

LE MARCHÉ
DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

CANADA ET RÉGIONS MÉTROPOLITAINES

DATE DE PUBLICATION : JANVIER 2021



Les rapports sur le marché locatif présentent une analyse approfondie pour les grands centres du Canada. Leurs données proviennent de l'Enquête sur les logements locatifs qui est réalisée à l'automne et dont les résultats sont publiés chaque année. Cette analyse fournira des renseignements sur les marchés locatifs primaire et secondaire, ainsi qu'un examen des loyers et des taux d'inoccupation par rapport aux tendances socio-économiques et démographiques. Elle mettra aussi en évidence divers indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs. Vous pouvez utiliser le menu de la page suivante pour accéder au contenu du plus récent Rapport sur le marché locatif pour le centre de votre choix.

Restez au courant

schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif





**Nous voulons
votre avis**



Répondez à un court sondage pour nous faire part de vos commentaires.



Cliquez sur un lien pour accéder au contenu correspondant.

3	Vancouver	73	Peterborough
12	Victoria	79	Windsor
19	Edmonton	84	St. Catharines-Niagara
26	Calgary	90	London
32	Saskatoon	96	Kingston
38	Regina	102	Toronto
43	Winnipeg	115	Ottawa
49	Hamilton	121	Gatineau
56	Grand Sudbury	126	Québec
62	Kitchener-Cambridge-Waterloo	132	Montréal
68	Belleville	140	Halifax

Vancouver

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« Ensemble, l'augmentation de l'offre et la diminution de la demande ont fait monter le taux d'inoccupation dans la RMR de Vancouver, mais il y a d'importantes différences entre les segments du marché et les secteurs. »

Eric Bond
Spécialiste principal, Connaissance du marché

Est monté à

2,6%

Le loyer moyen est de

1 508 \$

A augmenté de 2,0 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

2,9%

Taux d'inoccupation

1 258 \$

Loyer moyen

Une chambre

2,5%

Taux d'inoccupation

1 415 \$

Loyer moyen

Deux chambres

2,7%

Taux d'inoccupation

1 792 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

3,6%

Taux d'inoccupation

2 206 \$

Loyer moyen

Faits saillants

- En raison de l'augmentation de l'offre et de la baisse de la demande, le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour le marché locatif a augmenté : il est passé de 1,1 % en 2019 à 2,6 % en 2020. Sa hausse est attribuable aux immeubles plus récents des secteurs centraux, les taux d'inoccupation ayant diminué dans les marchés suburbains.
- Le rythme d'augmentation du loyer moyen des appartements a ralenti pour s'établir à 2,0 %. Toutefois, les locataires potentiels se font demander des loyers plus élevés que les locataires de longue date : le loyer moyen demandé pour les unités inoccupées était de 21,4 % supérieur au loyer moyen des logements occupés.
- Bien que globalement, le marché locatif se soit quelque peu détendu en 2020, les nouvelles données sur l'abordabilité des logements locatifs indiquent que d'importants déséquilibres persistent, ce qui crée des difficultés pour les ménages locataires à faible revenu.
- Le nombre d'appartements en copropriété offerts en location à long terme s'est accru de 10,2 % (7 137 logements), car la présence des propriétaires-investisseurs a augmenté sur le marché de la location de copropriétés à long terme.

Hausse de l'offre et diminution de la demande : les taux d'inoccupation augmentent

Après avoir affiché des taux d'inoccupation de près de 1 % pendant six années consécutives, le marché locatif s'est détendu dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver en 2020. Le taux d'inoccupation global des appartements construits expressément pour la location a augmenté : il est passé de 1,1 % en octobre 2019 à 2,6 % en octobre 2020 (son niveau le plus élevé depuis 1999). Par contre, des différences importantes sont apparues entre les segments du marché et les secteurs (tableau 1.1.1).

En général, l'augmentation des taux d'inoccupation dans les immeubles plus récents et ceux des secteurs centraux a été plus marquée, surtout dans les tours d'habitation de 200 logements ou plus (tableau 1.3.1). Parallèlement, les taux d'inoccupation ont diminué dans les marchés des banlieues où les loyers sont plus bas, une tendance qui s'est étendue

aux marchés locatifs plus serrés de villes voisines, comme Abbotsford-Mission. Ces différences régionales dans le taux d'inoccupation concordent avec ce que l'on constate dans d'autres grands centres canadiens, comme Toronto et Montréal, où la demande s'est déplacée du centre-ville vers les zones plus éloignées et les villes voisines.

L'incidence de la pandémie sur l'emploi, la migration et les étudiants contribue à la baisse de la demande de logements locatifs

La pandémie de 2020 a fait baisser la demande de logements locatifs à Vancouver de différentes façons. Les pertes d'emplois ont été concentrées chez les jeunes et les travailleurs des secteurs des services, deux groupes caractérisés par une forte proportion de locataires. Ces effets de la pandémie se font toujours sentir. Bien que le nombre désaisonnalisé d'emplois chez les 15 à 24 ans se soit partiellement redressé au cours de l'été, il a recommencé à diminuer à l'automne. Face au chômage ou à l'interruption de leurs revenus, des locataires pourraient avoir choisi d'emménager à plusieurs ou de déménager dans des logements plus abordables, ce qui a réduit la demande locative dans les secteurs centraux où les loyers sont élevés.

Les frontières internationales étant fermées, la migration vers la RMR de Vancouver a considérablement ralenti, ce qui a nui à la demande de logements locatifs. En effet, la majeure partie de la croissance démographique dans la région est attribuable à la migration, et les nouveaux migrants tendent à former des ménages locataires. Cet effet de la pandémie pourrait toutefois être temporaire, car le gouvernement fédéral a annoncé des cibles d'immigration plus importantes pour les années à venir.

Puisque les cours postsecondaires se donnent maintenant en ligne, de nombreux étudiants, particulièrement des étudiants étrangers, ont cessé de vivre à proximité des universités ou ont quitté Vancouver. Dans le secteur des terrains en dotation de l'université, où se trouve l'Université de la Colombie-Britannique, le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels a augmenté : il est passé de 0,4 % en 2019 à 13,0 % en 2020 (tableau 1.1.1). Comme l'offre de logements dans ce secteur n'a pas augmenté pendant cette période, il semble que la hausse du taux d'inoccupation soit uniquement attribuable à une réduction de la demande.

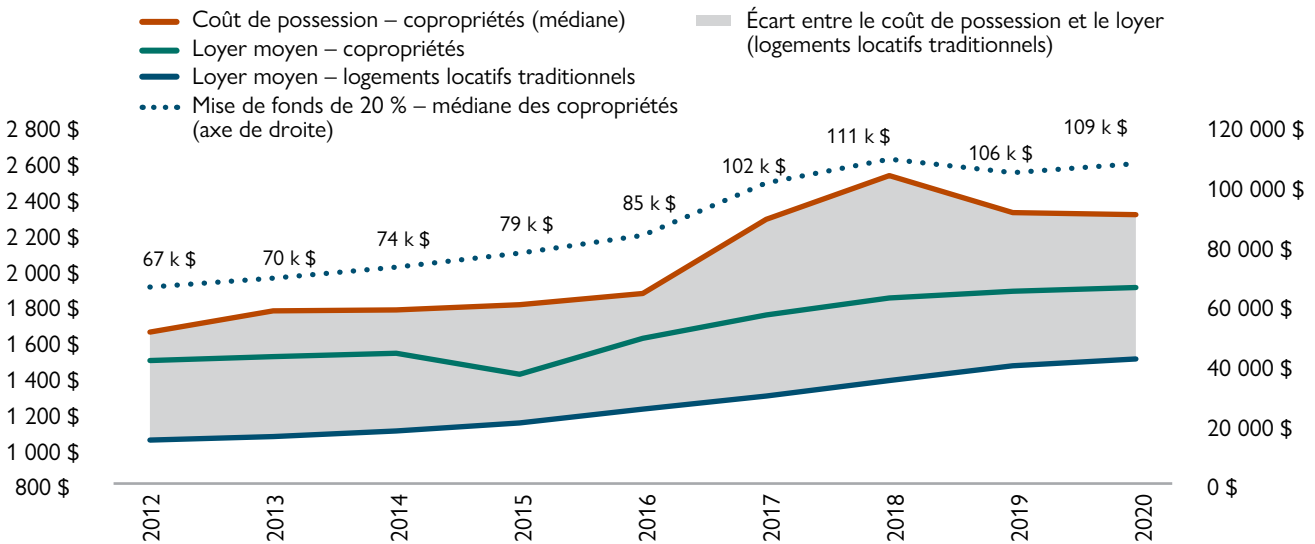
L'écart de coût entre les logements locatifs et les logements d'entrée de gamme pour propriétaires-occupants demeure important

En 2019, l'écart entre les charges de remboursement mensuelles et les loyers a légèrement diminué. Le rythme d'augmentation des loyers a ralenti, mais la baisse des taux d'intérêt hypothécaires a atténué la hausse des charges de remboursement mensuelles entraînée par la croissance des prix des copropriétés (figure 1). Toutefois, le prix des habitations d'entrée de gamme demeure élevé par rapport aux revenus des résidents, de sorte que de nombreux acheteurs potentiels se heurtent à des obstacles financiers qui les empêchent d'accéder à la propriété. Par conséquent, certains pourraient choisir de rester locataires plus longtemps, ce qui favorise la demande de logements locatifs haut de gamme.

La concurrence accrue et les mesures d'aide face à la pandémie ralentissent le rythme d'augmentation des loyers

Sur le marché locatif primaire de la RMR de Vancouver, le loyer moyen des appartements faisant partie de l'échantillon commun a augmenté de 2,0 % dans l'ensemble, soit moins qu'en 2019, année où il s'était accru de 4,7 % (tableau 1.1.5). Dans certains quartiers centraux de la Ville de Vancouver où les loyers sont élevés, ceux-ci ont diminué, notamment à English Bay (-2,4 %) et à Kitsilano/Point Grey (1,3 %). Les mesures d'aide provinciales face à la pandémie, qui limitent les hausses de loyer, et la concurrence accrue entre les propriétaires ont contribué à ralentir la hausse des loyers. La croissance des loyers moyens a toutefois dépassé le taux légal d'augmentation des loyers dans la province¹, ce qui indique que les propriétaires sont en mesure de majorer les loyers aux prix du marché en raison de la libération de logements qui étaient occupés par les mêmes locataires depuis longtemps.

Figure 1 : Loyer mensuel et coûts de possession d'un logement, RMR de Vancouver



Sources : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, Enquête sur les appartements en copropriété de la SCHL, Real Estate Board of Greater Vancouver (REBGV), Fraser Valley Real Estate Board (FVREB); SCHL (calculs)

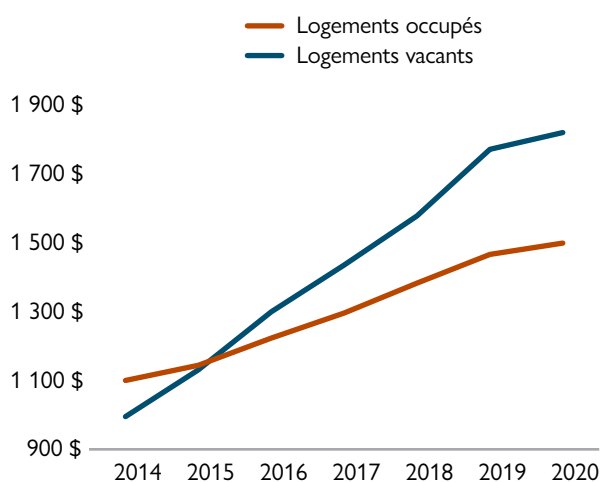
Remarque : Le coût de possession comprend le paiement hypothécaire (pour une période d'amortissement de 25 ans et un taux fixe réduit de cinq ans) avec une mise de fonds de 20 %, les charges de copropriété médianes et les taxes foncières médianes.

¹ La BC Residential Tenancy Branch impose un taux légal d'augmentation des loyers en fonction des locataires en Colombie-Britannique. En 2020, dans le cadre des mesures d'aide d'urgence face à la pandémie, la hausse de loyer permise pour les locataires existants était nulle. Lorsqu'un logement est cédé à un nouveau locataire, le propriétaire est libre de fixer un nouveau loyer au prix du marché.

Les loyers du marché demandés pour les logements inoccupés demeurent supérieurs aux loyers des logements occupés

Dans la RMR de Vancouver, le loyer moyen demandé pour les logements inoccupés était supérieur de 21,4 % au loyer moyen de l'ensemble des logements occupés (tableau 1.1.9). Cet écart semble indiquer qu'après plusieurs années d'une forte demande qui a fait considérablement augmenter les loyers (figure 2), les loyers du marché actuellement demandés aux locataires potentiels subissent toujours des pressions à la hausse, alors que les locataires qui demeurent dans le même logement ont des augmentations conformes au taux légal fixé par la province. Cette situation fait que les locataires de longue date dont les loyers sont inférieurs à ceux du marché pourraient être moins enclins à déménager, ce qu'illustre le taux de rotation moins élevé de 11,8 %² observé en 2020 (tableau 1.1.6).

Figure 2 : Loyers moyens des appartements vacants et des appartements occupés, toutes catégories de logements, RMR de Vancouver (\$)



Source : SCHL

L'offre de logements locatifs traditionnels est en hausse

En 2020, l'univers des appartements locatifs s'est accru d'un nombre net de 2 388 unités³ (tableau 1.1.3), ce qui constitue la plus forte augmentation annuelle depuis 1990 d'après les données disponibles. Cette hausse s'explique par le nombre élevé de logements locatifs neufs mis en chantier au cours des dernières années et qui arrivent maintenant sur le marché. Durant les trois premiers trimestres de 2020 par contre, les mises en chantier de logements locatifs ont diminué de 23 % d'une année à l'autre. Il y a donc un risque que l'incertitude qui entoure actuellement la demande de logements locatifs cause un déficit dans le nombre d'achèvements de logements locatifs au cours des prochaines années.

Les logements achevés récemment ont les loyers et les taux d'inoccupation les plus élevés

Le tableau 3.1.7 permet de dresser un portrait de l'offre de logements locatifs neufs dans la région. Il fournit les données de 2020 pour les 5 288 logements locatifs traditionnels qui ont été achevés dans la RMR de Vancouver au cours des deux dernières années. De ce nombre, 2 196 (42 %) se trouvaient dans la ville de Vancouver, alors que, pendant la même période, aucun nouveau logement n'a été achevé à West Vancouver, à Richmond, à Delta ni dans le secteur des terrains en dotation de l'université.

Les loyers et les taux d'inoccupation des logements neufs étaient plus élevés que ceux de l'ensemble des logements, récents et anciens. Dans la RMR de Vancouver, le loyer moyen des logements de deux chambres était plus élevé pour les unités neuves (2 554 \$) que pour l'ensemble des unités, tous âges confondus, qui se louaient en moyenne 2 157 \$ si elles étaient vacantes et 1 781 \$ si elles étaient occupées. Ces données montrent que le loyer des logements récents est beaucoup plus élevé. Dans l'ensemble, les taux d'inoccupation étaient également beaucoup plus élevés dans les immeubles neufs (9,1 %) que dans les immeubles de tous âges (2,6 %). Comme l'augmentation maximale des loyers permise par la province est actuellement nulle, les propriétaires ayant de nouveaux logements haut de gamme pourraient choisir d'attendre que les locataires soient prêts à payer le loyer demandé.

² Le taux de rotation (ou taux de roulement) est une mesure de la mobilité des locataires qui donne une idée de la fréquence à laquelle les logements deviennent disponibles dans un secteur. En 2020, le taux de rotation était de 11,8 % dans la RMR de Vancouver, contre 8,0 % dans la RMR de Toronto, 11,4 % dans la RMR de Montréal et 29,9 % dans la RMR de Calgary.

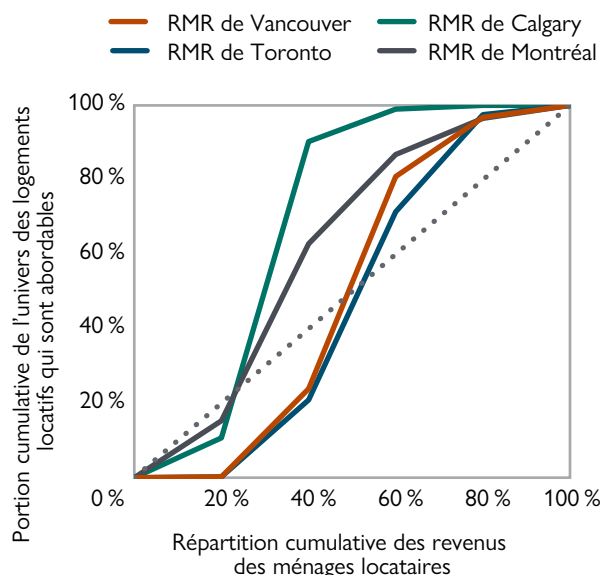
³ La variation nette de l'univers locatif tient compte des nouveaux logements achevés au cours de l'année, des logements retirés temporairement du parc locatif pour être rénovés et des logements retirés de façon permanente pour cause de démolition ou de conversion.

La disponibilité de logements locatifs traditionnels abordables constitue un défi pour de nombreuses personnes

Le tableau 3.1.8 fournit plus de renseignements sur l'abordabilité du parc des logements construits expressément pour la location. Il indique le nombre de logements de l'univers locatif dont les loyers seraient abordables⁴ pour chaque quintile de revenu des locataires dans la RMR de Vancouver. Les résultats permettent de quantifier la difficulté, pour les ménages locataires dont le revenu se situe dans les quintiles inférieurs, de se trouver un logement locatif sur le marché : seul 0,2 % du parc locatif de la RMR de Vancouver serait abordable pour les ménages locataires dont le revenu se trouve dans la première tranche de 20 % (revenu annuel inférieur à 25 000 \$). Quant aux ménages dont le revenu se trouve dans la première tranche de 40 % (revenu annuel inférieur à 47 000 \$), ils ne peuvent accéder qu'à 23,9 % du parc locatif de façon abordable. Seuls 12 % de ces logements ont deux chambres ou plus, ce qui souligne d'autres difficultés auxquelles font face les familles dont le revenu se situe dans ces fourchettes. Bien que globalement, le marché locatif se soit quelque peu détendu en 2020, ces résultats confirment que d'importants déséquilibres et de fortes pressions persistent, en particulier pour les ménages locataires à faible revenu.

On peut visualiser la répartition des revenus des ménages locataires et la proportion correspondante du parc locatif qui serait abordable pour chaque tranche de locataires à l'aide de la « courbe de Lorenz » de la figure 3, qui montre que l'abordabilité des logements locatifs s'améliore considérablement pour les ménages dont le revenu se trouve dans le troisième quintile (accès au total à 80,9 % du parc locatif). De plus, des différences importantes sur le plan de l'abordabilité des logements locatifs apparaissent entre les grands centres, puisque par exemple, pour les ménages dont le revenu se situe dans les quintiles inférieurs, l'accès aux logements locatifs est beaucoup plus grand dans la RMR de Montréal que dans celle de Vancouver.

Figure 3 : Portion cumulative de l'univers des logements locatifs traditionnels qui est abordable pour chaque quintile de revenu des ménages locataires, Vancouver et autres RMR, 2020



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), Statistique Canada (Recensement de 2016); calculs de la SCHL

Le nombre d'appartements en copropriété offerts en location s'est accru

Après avoir augmenté de 18,9 % en 2019, le nombre de copropriétés offertes en location à long terme s'est accru davantage en 2020 – il a augmenté de 10,2 % (7 137 logements) –, parce que les investisseurs ont converti leurs unités en logements locatifs à long terme et mis en location sur le marché des unités dont la construction a été achevée récemment (tableau 4.3.1). La proportion de copropriétés louées à long terme a donc augmenté. Elle est passée de 28,0 % en 2019 à 29,6 % en 2020⁵. Cette évolution des activités des investisseurs a été assez généralisée : la proportion de copropriétés louées a augmenté dans toutes les régions, sauf dans la vallée du Fraser.

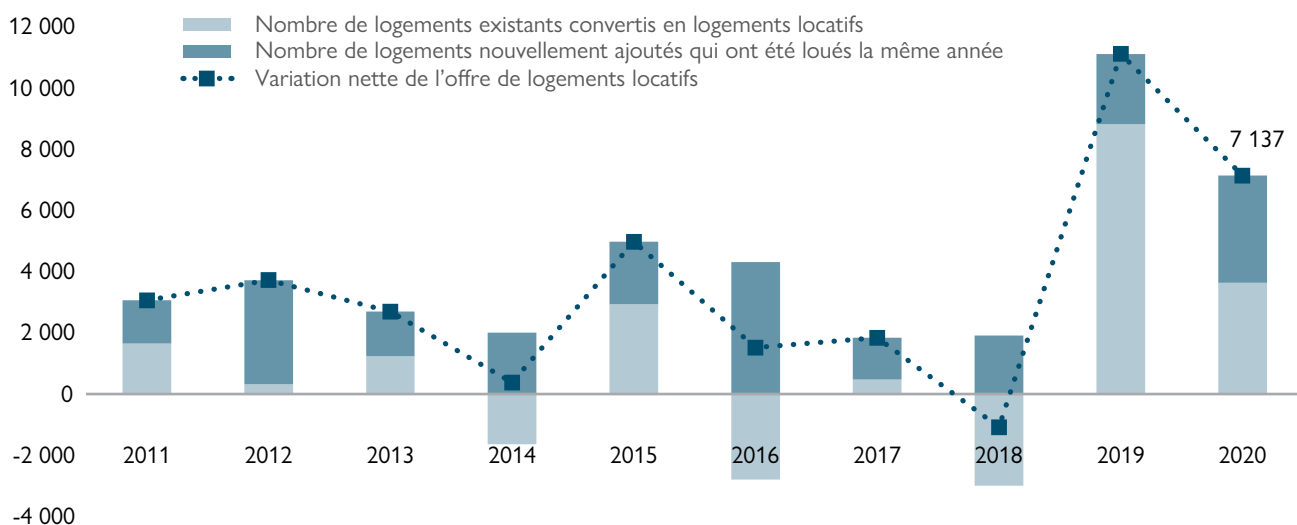
⁴ Les fourchettes de loyers sont calculées au seuil d'abordabilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile.

⁵ La proportion de copropriétés louées en 2020 (29,6 %) est la plus élevée jamais enregistrée dans la RMR de Vancouver depuis 2007, année où la SCHL a commencé à effectuer l'Enquête sur les appartements en copropriété.

Après plusieurs années de construction record dans le segment des copropriétés, de nombreuses unités neuves, dont bon nombre appartiennent à des investisseurs, continuent à être mises sur le marché. De plus, la combinaison des forces du marché et des politiques de logement des différents ordres de gouvernement incite les propriétaires à convertir les logements existants destinés à d'autres usages en logements locatifs à long terme, ce qui crée une nouvelle offre de logements locatifs⁶. En 2020, 3 631 (51 %) des 7 137 copropriétés ajoutées au marché locatif étaient des logements existants convertis en logements locatifs à long terme (figure 4). Étant donné

la diminution de la demande de logements locatifs à court terme en raison de la baisse du tourisme entraînée par la pandémie, il est probable que certaines de ces conversions soient attribuables au fait que les investisseurs choisissent maintenant de louer leurs logements à des locataires à long terme. L'augmentation de l'offre s'est également traduite par une hausse du taux d'inoccupation des appartements en copropriété (0,6 %), qui est tout de même demeuré faible en termes absolus (tableau 4.1.1).

Figure 4 : Composantes qui déterminent la variation du nombre d'appartements en copropriété offerts en location dans la RMR de Vancouver

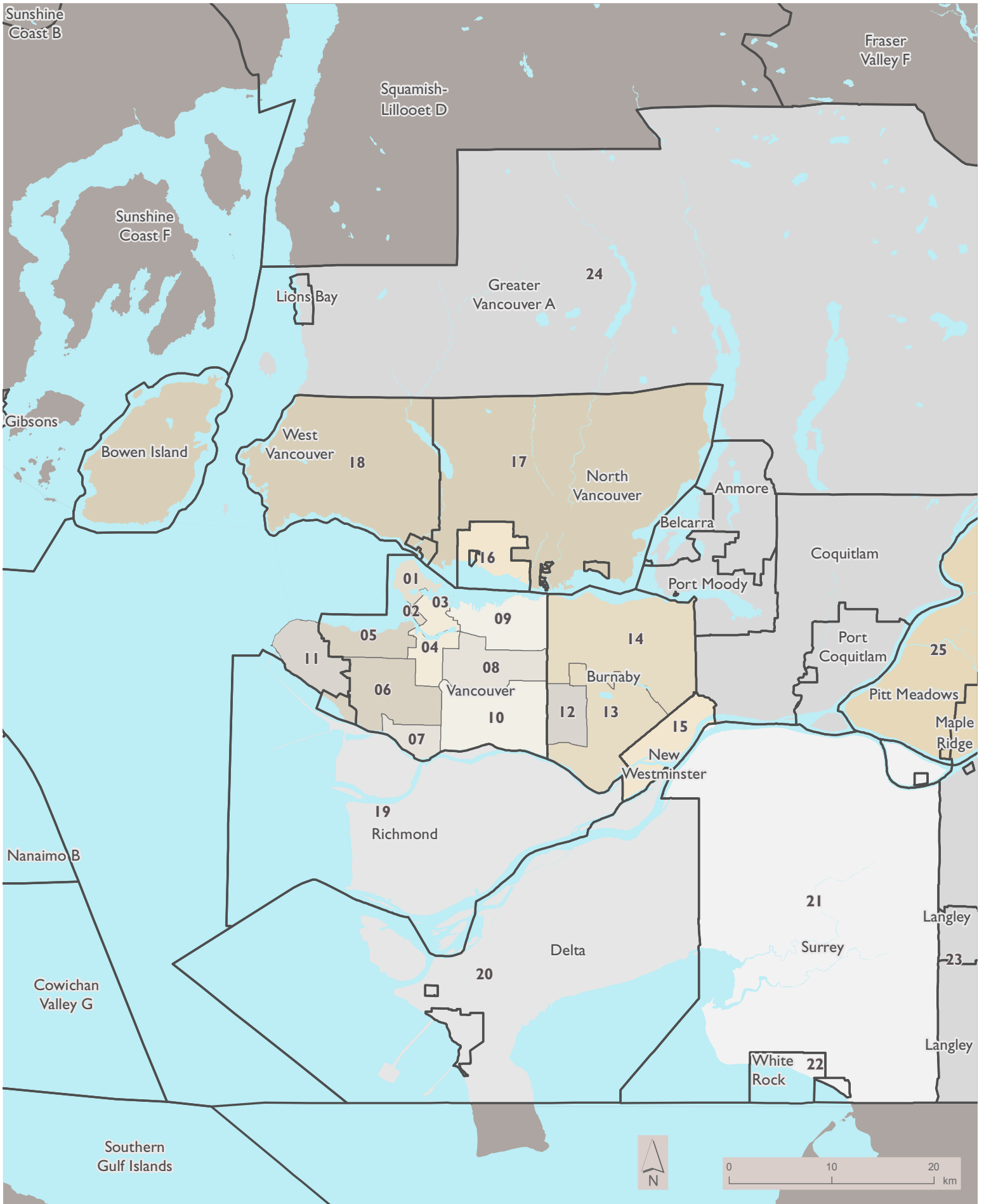


Source : SCHL

⁶ Pour consulter une analyse supplémentaire des changements importants observés dans le marché locatif des copropriétés en 2019, voir l'article de L'Observateur du logement de la SCHL intitulé « Augmentation de l'offre de copropriétés à louer à Vancouver » (26 novembre 2020).

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR de Vancouver

Zone 1	La zone West End/Parc Stanley s'étend du parc Stanley à la rue Denman; elle est délimitée par la baie Coal Harbour, au nord, et la baie English, au sud.
Zone 2	La zone English Bay est délimitée au sud par la plage Sunset et la baie English; elle s'étend jusqu'à la rue Davie, au nord, et la rue Burrard, à l'est.
Zone 3	La zone Centre-ville comprend les secteurs Ouest qui ne font pas partie des zones 1 et 2; elle exclut le Centre-Est.
Zones 1 à 3	West End/Centre-ville
Zone 4	La zone South Granville/Oak se trouve à l'ouest de Mount Pleasant; elle est délimitée par la 33 ^e Avenue, au sud, et la rue Granville, à l'ouest; elle comprend le secteur Fairview ainsi que le quadrilatère compris entre la rue Broadway, au nord, la 16 ^e Avenue, au sud, la rue Burrard, à l'ouest, et la rue Granville, à l'est.
Zone 5	La zone Kitsilano/Point Grey se trouve à l'ouest de la zone South Granville/Oak; elle est délimitée au nord par la 16 ^e Avenue et s'étend vers l'ouest jusqu'aux terrains en dotation de l'UBC.
Zone 6	Westside/Kerrisdale est la zone située au sud de Kitsilano/Point Grey et de South Granville/Oak; elle comprend les secteurs Kerrisdale, Mackenzie Heights, Dunbar, Shaughnessy et Oakridge.
Zone 7	La zone Marpole fait partie de South Vancouver; elle longe la 57 ^e Avenue, sa limite Nord, entre les rues Cambie, à l'est, et MacDonald, à l'ouest; elle s'étend jusqu'au fleuve Fraser, au sud.
Zone 8	La zone Mount Pleasant/Renfrew Heights s'étend de Mount Pleasant, à l'ouest, jusqu'à Renfrew Heights, à l'est; elle comprend les secteurs Fraser et Knight; sa limite Nord correspond aux rues Great Northern Way et Broadway, tandis que sa limite Sud se situe autour de la 33 ^e Avenue.
Zone 9	La zone East Hastings correspond au Nord-Est de la ville de Vancouver; elle comprend le Centre-Est.
Zone 10	La zone Southeast Vancouver comprend les secteurs Killarney, Fraserview, Collingwood et Champlain Heights.
Zones 1 à 10	Ville de Vancouver
Zone 11	La zone Terrains en dotation de l'UBC comprend des terrains municipaux et des terrains appartenant à l'université de la Colombie-Britannique. Nota : L'Enquête sur les logements locatifs exclut les logements pour étudiants.
Zone 12	La zone Central Park/Metrotown est située entre le chemin Boundary, à l'ouest, et l'avenue Royal Oak, à l'est; elle est délimitée par les rues Moscrop et Gilpin, au nord, et par la rue Marine, au sud.
Zone 13	La zone Southeast Burnaby s'étend jusqu'à New Westminster et comprend les secteurs suivants : Edmonds, Middlegate, Buckingham Heights, Deer Lake et Burnaby Lake.
Zone 14	La zone North Burnaby correspond à la moitié Nord de Burnaby; elle comprend les secteurs Willingdon Heights, Brentwood Park, Capitol Hill, Sperling, Simon Fraser et Lougheed.
Zones 12 à 14	Ville de Burnaby
Zone 15	Les limites de la zone New Westminster correspondent aux limites de la ville.
Zone 16	Les limites de la zone Ville de North Vancouver correspondent aux limites de la ville.
Zone 17	Les limites de la zone DM de North Vancouver correspondent aux limites du district.
Zone 18	Les limites de la zone West Vancouver correspondent aux limites du district.

Zone 19	Les limites de la zone Richmond correspondent aux limites de la ville.
Zone 20	Les limites de la zone Delta correspondent aux limites de la municipalité.
Zone 21	Les limites de la zone Surrey correspondent aux limites de la ville.
Zone 22	Les limites de la zone White Rock correspondent aux limites de la ville.
Zone 23	Les limites de la zone Ville et DM de Langley correspondent respectivement aux limites de la ville et du district.
Zone 24	La zone Tri-Cities comprend les municipalités de Coquitlam, de Port Coquitlam et de Port Moody.
Zone 25	Les limites de la zone Pitt Meadows/Maple Ridge correspondent aux limites des deux municipalités.
Zones 1 à 25	RMR de Vancouver

Description des sous-secteurs – enquêtes sur les copropriétés – RMR de Vancouver

Sous-secteur 1	North Shore. Zones 16 (ville de North Vancouver), 17 (DM de North Vancouver) et 18 (West Vancouver).
Sous-secteur 2	Burrard Peninsula. Zones 1 (West End et Stanley Park), 2 (English Bay) et 3 (centre-ville).
Sous-secteur 3	Vancouver Ouest. Zones 4 (South Granville/Oak), 5 (Kitsilano/Point Grey), 6 (Westside/Kerrisdale), 7 (Marpole), et 11 (terrain en dotation de l'université).
Sous-secteur 4	Vancouver Est. 8 (Mount Pleasant/Renfrew Heights), 9 (East Hastings), et 10 (Southeast Vancouver).
Sous-secteurs 3 à 4	Vancouver Est/Ouest. Zones 4 (South Granville/Oak), 5 (Kitsilano/Point Grey), 6 (Westside/Kerrisdale), 7 (Marpole), 8 (Mount Pleasant/Renfrew Heights), 9 (East Hastings), 10 (Southeast Vancouver) et 11 (terrain en dotation de l'université).
Sous-secteurs 2-3-4	Ville de Vancouver
Sous-secteur 5	Banlieue de Vancouver. Zones 12 (Central Park/Metrotown), 13 (Southeast Burnaby), 14 (North Burnaby), 15 (New Westminster), 19 (Richmond) et 24 (Tri-Cities).
Sous-secteur 6	Vallée du Fraser. Zones 20 (Delta), 21 (Surrey), 22 (White Rock), 23 (ville et DM de Langley) et 25 (Pitt Meadows/Maple Ridge).
Sous-secteurs 1 à 6	RMR de Vancouver

Victoria

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« La croissance des loyers demeure élevée malgré la hausse du taux d'inoccupation, ce qui fait ressortir les problèmes d'abordabilité des logements locatifs dans un contexte d'incertitude en ces temps de pandémie. »

Pershing Sun
Analyste principale, Économie

Est monté à

2,2%

Le loyer moyen est de

1 275 \$

A augmenté de 3,3 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

2,1%

Taux d'inoccupation

1 015 \$

Loyer moyen

Une chambre

2,1%

Taux d'inoccupation

1 185 \$

Loyer moyen

Deux chambres

2,4%

Taux d'inoccupation

1 507 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

0,9%

Taux d'inoccupation

1 758 \$

Loyer moyen

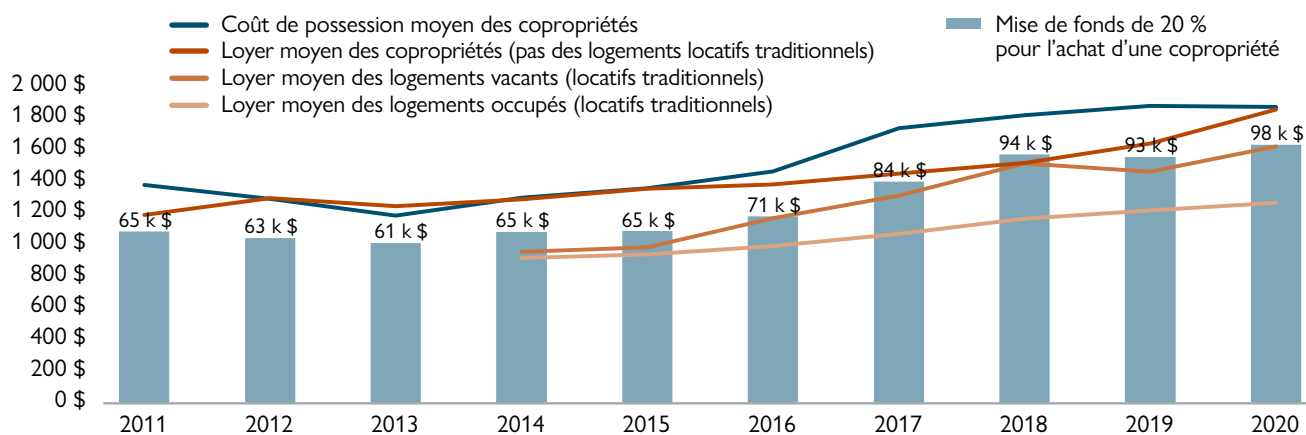
Faits saillants

- À Victoria, le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour la location est monté à 2,2 %, la pandémie de la COVID-19 ayant ralenti la croissance de la demande.
- Le loyer moyen des appartements a augmenté de 3,3 %, soit plus que l'inflation et que la hausse des loyers permise par la province. En conséquence, le loyer demandé pour les logements vacants dépasse de 356 \$ le loyer des logements occupés.
- La construction et l'achèvement localisés de logements locatifs font que l'univers des logements locatifs a peu augmenté dans la plupart des municipalités.
- L'abordabilité des logements locatifs représente toujours un défi pour les ménages à faible revenu à la recherche d'un logement de qualité et de taille convenables pour une famille.

Les loyers ont augmenté, malgré la hausse du taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des appartements construits pour la location⁷ dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria a augmenté : il est passé de 1,0 % en 2019 à 2,2 % en 2020. C'est la première fois depuis 2013 qu'il dépasse 2 %. Le taux d'inoccupation a augmenté dans les grands immeubles (100 logements et plus) pour tous les types de logements sauf ceux de trois chambres et plus, ce qui montre une diminution de la demande de logements relativement petits. Comparativement à la moyenne nationale des RMR (3,2 %), le marché locatif de Victoria demeure relativement serré. Pour ce qui est des loyers, le loyer moyen de l'échantillon commun⁸ a augmenté de 3,3 % en 2020. C'est la cinquième année de suite que la hausse des loyers dépasse l'augmentation permise par la province⁹. L'écart entre les loyers demandés pour les logements vacants et les loyers des logements occupés a bondi : il est passé de 39 à 356 \$ au cours des six dernières années (figure 1), ce qui décourage les locataires à long terme de déménager, parce que le loyer du marché est fixé sans tenir compte des restrictions provinciales lors du changement de locataires. En fait, le taux de rotation a diminué dans la plupart des secteurs de la RMR de Victoria.

Figure 1 : La hausse du coût de l'accession à la propriété et des loyers du marché maintient les locataires dans des logements locatifs à long terme



Sources : SCHL, chambre immobilière de Victoria (VREB); calculs de la SCHL

Remarque : Le coût de possession comprend le paiement hypothécaire pour une période d'amortissement standard de 25 ans avec une mise de fonds de 20 % sur le prix moyen d'un logement en copropriété, mais exclue les charges de copropriété et les taxes. Le loyer moyen s'applique à tous les types de logements, des studios aux logements de trois chambres et plus.

⁷ L'Enquête sur les logements locatifs inclut les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

⁸ L'estimation de la variation du loyer moyen dans l'échantillon commun est fondée sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête de l'année courante et à celle de l'année précédente.

⁹ Le Règlement sur la location à usage d'habitation de la Colombie-Britannique a prévu une augmentation des loyers de 2,5 % en 2019, de 2,6 % en 2020 et de 1,4 % en 2021. Pour 2020 et 2021, les programmes d'aide aux locataires dans le cadre de la COVID-19 prévoient un gel des loyers de mars 2020 à juillet 2021. <https://www2.gov.bc.ca/gov/content/housing-tenancy/residential-tenancies/during-a-tenancy/rent-increases> (en anglais seulement).

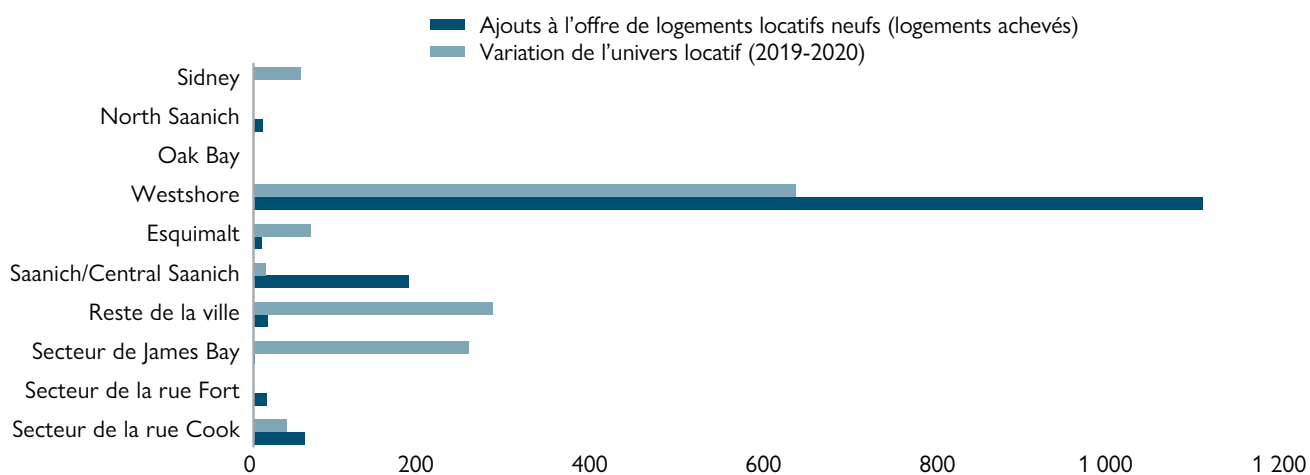
Des écarts persistent entre les différents secteurs du Grand Victoria. Dans les deux municipalités les plus peuplées, soit la ville de Victoria et Saanich, les hausses des taux d'inoccupation ont été plus élevées et celles des loyers ont été plus faibles que dans les autres secteurs. À Esquimalt, où les loyers ont augmenté de façon importante (7,5 %), le loyer moyen est demeuré le plus bas de tous les secteurs. Il y a donc amplement place à une hausse éventuelle des loyers dans cette ville, étant donné sa proximité avec le centre-ville de Victoria et ses loyers relativement abordables.

La pandémie fait baisser la demande de logements locatifs

La pandémie a entraîné un ralentissement économique et des restrictions de déplacements, et a donné naissance à l'école et au travail virtuels. Les locataires ont donc eu la possibilité de s'éloigner davantage du centre-ville ou de vivre en colocation pour rendre leurs frais de logement abordables. Ensemble, ces changements ont ralenti la demande de logements locatifs

en 2020. En Colombie-Britannique, le taux de chômage a culminé à 11 % en juin, tandis que parmi la population de locataires (jeunes adultes âgés de 15 à 24 ans), il s'est hissé à 24 % en juillet. Même si le taux de chômage s'est en partie résorbé depuis, il est demeuré deux fois plus élevé qu'avant la pandémie¹⁰. Le tourisme, l'un des secteurs les plus grands et les plus durement touchés, a subi des pertes d'emplois de plus de 40 %¹¹ depuis mai. Le solde de la migration internationale, principal moteur de la croissance démographique en Colombie-Britannique avant la pandémie, est négatif depuis le deuxième trimestre, ce qui a retardé le renouvellement de baux ou entraîné des résiliations de baux. Les loyers en souffrance sont une autre conséquence directe de la perte d'emploi. La RMR de Victoria s'est classée au premier rang de toutes les RMR de la Colombie-Britannique, avec un taux de loyers en souffrance de plus de 6 % en 2020 (tableau 5.0). Cependant, la perspective du développement rapide d'un vaccin et une conjoncture de plus en plus positive sont autant de raisons de penser que les vents contraires ne sont que provisoires, quoique la vigilance reste de mise en raison des incertitudes socio-économiques.

Figure 2 : L'expansion de l'univers locatif est alimentée par l'offre de logements neufs provenant de quelques zones



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Remarque : Les achèvements de logements locatifs font référence aux achèvements cumulatifs entre novembre 2019 et octobre 2020, pour que la période utilisée pour les Enquêtes sur les logements locatifs de 2019 et 2020 soit la même.

¹⁰ Statistique Canada. Tableau 14-10-0095-01. Caractéristiques de la population active selon la région métropolitaine de recensement, moyennes mobiles de trois mois, sans correction des variations saisonnières (x 1 000).

¹¹ Variation mensuelle moyenne d'une année à l'autre. Statistique Canada. Tableau 14-10-0097-01. Emploi selon le secteur, moyenne mobile de trois mois, sans correction des variations saisonnières, régions métropolitaines de recensement (x 1 000).

L'offre de logements locatifs s'est accrue localement

L'univers des appartements locatifs s'est accru de 5 % en raison de l'offre élevée de logements neufs (logements locatifs achevés). Le secteur de Westshore¹² a connu une croissance de 33 % grâce au nombre élevé de logements locatifs qui y ont été achevés. C'est là qu'ont eu lieu 80 % des achèvements dans la RMR de Victoria. Les autres secteurs ont connu une plus petite croissance en raison des démolitions et des rénovations (figure 2). L'abondance de logements locatifs récents à Westshore a fait que le loyer moyen des appartements (1 499 \$) y est plus élevé que dans tous les autres secteurs de la RMR, y compris le centre-ville.

Un nombre record de 653 copropriétés se sont ajoutées au parc locatif cette année (tableau 4.3.1). La diminution de la demande de logements locatifs à court terme et les coûts d'entretien élevés ont incité les copropriétaires à passer à la location à long terme pour leurs unités.

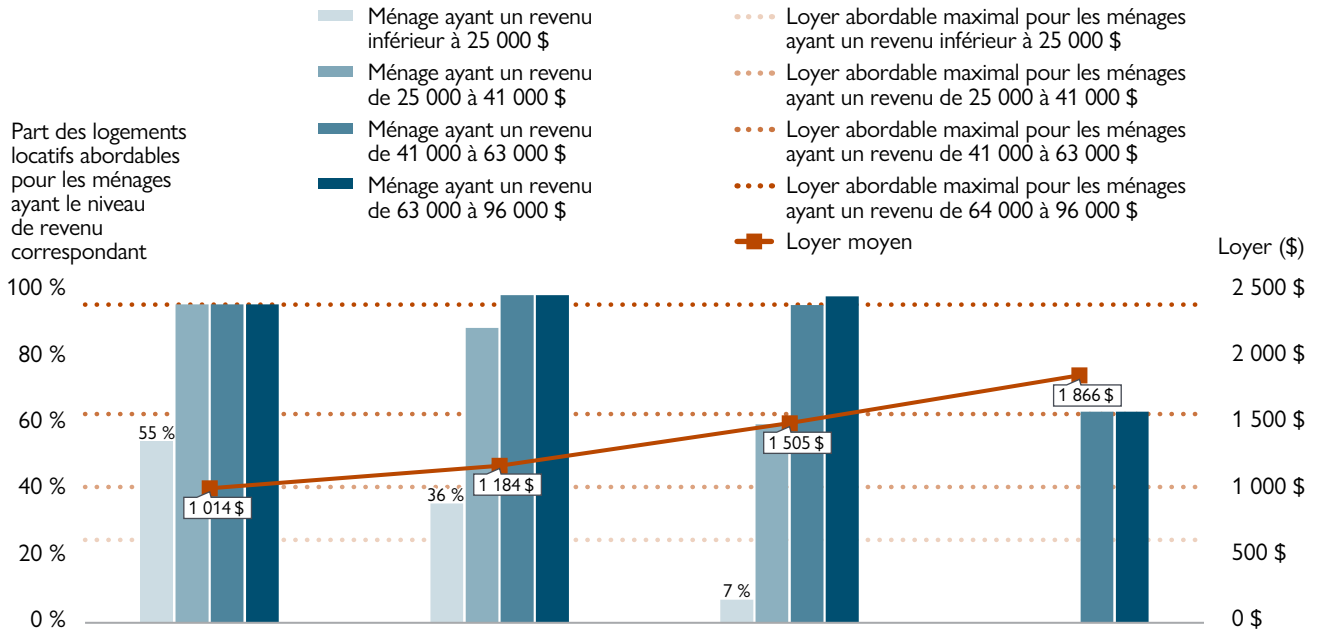
L'abordabilité et la taille des logements locatifs demeurent un problème pour les ménages à faible revenu

Selon l'enquête de 2020, seulement 7 % des logements de deux chambres libres sont abordables¹³ pour les ménages dont le revenu se situe entre 25 000 et 41 000 \$. Pour déménager dans un logement plus grand quand leur ménage s'agrandit, les locataires devraient consacrer plus de 30 % de leur revenu pour se loger. Bien que 36 % des logements d'une chambre soient abordables pour ce groupe, le loyer maximal qu'ils peuvent se permettre (1 024 \$) correspond à peine au loyer du marché des studios (1 014 \$). L'offre de logements abordables demeure donc insuffisante pour faire baisser le loyer du marché des logements d'une chambre. Entre-temps, les ménages à faible revenu pourraient faire face à la concurrence des ménages à revenu élevé qui sont à la recherche de logements semblables. Ces ménages ont toutefois une plus grande tolérance à l'augmentation des loyers et des profils favorables comme demandeurs, en raison de leurs revenus plus élevés (figure 3).

