

LE MARCHÉ DE L'HABITATION

LOGEMENT POUR
LES AUTOCHTONES
ET LE NORD

Rapport sur le logement dans le Nord 2023



Pour demander un support de substitution, veuillez
communiquer avec nous à :

1-800-668-2642
centrecontact@schl.ca

700, chemin Montréal,
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

SCHL.ca

Canada



Table des matières



Cliquez sur un lien pour accéder au contenu correspondant.

9 Whitehorse

17 Yellowknife

24 Iqaluit



Aled Ab Iorwerth
Économiste en chef adjoint

Taylor Pardy
Économiste principal,
Prairies et Territoires



Aperçu du marché
speakers@cmhc-schl.gc.ca

Introduction

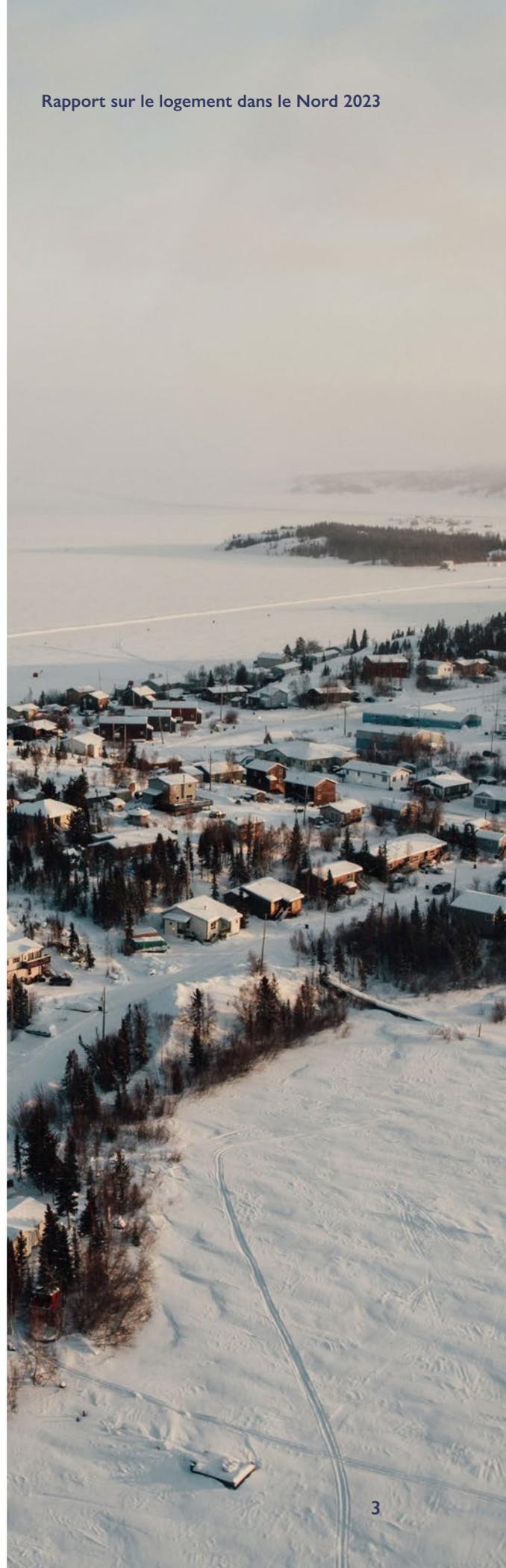
Le *Rapport sur le logement dans le Nord* examine l'état du marché de l'habitation dans les trois principaux centres des territoires :

- Whitehorse
- Yellowknife
- Iqaluit

Le marché de l'habitation dans les territoires n'est pas comme ailleurs au Canada. En effet, une plus grande proportion des logements y est offerte par des fournisseurs hors marché, comme les organismes sans but lucratif et les gouvernements. Dans les territoires, le logement social représente 19 % du parc résidentiel, contre 4 % dans le reste du pays¹. Les gouvernements territoriaux fournissent une part importante des logements par l'entremise de leurs sociétés d'habitation :

- Société d'habitation du Yukon
- Habitation Territoires du Nord-Ouest
- Société d'habitation du Nunavut

¹ Statistique Canada (Recensement de la population de 2021), SCHL (Enquête sur les logements sociaux et abordables)





Logement dans le Nord

La croissance économique varie alors que des signes de ralentissement se manifestent

La forte reprise économique observée après la pandémie de COVID-19 ralentit dans tout le Nord. En effet, la croissance économique s'est poursuivie, mais à un taux beaucoup plus faible. Les secteurs basés sur les ressources représentent une grande partie de l'économie des territoires. Leur contraction, qui a suivi une expansion en 2021, explique la majorité de la variation du taux de croissance économique en 2022.

Dans les trois territoires, l'apport du secteur de la construction résidentielle au PIB a diminué, ce qui pourrait limiter l'offre de logements dans l'avenir.

La croissance démographique s'est poursuivie dans le Nord. Cette tendance semble toucher particulièrement les trois grands centres, signe d'une urbanisation grandissante. Les principales sources de croissance démographique varient d'un territoire à l'autre. Cependant, le vieillissement de la population est rapide dans les trois territoires. Le groupe qui augmente le plus vite demeure celui des personnes de plus de 65 ans, ce qui montre le besoin croissant d'offrir une aide sociale et une aide au logement appropriées. Un

tel soutien est particulièrement important dans les zones situées en dehors des grands centres, où les infrastructures nécessaires ne sont pas toujours aussi disponibles.

Les marchés du travail ont montré quelques signes de faiblesse en 2022, après le resserrement de 2021. Le chômage a augmenté dans deux des territoires, mais les taux restent bien en deçà des fourchettes où ils se trouvaient avant la pandémie de COVID-19. Alors qu'en 2021, les conditions du marché du travail étaient semblables dans les trois territoires, ce n'était plus le cas en 2022. Les similitudes observées en 2021 étaient probablement attribuables à la reprise économique qui a suivi le confinement.

Resserrement rapide de la politique monétaire

La Banque du Canada a commencé à hausser le taux directeur en 2022, puis a marqué une pause en septembre 2023 lorsque le taux a atteint 5 %. Cette décision semble indiquer qu'elle attend de voir les effets de la politique monétaire se manifester pleinement pour déterminer si d'autres hausses sont nécessaires afin de freiner l'inflation.

Le taux des prêts hypothécaires ordinaires sur 5 ans a atteint 6,27 % en septembre 2023, alors qu'il était de 5,64 % un an plus tôt. De tels niveaux n'avaient pas été vus depuis la période qui a immédiatement précédé la crise financière de 2008.

Le resserrement de la politique monétaire a contribué à ralentir l'inflation. Cependant, il a rendu le financement plus difficile à obtenir et à gérer pour les acheteurs et les constructeurs d'habitations. La croissance des coûts d'approvisionnement a certes ralenti, mais ces coûts demeurent élevés. L'achat de logements a aussi diminué en raison de la difficulté accrue d'obtenir un prêt hypothécaire. Quant aux constructeurs de logements, ils doivent composer avec des marges bénéficiaires réduites et une diminution des sources de capitaux disponibles. L'offre future de logements dans le Nord sera influencée par la politique monétaire actuelle.

Le manque d'abordabilité du logement s'accroît

Bien que la croissance des prix des habitations ait ralenti dans certains centres en 2023 par rapport à 2022, les prix sont restés élevés. Les augmentations de salaire n'étaient pas suffisantes pour compenser la hausse des coûts de propriété, ce qui a nui à l'abordabilité.

La majorité de la hausse des coûts de propriété cette année a été provoquée par la forte augmentation des taux hypothécaires. Selon les données d'Equifax, les mensualités moyennes de tous les détenteurs de prêts hypothécaires se sont accrues dans toutes les régions du Nord. Les personnes ayant contracté de nouveaux prêts

hypothécaires ont également constaté une augmentation considérable, car ces prêts sont susceptibles d'avoir les soldes les plus élevés et de refléter les taux du marché.

Besoins impérieux en matière de logement

Selon le Recensement de 2021, le pourcentage de la population qui éprouvait des besoins impérieux en matière de logement¹ se chiffrait à :

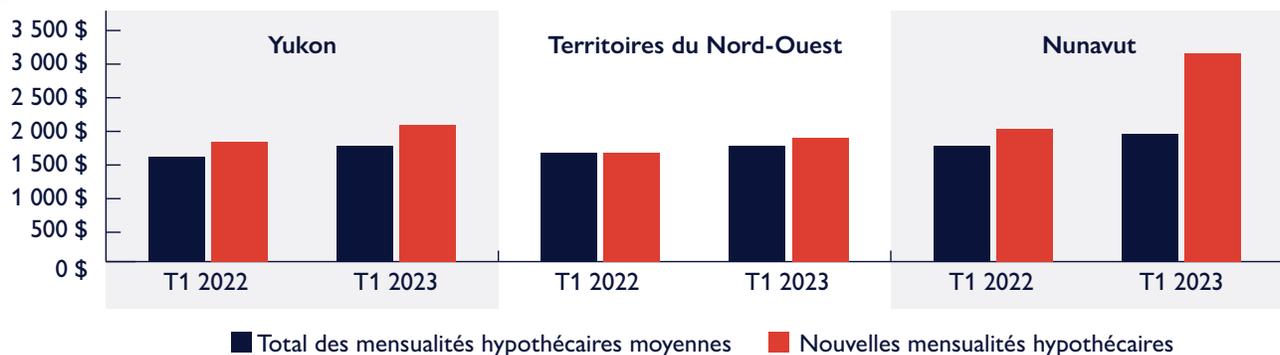
- 7,7 % au Canada (en baisse par rapport à 10,6 % en 2016);
- 9,9 % au Yukon (en baisse par rapport à 12,1 % en 2016);
- 11,4 % dans les Territoires du Nord-Ouest (en baisse par rapport à 15 % en 2016);
- 40,5 % au Nunavut (en baisse par rapport à 47,2 % en 2016).

Cette diminution des besoins impérieux en matière de logement est en partie attribuée à l'aide au revenu accordée par le gouvernement pendant la pandémie de COVID-19.

L'abordabilité s'est probablement détériorée depuis la parution des données du Recensement de 2021. Les loyers et les coûts de la possession d'une habitation ont augmenté, mais la croissance des revenus n'a pas suivi.

La diminution des besoins impérieux en matière de logement de 2016 à 2021 peut s'expliquer par une baisse de la proportion de la population vivant dans des logements inabordables. Toutefois, la proportion de la population occupant des logements qui n'étaient pas de qualité convenable (besoin de réparations majeures) ou de taille convenable (surpeuplement) a augmenté à Yellowknife, à Whitehorse et au Nunavut.

Figure 1 : L'augmentation des mensualités hypothécaires moyennes s'accroît en raison de la hausse des taux d'intérêt et du maintien des prix élevés des logements, et les nouvelles mensualités hypothécaires au Nunavut grimpent rapidement



Source : Equifax

Remarque : Les données d'Equifax pour 2022 ont été révisées au début de 2023.

¹ Les besoins impérieux en matière de logement sont présentés en tant que part de la population et peuvent différer des données au niveau des ménages.

De ce fait, le nombre d'heures de travail nécessaires par mois pour maintenir les mensualités hypothécaires en dessous du seuil d'abordabilité (30 % du revenu brut) s'est accru dans les trois territoires.

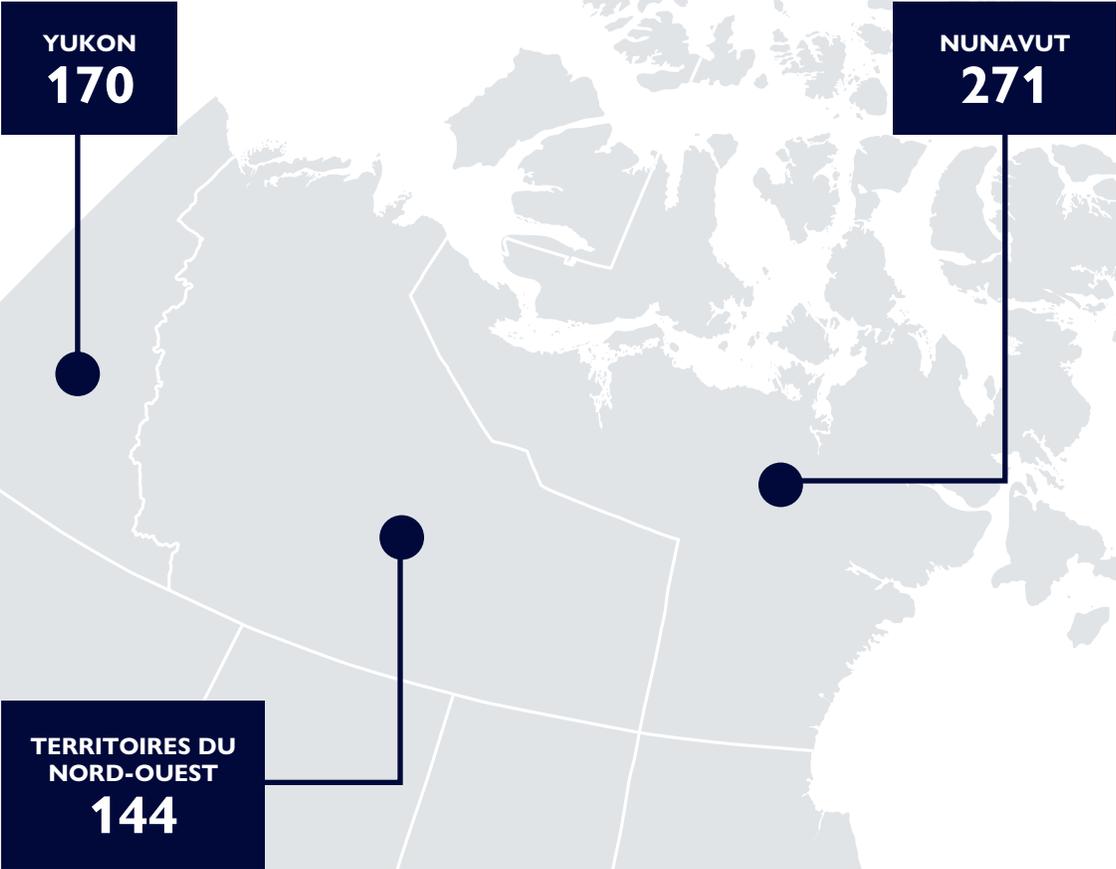
Dans le contexte inflationniste actuel, les salaires ont progressé dans les trois territoires. Par contre, leurs hausses n'ont pas suffi à compenser la flambée des mensualités hypothécaires. La rémunération horaire moyenne était de :

Territoires du Nord-Ouest		
Yukon		Nunavut
39,6 \$		38 \$

Les mensualités hypothécaires élevées montrent comment il est de plus en plus difficile d'atteindre l'abordabilité dans le Nord. En outre, les logements pour propriétaires-occupants sont habituellement le type de logement le moins subventionné dans les territoires. Une grande partie des logements dans le Nord provient toutefois de fournisseurs hors marché, et ces unités subventionnées sont surtout des logements locatifs.

Figure 2 : Heures de travail par mois requises pour que les mensualités hypothécaires demeurent inférieures à 30 % du revenu brut

Sources : Equifax (mensualité hypothécaire moyenne des prêts hypothécaires nouvellement contractés) et Statistique Canada (rémunération horaire moyenne)
Période de référence : T1 2023



Stratégie nationale sur le logement

La Stratégie nationale sur le logement (SNL) est actuellement un plan de plus de 82 milliards de dollars sur 10 ans visant à offrir un chez-soi à un plus grand nombre de personnes au Canada. Le logement pour les Autochtones et le Nord est une priorité de la SNL. Le logement pour les Autochtones et le Nord est une priorité de la SNL. Au 30 septembre 2023, les engagements du gouvernement fédéral pour les territoires pris dans le cadre des programmes fédéraux de la SNL totalisaient 550 millions de dollars pour 2 342 logements. De plus amples informations sur la SNL sont disponibles sur le [site Web de la SNL](#)².

Grâce au Cadre de partenariat fédéral-provincial-territorial pour le logement, des ententes bilatérales ont été conclues avec les trois gouvernements territoriaux. Le total des investissements conjoints s'est élevé à :

Yukon
78 M\$

**Territoires
du Nord-Ouest**
158,6 M\$

Nunavut
357,2 M\$

En plus des ententes bilatérales, la SNL prévoit 300 millions de dollars pour l'initiative Financement pour le Nord. Ce financement n'exige pas de contributions équivalentes de la part des gouvernements territoriaux. Au 30 septembre 2023, plus de 150 millions de dollars avaient été engagés dans le cadre de cette initiative.

