

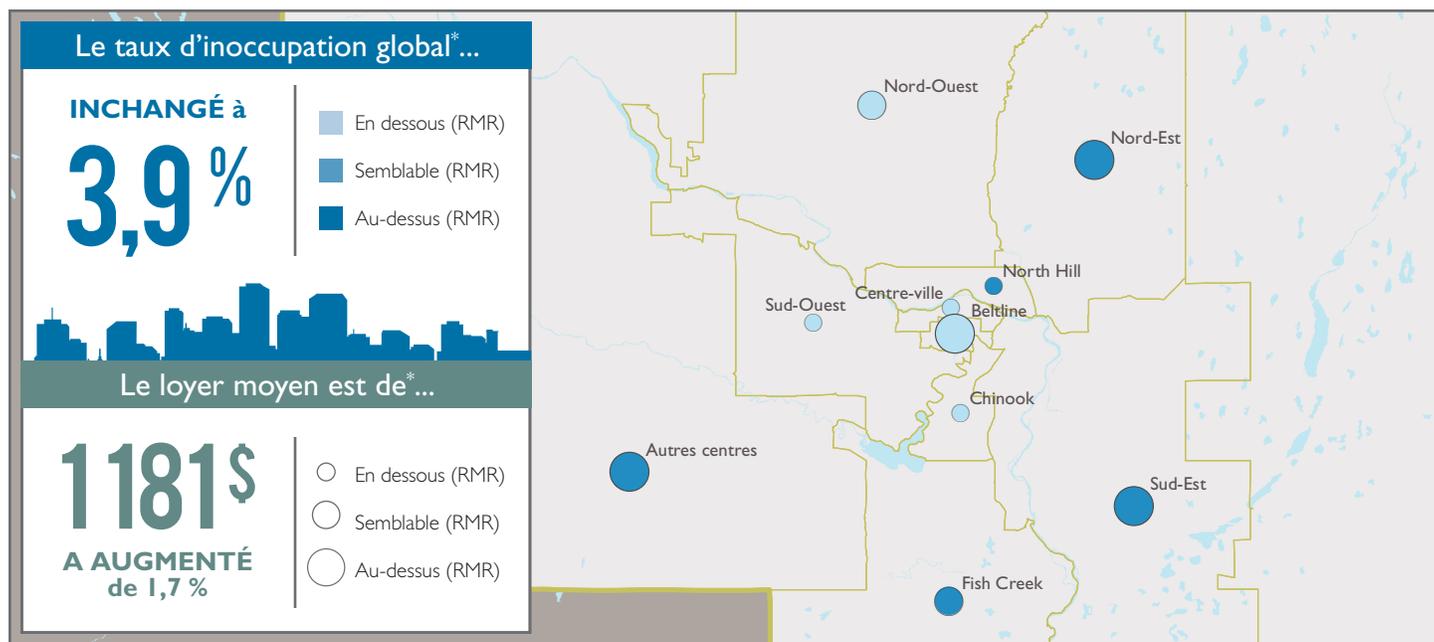
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Calgary



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2020



MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)			
Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus
2,5%	3,5%	4,3%	4,8%
Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation
899 \$ Loyer moyen	1 080 \$ Loyer moyen	1 305 \$ Loyer moyen	1 255 \$ Loyer moyen

« Le taux d'inoccupation est demeuré inchangé à Calgary, car les ajouts à l'offre ont été contrebalancés par la forte demande sur le marché locatif. »