¹² La zone d'enquête de Westshore comprend Langford, View Royal, Colwood et Sooke.

¹³ Le loyer est inférieur à 30 % du revenu.

Figure 3 : Comme la croissance des loyers continue de dépasser l'inflation, il est de plus en plus difficile pour les ménages à faible revenu de trouver des logements abordables et convenables

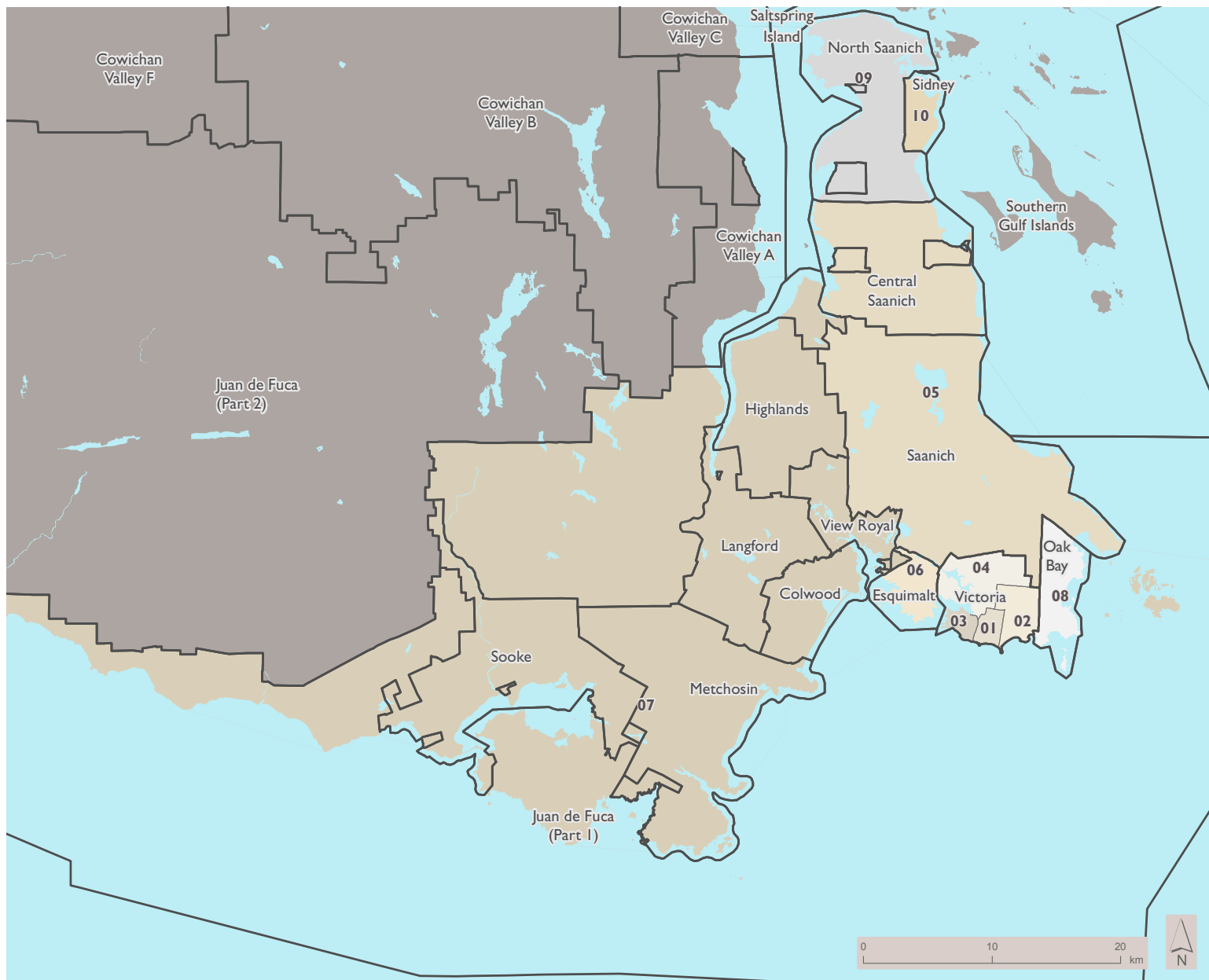


Source : SCHL

Remarque : Le loyer moyen désigne le loyer moyen des appartements et des maisons en rangée faisant partie de l'univers des logements construits expressément pour le marché locatif. Les données sur les logements locatifs abordables pour les ménages dont le revenu est inférieur à 25 000 \$ sont supprimées pour des raisons de confidentialité ou de qualité. La proportion cumulative de logements locatifs abordables peut être inférieure à 100 %, parce que les données sur l'univers locatif pour les ménages correspondant à certains seuils de revenu sont supprimées pour des raisons de confidentialité ou de qualité.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR de Victoria

Zone 1	Secteur de la rue Cook - comprend les quartiers Fairfield et Rockland; délimité à l'ouest par la rue Douglas, au nord par la rue Fort et à l'est par la rue Moss
Zone 2	Secteur de la rue Fort - comprend le quartier Fernwood; délimité à l'ouest par la rue Cook, au nord par la rue Bay et à l'est par la limite de la ville de Victoria
Zone 3	Secteur de James Bay - délimité à l'est par la rue Douglas
Zone 4	Reste de la ville - comprend le noyau du centre-ville, ainsi que les quartiers Victoria West, Hillside et Jubilee; la zone est délimitée à l'est par la rue Cook et au sud par la rue Bay
Zones 1 à 4	Ville de Victoria
Zone 5	Saanich/Central Saanich
Zone 6	Esquimalt
Zone 7	Langford/View Royal/Colwood/Sooke
Zone 8	Oak Bay
Zone 9	North Saanich

Zone 10	Sidney
Zones 5 à 10	Reste de la RMR de Victoria
Zones 1 à 10	RMR de Victoria

Description des sous-secteurs – Enquêtes sur les copropriétés – RMR de Victoria

Sous-secteurs 1	Ville de Victoria. Zones 1 (Secteur de la rue Cook); 2 (Secteur de la rue Fort); 3 (Secteur de James Bay) et 4 (Reste de la ville).
Sous-secteurs 2	Reste de la RMR de Victoria. Zones 5 (Saanich/Central Saanich); 6 (Esquimalt); 7 (Langford/View Royal/Colwood/Sooke); 8 (Oak Bay); 9 (North Saanich) et 10 (Sidney).
Sous-secteurs 1 à 2	RMR de Victoria



[Retour à la table des matières](#)

Edmonton

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« Combiné à l'augmentation de l'offre de logements locatifs, le ralentissement de la demande attribuable à la dégradation de la conjoncture économique et à la diminution de la migration a entraîné une hausse du taux d'inoccupation dans la RMR d'Edmonton. »

Christian Arkilley
Analyste principal, Économie

Est monté à

7,2%

Le loyer moyen est de

1 153 \$

A augmenté de 0,8 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

8,2%

Taux d'inoccupation

881 \$

Loyer moyen

Une chambre

6,9%

Taux d'inoccupation

1 031 \$

Loyer moyen

Deux chambres

7,4%

Taux d'inoccupation

1 272 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

5,8%

Taux d'inoccupation

1 385 \$

Loyer moyen

Faits saillants

- La baisse de la demande et l'augmentation de l'offre ont fait passer le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels à 7,2 %.
- Malgré la hausse globale du taux d'inoccupation, il n'y a pas eu de variation importante des loyers moyens.
- Le marché des appartements en copropriété demeure serré, ce qui a donné lieu à une baisse du taux d'inoccupation.

Le taux d'inoccupation a augmenté à Edmonton, mais cela ne s'est pas traduit par une variation importante des loyers

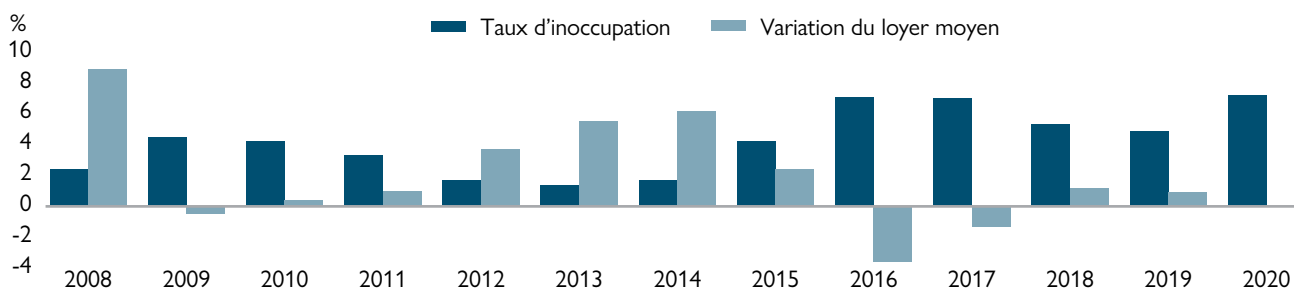
Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) que la SCHL a effectuée en 2020, le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels de la RMR d'Edmonton est passé de 4,9 % en octobre 2019 à 7,2 % en octobre 2020 (figure 1), ce qui constitue son plus haut niveau depuis 1997. La tendance était identique dans presque tous les quartiers de la RMR. Cette hausse du taux d'inoccupation a été causée par une augmentation de l'offre et un ralentissement plus rapide que prévu de la demande de logements locatifs, attribuables au ralentissement de la conjoncture économique et à la diminution de la migration. Les taux d'inoccupation étaient généralement plus élevés dans la ville d'Edmonton que dans les régions périphériques de la RMR (tableau 1.1.1).

Malgré l'augmentation du taux d'inoccupation des appartements, il n'y a eu aucune variation statistiquement significative du loyer moyen global, qui est passé de 1 144 \$ en octobre 2019 à 1 153 \$ en octobre 2020 (tableau 1.1.2). La croissance du loyer moyen des appartements faisant partie de l'échantillon commun a ralenti en octobre 2020 pour toutes les catégories de logement (tableau 1.1.5). La concurrence accrue engendrée par les logements neufs et existants a probablement limité la capacité des propriétaires d'augmenter les loyers de leurs locataires actuels. Au moment de l'enquête, l'écart entre les loyers demandés pour les logements libres et ceux payés pour des logements occupés n'était pas significatif (tableau 1.1.9).

Les taux d'inoccupation sont plus élevés pour les logements locatifs de construction récentes, car leurs loyers sont plus élevés

Le loyer moyen des logements neufs faisant partie d'immeubles achevés au cours des deux dernières années était de 1 513 \$ (tableau 3.1.7), soit 31,2 % de plus que le loyer moyen de l'ensemble des logements locatifs traditionnels. Comme la concurrence est forte, ces loyers plus élevés ont fait diminuer le taux d'écoulement des logements plus récents, dont le taux d'inoccupation a augmenté davantage que celui de l'ensemble des immeubles. En 2020, le taux d'inoccupation des logements locatifs récents était de 12,0 %, soit 4,8 points de pourcentage de plus que celui des logements de tous âges, qui était de 7,2 %.

Figure 1 : Aucune variation importante des loyers malgré la hausse du taux d'inoccupation



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

L'offre d'appartements locatifs augmente, la demande ralentit

En 2020, l'offre de logements locatifs a augmenté dans la RMR d'Edmonton, car un plus grand nombre d'immeubles locatifs ont été achevés. L'univers des appartements locatifs s'est accru de 3,1 % pour atteindre 72 061 unités. En 2020, les logements d'une chambre et de deux chambres représentaient 90 % de l'ensemble de l'univers locatif. Après une augmentation du nombre de mises en chantier d'appartements locatifs au cours des dernières années, le nombre d'appartements locatifs achevés dans la RMR d'Edmonton a plus que doublé au cours de la dernière année pour atteindre 2 223.

Au cours de la dernière année, la demande de logements locatifs s'est affaiblie à Edmonton, l'économie ayant été touchée à la fois par la pandémie de COVID-19 et par la chute des prix du pétrole. La région a connu des pertes d'emplois constantes depuis le début de 2020 (plus de 121 000 emplois ont été perdus au cours de la première moitié de 2020), principalement chez les jeunes (20 % chez les 15 à 24 ans et 65 % chez les 25 à 44 ans), qui sont considérés comme les principales cohortes de locataires.

Les restrictions sur les déplacements découlant de la pandémie de COVID-19 ont limité la migration internationale, qui avait contribué à 50 % de la croissance démographique en 2019. Au deuxième trimestre de 2020, la migration internationale vers l'Alberta a diminué de 93 % par rapport au deuxième trimestre de 2019, et les résidents non permanents ont quitté la province. La diminution de la migration a eu un effet négatif sur la demande de logements locatifs, car les nouveaux migrants ont tendance à former des ménages locataires. Enfin, la baisse du taux réel actualisé sur cinq ans a entraîné un déplacement de la demande globale de logements du marché locatif vers le marché des logements pour propriétaires-occupants.

Les taux de rotation ont baissé dans toutes les régions et pour tous les types de logements

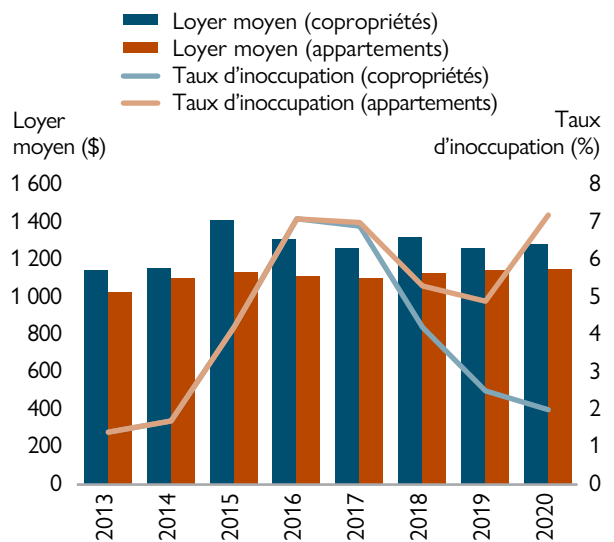
L'année dernière, à Edmonton, les propriétaires ont accueilli de nouveaux locataires dans un quart de leurs appartements locatifs, et le taux de rotation global des appartements est passé de 29,4 % en octobre 2019 à 25,0 % en octobre 2020

(tableau 1.1.6). Les taux de rotation ont baissé dans les banlieues et les secteurs centraux de la RMR, pour toutes les catégories de logements. Cette baisse du taux de rotation pourrait s'expliquer en partie par la complexité de la situation liée à la pandémie, qui fait que les locataires avaient moins envie de déménager.

Le marché des appartements en copropriété se resserre

Sur le marché locatif des appartements en copropriété, le taux d'inoccupation est passé de 2,5 % en 2019 à 2,0 % en 2020. Cette baisse s'explique par l'augmentation de la demande d'appartements en copropriété découlant des préférences des consommateurs de la RMR d'Edmonton (figure 2). La demande a augmenté malgré des loyers en moyenne 11,3 % plus élevés que ceux des appartements locatifs traditionnels. En 2020, 38,3 % des copropriétés étaient utilisées comme logements locatifs, soit le même pourcentage qu'en 2019, car l'offre est restée stable (tableau 4.3.1).

Figure 2 : Le taux d'inoccupation continue de baisser sur le marché des appartements en copropriété



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

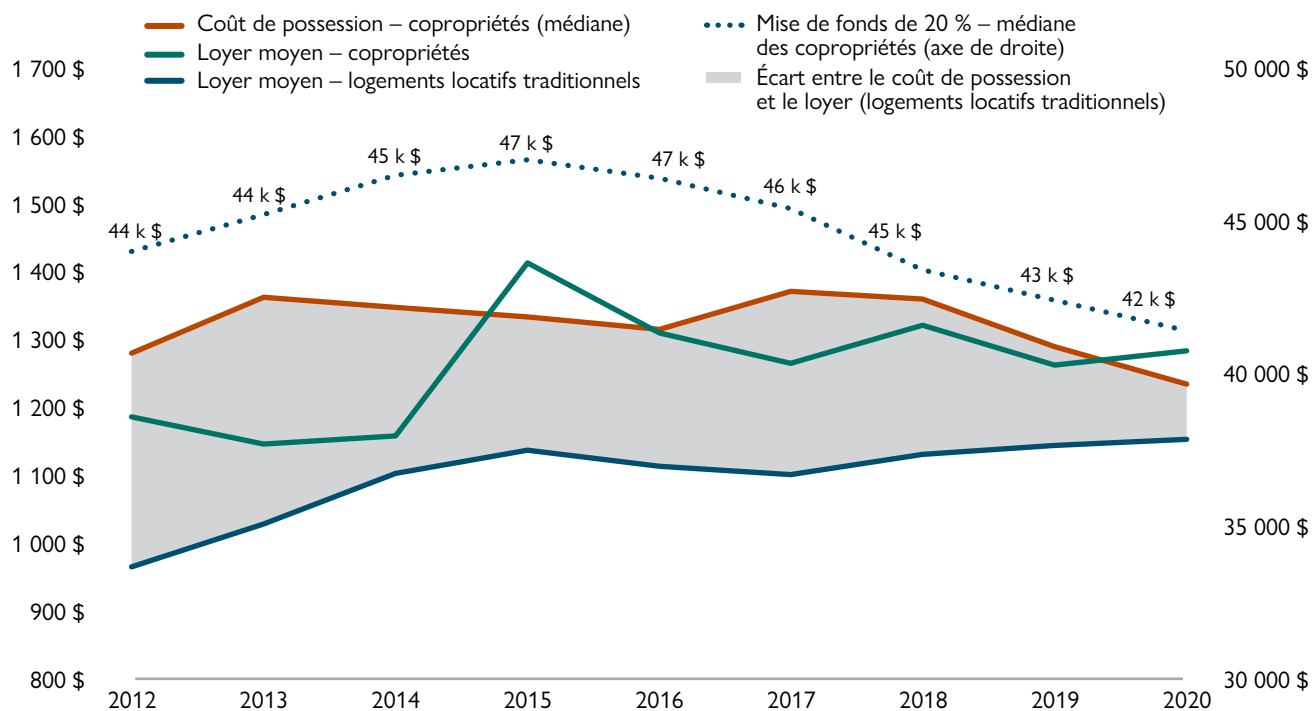
Les problèmes d’abordabilité persistent sur le marché locatif de la RMR d’Edmonton

Selon le nouveau tableau 3.1.8, seule la première tranche de 15,1 % du parc locatif de la RMR d’Edmonton est abordable pour les ménages locataires dont le revenu annuel est inférieur à 36 000 \$ (1^{er} quintile). Pour cette cohorte de ménages locataires, 56,0 % des studios sont abordables, contre 29,6 % seulement des logements d’une chambre, 2,5 % des logements de deux chambres et aucun des logements de trois chambres ou plus. Cela signifie qu’environ le quart des ménages dont le revenu annuel est inférieur à 36 000 \$ consacrent plus de 30 % de leur revenu à leur loyer. Malgré le fait que les logements locatifs y soient plus abordables que dans de nombreuses autres villes canadiennes, la RMR d’Edmonton pose encore certains défis, particulièrement pour les ménages à faible revenu à la recherche de logements plus grands.

L’écart entre la location et la propriété continue à diminuer

À Edmonton, le coût mensuel d’un logement en copropriété pour un propriétaire-occupant est habituellement supérieur au coût de location d’un logement équivalent. Toutefois, l’écart entre les coûts de possession et les loyers continue à diminuer en raison de la baisse des prix des copropriétés (figure 3). En 2020, le loyer moyen a dépassé le coût de possession d’une copropriété, ce qui s’explique en partie par la baisse des taux d’emprunt. C’était aussi le cas en 2015, lorsqu’une augmentation de la demande avait entraîné une hausse de 22 % du loyer moyen, qui avait alors dépassé les coûts de possession. Fait intéressant, ces deux scénarios ont coïncidé avec des périodes d’incertitude économique et des chutes des prix du pétrole. Par contre, les loyers moyens des appartements locatifs traditionnels demeurent inférieurs aux coûts de possession et aux loyers moyens sur le marché des copropriétés de la RMR d’Edmonton.

Figure 3 : Loyer mensuel et coût de possession d'une propriété, RMR d'Edmonton

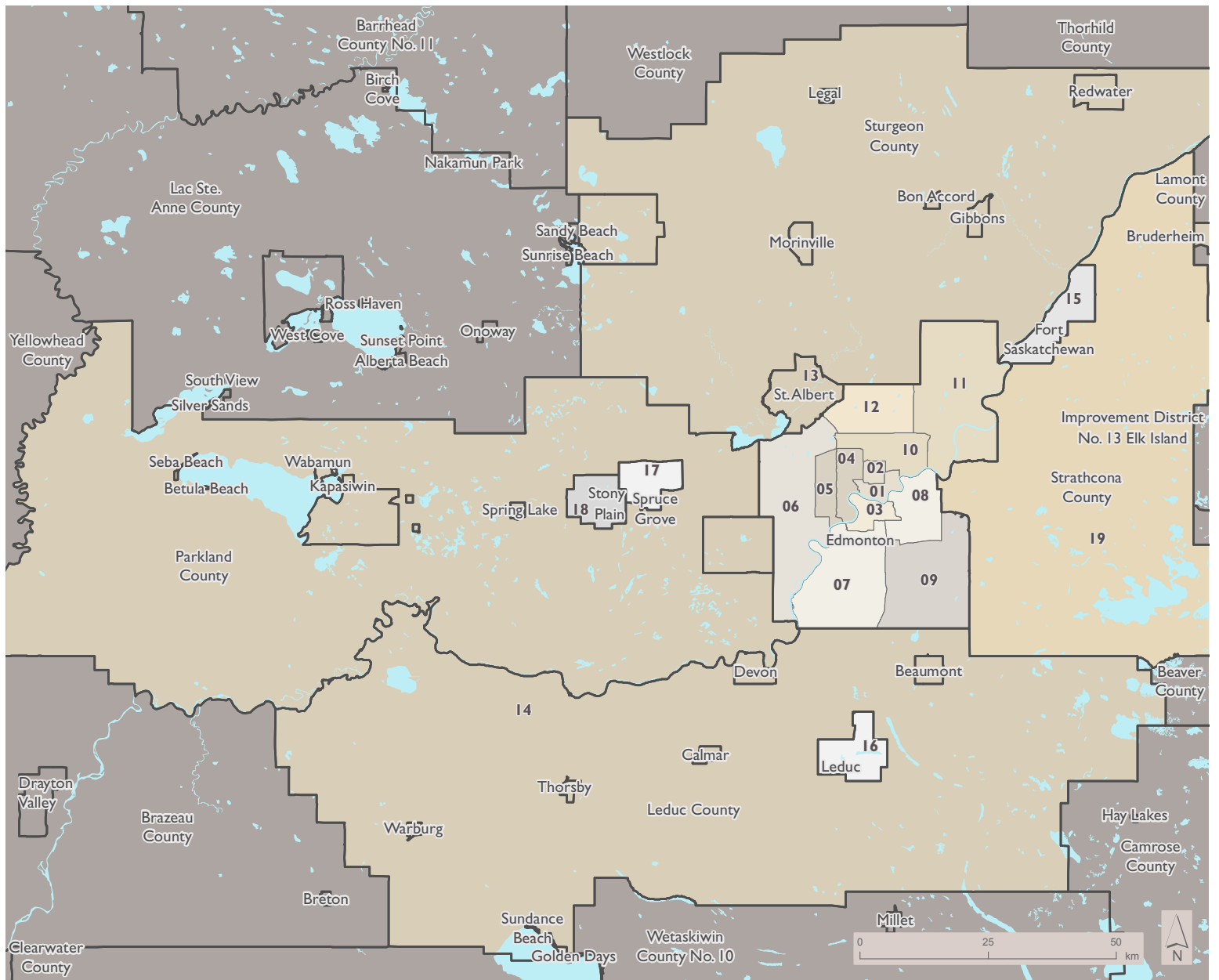


Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), Realtors Association of Edmonton (RAE); Calculs de la SCHL

Remarque : Le coût de possession comprend le paiement hypothécaire (pour une période d'amortissement de 25 ans et un taux fixe réduit de cinq ans) avec une mise de fonds de 20 %, les charges de copropriété médianes et les taxes foncières médianes.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR d'Edmonton

Zone 1	Centre-ville - Au nord : 112 Avenue NW, 104 Avenue NW, 107 Avenue NW. À l'est : rivière Saskatchewan Nord. À l'ouest : Connaught Drive NW. Au sud : rivière Saskatchewan Nord.
Zone 2	Réserve de la baie d'Hudson - Au nord : 118 Avenue NW. À l'est : 101 Street NW, 97 Street NW. À l'ouest : 120 Street NW. Au sud : 105 Avenue NW.
Zone 3	Université - Au nord : rivière Saskatchewan Nord. À l'est : 91 Street NW, 95a Street NW, 97 Street NW. À l'ouest : rivière Saskatchewan Nord. Au sud : 61 Avenue NW, 72 Avenue NW.
Zone 4	Centre-Ouest - Au nord : Yellowhead Trail NW. À l'est : 121 Street NW, Connaught Drive NW. À l'ouest : 149 Street NW. Au sud : rivière Saskatchewan Nord.
Zones 1 à 4	Centre-ville
Zone 5	Jasper Place - Au nord : Yellowhead Trail NW. À l'est : 149 Street NW. À l'ouest : 170 Street NW. Au sud : Whitemud Drive NW, rivière Saskatchewan Nord.
Zone 6	West Jasper Place - Au nord : 137 Avenue NW, lac Big. À l'est : 149 Street NW, 170 Street NW. À l'ouest : 231 Street NW, Winterburn Road. Au sud : rivière Saskatchewan Nord.
Zones 5 à 6	Ouest

Zone 7	Sud-Ouest - Au nord : 72 Avenue NW, 60 Avenue NW. À l'est : boulevard Gateway Nord-Ouest. À l'ouest : rivière Saskatchewan Nord. Au sud : 41 Avenue SW.
Zone 8	Centre-Est - Au nord : rivière Saskatchewan Nord. À l'est : 34 Street NW. À l'ouest : boulevard Gateway Nord-Ouest, 91 Street NW, 95a Street NW, 97 Street NW. Au sud : Whitemud Drive NW, 51 Avenue NW.
Zone 9	Millwoods - Au nord : Sherwood Park Freeway, Whitemud Drive NW, 51 Avenue NW. À l'est : Meridian Street NW. À l'ouest : boulevard Gateway Nord-Ouest. Au sud : 41 Avenue SW.
Zone 7 à 9	Sud
Zone 10	Centre-Nord - Au nord : 137 Avenue NW. À l'est : 50 Street NW. À l'ouest : 149 Street NW, 121 Street NW. Au sud : 112 Avenue NW, rivière Saskatchewan Nord.
Zone 11	Nord-Est - Au nord : 259 Avenue NW. À l'est : 33 Street NE, rivière Saskatchewan Nord. À l'ouest : 66 Street NW, 50 Street NW. Au sud : rivière Saskatchewan Nord.
Zone 12	Castledown - Au nord : Township Road 542. À l'est : 66 Street NW. À l'ouest : Vaness Road, Arbor Crescent, Mark Messier Trail. Au sud : 137 Avenue NW.
Zones 10 à 12	Nord
Zones 1 à 12	Ville d'Edmonton
Zone 13	St. Albert - Au nord : Township Road 544. À l'est : Range Road 253, Bellrose Drive, Poundmaker Road, Vaness Road. À l'ouest : Range Road 260, Range Road 260A. Au sud : lac Big, 137 Avenue NW.
Zone 14	Régions périphériques
Zone 15	Fort Saskatchewan - Au nord : Township Road 554. À l'est : Range Road 220, Range Road 223, Range Road 224. À l'ouest : rivière Saskatchewan Nord. Au sud : Range Road 225.
Zone 16	Leduc - Au nord : Airport Road. À l'est : Range Road 225. À l'ouest : Range Road 254. Au sud : Township Road 492.
Zone 17	Spruce Grove - Au nord : autoroute 16. À l'est : Range Road 271. À l'ouest : Range Road 275. Au sud : autoroute 628.
Zone 18	Stony Plain - Au nord : entre Township Road 532 et l'autoroute 16a. À l'est : Range Road 275. À l'ouest : Allan Beach Road. Au sud : entre l'autoroute 628 et Township Road 522.
Zone 19	Strathcona County - Au nord : rivière Saskatchewan Nord. À l'est : Range Road 205, 204, 203, 210, 202. À l'ouest : Range Road 220, rivière Saskatchewan Nord, 34 Street NE, Meridian Street NW. Au sud : Township Road 510.
Zone 14 à 19	Toutes les régions périphériques
Zones 1 à 19	RMR d'Edmonton

Description des sous-secteurs – Enquêtes sur les copropriétés – RMR d'Edmonton

Sous-secteur 1	Centre. Zones 1 (centre-ville), 2 (réserve de Hudson Bay), 3 (université), 4 (Centre-Ouest), 5 (Jasper Place) et 10 (Centre-Nord).
Sous-secteur 2	Périphérie. Zones 6 (West Jasper Place), 7 (Sud-Ouest), 8 (Centre-Est), 9 (Millwoods), 11 (Nord-Est) et 12 (Castledowns).
Sous-secteur 3	Autres. RMS Zone 13 (St. Albert), Zone 14 (Zone périphérique), Zone 15 (Fort Saskatchewan), Zone 16 (Leduc), Zone 17 (Spruce Grove), Zone 18 (Stony Plain) et Zone 19 (Strathcona County).
Sous-secteurs 1 à 3	RMR d'Edmonton

 Retour à la table des matières

Calgary

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« Les répercussions de la pandémie, les pertes d'emplois dans le secteur pétrolier et l'augmentation soutenue de l'offre de logements locatifs ont entraîné une hausse des taux d'inoccupation. »

Michael Mak
Analyste principal, Économie

Est monté à

6,6 %

Le loyer moyen est de

1 195 \$

A augmenté de 0,2 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

5,9 %

Taux d'inoccupation

883 \$

Loyer moyen

Une chambre

6,8 %

Taux d'inoccupation

1 087 \$

Loyer moyen

Deux chambres

6,3 %

Taux d'inoccupation

1 323 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

7,3 %

Taux d'inoccupation

1 296 \$

Loyer moyen

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation du marché des appartements est passé à 6,6 % dans la RMR de Calgary, un niveau atteint pour la dernière fois en 2016.
- À Calgary, le loyer moyen a légèrement augmenté pour s'établir à 1 195 \$; les propriétaires-bailleurs utilisent des mesures autres que financières pour attirer des locataires.
- L'offre de logements locatifs sur les marchés primaire et secondaire a augmenté de 2,5 % (1 650 logements), en raison d'une augmentation plus marquée du nombre de logements sur le marché primaire.

Le ralentissement économique affaiblit la demande de logements locatifs en 2020

Les conditions d'emploi continuent de s'améliorer dans la RMR de Calgary, mais la combinaison des répercussions de la pandémie et du choc pétrolier a eu une incidence négative sur le marché du travail local et, par conséquent, sur la demande de logements locatifs. Le taux de chômage était de 11,5 % en octobre 2020, ce qui est inférieur au sommet de 15,3 % atteint en juillet, mais le chômage à Calgary demeure élevé par rapport au taux de 7,6 % enregistré en octobre 2019¹⁴. Le groupe des 15 à 24 ans a été particulièrement touché : les niveaux d'emploi ont diminué de 14,6 % pour ce groupe au cours de la même période. Cette situation a modéré la demande de logements locatifs, puisque 78 % des ménages dont le principal soutien était âgé de 15 à 24 ans étaient locataires¹⁵. Comparativement à octobre 2019, Calgary comptait environ 28 300 personnes de moins qui occupaient un emploi, dont 26 900 étaient des travailleurs à temps plein¹⁶.

Les restrictions imposées aux voyages à l'étranger en raison de la pandémie, une plus faible propension à se déplacer et l'affaiblissement du marché du travail ont conduit à la première observation trimestrielle d'un solde migratoire net négatif en Alberta au deuxième trimestre de 2020, depuis 1993. Le solde migratoire négatif a été en grande partie attribuable au bilan négatif de la migration interprovinciale et à la diminution du nombre d'immigrants. Au deuxième trimestre, l'Alberta

a accueilli environ 4 300 immigrants, comparativement à plus de 12 000 pendant la même période en 2019. Puisque les nouveaux immigrants et les migrants interprovinciaux sont susceptibles de louer un logement avant d'acheter une propriété, la demande de logements locatifs s'est affaiblie¹⁷.

Le taux d'inoccupation augmente en raison de l'expansion de l'univers locatif et de la conjoncture économique moins favorable

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de 2020 montrent que le taux d'inoccupation global du marché des appartements dans la RMR de Calgary est passé de 3,9 % en octobre 2019 à 6,6 % en octobre 2020. La construction de logements locatifs à Calgary est stable depuis 2017, de sorte que l'achèvement des logements locatifs se poursuit à un rythme constant. Par conséquent, l'univers du marché locatif primaire a augmenté de 3,2 % en 2020, un rythme plus rapide que celui de 2,8 % observé en 2019. C'est la zone d'enquête du centre-ville qui a enregistré la plus forte hausse du taux d'inoccupation cette année, qui est passé à 8,8 %, alors qu'il était de 3,4 % l'année précédente. Représentant 13,6 % (5 722 logements) de l'univers locatif de la RMR, la zone du centre-ville arrive au deuxième rang derrière la Beltline pour ce qui est du nombre de logements locatifs.

Le taux d'inoccupation global du marché des appartements était de 6,6 % dans l'ensemble de la RMR, mais celui-ci n'était pas réparti également entre tous les types d'immeubles. Lorsqu'ils étaient classés selon l'âge des immeubles, les logements construits avant 2005 affichaient en moyenne des taux d'inoccupation inférieurs ou égaux à la moyenne de la RMR. Toutefois, en ce qui concerne les immeubles construits après 2005, le taux d'inoccupation s'élevait à 10,1 % en octobre 2020 (figure 1). Bien que certains logements de construction récente n'en soient qu'à l'étape de l'écoulement, le taux d'inoccupation plus élevé de ce marché est probablement attribuable au loyer plus élevé des logements de construction récente combiné à la conjoncture économique et à la diminution de la migration.

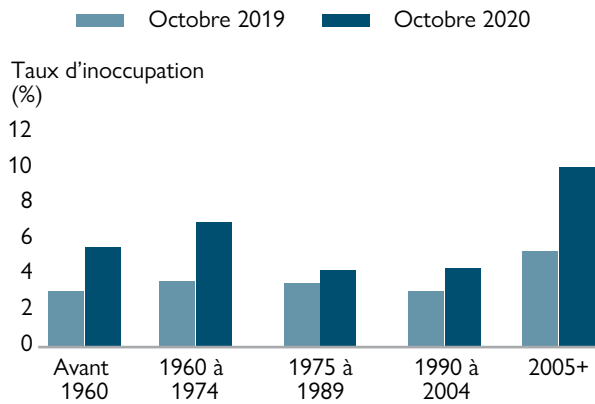
¹⁴ Source : Statistique Canada, tableau 14-10-0294-01.

¹⁵ Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2016, produit n° 98-400-X2016226 au catalogue de Statistique Canada.

¹⁶ L'assouplissement des restrictions dues à la pandémie a contribué à la reprise de l'emploi à temps partiel au deuxième semestre de 2020, mais les faits récents montrent le début de mises à pied permanentes dans les secteurs pétrolier et gazier, notamment au sein d'entreprises du secteur de l'énergie dont le siège social se trouve à Calgary. Selon le Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN), le nombre d'emplois classés dans la catégorie « Services professionnels, scientifiques et techniques » est passé de 105 200 en octobre 2019 à 90 600 en octobre 2020. Il s'agit de l'un des rares secteurs à ne pas avoir montré de signes de reprise cette année.

¹⁷ Source : Statistique Canada, tableaux 17-10-0020-01 et 17-10-0040-01.

Figure 1 : Les taux d'inoccupation des logements récemment construits sont élevés



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Le loyer moyen demeure stable

Le loyer moyen de l'échantillon commun est demeuré assez stable à Calgary pour tous les types de logements, malgré la hausse des taux d'inoccupation et la baisse du nombre d'emplois. Dans l'ensemble de la RMR, le loyer moyen affiche une variation statistiquement équivalente à 0 %, alors que l'enquête d'octobre 2019 rapportait une hausse de 1,7 %. Ces données démontrent que les gestionnaires immobiliers utilisent des mesures autres que financières pour attirer des locataires. Les renseignements recueillis auprès des acteurs locaux indiquent que des incitatifs comme la gratuité des services publics, la réduction des frais de dépôt, les primes en espèces et les loyers gratuits servent à stimuler la demande de logements locatifs.

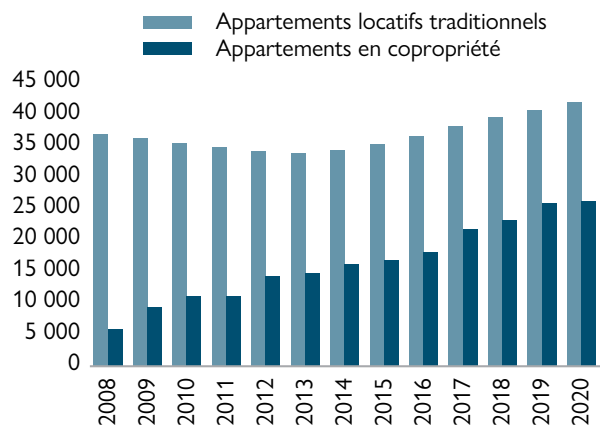
Si l'on tient compte de l'ensemble de l'univers des logements locatifs, le loyer moyen des logements de deux chambres était de 1 323 \$ dans la ville de Calgary. La zone de la Beltline continue d'afficher le loyer le plus élevé, soit 1 447 \$ en moyenne pour un logement de deux chambres. Dans la RMR, les logements vacants et les logements occupés présentaient une légère différence : le loyer moyen des logements vacants était de 4,4 % supérieur à celui des logements occupés. Cela contraste avec d'autres grands centres comme Vancouver et Toronto où l'écart moyen est supérieur à 20 %.

La croissance du marché locatif secondaire ralentit

Au cours de la dernière décennie, Calgary a connu une croissance rapide du nombre d'appartements en copropriété offerts en location, qui est passé de 11 168 logements locatifs secondaires en 2010 à 26 240 en 2020. Toutefois, cette

croissance a fléchi cette année, et un plus faible pourcentage d'appartements en copropriété ont été utilisés à des fins locatives. Par rapport à 2019, le nombre de logements locatifs secondaires a augmenté de 1,3 % en 2020, le deuxième taux le plus bas depuis 2011 (figure 2). Étant donné que les logements locatifs secondaires font concurrence aux logements construits expressément pour le marché locatif haut de gamme, l'achèvement continu de logements locatifs primaires conjugué à la baisse de la demande de logements locatifs incite les propriétaires de condominiums à ne pas accroître l'offre de logements locatifs à long terme. Le caractère haut de gamme des copropriétés à louer se reflète dans le loyer moyen plus élevé, soit 1 466 \$.

Figure 2 : La croissance des copropriétés offertes en location ralentit, tandis que l'offre d'appartements locatifs traditionnels continue de croître



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

L'offre de logements locatifs primaires poursuit sa progression constante

La RMR de Calgary a connu une croissance constante de l'offre de logements locatifs primaires cette année, alors que l'univers de ce marché a progressé de 3,2 %, soit 1 295 logements de plus. Cette croissance s'inscrit dans le contexte du nombre toujours élevé d'immeubles locatifs en construction. En octobre 2020, 2 189 logements locatifs étaient en construction, ce qui représente 5,2 % de l'univers du marché locatif primaire. La croissance de l'offre de logements construits expressément pour la location s'est principalement concentrée dans les catégories de logements comportant une et deux chambres, puisqu'il s'agit des types de logements les plus courants ces dernières années. Les appartements locatifs

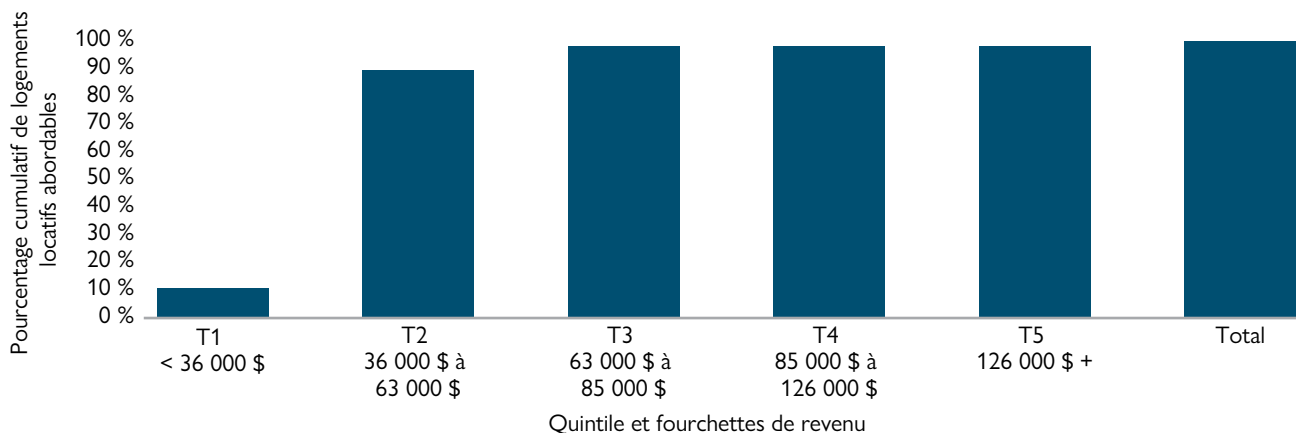
comportant trois chambres et plus et les studios demeurent rares à Calgary et ne représentent que 7,2 % de l'univers total combiné. En 2020, 45 % de l'augmentation de l'offre de logements locatifs a été enregistrée dans les deux zones d'enquête du centre-ville et du nord-ouest où se trouvent 26,7 % des appartements locatifs primaires de Calgary. La zone sud-est de Calgary s'est également démarquée, puisqu'elle a connu une augmentation de 11,5 % (271 logements de plus) de l'offre de logements locatifs cette année, alors qu'elle abrite 6,2 % de l'offre de logements locatifs primaires de Calgary.

L'écart d'abordabilité persiste pour les ménages du quintile inférieur

L'Enquête sur le marché locatif de 2020 présente un nouveau tableau sur l'abordabilité des logements locatifs. Ces données montrent que même si 80 % des locataires considèrent le

marché locatif de Calgary comme étant abordable, il existe un écart d'abordabilité pour les ménages dont les revenus sont les plus bas. Le premier quintile des ménages dont le revenu annuel est inférieur à 36 000 \$ a un accès abordable à 11 % de l'univers locatif de la RMR (figure 3). Cela signifie que le quintile de revenu le plus faible, qui représente 20 % de la population des ménages locataires de Calgary, peut raisonnablement se permettre d'occuper 11 % des logements existants. De nombreux ménages devraient donc dépenser au-delà du seuil de 30 %, d'autant plus que les ménages dont le revenu est supérieur à ce quintile pourraient aussi choisir de louer un logement dans le segment des loyers inférieurs, ce qui les placerait en concurrence avec les ménages à faible revenu. Plus de 88 % de l'univers des logements abordables destinés aux ménages du premier quintile sont des studios et des logements d'une chambre, ce qui indique une composition disproportionnée et un problème supplémentaire lié à l'abordabilité pour les ménages à faible revenu qui ont besoin de logements comptant plus de chambres.

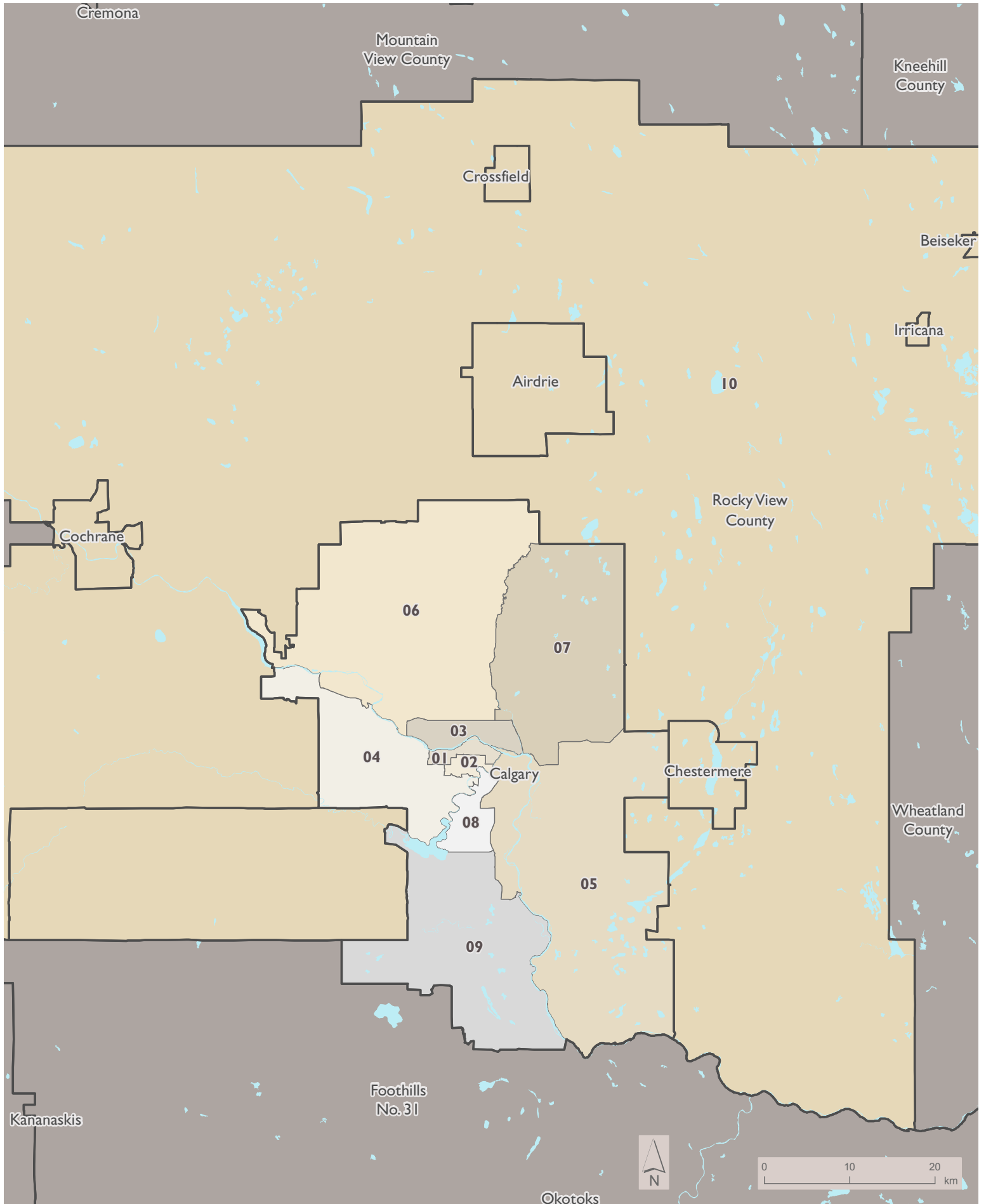
Figure 3 : Problèmes d'abordabilité pour les ménages du quintile inférieur



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés 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 à 9	Ville de Calgary
Zone 10	Autres centres
Zones 1 à 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 à 3	RMR de Calgary

 [Retour à la table des matières](#)

Saskatoon

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« Un aperçu du marché des logements locatifs traditionnels à Saskatoon montre que le taux d'inoccupation global est resté stable en octobre 2020 et que la demande se maintient devant l'augmentation de l'offre. »

Goodson Mwale
Analyste principal, Économie

Demeure inchangé à

5,9%

Le loyer moyen est de

1 078 \$

A augmenté de 2,0 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

5,0%

Taux d'inoccupation

729 \$

Loyer moyen

Une chambre

5,3%

Taux d'inoccupation

957 \$

Loyer moyen

Deux chambres

6,5%

Taux d'inoccupation

1 166 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

3,9%

Taux d'inoccupation

1 287 \$

Loyer moyen

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation global des appartements destinés à la location dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saskatoon s'est établi à 5,9 % en 2020, soit au même niveau qu'un an plus tôt.
- Les loyers de l'échantillon commun ont augmenté pour une troisième année de suite, mais à un rythme moindre.
- Le marché locatif des copropriétés est demeuré tendu.