Le Fonds pour le logement abordable (FLA) et l'Initiative pour la création rapide de logements (ICRL) sont deux autres programmes de la SNL.

Le FLA fournit du financement aux organismes partenaires pour la construction de logements abordables et la rénovation et la réparation de logements abordables et communautaires. Les fonds sont fournis sous forme de prêts à faible taux d'intérêt ou de prêts-subventions et de contributions.

L'ICRL fournit des contributions en capital pour la construction rapide de logements ou l'acquisition d'immeubles existants en vue de leur remise en état ou de leur conversion en ensembles de logements abordables permanents. Pour les projets financés dans les territoires, ce programme a prolongé le délai de construction de 18 à 24 mois lors du troisième cycle. On veut ainsi tenir compte des contraintes logistiques particulières dans le Nord.

² chezsoi.dabord.ca



Yukon

Au cours de la dernière année, plusieurs ensembles de logements ont reçu du soutien dans le cadre de la SNL.

En décembre 2022, un complexe résidentiel pour personnes âgées a été achevé à Whitehorse. Il compte 84 logements, dont 26 sont destinés aux personnes âgées à faible revenu et aux aînés autochtones. Cet ensemble résidentiel a pu être réalisé grâce aux contributions suivantes :

Fonds pour le logement abordable	34,5 M\$
Société d'habitation du Yukon	4,0 M\$

La construction d'un ensemble de 10 logements pour soutenir les personnes à risque de se retrouver en situation d'itinérance à Watson Lake a débuté en août 2023. Cet ensemble a été rendu possible grâce à des contributions totales de 13,1 M\$.

Fonds pour le logement abordable	5,24 M\$
Société d'habitation du Yukon	7,86 M\$

La troisième phase de l'ICRL fournit 5 millions de dollars à la Société d'habitation du Yukon pour la création de 9 logements abordables.

Territoires du Nord-Ouest

En octobre 2023, on a annoncé la création d'un ensemble de 50 logements abordables au centre-ville de Yellowknife pour soutenir les Autochtones et les groupes vulnérables. Ce projet a pu voir le jour grâce à un investissement de 20 millions de dollars accordé lors la troisième phase de l'ICRL.

En juin 2023, un financement fédéral de 5 millions de dollars, octroyé lors de la troisième phase de l'ICRL, a été annoncé pour l'ensemble Aspen Apartments.

Ce projet vise à offrir 36 logements abordables permanents aux Autochtones, aux femmes ayant des enfants et aux personnes à risque de se retrouver en situation d'itinérance. L'ensemble sera créé grâce à la conversion d'anciens logements destinés à du personnel fédéral.

En novembre 2022, un financement de 23 millions de dollars a été annoncé pour deux ensembles de logements : 12,5 millions de dollars du FLA et 5 millions de dollars de l'ICRL pour un ensemble de 21 logements locatifs abordables, et 6 millions de dollars du FLA pour un ensemble de 42 logements destinés aux personnes vulnérables.

Nunavut

Dans la troisième phase de l'initiative, un engagement de 17,9 millions de dollars a été pris en octobre 2023 pour créer 21 logements abordables dans cinq communautés Qikiqtani : Grise Fiord, Resolute Bay, Clyde River, Arctic Bay et Pond Inlet. Ces projets permettront de fournir des logements abordables et accessibles aux femmes et aux personnes autochtones. La Qikiqtani Inuit Association a versé une contribution de 11,9 millions de dollars pour soutenir ces ensembles.

En novembre 2022, on a annoncé trois projets visant à convertir trois propriétés en ensembles de 21 logements de transition à Iqaluit pour les femmes et les enfants inuits vulnérables. Ces projets ont été financés au moyen des contributions en capital suivante :

Fonds national de co-investissement pour le logement	2,1 M\$
Qikiqtani Inuit Association	1,4 M\$
Nunavut Tunngavik Inc.	750 000 \$
YWCA – Agvik	604 000 \$

WHITEHORSE

FAITS SAILLANTS

- Les mises en chantier d'habitations ont diminué en 2022 par rapport à 2021, en partie en raison de la pénurie de main-d'œuvre et de la hausse des coûts dans la construction.
- Les prix de revente dans le segment des maisons individuelles ont diminué après avoir atteint des sommets au troisième trimestre de 2022, mais ils restent élevés.
- Le taux d'inoccupation demeure faible sur le marché locatif privé, car la demande continue de dépasser l'offre.
- Les problèmes d'abordabilité persistent, car les prix élevés des habitations et la hausse des coûts d'emprunt rendent les logements du marché hors de portée pour de nombreux ménages.



Facteurs fondamentaux

La croissance démographique a ralenti en 2022

La croissance de la population totale a ralenti au Yukon et à Whitehorse en 2022 par rapport à 2021.

- La population du Yukon a augmenté de 1,2 % en 2022, pour se chiffrer à 43 789¹.
- Pendant la même période, la population de Whitehorse s'est accrue de 2,1 %, pour atteindre 35 372.
- La croissance des différents groupes d'âge a continué de suivre les tendances historiques en 2022. La population de personnes âgées (65 ans et plus) a connu la plus forte expansion, puisqu'elle a augmenté de 5,8 % de 2021 à 2022. Les groupes des 15 à 24 ans, des 25 à 34 ans et des 35 à 44 ans ont grossi respectivement de 3,4 %, de 0,2 % et de 4,3 %².

Le solde migratoire interprovincial au Yukon s'est établi à 722 au deuxième trimestre de 2023, en baisse de 12,8 % par rapport au même trimestre en 2022³. Whitehorse a connu un solde négatif pour la première fois depuis 2013, puisqu'un nombre net de 39 résidents ont déménagé

dans d'autres provinces et territoires. Il s'agit d'une baisse importante par rapport au bilan positif de 436 résidents de l'année précédente. C'est aussi en deçà du bilan moyen historique (gain net de 149 résidents).

L'immigration internationale a été l'un des principaux moteurs de la croissance démographique à Whitehorse : le bilan est monté de 275 en 2021 à 598 en 2022, en hausse de 117,5 %. Ce nombre d'immigrants internationaux est relativement élevé par rapport à la moyenne annuelle historique de 176. En outre, 70 % des nouveaux immigrants appartenaient aux groupes des 15 à 24 ans et des 25 à 34 ans. Ces jeunes ont probablement été attirés par les possibilités d'emploi à Whitehorse⁴.

Les conditions serrées du marché du travail ont commencé à se relâcher

En août 2023, le nombre d'emplois au Yukon a retrouvé son niveau d'avant la pandémie (celui du mois d'août 2019). Il est monté à 23 600 grâce à la hausse de la population active. La tension s'est relâchée sur le marché du travail au cours de la dernière année : le taux de chômage est passé de 2,5 % en août 2022 à 4,5 % en août 2023⁵.

¹ Tableau 17-10-0005-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1710000501&request_locale=fr)

² Tableau 17-10-0135-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=1710013501&request_locale=fr)

³ Tableau 17-10-0022-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=1710002201&request_locale=fr)

⁴ Tableau 17-10-0136-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=1710013601&request_locale=fr)

⁵ Tableau 14-10-0292-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410029201&pickMembers%5B0%5D=3.1&pickMembers%5B1%5D=4.1&pickMembers%5B2%5D=5.1&pickMembers%5B3%5D=6.1&cubeTimeFrame.startMonth=01&cubeTimeFrame.startYear=2023&cubeTimeFrame.endMonth=08&cubeTimeFrame.endYear=2023&referencePeriods=20230101%2C20230801&request_locale=fr)

Le taux de postes vacants est passé de 8,9 % au deuxième trimestre de 2022 à 6,7 % au deuxième trimestre de 2023. Les secteurs suivants comptaient le plus grand nombre de postes vacants à l'automne 2022⁶ :

- construction (223 postes vacants);
- commerce de détail (123 postes vacants);
- services d'hébergement et de restauration (114 postes vacants).

L'inadéquation entre l'offre et la demande de main-d'œuvre a un effet sur la rémunération. Au deuxième trimestre de 2023, la rémunération horaire moyenne offerte pour les postes vacants était de 28,90 \$, en hausse de 7,4 % par rapport à un an plus tôt. Les augmentations salariales ont été particulièrement élevées dans certains secteurs aux prises avec une grave pénurie de main-d'œuvre. Par exemple, les salaires dans le secteur de la construction ont grimpé de 23 % du deuxième trimestre de 2022 au deuxième trimestre de 2023⁷.

La croissance économique globale a ralenti en 2022, après une période de forte croissance

La croissance du PIB réel au Yukon s'est établie à 3,3 % en 2022, après s'être élevée à 10,0 % en 2021.

Sa forte croissance en 2021 s'explique en grande partie par l'expansion du secteur minier, lequel a ensuite accusé une baisse de 0,7 % en 2022⁸. Les secteurs du transport et de l'entreposage, de la construction, et de l'hébergement et de la restauration ont connu les plus forts taux de croissance :

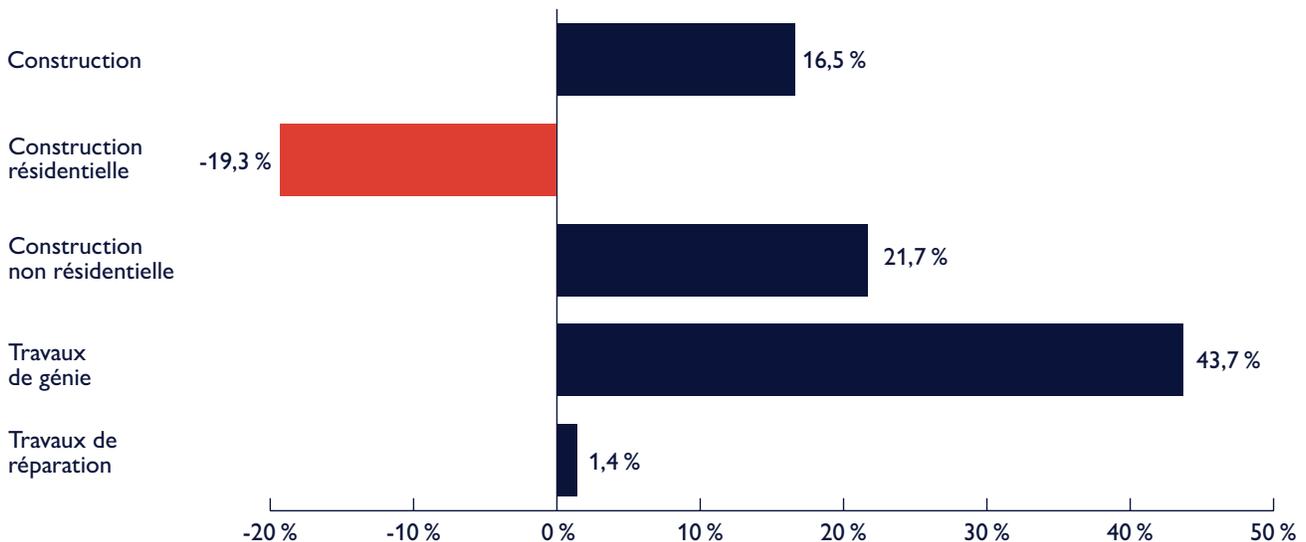
- 28,3 % dans le transport et l'entreposage;
- 16,6 % dans la construction;
- 16,4 % dans les services d'hébergement et de restauration.

L'expansion du secteur de la construction est surtout attribuable à l'augmentation des travaux de génie (travaux liés à l'exploitation et à l'entretien des systèmes de transport). L'activité dans ce sous-secteur a bondi de 53 % de 2021 à 2022.

La construction résidentielle a quant à elle diminué de 19,3 % durant la même période (figure 1). Selon des données récentes, la construction résidentielle au Yukon a représenté 90,5 millions de dollars de janvier à juillet 2023, soit 13,6 % de moins qu'à la même période en 2022⁹. Les pénuries de main-d'œuvre mentionnées dans la section précédente, qui alimentent la hausse des coûts de construction, font baisser la production de logements.

Figure 1 : La croissance du secteur de la construction a été alimentée par une hausse des travaux de génie, tandis que la construction résidentielle a diminué

Variation (%) du PIB de 2021 à 2022, Yukon



Source : Statistique Canada (Tableau 36-10-0402-02)

⁶ Enquête sur la demande de main-d'œuvre au Yukon (<https://yukon.ca/fr/yukon-labour-demand-survey-2022>)

⁷ Tableau 14-10-0326-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410032601&request_locale=fr)

⁸ Tableau 36-10-0402-02 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3610040202&request_locale=fr)

⁹ Bureau des statistiques du Yukon (<https://yukon.ca/sites/yukon.ca/files/ybs/fin-investment-building-construction-july-2023.pdf>)

Abordabilité

À Whitehorse, 20 % des familles n'ont pas les moyens de se payer un logement du marché

Selon les fourchettes de revenu avant impôt des familles en 2021¹⁰, plus de 20 % des familles de Whitehorse seraient incapables d'obtenir un logement du marché sans aide (figure 2).

Un ménage vit dans un logement inabordable si ses frais de logement représentent plus de 30 % de son revenu avant impôt. Le revenu annuel avant impôt requis pour qu'un ménage puisse payer le loyer d'un studio ou d'un appartement de 1 ou 2 chambres se situait entre 43 980 et 54 640 \$. Or, environ 12 % des familles de Whitehorse avaient un revenu compris dans cette fourchette.

Moins de la moitié des familles peuvent se permettre n'importe quelle option du marché, y compris l'achat d'une maison individuelle. Un revenu annuel minimal de 140 581 \$ serait requis pour l'achat d'une maison individuelle, et moins de 44 % des familles de Whitehorse pouvaient se le permettre.

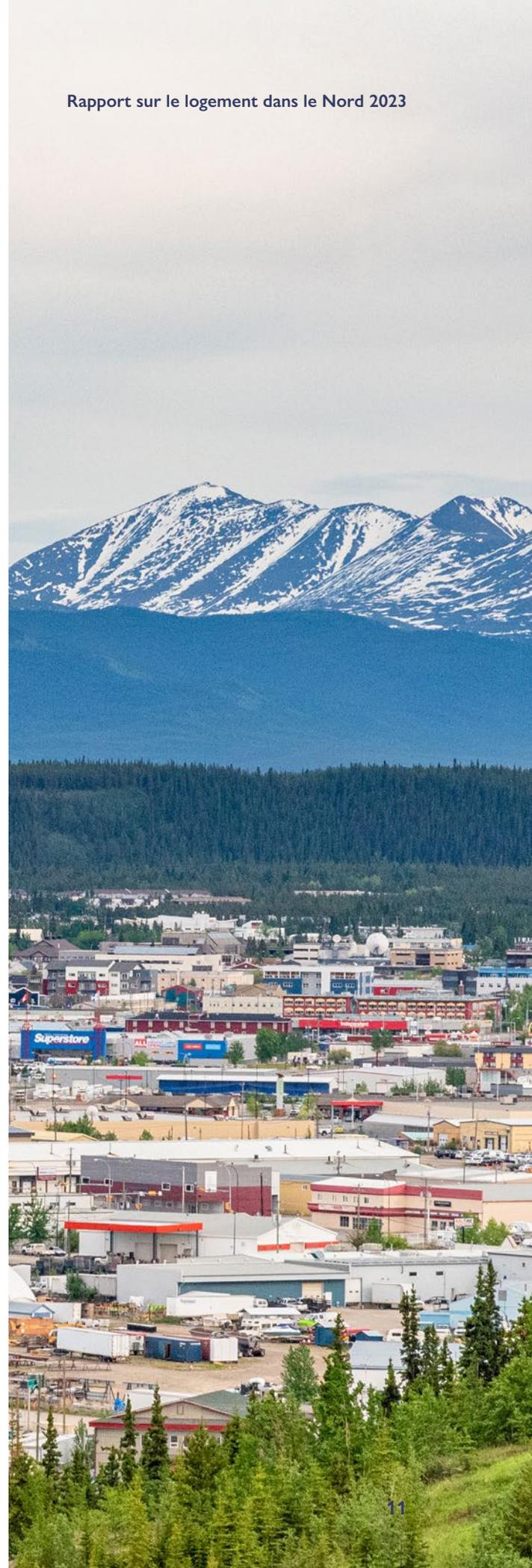
En 2023, le gouvernement du Yukon a haussé les seuils de revenu annuel des ménages admissibles au logement social :

- Pour obtenir un logement social de type studio ou logement de 1 chambre, un ménage doit avoir un revenu inférieur à 54 000 \$, alors que le seuil était auparavant de 38 000 \$.
- Le nouveau seuil pour les logements de 2 chambres est de 71 000 \$ (auparavant 58 500 \$).
- Le nouveau seuil pour les logements de 3 chambres et plus est de 84 500 \$ (auparavant 72 500 \$).