Heather Bowyer
Analyste principale

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

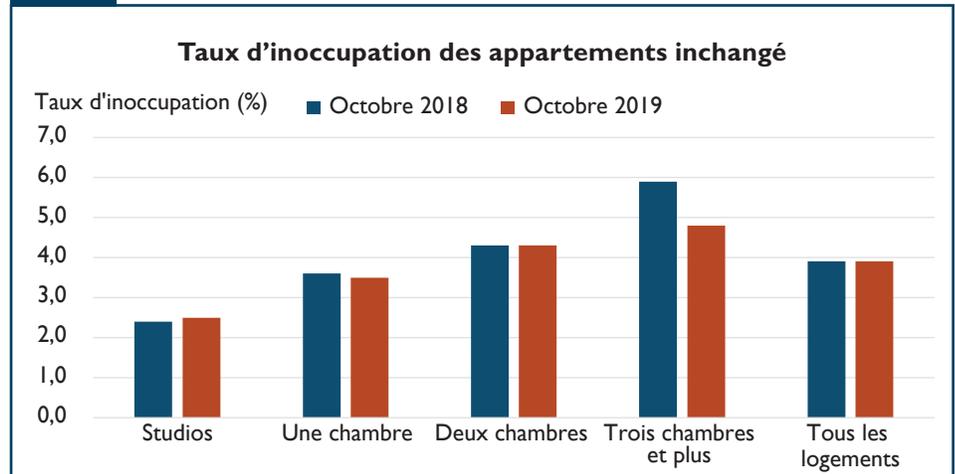
Faits saillants

- Le taux d'inoccupation des appartements s'est établi à 3,9 % dans la RMR de Calgary, comme en octobre 2018.
- Le loyer moyen des appartements s'élevait à 1 181 \$ en octobre 2019, comparativement à 1 149 \$ un an plus tôt.
- Dans les immeubles locatifs communs aux enquêtes réalisées en octobre 2018 et en octobre 2019, les loyers des appartements ont augmenté de 1,7 % sur un an.
- Plus d'appartements en copropriété sont maintenant offerts en location, soit 37,6 % du total, ce qui explique en partie l'accroissement de l'offre globale sur le marché locatif.

Le taux d'inoccupation est demeuré le même malgré l'augmentation de l'univers locatif

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary s'est établi à 3,9 % en octobre 2019, comme en octobre 2018. Entre le troisième trimestre de 2018 et le deuxième trimestre de 2019, 1 464 appartements locatifs ont été achevés, soit environ 75 % de plus que durant les 12 mois précédents. Cela a permis d'ajouter 1 122 logements à l'univers des appartements locatifs, une hausse de 2,8 %. Toutefois, la demande est demeurée forte, car le nombre de logements occupés a aussi augmenté.

Figure 1



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

L'amélioration de la conjoncture du marché du travail continue de stimuler la demande de logements locatifs

Le raffermissement du marché du travail a contribué à soutenir la demande de logements locatifs dans la RMR de Calgary. Au cours des 10 premiers mois de 2019, 34 170 emplois ont été créés par rapport à la même période en 2018, une hausse de 4,1 %. De plus, la majorité des nouveaux emplois créés, soit plus de 80 %, étaient des postes à temps plein. Au cours de la même période, l'emploi a augmenté de 8,2 % chez les 15 à 24 ans, ce qui a alimenté la demande de logements locatifs puisque cette cohorte compte de nombreux ménages locataires. Selon le Recensement de 2016, c'est chez les ménages dont le principal soutien était âgé de 15 à 24 ans que la proportion de ménages locataires était la plus forte, à 78 %².

La reprise du marché du travail à Calgary a permis d'améliorer le solde de la migration interprovinciale, ce qui a soutenu la demande de logements locatifs. Après deux années consécutives de recul, le solde migratoire interprovincial est devenu positif en 2018, car les personnes qui ont déménagé dans la province ont été plus nombreuses que celles qui l'ont quittée. De plus, les flux migratoires trimestriels en Alberta montrent que cette tendance s'est poursuivie au deuxième trimestre de 2019, le nombre d'entrants ayant augmenté par rapport au même trimestre en 2018.

La mobilité des locataires est la plus élevée dans les régions périphériques

Le taux de rotation des locataires³, une mesure de la mobilité des locataires, se situait à 33,3 % en octobre 2019, ce qui est plus bas qu'en octobre 2018. Les taux de rotation

¹ L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs.