Le taux d'inoccupation global des appartements demeure stable

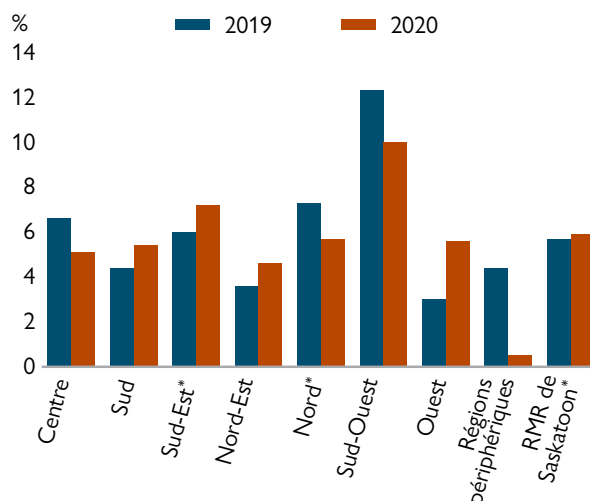
Dans la RMR de Saskatoon, le taux d'inoccupation global des logements compris dans les immeubles construits expressément pour le marché locatif est demeuré stable en octobre 2020¹⁸, à 5,9 % (tableau 1.1.1). De façon générale, le taux d'inoccupation des appartements a augmenté dans les zones locatives du Sud, du Nord-Est et de l'Ouest, mais il a enregistré une baisse dans les zones du Sud-Ouest et du Centre ainsi que dans les régions périphériques. Le nombre croissant de logements locatifs achevés dans les zones de l'Ouest et du Sud a contribué à la hausse du taux d'inoccupation dans ces régions (figure 1). Dans l'ensemble de la RMR, seuls les appartements de deux chambres ont connu une hausse du taux d'inoccupation, après une augmentation accrue de l'offre.

La demande locative demeure stable malgré l'offre croissante

Malgré les perturbations économiques causées par la pandémie de COVID-19, la demande de logements locatifs dans la RMR de Saskatoon est tout de même soutenue. En effet, le nombre de logements occupés provenant du marché locatif primaire a augmenté de 428 unités en octobre 2020 par rapport à octobre 2019. La croissance continue de l'emploi chez les jeunes adultes de 25 à 44 ans contribue à la stabilité de la demande de logements locatifs. L'emploi a augmenté de 5,3 % chez cette cohorte démographique en octobre 2020 par rapport à la même période un an plus tôt. En effet, des gains ont été réalisés dans l'emploi à temps plein et à temps partiel depuis le début de 2020. De plus, le décret d'un moratoire sur les expulsions durant l'été et divers programmes de soutien du revenu semblent avoir permis à certains ménages locataires de demeurer dans leur logement malgré une perte de revenu et une diminution des heures de travail. En effet, le tableau 5.0, qui met en évidence les zones locatives des

provinces et des grands centres du Canada, indique que les loyers de seulement 445 logements, soit 2,89 %, sur un univers de 15 410 appartements locatifs et maisons en rangée dans la RMR de Saskatoon étaient en souffrance au moment de l'enquête de 2020¹⁹.

Figure 1 : Le taux d'inoccupation global des appartements est demeuré stable



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

*La variation du taux d'inoccupation entre l'enquête de 2020 et celle de 2019 était non significative sur le plan statistique.

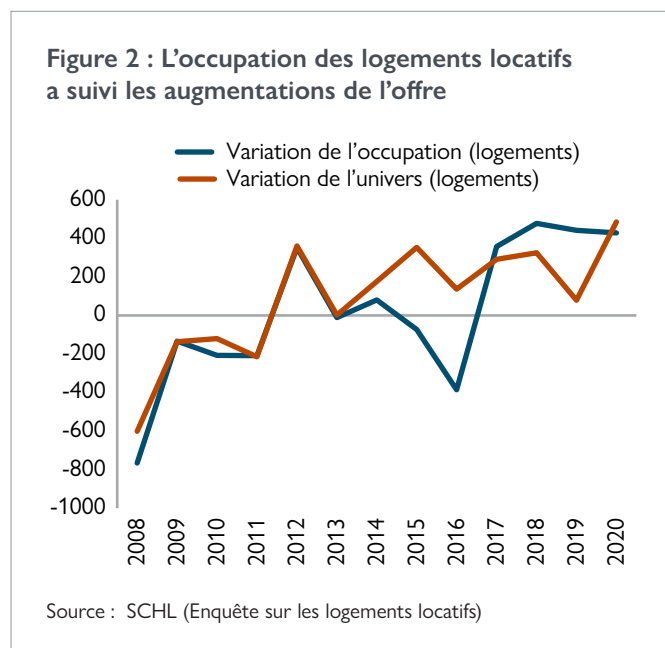
Bien que l'activité sur le marché de la revente de Saskatoon ait été soutenue l'automne dernier, les résultats de l'enquête ne suggèrent pas, par exemple, qu'un grand nombre de logements locatifs ont été libérés par leurs occupants en raison d'un afflux de ménages locataires sur le marché des logements pour propriétaires-occupants. Comme l'indique le tableau 1.1.6, le taux de rotation global⁴ dans la RMR de Saskatoon est passé de 34,5 % en octobre 2019 à 26 % en octobre 2020. Dans l'ensemble, ces facteurs ont contribué à empêcher la chute de la demande locative en raison des conséquences de la COVID-19, comme une baisse de la migration internationale ou une diminution du nombre d'étudiants qui doivent se loger dans la ville.

Entre le troisième trimestre de 2019 et le deuxième trimestre de 2020, les constructeurs de la RMR de Saskatoon ont achevé 550 appartements locatifs. Entre-temps, c'est-à-dire entre les

¹⁸ Le taux d'inoccupation est demeuré inchangé, car l'écart entre les taux de 2020 (5,9 %) et de 2019 (5,7 %), n'était pas significatif sur le plan statistique. D'autres détails sont fournis sous Méthodologie.

¹⁹ Ce tableau nouvellement ajouté pourrait servir d'approximation pour mieux comprendre l'ampleur du problème ou pour définir le nombre de ménages éprouvant des difficultés à payer leur loyer pendant la pandémie de COVID-19.

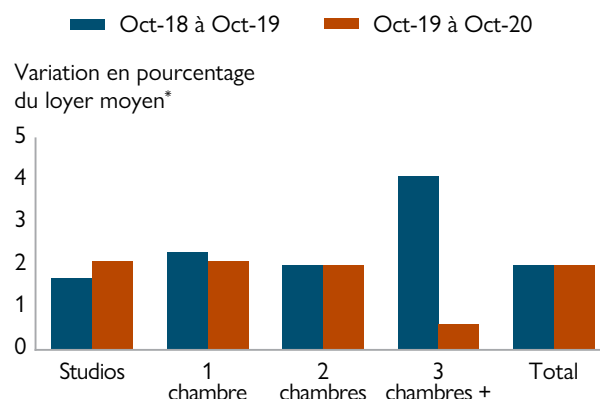
deux enquêtes, l'univers des appartements locatifs s'est accru de 485 unités (tableau 1.1.3). En ce qui concerne l'éventuelle offre de logements neufs, plus de 800 appartements locatifs étaient en construction dans la RMR de Saskatoon à la fin d'octobre 2020. La plupart de ces logements étaient situés dans les zones du Sud-Est et du Centre ainsi que dans les régions périphériques.



La pression à la hausse sur les loyers demeure modeste

La stabilité du marché locatif s'est traduite par une modeste hausse de 2,0 % des loyers de l'échantillon commun entre octobre 2020 et octobre 2019 (figure 3). Tant dans les immeubles neufs que dans les immeubles existants, le loyer mensuel moyen²⁰ des appartements de deux chambres était de 1 166 \$ dans l'enquête de 2020, comparativement à 1 129 \$ l'année précédente (tableau 1.1.2). À l'exception des appartements de trois chambres, les résultats de l'enquête de 2020 n'ont révélé aucun écart statistiquement significatif entre le loyer moyen exigé pour les logements vacants et celui exigé pour les logements occupés (tableau 1.1.9).

Figure 3 : La stabilité du marché a entraîné une légère hausse des loyers de l'échantillon commun



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

*La variation en pourcentage du loyer moyen est fondée sur les immeubles communs de l'échantillon de l'enquête en octobre 2019 et en octobre 2020.

Les taux d'inoccupation sont plus élevés pour les immeubles neufs en raison des loyers plus élevés

La proportion des logements locatifs nouvellement achevés au sein de l'univers global peut être pertinente pour comprendre l'évolution de la demande et des préférences en matière de logements locatifs. Le tableau 3.1.7 fournit des renseignements sur les 633 appartements et maisons en rangée achevés et offerts en location dans la RMR de Saskatoon au cours des deux dernières années. En octobre 2020, le taux d'inoccupation global de ces logements neufs s'est établi à 8,8 % par rapport à un taux de 5,7 % pour les immeubles de tous âges. De même, le loyer moyen des appartements et des maisons en rangée de deux chambres nouvellement achevés dans la RMR était de 1 414 \$, comparativement à 1 167 \$ pour les immeubles de tous âges. Bien que les données laissent entrevoir que les logements neufs pourraient nécessiter plus de temps pour se louer (étant donné le taux d'inoccupation de 8,8 %), il convient de noter que ces logements ne représentent que 4,1 % de l'ensemble du parc locatif (appartements et maisons en rangée) de la RMR de Saskatoon.

²⁰ Les loyers comprennent parfois les services publics, comme le chauffage et l'électricité.

L'abordabilité des logements locatifs représente un défi pour les ménages à faible revenu

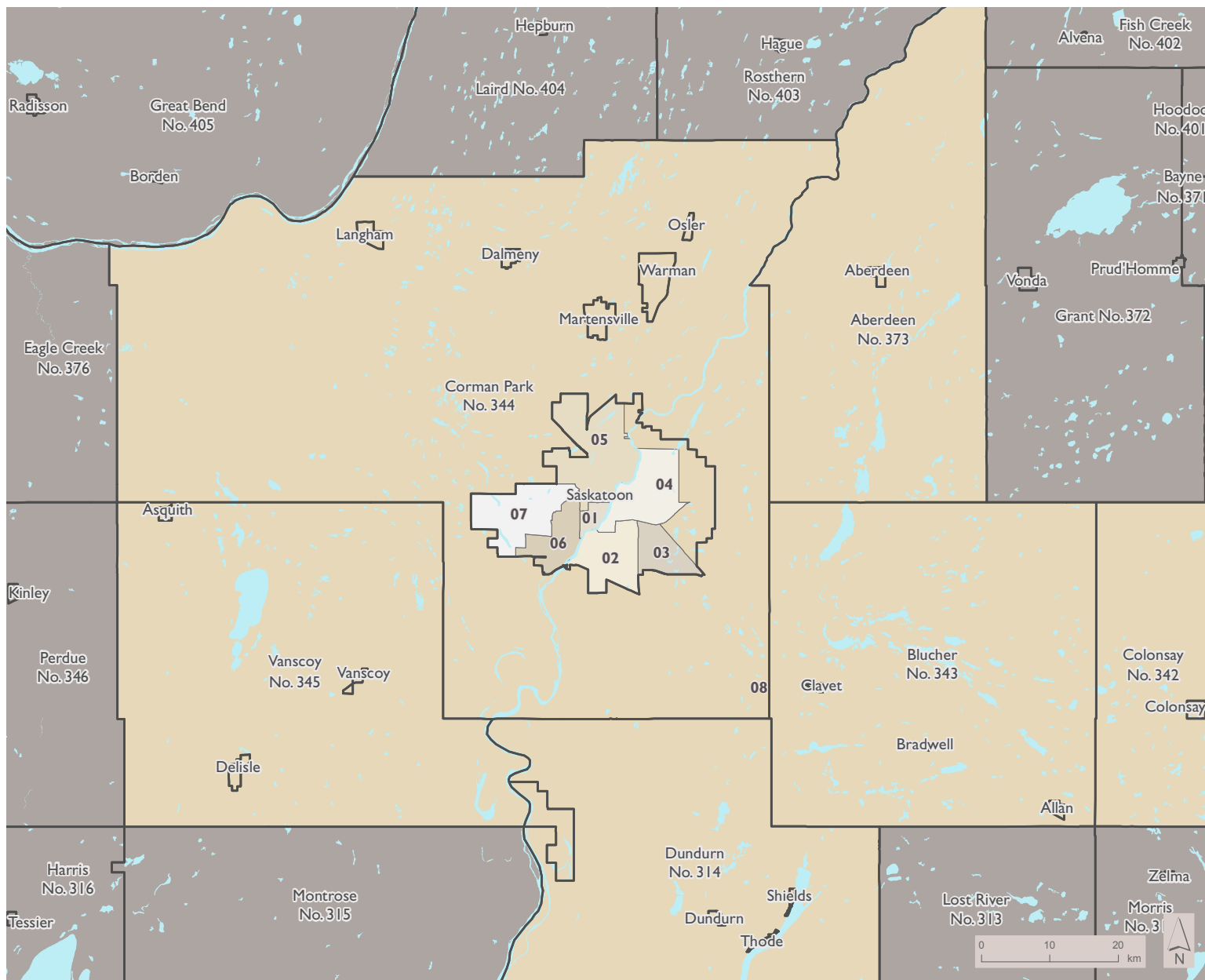
Le tableau 3.1.8 compare la répartition des revenus des ménages locataires à la proportion correspondante de l'univers locatif (appartements et maisons en rangée) qui leur serait accessible. Seulement 6,1 % de l'ensemble du parc locatif de la RMR de Saskatoon serait abordable pour les ménages locataires dont le revenu annuel est inférieur à 30 000 \$ (1^{er} quintile). Bien que 54 % des studios soient abordables pour les ménages de ce groupe de revenu, seulement 10 % des logements d'une chambre et 1 % des logements de deux chambres de l'ensemble de l'univers locatif leur seraient accessibles. Ces chiffres laissent entendre que les ménages à faible revenu à la recherche d'un logement de plusieurs chambres éprouvent de plus en plus de problèmes d'abordabilité.

Le marché des copropriétés offertes en location demeure tendu

Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété sur le marché locatif secondaire de Saskatoon est demeuré stable à 1,8 % en octobre 2020 (tableau 4.1.1). Bien que l'univers des copropriétés se soit accru de 1 % pour atteindre 12 250 unités, la proportion d'appartements en copropriété offerts en location à long terme est demeurée inchangée sur le plan statistique. En effet, de 2019 à 2020, cette proportion est passée de 30,4 à 28,6 % (tableau 4.3.1). Le loyer moyen des appartements de deux chambres à Saskatoon s'est établi à 1 279 \$ sur le marché locatif secondaire des copropriétés, comparativement à 1 166 \$ sur le marché locatif primaire (tableau 4.1.2).

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Descriptions des zones de l'ELL - RMR de Saskatoon

Zone 1	Centre - Au nord : 33rd Street East. À l'est : rivière Saskatchewan Sud. À l'ouest : Idylwyld Drive, Avenue H N. Au sud : rivière Saskatchewan Sud.
Zone 2	Sud - Au nord : College Drive, 12th Street East. À l'est : Circle Drive East. À l'ouest : rivière Saskatchewan Sud. Au sud : rue Cartwright.
Zone 3	Sud-Est - Au nord : College Drive. À l'est : voie ferrée. À l'ouest : Circle Drive East. Au sud : autoroute 16.
Zone 4	Nord-Est - Au nord : nord d'Agra Road. À l'est : Range Road 3045. À l'ouest : rivière Saskatchewan Sud. Au sud : College Drive et autoroute 5.
Zone 5	Nord - Au nord : autoroute 11. À l'est : rivière Saskatchewan Sud. À l'ouest : autoroute 16, Range Road 3061. Au sud : 29th Street West, 33rd Street East.
Zone 6	Sud-Ouest - Au nord : voie ferrée. À l'est : Avenue H. À l'ouest : Range Road 3062. Au sud : rivière Saskatchewan Sud.

Zone 7	Ouest - Au nord : nord de Henick Crescent. À l'est : voie ferrée. À l'ouest : autoroute 7. Au sud : voie ferrée.
Zones 1 à 7	Ville de Saskatoon
Zone 8	Périphérie
Zones 1 à 8	RMR de Saskatoon

 [Retour à la table des matières](#)

Regina

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« Le taux d'inoccupation des appartements est demeuré stable en 2020. Par contre, celui des maisons en rangée et des copropriétés à louer a diminué, car la demande a progressé plus rapidement que l'offre. »

Taylor Pardy
Analyste principal, Économie

Demeure inchangé à

7,5 %

Le loyer moyen est de

1 061 \$

A augmenté de 0,5 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

9,8 %

Taux d'inoccupation

757 \$

Loyer moyen

Une chambre

8,3 %

Taux d'inoccupation

949 \$

Loyer moyen

Deux chambres

7,0 %

Taux d'inoccupation

1 152 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

4,7 %

Taux d'inoccupation

1 332 \$

Loyer moyen

Faits saillants

- Dans la RMR de Regina, le taux d'inoccupation des appartements s'est établi à 7,5 % en octobre 2020; un taux statistiquement inchangé par rapport à octobre 2019.
- La demande a progressé plus rapidement que l'offre dans les catégories des maisons en rangée et des copropriétés locatives, dont les taux d'inoccupation respectifs sont descendus à 2,7 % et à 5,0 %.
- Après deux années de baisse, les loyers des appartements faisant partie de l'échantillon commun ont légèrement augmenté en 2020.

L'emploi à temps partiel est particulièrement touché par les mesures liées à la pandémie

Le marché du travail s'est dégradé dans la RMR de Regina après le début de la pandémie, qui a entraîné une interruption de l'activité économique et des pertes d'emplois à grande échelle. La situation n'est pas encore complètement rétablie. Certains secteurs de l'économie continuent d'être plus durement touchés par les restrictions et par la prudence de la population, notamment l'hébergement, les services alimentaires et le tourisme. L'emploi à temps partiel demeure ainsi particulièrement touché par les mesures sanitaires. En octobre 2020, il était inférieur de 22 % au niveau d'octobre 2019, tandis que l'emploi à temps plein avait progressé de 2 % d'une année à l'autre dans la RMR de Regina. L'emploi des 15-24 ans, une cohorte composée de nombreux locataires, a également rebondi dans les mois qui ont précédé octobre. Il a affiché une hausse de 22 % par rapport à la même période en 2019, principalement dans les postes à temps plein²¹. Ces améliorations de la conjoncture du marché du travail ont probablement contribué à accroître la capacité des locataires à payer leur loyer. Il y avait cependant environ 957 ménages locataires dont le paiement du loyer était en souffrance en octobre dans la RMR de Regina. Cela représente un taux de loyers en souffrance de 6,6 %, légèrement supérieur à la moyenne nationale de 6,1 % (tableau 5.0).

La pandémie a perturbé les sources habituelles de croissance démographique, comme l'immigration et l'augmentation du nombre de résidents non permanents, qui sont également des sources importantes de la demande de logements locatifs. Les données jusqu'au deuxième trimestre de 2020 indiquent que l'immigration et la variation nette du nombre de résidents non permanents ont été considérablement touchées au début de la pandémie. L'immigration a baissé de 67 % par rapport au trimestre correspondant de l'année précédente, et le nombre

net de résidents non permanents arrivés dans la RMR de Regina est devenu négatif. Parallèlement, les estimations de la migration interprovinciale ne semblent pas avoir été touchées par rapport à l'année précédente. Malgré la pandémie, le marché locatif est demeuré relativement stable avec l'amélioration du marché du travail, une migration ralentie mais tout de même positive, et la demande alimentée par la démographie locale.

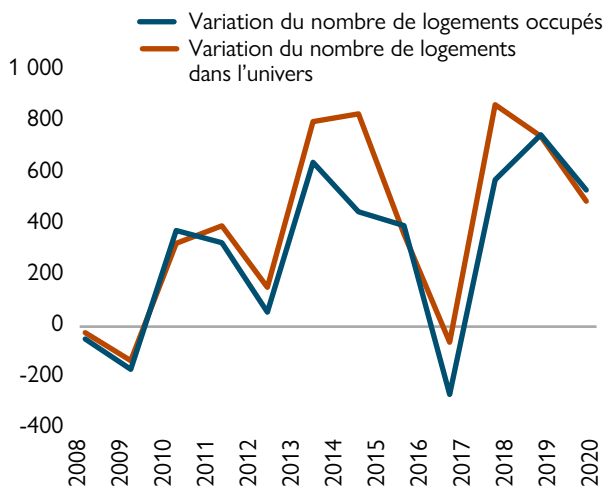
Le taux d'inoccupation des appartements demeure inchangé, tandis que celui des maisons en rangée et des copropriétés à louer diminue

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 Regina se situait à 7,5 % en octobre 2020, comparativement à 7,8 % en octobre 2019 (tableau 1.1.1). Cette variation n'est pas statistiquement significative. Malgré la hausse de 248 unités dans l'univers des appartements locatifs au cours de la dernière année, la demande accrue d'appartements locatifs a maintenu le pourcentage global de logements occupés relativement inchangé, de sorte que le taux d'inoccupation des appartements est demeuré stable dans la RMR de Regina. La stabilité du taux d'inoccupation global des appartements s'explique en grande partie par la croissance de l'offre de logements de deux chambres, qui a dépassé la croissance du nombre de logements occupés. Les taux d'inoccupation ont diminué dans le cas des studios, des logements d'une chambre et des logements de trois chambres, car la demande a dépassé les ajouts à l'univers en 2020.

Dans d'autres catégories du marché locatif, y compris les maisons en rangée et les copropriétés à louer, les taux d'inoccupation ont diminué en 2020, car les logements occupés ont progressé plus rapidement que les logements nouvellement disponibles. Après le début de la pandémie, la demande de logements locatifs avec entrée privée s'est accrue dans la RMR de Regina. Le taux d'inoccupation des maisons en rangée a diminué pour s'établir à 2,7 %, comparativement à 4,6 % un an plus tôt (tableau 2.1.1). De plus, malgré une autre année d'expansion du parc locatif des copropriétés, le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location a diminué pour une deuxième année consécutive : il s'est établi à 5 %, comparativement à 5,7 % un an plus tôt (tableau 4.1.1). Dans l'ensemble, si l'on tient compte de la croissance du nombre de logements occupés par rapport aux ajouts à l'offre de logements dans toutes les catégories visées par l'enquête, on constate que l'augmentation des logements occupés a été plus forte que l'augmentation de l'offre en 2020 (figure 1).

²¹ Selon le Recensement de 2016 de Statistique Canada, les ménages dont le principal soutien était âgé de 15-24 ans affichaient la plus forte proportion de locataires, soit environ 80 %. Source : Recensement de 2016, Statistique Canada.

Figure 1 : Le nombre de logements occupés croît plus rapidement que l'univers locatif (appartements, maisons en rangée et copropriétés locatives)



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Remarque : Les variations du nombre de logements dans l'univers locatif et du nombre de logements occupés sont fondées sur les données concernant les logements à louer (appartements, maisons en rangée et copropriétés).

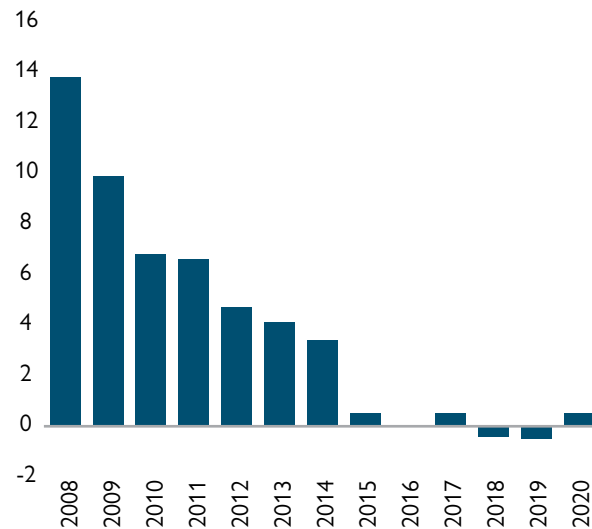
Les loyers de l'échantillon commun affichent une croissance positive après deux années de baisse

Après deux années de baisse attribuables au ralentissement économique et à des ajouts importants à l'univers locatif, les loyers de l'échantillon commun ont augmenté de 0,5 % en 2020. En effet, la croissance du nombre de logements occupés est demeurée stable, tandis que les ajouts à l'offre ont diminué de façon importante par rapport aux dernières années. Étant donné l'expansion de l'univers locatif, surtout au cours des cinq dernières années, la hausse des taux

d'inoccupation a fait que les locataires potentiels ont eu plus de choix. Entre-temps, les propriétaires-bailleurs ont dû offrir des loyers concurrentiels pour attirer et garder les locataires, et certains ont même offert des incitatifs à la signature d'un bail. Cette tendance semble s'inverser maintenant que la croissance de l'offre de logements locatifs a ralenti, surtout après une baisse importante de 76 % des mises en chantier de logements locatifs en 2019. Pour la période de janvier à octobre 2020, les mises en chantier d'appartements locatifs n'ont progressé que de 13 %.

Figure 2 : Hausse des loyers des appartements faisant partie de l'échantillon commun

Variation en pourcentage du loyer moyen

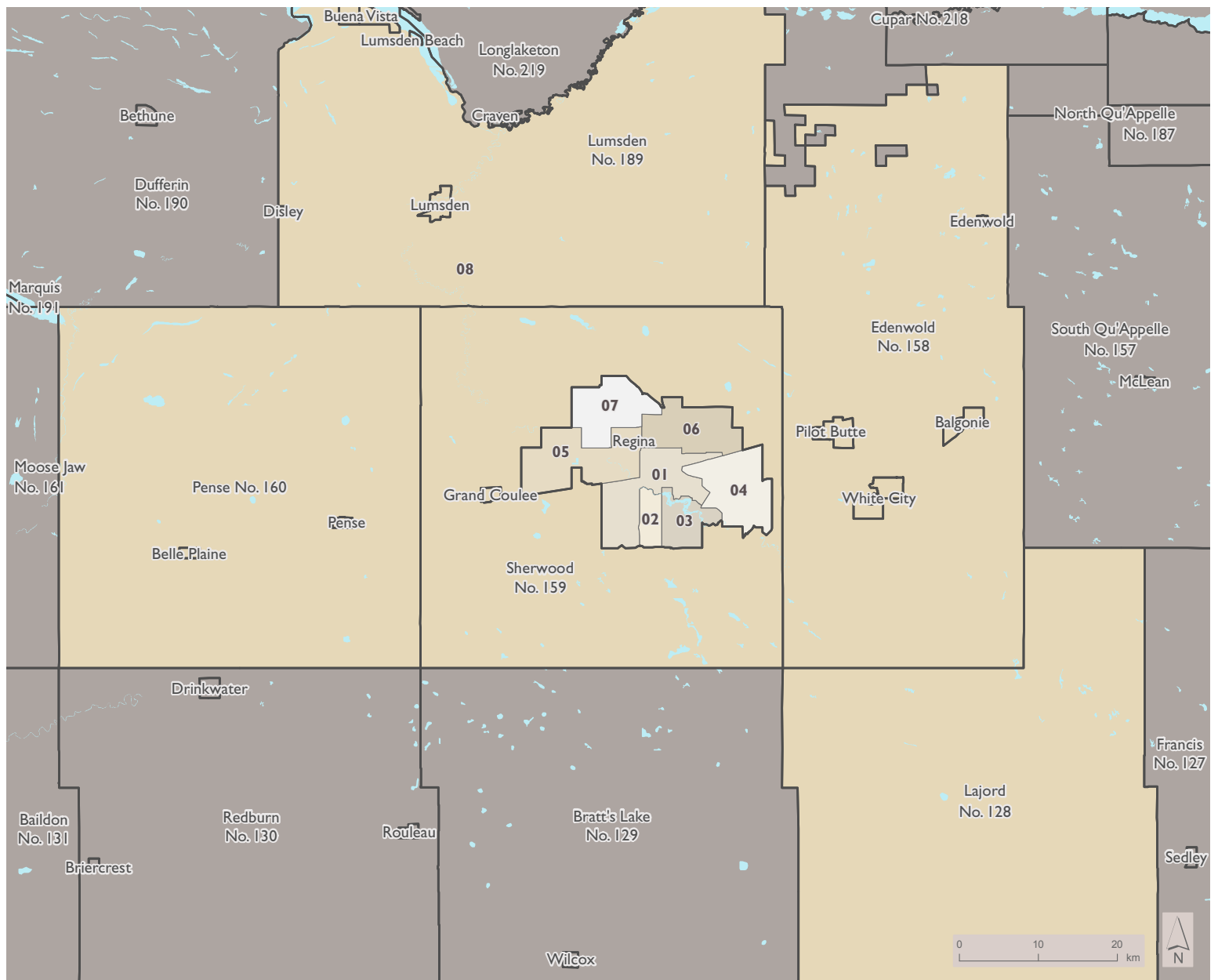


Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Remarque : La variation en pourcentage du loyer moyen des logements de deux chambres est fondée sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun aux Enquêtes sur les logements locatifs d'octobre 2019 et d'octobre 2020.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR de Regina

Zone 1	Centre - Au nord : avenue Ross Est, avenue McKinley. À l'est : autoroute 1, rue Park. À l'ouest : rue Courtney. Au sud : autoroute 1.
Zone 2	Sud : Lakeview–Albert Park - Au nord : Wascana Creek. À l'est : rue Albert. À l'ouest : Lewvan Drive. Au sud : autoroute 1.
Zone 3	Sud : Université de Wascana - Au nord : avenue College, 19th Avenue. À l'est : rue Fleet. À l'ouest : rue Albert. Au sud : 5th Base Line
Zone 4	Est - Au nord : Cormorant Drive. À l'est : Prince of Wales Drive. À l'ouest : rue Winnipeg, rue Park, autoroute 1. Au sud : lac Wascana.
Zone 5	Ouest - Au nord : 9th Avenue North. À l'est : rue Pasqua, Lewvan Drive. À l'ouest : Pinkie Road. Au sud : Surveyed Road
Zone 6	Nord-Est - Au nord : sud d'Inland Drive. À l'est : Prince of Wales Drive. À l'ouest : rue Pasqua. Au sud : avenue Ross Est

Zone 7	Nord-Ouest - Au nord : Armour Road. À l'est : rue Albert Nord. À l'ouest : Pinkie Road. Au sud : entre l'avenue Read et Fulton Drive, 9th Avenue North.
Zones 1 à 7	Ville de Regina
Zone 8	Périphérie
Zones 1 à 8	RMR de Regina

Winnipeg

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« Pour la première fois depuis 2015, le taux d'inoccupation a augmenté dans la RMR de Winnipeg, car la croissance continue de l'offre de logements locatifs neufs a surpassé la demande qui s'est affaiblie. »

Heather Bowyer
Analyste principale, Économie

Est monté à

3,8%

Le loyer moyen est de

1 107 \$

A augmenté de 3,0 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

3,9%

Taux d'inoccupation

757 \$

Loyer moyen

Une chambre

4,3%

Taux d'inoccupation

991 \$

Loyer moyen

Deux chambres

3,4%

Taux d'inoccupation

1 262 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

2,5%

Taux d'inoccupation

1 577 \$

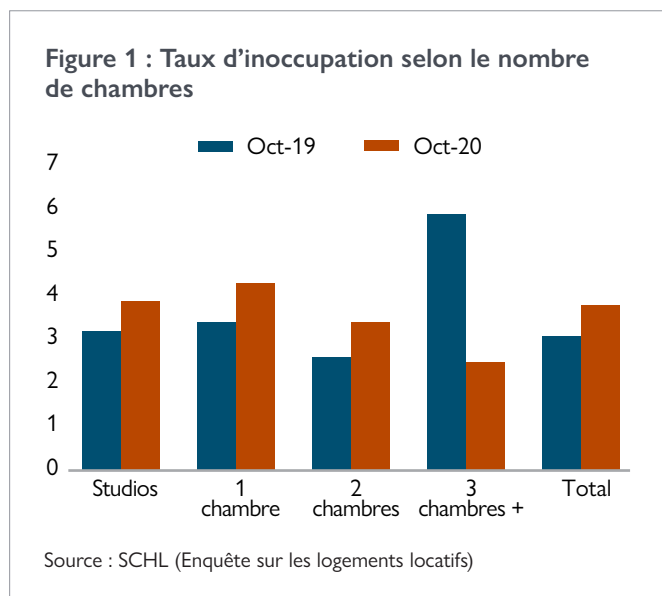
Loyer moyen

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation des appartements est monté à 3,8 % dans la RMR de Winnipeg, en raison de l'accroissement de l'offre et du ralentissement de la demande de logements locatifs.
- En 2020, le loyer moyen des appartements a augmenté de 3,0 %, comparativement à 2019, car l'affaiblissement de la demande de logements locatifs a limité la croissance des loyers par rapport aux années précédentes.
- La demande de logements locatifs abordables demeure forte, mais les loyers moyens des logements locatifs neufs ont tendance à être plus élevés.

Les taux d'inoccupation augmentent en raison de l'affaiblissement de la demande sur le marché locatif

Selon l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg est monté à 3,8 % en octobre 2020 (figure 1 et tableau 1.1.1). Au cours des années précédentes, la forte demande a favorisé un rythme de construction soutenu sur le marché locatif, de sorte que les taux d'inoccupation ont relativement peu varié. Bien que la construction de logements locatifs ait maintenu ce rythme soutenu en 2020, la demande s'est contractée sur le marché locatif, en partie en raison de la pandémie de COVID-19. C'est pourquoi le taux d'inoccupation des appartements a augmenté pour la première fois depuis 2015.



La conjoncture moins favorable du marché du travail contribue à réduire la demande de logements locatifs

Le marché du travail de la RMR de Winnipeg s'est affaibli en raison de la pandémie de COVID19 et des fermetures et mises à pied généralisées qui en ont résulté. Il y avait 7 500 personnes occupées de moins en octobre 2020 qu'en octobre 2019, ce qui représente une baisse de 2 %. De plus, la situation de l'emploi n'est pas encore revenue à ce qu'elle était avant la pandémie. Après correction des variations saisonnières, on comptait en octobre 18 000 chômeurs de plus qu'en février. Cela a fait monter le taux de chômage à 9 % dans la population générale, mais à 17 % chez les 15 à 24 ans, cohorte habituellement associée à la demande de logements locatifs.

Les nouveaux immigrants et les résidents non permanents sont généralement un moteur important de la demande de logements locatifs²². Cependant, en 2020, le nombre de nouveaux immigrants et de résidents non permanents a diminué²³ par rapport à 2019, probablement en partie à cause de la pandémie de COVID-19. Les changements apportés au cadre de l'enseignement universitaire, qui ont fait en sorte que la majorité des cours ont été mis en ligne, ont contribué à la baisse du nombre d'étudiants étrangers et de résidents non permanents. Pour leur part, les restrictions sur les déplacements et celles appliquées aux frontières ont eu des incidences sur les niveaux d'immigration.

L'offre de logements locatifs neufs continue d'augmenter

Du troisième trimestre de 2019 au deuxième trimestre de 2020, 1 152 appartements locatifs nouvellement achevés se sont ajoutés à l'univers locatif, principalement dans les zones d'enquête d'East Kildonan, de Fort Garry et de Centennial. Cependant, il y a aussi eu beaucoup de mises en chantier, d'où le nombre élevé d'appartements en construction. En octobre 2020, 2 744 appartements étaient en construction dans la RMR de Winnipeg, ce qui contribuera à la croissance de l'univers des appartements au fur et à mesure que ceux-ci seront achevés au cours des prochaines années.

²² Selon le Recensement de 2016, les résidents non permanents représentaient la plus forte proportion de ménages locataires (83 %), suivis des nouveaux immigrants (61 %).

²³ Tableau de Statistique Canada : 17-10-0008-01.

L'écart entre les loyers des logements vacants et ceux des logements occupés s'est creusé

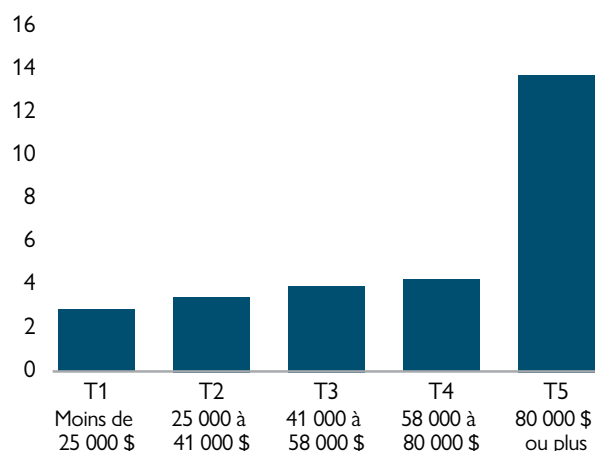
Le loyer moyen demandé pour les appartements vacants était de 75 \$ ou 7 % supérieur à celui des appartements occupés, ce qui représente un élargissement de l'écart par rapport à 2019 (tableau 1.1.9). Étant donné cet écart plus important, les locataires pourraient être moins enclins à emménager dans un nouveau logement, comme en témoigne la baisse du taux de rotation des locataires, qui s'est établi à 13,6 % en 2020, comparativement à 24,4 % en 2019. Cependant, la baisse du taux de rotation reflète probablement aussi la réticence des locataires à déménager pendant la pandémie de COVID-19.

L'écart de loyer le plus important est observé dans la zone Centennial, où les loyers affichés des logements vacants étaient de 25 % supérieurs à ceux des logements occupés. Le niveau considérable de construction de logements locatifs a fait que davantage de logements plus récents se sont ajoutés à l'univers locatif de cette zone d'enquête. Cependant, les logements récents ont toujours présenté des taux d'inoccupation plus élevés, car les revenus des ménages sont en moyenne plus bas. Cela pose des problèmes d'abordabilité et entraîne un important écart entre les loyers des logements vacants et ceux des logements occupés.

La demande de logements locatifs abordables demeure élevée, tandis que le taux d'inoccupation des logements plus récents augmente

Les personnes dont le revenu se situe dans le quintile le plus bas, c'est-à-dire celles qui gagnent moins de 25 000 \$, sont associées à la catégorie de logements dont le taux d'inoccupation est le plus bas dans la RMR de Winnipeg (2,9 %), comme le montre la figure 2. Cela permet de penser que la demande est plus forte pour les logements les plus abordables. Toutefois, seulement 3 % de l'univers locatif total est abordable pour les personnes du premier quintile de revenu (tableau 3.1.8). De plus, 91 % de l'univers des logements abordables se compose de studios et de logements d'une chambre, ce qui pourrait compliquer l'accès à des logements locatifs abordables pour les ménages de grande taille.

Figure 2 : Taux d'inoccupation par quintile de revenu



Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), Statistique Canada (Recensement de 2016); calculs de la SCHL

*Les fourchettes de loyers sont calculées au seuil d'abordabilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile. Le revenu des ménages locataires (toutes tailles confondues, logements non subventionnés) est tiré du Recensement de 2016 et exprimé en dollars de 2020.

De plus, une grande partie des logements locatifs neufs qui s'ajoutent sur le marché présentent des loyers plus élevés. Il s'agit d'un défi pour les ménages à faible revenu en raison de l'univers locatif déjà petit auquel ils ont accès. Au cours des deux dernières années, 2 465 logements locatifs se sont ajoutés à l'univers, et leur loyer moyen s'établissait à 1 576 \$. Ce loyer serait abordable pour les personnes ayant un revenu avant impôt de 63 000 \$, soit environ 28 % des ménages locataires²⁴. De plus, le taux d'inoccupation des logements récents s'est établi à 7,4 %, ce qui semble indiquer que les nouveaux ensembles sont écoulés à un rythme plus lent (tableau 3.1.7).

La conjoncture du marché limite la progression des loyers moyens

La faiblesse de la demande de logements locatifs a limité à 3,0 % la croissance des loyers moyens des logements de l'échantillon commun en octobre 2020, comparativement à 3,5 % en 2019 (tableau 1.1.5). En tenant compte des immeubles neufs et des immeubles existants, le loyer moyen était de 1 107 \$ en octobre 2020 (tableau 1.1.2). Les loyers variaient entre 849 \$ dans la zone de Lord Selkirk, où le parc locatif est plus ancien, et 1 565 \$ dans les secteurs périphériques de la RMR, où se trouvent des logements plus récents et plus grands.

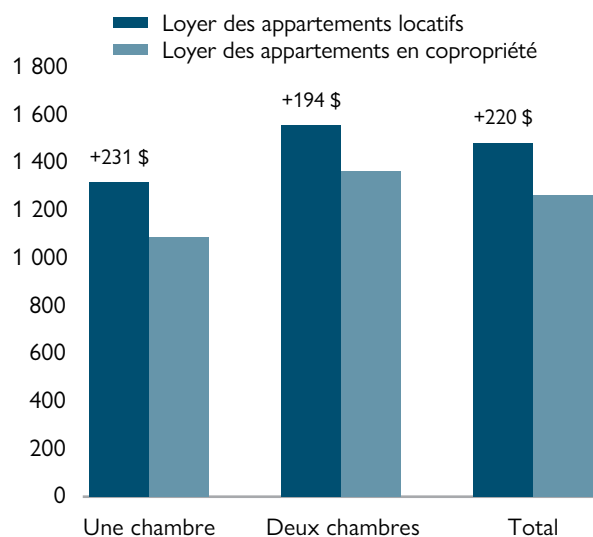
²⁴ Selon le Recensement de 2016 et le nombre de ménages locataires dont le revenu est supérieur à 60 000 \$.

Croissance toujours forte sur le marché locatif secondaire

L'offre de copropriétés offertes en location a augmenté dans la RMR de Winnipeg, pour s'établir à 4 549 unités, car la présence de propriétaires-investisseurs dans le marché s'est accrue (tableau 4.3.1). Malgré cette augmentation de l'offre, le taux d'inoccupation est demeuré stable, à 1,7 %, signe que la demande de copropriétés à louer était forte.

Comme les appartements en copropriété offerts en location ont tendance à offrir davantage de commodités, ils sont plus susceptibles d'être comparables aux logements des immeubles locatifs de construction récente sur le marché locatif primaire. Le loyer moyen des appartements locatifs traditionnels de deux chambres construits après 2005 était de 1 557 \$. C'est 194 \$ de plus que celui des copropriétés de deux chambres offertes en location, comme le montre la figure 3. Cet écart de loyer pourrait expliquer en partie pourquoi la demande de copropriétés est demeurée forte.