Cette hausse des seuils est une étape importante pour rendre le logement social plus accessible, mais la disponibilité des logements sociaux reste limitée. Selon l'Enquête sur les logements sociaux et abordables de la SCHL, le Yukon est le territoire qui comptait le plus faible nombre de logements sociaux et abordables par habitant en 2022 (0,03 logement par habitant)¹¹.

¹⁰ Tableau 11-10-0012-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110001201&request_locale=fr)

¹¹ SCHL (Enquête sur les logements sociaux et abordables, 2022) (<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/enquete-sur-les-logements-locatifs-sociaux-et-abordables--tableaux-de-donnees>)

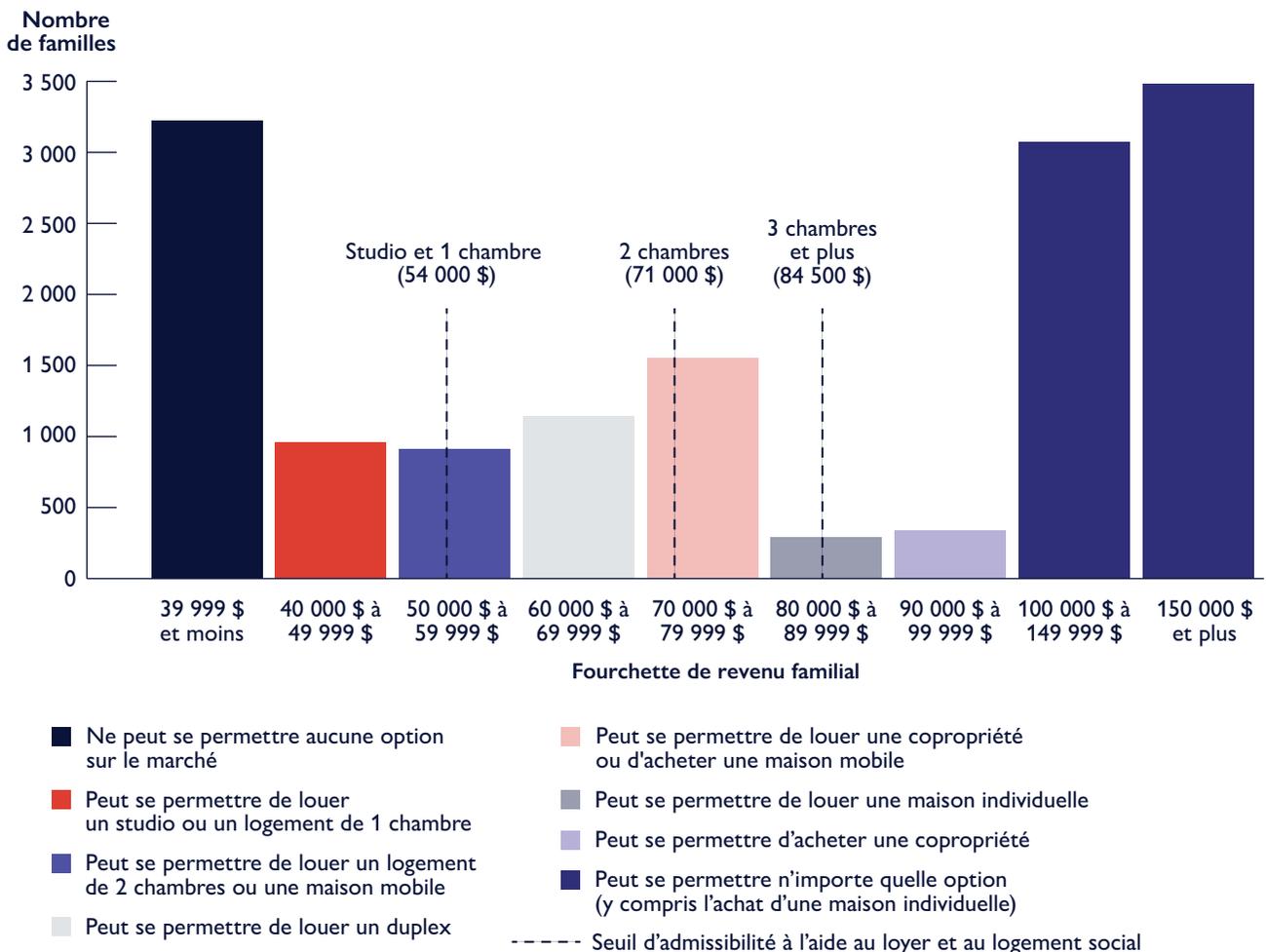


Comme les logements du marché sont de plus en plus hors de portée pour de nombreux habitants de Whitehorse, il y a un besoin croissant de logements sociaux et abordables ou d'autres politiques pour aider les ménages à couvrir leurs frais de logement.

En plus de la hausse des frais de logement, l'inflation élevée a persisté en 2022 et 2023, ce qui a contribué à l'accroissement du coût de la vie.

L'indice des prix à la consommation (IPC) global à Whitehorse a augmenté de 4,6 % d'août 2022 à août 2023, soit plus que l'IPC national (croissance de 4,0 %). La hausse du coût de la vie exerce des pressions financières supplémentaires sur les ménages qui ont déjà de la difficulté à obtenir des logements du marché abordables¹².

Figure 2 : Une grande partie des familles n'a pas les moyens d'accéder à un logement du marché
Abordabilité du marché en 2021, Whitehorse



Sources : Statistique Canada, Société d'habitation du Yukon, Bureau des statistiques du Yukon, Yukon Real Estate Association et SCHL
Remarque : Le nombre de familles dans chaque fourchette de revenu avant impôt est tiré des Estimations annuelles du revenu des familles de recensement et des particuliers pour 2021. Les évaluations de l'abordabilité sont fondées sur le revenu annuel minimal requis pour répondre au critère d'abordabilité de 30 % et ont été calculées à l'aide du loyer médian et des paiements hypothécaires médians du deuxième trimestre de 2023. Les paiements hypothécaires sont fondés sur le prix de vente médian au deuxième trimestre de 2023, une période d'amortissement de 25 ans, le taux d'actualisation fixe de 5 ans en vigueur et une mise de fonds de 5 %, et comprennent l'assurance prêt hypothécaire.

¹² Tableau 18-10-0004-11 (<https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/en/tv.action?pid=1810000411&pickMembers%5b0%5d=1.2&cubeTimeFrame.startMonth=08&cubeTimeFrame.startYear=2023&referencePeriods=20230801,20230801>)

En 2021, une personne sur dix éprouvait des besoins impérieux en matière de logement¹³

Selon le Recensement de 2021, le pourcentage de la population qui éprouvait des besoins impérieux en matière de logement se chiffrait à :

- 7,7 % au Canada (en baisse par rapport à 10,6 % en 2016);
- 9,9 % au Yukon (en baisse par rapport à 12,1 % en 2016);
- 7,5 % à Whitehorse (en baisse par rapport à 9,4 % en 2016).

Un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation ne satisfait pas à au moins une des trois normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et s'il doit utiliser au moins 30 % de son revenu avant impôt pour obtenir un logement acceptable dans sa région. La diminution de ces besoins impérieux de 2016 à 2021 est entièrement attribuable à une baisse de la proportion de la population vivant dans des logements inabordables. La proportion de la population occupant des logements qui n'étaient pas convenables du point de vue de la qualité (besoin de réparations majeures) ou de la taille (surpeuplement) a augmenté au Yukon et à Whitehorse.

Les populations vulnérables continuent de présenter des taux supérieurs de besoins impérieux en matière de logement :

- 14,4 % des personnes qui s'identifient comme Autochtones éprouvent de tels besoins à Whitehorse. Ce chiffre est plus élevé que les 6,2 % de personnes non autochtones de Whitehorse et les 13,2 % d'Autochtones du Canada qui ont pareils besoins.
- À Whitehorse, 10,6 % des personnes de 65 ans et plus ont des besoins impérieux en matière de logement, contre 6,4 % de la population des 18 à 64 ans.

Voici le pourcentage de la population selon le type qui éprouvent les plus grands besoins impérieux en matière de logement :

- 20,9 % des ménages d'une personne (contre 7,1 % des ménages de plus d'une personne);
- 23,5 % des ménages monoparentaux (contre 3,2 % des ménages comptant 2 parents).

La proportion de la population éprouvant des besoins impérieux en matière de logement était plus élevée chez les locataires (18 %) que chez les propriétaires (3,5 %). Au sein de la population de locataires de Whitehorse :

- 22,7 % occupent un logement qui n'est pas abordable;
- 17,9 % occupent un logement de taille non convenable;
- 10,5 % occupent un logement de qualité non convenable.

Marché locatif privé

Les taux d'inoccupation demeurent à des creux records sur le marché locatif privé¹⁴

Les faibles taux d'inoccupation et la hausse des loyers semblent indiquer que la demande de logements locatifs continue de dépasser l'offre. Le taux d'inoccupation des immeubles d'appartements de 3 logements ou plus à Whitehorse a légèrement augmenté pour atteindre 1,0 % en avril 2023, après avoir touché un creux record de 0,8 % en avril 2022 (figure 3).

Plusieurs facteurs ont contribué aux pressions à la baisse persistantes sur le taux d'inoccupation des appartements locatifs :

- La migration vers la région a été un moteur de la croissance démographique au cours des dernières années. La proportion accrue d'immigrants dans les groupes d'âge plus jeunes a fait augmenter la demande de logements locatifs, car les jeunes ménages tendent à louer plutôt qu'à accéder à la propriété.
- Les prix élevés sur le marché de la revente de la région, combinés à l'augmentation des coûts d'emprunt, ont probablement découragé les locataires d'acheter un logement. Comme les locataires sont plus nombreux à rester plus longtemps dans leur logement, le nombre de logements vacants diminue.
- La hausse des coûts de construction et les pénuries de main-d'œuvre posent des problèmes d'approvisionnement. La construction résidentielle n'a pas été en mesure de suivre la croissance de la population, ce qui contribue aussi aux problèmes d'abordabilité.

Le loyer médian des unités situées dans des immeubles d'au moins 3 logements locatifs s'élevait à 1 234 \$ en avril 2023, en hausse de 2,8 % par rapport à octobre 2022. Pour l'ensemble des logements locatifs, tous types d'immeubles confondus, le loyer médian était de 1 353 \$ et le taux d'inoccupation, de 2,0 %.

¹³ Statistique Canada (<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/dv-vd/housing-logement/index-fr.cfm>)

¹⁴ Enquête sur le marché locatif au Yukon – avril 2023, Enquête sur le marché locatif au Yukon – octobre 2022 (<https://yukon.ca/fr/enquete-sur-le-marche-locatif-au-yukon-octobre-2022>)

Le gouvernement du Yukon a récemment mis à jour l'indice des loyers résidentiels du territoire pour aider à réduire la pression sur le marché. En vertu de son nouveau règlement, les hausses de loyer au Yukon ne peuvent pas dépasser 5 % si l'IPC de l'année civile précédente était égal ou supérieur à 5 %¹⁵.

La croissance de l'univers des appartements locatifs a ralenti

Du côté de l'offre, il y avait 2 304 logements locatifs (tous types d'immeubles confondus) en avril 2023, dont 47 étaient vacants. Cette offre est inférieure de 2,9 % à celle d'octobre 2022, qui était de 2 374 logements locatifs¹⁶. On a enregistré l'achèvement de 185 nouveaux appartements locatifs en 2022 et de 178 autres au premier semestre de 2023¹⁷.

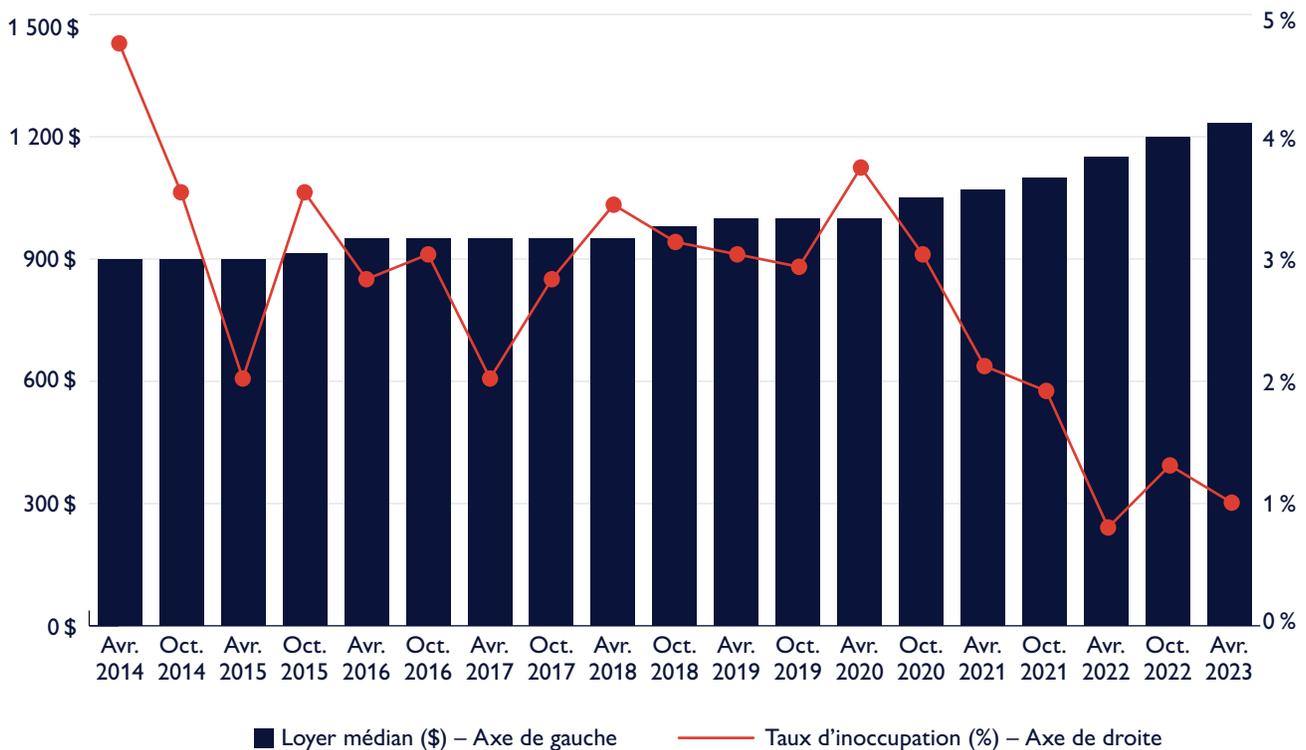
Les différences entre les achèvements et la variation de l'univers locatif sont attribuables aux facteurs suivants :

- les logements pouvant avoir été retirés de l'échantillon d'enquête en raison de leur conversion pour une autre utilisation;
- la démolition;
- des raisons de retrait temporaire, comme les rénovations.

Au deuxième trimestre de 2023, il y avait 16 appartements locatifs en construction, ce qui représente une forte baisse par rapport aux 232 logements en construction dénombrés au deuxième trimestre de 2022. Ce nombre est aussi inférieur à la moyenne trimestrielle de 163 logements en construction enregistrée de 2017 à 2022. Une fois achevés, ces logements seront ajoutés au parc des logements locatifs. Le nombre relativement faible de logements en construction est préoccupant, car il faudra davantage de logements locatifs pour répondre à la demande croissante.

Figure 3 : Le taux d'inoccupation demeure bas et le loyer médian continue d'augmenter

Loyer médian et taux d'inoccupation dans les immeubles de 3 logements locatifs ou plus à Whitehorse



Source : Bureau des statistiques du Yukon (Enquête sur le marché locatif au Yukon, avril et octobre)

¹⁵ Gouvernement du Yukon (<https://yukon.ca/fr/news/mise-jour-de-lindexation-des-loyers-residentiels-et-nouvelles-conditions-pour-la-resiliation>)

¹⁶ Enquête sur le marché locatif au Yukon – avril 2023, Enquête sur le marché locatif au Yukon – octobre 2022 (<https://yukon.ca/fr/enquete-sur-le-marche-locatif-au-yukon-octobre-2022>)

¹⁷ SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements) (<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-de-lhabitation/logements-mis-en-chantier-acheves-et-en-construction>)

Marché des logements pour propriétaires-occupants

Les prix demeurent élevés dans le segment des maisons individuelles¹⁸

La valeur totale des transactions immobilières a atteint un sommet record de 403,5 millions de dollars en 2022. Ce chiffre est en hausse de 4,3 % par rapport aux 386,9 millions de dollars enregistrés en 2021. La valeur des transactions immobilières pour les deux premiers trimestres de 2023 est de 168,5 millions de dollars, en baisse de 16,3 % par rapport aux 201,2 millions de dollars de la même période en 2022.