² Recensement de 2016, Statistique Canada.

³ On estime qu'il y a eu rotation si le logement a été occupé par un nouveau locataire au cours des 12 derniers mois. Il peut se produire plus d'une rotation de locataires pendant une période de 12 mois. Cela comprend les locataires qui déménagent dans une autre unité du même immeuble pendant cette période.

vont d'un sommet de 44,1 %, dans les centres situés à l'extérieur de la ville de Calgary, à un bas niveau de 24,2 % dans la zone North Hill de l'enquête. Les centres situés à l'extérieur de la ville de Calgary affichaient des taux d'inoccupation plus élevés, ce qui a élargi le choix de logements locatifs et explique en partie la mobilité croissante des locataires dans ces secteurs et les taux de rotation supérieurs à la moyenne.

Croissance modérée des loyers dans l'échantillon commun

Le loyer des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe⁴ a augmenté de 2,2 % dans l'enquête d'octobre 2019, comparativement à 1,5 % en octobre 2018. La hausse de la demande de logements locatifs attribuable à l'amélioration de la croissance de l'emploi et du solde de la migration interprovinciale, conjuguée au faible taux d'inoccupation, a fait monter les loyers à Calgary. Les loyers

des appartements ont augmenté de 1,7 % dans la ville de Calgary, soit plus lentement que dans les autres centres de la RMR, où leur hausse a été de 2,8 %. Dans les autres centres de la RMR, la majeure partie de l'univers locatif est constituée de logements récents, construits en 2000 ou après, qui ont tendance à afficher des loyers plus élevés.

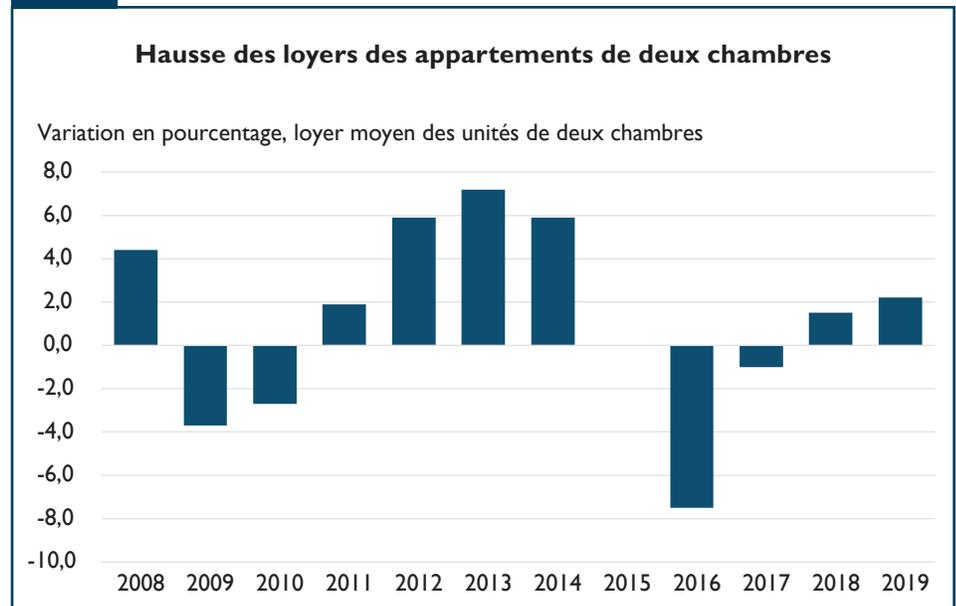
Si l'on tient compte à la fois des immeubles neufs et des immeubles existants, le loyer moyen des logements de deux chambres s'est établi à 1 295 \$ en octobre 2019, contre 1 262 \$ en octobre 2018. Les zones d'enquête du centre-ville et de Beltline sont celles qui ont affiché les loyers les plus élevés pour les appartements de deux chambres, soit 1 381 \$ et 1 431 \$, respectivement, en raison de leur emplacement recherché au cœur de la ville.