Figure 3 : Écart de loyer entre les appartements neufs et les appartements en copropriété

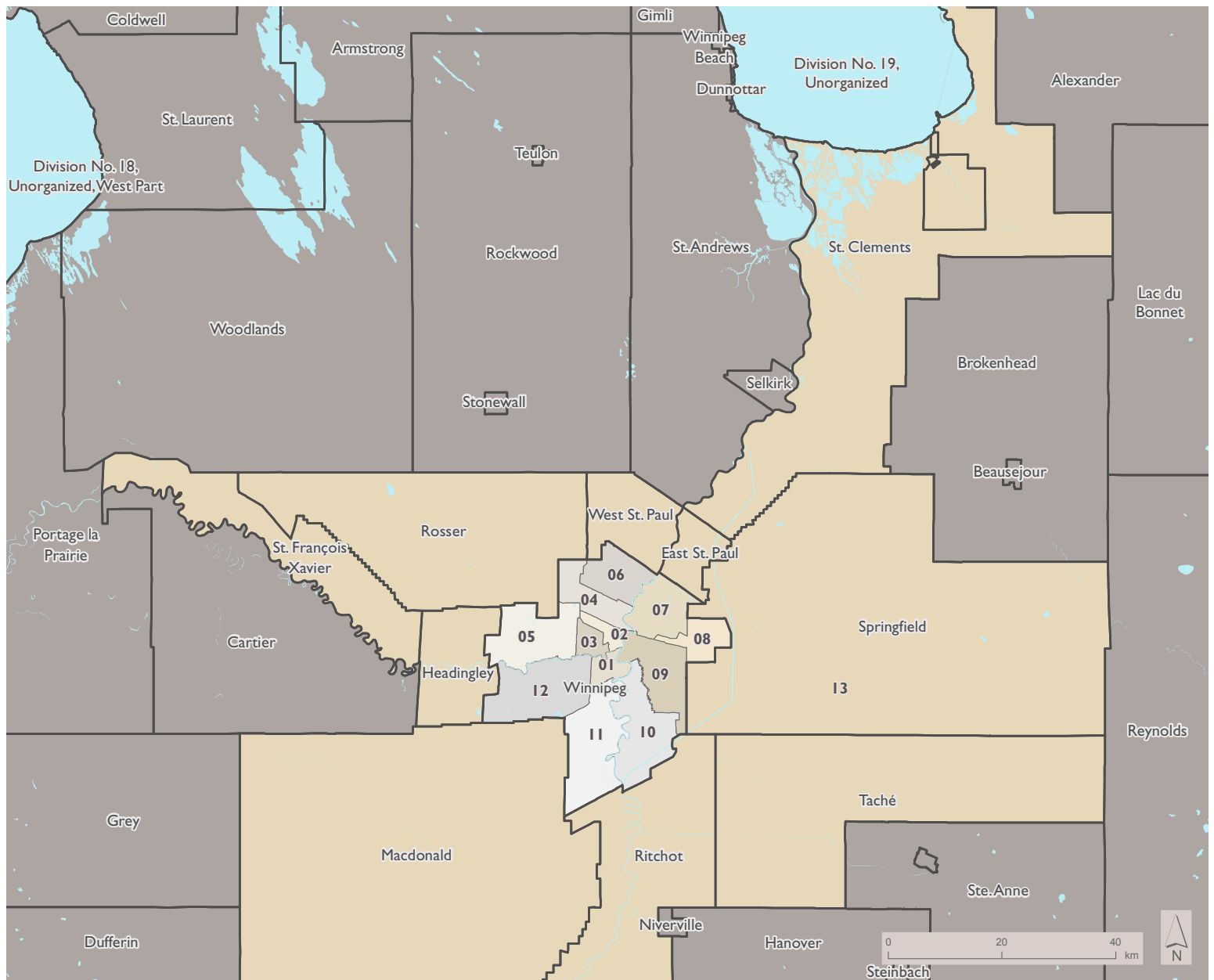


Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), Statistique Canada (Recensement de 2016); calculs de la SCHL

Remarque : Les logements neufs correspondent aux logements construits depuis 2005.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR de Winnipeg

Zone 1	Fort Rouge – Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : rivière Rouge; limite sud : avenue Jubilee et avenue Parker; limite ouest : rue Waverley.
Zone 2	Centennial – Limite nord : gare de triage de CP Rail; limite est : rivière Rouge; limite sud : rivière Assiniboine jusqu'à la rue Osborne, vers le nord sur Osborne jusqu'à l'avenue du Portage; de l'avenue du Portage jusqu'à la rue Sherbrook; de la rue Sherbrook jusqu'à l'avenue Notre Dame; limite ouest : rue Keewatin.
Zone 3	Midland – Limite nord : avenue Notre Dame; limite est : rue Sherbrook jusqu'à l'avenue du Portage; avenue du Portage jusqu'à la rue Osborne et la rivière Assiniboine; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : rue St. James.
Zone 4	Lord Selkirk – Limite nord : la limite de la ville jusqu'à la rue Ritchie; Ritchie vers le sud jusqu'à Templeton; vers l'ouest en ligne droite jusqu'à la subdivision d'Arborg de CP Rail; vers le sud sur la rue Keewatin jusqu'à la limite nord du parc industriel Inkster; de la limite nord du parc industriel Inkster jusqu'à l'avenue Carruthers; de Carruthers jusqu'à McGregor; vers le nord sur McGregor jusqu'à Smithfield; Smithfield jusqu'à la rivière Rouge; limite est : rivière Rouge; limite sud : subdivisions de Molson et de Carberry de CP Rail; limite ouest : boulevard Brookside (limites de la ville).
Zones 1 à 4	Zone centrale

Zone 5	St. James – Limite nord : la limite de la ville jusqu'aux subdivisions de Carberry (CP) et d'Oak Point (CN); limite est : subdivision d'Oak Point du CN et rue St. James; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 6	West Kildonan – Limite nord : la limite de la ville; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite nord de la zone 4; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 7	East Kildonan – Limite nord : la limite de la ville; limite est : de la limite de la ville jusqu'au chemin Gunn; du chemin Plessis jusqu'à l'avenue Ravelston; limite sud : avenue Ravelston jusqu'à la rue Owen; rue Owen jusqu'à l'avenue Regent; avenue Regent jusqu'au chemin Panet et la rue Mission; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 8	Transcona – Limite nord : la limite de la ville; limite est : la limite de la ville; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : chemin Plessis jusqu'à la subdivision de Reddit du CN et le chemin Panet; Panet jusqu'à Regent; Regent jusqu'à Owen; Owen jusqu'à Ravelston; Ravelston jusqu'à Plessis; Plessis jusqu'à la limite de la ville.
Zone 9	Saint-Boniface – Limite nord : rue Mission et subdivision de Reddit du CN; limite est : chemin Plessis; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Seine jusqu'à l'avenue Carrière; avenue Carrière jusqu'à la rivière Rouge; rivière Rouge.
Zone 10	St-Vital – Limite nord : avenue Carrière; limite est : rivière Seine; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 11	Fort Garry – Limite nord : boulevard McGillivray jusqu'à la rue Waverley; Waverley jusqu'à l'avenue Wilkes; Wilkes jusqu'à l'avenue Parker; Parker jusqu'à l'avenue Jubilee; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 12	Parc Assiniboine – Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : avenue Waverley; limite sud : boulevard McGillivray et la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zones 5 à 12	Banlieues
Zone 13	Secteurs périphériques
Zones 1 à 13	RMR de Winnipeg

Hamilton

LE TAUX D'INOCUPATION GLOBAL



« Le taux d'inoccupation global est demeuré inchangé en raison de la stabilité de l'offre et de la demande de logements locatifs. »

Anthony Passarelli
Analyste principal, Économie

Demeure inchangé à

3,5 %

Le loyer moyen est de

1 207 \$

A augmenté de 5,4 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

5,3 %

Taux d'inoccupation

898 \$

Loyer moyen

Une chambre

3,4 %

Taux d'inoccupation

1 096 \$

Loyer moyen

Deux chambres

3,2 %

Taux d'inoccupation

1 291 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

5,7 %

Taux d'inoccupation

1 511 \$

Loyer moyen

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation global est demeuré inchangé²⁵, car la demande et l'offre de logements locatifs étaient semblables à celles de 2019.
- Un plus grand nombre de locataires ont conservé leur logement en 2020, ce qui a contrebalancé le ralentissement de l'afflux de nouveaux locataires.
- La hausse des coûts d'accession à la propriété et les mesures gouvernementales mises en place pour contenir la propagation de la COVID-19 ou remédier aux conséquences économiques de la pandémie comptent parmi les facteurs qui ont fait qu'un plus grand nombre de locataires n'ont pas déménagé.
- La baisse de la migration internationale, la diminution du nombre d'étudiants locataires et la détérioration des conditions d'emploi ont contribué au ralentissement de l'afflux de nouveaux locataires.
- La hausse des loyers a été nettement supérieure au taux légal d'augmentation des loyers de l'Ontario, qui est de 2,2 %.

Le taux d'inoccupation est stable

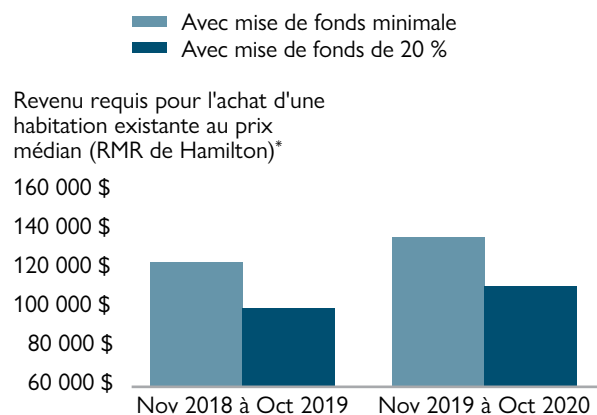
Le taux d'inoccupation global sur le marché locatif primaire de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton était de 3,5 % en 2020, soit légèrement inférieur au taux de 3,9 % enregistré en 2019. Toutefois, la variation du taux d'inoccupation n'est pas statistiquement significative, car elle se situait dans la marge d'erreur de l'Enquête. L'offre et la demande de logements locatifs ont été stables. Le taux d'inoccupation de 2020 a été semblable à la moyenne historique sur dix ans de Hamilton.

Un plus grand nombre de locataires sont demeurés dans leur logement en 2020, principalement parce que moins d'entre eux ont accédé à la propriété. Ils ont aussi été plus nombreux à conserver leur logement en raison des mesures de relance budgétaires visant les personnes dont le revenu a durement été touché par la pandémie de COVID-19 et d'un moratoire sur les expulsions imposé pendant une bonne partie de 2020²⁶. Un certain nombre de facteurs ont contribué au ralentissement de l'afflux de nouveaux locataires, comme la baisse de la migration internationale, la diminution du nombre d'étudiants locataires et la détérioration des conditions d'emploi.

Moins de locataires accèdent à la propriété

Moins de locataires ont accédé à la propriété en 2020, alors que les taux d'inoccupation et de rotation des logements dont les loyers sont plus élevés, comme c'est le cas des logements de deux chambres ou plus et des maisons en rangée, étaient stables ou inférieurs. Les locataires qui accèdent à la propriété sont plus susceptibles d'habiter ces logements, car ils peuvent assumer des dépenses mensuelles de logement qui se rapprochent le plus des coûts de l'accession à la propriété. Sur le marché locatif secondaire, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location sont aussi demeurés inchangés. Ces appartements présentaient le loyer moyen le plus élevé, soit 1 773 \$.

Figure 1 : Depuis la dernière enquête, moins de locataires pouvaient se payer une habitation au prix médian



Sources : Association des courtiers immobiliers de Hamilton-Burlington, Banque du Canada, SCHL (calculs)

*Revenu annuel estimé nécessaire pour maintenir le rapport prêt-revenu admissible à 30 % ou moins. Les prix MLS® médians sont ceux pour les périodes de 12 mois précédant l'Enquête sur les logements locatifs de 2019 et celle de 2020, respectivement. Les paiements hypothécaires admissibles associés à chaque scénario de mise de fonds ont été calculés en utilisant les taux hypothécaires de référence moyens pendant ces périodes et une période d'amortissement de 25 ans.

²⁵ La variation des taux d'inoccupation en 2019 et en 2020 n'est pas statistiquement significative.

²⁶ Un moratoire a été imposé sur les expulsions de la mi-mars à la fin de juillet, dans le cadre de l'état d'urgence déclaré par le gouvernement de l'Ontario en réponse à la pandémie de COVID-19. La Commission de la location immobilière a continué de recevoir des demandes d'expulsion pendant la période du moratoire. L'émission des ordonnances d'expulsion des milliers de demandes en attente n'a toutefois commencé que le 1^{er} août. Selon les nouvelles et les renseignements sur le marché, l'arriéré des demandes d'expulsion est plus important que d'habitude, ce qui pourrait avoir contribué au nombre de logements locatifs occupés plus élevé que prévu en 2020.

De plus, il est possible que moins de locataires aient pu accéder à la propriété, parce qu'un plus faible pourcentage d'entre eux avait les moyens d'acheter une habitation existante au prix médian dans la RMR de Hamilton. La figure 1 montre que, pendant la période comprise entre l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2019 et celle d'octobre 2020, il fallait gagner un revenu de 110 000 à 140 000 \$ pour être admissible à un prêt hypothécaire pour une habitation au prix médian en versant une mise de fonds de 20 % ou moins²⁷. Ce montant est supérieur au revenu de 100 000 à 125 000 \$ requis pour une habitation au prix médian vendue entre les enquêtes de 2018 et de 2019. Le revenu nécessaire était plus élevé malgré une réduction des taux hypothécaires admissibles en 2020. Le prix MLS® médian à Hamilton a augmenté beaucoup plus que le pouvoir d'achat des locataires en raison de la conjoncture du marché très favorable aux vendeurs. Bien que le nombre de ventes ait augmenté, elles étaient principalement concentrées dans les fourchettes de prix supérieures qui ne sont généralement accessibles qu'aux acheteurs locaux déjà propriétaires ou à ceux des régions avoisinantes où les prix sont plus élevés.

Baisse de la migration internationale et diminution du nombre d'étudiants locataires

La migration internationale a beaucoup moins soutenu la demande de logements locatifs en 2020. Les données d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada indiquent que la RMR de Hamilton a accueilli 40 % moins de nouveaux résidents permanents au cours des trois premiers trimestres de 2020 qu'à la même période l'année précédente. Cette situation a considérablement freiné l'augmentation du nombre de logements locatifs occupés, puisque la grande majorité des migrants internationaux vivent depuis toujours dans des logements locatifs pendant les cinq premières années suivant leur arrivée à Hamilton. La baisse marquée du nombre de résidents permanents était principalement attribuable aux sévères restrictions liées à la pandémie de COVID-19.

Les données sur le nombre de résidents temporaires détenteurs d'un permis d'études n'étaient pas disponibles pour les régions métropolitaines de recensement ou les petites régions géographiques. Toutefois, les données nationales indiquent qu'au cours des trois premiers trimestres de 2020, 37 % moins de détenteurs de permis d'études vivaient au Canada que l'année précédente pendant la même période. La diminution en pourcentage du nombre d'étudiants étrangers vivant à Hamilton était assez semblable. De plus, moins d'étudiants canadiens de niveau postsecondaire vivaient à Hamilton cet automne. Les résidences pour étudiants de l'Université McMaster ont été fermées à l'automne et presque tous les cours des sessions d'automne et d'hiver n'étaient accessibles qu'en ligne en raison des protocoles de santé et de sécurité liés à la pandémie de COVID-19²⁸.

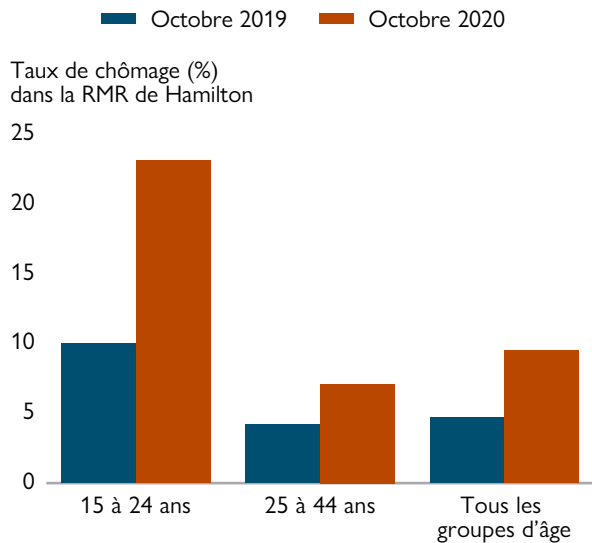
Ralentissement de la conjoncture économique

Les conditions d'emploi, en particulier celles des groupes d'âge plus susceptibles de louer un logement, se sont beaucoup détériorées en 2020 par rapport à l'année précédente. Les personnes de 15 à 24 ans ont subi de manière disproportionnée les conséquences économiques de la pandémie de COVID-19. L'emploi dans ce groupe d'âge est plus fortement concentré dans certains des secteurs qui ont été les plus durement touchés par les protocoles de santé et de sécurité liés à la COVID-19, plus particulièrement ceux de l'hébergement, des services alimentaires et du commerce de détail. Comme le montre la figure 2, les taux de chômage de ce groupe d'âge ont plus que doublé entre octobre 2019 et octobre 2020, dépassant les 20 %. Le taux de chômage extrêmement élevé a fortement limité le nombre de jeunes adultes qui pouvaient quitter leurs parents pour former leur propre ménage.

²⁷ Revenu annuel estimé nécessaire pour maintenir le rapport prêt-revenu admissible à 30 % ou moins. Les prix MLS® médians sont ceux des périodes de 12 mois précédant l'Enquête sur les logements locatifs de 2019 et celle de 2020, respectivement. Les paiements hypothécaires admissibles associés aux deux scénarios (mise de fonds minimale et mise de fonds de 20 %) ont été calculés en utilisant les taux hypothécaires de référence moyens pendant ces périodes et une période d'amortissement de 25 ans.

²⁸ <https://globalnews.ca/news/7333512/mcmaster-university-announces-winter-term-will-be-online-only/>

Figure 2 : Taux de chômage beaucoup plus élevé chez les personnes de 15 à 24 ans



Source : Statistique Canada

Le taux de chômage des personnes de 25 à 44 ans a également augmenté considérablement en 2020. La grande incertitude entourant l'emploi a probablement empêché un plus grand nombre de locataires de ce groupe d'âge d'accéder à la propriété. Selon les données de la SCHL sur l'assurance prêt hypothécaire, c'est dans ce groupe d'âge que se trouve le plus grand nombre d'accédants à la propriété à Hamilton. La conjoncture morose du marché du travail peut aussi avoir incité un plus grand nombre de locataires de 25 à 44 ans à poursuivre la colocation plutôt que de louer leur propre appartement.

Taux d'inoccupation inférieurs à la moyenne pour le marché des logements les moins chers

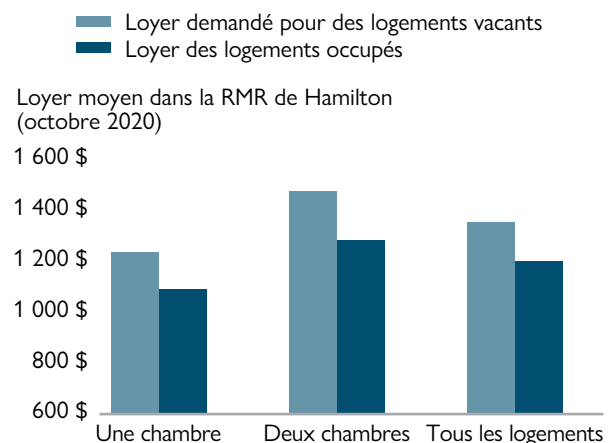
Les taux d'inoccupation dans toutes les fourchettes de loyers inférieures à 1 000 \$ ont continué d'être nettement inférieurs à la moyenne globale de Hamilton, soit entre 0,8 et 2,2 %. L'offre de logements en location dont le loyer est de moins de 1 000 \$ a diminué en 2020, car la forte croissance des loyers a fait passer certains appartements à des fourchettes de prix plus élevées. Toutefois, la demande de ces logements moins chers a probablement augmenté en raison de l'absence de croissance des revenus. Plus précisément, la pandémie de COVID-19 a durement touché les salaires. Par conséquent, un plus faible pourcentage de locataires vivant dans ces logements

avait les moyens financiers nécessaires pour s'installer dans un appartement plus cher. Le faible taux de rotation dans cette catégorie de loyer a probablement causé un effet d'entraînement sur les taux de rotation des logements sociaux. Les locataires capables de progresser dans le continuum du logement et de passer d'un logement social à un logement du marché locatif dans la fourchette inférieure n'ont pas trouvé de logement vacant. Cette situation a exercé des pressions à la hausse sur le nombre de personnes inscrites sur une liste d'attente de logements sociaux.

Forte croissance des loyers

La hausse du loyer moyen des logements visés par les enquêtes de 2019 et de 2020 était de 5,4 %, ce qui est nettement supérieur au taux légal d'augmentation des loyers de l'Ontario de 2,2 %. Les loyers ont connu une forte croissance malgré le faible pourcentage de logements dans lesquels ont emménagé de nouveaux locataires, l'une des rares circonstances où les hausses de loyer peuvent dépasser le taux légal d'augmentation des loyers de l'Ontario. Les taux de rotation ont été faibles, en partie parce que les propriétaires ont été en mesure d'augmenter les loyers des logements qui ont été reloués bien au-delà des 2,2 %. L'écart significatif entre le loyer moyen demandé pour un logement vacant et le loyer d'un logement occupé en témoigne, comme le montre la figure 3. Dans l'ensemble, le loyer des logements offerts en location était en moyenne 13 % plus élevé que celui des logements occupés.

Figure 3 : Écart important entre les loyers des logements vacants et ceux des logements occupés



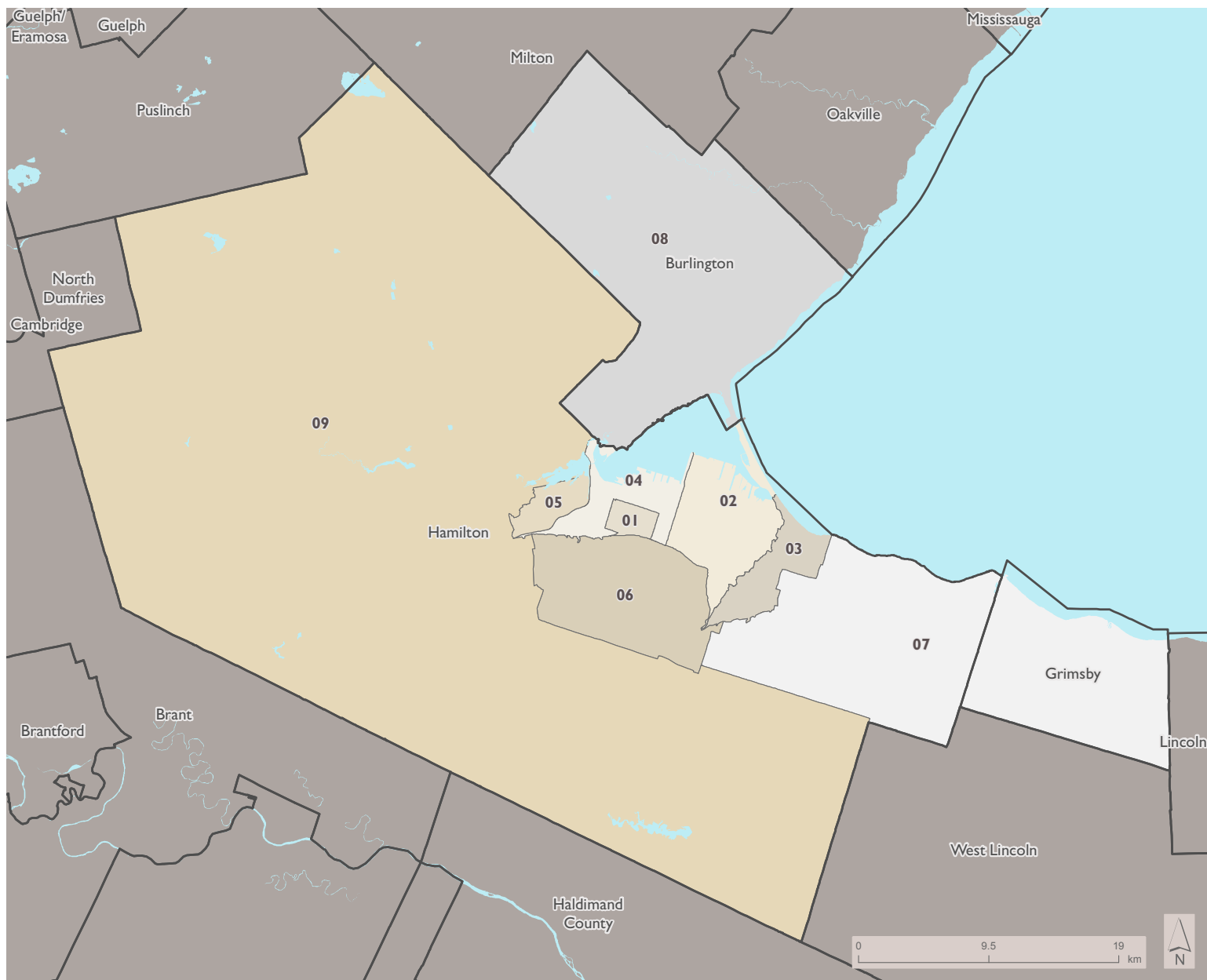
Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs de 2020)

Augmentation de l'offre de copropriétés offertes en location

Bien que l'offre de logements locatifs sur le marché locatif primaire ait été semblable à celle de 2019, l'univers des appartements en copropriété offerts en location à Hamilton a augmenté de près de 4 %. La grande majorité des logements locatifs qui sont venus s'ajouter sur le marché provenaient du grand nombre d'appartements en copropriété achevés depuis l'Enquête menée en 2019. Malgré la forte croissance de l'offre, la demande de logements locatifs a réussi à suivre le rythme. Par conséquent, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location est demeuré inchangé, soit à un très faible taux de 0,3 %. Le nombre inférieur de locataires actuels accédant à la propriété et l'afflux constant de locataires ayant quitté le marché locatif primaire ont soutenu la demande accrue d'appartements en copropriété offerts en location. Les appartements en copropriété ont constitué la majeure partie du parc de logements locatifs neufs à Hamilton au cours des dernières années, ce qui a attiré des locataires à la recherche d'immeubles offrant les commodités les plus récentes.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR de Hamilton

Zone 1	Noyau (secteurs de recensement 0034, 0035, 0036, 0037, 0038, 0039, 0048, 0049 et 0050).
Zone 2	Centre-Est (secteurs de recensement 0025, 0027, 0028, 0029, 0030, 0031, 0032, 0052, 0053, 0054, 0055, 0056, 0057, 0058, 0059, 0060, 0068, 0069, 0070, 0071 et 0073).
Zone 3	Est (secteurs de recensement 0026.01, 0026.02, 0026.03, 0026.04, 0026.05, 0026.06, 0072.01, 0072.02, 0072.03 et 0072.04).
Zone 4	Centre (secteurs de recensement 0017, 0033, 0040, 0041, 0042, 0047, 0051, 0061, 0062, 0063, 0064, 0065, 0066 et 0067).
Zone 5	Ouest (secteurs de recensement 0043, 0044, 0045 et 0046).
Zone 6	Mountain (secteurs de recensement 0001.01, 0001.02, 0001.04, 0001.05, 0001.06, 0001.07, 0001.08, 0001.09, 0002.01, 0002.03, 0002.04, 0002.05, 0002.06, 0003.01, 0003.02, 0003.03, 0003.04, 0004.01, 0004.02, 0005.01, 0005.02, 0005.03, 0006, 0007, 0008, 0009, 0010, 0011, 0012, 0013, 0014, 0015, 0016, 0018, 0019, 0020, 0021, 0022, 0023 et 0024).
Zone 1 à 6	Ancienne ville de Hamilton

Zone 7	Grimsby et Stoney Creek (secteurs de recensement 0080.01, 0080.03, 0080.05, 0080.06, 0080.07, 0081, 0082, 0083, 0084.01, 0084.02, 0084.03, 0084.04, 0084.05, 0085.01, 0085.02, 0085.03, 0086, 0300, 0301, 0302, 0303.01 et 0303.02).
Zone 8	Burlington (secteurs de recensement 0200, 0201, 0202, 0203, 0204, 0205.01, 0205.02, 0206, 0207.01, 0207.02, 0207.03, 0207.04, 0208, 0209, 0210, 0211, 0212, 0213, 0214, 0215, 0216, 0217.01, 0217.02, 0218, 0219, 0220, 0221, 0222.01, 0222.02, 0222.03, 0223.01, 0223.02, 0223.05, 0223.06, 0223.07, 0223.09, 0223.10, 0223.12, 0223.13, 0223.14, 0223.15, 0223.16, 0224.01 et 0224.02).
Zone 9	Ancaster, Dundas, Flamborough, Glanbrook (secteurs de recensement 0100.01, 0100.02, 0101.01, 0101.02, 0120.02, 0120.03, 0120.04, 0121, 0122.01, 0122.02, 0123, 0124, 0130.02, 0130.03, 0131, 0132, 0133.01, 0133.02, 0140.02, 0140.03, 0140.04, 0141, 0142.01, 0142.02, 0143, 0144.01 et 0144.02).
Zones 1 à 9	RMR de Hamilton

 [Retour à la table des matières](#)

Grand Sudbury

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« Malgré les répercussions économiques et démographiques défavorables de la COVID-19, la conjoncture du marché locatif est demeurée essentiellement inchangée. »

Christopher Zakher
Analyste principal, Économie

Demeure inchangé à

2,5 %

Le loyer moyen est de

1 053 \$

A augmenté de 2,7 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

** %

Taux d'occupation

699 \$

Loyer moyen

Une chambre

3,3 %

Taux d'occupation

921 \$

Loyer moyen

Deux chambres

1,6 %

Taux d'occupation

1 133 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

5,8 %

Taux d'occupation

1 253 \$

Loyer moyen

**Donnée supprimée.

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs traditionnels s'est établi à 2,5 % en 2020, soit au même niveau²⁹ qu'en 2019.
- La demande a diminué dans la même mesure que l'offre, ce qui a donné lieu à des conditions de marché stables.
- Le loyer moyen des appartements compris dans l'échantillon fixe a augmenté dans une proportion légèrement supérieure au taux d'augmentation de 2,2 % autorisé par la province de l'Ontario pour 2020.

Le taux d'inoccupation est demeuré inchangé par rapport à 2019

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2020 ont révélé que le taux d'inoccupation des appartements locatifs de la région métropolitaine de recensement (RMR) du Grand Sudbury s'établissait à 2,5 %, soit au même niveau qu'en octobre 2019. La demande a diminué dans la même mesure que l'offre, ce qui a donné lieu à des conditions de marché stables.

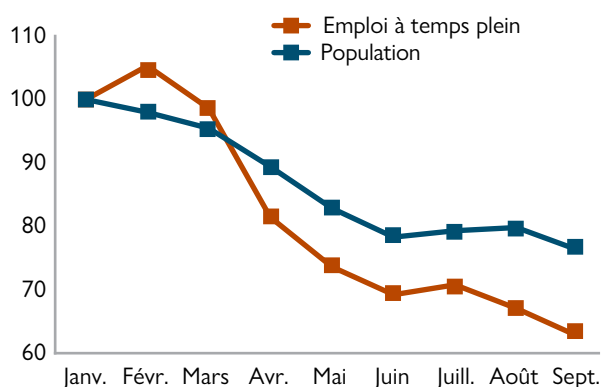
Des pertes d'emplois chez les jeunes et un ralentissement de la croissance démographique ont contribué à la baisse de la demande de logements locatifs

Le secteur des services du Grand Sudbury a enregistré la plus grande partie des pertes d'emplois liées à la COVID-19. Ce secteur repose largement sur les interactions en personne; c'est pourquoi il été plus touché par les mesures de santé et de sécurité mises en œuvre pour limiter la propagation du virus. En septembre 2020, le nombre désaisonnalisé d'emplois dans le secteur des services était inférieur de 7,9 % à son niveau antérieur à la pandémie (janvier).

La forte concentration de jeunes de 15 à 24 ans dans le secteur des services a entraîné une dégradation considérable de la conjoncture du marché du travail pour ce groupe. En septembre 2020, le nombre d'employés à temps plein avait diminué de 33,3 % par rapport à septembre 2019³⁰. Les pertes d'emplois dans ce groupe (figure 1), dont les membres sont plus susceptibles d'être locataires, ont probablement contribué au ralentissement de la formation de ménages locataires.

De plus, selon les renseignements sur le marché, il y aurait eu moins d'étudiants étrangers de niveau postsecondaire dans la RMR du Grand Sudbury à l'automne 2020 que l'année précédente. La diminution de la population âgée de 15 à 24 ans dans la RMR (figure 1) ainsi que la baisse du nombre de détenteurs de permis d'études au Canada viennent corroborer cette observation³¹. Cela a probablement contribué à la baisse de la demande de logements locatifs, car les données du recensement indiquent que les étudiants étrangers ont une très forte propension à louer.

Figure 1 : Chez les jeunes de 15 à 24 ans, l'emploi à temps plein et la population ont diminué dans l'indice de 2020, janvier = 100*



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la population active); adaptation de données par la SCHL

*Données désaisonnalisées.

Différents facteurs ont limité les déplacements hors du marché locatif

La demande aurait été plus faible sur le marché locatif si le gouvernement n'avait pas accordé un soutien financier sans précédent, notamment par l'intermédiaire de la Prestation canadienne d'urgence (qui a été interrompue depuis), de la Prestation canadienne de la relance économique et des prestations d'assurance-emploi. Ces mesures ont permis aux ménages dont le revenu a subi les répercussions négatives de la pandémie de payer leur loyer et de demeurer dans leur logement. Le moratoire sur les expulsions en Ontario entre le 17 mars et le 1^{er} août 2020 a probablement aussi permis de maintenir un plus grand nombre de locataires dans leur logement pour une autre année.

²⁹ La variation du taux d'inoccupation entre l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne 2019 et celle de l'automne 2020 n'est pas statistiquement significative.

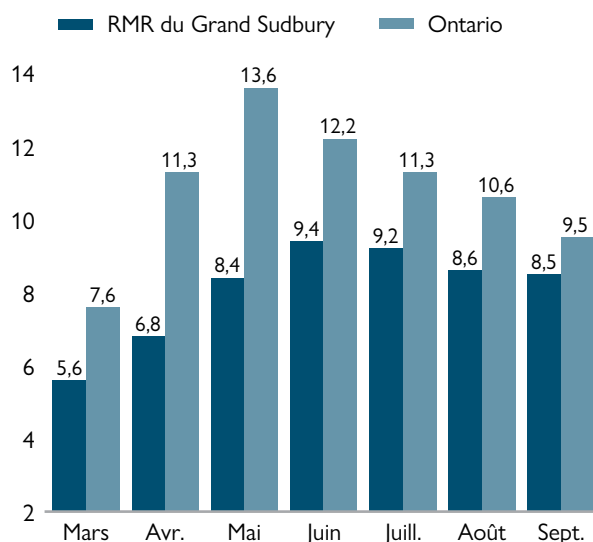
³⁰ De janvier à septembre.

³¹ Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, données ouvertes.

Deuxièmement, des sources du secteur ont indiqué que le secteur minier, qui emploie environ 20 % de la population locale de façon directe ou indirecte, est demeuré résilient tout au long de la pandémie. En effet, l'exploitation minière a été désignée comme un service essentiel en Ontario au début de l'état d'urgence déclaré en mars 2020³². La hausse des prix du nickel au cours des deux dernières années et les prix historiquement élevés de l'or en 2020 ont également soutenu le secteur. Étant donné la proportion élevée d'emplois dans le secteur minier dans la RMR, le taux de chômage local est demeuré inférieur à celui de l'Ontario jusqu'en septembre 2020 (figure 2). La résilience de ce secteur clé a contribué à la stabilité du marché locatif.

Enfin, même si la demande de logements pour propriétaires-occupants a repris à l'été 2020, les locataires du Grand Sudbury sont probablement moins nombreux à avoir accédé à la propriété en raison de l'incertitude économique accrue. C'est ce que corroborent partiellement les données du secteur de l'assurance de la SCHL, qui indiquent une baisse annuelle³³ de 17,3 % des approbations de prêts hypothécaires, en particulier pour ceux qui ont quitté le marché locatif pour accéder à la propriété dans le Grand Sudbury³⁴. La baisse du taux de rotation des locataires dans la RMR comparativement à 2019 indique également une diminution de la mobilité entre le marché locatif et celui des logements pour propriétaires-occupants.

Figure 2 : Le taux de chômage* (%) dans le Grand Sudbury est demeuré inférieur à celui de l'Ontario tout au long de la pandémie en 2020



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)
*Données désaisonnalisées.

³² <https://news.ontario.ca/fr/statement/58971/ontario-ramene-le-secteur-des-mineraux-et-de-l-exploitation-miniere-au-premier-plan>

³³ De janvier à septembre.

³⁴ Les données sur les approbations de prêts hypothécaires concernaient les prêts hypothécaires assurés pour lesquels les emprunteurs ont versé une mise de fonds inférieure à 20 % du prix d'achat d'une habitation.

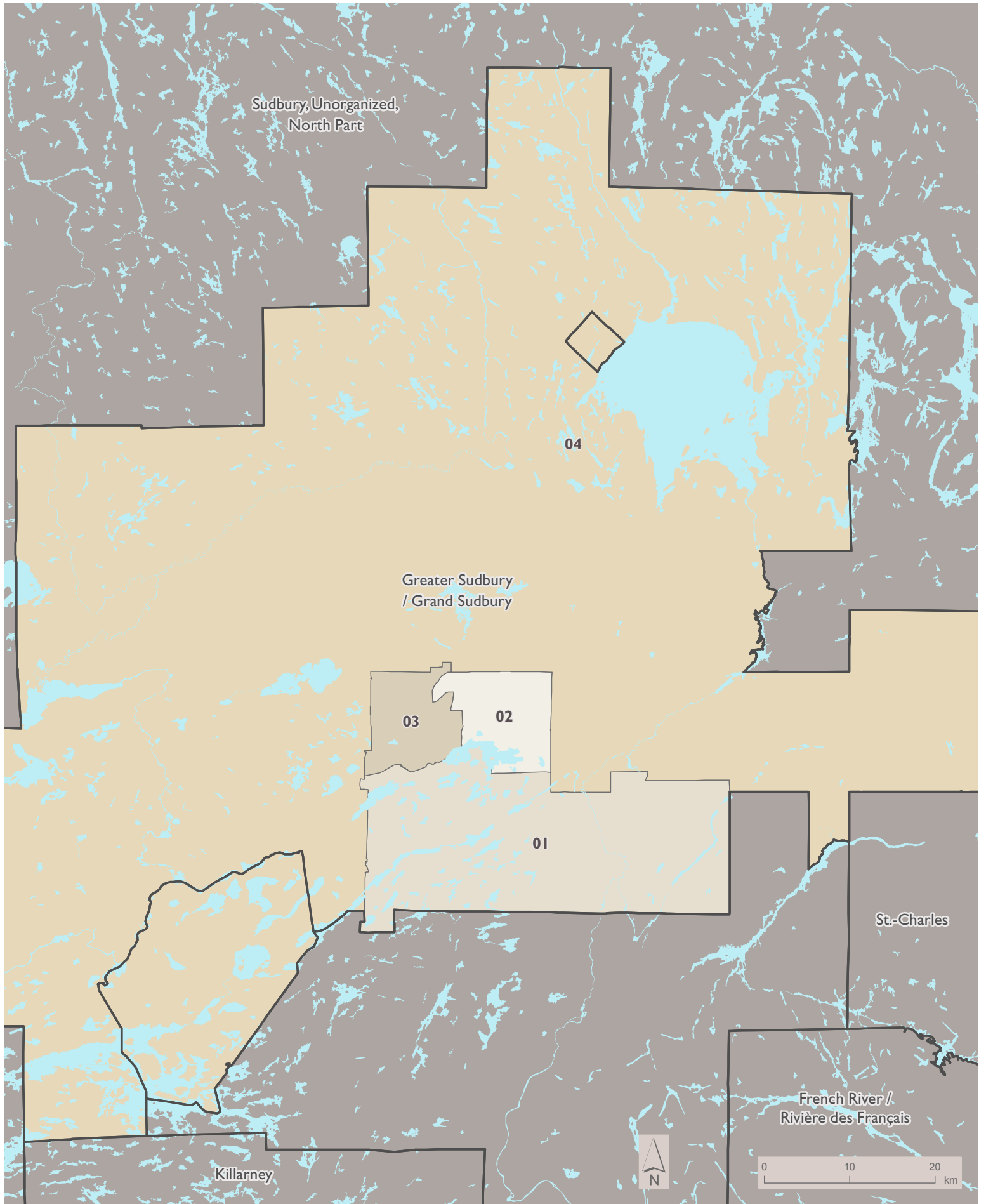
La croissance des loyers a été légèrement supérieure au taux autorisé en Ontario

Le loyer moyen des appartements³⁵ compris dans l'échantillon fixe s'est accru de 2,7 % en 2020. Il a augmenté dans une proportion légèrement supérieure au taux d'augmentation de 2,2 % autorisé par la province de l'Ontario pour 2020, mais sa hausse a été nettement inférieure à celle enregistrée l'année précédente. La baisse du taux de rotation des locataires en 2020 a fait que les propriétaires-bailleurs ont eu moins d'occasions d'augmenter les loyers au-dessus du taux autorisé pour les logements avec de nouveaux locataires.

³⁵ Toutes tailles confondues.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Sudbury, Unorganized,
North Part

04

Greater Sudbury
/ Grand Sudbury

03

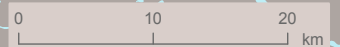
02

01

St.-Charles

French River /
Rivière des Français

Killarney



Description des zones de l'ELL – RMR du Grand Sudbury

Zone 1	Lockerby : Comprend toute la zone au sud de Ramsey Lake.
Zone 2	Nouveau Sudbury : Comprend le Nouveau Sudbury et Minnow Lake.
Zone 3	Vieux Sudbury : Comprend les secteurs West End, Gatchell et Copper Cliff.
Zones 1 à 3	Ville de Sudbury
Zone 4	Reste de la région métropolitaine : Comprend Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden, Markstay-Warren, Onaping Falls et Capreol.
Zones 1 à 4	RMR du Grand Sudbury



[Retour à la table des matières](#)

Kitchener-Cambridge-Waterloo

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« La demande de logements locatifs dans la RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo demeure vigoureuse et semblable à celle de 2019, malgré les répercussions économiques de la pandémie de COVID-19. »

Jennifer Y. Tsao
Analyste principale, Économie

Demeure inchangé à

2,1 %

Le loyer moyen est de

1 221 \$

A augmenté de 4,0 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

3,1 %

Taux d'occupation

863 \$

Loyer moyen

Une chambre

1,9 %

Taux d'occupation

1 076 \$

Loyer moyen

Deux chambres

2,1 %

Taux d'occupation

1 295 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

3,0 %

Taux d'occupation

1 435 \$

Loyer moyen

Faits saillants

- Le loyer moyen des logements dans les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) de 2019 et à celle de 2020 a augmenté de 4,0 %, ce qui dépasse le taux légal d'augmentation autorisé par l'Ontario, fixé à 2,2 % en 2020. C'est la huitième année de suite que le loyer moyen enregistre une hausse supérieure au taux légal d'augmentation.
- Une grande partie des travailleurs locaux occupent un emploi dans des secteurs qui se sont relativement bien tirés d'affaire en 2020, c'est-à-dire qui n'ont pas été trop touchés par la pandémie. Les emplois et les revenus ont donc pu être maintenus, ce qui a soutenu la demande de logements.
- Les options de location sont très limitées pour les ménages locataires qui se trouvent dans le bas de l'échelle des revenus.

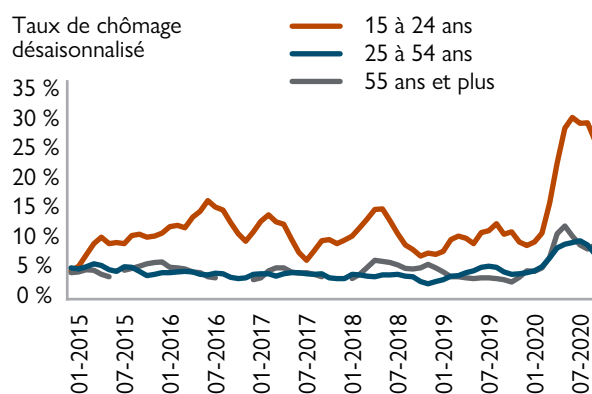
La composition de la population active a contribué à soutenir la demande de logements locatifs malgré les répercussions de la COVID-19 sur l'économie locale

Les répercussions de la pandémie de COVID-19 ont modifié la dynamique qui prévaut dans l'économie de la région métropolitaine de recensement de Kitchener-Cambridge-Waterloo (RMR de KCW). De 2015 à 2019, les immigrants et les résidents non permanents comptaient pour près de la moitié de la croissance démographique totale. Cependant, en raison des restrictions imposées relativement aux déplacements pendant le deuxième et le troisième trimestres de 2020, on a observé une baisse du nombre de résidents permanents admis³⁶. Cette baisse s'est probablement traduite par une diminution du nombre de ménages formés, ralentissant du même coup la demande sur le marché locatif.

La COVID-19 a aussi eu des répercussions sur le marché du travail. Environ une personne sur sept dans la RMR de KCW est âgée de 15 à 24 ans, et les pertes d'emplois ont touché de façon disproportionnée les jeunes travailleurs (figure 1). Cette situation a eu une incidence sur le marché locatif, puisque les jeunes sont plus susceptibles d'être locataires. Le taux de chômage désaisonnalisé de 12,9 % à l'été 2020 est le plus haut taux de chômage enregistré dans la RMR depuis les deux dernières décennies³⁷. Un jeune travailleur sur trois était sans

emploi à l'été 2020. Par comparaison, moins d'un travailleur sur dix âgé de 25 à 54 ans était sans emploi pendant la même période. Les pertes d'emplois chez les jeunes travailleurs ont contribué à la contraction de la demande de logements locatifs; en effet, vu la baisse de revenu, des ménages peuvent avoir décidé de cohabiter à plusieurs. Par ailleurs, les étudiants de niveau postsecondaire ayant l'option de suivre leurs cours à distance ont peut-être choisi de vivre avec leurs parents plutôt que d'habiter près de leur établissement d'enseignement pour poursuivre leurs études en personne.

Figure 1 : L'emploi chez les jeunes travailleurs est plus touché par la pandémie de COVID-19 que celui dans les autres groupes d'âge



Source : Statistique Canada; Tableau 14-10-0095-01 Caractéristiques de la population active selon la région métropolitaine de recensement; calculs de l'auteur pour la désaisonnalisation

Malgré la baisse de la croissance démographique et les répercussions de la COVID-19 sur le marché du travail, la demande de logements locatifs dans la RMR de KCW est demeurée relativement forte en 2020. Selon l'ELL d'octobre 2020, le taux d'inoccupation global dans la RMR de KCW était de 2,1 %, soit le même qu'en octobre 2019. Les taux d'inoccupation ont diminué ou sont demeurés stables dans la plupart des zones d'enquête, sauf à Kitchener Ouest et à Waterloo. Plus particulièrement, le taux d'inoccupation est passé de 1,6 à 2,9 % à Waterloo. Sa hausse est attribuable à l'ajout de logements et non à la diminution de la demande, puisque le nombre supplémentaire de logements occupés correspond étroitement au nombre de logements ajoutés.

³⁶ Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, Canada - Admissions des résidents permanents selon la province / le territoire et la région métropolitaine de recensement (RMR) de destination envisagée, septembre 2020.

³⁷ Statistique Canada. Tableau 14-10-0294-01 – Caractéristiques de la population active selon la région métropolitaine de recensement.

Plusieurs facteurs ont stimulé la demande de logements locatifs en 2020. Premièrement, les programmes de prestations liés à la COVID-19, comme la PCU³⁸ et les prestations d'assurance-emploi, ont probablement permis aux locataires subissant des pertes de revenu de continuer à payer leur loyer. Ensuite, la hausse des prix sur les marchés de la revente et du neuf, en particulier pendant le deuxième et le troisième trimestres de 2020, a probablement empêché certains locataires d'accéder à la propriété.

Enfin, la répartition des secteurs d'activité dans la RMR de KCW a contribué à atténuer les répercussions économiques négatives associées à la pandémie de COVID-19. En effet, le quart des emplois dans la RMR se trouvent dans le secteur de la production de biens (p. ex., l'industrie manufacturière et la construction), qui s'en est tiré au printemps et à l'été 2020, notamment en n'accusant pas de pertes d'emplois majeures. Bien que les secteurs axés sur les services (comme l'éducation et l'hébergement) aient souffert, une bonne partie de la main-d'œuvre locale a pu maintenir ses revenus tout au long de 2020, étant donné que la majorité des emplois se trouvent dans des secteurs qui sont demeurés en bonne santé. Cela a du même coup permis le maintien de certaines dynamiques et conditions qui avaient été observées sur le marché de l'habitation en 2019, notamment la vigueur de la demande sur le marché locatif. Dans la RMR de KCW, un peu plus de 7,0 % des loyers des maisons en rangée et des appartements locatifs étaient en souffrance, ce qui est inférieur au taux provincial³⁹ de 10,2 %. Les taux de rotation en 2020 sont demeurés semblables à ceux de 2019.

Il est important de noter que les données de l'ELL ne reflètent pas nécessairement toutes les répercussions de la COVID-19 sur le marché locatif. Par exemple, il est possible que des étudiants ayant signé un bail et payé un loyer au début de l'année 2020 aient quitté la RMR de KCW lorsque la pandémie a pris de l'ampleur. De plus, l'arriéré de demandes d'expulsion en traitement pourrait faire baisser les taux d'inoccupation et de rotation.

L'offre est limitée pour les ménages locataires qui se trouvent dans le bas de l'échelle des revenus

Environ 2 500 logements se sont ajoutés à l'offre d'appartements construits expressément pour la location depuis octobre 2019, ce qui représente une hausse de 7,4 %

sur 12 mois. Le parc d'appartements locatifs traditionnels compte au moins 7 500 logements de plus qu'en 2014. Malgré cela, l'offre de logements est insuffisante pour les ménages locataires se situant dans le bas de l'échelle des revenus. Moins de 6,0 % du parc locatif total⁴⁰ de la RMR est abordable pour les ménages locataires se trouvant dans le premier quintile de revenu ou ayant un revenu annuel inférieur à 25 000 \$. De plus, on observe une nette tendance à la baisse des taux d'inoccupation à mesure qu'on descend d'une fourchette de loyers à une autre dans l'échelle des loyers moyens. Le manque d'options dans les fourchettes de loyers inférieures témoigne des problèmes d'abordabilité du logement.

L'écart se rétrécit entre le loyer moyen des appartements construits expressément pour la location et celui des appartements en copropriété offerts en location

La hausse du loyer moyen des appartements locatifs traditionnels dans les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'ELL de 2019 et à celle de 2020 s'est établie à 4,0 %¹, ce qui surpasse le taux légal d'augmentation autorisé par l'Ontario, qui a été fixé à 2,2 % pour 2020.