Le nombre total de logements vendus s'est établi à 709 en 2022, alors qu'il était de 664 l'année précédente. Sa hausse s'explique surtout par la reprise des ventes de copropriétés, dont le nombre a augmenté de 36,5 % : il est passé de 181 à 247. Les reventes de maisons individuelles ont progressé de 6,5 %, leur nombre étant passé de 306 en 2021 à 326 en 2022. Quant aux ventes de maisons mobiles et de duplex, elles ont diminué par rapport à 2021.

Les conditions serrées du marché de la revente ont exercé une pression à la hausse sur les prix en 2022 :

- Le prix moyen des maisons individuelles était de 668 325 \$, en hausse de 3,6 % par rapport à 645 000 \$ en 2021.
- Les prix moyens des maisons mobiles et des duplex ont atteint des sommets records de 443 625 \$ et de 512 550 \$, respectivement.

- Le prix moyen des logements en copropriété s'est établi à 443 900 \$, en baisse de 4,2 %.

Après avoir atteint un sommet record de 701 200 \$ au troisième trimestre de 2022, le prix moyen des maisons individuelles a diminué. Il demeure toutefois supérieur aux niveaux d'avant la pandémie (figure 4).

Au deuxième trimestre de 2023, le prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés a diminué par rapport au deuxième trimestre de 2022 :

- il s'est établi à 628 700 \$ pour les maisons individuelles, en baisse de 9,6 %;
- il s'est chiffré à 407 000 \$ pour les logements en copropriété, en baisse de 6,6 %.

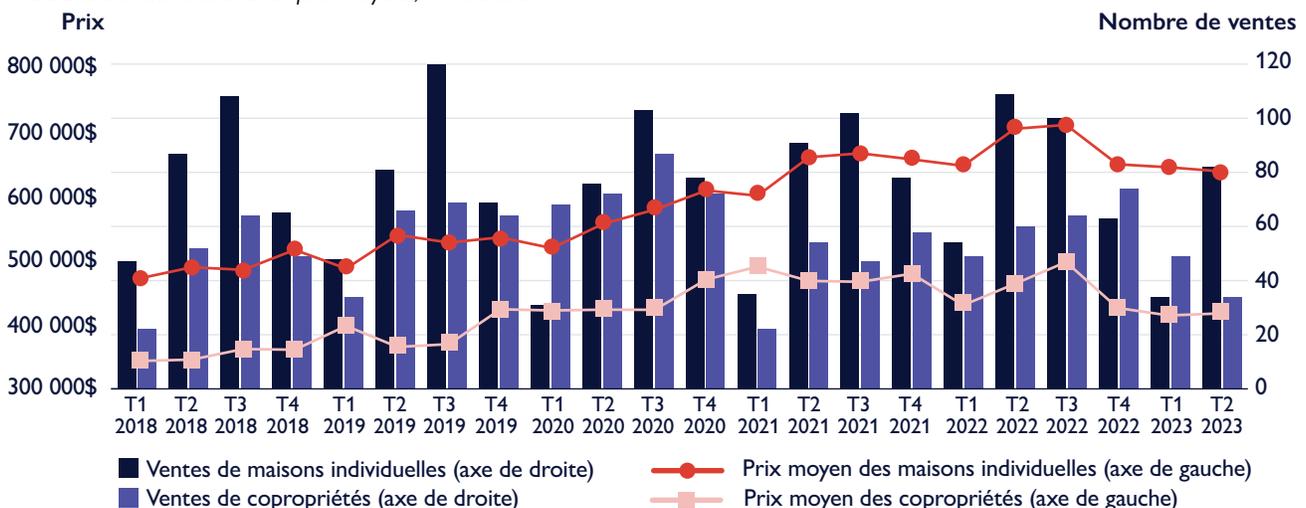
L'achat d'une maison mobile était l'option la plus abordable au deuxième trimestre de 2023, le prix moyen de ce type de logement étant de 343 600 \$.

Les hausses des taux d'intérêt tout au long de 2022 et de 2023 ont fait monter les coûts d'emprunt.

L'augmentation des coûts d'emprunt limite encore davantage les budgets des consommateurs et rend l'accession à la propriété moins abordable. Les prix records n'étaient plus viables aux niveaux de revenus actuels, compte tenu des taux hypothécaires en vigueur.

Figure 4 : Les prix moyens se sont stabilisés après avoir atteint des sommets records au troisième trimestre de 2022, mais ils demeurent élevés

Transactions immobilières et prix moyens, Whitehorse



Source : Bureau des statistiques du Yukon (Rapport sur l'immobilier au Yukon)

¹⁸ Yukon Real Estate Report, deuxième trimestre de 2023 (en anglais seulement); Rapport sur l'immobilier au Yukon, quatrième trimestre de 2022 <https://yukon.ca/sites/yukon.ca/files/ybs/fin-yukon-real-estate-report-q2-2023.pdf>

Les mises en chantier d'habitations ont diminué en 2022¹⁹

Les mises en chantier d'habitations sont descendues à 318 en 2022, en baisse de 24 % par rapport à l'année précédente (figure 5). Ce nombre est toutefois supérieur de 20 % à la moyenne annuelle historique de 264. Sa diminution en 2022 s'explique par le recul des mises en chantier de maisons individuelles et d'appartements, qui sont passées respectivement de 137 à 93 et de 189 à 63. Les mises en chantier de logements collectifs se sont établies à 215, en baisse de 10,7 % par rapport à l'année précédente. Elles demeurent toutefois supérieures à la moyenne annuelle historique de 135. Leur recul est presque entièrement attribuable à la forte diminution de la construction d'appartements locatifs.

Plusieurs facteurs, dont les pénuries de main-d'œuvre et la hausse des coûts des matériaux et du financement, ont contribué à réduire les mises en chantier d'appartements locatifs. La rémunération horaire moyenne offerte dans le secteur de la construction au Yukon a grimpé de 23,1 % au deuxième trimestre de 2023 par rapport à un an plus tôt. Elle est passée de 27,70 \$ à 34,10 \$. C'est une hausse relativement marquée par rapport à la croissance des salaires de 7,4 % observée dans l'ensemble des secteurs d'activité durant la même période.

Les salaires accrus sont un autre facteur qui contribue à la hausse des coûts de construction, ce qui explique en partie la baisse des mises en chantier d'appartements locatifs et du nombre de logements en construction.

Les mensualités hypothécaires moyennes ont atteint des sommets records

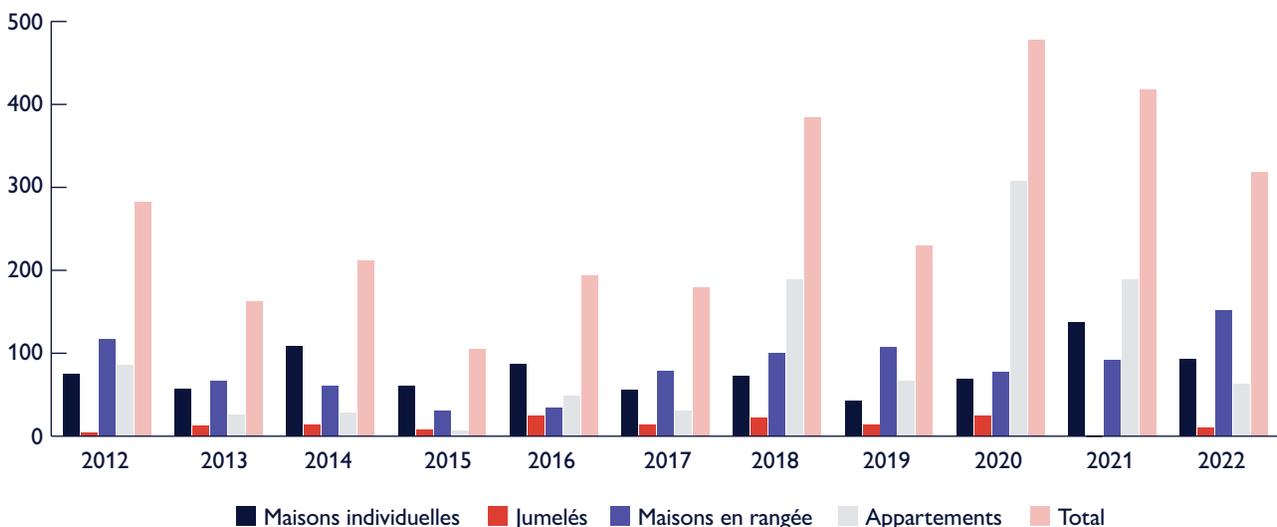
Les données d'Equifax reflètent les tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation au Yukon.

Les nouveaux acheteurs doivent s'adapter à des mensualités hypothécaires accrues en raison de la hausse soutenue des prix et des taux d'intérêt élevés. Le paiement mensuel moyen des consommateurs ayant contracté un nouveau prêt hypothécaire était de 2 023 \$ au premier trimestre de 2023, soit 16 % plus élevé qu'un an plus tôt. C'est aussi 343 \$ de plus que le paiement mensuel moyen des prêts hypothécaires existants, qui s'élevait à 1 680 \$ au premier trimestre de 2023.

En moyenne, les mensualités hypothécaires que doivent payer les consommateurs ont augmenté de 10 % au deuxième trimestre de 2023 par rapport à un an plus tôt. Ce taux de croissance est nettement plus élevé que ces dernières années : la hausse moyenne en glissement annuel des mensualités hypothécaires de 2013 à 2022 n'est que de 2,4 %. Si les coûts d'emprunt continuent de monter à ce rythme, la possession d'une habitation deviendra de plus en plus inabordable pour les ménages du Yukon.

Figure 5 : Les mises en chantier d'habitations ont diminué en 2022

Mises en chantier d'habitations par type, Whitehorse



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

¹⁹ SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements) (<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-de-lhabitation/logements-mis-en-chantier-acheves-et-en-construction>)



YELLOWKNIFE

FAITS SAILLANTS

- À Yellowknife, la croissance démographique a été modérée et le marché du travail a repris de la vigueur en 2022.
- L'abordabilité du logement est une préoccupation : 28 % des familles sont incapable d'obtenir un logement locatif abordable.
- Le taux d'inoccupation et les loyers se sont légèrement accrus, tandis que le parc des appartements locatifs a diminué.
- Le prix moyen des logements a grimpé malgré la baisse des ventes par rapport à l'année précédente.

Facteurs fondamentaux

La croissance démographique à Yellowknife a été modérée en 2022

En 2022, la population des Territoires du Nord-Ouest (T.N.-O.) a augmenté de 0,02 %, pour atteindre 45 605 personnes¹. Près de la moitié vit dans la capitale, Yellowknife. La population de Yellowknife a grossi un peu plus rapidement que celle du territoire, soit de 1,1 % en 2022².

Le vieillissement de la population est une tendance qui s'est poursuivie à Yellowknife. Les personnes de 60 ans et plus représentent 13,4 % de la population, soit plus du double qu'en 2010.

Le groupe des personnes les plus susceptibles d'être propriétaires-occupants, soit les 25 à 59 ans, est demeuré stable au cours des 10 dernières années. Cette tendance s'est poursuivie en 2022. Nous prévoyons également que la demande de logements de ce groupe demeurera constante.

Yellowknife accuse une perte nette de 277 résidents au profit d'autres provinces et territoires pour la période de 2021 à 2022³.

L'immigration a été l'un des principaux moteurs de la croissance démographique à Yellowknife en 2022, avec l'ajout de 283 résidents. Il s'agit de la plus forte augmentation en 10 ans.

Le marché du travail se renforce à Yellowknife en 2023

En août 2023, le marché du travail était plus vigoureux à Yellowknife que dans l'ensemble des Territoires du Nord-Ouest⁴. La vitalité du marché du travail est sans doute l'un des principaux facteurs qui attirent les gens d'autres régions du territoire et d'autres pays vers Yellowknife. Les nouveaux résidents ont fait croître la population active de 700 personnes d'août 2022 à août 2023. Les indicateurs du marché du travail de Yellowknife ont montré des signes d'amélioration au cours de cette période :

- L'emploi total a augmenté de 900 personnes (6,3 %).
- Le taux de chômage est passé de 3,4 à 1,9 %.
- Le taux d'activité et le taux d'emploi se sont accrus.

La vigueur de ces indicateurs du marché du travail à Yellowknife s'inscrit dans la tendance observée l'année précédente. Les conditions du marché du travail à Yellowknife soutiennent fortement la demande sur le marché de l'habitation en général et sur le marché locatif.

Le marché du travail des T.N.-O. a cependant montré des signes d'essoufflement d'août 2022 à août 2023⁵ :

- L'emploi total a reculé de 1 000 personnes (3,9 %).
- Le taux de chômage est passé de 4,1 à 6,1 %.
- Le taux d'activité et le taux d'emploi ont diminué, mais continuent de dépasser ceux d'avant la pandémie.

¹ Tableau 17-10-0005-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1710000501&request_locale=fr)

² Tableau 17-10-0135-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=1710013501&request_locale=fr)

³ Tableau 17-10-0136-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=1710013601&request_locale=fr)

⁴ Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest (<https://www.statsnwt.ca/index.html>)

⁵ Tableau 14-10-0292-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410029201&pickMembers%5B0%5D=3.1&pickMembers%5B1%5D=4.1&pickMembers%5B2%5D=5.1&pickMembers%5B3%5D=6.1&cubeTimeFrame.startMonth=01&cubeTimeFrame.startYear=2023&cubeTimeFrame.endMonth=08&cubeTimeFrame.endYear=2023&referencePeriods=20230101%2C20230801&request_locale=fr)

Malgré son augmentation, le taux de chômage reste bien en deçà de la fourchette de 7 à 9 % où il s'est situé de 2013 à 2018.

Le PIB augmente de 1,5 % en 2022, tandis que l'apport de la construction résidentielle diminue de 21,3 %

Dans les T.N.-O., le PIB a augmenté de 1,5 % en 2022⁶. Son taux de croissance est moins élevé que l'année précédente, où il s'était établi à 4,9 %. Depuis 2020, le PIB des T.N.-O. progresse de façon modérée d'une année à l'autre, mais il n'a pas encore atteint ses niveaux d'avant la pandémie.

La composition du PIB a changé par rapport à 2021 :

- L'industrie minière, la plus grande composante du PIB des T.N.-O., a reculé de 5,9 % et représenté 1 295,9 millions de dollars en 2022. Ce secteur n'a pas encore retrouvé ses niveaux antérieurs à la pandémie. En fait, il est bien en dessous de la moyenne quinquennale d'avant la pandémie (2015-2019), qui s'établissait à 1 606,5 millions de dollars.
- La valeur de l'activité dans la construction a augmenté de 20,7 %, pour atteindre 328 millions de dollars en 2022. Cette hausse fait suite à un recul du secteur par rapport à son sommet de 565,7 millions de dollars en 2015.
- La valeur du secteur des transports et de l'entreposage s'est accrue de 32,7 %, pour s'établir à 160,4 millions de dollars. Ce chiffre reste bien en dessous de la moyenne quinquennale d'avant la pandémie, qui s'élevait à 231,2 millions de dollars.

La répartition des ressources dans le secteur de la construction a évolué de 2021 à 2022.