Croissance toujours forte sur le marché locatif secondaire

Les appartements en copropriété appartenant à des investisseurs constituent une source supplémentaire de logements locatifs et font concurrence aux appartements construits expressément pour la location. Selon l'enquête d'octobre 2019, 25 896 appartements en copropriété étaient offerts sur le marché locatif secondaire, soit 37,6 % de tous les appartements en copropriété, ce qui dépasse le taux de 35,3 % affiché en 2018.

L'offre et la demande ont augmenté plus rapidement sur le marché locatif secondaire que sur le marché locatif primaire. L'univers des appartements en copropriété offerts en location a augmenté de 11,5 % en octobre 2019

Figure 2



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

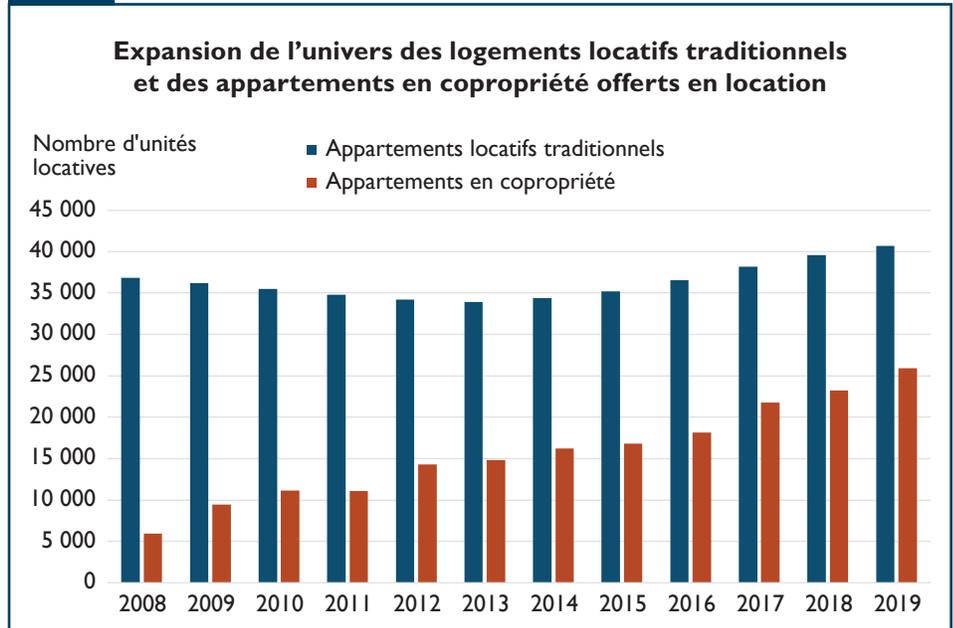
Nota : La variation en pourcentage du loyer moyen des appartements de deux chambres est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon d'enquête en octobre 2018 et en octobre 2019.

⁴ Lorsqu'on compare les loyers moyens d'une année à l'autre, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les logements de construction récente ont tendance à se louer plus cher que les logements plus anciens. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2018 et celle d'octobre 2019, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

par rapport à octobre 2018, soit environ quatre fois plus rapidement que l'univers des appartements construits expressément pour la location. Malgré l'augmentation de l'offre, le taux d'occupation des appartements en copropriété est descendu de 2,7 % en octobre 2018 à 0,9 % en octobre 2019, car on estime que le nombre de logements occupés a augmenté de 13,6 %.

Le loyer moyen des appartements en copropriété de deux chambres s'élevait à 1 572 \$, ce qui représente 267 \$ de plus que le loyer moyen des appartements de deux chambres sur le marché locatif primaire. Cependant, les copropriétés offertes en location ont habituellement des loyers plus élevés puisqu'elles offrent davantage de commodités.