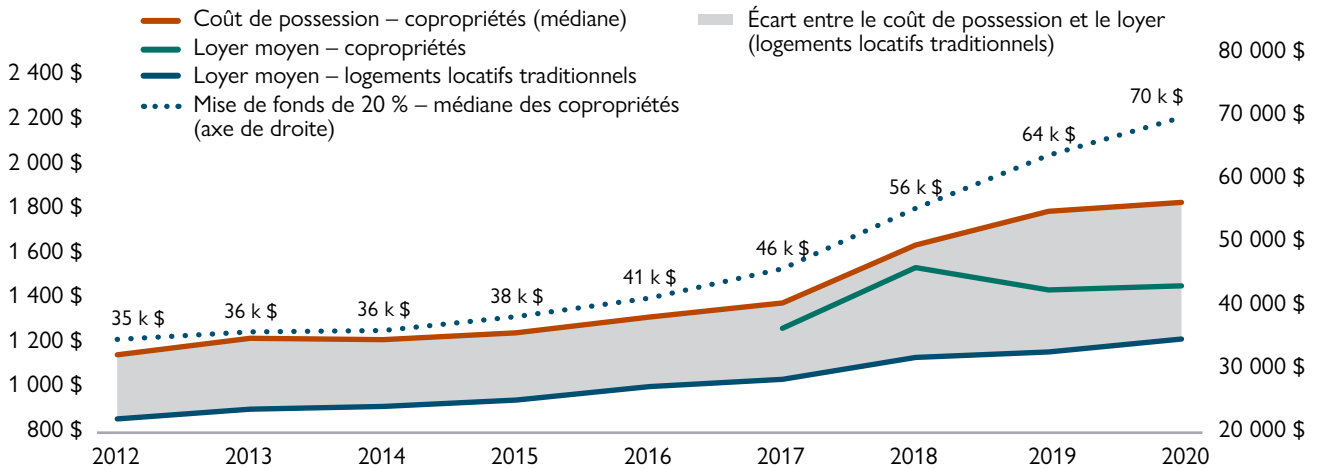
C'est à Waterloo que l'écart entre les loyers demandés pour les logements vacants et ceux demandés pour les logements occupés est le plus grand, en partie parce que c'est dans cette municipalité que s'est ajouté le plus grand nombre de logements au parc locatif. Dans le cas des logements vacants, les loyers des studios et des logements de trois chambres ou plus vacants étaient beaucoup plus élevés que les loyers moyens des logements occupés de même taille. L'écart est particulièrement important dans le cas des logements de trois chambres ou plus : le loyer de ces logements vacants est 43 % plus élevé que celui des logements occupés équivalents. Les studios sont recherchés pour leur abordabilité. Les logements de trois chambres ou plus répondent mieux aux besoins des familles et conviennent mieux pour le télétravail. Même si la demande est forte, les studios et les appartements de trois chambres ou plus construits expressément pour la location représentent moins de 10 % du parc locatif, ce qui a entraîné une forte augmentation du loyer demandé pour les logements vacants par rapport au loyer des logements occupés.

³⁸ Prestation canadienne d'urgence.

³⁹ Dans les municipalités de 10 000 habitants ou plus.

⁴⁰ Maisons en rangée et appartements construits expressément pour la location.

Figure 2 : L'écart entre le loyer moyen des appartements en copropriété offerts en location et celui des appartements expressément destinés à la location s'est rétréci au cours des dernières années



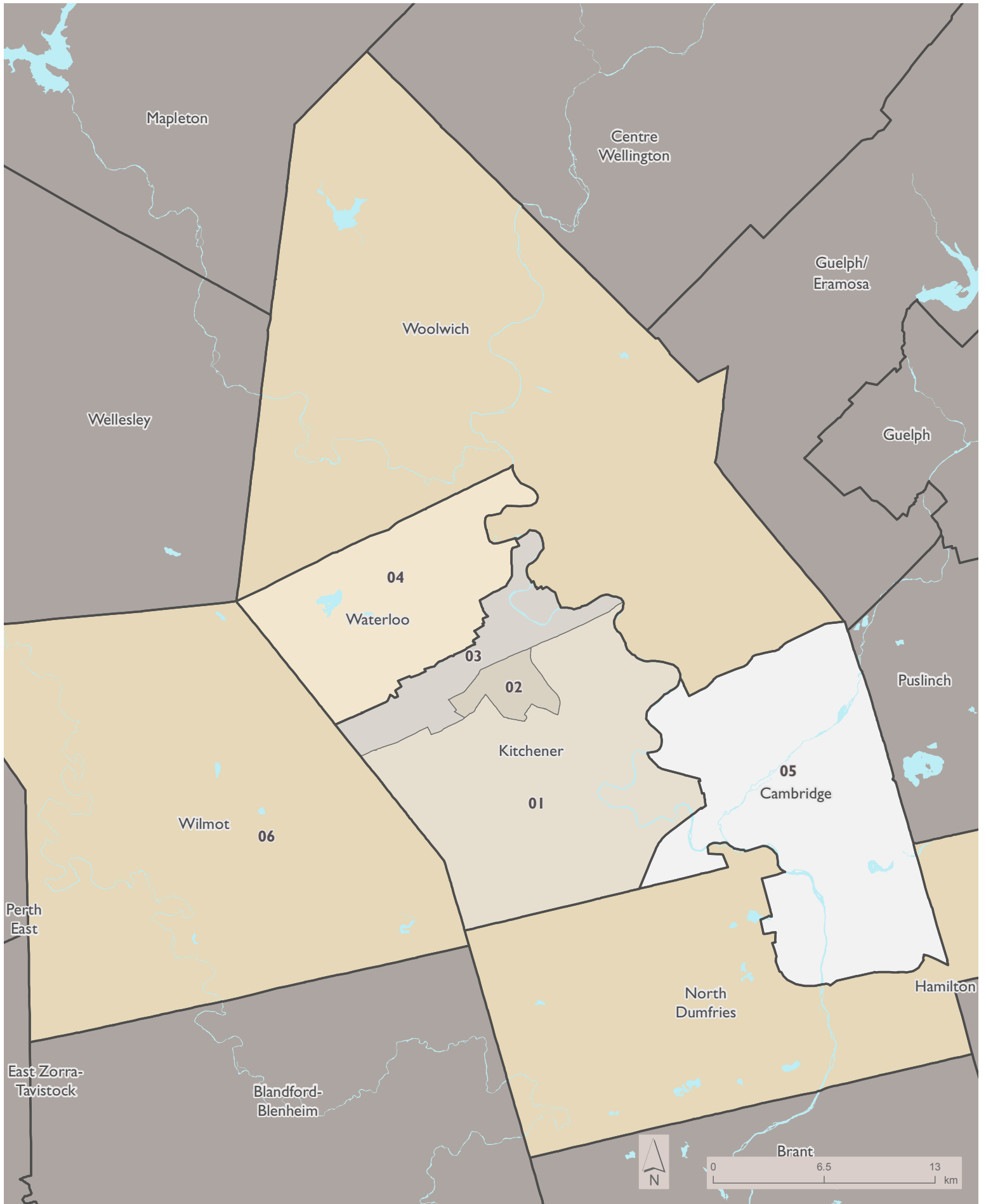
Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), Système MLS® de la Kitchener-Waterloo Association of REALTORS®, SCHL (calculs)
 Remarque : Le coût de possession comprend le paiement hypothécaire (pour une période d'amortissement de 25 ans et un taux fixe réduit de cinq ans) avec une mise de fonds de 20 %, les charges de copropriété médianes et les taxes foncières médianes.

Les taux d'intérêt ont diminué, alors que les prix ont augmenté. Résultat : les coûts de possession mensuels d'une copropriété en 2020 sont demeurés semblables à ceux de 2019 (figure 2). Cette dépense mensuelle reste supérieure au loyer mensuel des logements locatifs. En octobre 2020, le taux d'inoccupation global des copropriétés offertes en location dans la RMR de KCW était de 1,2 %, ce qui représente une hausse par rapport au taux de 0,6 % enregistré en octobre 2019. Cette augmentation est significative sur le plan statistique. L'ajout de copropriétés neuves offertes en location a contribué à la hausse du taux d'inoccupation.

Pour la deuxième année de suite, l'écart entre le loyer moyen des appartements construits expressément pour la location et celui des copropriétés offertes en location s'est rétréci. Par exemple, en 2018, le loyer moyen des appartements en copropriété de deux chambres offertes en location était 33 % plus élevé que celui des appartements de deux chambres construits expressément pour la location, contre une différence de seulement 9,5 % en 2020. Cette convergence des loyers s'explique en partie par l'intensification de la demande sur le marché des appartements construits expressément pour la location – un marché plus abordable, mais où les loyers moyens ont augmenté plus rapidement que sur le marché des appartements en copropriété offertes en location.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo

Zone 1	Kitchener Est : ch. Highland Ouest, rue Mill, av. Victoria (nord), limite de N. Dumfries (ch. New Dundee) (sud), canton de Woolwich (Grand River), Cambridge, route 401 (est), ch. Trussler (ouest).
Zone 2	Kitchener Centre : av. Victoria (nord), ch. Highland Ouest, rue Mill (sud), prom. Conestoga (est), av. Lawrence (ouest).
Zone 3	Kitchener Ouest : limite de la ville de Waterloo (nord), ch. Highland Ouest, rue Mill, av. Victoria (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), ligne Wilmot/limite du canton de Wilmot (ouest).
Zone 1 à 3	Ville de Kitchener
Zone 4	Waterloo : limite du canton de Woolwich (nord), limite de la ville de Kitchener (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), ligne Wilmot (ouest).
Zone 5	Cambridge : limite du canton de Woolwich (nord), limite du canton de N. Dumfries (sud), ch. Town Line (canton de N. Dumfries, canton de Puslinch) (est), limite de la ville de Kitchener (ouest).
Zone 6	Trois cantons : Woolwich : ville de Waterloo, limite de la ville de Cambridge (sud), canton de Puslinch (est), route régionale 16, ville de Waterloo, ville de Kitchener (ouest); N. Dumfries : ville de Kitchener (nord), limite de la ville de Cambridge (est), ch. Trussler (ouest); Wilmot: routes Gerber / Cedar Grove (nord), route Oxford Waterloo (sud), Ville de Kitchener (est), routes Wilmot Easthope / Oxford 5 (ouest).
Zone 1 à 6	RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo



[Retour à la table des matières](#)

Belleville

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« Après l'augmentation de 2019, le taux d'inoccupation s'est stabilisé, car la croissance de l'offre a suffi à satisfaire la forte demande de logements locatifs cette année. »

Olga Golozub
Analyste principale, Économie

Demeure inchangé à

3,0%

Le loyer moyen est de

1 126 \$

A augmenté de 5,5 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

** %

Taux d'inoccupation

835 \$

Loyer moyen

Une chambre

3,0%

Taux d'inoccupation

1 036 \$

Loyer moyen

Deux chambres

2,9%

Taux d'inoccupation

1 161 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

3,6%

Taux d'inoccupation

1 343 \$

Loyer moyen

**Donnée supprimée.

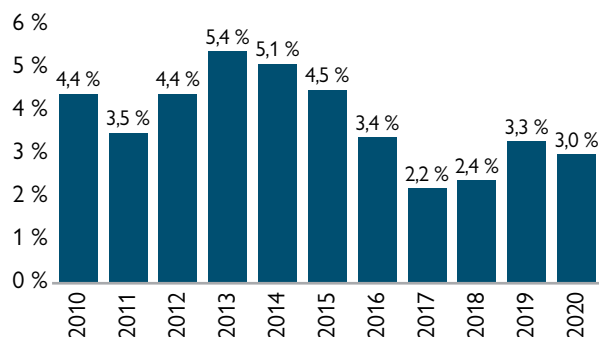
Faits saillants

- Le taux d'inoccupation moyen des appartements destinés à la location s'est établi à 3,0 % en 2020, soit au même niveau⁴¹ qu'il y a un an.
- La forte hausse de la demande d'appartements locatifs a été contrebalancée par une forte augmentation de l'offre, ce qui s'est traduit par un taux d'inoccupation stable.
- Le loyer moyen des logements, toutes catégories confondues, faisant partie de l'échantillon fixe a progressé de 5,5 %.

Le taux d'inoccupation est demeuré inchangé

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée en octobre 2020 ont révélé que le taux d'inoccupation des appartements locatifs de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Belleville s'établissait à 3,0 %, soit au même niveau qu'il y a un an. La croissance plus forte de l'offre de logements construits expressément pour la location cette année a suffi à compenser la hausse de la demande, ce qui a permis de stabiliser le taux d'inoccupation.

Figure 1 : Le taux d'inoccupation à Belleville demeure inchangé en 2020



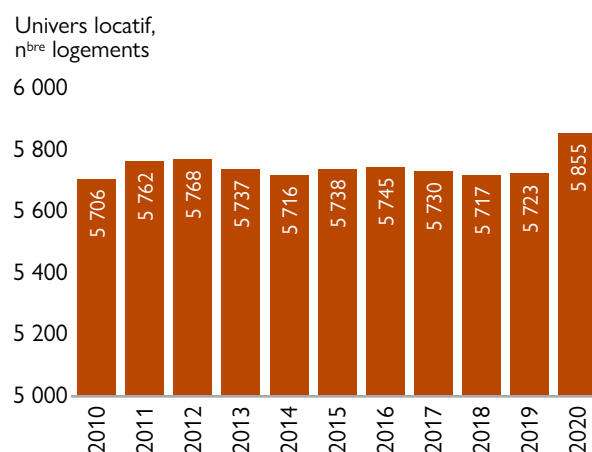
Source : SCHL (Enquêtes sur les logements locatifs, 2010 à 2020)

Un plus grand nombre de logements sont venus s'ajouter à l'univers locatif

Depuis près de 30 ans, l'univers des appartements construits expressément pour le marché locatif dans la RMR de Belleville ne s'accroît pas. En fait, sa taille a diminué au cours de la période 1991-2008 et elle s'est stabilisée au cours des dix années suivantes, avec de légères fluctuations autour de la moyenne de 5 735⁴² logements.

En 2020, dans l'univers du marché locatif primaire, qui tient compte des appartements locatifs nouvellement construits, des démolitions, des rénovations et des conversions de logements existants, mais exclut les résidences pour personnes âgées et étudiants, le nombre de logements a augmenté de 2,3 %, ce qui représente un ajout de 132 logements. Il s'agit du taux de croissance le plus rapide depuis 1992.

Figure 2 : Nouveaux logements entrés sur le marché en 2020



Source : SCHL (Enquêtes sur les logements locatifs, 2010 à 2020)

⁴¹ La variation du taux d'inoccupation entre l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2019 et celle d'octobre 2020 n'est pas statistiquement significative.

⁴² Il s'agit de la moyenne sur 10 ans pour la période 2010-2019.

Malgré cette forte augmentation, le nombre total de logements dans l'univers des appartements construits expressément pour le marché locatif est demeuré inférieur de 9,0 % au sommet atteint il y a 30 ans. À 5 855 logements, il correspond à peu près à la taille de l'univers du début des années 2000.

La plus forte hausse de la demande de logements locatifs en trois décennies

La demande de logements construits expressément pour le marché locatif a augmenté de 2,6 %, car il y avait en octobre 2020 environ 145 logements occupés de plus qu'un an plus tôt. Il s'agit de la plus forte augmentation de la demande de logements locatifs depuis 1991.

De 2016 à 2019⁴³, la croissance démographique dans la RMR s'explique surtout par l'immigration en provenance d'autres villes, villages et cantons de l'Ontario et par l'augmentation du nombre de résidents non permanents. En 2020, l'arrivée de résidents non permanents a été interrompue après que l'Agence des services frontaliers du Canada a mis en place des restrictions à l'entrée pour les ressortissants étrangers afin de contenir la propagation de la COVID-19⁴⁴, tandis que la migration intraprovinciale est demeurée la principale source de vigueur. Selon les renseignements sur le marché, le télétravail et la possibilité d'étudier à distance ont accentué la tendance à déménager dans des collectivités plus petites et moins chères comme la RMR de Belleville. Le fait qu'aucun des 134 logements locatifs achevés entre juillet 2018 et juin 2020 dans la ville de Belleville n'a été inoccupé témoigne de la

vigueur de la demande sur le marché locatif. Les loyers de ces logements récents sont en moyenne 40 % plus élevés que le loyer moyen global dans la ville de Belleville, mais ils ont tous été écoulés.

Les mesures de soutien du gouvernement, comme le gel temporaire des expulsions de locataires, ont quelque peu atténué la baisse de la demande de logements locatifs. La Prestation canadienne d'urgence (PCU) et les prestations d'assurance-emploi ont fourni un soutien financier aux locataires dont le revenu du travail a diminué en raison de la COVID-19.

La forte croissance des loyers s'est poursuivie

Pour l'ensemble des catégories de logements faisant partie de l'échantillon fixe dans la RMR de Belleville, le loyer moyen a augmenté de 5,5 % entre 2019 et 2020. Il s'agit de la plus forte hausse annuelle enregistrée depuis que la SCHL a commencé à recueillir cette statistique, et elle dépasse nettement le taux légal d'augmentation permis par la province en 2020, qui est de 2,2 %. Cependant, l'augmentation du loyer moyen dans l'échantillon fixe pour tous les types de logements était très différente entre la ville de Quinte West et la ville de Belleville.

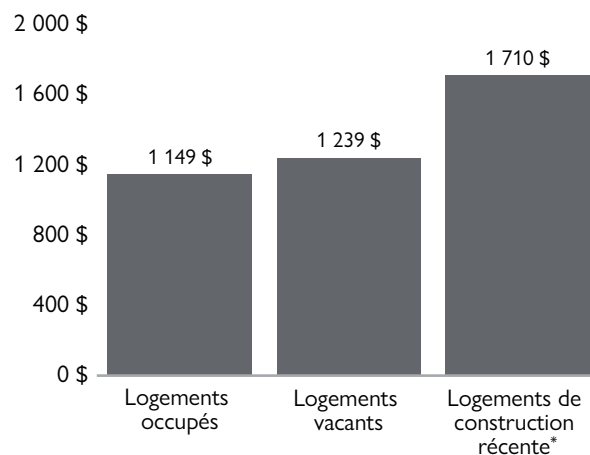
Pour cette dernière, le resserrement du marché locatif s'explique par la concurrence accrue entre locataires. Par conséquent, la croissance des loyers s'est accélérée et a atteint 6,3 % en 2020.

⁴³ Statistique Canada. Tableau 17-10-0136-01 – Composantes de l'accroissement démographique, selon la région métropolitaine de recensement et l'agglomération de recensement, limites de 2016.

⁴⁴ La pandémie de COVID-19 a été déclarée le 11 mars 2020 et des mesures de distanciation physique ont été mises en place le 16 mars.

Le taux de rotation global de 18,0 % observé dans la RMR de Belleville était bien supérieur à celui de 11,8 % enregistré en Ontario. Comme les loyers ne sont pas assujettis au contrôle des loyers lors d'un changement de locataire, il est fort probable que tous les nouveaux locataires et les locataires qui ont déménagé en 2020 ont dû payer des loyers plus élevés que ceux qui sont demeurés dans leur logement. En moyenne, les loyers affichés pour les logements vacants d'une, de deux et de trois chambres étaient supérieurs de 15,0 %, de 7,0 % et de 24,0 %, respectivement, au loyer moyen pour les logements occupés avec le même nombre de chambres (tableau 1.1.9).

Figure 3 : Loyers moyens des maisons en rangée et appartements privés, RMR de Belleville

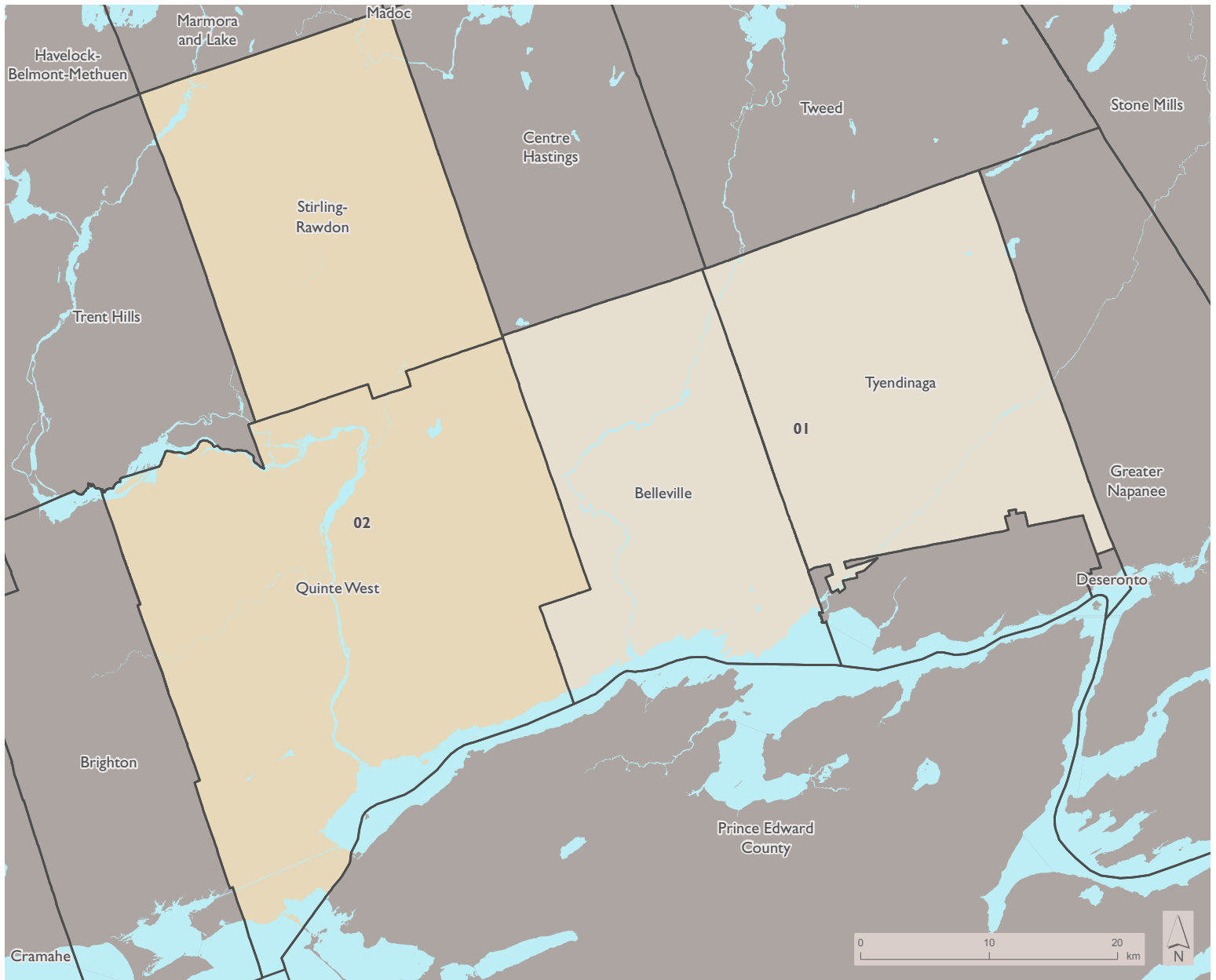


Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, 2020

*Maisons en rangée et appartements privés complétés entre juillet 2018 et juin 2020.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR de Belleville

Zone 1	Comprend la ville de Belleville et le canton de Tyendinaga.
Zone 2	Comprend la ville de Quinte West et le canton de Stirling-Rawdon.
Zone 1 à 2	RMR de Belleville

 [Retour à la table des matières](#)

Peterborough

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« La demande légèrement plus faible et la stabilité de l'offre ont entraîné une hausse du taux d'inoccupation. »

Olga Golozub
Analyste principale, Économie

Est monté à

2,6%

Le loyer moyen est de

1 124 \$

A augmenté de 4,9 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

0,6%

Taux d'inoccupation

819 \$

Loyer moyen

Une chambre

2,5%

Taux d'inoccupation

990 \$

Loyer moyen

Deux chambres

2,8%

Taux d'inoccupation

1 191 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

2,9%

Taux d'inoccupation

1 427 \$

Loyer moyen

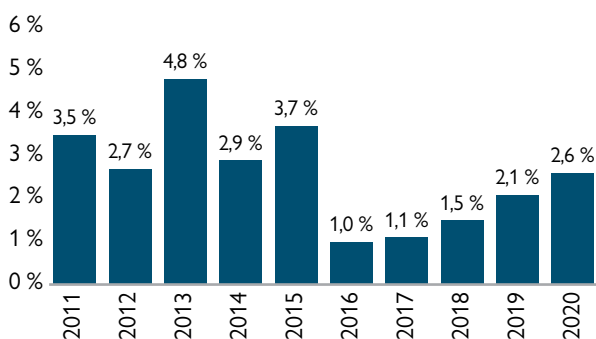
Faits saillants

- Le taux d'inoccupation moyen des appartements construits expressément pour la location est passé de 2,1 % en 2019 à 2,6 % en 2020.
- Environ 14 % des logements construits expressément pour la location seraient abordables pour les ménages dont le revenu se situe entre 25 000 \$ et 36 000 \$, selon les critères d'abordabilité habituels.
- Le loyer moyen des logements de l'échantillon fixe a augmenté de 4,9 %, une hausse supérieure à celle de 2,6 % enregistrée en 2019.

Hausse du taux d'inoccupation en 2020

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée en octobre 2020, le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour la location dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Peterborough a augmenté pour la troisième année consécutive pour atteindre 2,6 %, alors qu'il était de 2,1 % en octobre 2019 (figure 1). Une baisse du nombre estimé de logements occupés s'est conjuguée à la stabilité de l'offre pour exercer une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation. Un taux d'inoccupation de 2,6 % est conforme à la moyenne historique sur 10 ans, ce qui signifie que malgré les répercussions économiques de la pandémie, l'état du marché n'a pas beaucoup changé.

Figure 1 : Hausse du taux d'inoccupation des appartements locatifs à Peterborough en 2020

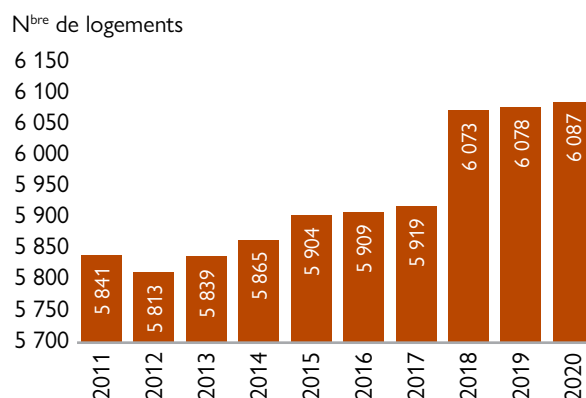


Source : SCHL (Enquêtes sur les logements locatifs, 2011 à 2020)

Le parc locatif est stable

Après la croissance de l'offre observée sur le marché locatif en 2018, la plus élevée en 10 ans, l'univers des logements construits expressément pour le marché locatif a peu changé (figure 2). Entre octobre 2019 et octobre 2020, l'univers a augmenté de 9 unités, soit de 0,1 %. En 2018, dans le but d'accroître l'offre de logements locatifs, la municipalité de Peterborough a adopté des politiques qui permettent la construction d'appartements accessoires dans des maisons individuelles, des jumelés et des maisons en rangée. Ces politiques ont entraîné l'ajout de logements⁴⁵ à l'offre locative globale, ce qui a probablement exercé une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour la location.

Figure 2 : L'univers des appartements locatifs a peu changé en 2020



Source : SCHL (Enquêtes sur les logements locatifs, 2011 à 2020)

Le marché locatif s'est détendu pour la troisième année de suite

La hausse du taux d'inoccupation s'explique essentiellement par un très léger ralentissement de la demande. Celui-ci s'explique en partie par la diminution importante du nombre de résidents non permanents, comme les étudiants étrangers et les détenteurs de permis de travail. En 2020, l'afflux de résidents non permanents a été interrompu après la mise en place de restrictions d'entrée pour les ressortissants étrangers par l'Agence des services frontaliers du Canada afin de contenir la propagation de la COVID-19.

⁴⁵ Selon la Ville de Peterborough, 135 logements accessoires ont été créés entre 2018 et décembre 2020.

Le recul de l'emploi dans l'un des principaux groupes d'âge, soit les 15 à 24 ans, est un autre facteur qui a contribué à la baisse de la demande en 2020. De plus, l'emploi chez les 25 à 44 ans était nettement inférieur à son niveau antérieur à la pandémie, ce qui a probablement limité le rythme de formation des ménages.

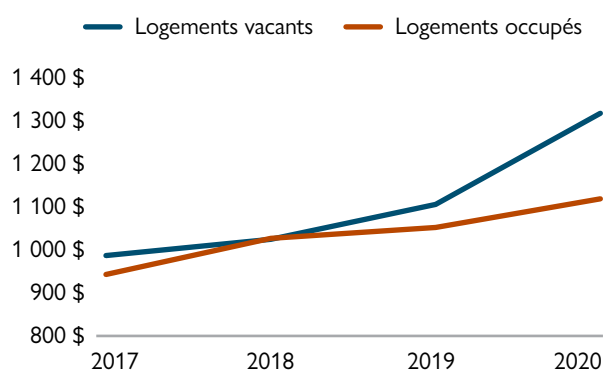
Les mesures de soutien du gouvernement, comme le gel temporaire des expulsions de locataires, ont quelque peu atténué la baisse de la demande de logements locatifs. La Prestation canadienne d'urgence (PCU), les programmes fédéraux d'aide aux étudiants et les prestations d'assurance-emploi ont fourni un soutien financier aux locataires dont le revenu du travail a diminué en raison de la COVID-19.

La hausse du loyer moyen des logements de l'échantillon fixe s'est accélérée

Pour l'ensemble des catégories de logements faisant partie de l'échantillon fixe dans la RMR de Peterborough, le loyer moyen a augmenté de 4,9 % entre octobre 2019 et octobre 2020. C'est la quatrième année de suite que les loyers moyens enregistrent une hausse supérieure au taux légal d'augmentation autorisé par la province. Cela donne à penser que les propriétaires ont été en mesure de majorer les loyers du marché en raison du roulement de locataires à long terme. À Peterborough, le taux de rotation s'est élevé à 14,6 % en octobre 2020, contre 12,8 % en octobre 2019. Comme davantage de logements ont été reloués en 2020, les propriétaires ont eu d'autres occasions d'augmenter les loyers par rapport à 2019, alors que le taux de rotation était l'un des plus bas parmi les RMR de l'Ontario.

L'écart entre le loyer moyen des logements vacants et celui des logements occupés s'est creusé en 2020 (figure 3). Par conséquent, les locataires potentiels se sont vus demander des loyers 17,8 % plus élevés que les locataires de longue date : le loyer moyen en octobre 2020 était de 1 318 \$ pour les logements vacants et de 1 119 \$ pour les logements déjà occupés (tableau 1.1.9).

Figure 3 : Loyers moyens des logements vacants et des logements occupés, toutes catégories de logement, RMR de Peterborough



Source : SCHL (Enquêtes sur les logements locatifs, 2017 à 2020)

Problèmes d’abordabilité pour les ménages à faible revenu

Le tableau 3.1.8, une nouveauté de l’ELL de 2020, fournit de l’information sur l’abordabilité du parc de logements construits expressément pour la location. Il montre comment l’univers locatif de Peterborough (appartements et maisons en rangée) correspond au revenu des ménages locataires⁴⁶. Selon les critères d’abordabilité actuels et les loyers moyens, les ménages du quatrième quintile de revenu (52 000 à 74 000 \$) et du troisième quintile de revenu (36 000 à 52 000 \$)⁴⁷ pourraient accéder respectivement à 98 % et 78 % du parc locatif. L’abordabilité des logements locatifs diminue considérablement pour les ménages dont les revenus se trouvent dans les quintiles inférieurs. À peu près 14 % seulement des logements du parc seraient abordables pour les ménages dont le revenu se situe entre 25 000 \$ et 36 000 \$ par année (le deuxième quintile de revenu)⁴⁸.

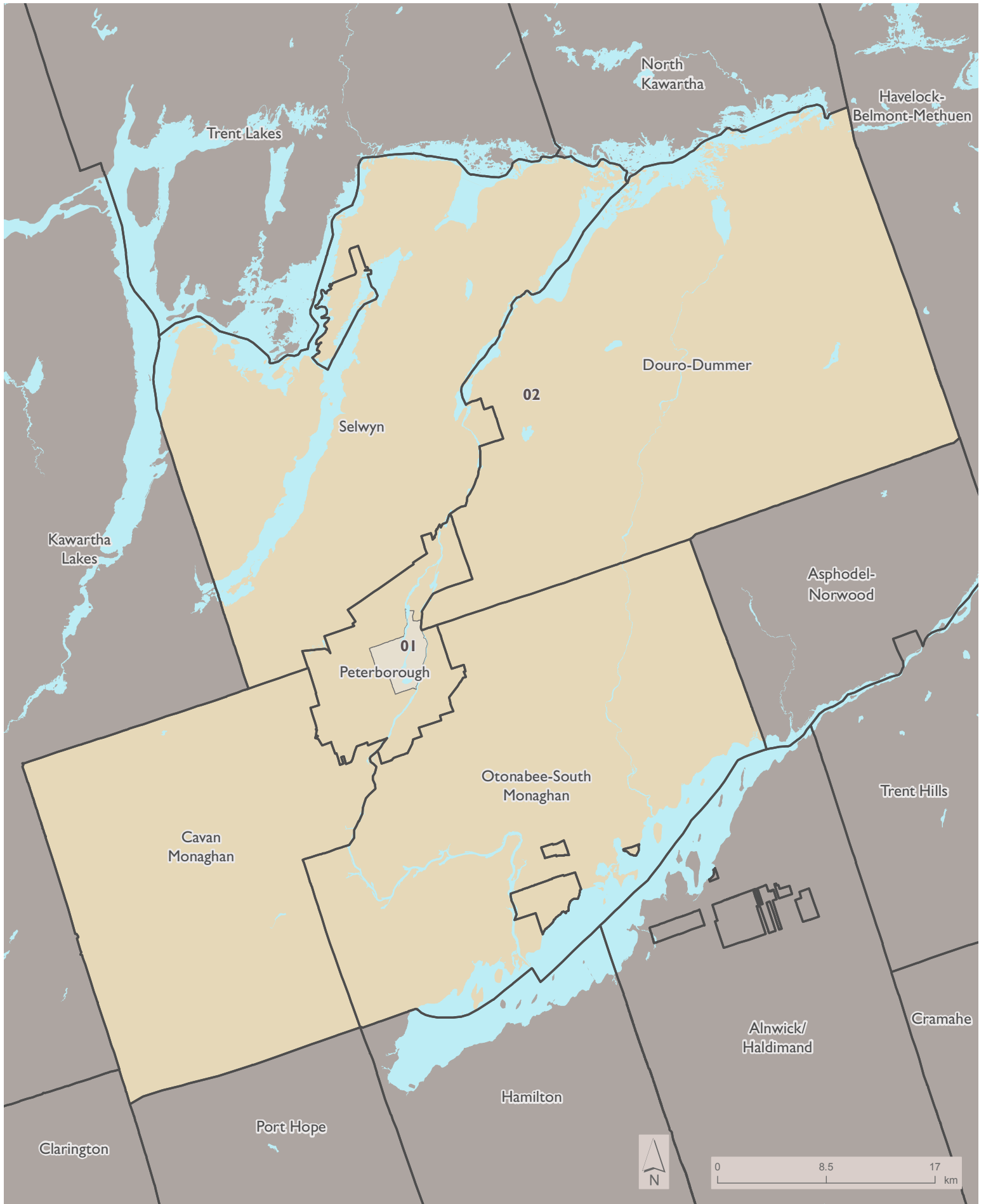
⁴⁶ Les quintiles de revenu des ménages de la RMR de Peterborough sont tirés du fichier de microdonnées à grande diffusion (FMGD) du Recensement de 2016. Les quintiles de revenu sont exprimés en dollars de 2020 au moyen de l’IPC et ont été arrondis au millier près. Quatre filtres ont été appliqués pour calculer les quintiles à tous les ménages locataires de toutes tailles qui n’étaient pas subventionnés et dont le revenu était supérieur à zéro.

⁴⁷ Les quintiles de revenu divisent la population en cinq groupes, du revenu le plus faible (Q1) au plus élevé (Q5), de sorte qu’environ 20 % de la population fait partie de chaque groupe.

⁴⁸ Les données ont été supprimées pour le premier quintile de revenu (moins de 25 000 \$) parce que la taille de l’échantillon n’était pas assez grande pour protéger la confidentialité ou produire une estimation statistiquement fiable.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR de Peterborough

Zone 1	Centre-ville - zone constituée d'une partie de la ville de Peterborough (sur le plan géographique, la zone 1 est délimitée par le chemin Park Hill, au nord, par la rue Lansdowne, au sud, par la promenade Ashburnham, à l'est, et par la rue Park et le chemin Monaghan, à l'ouest); elle correspond aux secteurs de recensement 0005.00, 0006.00, 0007.00, 0008.00 et 0010.00.
Zone 2	Reste de le RMR de Peterborough - zone se composant du canton de Selwyn, du canton de Douro-Dummer, du canton d'Otonabee-South Monaghan, du canton de Cavan-Millbrook-North Monaghan, de la réserve indienne de la Première nation Curve Lake First Nation 35 et de la réserve indienne de la Première nation d'Hiawatha; zone constituée des secteurs de recensement 0001.01, 0001.02, 0002, 0003, 0004, 0009.01, 0009.02, 0009.03, 0009.04, 0011, 0012, 0013, 0014, 0100, 0101, 0102.01, 0102.04, 0103, 0105.02, 0106, 0200.00, 0201.00, 9004.00 et 9005.00.
Zone 1 à 2	RMR de Peterborough

 [Retour à la table des matières](#)

Windsor

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« Le taux d'inoccupation a légèrement augmenté en 2020 en raison d'un repli de la demande de logements locatifs attribuable à la pandémie. »

Christopher Zakher
Analyste principal, Économie

Est monté à

3,6 %

Le loyer moyen est de

937 \$

A augmenté de 8,4 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

6,7 %

Taux d'inoccupation

699 \$

Loyer moyen

Une chambre

3,9 %

Taux d'inoccupation

896 \$

Loyer moyen

Deux chambres

2,5 %

Taux d'inoccupation

1 027 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

*** %

Taux d'inoccupation

1 214 \$

Loyer moyen

**Donnée supprimée.

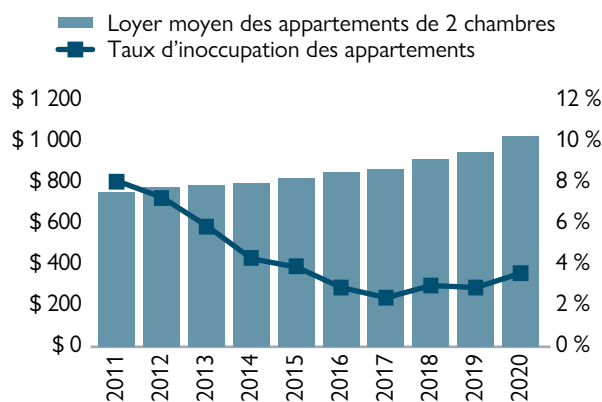
Faits saillants

- Le taux d'inoccupation moyen des logements construits expressément pour le marché locatif était de 3,6 % en 2020, comparativement à 2,9 % l'année précédente.
- La demande de logements locatifs a diminué, ce qui a fait augmenter légèrement le taux d'inoccupation.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres compris dans l'échantillon fixe a augmenté de 8,7 %, ce qui est nettement supérieur à la ligne directrice provinciale de 2,2 % pour 2020.

Le taux d'inoccupation a légèrement augmenté

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, le taux d'inoccupation des appartements locatifs était de 3,6 %, en hausse par rapport à celui de 2,9 % enregistré en 2019. Une baisse de la demande de logements locatifs a fait augmenter légèrement le taux d'inoccupation (figure 1). Quant à l'offre, elle est demeurée relativement identique.

Figure 1 : Le taux d'inoccupation a remonté et les loyers ont augmenté



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Les répercussions économiques de la pandémie ont contribué à la baisse de la demande de logements locatifs

En 2020, la demande de logements locatifs, que l'on mesure par le nombre de logements occupés, a diminué dans 5 des 16 plus grands centres urbains de l'Ontario. Parmi ceux-ci, la RMR de Windsor a affiché la deuxième baisse en importance de la demande sur une base relative. Cette situation s'explique par l'incidence négative disproportionnée de la pandémie sur l'économie de Windsor.

À la mi-août 2020, la région de Windsor-Essex avait passé près de 1,5 mois de plus que la plupart des autres régions à des étapes de confinement plus strictes pour réduire la propagation de la COVID-19 (étapes 1 et 2 du cadre de réouverture de l'Ontario⁴⁹). Cela s'explique par les éclosions prolongées qui ont eu lieu dans les fermes du comté d'Essex au cours des mois d'été. De plus, étant donné la proximité de Windsor avec les États-Unis, l'économie de cette ville a été plus durement touchée par la fermeture de la frontière canado-américaine.

En septembre 2020, les retombées économiques de la pandémie étaient surtout évidentes dans le secteur des services locaux, où l'emploi était inférieur de 18,3 % à celui enregistré en septembre 2019⁵⁰. Les jeunes de 15 à 24 ans, qui constituent le groupe d'âge ayant la plus forte propension à louer, ont été les plus touchés. Selon les données du dernier recensement⁵¹, près de la moitié de la population active de ce groupe travaille dans les deux secteurs des services de la RMR qui ont enregistré les plus fortes baisses d'emploi d'une année à l'autre au mois de septembre : l'hébergement et les services alimentaires et le commerce de gros. Ces pertes d'emplois ont probablement contribué au ralentissement de la formation de ménages locataires.

⁴⁹ <https://www.ontario.ca/fr/page/deconfinement-de-lontario-par-etapes>.

⁵⁰ Statistique Canada, Enquête sur la population active.

⁵¹ Statistique Canada, Recensement de 2016.

Réduction de la demande de logements locatifs de la part d'étudiants étrangers

Selon les renseignements sur le marché, il y aurait eu moins d'étudiants étrangers de niveau postsecondaire dans la RMR de Windsor à l'automne 2020 que l'année précédente, car jusqu'à 30 % d'entre eux auraient étudié à l'étranger en raison de la pandémie. Cela concorde avec les données nationales selon lesquelles, au cours des trois premiers trimestres de 2020, 37 % moins de détenteurs de permis d'études vivaient au Canada que l'année précédente pendant la même période⁵². Cela a probablement contribué à la baisse de la demande de logements locatifs en 2020, car les données du recensement indiquent que les étudiants étrangers ont une très forte propension à louer.

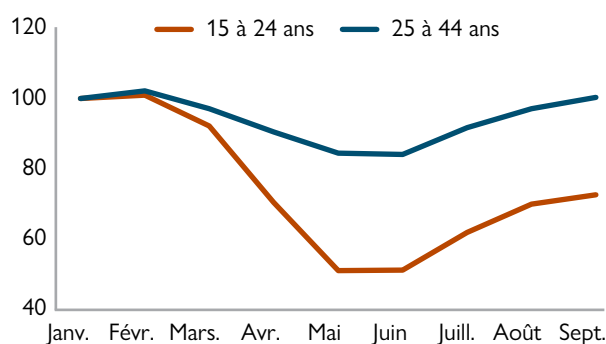
Différents facteurs ont réduit au minimum le nombre de personnes qui ont quitté le marché locatif

La demande aurait été plus faible sur le marché locatif si le gouvernement n'avait pas accordé un soutien financier, notamment par l'intermédiaire de la Prestation canadienne d'urgence (qui a été interrompue depuis), de la Prestation canadienne de la relance économique et des prestations d'assurance-emploi. Ces mesures ont permis aux ménages dont le revenu a subi des répercussions négatives de la pandémie de payer leur loyer et de demeurer dans leur logement. Le moratoire sur les expulsions en Ontario, entre le 17 mars et le 1^{er} août 2020, a probablement aussi permis de maintenir un plus grand nombre de locataires dans leur logement.

Deuxièmement, la reprise de l'emploi chez les personnes d'autres groupes d'âge a empêché que la demande ne diminue encore plus. Le nombre de personnes de 25 à 44 ans occupant un emploi à temps plein a connu une baisse moins marquée au cours des premiers mois de la pandémie. Il avait regagné son niveau antérieur à la pandémie en septembre 2020 (figure 2). La population active de ce groupe d'âge, qui représente historiquement la plus grande part des ménages locataires dans la RMR de Windsor, était plus concentrée dans la poignée de secteurs qui ont affiché de meilleurs résultats en 2020. L'amélioration de la conjoncture du marché du travail a permis à un plus grand pourcentage de locataires de ce groupe de demeurer dans leurs logements.

Troisièmement, même si la demande de logements pour propriétaires-occupants a repris à l'été 2020, le nombre de transactions sur le marché de la revente a été inférieur, pour la période de janvier à septembre 2020, au volume de 2019. Dans un contexte d'incertitude économique élevée, la baisse des ventes indique que les locataires sont moins nombreux à avoir accédé à la propriété. C'est ce que corroborent partiellement les données du secteur de l'assurance de la SCHL, qui indiquent une baisse annuelle de 14,8 %⁵³ des approbations de prêts hypothécaires⁵⁴, en particulier pour ceux qui ont quitté le marché locatif pour accéder à la propriété à Windsor. La baisse du taux de rotation des logements locatifs dans la RMR indique également une diminution de la mobilité entre les marchés locatifs et celui des logements pour propriétaires-occupants.

Figure 2 : Emploi à temps plein, par tranche d'âge, RMR de Windsor, données mensuelles, 2020, janvier = 100*



Source : Enquête sur la population active de Statistique Canada, adaptée par la SCHL

*Données désaisonnalisées.

⁵² Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, données ouvertes.

⁵³ De janvier à septembre.

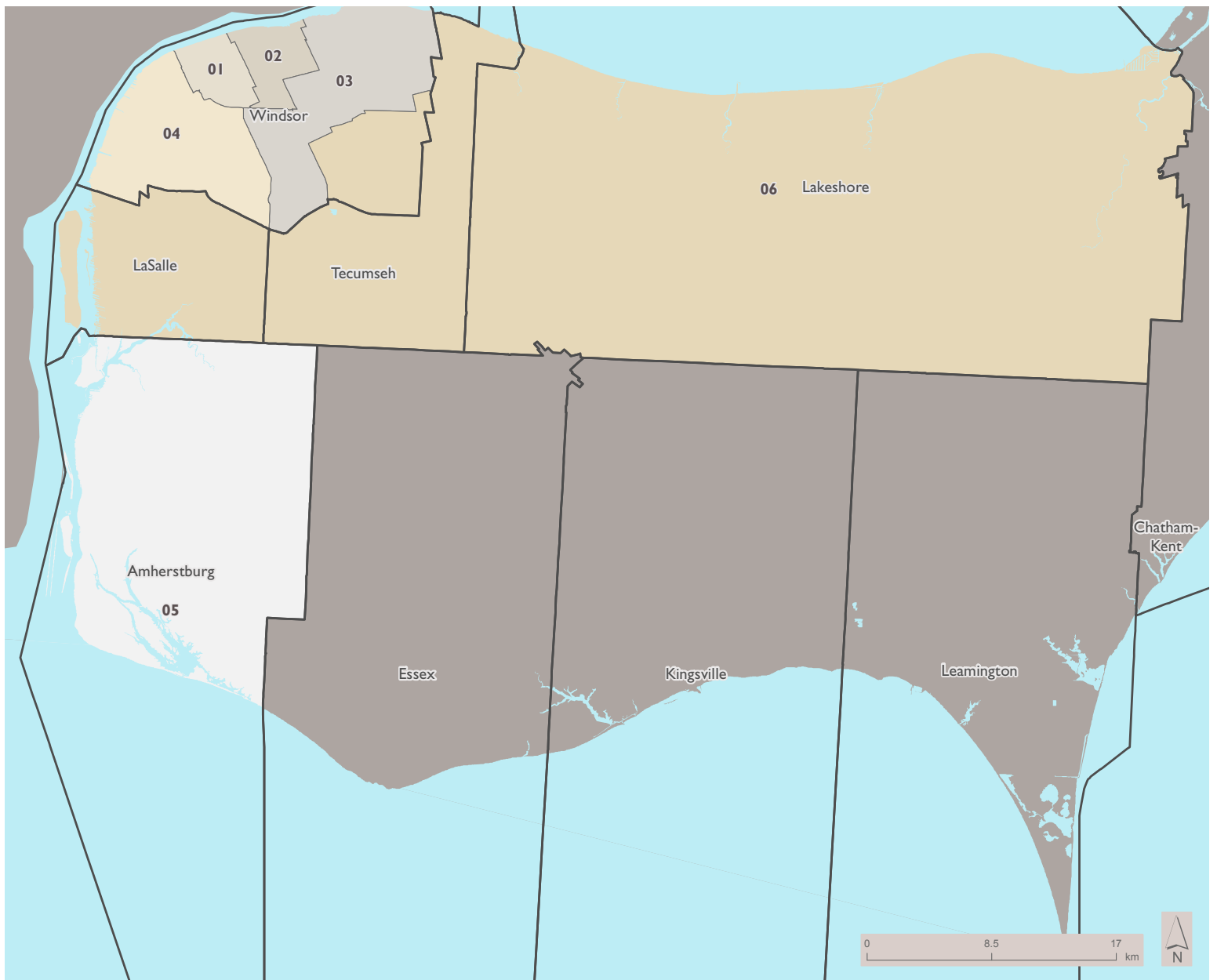
⁵⁴ Les données sur les approbations de prêts hypothécaires sont relatives aux prêts assurés pour lesquels les emprunteurs ont versé une mise de fonds inférieure à 20 % du prix d'achat.