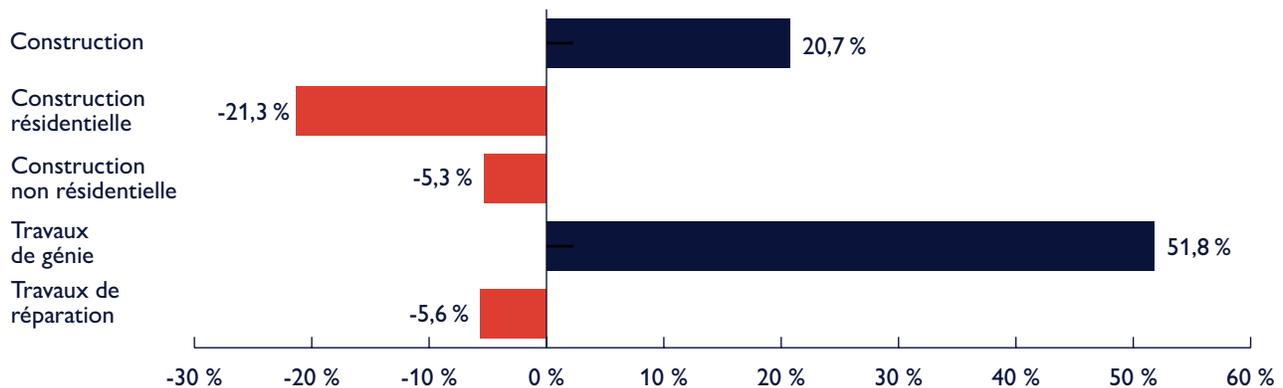
- L'apport de la construction résidentielle au PIB a diminué de 21,3 %. Ce segment a contribué au PIB à hauteur de 29,9 millions de dollars en 2022. Ce montant était inférieur à la moyenne quinquennale d'avant la pandémie (2015-2019), qui se situait à 38,3 millions de dollars.
- L'apport des travaux de génie a augmenté de 59,2 %. Ce segment a contribué au PIB à hauteur de 168,1 millions de dollars. Ce montant était toutefois inférieur à la moyenne quinquennale d'avant la pandémie, qui s'élevait à 196,7 millions de dollars.

Des obstacles limitent la construction résidentielle à Yellowknife. Les titres fonciers actuels et les mesures de protection existantes limitent les terrains utilisables à l'intérieur de la ville. Les caractéristiques naturelles comme les affleurements rocheux, le pergélisol et la stabilité du sol réduisent encore davantage les terrains disponibles pour la construction. Les coûts de construction sont élevés parce que la main-d'œuvre et les matériaux coûtent cher et qu'il faut souvent les faire tous les deux venir de l'extérieur de la ville.

Yellowknife a aussi une courte saison de construction. Les projets de construction doivent être achevés dans un délai limité, ce qui peut gonfler les coûts en raison des heures supplémentaires. L'augmentation des coûts d'aménagement est accentuée par la hausse des taux d'intérêt depuis le début de 2022, qui a fait grimper les coûts du financement des nouveaux projets de construction résidentielle.

Figure 1 : La construction résidentielle a ralenti en 2022

Variation (%) du PIB de 2021 à 2022, Territoires du Nord-Ouest



Source : Statistique Canada Table 36-10-0402-02

⁶ Source : Statistique Canada (Tableau 36-10-0402-02) (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3610040201&request_locale=fr)

Abordabilité

Abordabilité du marché

L'abordabilité du logement demeure préoccupante dans les T.N.-O. Les loyers et les prix des logements ont tous deux poursuivi leur tendance à la hausse tout au long de l'année 2022. Selon les loyers médians d'octobre 2022 :

- pour louer un logement de 1 chambre, il faut un revenu annuel avant impôt de 63 000 \$ pour que le loyer soit considéré comme abordable;
- pour louer un logement de 2 chambres, il faut un revenu annuel avant impôt de 73 200 \$ pour que le loyer soit considéré comme abordable;
- pour acheter une maison, il faut un revenu annuel avant impôt de 114 767 \$ pour que l'habitation soit considérée comme abordable, selon le prix de vente moyen au deuxième trimestre de 2023.

Selon les fourchettes de revenus des ménages avant impôt en 2021⁷ :

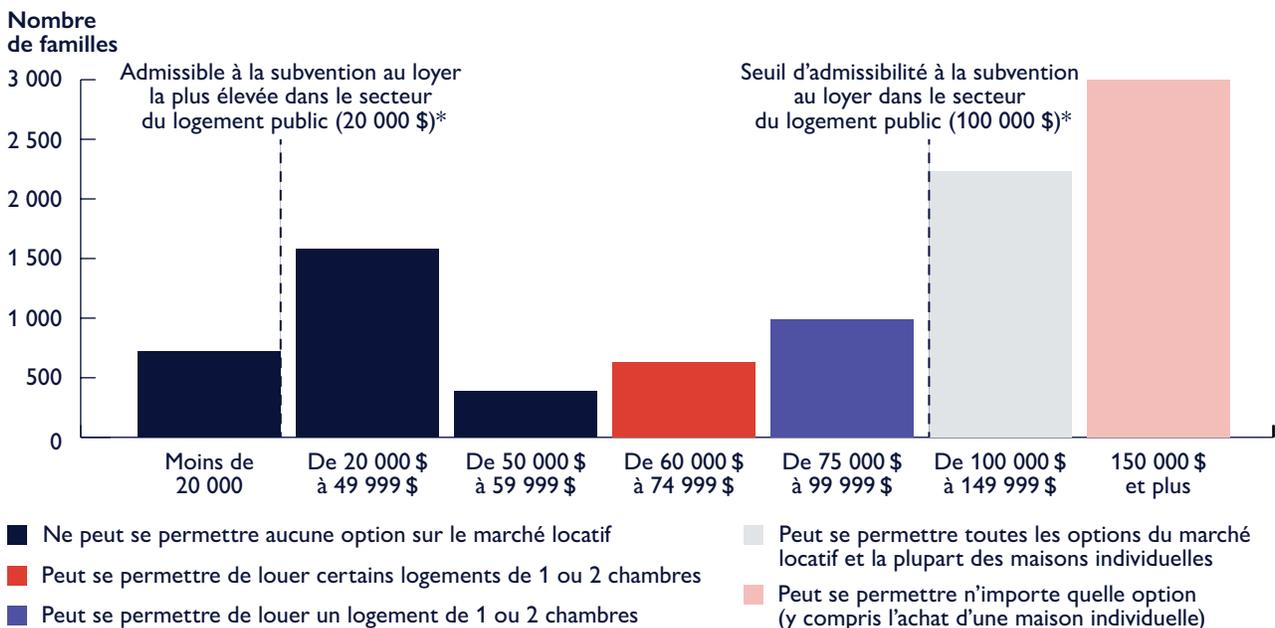
- 28 % des familles de Yellowknife ont un revenu annuel avant impôt inférieur à 60 000 \$. Pour ces familles, louer un logement de 1 chambre au prix médian d'octobre 2022 est considéré comme inabordable.
- 45 % des familles gagnent moins de 100 000 \$ par année. Pour ces familles, l'achat d'une maison au prix de vente moyen en 2023 est considéré comme inabordable.

En plus des frais de logement à la hausse, l'inflation élevée en 2022 et 2023 a contribué à l'accroissement du coût de la vie⁸. À Yellowknife, l'IPC global a augmenté de 3,7 % d'août 2022 à août 2023. Il s'est accru moins rapidement que l'IPC national, dont le taux de croissance a été de 4,0 %. L'inflation a fait monter de 10,7 % le prix des aliments, ce qui dépasse le taux national de 6,8 %.

Grâce aux projets d'ensembles de logements abordables qui ont été annoncés récemment et qui sont financés conjointement, l'offre de logements abordables devrait croître à Yellowknife.

Figure 2 : L'abordabilité demeure une préoccupation à Yellowknife

Abordabilité du marché en 2021, Yellowknife



Sources : Statistique Canada, ACI, SCHL

Remarque : Le nombre de familles dans chaque fourchette de revenu avant impôt est tiré des Estimations annuelles du revenu des familles de recensement et des particuliers pour 2021. Les évaluations de l'abordabilité sont fondées sur le revenu annuel minimal requis pour répondre au critère d'abordabilité de 30 % et ont été calculées à l'aide du loyer médian en octobre 2022 et des paiements hypothécaires médians du deuxième trimestre de 2023. Les paiements hypothécaires sont fondés sur le prix de vente médian au deuxième trimestre de 2023, une période d'amortissement de 25 ans, le taux d'actualisation fixe de 5 ans en vigueur et une mise de fonds de 5 %, et comprennent l'assurance prêt hypothécaire.

⁷ Tableau 11-10-0012-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1110001201&request_locale=fr)

⁸ Tableau 18-10-0004-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1810000401&request_locale=fr)

Les ménages monoparentaux, les personnes âgées et les Autochtones sont les groupes ayant les plus grands besoins impérieux en matière de logement⁹

Selon le Recensement de 2021, le pourcentage de la population qui éprouvait des besoins impérieux en matière de logement se chiffrait à :

- 9,1 % à Yellowknife;
- 11,4 % dans les T.N.-O.;
- 7,7 % au Canada.

À Yellowknife, la proportion des locataires ayant des besoins impérieux en matière de logement (18,2 %) était plus élevée que celle des propriétaires-occupants (3,7 %). Au sein de la population de locataires de Yellowknife :

- 19,8 % occupent un logement qui n'est pas abordable;
- 21,2 % occupent un logement de taille non convenable;
- 12,7 % occupent un logement de qualité non convenable.

Les personnes âgées et les personnes qui s'identifient comme Autochtones ont continué de présenter des taux plus élevés de besoins impérieux que les autres groupes :

- 17,4 % des personnes s'identifiant comme Autochtones éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement, contre 6,5 % des personnes non autochtones;
- 12,9 % des personnes âgées de 65 ans et plus éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement, contre 7,4 % de la population âgée de 18 à 64 ans;
- 28,6 % des personnes âgées vivant seules éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement.

Les besoins en logement des personnes âgées continuent de susciter des préoccupations à Yellowknife, car ce groupe de population ne cesse de croître. Pour aider à répondre à ces besoins, on est en train de construire 102 logements supplémentaires pour personnes âgées dans le cadre de l'agrandissement de l'ensemble résidentiel Avens. Ces logements devraient être achevés à la fin de 2023.

Voici le pourcentage de ménages selon le type qui affichent les taux les plus élevés de besoins impérieux en matière de logement :

- des ménages monoparentaux (35,5 %);
 - ménages dirigés par une femme (37,7 %);
 - ménages dirigés par un homme (32,7 %);

- des ménages avec enfants comptant 2 parents (4,5 %);
- des ménages d'une personne (17,5 %).

Marché locatif privé

Hausse des taux d'inoccupation à Yellowknife¹⁰

Le taux d'inoccupation pour l'ensemble des logements locatifs à Yellowknife a presque doublé en octobre 2022 par rapport un an plus tôt. Il s'est établi à 3,5 %, ce qui correspond à 70 logements locatifs vacants. Le taux d'inoccupation a augmenté davantage pour les grands logements que pour les plus petits :

- En effet, le taux d'inoccupation des studios était proche de 0 %, ce qui est comparable aux taux des années précédentes.
- Les appartements de 1 chambre avaient un taux d'inoccupation de 1,8 %, inchangé par rapport à 2021.
- Le taux d'inoccupation des appartements de 2 chambres a plus que doublé, pour atteindre 4,8 %.
- Les appartements d'au moins 3 chambres avaient un taux de 2,9 %, en hausse par rapport à celui de 2,2 % enregistré un an plus tôt.
- Quant aux maisons en rangée, 4,5 % étaient inoccupées, contre 1,1 % l'année précédente.

Même s'il y avait plus de logements vacants en 2022 qu'en 2021, le taux d'inoccupation global est comparable à celui des 10 dernières années. L'augmentation du taux d'inoccupation correspond à environ 33 logements vacants de plus que l'année précédente.

La forte migration à destination et en provenance de Yellowknife pourrait avoir contribué à la variation du taux d'inoccupation, car les personnes qui arrivent et qui partent n'ont sans doute pas les mêmes besoins de logement.

Les données sur les loyers recueillies par la SCHL ne tiennent pas compte des logements en copropriété et des autres logements qui appartiennent à des particuliers et qui sont offerts en location. Ces logements font partie des options disponibles sur le marché locatif de Yellowknife. L'ajout de 40 appartements en copropriété au quatrième trimestre de 2022 pourrait entraîner l'arrivée de logements locatifs sur le marché, car certaines de ces copropriétés ont probablement été achetées à titre de propriétés à revenus pour être louées par la suite.

⁹ Statistique Canada (<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/dv-vd/housing-logement/index-fr.cfm>)

¹⁰ SCHL (Enquête sur les logements locatifs) (<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif/tableaux-de-donnees-tires-de-lenquete-sur-les-logements-locatifs>)

Les loyers sont demeurés stables ou ont légèrement augmenté d'octobre 2021 à octobre 2022. Compte tenu de la petite baisse du nombre de logements locatifs observée en 2022, l'évolution des loyers reflète la demande locale soutenue. En octobre 2022, les loyers médians à Yellowknife s'élevaient à :

- 1 300 \$ pour les studios, en hausse de 7,4 % par rapport à l'année précédente;
- 1 575 \$ pour les logements de 1 chambre, soit le même montant que l'année précédente;
- 1 830 \$ pour les logements de 2 chambres, soit une hausse de 1,1 %;
- 2 240 \$ pour les logements de 3 chambres et plus, soit une augmentation de 1,4 %.

Le loyer médian payé pour l'ensemble des logements est resté inchangé de 2021 à 2022, à 1 750 \$.

Le nombre de logements locatifs diminué en 2022

Le nombre d'appartements d'initiative privée a diminué : il est passé de 1 750 en 2021 à 1 702 en 2022. Cette baisse s'est surtout manifestée dans les catégories des logements de 1 chambre et de 2 chambres. À la fin de 2022, Yellowknife comptait 279 maisons en rangée sur le marché locatif, soit 20 de moins que l'année précédente.

En 2022, Habitation Territoires du Nord-Ouest, fournisseur de logements d'initiative publique dans les T.N.-O., a acheté l'immeuble Nordic Arms, qui compte 24 appartements. Cet achat a permis la conversion de 22 appartements locatifs du marché en logements publics. Selon Habitation Territoires du Nord-Ouest, l'acquisition de l'immeuble entraînera une augmentation correspondante du nombre d'appartements locatifs disponibles sur le marché. En effet, l'organisme prévoit de réduire sa dépendance aux logements loués sur le marché locatif privé.

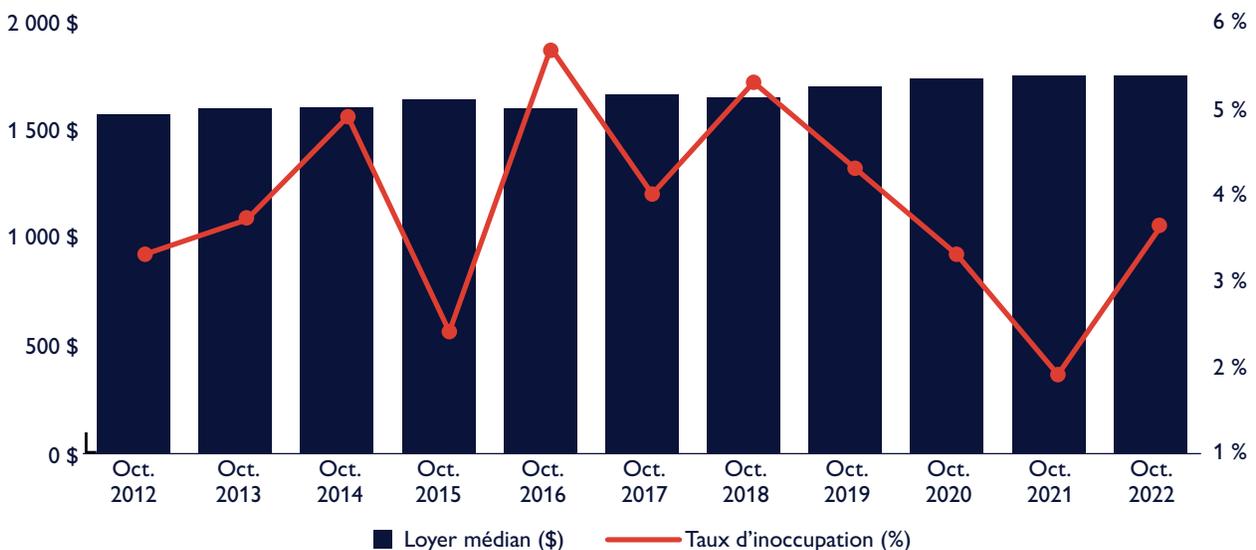
Aucun nouveau logement locatif privé n'a été achevé en 2022. En juin 2023, 70 appartements locatifs étaient en construction. Une fois achevés, ces logements feront augmenter le parc d'appartements locatifs d'environ 4,1 %.

La création d'appartements locatifs additionnels a été proposée en 2022. Si elles sont mises en œuvre avec succès, ces propositions feraient bondir l'offre de logements locatifs.