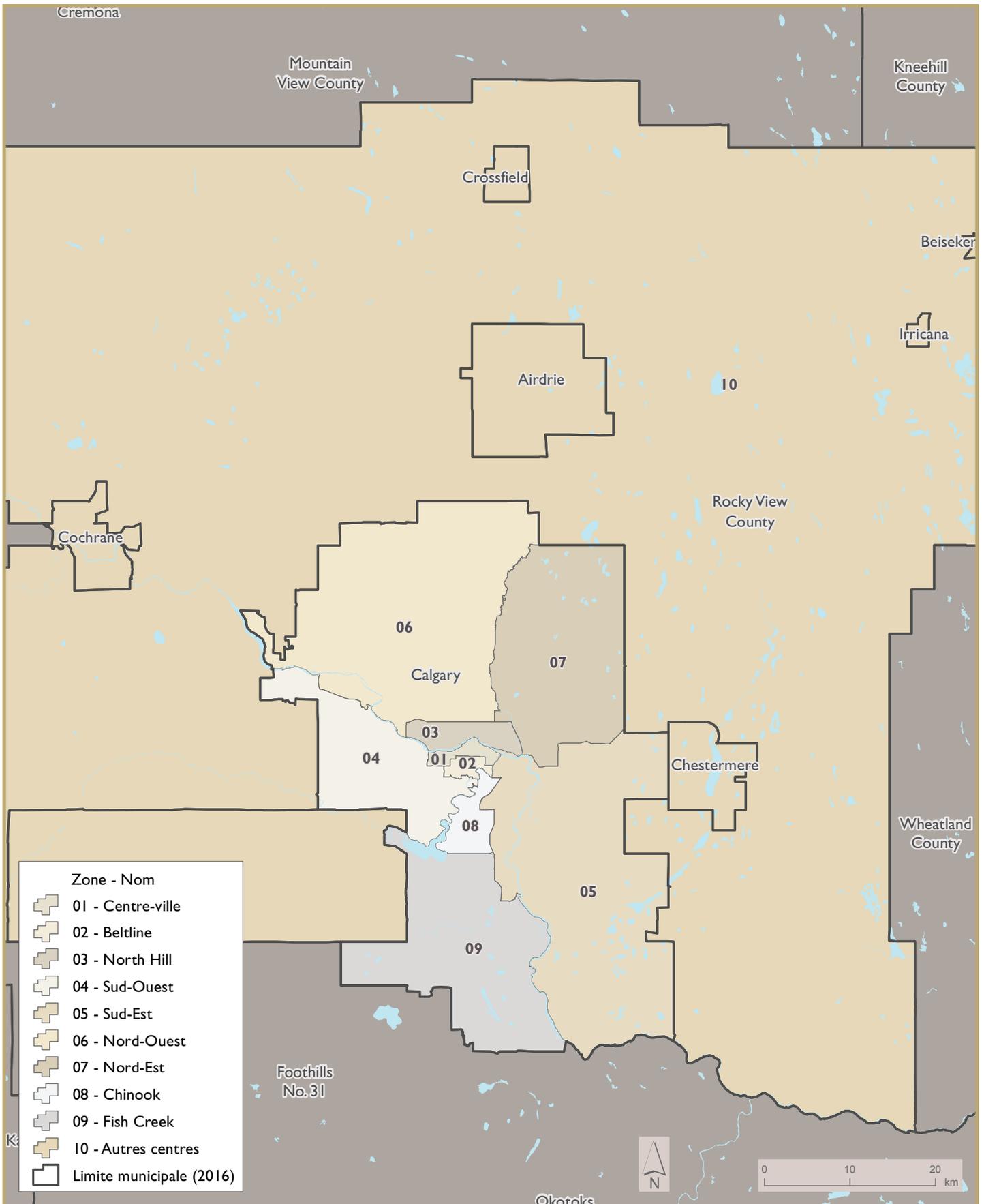
Figure 3



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

RESSOURCES

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



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE CALGARY	
Zone 1	Centre-ville - Limite nord : rivière Bow; limite ouest : 24 ^e Rue SO; limite est : rivière Elbow; limite sud : 17 ^e Avenue SO (de la 24 ^e Rue SO à la 14 ^e Rue SO), 12 ^e Avenue SO (de la 14 ^e Rue SO à la 11 ^e Rue SO), 10 ^e Avenue SO (de la 11 ^e Rue SO à la 2 ^e Rue SE), 17 ^e Avenue SE (de la 2 ^e Rue SE jusqu'à la rivière Elbow).
Zone 2	Ceinture/Lower Mount Royal - Limite nord : 17 ^e Avenue SO (de la 17 ^e Rue SO à la 14 ^e Rue SO), 12 ^e Avenue SO (de la 14 ^e Rue SO à la 11 ^e Rue SO), 10 ^e Avenue SO (de la 11 ^e Rue SO à la 2 ^e Rue SE), 17 ^e Avenue SE (de la 2 ^e Rue SE jusqu'à la rivière Elbow); limite ouest : 17 ^e Rue SO; limite est : 2 ^e Rue SE (de la 10 ^e Avenue SO à la 17 ^e Avenue SE), rivière Elbow; limite sud : 26 ^e Avenue SO (de la 17 ^e Rue SO à la 14 ^e Rue SO), avenue Frontenac (de la 14 ^e Rue SO à la 8 ^e Rue SO), avenue Hillcrest (de la 8 ^e Rue SO à la 4 ^e Rue SO), rivière Elbow.
Zone 3	North Hill - Limite nord : 16 ^e Avenue NO; limite ouest : 37 ^e Rue NO; limite est : Deerfoot Trail; limite sud : rivière Bow.
Zone 4	Sud-Ouest - Limite nord : rivière Bow; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : 24 ^e Rue SO (de la rivière Bow jusqu'à la 17 ^e Avenue SO), 17 ^e Rue SO (de la 17 ^e Avenue SO à la 26 ^e Avenue SO), rivière Elbow; limite sud : réserve indienne Tsuu T'ina 145 (de la limite ouest de la ville jusqu'à Sarcee Trail SO), Glenmore Trail (depuis Sarcee Trail SO), réservoir Glenmore.