Accélération de la croissance des loyers

Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles compris dans les enquêtes de 2019 et de 2020 a augmenté de 8,7 %. Ce taux était nettement supérieur à la ligne directrice provinciale de 2,2 % pour 2020. Comme en témoignent le taux d'inoccupation à un creux presque historique et la majoration importante des loyers des logements inoccupés, le marché locatif est demeuré serré pour les logements de deux chambres. Cela a permis aux propriétaires d'augmenter les loyers au-delà la ligne directrice pour les logements qui ont connu un changement de locataires et jusqu'à sa limite supérieure pour les logements déjà occupés.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de la RMR – RMR de Windsor

Zone 1	Centre – Nord : Rivière Détroit; Est : Pierre, Moy Parkwood; Sud : C.P. Rail, boul. Ypres; Ouest : Conrail.
Zone 2	Est intérieur – Nord : Rivière Détroit; Est : Buckingham, Raymo, Norman, Chrysler; Sud : C.P. Rail, chemin Tecumseh; Ouest : Zone 1.
Zone 3	Est extérieur – Nord : Rivière Détroit; Est : Limite de la ville; Sud : Limite de la ville; Ouest : Zone 2
Zone 4	Ouest – Nord : Conrail; Est : Avenue Howard; Sud : Limite de la ville; Ouest : Zone 3
Zones 1 à 4	Ville de Windsor
Zone 5	Canton d'Amherstburg
Zone 6	Reste de la RMR – Comprend : Ville d'Essex T., ville de LaSalle T., canton de Lakeshore, St. Clair Beach V./canton de Sandwich South/ville de Tecumseh.
Zones 1 à 6	RMR de Windsor

 [Retour à la table des matières](#)

St. Catharines-Niagara

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« Le taux d'inoccupation est demeuré stable et faible d'un point de vue historique, tandis que la croissance des loyers s'est accélérée. »

Inna Breidburg
Analyste principale, Économie

Demeure inchangé à

2,7%

Le loyer moyen est de

1 075 \$

A augmenté de 5,6 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

** %

Taux d'inoccupation

774 \$

Loyer moyen

Une chambre

2,5%

Taux d'inoccupation

958 \$

Loyer moyen

Deux chambres

2,9%

Taux d'inoccupation

1 137 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

1,9%

Taux d'inoccupation

1 260 \$

Loyer moyen

**Donnée supprimée.

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation des appartements du marché primaire est demeuré stable en 2020, à 2,7 %.
- L'offre d'appartements destinés à la location a connu une faible hausse de 0,5 % en 2020.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres de l'échantillon commun a augmenté de 6,1 % en 2020. Il s'agit de la hausse la plus marquée en près de 30 ans.

Taux d'inoccupation stable

Le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines est demeuré stable, à 2,7 %⁵⁵, en 2020, ce qui est inférieur à la moyenne sur 10 ans, qui s'élève à 2,9 %. Les variations de la demande et de l'offre de logements destinés à la location étaient trop faibles cette année pour influencer sur les conditions du marché locatif.

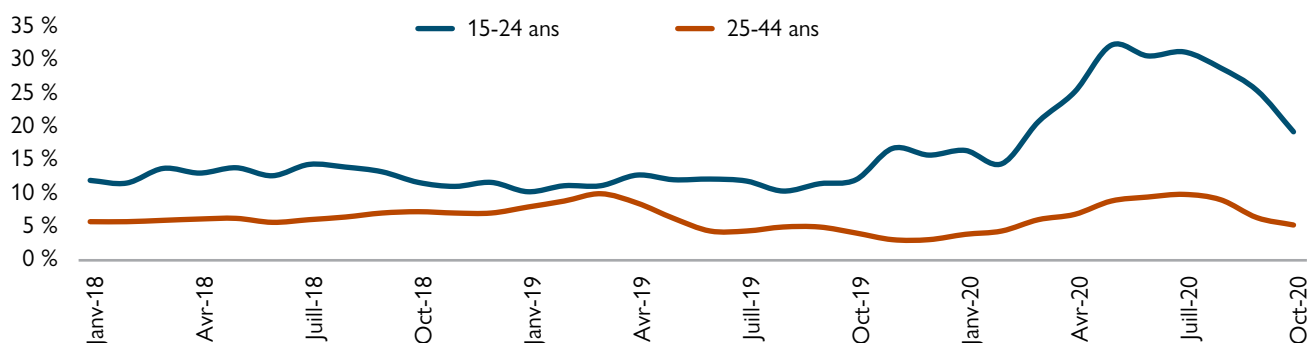
Variation minimale de la demande de logements locatifs

La demande d'appartements destinés à la location à St. Catharines, mesurée par le nombre d'unités occupées, est restée pratiquement inchangée en 2020. Cependant, la demande provenant des jeunes locataires a diminué sur le marché locatif. Au cours des dernières années, la migration s'est intensifiée dans la RMR, ce qui a porté le taux de croissance démographique à son plus haut niveau des deux dernières décennies et a fait augmenter la demande de logements locatifs. En 2019, les résidents non permanents âgés de 15 à 24 ans, dont la plupart sont des étudiants étrangers qui ont tendance à être locataires pendant leur séjour au Canada, représentaient près de 40 % du solde de la migration totale à St. Catharines. Cependant, de nombreuses mesures ont été prises pour contenir la propagation du virus de la COVID-19 en 2020, notamment la fermeture des frontières et le passage à l'enseignement en ligne au niveau postsecondaire. Par conséquent, de nombreux étudiants étrangers sont partis. De plus, ces mesures ont entraîné des fermetures d'entreprises

et des pertes d'emplois. Les jeunes ont été touchés de façon disproportionnée par ces événements. Nombre d'entre eux travaillaient dans les secteurs du commerce de détail, du tourisme d'accueil et de l'alimentation, qui ont été les plus touchés par la pandémie. À 19,3 % en octobre 2020, le taux de chômage de la cohorte des 15 à 24 ans était de 7 points de pourcentage supérieur à celui enregistré à la même période un an plus tôt. Certains jeunes ont donc quitté la région pour chercher un emploi ailleurs. Certains étudiants sont retournés dans leur ville natale puisque les écoles postsecondaires se sont tournées vers des programmes d'enseignement à distance. En raison de ces tendances migratoires, en octobre 2020, la population des 15 à 24 ans a diminué de plus de 20 % par rapport à octobre 2019. Les difficultés économiques ont limité la capacité de cette cohorte à entrer sur le marché locatif et incité certaines personnes à retourner chez leurs parents, ce qui a atténué les pressions sur la demande de logements locatifs.

Si l'économie de la région a été fortement touchée par la pandémie de COVID-19, le rythme de la reprise n'a pas été uniforme dans tous les secteurs et groupes démographiques. Les niveaux d'emploi dans certains des secteurs les plus payants, comme la finance, l'assurance, l'immobilier et les services professionnels et scientifiques, se sont non seulement redressés, mais ils ont aussi fortement augmenté par rapport à l'année dernière. Les résidents âgés de 25 à 44 ans, qui sont à l'origine de la majeure partie des nouveaux ménages formés et de la demande de logements locatifs, occupaient un emploi dans ces domaines. En octobre 2020, le taux de chômage de ce groupe d'âge est descendu à 5,3 %. Bien que ce taux soit supérieur de 1,2 point de pourcentage à celui de la même période un an plus tôt, il est jugé faible d'un point de vue historique et par rapport à ceux des autres groupes d'âge. La vigueur de l'emploi dans ce groupe démographique et les mesures de soutien du gouvernement comme la PCU, destinées aux Canadiens dont l'emploi était touché par la COVID-19, ont contribué à soutenir la demande de logements locatifs et à compenser la baisse de la demande observée au sein de la population la plus jeune.

⁵⁵ La variation du taux d'inoccupation entre l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2019 et celle d'octobre 2020 n'est pas statistiquement significative.

Figure 1 : Taux de chômage élevé chez les jeunes adultes


Source : Statistique Canada

Au cours des dernières années, le coût croissant de l'accès à la propriété et la forte concurrence entre les acheteurs ont stimulé la demande de logements locatifs. Les préoccupations liées à COVID-19, qui ont accru la préférence pour des logements offrant plus d'espace et moins de commodités partagées, ont facilité la transition de certains ménages locataires vers l'accès à la propriété en 2020. Dans l'ensemble toutefois, l'écart de coût entre la propriété et la location s'est creusé davantage, ce qui a encouragé un plus grand nombre de ménages locataires à demeurer dans leur logement existant. Il en est résulté un faible taux de rotation des locataires, surtout dans la catégorie des appartements de deux chambres, où ce taux est descendu de 15,3 % en 2019 à 12,5 % en 2020.

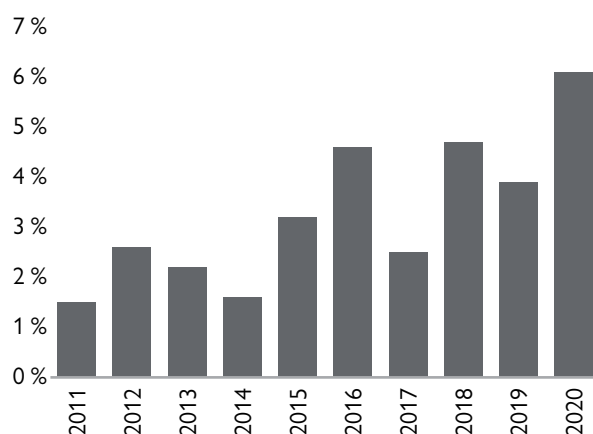
Ajouts peu nombreux à l'offre de logements locatifs

L'univers des appartements construits expressément pour la location a connu une modeste croissance en 2020. Tandis que 124 logements locatifs ont été achevés au cours de la période de 12 mois qui s'est terminée le 30 juin 2020 (date limite de l'enquête), l'univers locatif a augmenté de 79 logements, soit 0,5 %. Cela pourrait s'expliquer par le retrait permanent de logements locatifs existants pour des raisons comme la démolition d'immeubles ou la conversion en copropriétés, ainsi que par le retrait temporaire de logements en raison de réparations majeures. Il convient de mentionner qu'en octobre 2020, 361 appartements locatifs étaient en construction dans la région, soit le nombre le plus élevé depuis le début des années 1990. Cette activité pourrait soutenir la croissance de l'offre de logements locatifs au cours des prochaines années.

Les loyers ont connu une hausse record

Depuis 2015 environ, la hausse des loyers s'est accélérée dans la RMR. Cette année, l'augmentation du loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes de 2019 et de 2020 a atteint 6,1 %, contre 3,9 % l'année précédente. Il s'agit de la plus forte augmentation annuelle enregistrée depuis que la SCHL a commencé à recueillir cette statistique au début des années 1990, et elle dépasse largement le taux légal d'augmentation permis par la province, qui est de 2,2 %. La concurrence entre locataires demeure assez vive pour permettre aux propriétaires-bailleurs d'augmenter considérablement les loyers. En octobre 2020, le loyer demandé pour les appartements vacants était de 10,9 % supérieur au loyer moyen des logements occupés.

Figure 2 : Croissance accélérée des loyers*

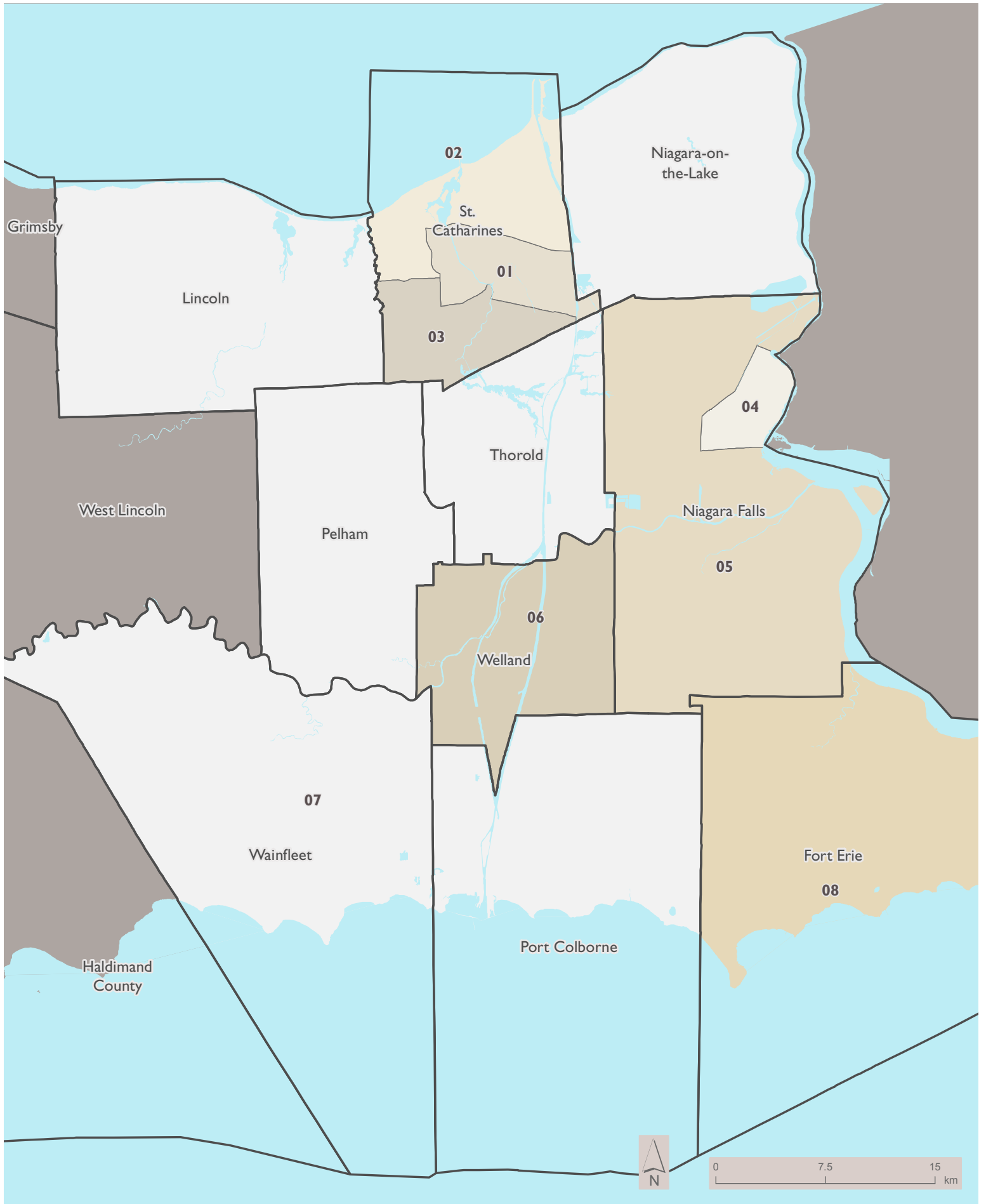


Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

*Loyer des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR de St. Catharines-Niagara

Zone 1	St. Catharines (centre-ville)
Zone 2	St. Catharines (reste - partie nord)
Zone 3	St. Catharines (reste - partie sud)
Zones 1 à 3	Ville de St. Catharines
Zone 4	Niagara Falls (centre-ville)
Zone 5	Niagara Falls (reste)
Zones 4 à 5	Ville de Niagara Falls
Zone 6	Welland
Zone 7	Niagara-on-the-Lake, Lincoln, Wainfleet, Port Colborne, Thorold, Pelham
Zone 8	Fort Erie
Zones 1 à 8	RMR de St. Catharines-Niagara



[Retour à la table des matières](#)

London

LE TAUX D'INOCUPATION GLOBAL



« Le taux d'inoccupation a augmenté, car l'offre de logements neufs a dépassé la demande, qui a souffert du ralentissement de la croissance démographique et économique. »

Andrew Scott
Analyste principal, Économie

Est monté à

3,4%

Le loyer moyen est de

1 119\$

A augmenté de 7,0 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

4,7%

Taux d'inoccupation

774 \$

Loyer moyen

Une chambre

3,5%

Taux d'inoccupation

1 001 \$

Loyer moyen

Deux chambres

3,1%

Taux d'inoccupation

1 207 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

4,9%

Taux d'inoccupation

1 380 \$

Loyer moyen

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour la location est monté à 3,4 %.
- L'offre accrue de logements locatifs s'est accompagnée d'un affaiblissement de la demande sur le marché locatif.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe a augmenté de 6,8 %.

Le taux d'inoccupation a atteint son plus haut niveau depuis 2012

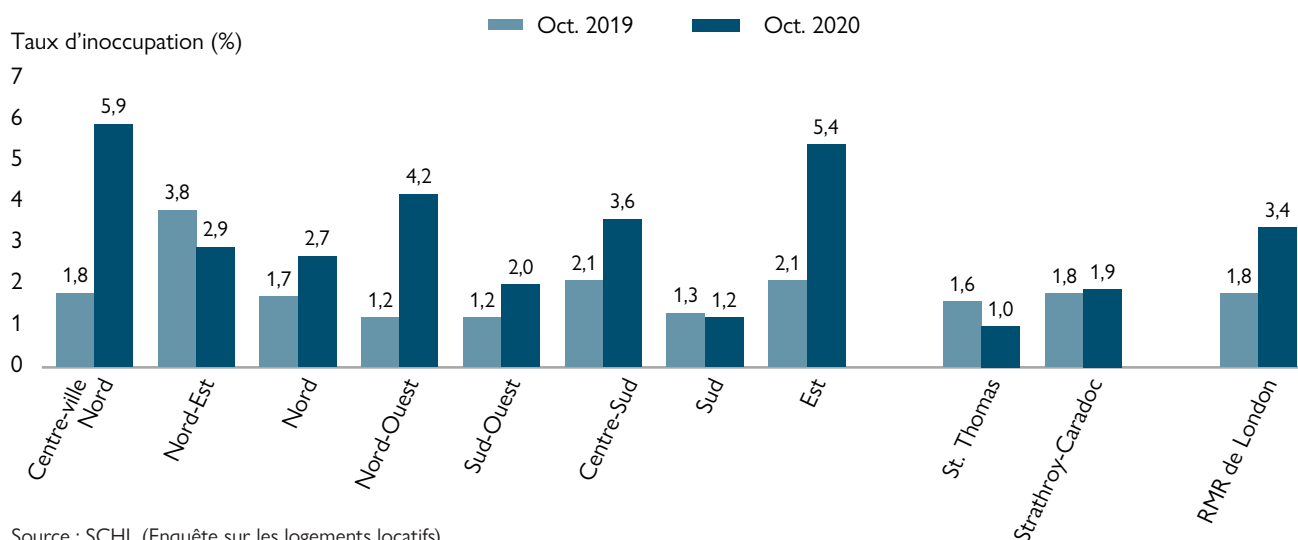
Selon l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en octobre 2020, le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour la location dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London s'est établi à 3,4 %, ce qui représente une hausse par rapport au taux d'inoccupation de 1,8 % enregistré en octobre 2019.

Dans la ville de London, le taux d'inoccupation est monté à 3,5 %, tandis qu'à St. Thomas, il n'a connu aucune variation significative sur le plan statistique et s'est maintenu à 1,0 %.

L'augmentation de l'offre s'est accompagnée d'un affaiblissement de la demande

Avant la tenue de l'Enquête de 2020, il y a eu une hausse accrue de l'offre de logements locatifs. En effet, 968 appartements construits expressément pour la location ont été achevés dans la RMR de London⁵⁶. Dans l'univers du marché locatif primaire de la SCHL, qui tient compte des démolitions, des rénovations et des conversions de logements existants, mais qui exclut les résidences pour personnes âgées et étudiants nouvellement achevés, il y a eu un ajout de 746 logements. Le rythme de croissance de l'offre a dépassé celui de la demande de logements locatifs, qui a stagné.

Figure 1 : Taux d'inoccupation des appartements selon la zone d'enquête de l'ELL, 2019 par rapport à 2020

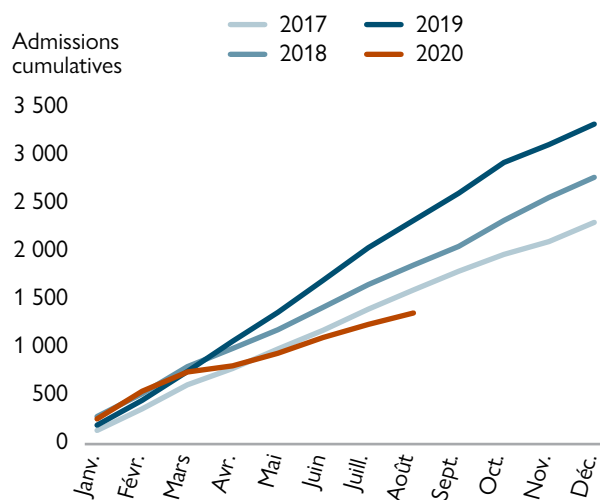


⁵⁶ Le nombre total de logements locatifs achevés est comptabilisé pour les 12 mois terminés en juin 2020, qui correspond à la fin de la période couverte par l'ELL.

La diminution du solde migratoire et les perturbations économiques causées par la pandémie de COVID19 ont empêché la formation de ménages locataires. Dans le cadre de notre Enquête, le nombre estimatif de logements occupés est resté inchangé par rapport à 2019. La baisse du solde de la migration internationale en 2020 a probablement été une cause importante de la faiblesse de la demande sur le marché locatif. Depuis le début de 2020, le nombre d'admissions de résidents permanents dans la RMR de London est nettement inférieur à celui des années précédentes (voir la figure 2). Il en va de même pour le nombre d'immigrants temporaires, comme les étudiants. Les immigrants internationaux ont généralement un taux de formation de ménages plus élevé que d'autres groupes de la population, et ils ont tendance à être locataires pendant les premières années suivant leur arrivée à London.

La demande dans la zone 4 (Nord-Ouest de London) et dans la zone 1 (Centre-ville Nord) a été particulièrement touchée par la baisse de la fréquentation en personne à l'Université Western Ontario. La zone 1 présente d'ailleurs le taux d'inoccupation le plus élevé de la RMR, soit 5,9 %. De nombreux étudiants canadiens et étrangers ont probablement choisi de suivre leurs cours à distance en 2020, et n'ont donc pas eu besoin d'un logement à proximité de l'université.

Figure 2 : Nombre cumulé de résidents permanents admis par année, RMR de London



Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada

Malgré la hausse des prix des logements, la baisse des coûts d'emprunt a freiné l'augmentation des coûts de possession d'une habitation. Les ménages qui ont les moyens de contracter un prêt hypothécaire ont tendance à libérer un logement locatif dont le loyer se situe dans une fourchette de prix élevée. Par conséquent, le taux d'inoccupation élevé des logements loués 1 200 \$ ou plus par mois, combiné à la stabilité des coûts de possession et à l'augmentation des ventes de logements existants, semble indiquer que le nombre de ménages locataires qui a accédé à la propriété a augmenté en 2020.

La hausse du loyer moyen s'est accélérée

Malgré le taux d'inoccupation élevé enregistré en 2020, le loyer moyen des logements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe a augmenté de 7,0 % dans les immeubles communs aux enquêtes de 2019 et de 2020, alors qu'il avait connu une hausse de 5,0 % un an plus tôt. Les loyers des logements ont augmenté, peu importe le nombre de chambres. Ce sont les studios qui ont connu la plus forte augmentation des loyers, soit 8,5 %. Cette accélération de la croissance des loyers s'explique en partie par la concurrence accrue pour l'obtention d'un logement durant la période précédant la pandémie, alors que les taux d'inoccupation se situaient à un niveau près de creux records.

Les faibles taux d'inoccupation observés avant la pandémie ont entraîné une hausse des loyers demandés pour les logements vacants dans la plupart des sous-marchés. En octobre 2020, les loyers demandés pour les logements vacants de deux chambres étaient de 23,1 % supérieurs à ceux des logements occupés dans la zone 5 (Sud-Ouest de London), de 17,3 % supérieurs à ceux des logements occupés dans la zone 4 (Nord-Ouest de London) et de 16,8 % supérieurs à ceux des logements occupés dans la zone 8 (Est de London).

Les options sont limitées pour les ménages du quintile de revenu inférieur

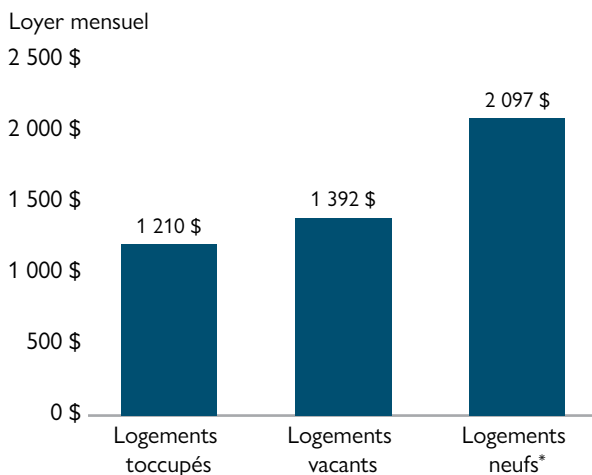
Selon les estimations, seulement 2,3 % des logements de l'univers locatif de l'ELL étaient abordables⁵⁷ pour les ménages du quintile de revenu inférieur (voir le tableau 3.1.8). Ce groupe peut se permettre un loyer mensuel inférieur à 625 \$. Les logements de l'univers locatif deviennent plus abordables pour les ménages du deuxième quintile de revenu, qui pourraient se permettre de louer environ 24 % des logements. Cependant, le taux d'inoccupation des logements de cette fourchette de loyers était nettement inférieur à la moyenne, qui s'établit à 1,6 %.

⁵⁷ Les fourchettes de loyers sont calculées au seuil d'abordabilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile. Le revenu des ménages locataires (toutes tailles confondues, logements non subventionnés) est tiré du Recensement de 2016 et exprimé en dollars de 2020.

Pour les ménages du quintile de revenu supérieur, un loyer mensuel de plus de 1 850 \$ peut être abordable. Toutefois, peu de logements de cette fourchette de loyers sont disponibles dans l'univers locatif. On peut donc supposer que de nombreux locataires à revenu élevé louent un logement dans une fourchette de loyers inférieure, ce qui peut nuire aux locataires ayant moins d'options abordables. Cette situation souligne l'importance de créer des options dans l'ensemble du continuum du logement.

Au cours des deux dernières années, 1 589 logements construits expressément pour la location ont été achevés et ajoutés à l'univers locatif de l'ELL. Le loyer moyen des logements de deux chambres récemment construits s'élevait à 2 097 \$ en octobre 2020 (voir le tableau 3.1.7). Ces ajouts contribueront à équilibrer le parc locatif existant.

Figure 3 : Loyer moyen des logements de deux chambres selon le type, RMR de London



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

*Achevés entre juillet 2018 et juin 2020.

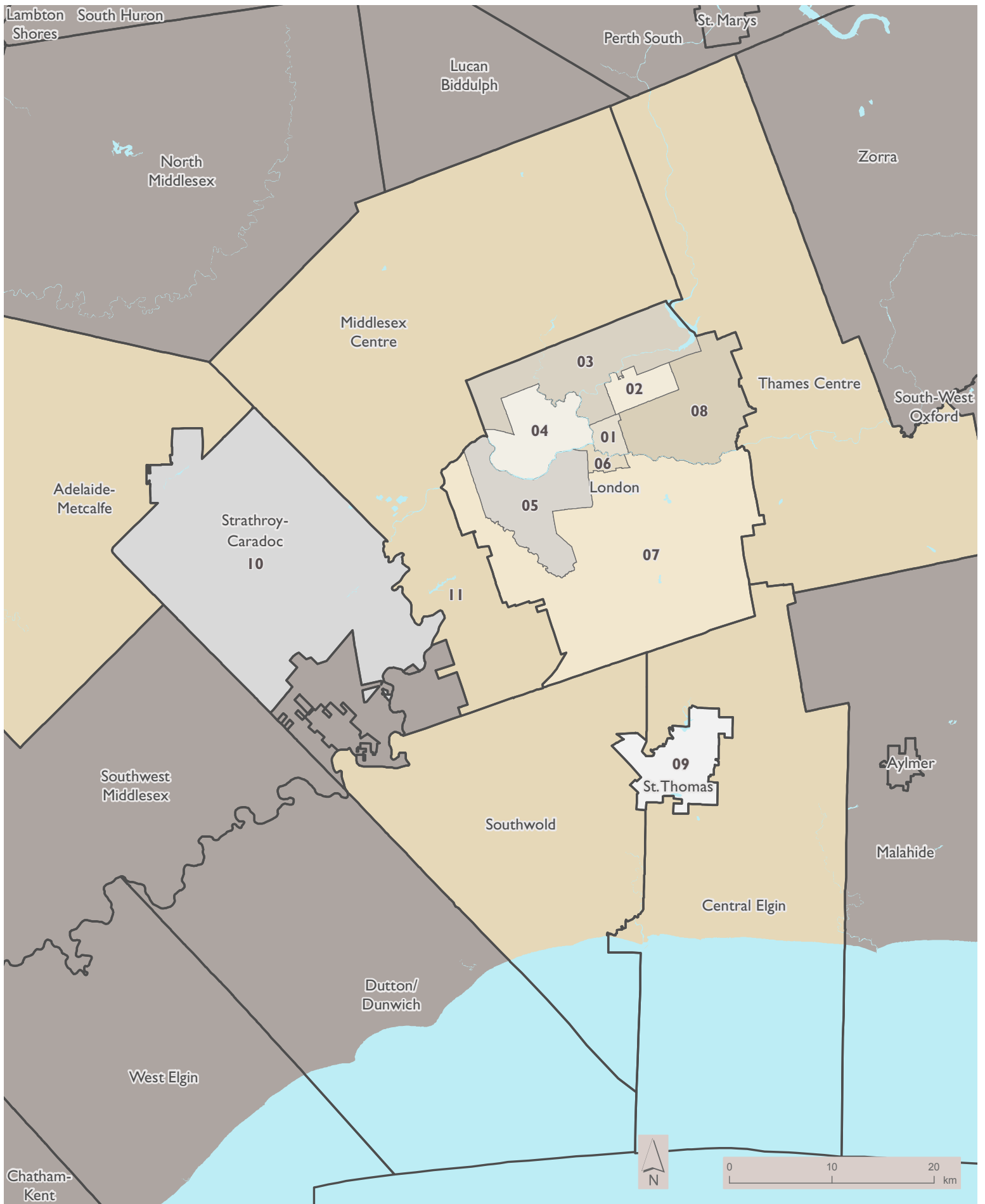
Marché locatif secondaire

Le taux d'inoccupation des logements en copropriété offerts en location était de 0,3 % en 2020, ce qui représente une baisse par rapport au taux de 1,3 % enregistré en 2019. Le marché des copropriétés louées était à contre-courant de la tendance des logements construits expressément pour la location. En effet, comme le nombre de logements en copropriété offerts en location n'a pas pu suivre le rythme de croissance de la demande en 2020, le taux d'inoccupation a diminué dans ce marché. Parmi les 7 724 logements en copropriété de l'univers de la RMR de London, 33,9 % étaient loués en 2020, comparativement à 32,9 % un an plus tôt.

Le loyer moyen des appartements en copropriété de deux chambres s'est établi à 1 619 \$, comparativement à 1 207 \$ pour les appartements de deux chambres construits expressément pour la location.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR de London

Zone 1	Centre-ville Nord - Secteurs de recensement 0022, 0023, 0033 et 0034. Zone délimitée par la rue Oxford au nord, par la rue Adelaide à l'est, et par la rivière Thames au sud et à l'ouest
Zone 2	Nord-Est - Secteurs de recensement 0038, 0039, 0040, 0041, 0046, 0047 et 0048. Zone délimitée par la rue Oxford au sud, par la rue Adelaide à l'ouest, par la route Clarke à l'est et par la rivière et la route Kilally au nord.
Zone 3	Nord - Secteurs de recensement 0042, 0043, 0045, 0049.01, 0049.02, 0050.01, 0050.02, 0050.03, 0051 et 0120.03. Zone délimitée par la rue Oxford au nord de Adelaide au rivière Thames, ouest du lac Fanshawe, est de Denfield, sud de Medway.
Zone 4	Nord-Ouest - Secteurs de recensement 0008, 0009.01, 0009.02, 0020.01, 0020.02, 0021, 0044.01, 0044.02, 0044.04, 0044.05, 0044.06 et 0044.07. Nord du rivière Thames, ouest du rivière Thames Nord, sud du park Fanshawe du park Hyde au rivière, est du park Hyde.
Zone 5	Sud-Ouest - Secteurs de recensement 0005.01, 0005.02, 0005.03, 0006.01, 0006.02, 0006.04, 0006.05, 0007.01, 0007.02, 0010.01, 0010.02, 0011, 0019 et 0110.01. Zone délimitée par la rivière Thames au sud, est de Westdel bourne au rivière Dingman, nord du rivière Dingman, ouest de Bostwick et Wharnclyff.
Zone 6	Centre-Sud - Secteurs de recensement 0015, 0016, 0017 et 0018. Englobe le secteur Old South; Wharnclyffe à l'est, par la rue Adelaide à l'ouest, par la route Chester au nord et par la rivière Thames au nord.
Zone 7	Sud - Secteurs de recensement 0001.02, 0001.03, 0001.05, 0001.06, 0001.07, 0001.08, 0002.01, 0002.02, 0002.03, 0002.04, 0003, 0004.01, 0004.03, 0004.04, 0012, 0013, 0014 et 0110.02. Est du rue Woodhull, sud de zone 5, 6 & 8 et sud du rivière Thames, ouest de Westchester Bourne, et nord de Southminster Bourne.
Zone 8	Est - Secteurs de recensement 0024, 0025, 0026, 0027.03, 0027.04, 0027.05, 0027.06, 0027.07, 0028, 0029, 0030, 0031, 0032, 0035, 0036 et 0037. Zone délimitée par la rue Adelaide à l'ouest, par la rue Oxford au nord (à l'exception du secteur à l'est de la route Clarke), par les limites de la ville à l'est et par l'embranchement sud de la rivière Thames au sud.
Zones 1 à 8	Ville de London
Zone 9	St. Thomas
Zone 10	Canton de Strathroy-Caradoc
Zone 11	Reste de la RMR - Comprend les marchés qui ne font pas partie des zones 1 à 10.
Zones 1 à 11	RMR de London



[Retour à la table des matières](#)

Kingston

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« La croissance des loyers a ralenti, car la conjoncture du marché locatif s'est détendue pour une deuxième année de suite. »

Olga Golozub
Analyste principale, Économie

Est monté à

3,2%

Le loyer moyen est de

1 282 \$

A augmenté de 3,1 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

4,9%

Taux d'occupation

871 \$

Loyer moyen

Une chambre

3,5%

Taux d'occupation

1 145 \$

Loyer moyen

Deux chambres

3,1%

Taux d'occupation

1 327 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

***%

Taux d'occupation

1 830 \$

Loyer moyen

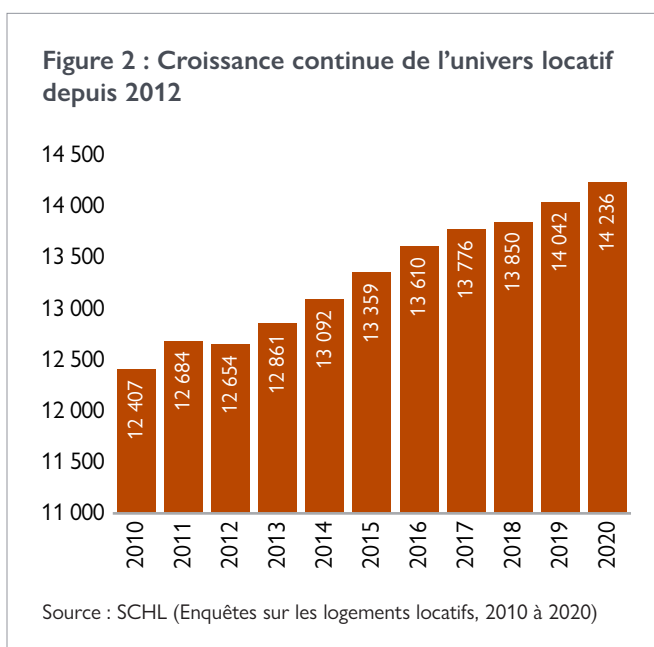
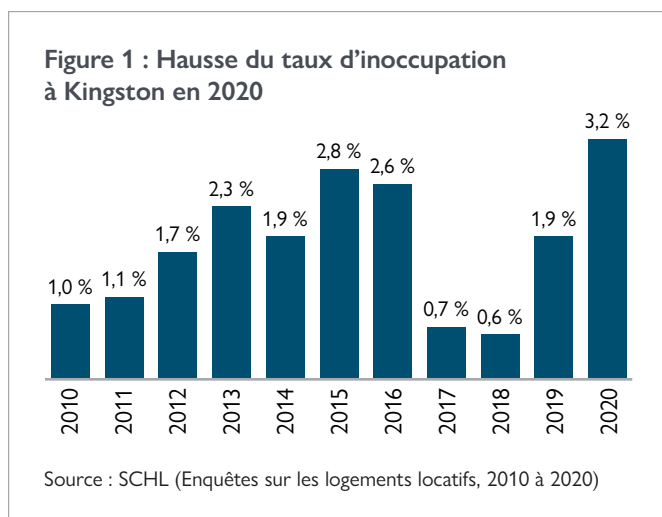
**Donnée supprimée.

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs traditionnels est passé de 1,9 % en 2019 à 3,2 % en 2020.
- Le taux d'inoccupation le plus élevé a été enregistré dans le centre-ville, qui est le secteur de la RMR où les loyers sont les plus élevés.
- Le loyer moyen des logements de deux chambres compris dans l'échantillon fixe a augmenté de 2,5 %, après une augmentation de 7,4 % enregistrée en 2019.

L'offre a dépassé la demande, ce qui a fait augmenter le taux d'inoccupation

Selon l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée en octobre 2020, le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour le marché locatif dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston a augmenté pour la deuxième année consécutive pour atteindre 3,2 %, alors qu'il était de 1,9 % en octobre 2019. La pression à la hausse sur le taux d'inoccupation a été stimulée par une forte augmentation de l'offre. Pour la première fois depuis 2007, le taux d'inoccupation global a dépassé 3,0 %, ce qui offre plus de possibilités aux locataires.



Le marché locatif s'est détendu pour une deuxième année de suite

Le marché locatif s'est affaibli davantage dans la zone 1 – centre-ville, où le taux d'inoccupation a augmenté de plus de trois points de pourcentage pour atteindre 5,4 %, son plus haut niveau au cours de la dernière décennie. Lorsqu'on le compare aux autres sous-marchés de Kingston, le centre-ville comporte certains des loyers les plus élevés pour tous les types de logements. Cette année, le ralentissement économique provoqué par la pandémie a réduit la demande pour les logements plus chers.

Les variations des taux d'inoccupation dans la zone 2 – Sud-Ouest de Kingston et dans la zone 3 – Nord de Kingston n'étaient pas statistiquement significatives⁵⁸.

⁵⁸ La variation du taux d'inoccupation entre les ELL de 2019 et de 2020 n'est pas statistiquement significative.

Selon les renseignements sur le marché, le télétravail et la possibilité d'étudier à distance ont accentué la tendance à déménager dans des collectivités et des quartiers plus petits et moins peuplés. Bon nombre de ces collectivités sont réparties dans la zone 4, qui constitue le reste de la RMR. Presque tous les logements locatifs achevés au cours des deux dernières années se trouvent dans cette zone (tableau 3.1.7). En 2019, la zone 4 était le seul sous-marché de Kingston où la demande a augmenté. En 2020, la demande a encore augmenté, mais l'offre s'est accrue à un rythme plus soutenu, ce qui a exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation. En octobre 2020, 94 % de l'offre de logements neufs de la zone avait été écoulee, ce qui témoigne de la vigueur de la demande de logements locatifs dans cette zone. Compte tenu du critère d'abordabilité en vertu duquel le loyer ne doit pas représenter plus de 30 % du revenu, ces logements neufs se louant en moyenne 1 608 \$ seraient abordables pour un ménage gagnant 64 000 \$ par année. Selon le tableau 3.1.8 de la nouvelle ELL de 2020, un revenu de 64 000 \$ se situerait dans le quatrième quintile. Près de 90 % du parc actuel de logements construits expressément pour le marché locatif (appartements et maisons en rangée) serait accessible à de tels ménages. L'abordabilité des logements locatifs diminue considérablement pour les ménages dont les revenus se trouvent dans les quintiles inférieurs.

Il semble qu'en 2020, le nombre de chambres et la présence d'espaces supplémentaires soient aussi devenus des caractéristiques importantes pour certains locataires potentiels. Dans les trois sous-marchés de Kingston, les logements de trois chambres constituaient la seule catégorie de logements à ne comprendre aucun logement inoccupé ou presque⁵⁹. De plus, les appartements de trois chambres peuvent aussi être attrayants pour les locataires qui sont prêts à partager un grand appartement avec d'autres afin de réduire leurs

frais de logement. Par exemple, les jeunes adultes de 15 à 24 ans, qui ont été touchés de façon disproportionnée par le ralentissement économique, peuvent avoir décidé d'habiter à plusieurs ménages en raison d'une baisse de revenu. Les membres de ce groupe d'âge ont subi les pertes d'emplois les plus marquées au début de la pandémie : environ 27 % d'entre eux ont perdu leur emploi au cours des premiers mois de la pandémie. Bon nombre d'entre eux travaillaient dans les secteurs les plus durement touchés, comme l'alimentation, l'hébergement et la vente au détail. En revanche, le principal groupe qui influe sur la demande de logements, celui des 25 à 44 ans, a vu son niveau d'emploi se redresser complètement au mois de septembre 2020. En fait, bon nombre d'entre eux ont conservé leur emploi tout au long de la période de confinement. C'est au sein de ce groupe, deux fois plus important que celui des 15 à 24 ans, que se forme le plus grand nombre de ménages, ce qui exerce une pression à la hausse sur la demande de logements.

Les mesures de soutien du gouvernement, comme le gel temporaire des expulsions, la PCU et les programmes fédéraux d'aide aux étudiants ont contribué à soutenir la demande de logements locatifs et à compenser la baisse de la demande observée au sein des cohortes plus jeunes.

L'incidence des étudiants sur la demande de logements locatifs n'a pas pu être évaluée avec exactitude cette année. On ne sait pas exactement combien d'étudiants sont retournés à Kingston pour le semestre d'automne 2020. Toutefois, selon certaines personnes-ressources du secteur, la plupart des baux des étudiants de deuxième, troisième et quatrième année ont été signés avant que la pandémie ne soit déclarée. Beaucoup d'entre eux n'ont pas annulé leur bail, car ils prévoyaient revenir pour l'hiver 2021. Par conséquent, ces logements loués sont considérés comme occupés même s'ils demeurent vides.

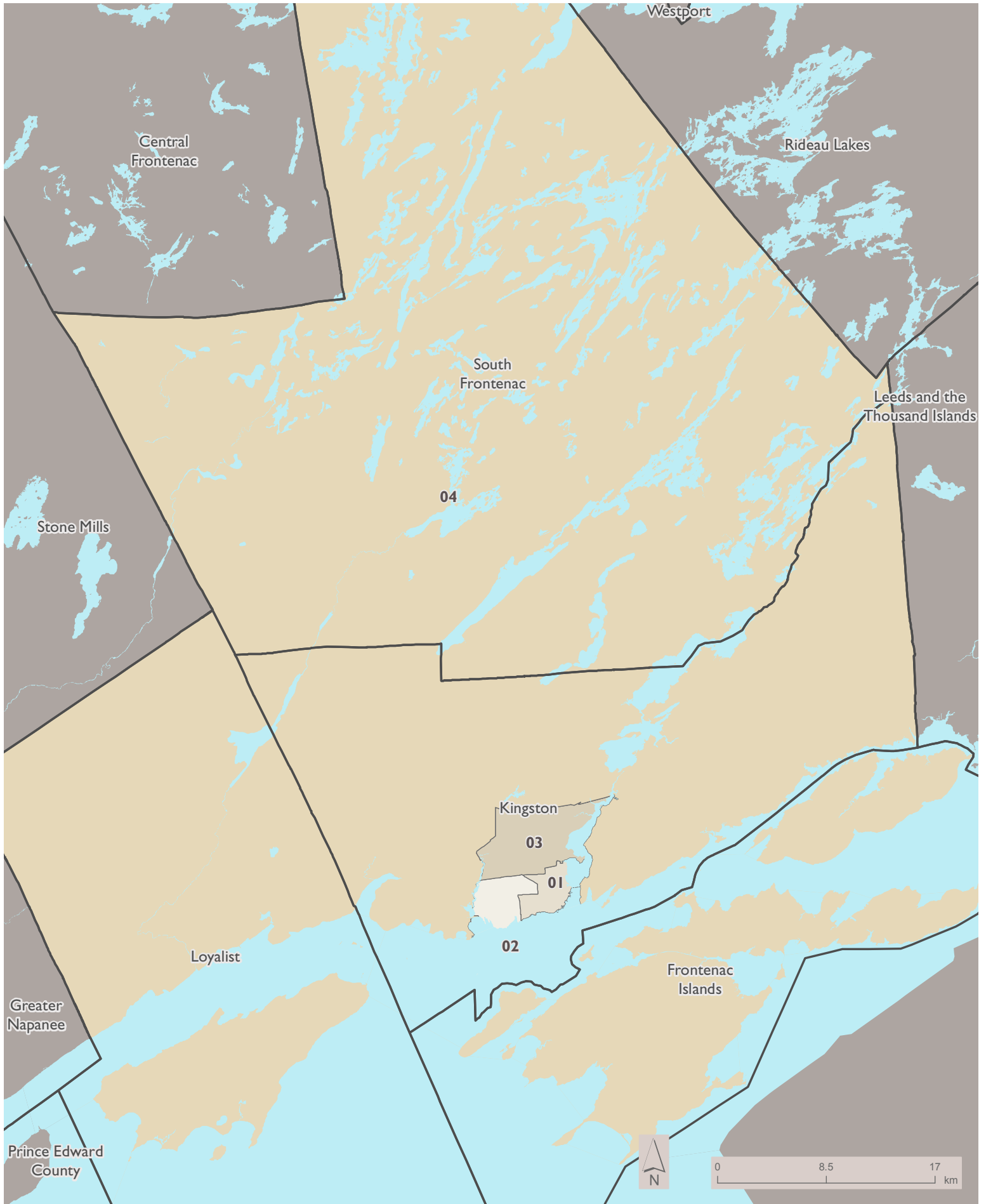
⁵⁹ L'accent est mis sur les trois sous-marchés (zones 1, 3 et 4), car le taux d'inoccupation des logements de trois chambres de la zone 2 a été supprimé pour protéger la confidentialité.