- La conversion proposée de l'immeuble Bellanca dans le centre-ville de Yellowknife permettrait de créer 72 logements locatifs supplémentaires.
- Au troisième trimestre de 2022, le conseil municipal de Yellowknife a approuvé la vente d'un parc de stationnement du centre-ville, connu sous le nom de « 50/50 lot ». Le parc sera vendu à un promoteur qui propose de construire un immeuble de 12 étages comprenant 180 logements.

Figure 3 : Le taux d'inoccupation a augmenté, mais les loyers sont restés stables en 2022

Loyer médian et taux d'inoccupation, Yellowknife



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Marché des logements pour propriétaires-occupants

Le prix moyen des habitations reste élevé, tandis que les ventes diminuent¹¹

Sur le marché de la revente de Yellowknife, 295 habitations ont été vendues en 2022, soit 19,4 % de moins qu'en 2021. Malgré cette baisse, les ventes ont dépassé leurs niveaux d'avant la pandémie.

La demande du marché à Yellowknife a été soutenue par le renforcement du marché du travail tout au long de 2022, à mesure que l'activité postpandémique s'intensifiait. De plus, l'afflux important de migrants internationaux a aidé à stimuler la demande de logements.

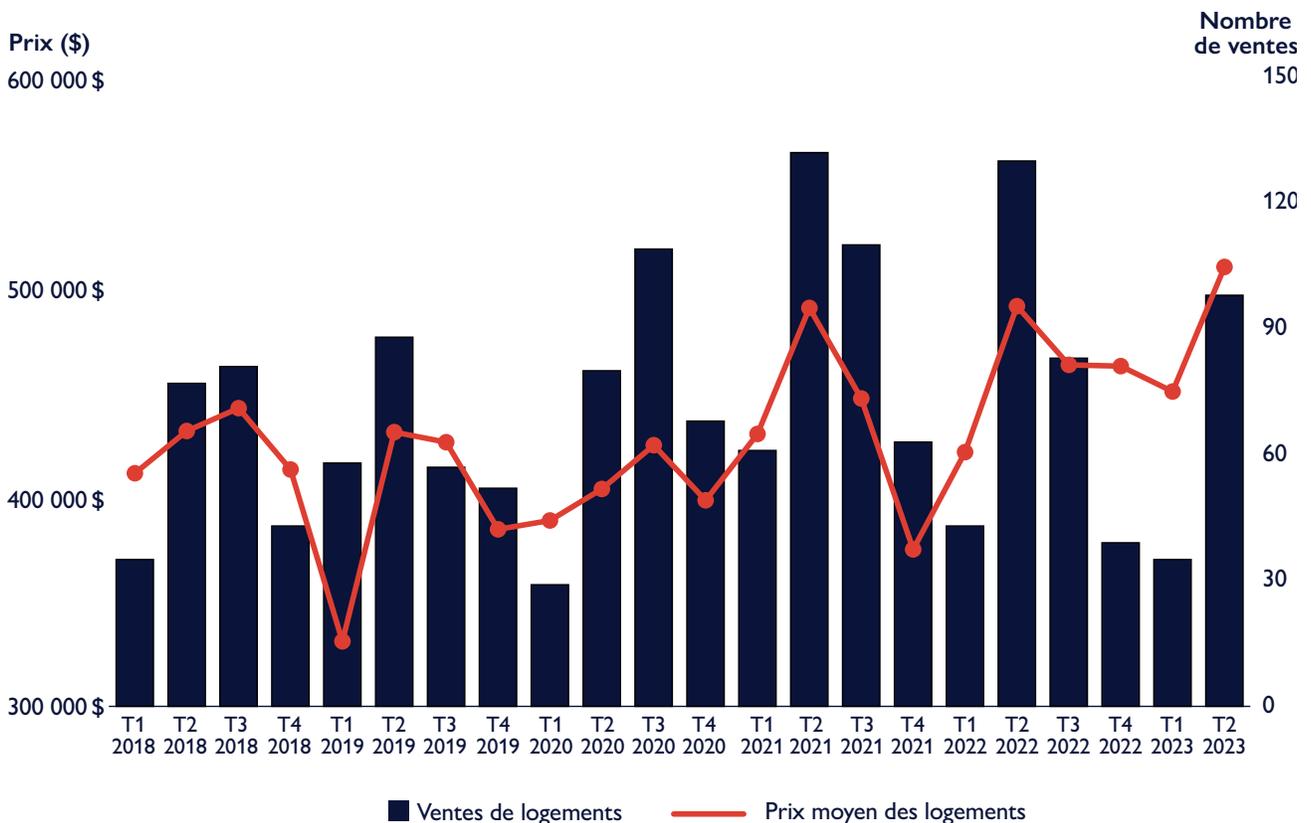
Les ventes d'habitations ont diminué au premier semestre de 2023, malgré le taux de chômage exceptionnellement bas enregistré durant cette période. Leur baisse peut s'expliquer par la hausse des taux d'intérêt qui était alors observée depuis le début de 2022.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé a atteint 98 % au deuxième trimestre de 2022. Il est ensuite descendu à 93 % au deuxième trimestre de 2023. Ce rapport indique que le marché continue de favoriser les vendeurs à Yellowknife.

Le prix moyen des habitations, tous types confondus, est monté à 505 286 \$ au deuxième trimestre de 2023. Il s'est accru de 3,8 % par rapport à un an plus tôt. La hausse des prix et des taux d'intérêt durant l'année qui a précédé accentue les problèmes d'abordabilité sur le marché de l'habitation de Yellowknife.

Figure 4 : Les ventes diminuent d'une année à l'autre, tandis que les prix moyens augmentent en 2023

Transactions immobilières et prix moyens, Yellowknife



Source : ACI

¹¹ Association canadienne de l'immeuble

Les mises en chantier diminuent, tandis que le nombre de logements achevés augmente en 2022¹²

Le nombre de mises en chantier d'habitations est descendu à 57 en 2022, en baisse de 38 % par rapport à l'année précédente.

- Il y a eu 17 mises en chantier de maisons individuelles en 2022, ce qui constitue le nombre le plus faible des 10 dernières années dans cette catégorie.
- Le nombre de mises en chantier d'appartements en copropriété s'est élevé à 40, du jamais vu pour ce type de logement depuis 2018.

Quant aux achèvements à Yellowknife, leur nombre a augmenté de 57 % en 2022. Au total, 55 logements neufs ont été achevés. La composition des logements achevés a changé par rapport aux années précédentes :

- Seulement 15 maisons individuelles ont été achevées en 2022, ce qui représente le plus petit nombre d'achèvements dans cette catégorie depuis 2012.
- En 2022, on a terminé la construction de 40 appartements en copropriété, les premières copropriétés à s'ajouter au marché depuis 2018.

L'évolution de l'activité au profit des appartements en copropriété pourrait atténuer les problèmes d'abordabilité sur le marché des logements pour propriétaires-occupants. En effet, la taille et le prix de ces logements varient souvent, ce qui augmente le choix qui s'offre aux acheteurs potentiels, en plus des maisons individuelles.

Augmentation record des mensualités hypothécaires moyennes

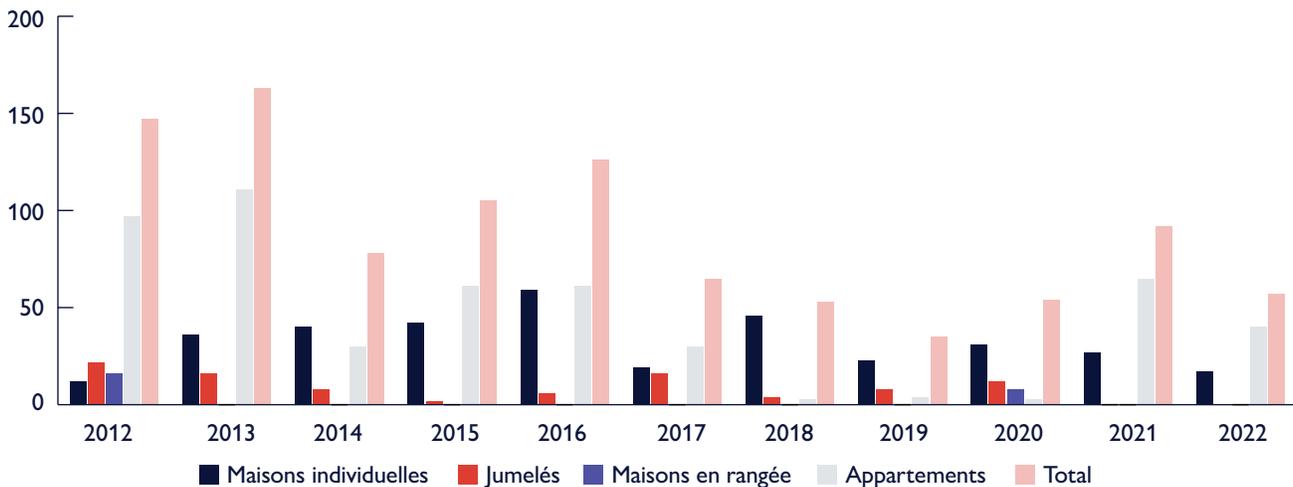
Les données d'Equifax reflètent les tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation dans les Territoires du Nord-Ouest.

Le paiement mensuel moyen pour les prêts hypothécaires existants était de 1 698 \$ au premier trimestre de 2023. Il a augmenté de 5,4 % par rapport au même trimestre en 2022. À titre de comparaison, le paiement mensuel moyen était resté stable au cours des 2 années précédentes, alors que sa croissance annuelle avant la pandémie se situait généralement entre 1 et 2 %.

Pour les nouveaux acheteurs, le paiement mensuel moyen s'élevait à 1 834 \$ et dépassait ainsi de 14,1 % son niveau de l'année précédente. Son augmentation renverse la tendance à la baisse qui avait été observée tout au long de la pandémie de COVID-19. Elle fait aussi que les mensualités hypothécaires ont dépassé de 3,4 % leur niveau de 2019 (avant la pandémie). Les mensualités hypothécaires accrues des nouveaux emprunteurs sont attribuables à la hausse des prix des logements et des taux d'intérêt depuis le début de 2022.

Comparativement à l'année précédente, un nouveau prêt hypothécaire coûterait 227 \$ de plus par mois en moyenne. L'augmentation des mensualités hypothécaires des nouveaux emprunteurs suscite des préoccupations quant à l'abordabilité sur le marché de l'habitation.

Figure 5 : Le nombre total de mises en chantier d'habitations a diminué de 38 % par rapport à l'année précédente
Mises en chantier d'habitations par type, Yellowknife



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

¹² SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements) (<https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-de-lhabitation/logements-mis-en-chantier-acheves-et-en-construction>)

IQALUIT

FAITS SAILLANTS

- La croissance démographique, alimentée par un taux de natalité élevé, a contribué à la demande de logements. Elle souligne également le besoin de logements supplémentaires de qualité et de taille convenables au Nunavut.
- Le taux d'inoccupation à Iqaluit est resté près de zéro, signe que les conditions serrées des 5 dernières années se sont maintenues sur le marché locatif.
- Le prix moyen des maisons individuelles a atteint un sommet record en 2022. La croissance des prix a par ailleurs ralenti dans les segments des maisons en rangée et des logements en copropriété.
- L'abordabilité des logements demeure un problème pour de nombreux ménages, qui n'arrivent pas à accéder à la propriété en raison de la forte hausse des coûts d'emprunt.



Facteurs fondamentaux

La croissance démographique est modérée au Nunavut

Selon les estimations, la population du Nunavut se chiffrait à 40 526 en 2022. Il s'agit d'une hausse de 2,1 % par rapport à 2021¹, soit le taux de croissance le plus élevé des 5 dernières années.

La population du Nunavut est l'une des plus jeunes au Canada. En effet, 31 % des personnes y ont moins de 15 ans. Malgré ce grand pourcentage de jeunes, c'est la population âgée qui affiche la croissance la plus rapide.

De 2021 à 2022, la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus a augmenté de 6,6 %. Ce groupe représente maintenant 4,5 % de la population du Nunavut, comparativement à 3,9 % cinq ans auparavant.

Au Nunavut, la croissance démographique s'explique principalement par le taux de natalité élevé². De plus, le solde de la migration interprovinciale a été positif pour la première fois depuis des années : 183 personnes qui habitaient d'autres provinces et territoires ont emménagé au Nunavut. Le territoire a aussi affiché une migration internationale nette positive, soit 52 nouveaux résidents provenant de l'étranger.

¹ Tableau 17-10-0005-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1710000501&request_locale=fr)

² Tableau 17-10-0138-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1710013801&request_locale=fr)

L'emploi est demeuré stable au cours de la dernière année

Environ 14 600 personnes occupaient un emploi au Nunavut en septembre 2023³, le même nombre qu'un an plus tôt.

Le taux de chômage au Nunavut, soit 12,4 %, est élevé par rapport au reste du pays. Il a toutefois légèrement baissé par rapport à l'année précédente en raison d'une diminution de 300 personnes au sein de la population active.

La diminution des emplois à temps partiel a été compensée par l'augmentation des emplois à temps plein. Ces derniers sont en hausse depuis la baisse initiale qui a été enregistrée au début de la pandémie de COVID-19, en 2020.

La croissance du PIB est alimentée par l'expansion du secteur minier

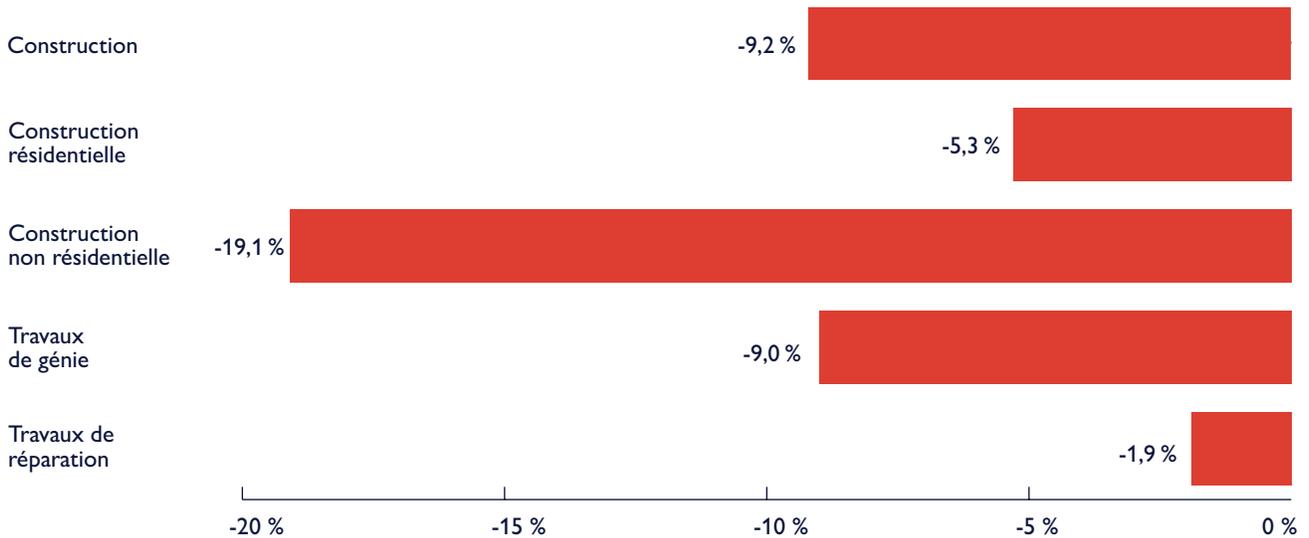
La croissance du PIB a ralenti au Nunavut en 2022 pour s'établir à 1,6 %, comparativement à une croissance de 7,6 % en 2021⁴. L'économie du territoire repose principalement sur les ressources, secteur qui explique la majorité de la croissance du PIB :

- En 2022, l'extraction minière, l'exploitation en carrière et l'extraction de pétrole et de gaz représentaient 37,8 % du PIB du Nunavut.
- Le secteur minier a augmenté de 5,3 % au cours de la dernière année, comparativement à une croissance de 13,7 % un an plus tôt.

Le secteur de la construction, qui représente 8,1 % du PIB, a baissé en 2022. La construction résidentielle a contribué au PIB à hauteur de 23 millions de dollars. C'est une baisse de 20,1 % par rapport à 2018.