Zone 5	Sud-Est - Limite nord : rivière Bow (rivière Elbow jusqu'à Barlow Trail SE), 17 ^e Avenue SE (de Barlow Trail SE jusqu'à la 36 ^e Rue SE), Memorial Drive SE (de la 36 ^e Rue SE jusqu'à la limite est de la ville); limite ouest : rivière Elbow (de la rivière Bow jusqu'à la 25 ^e Avenue SO), Blackfoot Trail (de la 26 ^e Avenue SO jusqu'au chemin Anderson SE), rivière Bow; limite est : la limite est de la ville; limite sud : la limite sud de la ville.
Zone 6	Nord-Ouest - Limite nord : la limite nord de la ville; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : Nose Creek; limite sud : rivière Bow (de la limite ouest de la ville jusqu'à la 37 ^e Rue NO), 16 ^e Avenue NO.
Zone 7	Nord-Est - Limite nord : la limite nord de la ville; limite ouest : Nose Creek; limite est : la limite est de la ville; limite sud : rivière Bow (de Nose Creek jusqu'à Barlow Trail SE), 17 ^e Avenue SE (de Barlow Trail SE jusqu'à la 36 ^e Rue SE), Memorial Drive SE (de la 36 ^e Rue SE jusqu'à la limite est de la ville).
Zone 8	Chinook - Limite nord : rivière Elbow; limite ouest : rivière Elbow; limite est : Blackfoot Trail; limite sud : Heritage Drive SO.
Zone 9	Fish Creek - Limite nord : réservoir Glenmore (de la limite ouest de la ville jusqu'à la 14 ^e Rue SO), Heritage Drive SO et SE; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : Blackfoot Trail (de Heritage Drive SE et SO jusqu'au chemin Anderson SE), rivière Bow; limite sud : la limite sud de la ville.
Zones 1-9	Ville de Calgary
Zone 10	Autres centres
Zones 1-10	RMR de Calgary