La croissance des loyers ralentit par rapport à 2019

Le loyer moyen des logements de l'échantillon fixe, toutes catégories de logements confondues, a augmenté de 3,1 % en octobre 2020, après une augmentation de 7,9 % en octobre 2019. Le loyer moyen des appartements de deux chambres de l'échantillon fixe a augmenté de 2,5 %, après une augmentation de 7,4 % en octobre 2019. Cette forte décélération de la croissance des loyers s'explique par une augmentation de la concurrence entre les logements disponibles, car une augmentation de l'offre de logements locatifs a permis d'équilibrer davantage le marché. Le loyer demandé pour les logements inoccupés de deux chambres, la catégorie de logement la plus courante du parc locatif, n'était que de 0,5 % supérieur à celui des logements occupés, tandis que le loyer demandé pour tous les logements inoccupés n'était pas statistiquement plus élevé que celui des logements occupés (tableau 1.1.9). À 2,5 %, la croissance du loyer des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe n'a été que légèrement supérieure à la ligne directrice de 2,2 % établie pour l'Ontario en 2020.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR de Kingston

Zone 1	Centre-ville - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'est par la rivière Cataraqui, à l'ouest par les rues Sir John A. Macdonald, Albert, Princess, Division et Montreal, et au nord par les rues Concession, Joseph et Railway.
Zone 2	Sud-Ouest de la ville - Zone délimitée au sud par le lac Ontario, à l'ouest par la rivière Little Cataraqui et à l'est par la zone 1.
Zone 3	Nord de la ville - Zone délimitée par les zones 1 et 2 au sud, et par les limites de l'ancienne ville de Kingston à l'est, au nord et à l'ouest.
Zone 4	Reste de la RMR
Zones 1 à 4	RMR de Kingston



[Retour à la table des matières](#)

Toronto

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« Les conséquences économiques de la pandémie se sont répercutées sur le marché locatif de la région du Grand Toronto, de sorte que les taux d'inoccupation ont atteint des sommets records en 2020. »

Dana Senagama
Spécialiste principale, Connaissance du marché

Est monté à

3,4%

Le loyer moyen est de

1 523 \$

A augmenté de 4,7 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

5,5%

Taux d'inoccupation

1 202 \$

Loyer moyen

Une chambre

4,0%

Taux d'inoccupation

1 417 \$

Loyer moyen

Deux chambres

2,6%

Taux d'inoccupation

1 622 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

2,2%

Taux d'inoccupation

1 837 \$

Loyer moyen

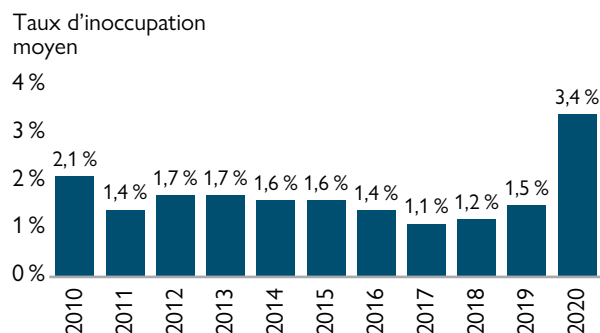
Faits saillants

- La baisse de la demande de logements locatifs et la croissance de l'offre ont fait monter les taux d'inoccupation des marchés locatifs primaire et secondaire en 2020.
- Malgré des taux d'inoccupation plus élevés, les loyers sont demeurés stables sur le marché locatif primaire.
- Même si les taux d'inoccupation ont augmenté dans l'ensemble de la région du Grand Toronto (RGT), c'est au centre-ville de Toronto qu'ils étaient les plus élevés.

Les répercussions économiques de la pandémie se sont traduites par une forte baisse de la demande de logements locatifs

Les conséquences économiques de la pandémie ont contribué à faire augmenter le taux d'inoccupation moyen sur le marché locatif primaire dans la RGT, qui a atteint son plus haut niveau en 14 ans en 2020 (voir la figure 1). Des pertes d'emplois ont eu lieu dans les secteurs des services et du tourisme d'accueil, qui ont tendance à embaucher de jeunes travailleurs et où les salaires sont généralement moins élevés : les caractéristiques clés des ménages locataires types. Bien que le nombre désaisonnalisé d'emplois soit en train de se rétablir dans la RGT, l'emploi chez les jeunes (personnes âgées de 15 à 24 ans) a connu des baisses plus marquées et, en novembre 2020, il demeurait bien en deçà des valeurs pré-pandémiques (8,8 % de moins qu'en février 2020)⁶⁰. L'emploi dans les secteurs de l'hébergement et des services alimentaires a enregistré la plus forte baisse en pourcentage (21,5 %) depuis la période antérieure à la pandémie (février 2020). Il a aussi été l'un des principaux facteurs ayant contribué à la perte totale d'emplois durant la même période (en plus des secteurs de la construction, des services, du transport et de l'entreposage)⁶¹.

Figure 1 : Hausse du taux d'inoccupation dans la RGT en 2020



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Les immigrants et les résidents non permanents représentent une part importante des ménages locataires dans la RGT. La pandémie de COVID-19 a pratiquement interrompu les flux d'immigration vers la RGT. La fermeture des frontières internationales a freiné la croissance démographique de ces deux principaux groupes qui stimulent la demande de logements locatifs. Au deuxième trimestre de 2020, l'Ontario comptait 30 000 immigrants de moins qu'au même trimestre de l'année précédente⁶². De plus, la province a enregistré une perte nette d'environ 11 000 résidents non permanents au deuxième trimestre de 2020. Cette baisse marquée de la migration internationale vers la province a durement touché la RGT, étant donné que la région accueille la plus grande part des immigrants de l'Ontario.

L'effet de la pandémie sur l'éducation postsecondaire est un autre facteur qui contribue à la baisse de la demande de logements locatifs dans la RGT. Plus précisément, de nombreux étudiants suivent maintenant leurs cours et passent des examens exclusivement de façon virtuelle, ce qui réduit considérablement la demande de logements locatifs près de ces établissements. Par conséquent, bon nombre de ces étudiants ont choisi de quitter le marché locatif et de trouver une autre forme de logement (par exemple, habiter avec leur famille).

⁶⁰ Statistique Canada, estimations tirées de l'Enquête sur la population active (EPA).

⁶¹ Tableau de Statistique Canada : 14-10-0097-01.

⁶² Tableau de Statistique Canada : 17-10-0040-01.

Toronto affiche le plus haut taux de loyers en souffrance

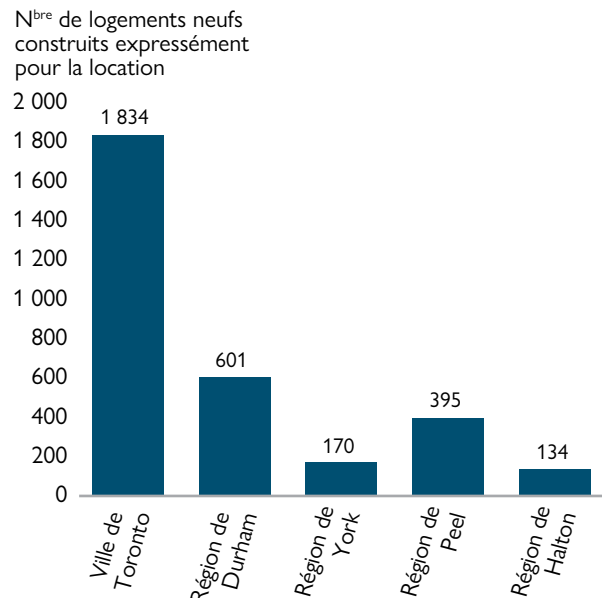
La région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto a enregistré la proportion la plus élevée de loyers en souffrance⁶³ (0,92 %) au Canada; des arriérés de paiement de loyer sont signalés pour environ 11 % de tous les logements de la RMR. La pandémie a touché de façon disproportionnée les travailleurs moins bien rémunérés des secteurs des services et du tourisme d'accueil. Ces chiffres reflètent un poids démographique plus important à Toronto que dans le reste du Canada, puisqu'il y a une plus forte concentration de travailleurs de ces secteurs d'activité dans la RMR.

La construction de logements locatifs du marché locatif primaire continue de progresser

La solide demande sur le marché locatif observée ces dernières années a stimulé la hausse de la construction de logements locatifs traditionnels dans la RGT. Malgré les obstacles à la construction rencontrés tout au long de 2020, comme les mesures de confinement et les pénuries de main-d'œuvre qui en ont découlé, le nombre total d'appartements locatifs mis en chantier a augmenté de 5 720⁶⁴ (calcul effectué au cours de la période de 12 mois terminée le 30 juillet 2020 – la date limite de l'ELL⁶⁵), soit 67 % de plus qu'à la même période l'année précédente (2 690 logements). De plus, le nombre d'appartements locatifs achevés durant la même période est demeuré élevé. La hausse du nombre de logements achevés sur le marché locatif, ainsi que les conversions et les logements ayant été réintégrés dans l'univers locatif une fois rénovés, ont entraîné l'ajout de 3 134 logements (0,9 %) à l'univers des appartements locatifs traditionnels de la RGT en 2020. Les logements locatifs d'une chambre, qui comptent pour environ 41 % dans l'univers locatif, représentaient 53 % de la croissance (1 666 logements) en 2020. Une grande partie du parc de logements qui s'est ajouté à l'univers locatif était encore dans la ville de Toronto (1 834 logements, ou 59 %), un secteur où sont concentrés la plupart des entreprises et des services (voir la figure 2). Cette augmentation de l'offre dans le noyau urbain explique également la hausse du taux d'inoccupation dans la ville de Toronto (3,7 %) par rapport au reste de la RGT. La région de Durham a affiché la plus forte croissance en pourcentage des appartements locatifs (4,2 %). Étant donné son

abordabilité relative et l'amélioration des systèmes de transport en commun, elle demeure attrayante pour les personnes qui font la navette entre la maison et le travail ou qui télétravaillent.

Figure 2 : La croissance des logements expressément pour la location a été en grande partie constatée dans la ville de Toronto



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Les logements locatifs neufs sont plus chers

Le loyer moyen des logements neufs construits entre 2017 et 2018 est supérieur d'environ 50 % à celui des logements sur le marché primaire; le taux d'inoccupation est aussi plus élevé (plus de 10 %). Les loyers de ces logements de construction récente sont semblables à ceux exigés pour des appartements en copropriété offerts en location, ce qui explique en partie le taux d'inoccupation plus élevé associé à ce marché. En règle générale, la période de location initiale des logements nouvellement achevés est plus longue (en moyenne, de 18 à 24 mois), et il est probable que la pandémie a prolongé le temps nécessaire pour atteindre une occupation complète.

⁶³ Le taux de loyers en souffrance représente le pourcentage du total annuel des loyers en souffrance.

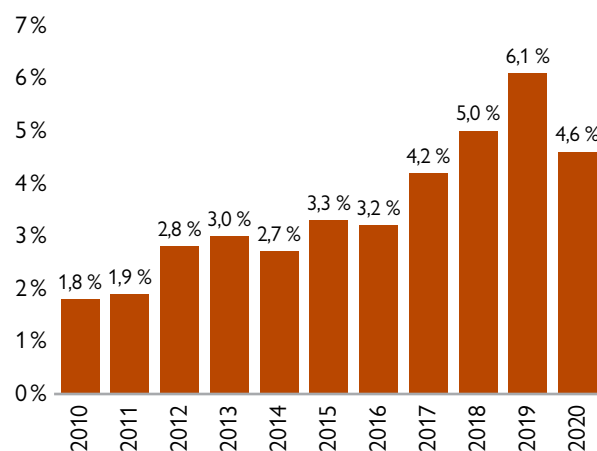
⁶⁴ Données pour la RMR de Toronto.

⁶⁵ Enquête sur les logements locatifs, SCHL.

La croissance des loyers se poursuit

Malgré la hausse des taux d'inoccupation pour les logements du marché locatif primaire dans la RGT, la croissance du loyer moyen des logements de l'échantillon commun⁶⁶ a quand même été importante⁶⁷. Bien que la croissance du loyer moyen des logements de deux chambres compris dans l'échantillon commun (4,6 %) ait été inférieure à celle observée au cours des deux années précédentes (voir la figure 3), elle demeure nettement supérieure au taux légal autorisé par la province, fixé à 2,2 % en 2020. Le loyer moyen des logements compris dans l'échantillon commun pour toutes les catégories de logements a augmenté à peu près au même rythme, soit entre 4,6 et 4,9 %. La croissance du loyer supérieure au taux légal autorisé en 2020 peut être attribuée en partie à la forte croissance des loyers observée durant la période visée par l'enquête avant la pandémie de COVID-19, ce qui a faussé les loyers moyens à la hausse. En outre, cela semble indiquer que les propriétaires pourraient être moins enclins à offrir des loyers plus bas et qu'ils offriraient plutôt d'autres incitatifs (au risque d'avoir des logements vacants). Les renseignements sur le marché local recueillis auprès des parties prenantes indiquent que les propriétaires ont utilisé des incitatifs comme la réduction des frais de dépôts, des mois de loyer gratuits, la gratuité des services publics et du stationnement et les primes d'emménagement en espèces pour attirer des locataires potentiels. Fait intéressant, la ville de Toronto, qui a historiquement affiché les loyers les plus élevés et la plus forte croissance des loyers, a enregistré la plus faible croissance des loyers en 2020. Cela peut s'expliquer par le fait que les secteurs ayant la plus forte concentration de travailleurs vivant généralement dans le noyau urbain ont été parmi les plus durement touchés par la pandémie de COVID-19 (par exemple, le tourisme d'accueil). Les répercussions de la pandémie sur l'emploi (par exemple, pertes d'emplois et télétravail) et les préférences en matière de logement (par exemple, régions moins densément peuplées) ont fort probablement rendu les logements locatifs des banlieues, qui sont relativement abordables, plus attrayants pour les locataires potentiels.

Figure 3 : La croissance des loyers est demeurée élevée*



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

*Loyer des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe.

Les loyers demandés aux locataires potentiels demeurent beaucoup plus élevés que ceux des locataires existants. Dans la RGT, le loyer moyen demandé pour les logements vacants (1 817 \$) était supérieur de 20 % au loyer moyen des logements occupés (1 513 \$)⁶⁸. Cet écart entre les loyers ainsi que l'effet dissuasif de la pandémie sur la mobilité locative (par exemple, diminution des recherches de logements locatifs neufs pendant la période de confinement) ont entraîné la baisse du taux de rotation dans la RGT, qui est passé de 9,7 % en 2019 à 8,3 % en 2020.

Baisse du taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location

Le taux d'inoccupation moyen du marché des appartements en copropriété offerts en location a atteint un sommet inégalé en cinq ans, pour s'établir à 1,7 % en 2020. Les difficultés économiques causées par la pandémie et la diminution du

⁶⁶ Lorsqu'on compare les loyers moyens d'une année à l'autre, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les logements de construction récente ont tendance à se louer plus cher que les logements plus anciens. En comparant les loyers des logements qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs d'octobre 2019 et d'octobre 2020, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

⁶⁷ Voir le tableau 1.1.5 pour plus de détails sur l'augmentation des loyers de l'échantillon commun.

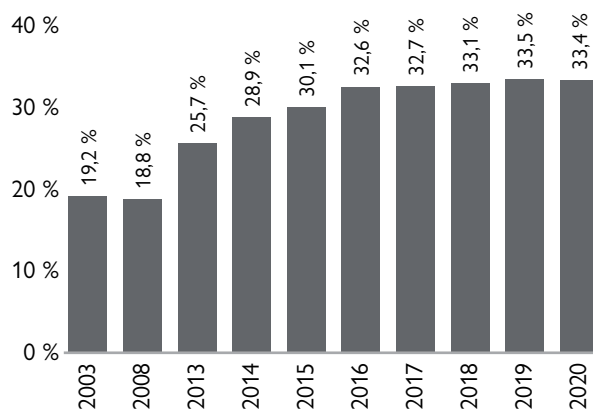
⁶⁸ Voir le tableau 1.1.9 pour plus de détails sur les loyers moyens des logements vacants et occupés.

nombre d'immigrants et de résidents non permanents ont été les principales causes de l'affaiblissement général de la demande de logements locatifs, alors que l'augmentation de l'offre a favorisé un plus grand choix. Les loyers plus élevés des appartements en copropriété (pour lesquels les loyers sont habituellement supérieurs d'environ 50 % à celui d'un logement semblable sur le marché primaire) auraient été particulièrement peu attrayants pour les personnes qui touchent un salaire inférieur ou ayant subi une perte d'emploi. Les appartements en copropriété offerts en location sont généralement occupés par des personnes ayant un revenu élevé, surtout de jeunes cohortes. Il est probable que le confinement prolongé ait poussé certains de ces locataires à choisir d'emménager chez leurs parents ou avec leur famille (à l'intérieur ou à l'extérieur de la RGT) ou à quitter la RGT, renonçant ainsi complètement à la location. Comme pour le marché locatif primaire, l'interruption de l'immigration depuis mars 2020 s'est traduite par un affaiblissement de la demande de logements locatifs.

L'augmentation de l'offre d'appartements en copropriété neufs offerts en location a également joué un rôle important dans l'assouplissement des conditions du marché locatif pour ce segment. Le parc de copropriétés offertes en location s'est accru de 3,4 % en 2020 par rapport à l'année précédente, mais il accuse un retard par rapport à la croissance globale de l'univers des appartements en copropriété (3,8 %) (voir la figure 4). Contrairement aux années antérieures, la croissance du parc de logements du marché locatif secondaire était entièrement attribuable aux copropriétés récemment achevées, alors que d'anciens appartements en copropriété offerts en location ont disparu du marché locatif, probablement parce qu'ils ont été repris par leurs propriétaires. La part des logements nouvellement achevés qui se sont ajoutés à l'univers des copropriétés et ayant été loués a presque atteint 57 %; elle dépasse la moyenne de 50 % observée au cours des cinq dernières années. Les modifications réglementaires qui touchent les municipalités de la RGT, en particulier la ville de Toronto (où le taux d'inoccupation s'élevait à 2 %), et qui visent à restreindre les locations à court terme aux résidences principales, ont incité un plus grand nombre d'investisseurs à réorienter leurs logements locatifs à court terme existants vers la location à long terme, ce qui a eu pour effet d'accroître le parc de copropriétés offertes en location. Le taux global d'appartements en copropriété achevés est demeuré stable (0,4 %, ou 15 238 logements) au cours de la période de 12 mois terminée en mai 2020, la date limite de l'*Enquête sur les appartements en copropriété*. La baisse du taux d'achèvement s'explique principalement par les contraintes de logistique imposées aux constructeurs à la suite des mesures de confinement liées à la pandémie.

Figure 4 : Près du tiers des appartements en copropriété de la RGT sont offerts en location

Part des appartements en copropriété offerts en location



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

La hausse des taux d'inoccupation a fait que les propriétaires ont dû se livrer une concurrence de plus en plus vive pour conserver leurs locataires et en attirer de nouveaux. Il n'y a pas eu de variation en pourcentage significative du loyer moyen des appartements en copropriété compris dans l'échantillon commun en 2020 par rapport à l'année précédente. Cela témoigne de la difficulté qu'ont éprouvée de nombreux propriétaires à percevoir les loyers et de celle des locataires à respecter leurs obligations en matière de loyer pendant la pandémie. Dans des circonstances économiques normales (par exemple, en 2019, le loyer moyen des appartements en copropriété compris dans l'échantillon commun était supérieur de près de 13 % à celui de l'année précédente, soit près du double du taux d'augmentation enregistré pour les appartements d'initiative privée construits expressément pour la location), la hausse du loyer des copropriétés aurait probablement suivi.

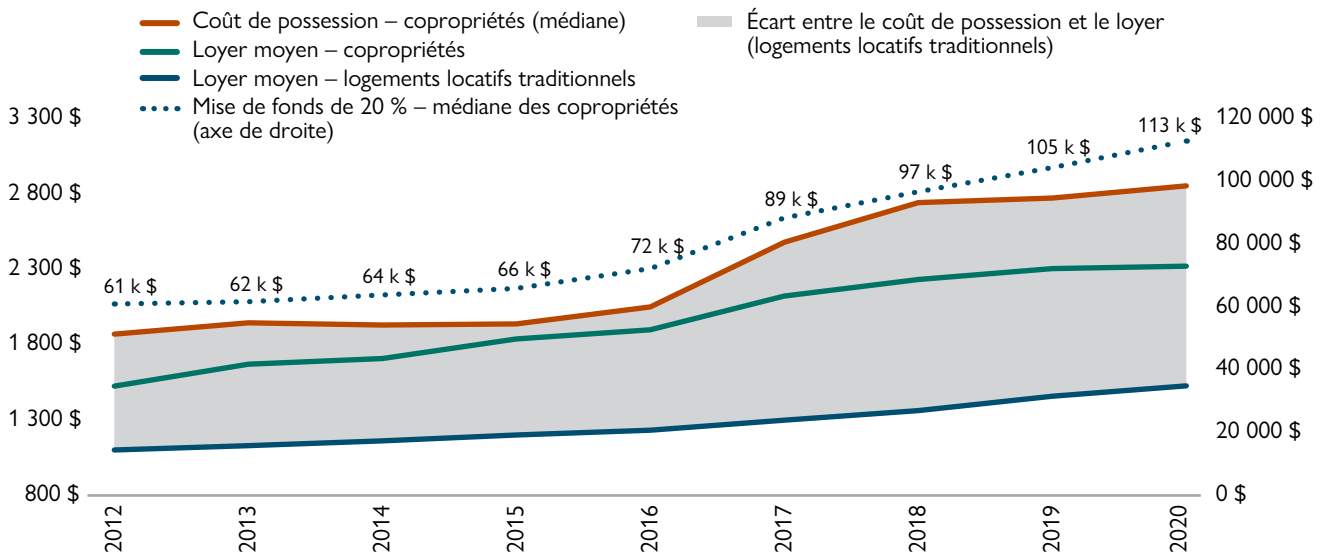
La RGT continue d'éprouver des problèmes liés à l'abordabilité des logements locatifs

Pour les ménages locataires dont le revenu annuel moyen est inférieur à 25 000 \$ (ci-après appelé le « premier quintile de revenu »), il y a un manque important de logements locatifs abordables (c'est-à-dire des logements dont le loyer représente moins de 30 % du revenu du ménage). Ce loyer est estimé à 625 \$ dans la RGT. Les taux d'inoccupation des logements convenant au premier quintile de revenu sont de 0 % pour les logements d'une et de deux chambres, ce qui souligne la forte demande de logements locatifs dans cette tranche de revenu. Dans la RGT, l'univers du marché locatif primaire compte plus de 25 000 studios, dont le loyer mensuel moyen est de 1 202 \$. C'est 92 % au-dessus de la fourchette de loyers abordables pour un ménage dans le premier quintile de revenu (moins de 25 000 \$ par année). Les ménages des deuxième et troisième quintiles de revenu (qui, regroupés, se situent entre 25 000 et 69 000 \$ par année) ont les moyens de louer 70 % des logements du parc locatif sur le marché primaire de la RGT. Toutefois, la location sur le marché secondaire demeure relativement peu abordable pour ces ménages (le loyer moyen des appartements en copropriété est de 2 319 \$).

Le coût de la propriété demeure supérieur à celui de la location, malgré le niveau record des taux d'inoccupation dans la RGT. Cela devient encore plus manifeste lorsqu'on fait la comparaison avec la location sur le marché primaire, où les loyers sont nettement inférieurs à ceux du marché secondaire. La figure 5 illustre ce point plus en détail : le coût mensuel moyen associé à la possession d'un appartement en copropriété est supérieur d'environ 23 % au coût de location d'un logement équivalent et supérieur de 87 % au coût de location d'un logement construit expressément pour la location⁶⁹. La hausse du coût de la possession d'une habitation est l'une des principales raisons pour lesquelles un plus grand nombre de personnes ont eu recours à la location dans la RGT au cours de la dernière décennie. La location est une option particulièrement attrayante pour la génération Y et les nouveaux immigrants. Bien que les pertes d'emplois et l'interruption de la migration internationale aient été les principaux facteurs qui expliquent la diminution de la demande de logements locatifs pendant la pandémie, la hausse du coût de l'accession à la propriété soutient habituellement la demande de logements locatifs et continuera d'y contribuer à la suite d'une reprise postpandémique.

⁶⁹ Revenu annuel estimé nécessaire pour maintenir le rapport prêt-revenu admissible à 30 % ou moins. Les prix MLS® médians sont ceux des périodes de 12 mois précédant les Enquêtes sur les logements locatifs de 2019 et de 2020, respectivement. Les paiements hypothécaires admissibles associés aux deux scénarios (mise de fonds minimale et mise de fonds de 20 %) ont été calculés en utilisant les taux hypothécaires de référence moyens pendant ces périodes et une période d'amortissement de 25 ans.

Figure 5 : Loyer mensuel et coûts de possession d'une propriété, RMR de Toronto

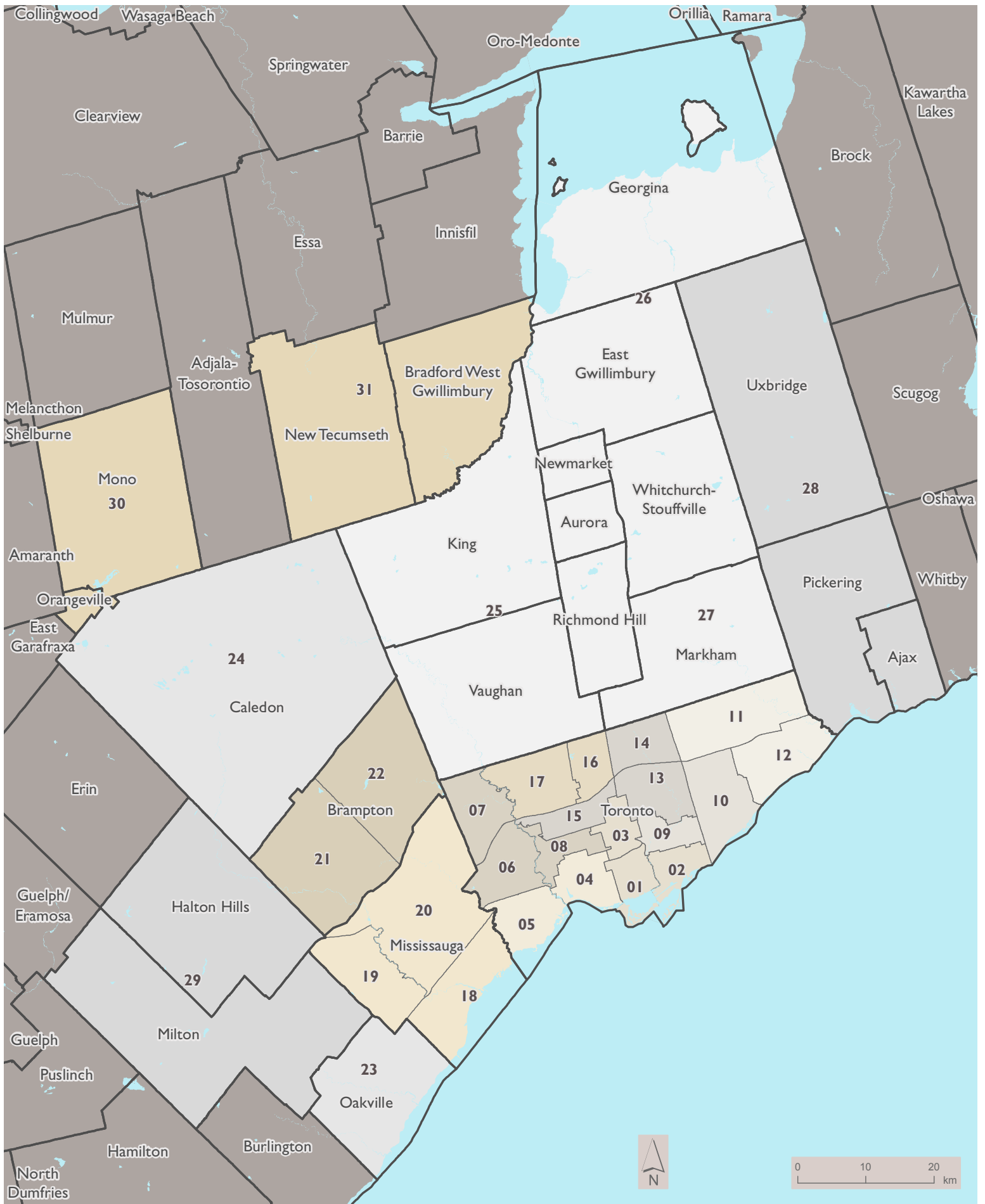


Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, Enquête sur les appartements en copropriété), chambre immobilière du Grand Vancouver (REBGV), chambre immobilière de la vallée du Fraser (FVREB); calculs de la SCHL

Remarque : Les coûts de possession comprennent le paiement hypothécaire (pour une période d'amortissement de 25 ans et un taux fixe réduit de cinq ans) avec une mise de fonds de 20 %, les charges de copropriété médianes et les taxes foncières médianes.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR de Toronto

Zone 1	Ancienne ville de Toronto (Centre) - nord : chemin de fer du CP; est : limite de la ville et rivière Don; sud : lac Ontario; ouest : rue Bathurst (côté est); secteurs de recensement numéros 0002, 0011, 0012.01, 0012.03, 0012.04, 0013.01, 0013.02, 0014, 0015, 0016, 0017, 0030, 0031, 0032, 0033, 0034.01, 0034.02, 0035, 0036, 0037, 0038, 0039, 0059, 0060, 0061, 0062.01, 0062.02, 0063.03, 0063.04, 0063.05, 0063.06, 0064, 0065.01, 0065.02, 0066, 0067, 0068, 0086, 0087, 0088, 0089, 0090, 0091.01, 0091.02, 0092 et 0093.
Zone 2	Ancienne ville de Toronto (Est) - nord : limite de la ville; est : limite de la ville; sud : lac Ontario; ouest : rivière Don; secteurs de recensement numéros 0001, 0018, 0019, 0020, 0021, 0022, 0023, 0024, 0025, 0026, 0027, 0028.01, 0028.02, 0029, 0069, 0070, 0071, 0072.01, 0072.02, 0073, 0074, 0075, 0076, 0077, 0078, 0079, 0080.01, 0080.02, 0081, 0082, 0083, 0084 et 0085.
Zone 3	Ancienne ville de Toronto (Nord) - nord : limite de la ville; est : limite de la ville; sud : chemin du fer du CP; ouest : limite de la ville (rue Bathurst, côté Est); secteurs de recensement numéros 0117, 0118, 0119, 0120, 0121, 0122, 0123, 0124, 0125, 0126, 0127, 0128.02, 0128.04, 0128.05, 0128.06, 0129, 0130, 0131, 0132, 0133, 0134, 0135, 0136.01, 0136.02, 0137, 0138, 0139.01, 0139.02, 0140, 0141.01, 0141.02 et 0142.
Zone 4	Ancienne ville de Toronto (Ouest) - nord : limite de la ville; est : rue Bathurst (côté Ouest); sud : lac Ontario; ouest : limite de la ville; secteurs de recensement numéros 0003, 0004, 0005, 0006, 0007.01, 0007.02, 0008.01, 0008.02, 0009, 0010.01, 0010.02, 0040, 0041, 0042, 0043, 0044, 0045, 0046, 0047.02, 0047.03, 0047.04, 0048, 0049, 0050.01, 0050.03, 0050.04, 0051, 0052, 0053, 0054, 0055, 0056, 0057, 0058, 0094, 0095, 0096.01, 0096.02, 0097.01, 0097.03, 0097.04, 0098, 0099, 0100, 0101, 0102.02, 0102.03, 0102.04, 0102.05, 0103, 0104, 0105, 0106, 0107, 0108, 0109, 0110, 0111, 0112, 0113, 0114, 0115 et 0116.
Zones 1 à 4	Ancienne ville de Toronto
Zone 5	Etobicoke (Sud) - nord : rue Bloor Ouest; est : rivière Humber; sud : lac Ontario; ouest : Etobicoke Creek; secteurs de recensement numéros 0200.01, 0200.02, 0201, 0202, 0203, 0204, 0205, 0206.01, 0206.02, 0207, 0208, 0209, 0210.01, 0210.02, 0211, 0212, 0213.01, 0213.02, 0214, 0215, 0216, 0217, 0218, 0219 et 0220.
Zone 6	Etobicoke (Centre) - nord : autoroute 401; est : rivière Humber; sud : rue Bloor Ouest; ouest : Etobicoke Creek; secteurs de recensement numéros 0221.01, 0221.02, 0222.01, 0222.02, 0223.01, 0223.02, 0224, 0225.01, 0225.02, 0226, 0227, 0228, 0229, 0230.01, 0230.02, 0231, 0232, 0233, 0234, 0235.01, 0235.02, 0236.01, 0236.02, 0237.01, 0237.02, 0237.03, 0238.01, 0238.02, 0239, 0240.01, 0240.02, 0241, 0242, 0243.01 et 0243.02.
Zone 7	Etobicoke (Nord) - nord : avenue Steeles; est : rivière Humber; sud : autoroute 401; ouest : Etobicoke Creek; secteurs de recensement numéros 0244.01, 0244.02, 0245, 0246, 0247.01, 0247.02, 0248.02, 0248.03, 0248.04, 0248.05, 0249.01, 0249.03, 0249.04, 0249.05, 0250.01, 0250.02, 0250.04 et 0250.05.
Zones 5 à 7	Etobicoke
Zone 8	Ville de York - secteurs de recensement numéros 0150, 0151, 0152, 0153, 0154, 0155, 0156.01, 0156.02, 0157, 0158, 0159.01, 0159.02, 0160, 0161, 0162, 0163, 0164, 0165, 0166, 0167.01, 0167.02, 0168, 0169.01, 0169.02, 0170, 0171, 0172, 0173, 0174, 0175.01, 0175.02 et 0176.
Zone 9	East York (bourg) - secteurs de recensement numéros 0180, 0181.01, 0181.02, 0182, 0183.01, 0183.02, 0184.01, 0184.02, 0185.01, 0185.02, 0186, 0187, 0188, 0189, 0190.01, 0190.02, 0191, 0192, 0193, 0194.01, 0194.02, 0194.03, 0194.04, 0195.01, 0195.02, 0196.01 et 0196.02.
Zone 10	Scarborough (Centre) - nord : autoroute 401; est : routes Brimley et McCowan; sud : lac Ontario; ouest : limite de la ville; secteurs de recensement numéros 0333, 0334, 0335, 0336, 0337.01, 0337.02, 0338, 0339, 0340, 0341.02, 0341.03, 0341.04, 0342, 0343, 0344.01, 0344.02, 0345, 0346.01, 0346.02, 0347, 0348, 0349, 0350, 0351.01, 0351.02, 0352, 0353.02, 0353.03, 0353.04, 0354, 0355.02, 0355.04, 0355.05, 0355.06, 0368.01, 0368.02, 0369, 0370.01, 0370.02, 0370.03, 0371, 0372 et 0373.

Zone 11	Scarborough (Nord) - nord : avenue Steeles; est : limite de la ville; sud : autoroute 401 et prom. Twyn River; ouest : limite de la ville; secteurs de recensement numéros 0374.01, 0374.02, 0374.03, 0375.01, 0375.02, 0375.03, 0375.04, 0375.05, 0376.01, 0376.02, 0376.04, 0376.05, 0376.06, 0376.08, 0376.09, 0376.11, 0376.12, 0376.13, 0376.14, 0376.15, 0376.16, 0377.01, 0377.02, 0377.03, 0377.04, 0377.06, 0377.07, 0378.02, 0378.03, 0378.04, 0378.05, 0378.06, 0378.07, 0378.08, 0378.11, 0378.12, 0378.14, 0378.16, 0378.17, 0378.18, 0378.19, 0378.20, 0378.21, 0378.22, 0378.23, 0378.24, 0378.25, 0378.26, 0378.27 et 0378.28.
Zone 12	Scarborough (Est) - nord : autoroute 401 et prom. Twyn River; est : limite de la ville; sud : lac Ontario; ouest : routes Brimley et McCowan; secteurs de recensement numéros 0330, 0331.01, 0331.03, 0331.04, 0332, 0356, 0357.01, 0357.02, 0358.01, 0358.02, 0358.03, 0359, 0360, 0361.01, 0361.02, 0362.01, 0362.02, 0362.03, 0362.04, 0363.02, 0363.04, 0363.05, 0363.06, 0363.07, 0364.01, 0364.02, 0365, 0366, 0367.01, 0367.02, 0802.01 et 0802.02.
Zones 10 à 12	Scarborough
Zone 13	North York (Sud-Est) - nord : autoroute 401; est : limite de la ville; sud : limite de la ville; ouest : rue Yonge; secteurs de recensement numéros 0260.01, 0260.04, 0260.05, 0260.06, 0260.07, 0261, 0262.01, 0262.02, 0263.02, 0263.03, 0263.04, 0264, 0265, 0266, 0267, 0268, 0269.01, 0269.02, 0270.01, 0270.02, 0271.01, 0271.02, 0272.01, 0272.02, 0273.01, 0273.02, 0274.01 et 0274.02.
Zone 14	North York (Nord-Est) - nord : avenue Steeles; est : limite de la ville; sud : autoroute 401; ouest : rue Yonge; secteurs de recensement numéros 0300, 0301.01, 0301.03, 0301.04, 0302.01, 0302.02, 0302.03, 0303, 0304.01, 0304.02, 0304.03, 0304.04, 0304.05, 0304.06, 0305.01, 0305.03, 0305.04, 0306.01, 0306.02, 0307.03, 0307.04, 0307.05, 0307.06, 0307.07, 0321.01, 0321.02, 0322.01, 0322.02, 0323.01, 0323.02, 0324.01, 0324.02, 0324.03, 0324.05 et 0324.06.
Zone 15	North York (Sud-Ouest) - nord : autoroute 401; est : rue Yonge et limite de la ville; sud : limite de la ville; ouest : limite de la ville; secteurs de recensement numéros 0275, 0276.01, 0276.02, 0277, 0278, 0279.01, 0279.02, 0280, 0281.01, 0281.02, 0282, 0283.01, 0283.02, 0284, 0285, 0286, 0287.02, 0287.03 et 0287.04.
Zone 16	North York (Centre-Nord) - nord : avenue Steeles; est : rue Yonge; sud : autoroute 401; ouest : rue Dufferin et route Sunnyview; secteurs de recensement numéros 0288, 0297.01, 0297.02, 0298, 0299.01, 0299.02, 0308.02, 0308.03, 0308.04, 0309, 0310.01, 0310.02, 0317.02, 0317.03, 0317.04, 0317.05, 0318, 0319, 0320.01 et 0320.02.
Zone 17	North York (Nord-Ouest) - nord : avenue Steeles; est : rue Dufferin et route Sunnyview; sud : autoroute 401; ouest : rivière Humber; secteurs de recensement numéros 0289, 0290.01, 0290.02, 0291.01, 0291.03, 0291.04, 0292, 0293, 0294.01, 0294.02, 0295, 0296, 0311.02, 0311.03, 0311.04, 0311.05, 0311.06, 0312.02, 0312.03, 0312.04, 0312.05, 0312.06, 0312.07, 0313, 0314.01, 0314.02, 0315.01, 0315.02, 0315.03, 0316.01, 0316.03, 0316.04, 0316.05 et 0316.06.
Zones 13 à 17	North York
Zones 5 à 17	Reste de la ville de Toronto
Zones 1 à 17	Toronto
Zone 18	Mississauga (Sud) - nord : rue Dundas; est : Etobicoke Creek; sud : lac Ontario; ouest : limite de la ville; secteurs de recensement numéros 0500.01, 0500.02, 0501.01, 0501.02, 0502.01, 0502.02, 0503, 0504, 0505.01, 0505.02, 0506, 0507, 0508, 0509.01, 0509.02, 0510, 0511.01, 0511.02, 0512, 0513.01, 0513.02, 0513.03, 0513.04, 0514.01, 0514.02, 0515.01, 0515.02, 0540.01 et 0540.02.
Zone 19	Mississauga (Nord-Ouest) - nord : autoroute 401; est : rivière Credit; sud : rue Dundas; ouest : limite de la ville; secteurs de recensement numéros 0516.01, 0516.02, 0516.03, 0516.04, 0516.05, 0516.06, 0516.08, 0516.09, 0516.11, 0516.16, 0516.17, 0516.18, 0516.20, 0516.21, 0516.22, 0516.23, 0516.24, 0516.25, 0516.26, 0516.28, 0516.29, 0516.30, 0516.31, 0516.32, 0516.37, 0516.38, 0516.39, 0516.40, 0516.41, 0516.42, 0516.43, 0516.44, 0516.45, 0516.46, 0516.47, 0550.01 et 0550.02.

Zone 20	Mississauga (Nord-Est) - nord : avenue Steeles; est : limite de la ville; sud : rue Dundas; ouest : rivière Credit; secteurs de recensement numéros 0517, 0518, 0519, 0520.01, 0520.02, 0520.05, 0520.07, 0520.08, 0520.09, 0520.10, 0521.01, 0521.02, 0521.03, 0521.04, 0521.05, 0521.06, 0522, 0523, 0524.01, 0524.02, 0525.01, 0525.02, 0526.01, 0526.02, 0527.01, 0527.02, 0527.03, 0527.04, 0527.05, 0527.06, 0527.07, 0527.08, 0527.09, 0528.01, 0528.02, 0528.10, 0528.11, 0528.12, 0528.13, 0528.15, 0528.16, 0528.18, 0528.19, 0528.24, 0528.25, 0528.26, 0528.32, 0528.33, 0528.34, 0528.35, 0528.39, 0528.40, 0528.41, 0528.42, 0528.43, 0528.44, 0528.45, 0528.46, 0528.47, 0528.48, 0528.49, 0529.01, 0529.02, 0530.01, 0530.02, 0531.01, 0531.02, 0532.01 et 0532.02.
Zones 18 à 20	Ville de Mississauga
Zone 21	Brampton (Ouest) - nord : route secondaire 10; est : route Heart Lake; sud : avenue Steeles; ouest : chemin Second Line; secteurs de recensement numéros 0528.20, 0528.21, 0528.22, 0528.31, 0528.36, 0528.37, 0570.01, 0570.02, 0571.01, 0571.02, 0572.01, 0572.04, 0572.05, 0572.07, 0572.08, 0572.09, 0572.10, 0573.03, 0573.05, 0573.06, 0573.07, 0573.09, 0573.10, 0573.11, 0574, 0575.01, 0575.02, 0575.03, 0575.04, 0575.05, 0575.07, 0575.08, 0576.04, 0576.05, 0576.06, 0576.07, 0576.09, 0576.29, 0576.31, 0576.32, 0576.33, 0576.34, 0576.41, 0576.42, 0576.43, 0576.44, 0576.49, 0576.50, 0576.52, 0576.53, 0576.70, 0576.71 et 0576.72.
Zone 22	Brampton (Est) - nord : autoroute 7; est : route Torbram; sud : avenue Steeles; ouest : route Heart Lake; secteurs de recensement numéros 0560, 0561, 0562.02, 0562.03, 0562.04, 0562.05, 0562.06, 0562.07, 0562.08, 0562.09, 0562.11, 0562.12, 0562.13, 0562.14, 0562.15, 0563.01, 0563.02, 0564.01, 0564.02, 0576.10, 0576.16, 0576.17, 0576.20, 0576.22, 0576.24, 0576.40, 0576.45, 0576.46, 0576.47, 0576.54, 0576.55, 0576.56, 0576.57, 0576.58, 0576.59, 0576.60, 0576.61, 0576.62, 0576.63, 0576.64, 0576.65, 0576.66, 0576.67, 0576.68 et 0576.69.
Zones 21 à 22	Ville de Brampton
Zone 23	Ville d'Oakville - secteurs de recensement numéros 0600.01, 0600.02, 0601, 0602, 0603, 0604, 0605, 0606, 0607, 0608, 0609, 0610.02, 0610.03, 0610.04, 0611, 0612.01, 0612.03, 0612.05, 0612.08, 0612.10, 0612.11, 0612.12, 0612.13, 0612.14, 0612.15, 0612.18, 0612.19, 0612.20, 0612.21, 0612.22, 0612.23, 0612.24, 0612.25, 0612.26, 0612.27, 0613.01, 0613.03, 0613.04, 0614.01, 0614.02 et 0615.
Zone 24	Caledon - secteurs de recensement numéros 0585.02, 0585.03, 0585.05, 0585.07, 0585.08, 0585.09, 0585.10, 0586.01, 0586.02, 0587.01 et 0587.02.
Zone 25	Richmond Hill - secteurs de recensement numéros 0420.03, 0420.05, 0420.06, 0420.08, 0420.09, 0420.10, 0420.11, 0420.13, 0420.14, 0420.15, 0421.01, 0421.04, 0421.05, 0421.06, 0421.07, 0422.02, 0422.03, 0422.04, 0422.05, 0422.06, 0423.01, 0423.02, 0424.04, 0424.05, 0424.07, 0424.08, 0424.09, 0424.10, 0424.11, 0424.13, 0424.14, 0424.15 et 0424.16; Vaughan - secteurs de recensement numéros 0410.02, 0410.03, 0410.04, 0410.05, 0410.07, 0410.09, 0410.10, 0410.11, 0410.12, 0410.13, 0410.14, 0410.15, 0411.01, 0411.04, 0411.07, 0411.08, 0411.09, 0411.12, 0411.15, 0411.16, 0411.17, 0411.18, 0411.19, 0411.21, 0411.22, 0411.23, 0411.24, 0411.25, 0411.26, 0411.27, 0411.28, 0411.29, 0411.30, 0412.01, 0412.02, 0412.04, 0412.06, 0412.08, 0412.10, 0412.11, 0412.12, 0412.13, 0412.14, 0412.15, 0412.18, 0412.19, 0412.20, 0412.21, 0412.22, 0412.24, 0412.25, 0412.26, 0413.01 et 0413.02; King - secteurs de recensement numéros 0460.01, 0460.02, 0461.01 et 0461.02.
Zone 26	Aurora - secteurs de recensement numéros 0440, 0441.02, 0441.03, 0441.04, 0442.02, 0442.03, 0442.04, 0442.05 et 0442.06; Newmarket - secteurs de recensement numéros 0450.02, 0450.03, 0450.05, 0450.06, 0451.01, 0451.02, 0451.03, 0451.05, 0451.06, 0451.07, 0452.01, 0452.02, 0452.03, 0452.05, 0452.06 et 0452.07; Whitchurch-Stouffville - secteurs de recensement numéros 0430.03, 0430.05, 0430.06, 0430.07, 0430.08, 0431.01 et 0431.02; East Gwillimbury - secteurs de recensement numéros 0455, 0456.01, 0456.02 et 0456.03; Canton de Georgina - secteurs de recensement numéros 0470, 0471, 0472, 0473.01, 0473.02, 0473.03, 0474 et 0475; île Georgina - secteur de recensement numéro 0476.02.