Figure 1 : La construction résidentielle a ralenti en 2022

Variation (%) du PIB de 2021 à 2022, Nunavut



Source : Statistique Canada (Tableau 36-10-0402-02)

³ Tableau 14-10-0292-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410029201&pickMembers%5B0%5D=3.1&pickMembers%5B1%5D=4.1&pickMembers%5B2%5D=5.1&pickMembers%5B3%5D=6.1&cubeTimeFrame.startMonth=01&cubeTimeFrame.startYear=2023&cubeTimeFrame.endMonth=08&cubeTimeFrame.endYear=2023&referencePeriods=20230101%2C20230801&request_locale=fr)

⁴ Tableau 36-10-0402-01 (https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=3610040201&request_locale=fr)

Abordabilité

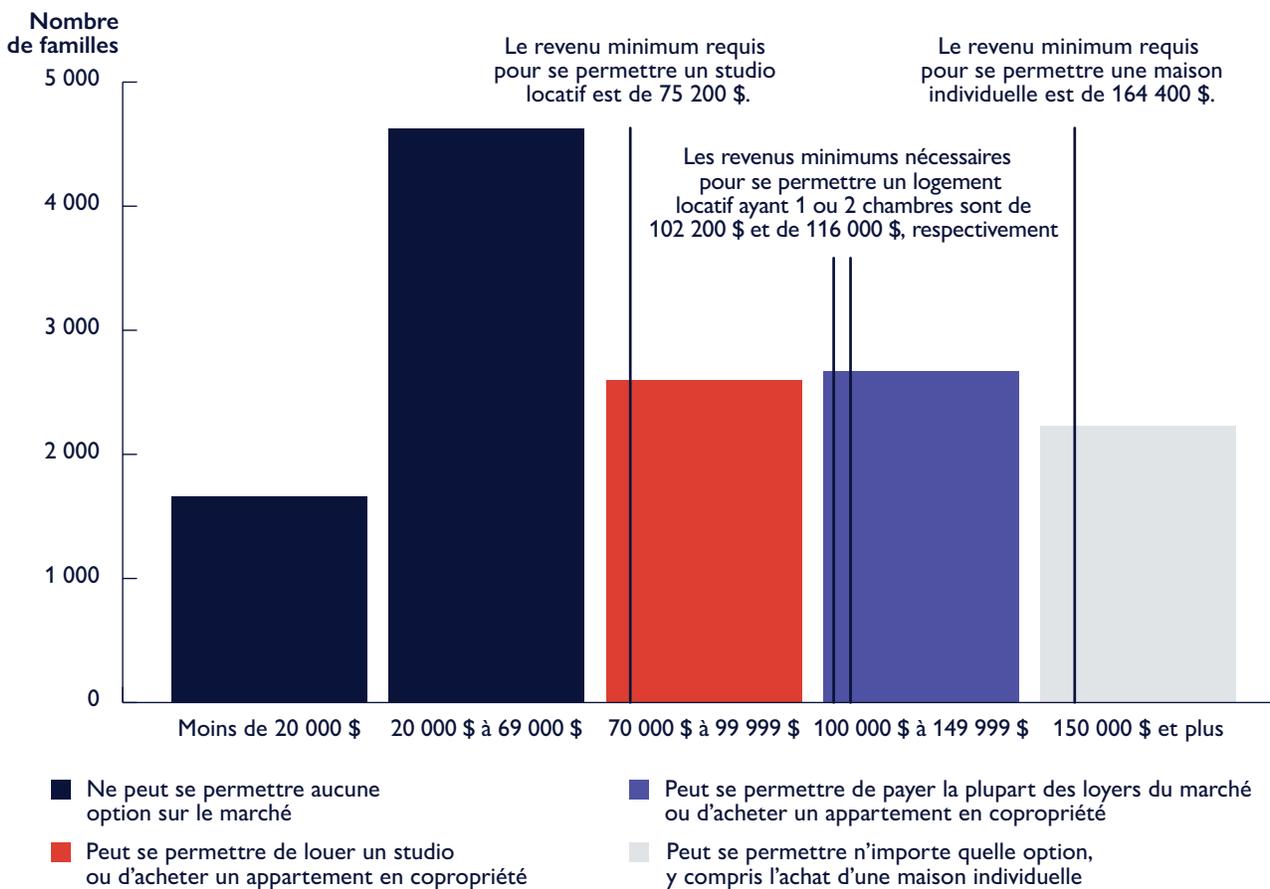
Une grande partie de la population n'a pas les moyens d'accéder à un logement du marché

Au Nunavut, environ 49 % des familles n'ont pas les moyens d'obtenir un logement du marché (figure 2). Le revenu avant impôt minimal requis pour louer un logement abordable a largement augmenté par rapport à 2022 :

- au moins 75 000 \$ pour louer un studio;
- au moins 102 200 \$ pour louer un logement de 1 chambre;
- au moins 116 000 \$ pour louer un logement de 2 chambres.

Moins de 20 % des familles ont les moyens d'acheter une maison individuelle au Nunavut. Le revenu annuel avant impôt doit être d'environ 98 300 \$ pour pouvoir acheter un appartement en copropriété et de 164 400 \$ pour une maison individuelle.

Figure 2 : Une grande partie des familles au Nunavut n'a pas les moyens d'accéder à un logement du marché
Abordabilité du marché en 2021, Nunavut



Sources : Statistique Canada et SCHL

Remarque : Le nombre de familles dans chaque fourchette de revenu avant impôt est tiré des Estimations annuelles du revenu des familles de recensement et des particuliers pour 2021. Les évaluations de l'abordabilité étaient fondées sur le revenu annuel minimal requis pour répondre au critère d'abordabilité de 30 %. Les paiements hypothécaires étaient fondés sur le prix de vente médian, une période d'amortissement de 25 ans, le taux d'actualisation fixe de 5 ans en vigueur et une mise de fonds de 5 %, et ils comprenaient l'assurance prêt hypothécaire.

Le Nunavut a le taux le plus élevé de besoins impérieux en matière de logement au Canada⁵

Le Nunavut affiche encore le taux le plus élevé de besoins impérieux en matière de logement parmi l'ensemble des provinces et territoires. Selon le Recensement de 2021, le pourcentage de la population ayant des besoins impérieux en matière de logement s'établissait à 40,5 %, comparativement à 47,2 % en 2016.

La qualité des logements est un grand problème au Nunavut. La proportion de la population occupant un logement dont la taille ou la qualité n'est pas convenable a augmenté de 2016 à 2021, tandis que la proportion de personnes vivant dans un logement non abordable a diminué. Parmi la population ayant des besoins impérieux en matière de logement :

- 3,5 % vivent dans un logement qui n'est pas abordable;
- 32,2 % vivent dans un logement de qualité non convenable;
- 53,1 % vivent dans un logement de taille non convenable.

Parmi les différents groupes démographiques du Nunavut, le taux de besoins impérieux en matière de logement en 2021 était le plus élevé pour les populations suivantes :

- Personnes vivant dans des ménages monoparentaux, à 55,9 % (contre 40,8 % pour les ménages biparentaux).

- Autochtones, à 45,9 % (contre 7,9 % pour les non-Autochtones). La population autochtone du Nunavut a le taux le plus élevé de besoins impérieux en matière de logement parmi tous les groupes démographiques dans l'ensemble des provinces et territoires.
- Locataires, à 45,4 % (contre 17,9 % pour les propriétaires-occupants).

Marché locatif

À Iqaluit, les logements locatifs sont principalement hors marché

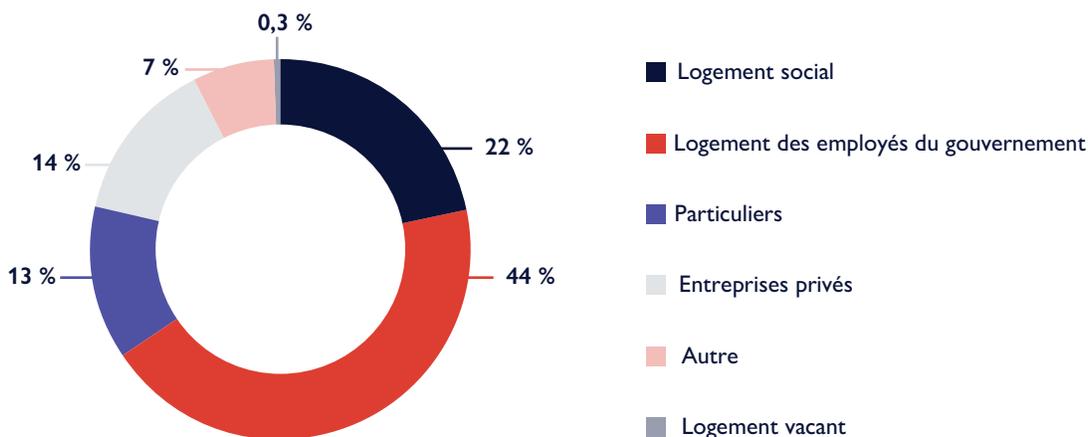
La plupart des ménages locataires d'Iqaluit ont une interaction limitée avec le marché locatif privé. Il est courant que les baux soient détenus et loués par des organismes gouvernementaux ou des employeurs :

- logements sociaux fournis par l'entremise de la Société d'habitation du Nunavut;
- logements des employés du gouvernement;
- logements d'employés fournis par des entreprises privées.

L'Enquête sur les logements locatifs de 2023 a permis de dénombrer 1 923 logements locatifs. En plus des logements visés par cette enquête, la Société d'habitation du Nunavut administre plus de 500 logements sociaux, soit environ 22 % de tous les logements locatifs à Iqaluit.

Figure 3 : Les logements sociaux et les logements des employés du gouvernement constituent une part importante de l'univers locatif

Univers des logements locatifs en 2023, Iqaluit



Source : Enquête de la SCHL

⁵ Statistique Canada (<https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/dv-vd/housing-logement/index-fr.cfm>)

Le taux d'inoccupation est proche de zéro, car la demande de logements locatifs continue de dépasser l'offre⁶

À Iqaluit, le taux d'inoccupation était de 0,3 % en 2023, et seulement 6 logements vacants ont été recensés.

Le marché locatif d'Iqaluit a connu des conditions extrêmes depuis 2018. Puisque la demande de logements locatifs a largement dépassé l'offre, les taux d'inoccupation se sont situés près de zéro durant cette période.

L'achèvement récent d'un immeuble d'appartements à usage mixte a ajouté 24 logements au marché locatif d'Iqaluit. Il y a 29 autres logements en construction qui devraient être achevés d'ici la fin de 2024.

L'offre de logements locatifs pourrait connaître une forte hausse au cours des prochaines années. Une proposition a récemment été présentée pour la construction de plusieurs tours d'habitation. S'il est approuvé et achevé avec succès, ce complexe résidentiel pourrait accroître l'offre de logements locatifs à Iqaluit de jusqu'à 20 %.

Les loyers de tous les types de logements ont augmenté

Le loyer médian, toutes catégories de logements confondues, était de 2 835 \$ en 2023. Il s'agit d'une augmentation de 3,1 % par rapport à 2021, année où la dernière enquête a été menée.

Les studios et les logements de 4 chambres ou plus sont les catégories où les loyers ont le plus augmenté. Ces logements représentent une très petite partie de l'offre de logements locatifs. La majeure partie des logements locatifs sont des unités de 1 et de 2 chambres. Les loyers dans ces deux catégories ont augmenté d'un peu plus de 3 % depuis la dernière Enquête sur les logements locatifs.

Les loyers médians variaient selon le type d'immeuble.

- Le loyer médian des maisons individuelles s'élevait à 3 825 \$.
- Les logements situés dans des immeubles collectifs autres que des immeubles d'appartements avaient un loyer médian de 3 168 \$.
- Le loyer médian des appartements était de 2 700 \$.

Tableau 1 : Loyer médian selon la catégorie de logement (nombre de chambres), à l'exclusion des logements sociaux

Catégorie de logement	Enquête de 2021	Enquête de 2023	Croissance (%)
Studio	1 750 \$	1 900 \$	8,6 %
1 chambre	2 490 \$	2 571 \$	3,3 %
2 chambres	2 843 \$	2 930 \$	3,1 %
3 chambres	3 200 \$	3 330 \$	4,1 %
4 chambres ou plus	3 711 \$	3 930 \$	5,9 %
Tous les logements	2 750 \$	2 835 \$	3,1 %

Source : Enquête de la SCHL

⁶ Enquête de la SCHL

Marché des logements pour propriétaires-occupants

Le prix moyen des maisons individuelles a atteint un sommet record en 2022

Le marché de l'habitation d'Iqaluit est différent des marchés ailleurs au Canada. Comme dans les autres collectivités du Nunavut, les terrains sont surtout loués à des fins résidentielles et commerciales. Le bail foncier est « cédé » lorsqu'une propriété est transférée à une nouvelle personne ou organisation.

En 2022, 44 titres fonciers ont été transférés à Iqaluit. Il s'agit d'une baisse par rapport aux 49 transferts en 2021 et à la moyenne historique de 48 transferts par année.

Les maisons individuelles représentaient 75 % des titres transférés en 2022, et la tranche restante de 25 % était composée de logements en copropriété et de maisons en rangée.

Le prix moyen des maisons individuelles a atteint un sommet historique de 724 504 \$ en 2022. C'est une hausse de 17,7 % par rapport au prix moyen de 615 362 \$ un an plus tôt (figure 2). La croissance a quelque peu ralenti par rapport aux niveaux de 2021 pour les autres types de logements :

- Le prix moyen d'une maison en rangée était de 614 100 \$, en baisse de 11,9 % par rapport à 696 700 \$ en 2021.
- Le prix moyen d'un logement en copropriété était de 435 000 \$, en baisse de 9,4 % par rapport à 480 000 \$ en 2021.

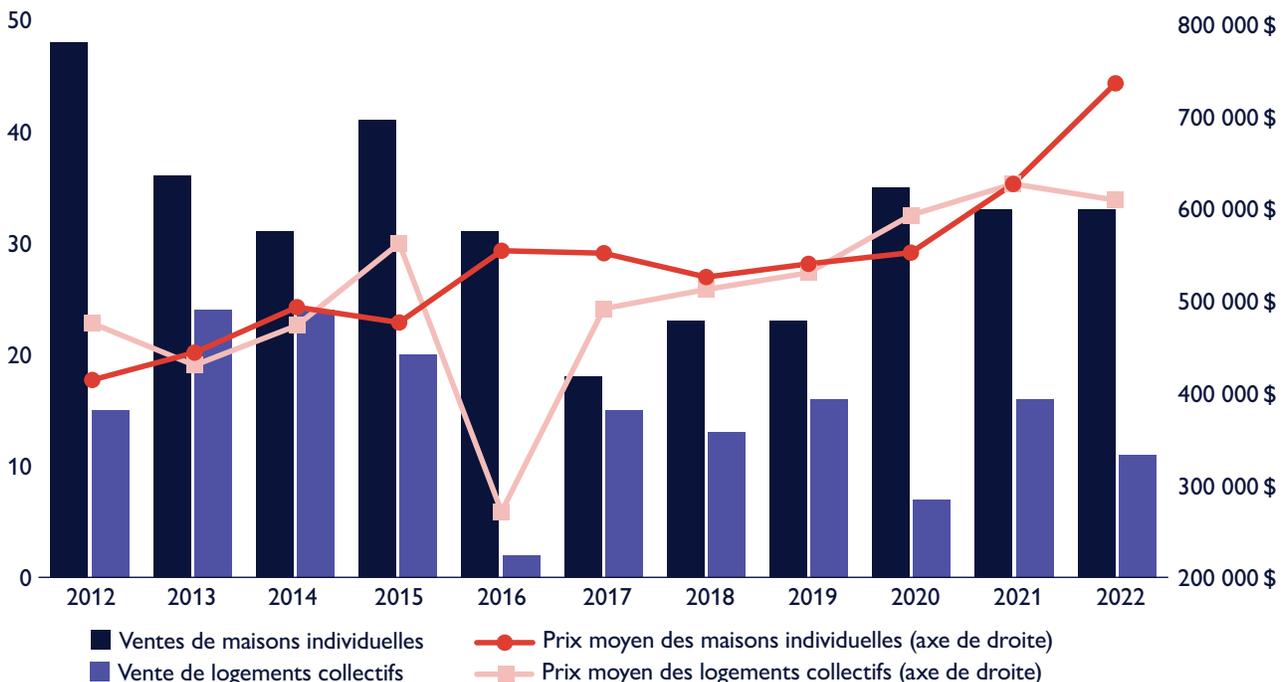
Tableau 2 : Ventes résidentielles totales (cessions)

Année	Nombre de transactions	Prix total des ventes (\$)	Prix moyen par transaction (\$)	Prix moyen par logement (\$)
2017	33	512 961 \$	503 335 \$	299 \$
2018	36	509 542 \$	522 500 \$	297 \$
2019	39	524 756 \$	550 000 \$	324 \$
2020	42	547 631 \$	552 500 \$	347 \$
2021	49	615 387 \$	625 000 \$	373 \$
2022	44	692 832 \$	735 000 \$	379 \$

Source : SCHL

Figure 4 : Les prix moyens des maisons individuelles ont atteint des sommets records en 2022

Transactions immobilières et prix moyens selon le type de logement



Source : SCHL

Les mensualités hypothécaires moyennes pour les nouveaux prêts ont atteint des sommets records

La majorité des ménages du Nunavut vivent dans des logements hors marché, mais certains ménages ont accès à du financement au moyen de prêts hypothécaires ordinaires. Selon les tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation au Nunavut publiées par Equifax, les mensualités hypothécaires moyennes s'établissaient à 1 896 \$ au deuxième trimestre de 2023. Il s'agit d'une hausse de 9,8 % par rapport au deuxième trimestre de 2022. La croissance moyenne des mensualités hypothécaires s'est établie à 2,0 % de 2013 à 2022.