DESCRIPTION DES SOUS-SECTEURS – ENQUÊTES SUR LES COPROPRIÉTÉS – RMR DE CALGARY	
Sous-secteur 1	Noyau. Zones 1 (centre-ville), 2 (Beltline/Lower Mount Royal) et 3 (North Hill).
Sous-secteur 2	Ouest. Zones 4 (Sud-Ouest), 6 (Nord-Ouest), 8 (Chinook) et 9 (Fish Creek).
Sous-secteur 3	Est. Zones 5 (Sud-Est), 7 (Nord-Est) et 10 (autres centres).
Sous-secteurs 1-3	RMR de Calgary

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

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles locatifs d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'ELL permet d'obtenir des données sur les loyers du marché, le roulement des locataires et les logements vacants pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant le mois d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de roulement et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure est utilisée pour estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet que les changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) pourraient avoir sur la variation des loyers et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations de la variation en pourcentage des loyers sont diffusées dans tous les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (RMR). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

La SCHL mène l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) en septembre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif des appartements en copropriété. L'EAC permet de dénombrer les unités qui sont offertes en location et de connaître leurs taux d'inoccupation et leurs loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg. L'EAC dénombre tous les appartements en copropriété compris dans des immeubles d'au moins trois unités, sauf à Montréal, où l'Enquête porte sur un échantillon d'immeubles. L'EAC est réalisée au moyen d'entrevues téléphoniques, et les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge. Au besoin, les données peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) ET DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ (EAC)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage.

Par exemple, si \bar{x} représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le c.v., le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions, c'est-à-dire les données exprimées en pourcentage (taux d'inoccupation, de disponibilité et de roulement), sont suffisamment fiables pour être publiées. Les codes suivants servent à indiquer le degré de fiabilité des proportions :

a – Excellent

c – Bon

** – Faible – Donnée supprimée

b – Très bon

d – Passable (utiliser avec prudence)

++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

-- – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

s.o. – Sans objet

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

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

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

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

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

Taux d'inoccupation	Coefficient de variation (%)						
	0	(0,5]	(5,10]	(10,16.5]	(16.5,33.3]	(33.3,50]	50+
(0,0.75]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Très bon
(0.75,1.5]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Passable	Faible
(1.5,3]	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible
(3,6]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Passable	Faible	Faible
(6,10]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible	Faible
(10,15]	Excellent	Excellent	Bon	Passable	Faible	Faible	Faible
(15,30]	Excellent	Excellent	Passable	Faible	Faible	Faible	Faible
(30,100]	Excellent	Excellent	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

La SCHL utilise le c.v. pour déterminer le degré de fiabilité statistique des données estimatives sur les totaux et les loyers moyens. Pour que ces données soient publiées, il ne faut pas que le c.v. dépasse 10 %. En établissant la limite acceptable à ce niveau, on estime qu'un bon équilibre est atteint entre la nécessité de diffuser des données de qualité élevée et celle de ne pas publier des données jugées non fiables. Voici comment la SCHL détermine le degré de fiabilité des données (le c.v. est exprimé en pourcentage) :

a – Si le c.v. est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.

b – Si le c.v. est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.

c – Si le c.v. est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.

d – Si le c.v. est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, le degré de fiabilité est **passable**.

** – Si le c.v. est supérieur à 10, le degré de fiabilité est **faible** (les données ne sont pas publiées).

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations.

↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations.

↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

△ indique que la variation est significative sur le plan statistique

DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

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

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 50 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2017 et 2018 sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2016 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur les appartements en copropriété n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie de leurs efforts et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

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

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

© 2019, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

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

- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – régions du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

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

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

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

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

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

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

schl.ca/portailmh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

**Créez votre compte maSCHL
aujourd'hui!**

L'Observateur du logement au Canada

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

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

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