Les logements de propriétaires-occupants sont de moins en moins abordables pour les accédants à la propriété. Les mensualités hypothécaires moyennes pour les nouveaux prêts ont atteint 3 089 \$ au premier trimestre de 2023, soit 1 245 \$ de plus que celles des prêts existants (1 844 \$). À titre de comparaison, l'écart entre les mensualités des nouveaux prêts et celles des prêts existants était de 153 \$ en moyenne au cours des 5 dernières années (de 2017 à 2022).

La proportion de consommateurs ayant un prêt hypothécaire au Nunavut a légèrement diminué pour tous les groupes d'âge de 2022 à 2023. La majorité des emprunteurs hypothécaires font partie de la tranche d'âge des 35 à 44 ans, qui a aussi la proportion la plus élevée des encours de prêts hypothécaires. En revanche, la plus faible proportion est composée des jeunes (moins de 25 ans) et des personnes âgées (65 ans et plus). Comme ces deux derniers groupes ont généralement un revenu inférieur, ils ont plus de difficulté à trouver un logement du marché.



Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception

S'abonner

schl.ca/actualiteslogement

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation

Restez au courant

schl.ca/marchedelhabitation

La SCHL aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement depuis plus de 75 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la SCHL contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et 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.

Communiquez avec nous par téléphone, au **1-800-668-2642**, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

© 2023, 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.

70266 20231019-004

Texte de remplacement et données pour les figures

Logement dans le Nord

Figure 1 : L'augmentation des mensualités hypothécaires moyennes s'accélère en raison de la hausse des taux d'intérêt et du maintien des prix élevés des logements, et les nouvelles mensualités hypothécaires au Nunavut grimpent rapidement

Type	Yukon		Territoires du Nord-Ouest		Nunavut	
	T1 2022	T1 2023	T1 2022	T1 2023	T1 2022	T1 2023
Total des mensualités hypothécaires moyennes	1 556 \$	1 715 \$	1 613 \$	1 725 \$	1 723 \$	1 895 \$
Nouvelles mensualités hypothécaires	1 781 \$	2 023 \$	1 611 \$	1 834 \$	1 976 \$	3 089 \$

Source : Equifax

Remarque : Les données d'Equifax pour 2022 ont été révisées au début de 2023.

Whitehorse

Figure 1 : La croissance du secteur de la construction a été alimentée par une hausse des travaux de génie, tandis que la construction résidentielle a diminué

Variation (%) du PIB de 2021 à 2022, Yukon

Type	Variation (%) de 2021 à 2022
Travaux de réparation	1,4 %
Travaux de génie	43,7 %
Construction non résidentielle	21,7 %
Construction résidentielle	-19,3 %
Construction	16,6 %

Source : Statistique Canada (Tableau 36-10-0402-02)

Figure 2 : Une grande partie des ménages n'a pas les moyens d'accéder à un logement du marché
Abordabilité du marché en 2021, Whitehorse

Fourchette de revenu familial	Ne peut se permettre aucune option sur le marché	Peut se permettre de louer un studio ou un logement de 1 chambre	Peut se permettre de louer un logement de 2 chambres ou une maison mobile	Peut se permettre de louer un duplex	Peut se permettre de louer une copropriété ou d'acheter une maison mobile	Peut se permettre de louer une maison individuelle	Peut se permettre d'acheter une copropriété	Peut se permettre n'importe quelle option (y compris l'achat d'une maison individuelle)
39 999 \$ et moins	3 220	-	-	-	-	-	-	-
De 40 000 \$ à 49 999 \$	-	960	-	-	-	-	-	-
De 50 000 \$ à 59 999 \$	-	-	910	-	-	-	-	-
De 60 000 \$ à 69 999 \$	-	-	-	1 140	-	-	-	-
De 70 000 \$ à 79 999 \$	-	-	-	-	1 550	-	-	-
De 80 000 \$ à 89 999 \$	-	-	-	-	-	290	-	-
De 90 000 \$ à 99 999 \$	-	-	-	-	-	-	340	-
De 100 000 \$ à 149 999 \$	-	-	-	-	-	-	-	3 070
150 000 \$ et plus	-	-	-	-	-	-	-	3 480

Sources : Statistique Canada, Société d'habitation du Yukon, Bureau des statistiques du Yukon, Yukon Real Estate Association et SCHL

Remarque : Le nombre de familles dans chaque fourchette de revenu avant impôt est tiré des Estimations annuelles du revenu des familles de recensement et des particuliers pour 2021. Les évaluations de l'abordabilité sont fondées sur le revenu annuel minimal requis pour répondre au critère d'abordabilité de 30 % et ont été calculées à l'aide du loyer médian et des paiements hypothécaires médians du deuxième trimestre de 2023. Les paiements hypothécaires sont fondés sur le prix de vente médian au deuxième trimestre de 2023, une période d'amortissement de 25 ans, le taux d'actualisation fixe de 5 ans en vigueur et une mise de fonds de 5 %, et comprennent l'assurance prêt hypothécaire.

Figure 3 : Le taux d'inoccupation demeure bas et le loyer médian continue d'augmenter*Loyer médian et taux d'inoccupation dans les immeubles de 3 logements locatifs ou plus à Whitehorse*

Mois	Loyer médian (\$)	Taux d'inoccupation (%)
Avr. 2014	900	4,7 %
Oct. 2014	900	3,5 %
Avr. 2015	900	2,0 %
Oct. 2015	915	3,5 %
Avr. 2016	950	2,8 %
Oct. 2016	950	3,0 %
Avr. 2017	950	2,0 %
Oct. 2017	950	2,8 %
Avr. 2018	950	3,4 %
Oct. 2018	980	3,1 %
Avr. 2019	1 000	3,0 %
Oct. 2019	1 000	2,9 %
Avr. 2020	1 000	3,7 %
Oct. 2020	1 050	3,0 %
Avr. 2021	1 071	2,1 %
Oct. 2021	1 100	1,9 %
Avr. 2022	1 150	0,8 %
Oct. 2022	1 200	1,3 %
Avr. 2023	1 234	1,0 %

Source : Bureau des statistiques du Yukon (Enquête sur le marché locatif au Yukon, avril et octobre)

Figure 4 : Les prix moyens se sont stabilisés après avoir atteint des sommets records au troisième trimestre de 2022, mais ils demeurent élevés

Transactions immobilières et prix moyens, Whitehorse

Trimestre	Ventes de maisons individuelles	Ventes de copropriétés	Prix moyen des maisons individuelles (en milliers de dollars)	Prix moyen des copropriétés (en milliers de dollars)
T1 2018	47	22	461,9	332,8
T2 2018	87	52	479,0	334,9
T3 2018	108	64	475,0	351,4
T4 2018	65	49	506,2	350,3
T1 2019	48	34	477,0	387,4
T2 2019	81	66	529,5	354,7
T3 2019	120	69	517,5	359,0
T4 2019	69	64	525,7	413,4
T1 2020	31	68	508,8	411,6
T2 2020	76	72	546,8	412,8
T3 2020	103	87	568,9	412,6
T4 2020	78	72	598,8	459,9
T1 2021	35	22	590,7	479,9
T2 2021	91	54	650,7	457,7
T3 2021	102	47	656,8	456,3
T4 2021	78	58	647,4	468,9
T1 2022	54	49	637,3	419,9
T2 2022	109	60	695,1	453,0
T3 2022	100	64	701,2	487,2
T4 2022	63	74	639,7	415,5
T1 2023	34	49	635,0	403,8
T2 2023	82	34	628,7	407,0

Source : Bureau des statistiques du Yukon (Rapport sur l'immobilier au Yukon)

Figure 5 : Les mises en chantier d'habitations ont diminué en 2022*Mises en chantier d'habitations par type, Whitehorse*

Année	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Total
2012	75	4	117	86	282
2013	57	12	67	26	162
2014	109	14	61	28	212
2015	61	8	30	6	105
2016	87	24	34	49	194
2017	56	14	79	30	179
2018	73	22	100	189	384
2019	43	14	107	66	230
2020	69	24	77	308	478
2021	137	0	92	189	418
2022	93	10	152	63	318

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Yellowknife

Figure 1 : La construction résidentielle a ralenti en 2022*Variation (%) du PIB de 2021 à 2022, Territoires du Nord-Ouest*

Type	Variation (%) de 2021 à 2022
Travaux de réparation	-5,6 %
Travaux de génie	51,8 %
Construction non résidentielle	-5,3 %
Construction résidentielle	-21,3 %
Construction	20,7 %

Source : Statistique Canada (Tableau 36-10-0402-02)

Figure 2 : L'abordabilité demeure une préoccupation à Yellowknife

Abordabilité du marché en 2021, Yellowknife

Fourchette de revenu familial	Ne peut se permettre aucune option sur le marché locatif	Peut se permettre de louer certains logements de 1 ou 2 chambres	Peut se permettre de louer un logement de 1 ou 2 chambres	Peut se permettre toutes les options du marché locatif et la plupart des maisons individuelles	Peut se permettre n'importe quelle option (y compris l'achat d'une maison individuelle)
Moins de 20 000 \$	720	-	-	-	-
De 20 000 à 49 999 \$	1 580	-	-	-	-
De 50 000 à 59 999 \$	390	-	-	-	-
De 60 000 à 74 999 \$	-	630	-	-	-
De 75 000 à 99 999 \$	-	-	990	-	-
De 100 000 à 149 999 \$	-	-	-	2 230	-
150 000 \$ et plus	-	-	-	-	3 000

Sources : Statistique Canada, ACI, SCHL

Remarque : Le nombre de familles dans chaque fourchette de revenu avant impôt est tiré des Estimations annuelles du revenu des familles de recensement et des particuliers pour 2021. Les évaluations de l'abordabilité sont fondées sur le revenu annuel minimal requis pour répondre au critère d'abordabilité de 30 % et ont été calculées à l'aide du loyer médian en octobre 2022 et des paiements hypothécaires médians du deuxième trimestre de 2023. Les paiements hypothécaires sont fondés sur le prix de vente médian au deuxième trimestre de 2023, une période d'amortissement de 25 ans, le taux d'actualisation fixe de 5 ans en vigueur et une mise de fonds de 5 %, et comprennent l'assurance prêt hypothécaire.

Figure 3 : Le taux d'inoccupation a augmenté, mais les loyers sont restés stables en 2022

Loyer médian et taux d'inoccupation, Yellowknife

Période	Loyer médian (\$)	Taux d'inoccupation (%)
Oct. 2012	1 570	3,2
Oct. 2013	1 600	3,6
Oct. 2014	1 604	4,8
Oct. 2015	1 640	2,3
Oct. 2016	1 600	5,6
Oct. 2017	1 665	3,9
Oct. 2018	1 650	5,2
Oct. 2019	1 700	4,2
Oct. 2020	1 737	3,2
Oct. 2021	1 750	1,8
Oct. 2022	1 750	3,5

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 4 : Les ventes diminuent d'une année à l'autre, tandis que les prix moyens augmentent en 2023*Transactions immobilières et prix moyens, Yellowknife*

Période	Prix moyen des logements	Ventes de logements
T1 2018	406 942 \$	35
T2 2018	427 078 \$	77
T3 2018	437 975 \$	81
T4 2018	408 723 \$	43
T1 2019	326 816 \$	58
T2 2019	426 545 \$	88
T3 2019	421 739 \$	57
T4 2019	380 214 \$	52
T1 2020	384 427 \$	29
T2 2020	399 450 \$	80
T3 2020	420 314 \$	109
T4 2020	394 043 \$	68
T1 2021	425 679 \$	61
T2 2021	485 757 \$	132
T3 2021	442 581 \$	110
T4 2021	370 643 \$	63
T1 2022	417 022 \$	43
T2 2022	486 596 \$	130
T3 2022	458 600 \$	83
T4 2022	458 004 \$	39
T1 2023	445 890 \$	35
T2 2023	505 286 \$	98

Source : ACI

Figure 5 : Le nombre total de mises en chantier d'habitations a diminué de 38 % par rapport à l'année précédente*Mises en chantier d'habitations par type, Yellowknife*

Période	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Total
2012	12	22	16	97	147
2013	36	16	0	111	163
2014	40	8	0	30	78
2015	42	2	0	61	105
2016	59	6	0	61	126
2017	19	16	0	30	65
2018	46	4	0	3	53
2019	23	8	0	4	35
2020	31	12	8	3	54
2021	27	0	0	65	92
2022	17	0	0	40	57

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Iqaluit

Figure 1 : La construction résidentielle a ralenti en 2022

Variation (%) du PIB de 2021 à 2022, Nunavut

Type	Variation en % de 2021 à 2022
Travaux de réparation	-1,9 %
Travaux de génie	-9,0 %
Construction non résidentielle	-19,1 %
Construction résidentielle	-5,3 %
Construction	-9,2 %

Source : Statistique Canada (Tableau 36-10-0402-02)

Figure 2 : Une grande partie des ménages au Nunavut n'a pas les moyens d'accéder à un logement du marché

Abordabilité du marché en 2021, Nunavut

Fourchette de revenu familial	Ne peut se permettre aucune option sur le marché	Peut se permettre de louer un studio ou d'acheter un appartement en copropriété	Peut se permettre de payer la plupart des loyers du marché ou d'acheter un appartement en copropriété	Peut se permettre n'importe quelle option, y compris l'achat d'une maison individuelle
Moins de 20 000 \$	1 660	-	-	-
De 20 000 à 69 999 \$	4 630	-	-	-
De 70 000 à 99 999 \$	-	2 600	-	-
De 100 000 à 149 999 \$	-	-	2 670	-
150 000 \$ et plus	-	-	-	2 330

Sources : Statistique Canada et SCHL

Remarque : Le nombre de familles dans chaque fourchette de revenu avant impôt est tiré des Estimations annuelles du revenu des familles de recensement et des particuliers pour 2021. Les évaluations de l'abordabilité étaient fondées sur le revenu annuel minimal requis pour répondre au critère d'abordabilité de 30 %. Les paiements hypothécaires étaient fondés sur le prix de vente médian, une période d'amortissement de 25 ans, le taux d'actualisation fixe de 5 ans en vigueur et une mise de fonds de 5 %, et ils comprenaient l'assurance prêt hypothécaire.

Figure 3 : Les logements sociaux et les logements des employés du gouvernement constituent une part importante de l'univers locatif

Univers des logements locatifs en 2023, Iqaluit

Année	Logement social	Logement des employés du gouvernement	Particuliers	Entreprises privées	Autre	Logement vacant
2023	22 %	44 %	13 %	14 %	7 %	0,3 %

Source : Enquête de la SCHL

Figure 4 : Les prix moyens des maisons individuelles ont atteint des sommets records en 2022*Transactions immobilières et prix moyens selon le type de logement*

Année	Maisons individuelles		Logements collectifs	
	Ventes	Prix	Ventes	Prix
2012	48	402 802,92 \$	15	464 340,13 \$
2013	36	432 444,44 \$	24	418 763,12 \$
2014	31	481 756,45 \$	24	461 872,96 \$
2015	41	465 126,83 \$	20	550 996,75 \$
2016	31	542 949,84 \$	2	260 000,00 \$
2017	18	540 277,78 \$	15	480 180,40 \$
2018	23	514 391,30 \$	13	500 961,54 \$
2019	23	528 717,39 \$	16	519 062,50 \$
2020	35	540 857,14 \$	7	581 500,00 \$
2021	33	615 362,12 \$	16	615 437,50 \$
2022	33	724 503,64 \$	11	597 818,18 \$

Source : SCHL