Zone 27	Ville de Markham - secteurs de recensement numéros 0400.02, 0400.03, 0400.04, 0400.06, 0400.07, 0400.08, 0400.11, 0400.12, 0400.13, 0400.14, 0400.15, 0400.16, 0400.17, 0400.18, 0400.19, 0400.20, 0400.21, 0400.22, 0400.23, 0401.04, 0401.05, 0401.06, 0401.07, 0401.08, 0401.09, 0401.10, 0401.11, 0401.13, 0401.14, 0401.15, 0401.17, 0401.18, 0401.19, 0401.20, 0401.21, 0401.22, 0401.23, 0402.01, 0402.02, 0402.03, 0402.04, 0402.05, 0402.06, 0402.07, 0402.08, 0402.09, 0402.10, 0402.12, 0402.13, 0403.01, 0403.04, 0403.05, 0403.07, 0403.09, 0403.10, 0403.11, 0403.12, 0403.13, 0403.14, 0403.15 et 403.16.
Zones 25 à 27	Région de York
Zone 28	Pickering - secteurs de recensement numéros 0800.01, 0800.02, 0801.01, 0801.02, 0803.03, 0803.04, 0803.05, 0803.06, 0804.01, 0804.05, 0804.06, 0804.07, 0804.08, 0804.10, 0804.11, 0804.12, 0804.13, 0806 et 0807; Ajax - secteurs de recensement numéros 0805.04, 0805.06, 0805.09, 0805.10, 0805.12, 0805.14, 0805.15, 0805.16, 0805.17, 0805.18, 0805.19, 0805.20, 0805.21, 0810.01, 0810.02, 0810.03, 0810.04, 0810.05, 0811, 0812, 0820.03, 0820.04, 820.05, 820.06 et 0820.07; Uxbridge - secteurs de recensement numéros 0830, 0831.01, 0831.02 et 0832.
Zone 29	Milton - secteurs de recensement numéros 0620.01, 0620.05, 0620.06, 0620.07, 0620.08, 0620.09, 0620.10, 0620.11, 0620.12, 0620.13, 0621, 0622, 0623, 0624, 0625 et 0626; Halton Hills - secteurs de recensement numéros 0630, 0631.02, 0631.03, 0631.04, 0632, 0633, 0634.01, 0634.02, 0635, 0636, 0637, 0638 et 0639.
Zone 30	Orangeville - secteurs de recensement numéros 0590, 0591.01, 0591.02, 0592.01, 0592.02 et 0593.
Zone 31	Bradford-West Gwillimbury - secteurs de recensement numéros 0480.01, 0480.02, 0481.01, 0481.02 et 0482; New Tecumseth - secteurs de recensement numéros 0483.01, 0483.02, 0484.02, 0484.03, 0484.04, 0485.01 et 0485.02.
Zones 18 à 31	Reste de la RMR de Toronto
Région de Durham	La région de Durham englobe Ajax, Pickering et Uxbridge (zone 28 de l'ELL); Clarington (Oshawa, zone 4 de l'ELL); Oshawa (Oshawa, zones 1 et 2); Whitby (Oshawa, zone 3 de l'ELL); Brock et Scugog.
Région de York	La région de York englobe Aurora, East Gwillimbury, Georgina, Newmarket, Whitchurch-Stouffville (zone 26 de l'ELL); King, Richmond Hill et Vaughan (zone 25 de l'ELL); Markham (zone 27 de l'ELL).
Région de Peel	La région de Peel englobe Caledon (zone 24 de l'ELL); Brampton (zones 21-22 de l'ELL); Mississauga (zones 18-20 de l'ELL).
Région de Halton	La région de Halton englobe Halton Hills et Milton (zone 29 de l'ELL); Burlington (zone 8, RMR de Hamilton); Oakville (zone 23 de l'ELL).
Toronto GTA	(zones 1-17, régions de Durham, Peel, Halton et York)
Zones 1 à 31	RMR de Toronto

Description des sous-secteurs - Enquêtes sur les copropriétés – RMR de Toronto

Sous-secteur 1	Ancienne ville de Toronto , York et East York. Zones 1 (ancienne ville de Toronto [Centre]), 2 (ancienne ville de Toronto [Est]), 3 (ancienne ville de Toronto [Nord]), 4 (ancienne ville de Toronto [Ouest]), 8 (ville de York) et 9 (East York [bourg]).
Sous-secteur 2	Etobicoke . Zones 5 (Etobicoke [Sud]), 6 (Etobicoke [Centre]) et 7 (Etobicoke [Nord]).
Sous-secteur 3	Scarborough . Zones 10 (Scarborough [Centre]), 11 (Scarborough [Nord]) et 12 (Scarborough [Est]).
Sous-secteur 4	North York . Zones 13 (North York [Sud-Est]), 14 (North York [Nord-Est]), (North York [Sud-Ouest]), 16 (North York [Centre- Nord]) et 17 (North York [Nord-Ouest]).
Sous-secteur 1 à 4	Ville de Toronto
Sous-secteurs 5	Région de York . Zones 25 (Richmond Hill, Vaughan et King), 26 (Aurora, Newmarket, Whitchurch-Stouffville, East Gwillimbury, canton de Georgina et Georgina Island) et 27 (ville de Markham).

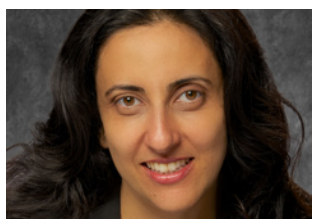
Sous-secteurs 6	Région de Peel. Zones 18 (Mississauga [Sud]), 19 (Mississauga [Nord-Ouest]), 20 (Mississauga [Nord-Est]), 21 (Brampton [Ouest]), 22 (Brampton [Est]) et 24 (Caledon).
Sous-secteurs 7	Région de Durham. Zone 28 (Pickering, Ajax et Uxbridge), zone 1 d'Oshawa (Oshawa [Nord]), zone 2 d'Oshawa (Oshawa [Centre-Sud]), zone 3 d'Oshawa (Whitby), zone 4 d'Oshawa (Clarington), Brock et Scugog.
Sous-secteurs 8	Région de Halton. Zones 23 (ville d'Oakville), 29 (Milton et Halton Hills) et zone 8 de Hamilton (Burlington).
Sous-secteurs 1 à 8	GTA
	RMR de Toronto (zones 1 à 31)

Description des zones de l'ELL – RMR d'Oshawa

Zone 1	Oshawa (Nord) comprend les secteurs de recensement nos 0007, 0008.01, 0008.02, 0008.03, 0008.05, 0008.06, 0008.07, 0009.01, 0009.02, 0009.03, 0009.04, 0009.05, 0013, 0014.01, 0014.02, 0015.02, 0015.03, 0015.04, 0016.01, 0016.03 et 0016.04.
Zone 2	Oshawa (Centre-Sud) comprend les secteurs de recensement nos 0001, 0002.01, 0002.02, 0002.03, 0003.01, 0003.02, 0004.01, 0004.02, 0005, 0006, 0010, 0011, 0012.01 et 0012.02.
Zones 1 à 2	Ville d'Oshawa
Zone 3	Whitby comprend uniquement la municipalité de Whitby (secteurs de recensement nos 0100.01, 0100.02, 0100.03, 0101.02, 0101.03, 0101.04, 0101.05, 0101.06, 0102.01, 0102.02, 0102.03, 0103, 0104, 0105.03, 0105.04, 0105.05, 0105.06, 0105.07, 0105.08, 0105.09, 0105.10, 0105.12, 0105.14, 0105.15, 0105.16 et 0105.17)
Zone 4	Clarington comprend uniquement la municipalité de Clarington (secteurs de recensement nos 0200, 0201.01, 0201.02, 0202.04, 0202.05, 0202.08, 0202.09, 0202.11, 0202.12, 0202.13, 0202.14, 0202.15, 0202.16, 0202.17, 0202.18, 0203.01, 0203.02, 0203.03, 0203.04, 0204, 0205.01, 0205.02 et 0206).
Zones 1 à 4	RMR d'Oshawa

Ottawa

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« La réduction de l'afflux de migrations et d'étudiants ainsi que le télétravail ont probablement fait augmenter le taux d'inoccupation des appartements en octobre 2020, une situation qui était plus marquée dans les secteurs centraux. »

Anne-Marie Shaker
Analyste principale, Économie

Est monté à

3,9%

Le loyer moyen est de

1 358 \$

A augmenté de 4,5 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

3,1%

Taux d'inoccupation

1 000 \$

Loyer moyen

Une chambre

3,9%

Taux d'inoccupation

1 244 \$

Loyer moyen

Deux chambres

3,7%

Taux d'inoccupation

1 517 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

***%

Taux d'inoccupation

1 850 \$

Loyer moyen

**Donnée supprimée.

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation global des appartements construits expressément pour la location est monté de 1,8 à 3,9 % en raison du repli de la demande et de la hausse de l'offre par rapport à octobre 2019.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres de l'échantillon commun a connu une forte hausse de 5,2 %, une hausse toutefois inférieure à celle de 8,0 % enregistrée en 2019.
- Les arriérés de loyers dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa sont parmi les plus bas au pays, grâce à la stabilité relative du marché du travail.

La demande en hausse, mais inférieure à l'offre, a fait augmenter le taux d'inoccupation

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2020, le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels s'est établi à 3,9 %, en hausse comparativement à celui de 1,8 % enregistré un an plus tôt. Le taux d'inoccupation a augmenté dans la plupart⁷⁰ des catégories de logements. À quelques exceptions près, il s'est accru dans les secteurs centraux touchés par la baisse de la demande provenant des étudiants et des jeunes professionnels, tandis que dans la banlieue extérieure moins touchée par cette demande, le taux a baissé (Ottawa Est) ou n'a pas enregistré de variation significative (Ottawa Ouest).

Les pertes d'emplois dans le groupe des 15 à 24 ans (voir la figure 1) ainsi que la diminution de la migration internationale (-40,2 % durant la période de janvier à septembre) et des flux d'étudiants étrangers⁷¹ ont nui à la demande de logements locatifs.

Les estimations issues de l'Enquête indiquent que le nombre de logements nouvellement occupés dans l'univers locatif a augmenté de 887, alors que la hausse de l'offre était plus de deux fois supérieure à l'augmentation de la demande (2 316 logements), ce qui a aussi exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation. La croissance de l'univers a surtout été concentrée (53,7 %) dans trois des 15 zones de l'ELL : centre-ville (zone 1), Alta Vista (zone 4) et Ottawa Ouest et sa périphérie (zone 14).

Taux d'inoccupation plus élevé dans la plupart des zones

Les secteurs d'Ottawa comptant une part importante d'étudiants ou de logements neufs ont enregistré un taux d'inoccupation plus élevé cette année. Côte-de-Sable/basse-ville (zone 2), où se trouve l'Université d'Ottawa, et la zone 4 sont celles où le taux d'inoccupation était le plus élevé (6,7 % dans chaque cas) et avait le plus augmenté.

La baisse de la demande provenant des étudiants a probablement fait augmenter le taux d'inoccupation dans la zone 2, tandis que la hausse du taux d'inoccupation dans la zone 4 est probablement en partie attribuable à la part considérable (12,2 %) de logements neufs qu'on y trouve (tableau 3.1.7). De plus, le loyer moyen des unités vacantes dans ce secteur était le deuxième parmi les plus élevés dans la RMR (tableau 1.1.9). Les unités neuves ont généralement des taux d'inoccupation plus élevés, le temps qu'ils soient écoulés sur le marché, ainsi que des loyers supérieurs aux loyers moyens des logements existants.

La zone du quartier chinois/Hintonburg/Westboro a également enregistré une hausse du taux de logements vacants et affichait le quatrième taux d'inoccupation global parmi les plus élevés (4,6 %) dans la RMR. La dynamique a été semblable à ce qui a été observé dans la zone 4; la hausse du taux d'inoccupation peut s'expliquer en partie par le fait que ce secteur est celui où l'on recense le plus grand nombre d'unités neuves ajoutées à l'univers locatif, soit 618 logements (21,7 % de l'offre de logements neufs dans la RMR).

Parmi les secteurs ayant enregistré un taux d'inoccupation comparativement⁷² faible, Ottawa Ouest et ses environs (la zone 14 qui comprend Kanata) est un secteur qui se distingue. Malgré la récente croissance constante de l'univers des appartements locatifs traditionnels, la zone 14 ne représente toujours que 3,1 % de l'ensemble de l'univers de la RMR. Son taux d'inoccupation inférieur à la moyenne de la RMR témoigne peut-être d'une offre restreinte par rapport à la demande.

⁷⁰ Le taux d'inoccupation des logements de trois chambres a augmenté dans l'« ancienne ville d'Ottawa ». Le taux d'inoccupation global des logements de trois chambres dans la RMR n'est pas disponible.

⁷¹ Ottawa accueille environ 7 % des étudiants étrangers de l'Ontario (dont le nombre a diminué de 37,1 %). Seulement 7 000 permis d'études ont possiblement été délivrés à Ottawa de janvier à septembre 2020, comparativement à 11 200 à la même période en 2019. <https://ouvert.canada.ca/data/fr/dataset/f7e5498e-0ad8-4417-85c9-9b8aff9b9eda>.

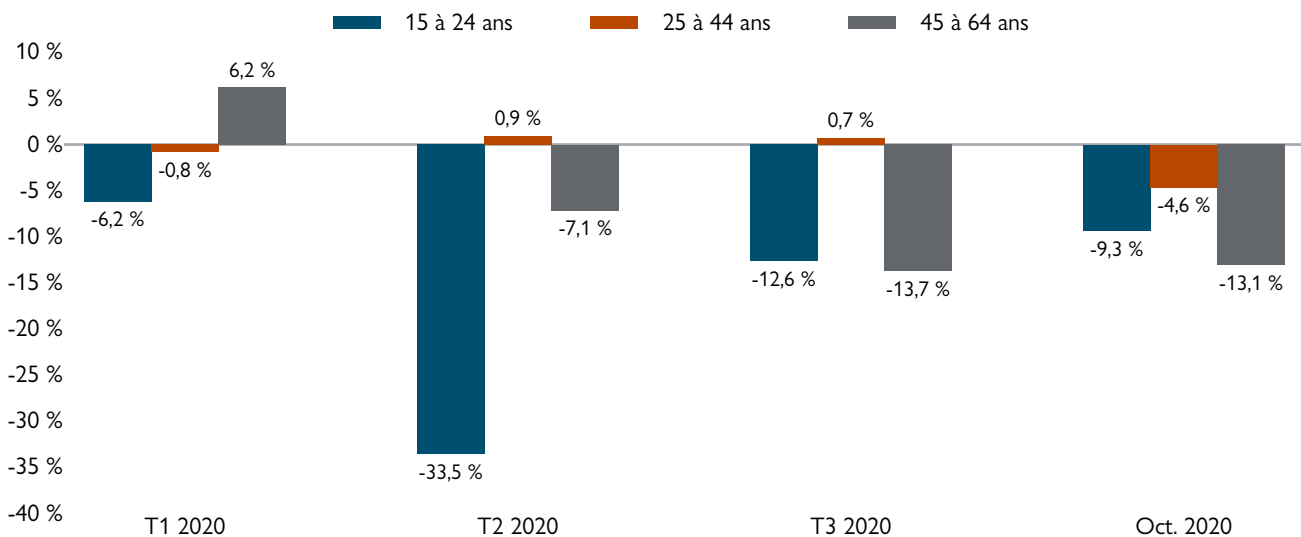
⁷² Comparativement à d'autres secteurs et à la moyenne de la RMR.

Bien que le taux d'inoccupation ait augmenté, le marché locatif d'Ottawa et son marché de l'habitation en général ont été soutenus par la stabilité relative de l'emploi dans l'administration publique. De plus, l'emploi chez les 25 à 44 ans a connu une croissance modérée aux deuxième et troisième trimestres de 2020 (voir la figure 1). Les arriérés de paiement de loyer à Ottawa sont parmi les plus bas des RMR canadiennes, soit 3,5 % de l'ensemble de l'univers locatif (au 6^e rang). De plus, il est possible que la hausse du taux d'inoccupation et la croissance des ventes sur le marché de la revente indiquent également que certains ménages accèdent à la propriété. Cette hypothèse est appuyée par le fait que, malgré la baisse des taux de rotation globaux dans la plupart des secteurs (incluant quelques observations aberrantes dans la tendance générale), ils sont demeurés assez élevés.

Les loyers ont augmenté pour toutes les catégories de logements

Le loyer moyen des appartements de deux chambres compris dans l'échantillon commun a augmenté de 5,2 %, ce qui est supérieur au taux légal d'augmentation des loyers de l'Ontario (2,2 % en 2020), mais inférieur à la hausse de 8 % enregistrée en 2019. Les loyers des studios ont connu la plus forte hausse, alors que ceux des logements d'une et de deux chambres ont affiché des hausses similaires et plus lentes. Les loyers des logements de trois chambres ont enregistré la hausse la plus faible. Selon les renseignements sur le marché, les propriétaires de logements construits expressément pour le marché locatif offraient des primes (un mois gratuit, par exemple) plutôt que de réduire les loyers demandés, de sorte que nous avons continué d'observer une hausse du loyer moyen et des loyers demandés dans ce segment de marché.

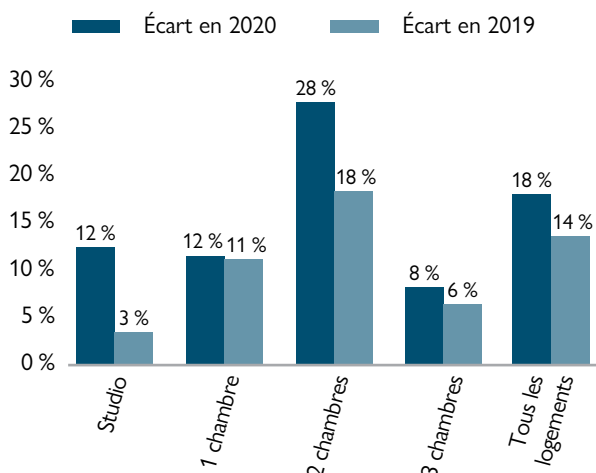
Figure 1 : Croissance de l'emploi total par groupe d'âge



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active, variation en pourcentage de l'emploi d'une année à l'autre, moyenne mobile sur trois mois)

La rareté des logements vacants au cours des trois années précédentes a incité les propriétaires à augmenter les loyers lorsqu'un logement se libérait. Comme nous n'avons pas d'estimation de l'ampleur ni de la durée de la location à long terme dans les RMR, il nous est impossible d'évaluer leur incidence sur les loyers moyens. L'écart de loyers entre les logements vacants et les logements occupés ne cesse d'augmenter (voir la figure 2), ce qui peut avoir empêché les ménages de trouver un autre appartement locatif et possiblement maintenu le taux de rotation à un bas niveau. En ce qui concerne l'abordabilité des logements locatifs, environ un logement sur cinq dans la RMR était abordable pour les ménages du deuxième quintile de revenu (25 000 à 41 000 \$). Le taux d'inoccupation de ces logements était faible, soit 1,9 %.

Figure 2 : Écart dans les loyers (%), logements vacants et logements occupés, 2019 et 2020



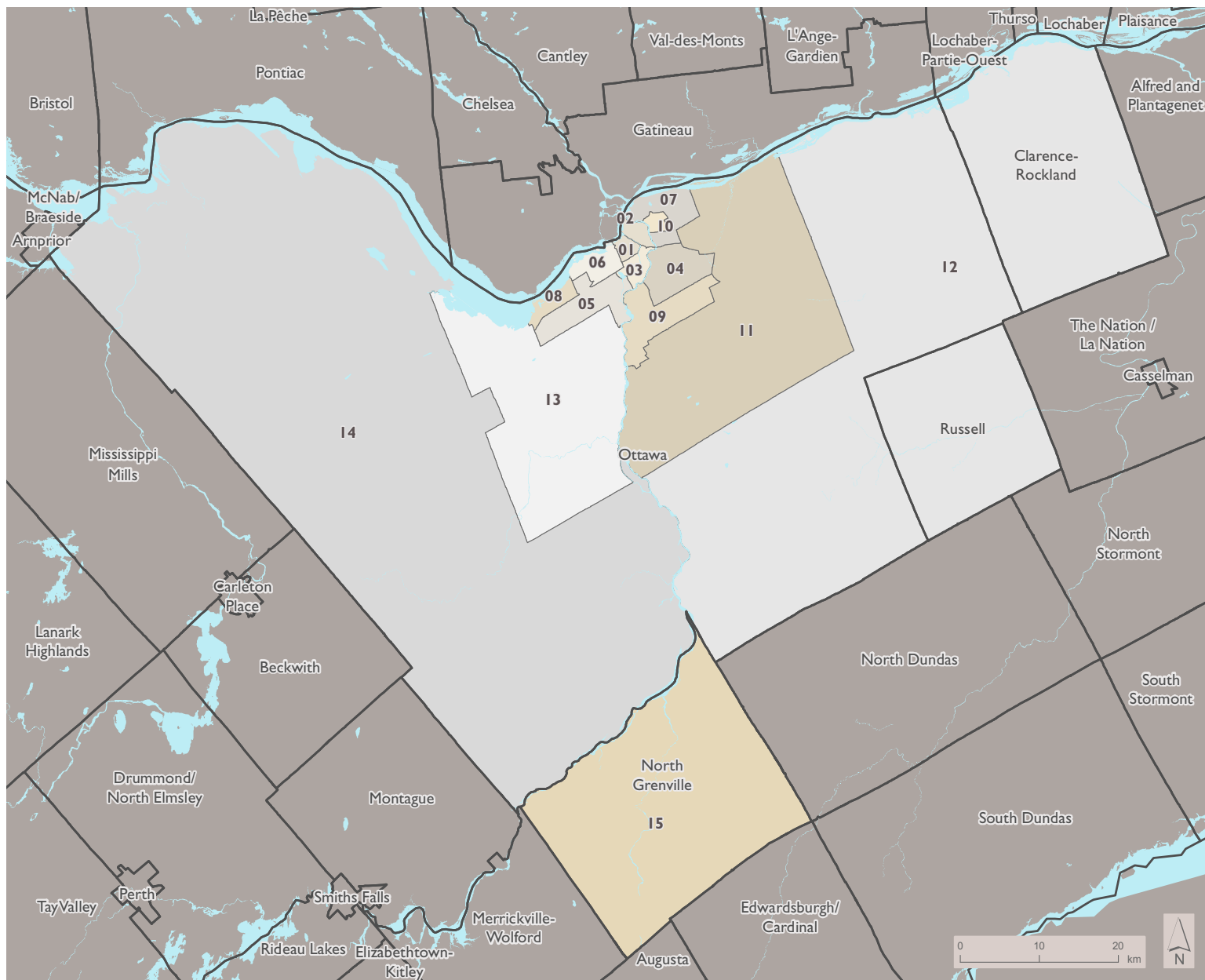
Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, 2019-2020)

Le taux d'inoccupation des copropriétés est demeuré faible

Contrairement à celui de leurs équivalents du marché locatif traditionnel, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location a diminué pendant la pandémie, après les conditions déjà serrées régnant sur le marché en 2019. Les copropriétés offertes en location, dont les loyers moyens globaux sont de 32,1 % plus élevés que ceux des logements locatifs traditionnels, visent peut-être les ménages à revenu plus élevé et sont sans doute moins touchés par la demande provenant des étudiants. De plus, la variation des loyers moyens des copropriétés n'a pas été importante par rapport à l'an dernier. Il est probable que les investisseurs individuels ont essentiellement maintenu les niveaux des loyers pour attirer de nouveaux locataires ou garder les anciens. La part des appartements en copropriété offerts en location a légèrement diminué : elle est passée de 29,9 % en 2019 à 29,2 % en 2020.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR d'Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)

Zone 1	Centre-ville – zone délimitée par le Queensway (au sud), la rue Bronson (à l'ouest), la rivière des Outaouais (au nord) et le canal Rideau (à l'est).
Zone 2	Côte-de-Sable/basse-ville – comprend la Côte-de-Sable et la basse-ville.
Zone 3	Glebe/Vieux Ottawa-Sud – comprend les quartiers Glebe et le Vieux Ottawa-Sud.
Zone 4	Alta Vista – comprend Alta Vista
Zone 5	Carlington/Iris – comprend le secteur au sud de l'avenue Carling, à l'ouest de la rue Bronson et de la rivière Rideau et au nord de Beatrice (Carlington et Iris).
Zone 6	Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord – comprend le quartier chinois, Hintonburg et la partie du quartier Westboro située au nord du chemin Richmond.
Zone 7	New Edinburgh/Manor Park/Overbrook – comprend New Edinburgh, Manor Park et Overbrook.
Zone 8	Westboro Sud/Hampton Park/Britannia – comprend la partie sud de Westboro, Hampton Park et Britannia.

Zone 9	Westboro Sud/Hampton Park/Britannia – comprend la partir sud de Westboro, Hampton Park et Britannia.
Zones 1 à 9	Ancienne Ville d’Ottawa
Zone 10	Vanier – comprend Vanier.
Zone 11	Gloucester Nord/Orléans – ancienne municipalité de Gloucester.
Zone 12	Périphérie Ottawa est – anciennes municipalités de Cumberland, Clarence-Rockland, Russell et Osgoode.
Zones 11 à 12	Gloucester et secteurs Est
Zone 13	Nepean – ancienne municipalité de Nepean.
Zone 14	Périphérie Ottawa ouest – anciennes municipalités de Kanata, West Carleton, Goulbourn et Rideau.
Zone 15	North Grenville
Zones 13 à 15	Nepean et secteurs Ouest
Zones 1 à 15	RMR d’Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)

Description des sous-secteurs – Enquêtes sur les copropriétés – RMR d’Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)

Sous-secteur 1	Centre-ville – comprend les zones 1 (centre-ville), 2 (Côte-de-Sable et basse-ville) et 3 (Glebe/Vieux Ottawa Sud) de l’ELL.
Sous-secteur 2	Banlieue proche – comprend les zones 4 (Alta Vista), 6 (quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord), 7 (New Edinburgh/Manor Park/Overbrook), 8 (Westboro Sud/Hampton Park/Britannia) et 10 (Vanier) de l’ELL.
Sous-secteur 3	Banlieue lointaine – comprend les zones 5 (Carlington/Iris), 9 (Hunt Club/South Keys), 11 (Gloucester Nord/Orléans), 12 (périphérie d’Ottawa est), 13 (Nepean), 14 (périphérie d’Ottawa ouest) et 15 (North Grenville) de l’ELL.
Sous-secteur 1 à 3	RMR d’Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)

Gatineau

LE TAUX D'INOCUPATION GLOBAL



« Il y a eu une forte croissance de l'offre d'appartements locatifs, mais la demande s'est accrue dans une proportion similaire, si bien que le taux d'inoccupation est demeuré stable dans la région de Gatineau. »

Lukas Jasmin-Tucci
Analyste principal, Économie

Demeure inchangé à

1,6%

Le loyer moyen est de

906 \$

A augmenté de 2,4 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

3,4%

Taux d'inoccupation

631 \$

Loyer moyen

Une chambre

2,2%

Taux d'inoccupation

791 \$

Loyer moyen

Deux chambres

1,4%

Taux d'inoccupation

950 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

1,0%

Taux d'inoccupation

1 035 \$

Loyer moyen

Faits saillants

- L'offre de logements locatifs a connu une hausse importante, mais plusieurs facteurs ont contribué à une croissance tout aussi forte de la demande, dont l'augmentation du nombre de ménages en provenance d'Ottawa.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres a progressé de 2,2 %, un ralentissement par rapport à l'année précédente (4,2 %), ce qui met fin à trois années d'augmentation de la variation estimative du loyer moyen.
- Plus d'une copropriété sur trois est offerte en location, une proportion qui a augmenté par rapport à 2019. Cette hausse pourrait refléter un intérêt grandissant des investisseurs pour ce marché.

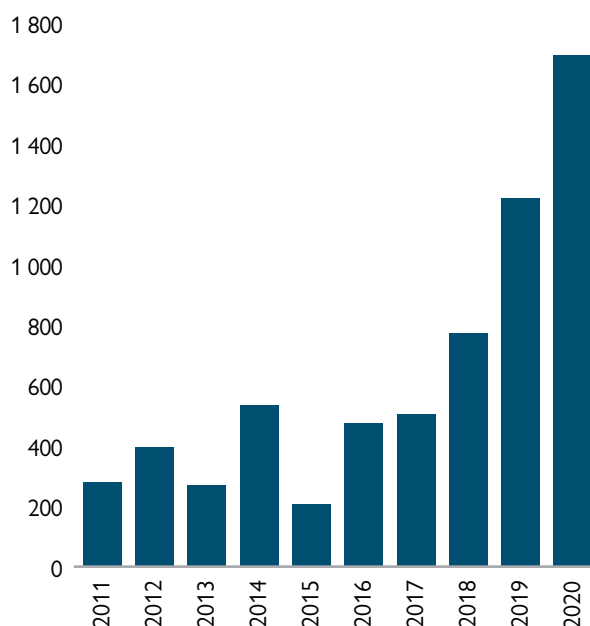
Le taux d'inoccupation demeure stable dans le marché locatif de Gatineau

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2020 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation dans la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau s'est établi à 1,6 %. Il s'agit d'un niveau stable d'un point de vue statistique par rapport au taux enregistré en octobre 2019 (1,5 %).

La demande et l'offre sur le marché locatif traditionnel croissent dans des proportions similaires

Au cours de la dernière année, l'offre de logements locatifs a poursuivi sa hausse importante amorcée en 2018. Un nombre record d'unités s'ajoutent au parc locatif de la région depuis trois ans. En effet, près de 1 700 logements destinés au marché locatif traditionnel ont été achevés depuis la dernière enquête, une croissance de près de 40 % par rapport aux achèvements de l'année précédente, eux-mêmes en hausse de près de 60 % (voir la figure 1). Malgré cette forte augmentation de l'offre, plusieurs facteurs ont contribué à une croissance tout aussi forte de la demande, ce qui s'est soldé par un maintien du taux d'inoccupation.

Figure 1 : Achèvements de logements locatifs traditionnels – région de Gatineau



Source : SCHL

Note : Années d'octobre à septembre.

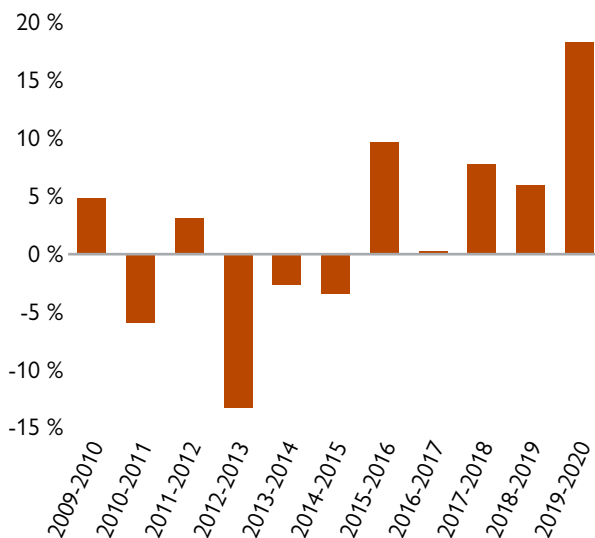
Tout d'abord, les données provinciales indiquent une augmentation de 18 %⁷³ du nombre de personnes qui ont quitté l'Ontario pour s'établir au Québec dans la dernière année (voir la figure 2). Typiquement, une part importante de ces ménages s'établit dans la région de Gatineau, majoritairement en provenance d'Ottawa⁷⁴. Il est vraisemblable que les ménages d'Ottawa aient décidé de s'installer dans la région de Gatineau en plus grand nombre qu'à l'habitude, attirés par un marché plus abordable. Ce facteur aurait contribué à accroître le nombre de locataires potentiels dans la région, puisqu'environ les trois quarts des ménages optent pour la location à leur arrivée dans la région⁷⁵.

⁷³ Source : Statistique Canada.

⁷⁴ Pour la période 2017-2018 (données disponibles les plus récentes), 26 % des Ontariens qui migraient vers le Québec s'installaient à Gatineau et 71 % des Ontariens qui s'installaient à Gatineau provenaient d'Ottawa.

⁷⁵ Source : Statistique Canada (Recensement de 2016).

Figure 2 : Taux de croissance de la migration interprovinciale de l'Ontario vers le Québec (entrants)



Source : Statistique Canada

Note : Périodes allant du 1^{er} juillet au 30 juin. Données provisoires pour 2019-2020.

Sur le marché de la revente, l'offre très basse et la décroissance de l'emploi chez les 25 à 44 ans (qui représentent une grande part des accédants à la propriété) pourraient restreindre l'accès à la propriété pour certains ménages qui envisageaient de quitter le marché locatif. La hausse des transactions dans la dernière année sur le marché de la revente pourrait laisser croire l'inverse, mais une partie importante de la nouvelle demande est attribuable aux ménages en provenance d'Ottawa, un facteur évoqué précédemment.

Toutefois, certains facteurs divergent et viennent tempérer la hausse de la demande locative. La pandémie de COVID-19 a entraîné une forte baisse du nombre d'immigrants et de résidents non permanents qui se sont installés au Québec dans la dernière année. Une partie d'entre eux se dirige normalement vers Gatineau et constituait un facteur déterminant de la demande locative dans la région.

De plus, l'emploi était en décroissance chez les jeunes de 15 à 24 ans (-20,5 %⁷⁶). Il s'agit du groupe d'âge qui a été le plus durement touché par les pertes d'emplois. Ce segment de la population étant composé en majorité de locataires, une décroissance de l'emploi dans ce groupe peut affaiblir la demande locative en décourageant la formation de nouveaux ménages.

En somme, les facteurs qui ont amorti la demande locative ont été plus que compensés par les facteurs qui l'ont stimulée. La construction de logements locatifs s'est intensifiée, mais la progression de la demande a été suffisante pour que le taux d'inoccupation reste inchangé.

La progression des loyers a ralenti dans la région

Entre octobre 2019 et octobre 2020, le loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté de 2,2 %. Le marché demeure serré dans la région et cela entraîne une pression sur les loyers. Toutefois, il s'agit d'une croissance plus faible que lors de la précédente enquête (4,2 %), ce qui met fin à trois années d'augmentation de la variation estimative du loyer moyen.

Dans la région de Gatineau, un appartement de deux chambres coûte en moyenne 950 \$. Par contre, puisque ce prix inclut les loyers payés par certains ménages locataires qui occupent leur logement depuis longtemps, il n'est pas toujours représentatif des loyers auxquels ferait face un ménage à la recherche d'un nouveau logement. En effet, les loyers des appartements inoccupés étaient en moyenne de 1 065 \$,⁷⁷ plus élevés que ceux des logements occupés (949 \$).

⁷⁶ De janvier à septembre 2020 par rapport à la même période en 2019. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active).

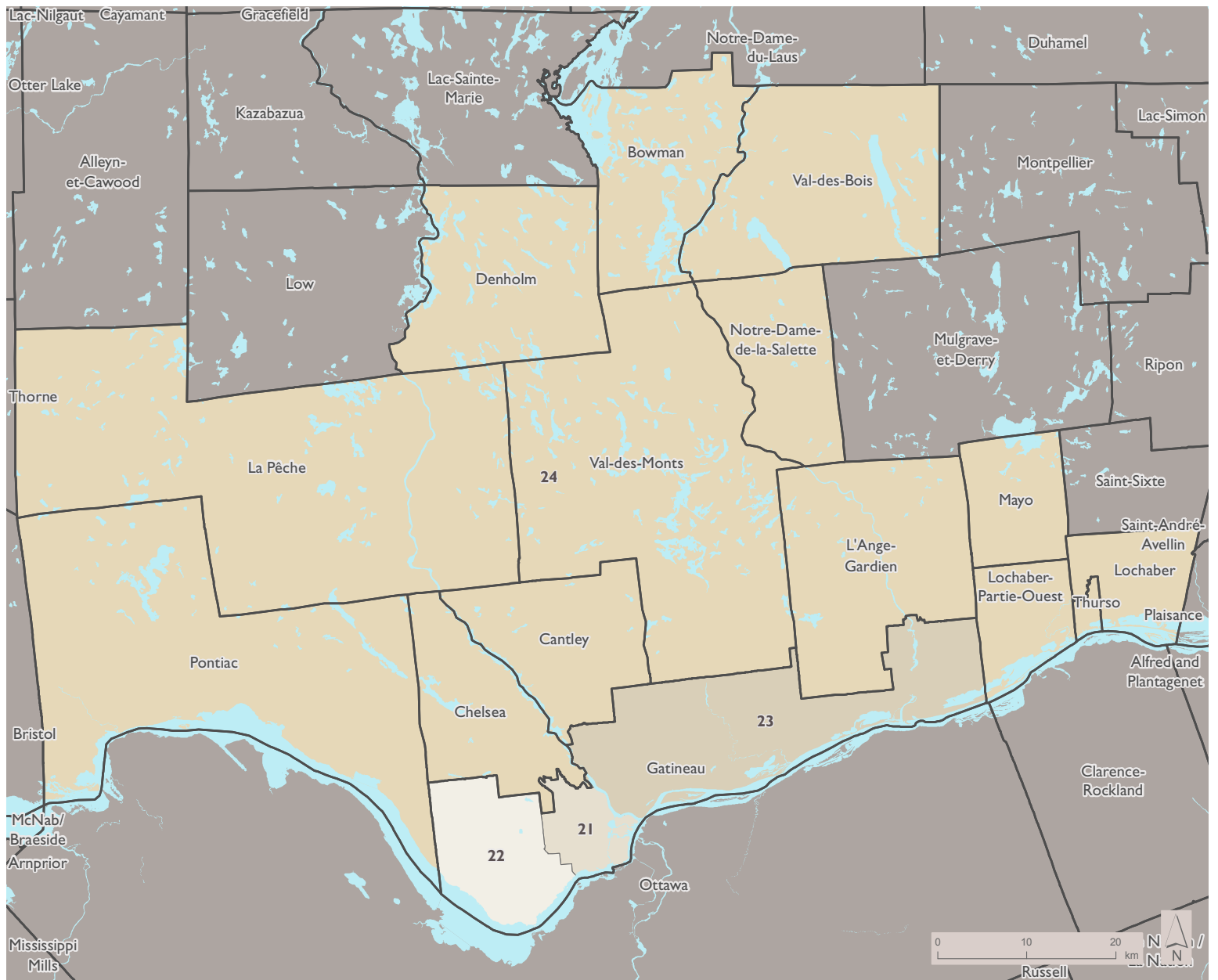
⁷⁷ Appartements de deux chambres.

L'offre et la demande sont à la hausse du côté des copropriétés à louer

La location continue d'occuper une part importante du marché des copropriétés de Gatineau. Plus d'une copropriété sur trois est offerte en location, une proportion qui a augmenté par rapport à 2019. Cette augmentation pourrait refléter un intérêt grandissant des investisseurs pour ce marché : la demande de logements locatifs est forte dans la région, et le faible nombre d'appartements vacants dans le marché primaire entraîne les ménages locataires vers le marché des copropriétés offertes en location. Les investisseurs peuvent espérer trouver facilement preneur pour leurs unités, dont les loyers moyens sont supérieurs à ceux des appartements de construction récente sur le marché traditionnel.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





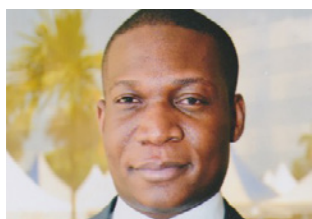
Description des zones de l'ELL – RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise)

Zone 21	Hull : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Hull.
Zone 22	Aylmer : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité d'Aylmer.
Zone 23	Gatineau : Secteur de Gatineau correspondant à l'ancienne municipalité de Gatineau, à l'ancienne municipalité de Buckingham et à l'ancienne municipalité de Masson-Angers.
Zone 24	Zone périphérique : Secteur correspondant aux municipalités suivantes: Chelsea, Cantley, La Pêche, Pontiac, Val-des-Monts, L'Ange-Gardien, Denholm, Thurso, Lochaber, et Lochaber-Partie-Ouest.
Zones 21 à 24	RMR d'Ottawa-Gatineau (partie québécoise).

 [Retour à la table des matières](#)

Québec

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« La stabilité du taux d'inoccupation global en 2020 cache des dynamiques contrastées. La demande locative s'est affaiblie dans certains secteurs centraux, alors qu'elle a continué de progresser ailleurs dans la région de Québec. »

Nathan R. Lea
Analyste principal, Économie

Demeure inchangé à

2,7%

Le loyer moyen est de

874 \$

A augmenté de 2,7 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

3,0%

Taux d'inoccupation

607 \$

Loyer moyen

Une chambre

3,3%

Taux d'inoccupation

778 \$

Loyer moyen

Deux chambres

2,3%

Taux d'inoccupation

899 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

2,8%

Taux d'inoccupation

1 067 \$

Loyer moyen

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation global s'est établi à 2,7 % en octobre 2020, un niveau stable par rapport à l'an dernier (2,4 % en octobre 2019).
- Le marché s'est détendu dans certains secteurs centraux de Québec et s'est resserré dans plusieurs secteurs de banlieue et sur la Rive-Sud.
- Le choix pour les locataires reste relativement plus grand dans les fourchettes supérieures de loyers.
- Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location a augmenté, pour s'établir à 3,2 % en 2020 (1,4 % en 2019).

Le taux d'inoccupation s'est stabilisé, mais la dynamique varie selon les secteurs

Selon les résultats de la plus récente Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation global des logements locatifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec s'est établi à 2,7 % en octobre 2020, un niveau relativement stable par rapport à l'an dernier (2,4 % en octobre 2019)⁷⁸.

Par contre, cette stabilité cache des dynamiques contrastées selon les secteurs : la proportion de logements vacants a augmenté dans la Haute-Ville de Québec et dans Sainte-Foy–Sillery⁷⁹, des secteurs où l'affaiblissement de la demande provenant des nouveaux arrivants et des étudiants pendant la pandémie de COVID-19 s'est fait sentir davantage, alors que le marché s'est resserré dans plusieurs autres secteurs de la région, notamment des secteurs de banlieue.

La demande locative a baissé dans la Haute-Ville de Québec et dans Sainte-Foy–Sillery

La Haute-Ville et Sainte-Foy–Sillery sont des secteurs prisés non seulement par les étudiants, mais aussi par les nouveaux immigrants et les résidents non permanents (étudiants internationaux, travailleurs temporaires et demandeurs d'asile), lesquels sont en forte proportion des ménages locataires.

Après deux années de soldes migratoires records, la fermeture des frontières canadiennes pendant la pandémie de COVID-19 a fait diminuer le nombre d'immigrants et de résidents non permanents venant s'établir dans la province. Cette baisse de la migration, conjuguée au fait que plusieurs étudiants ne pouvaient plus fréquenter les institutions d'enseignement en présentiel, a vraisemblablement affaibli la demande locative dans ces secteurs.

De plus, il est probable que la baisse de l'activité touristique en temps de pandémie ait libéré dans les secteurs centraux des logements qui auraient autrement été offerts en location à court terme. Un certain nombre de nouvelles unités locatives ont aussi été achevées dans ces secteurs dans la dernière année. Avec la progression de l'offre et une demande affaiblie, le taux d'inoccupation a augmenté dans ces secteurs centraux.

La demande a proportionnellement progressé plus que l'offre dans plusieurs autres secteurs

Si la demande locative a été affaiblie à court terme dans certains secteurs de la région, elle est néanmoins demeurée stable ou a continué de croître dans d'autres secteurs. En particulier, le vieillissement de la population continue de s'accélérer. Ce phénomène semble avoir joué un rôle important dans la croissance de la demande de logements locatifs à Québec au cours des dernières années et avoir favorisé un resserrement du marché, malgré la croissance soutenue de l'offre.

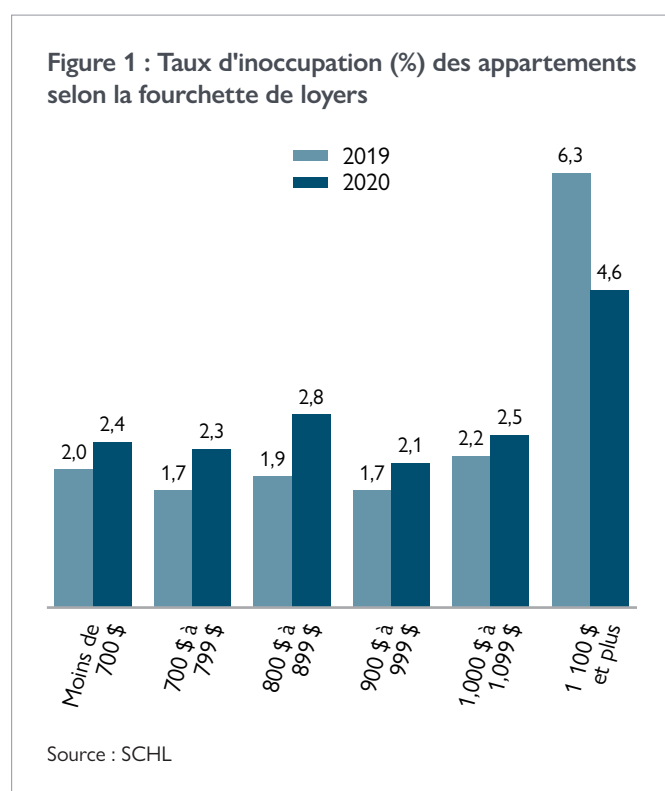
La construction de nouveaux logements locatifs est en effet demeurée forte entre 2019 et 2020 dans la RMR de Québec. Près de 3 200 nouvelles unités ont été achevées, une progression supérieure aux niveaux historiques enregistrés lors des trois années précédentes. Près du tiers de ces nouvelles unités se situent sur la Rive-Sud, secteur où le taux d'inoccupation est néanmoins descendu de 3,3 % en 2019 à 2,1 % en 2020. La proportion de logements vacants est demeurée relativement stable dans les Rivières et à Beauport, malgré que la construction de nouveaux logements locatifs y ait aussi été particulièrement forte. De plus, le taux d'inoccupation a poursuivi sa baisse pour une troisième année consécutive dans Charlesbourg, la Haute-Saint-Charles et Saint-Augustin–Cap-Rouge. Dans l'ensemble, ces mouvements témoignent toujours d'une certaine vigueur de la demande locative dans plusieurs secteurs de la région de Québec.

⁷⁸ Le taux d'inoccupation global est considéré comme inchangé, car la différence entre 2019 et 2020 n'est pas statistiquement significative.

⁷⁹ Le taux d'inoccupation est passé de 1,7 % en 2019 à 3,5 % en 2020 dans la Haute-Ville, et de 2,0 à 3,1 % dans Sainte-Foy–Sillery.

Le choix pour les locataires reste relativement plus grand dans les fourchettes supérieures de loyers

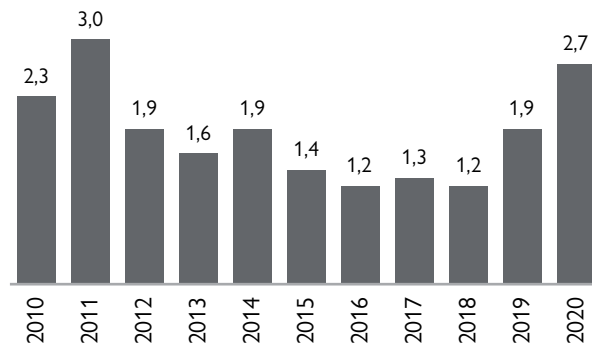
La détente du marché dans certains secteurs de la région en 2020 a favorisé une plus grande disponibilité de logements locatifs dans certaines gammes de loyers plus abordables. Néanmoins, le taux d'inoccupation demeure au-dessus de la moyenne dans les fourchettes supérieures de loyers (figure 1). Cela s'explique probablement en bonne partie par la croissance de l'offre de logements neufs ces dernières années, lesquels ont généralement des loyers plus élevés.



Les loyers ont augmenté plus rapidement

La variation du loyer moyen des appartements locatifs dans la RMR de Québec est estimée à 2,7 % entre octobre 2019 et 2020. Il s'agit d'une progression plus rapide que celle enregistrée l'an dernier (1,9 % entre 2018 et 2019) et de la plus forte augmentation depuis 2011 (figure 2). Ce résultat est cohérent avec la baisse de la proportion de logements vacants dans plusieurs secteurs de la région.

Figure 2 : Variation estimative (%) du loyer moyen des appartements



Source : SCHL

Les loyers des logements occupés (871 \$) étaient en moyenne moins élevés que ceux des logements disponibles sur le marché au moment de l'enquête en 2020 (978 \$). Cette différence entre les loyers moyens des logements occupés et ceux des logements disponibles variait selon les secteurs de la RMR. Par exemple, la différence était plus élevée dans Les Rivières et l'Ouest de la Rive-Sud, des secteurs qui comprennent une forte proportion d'unités récemment achevées, dont plusieurs sont toujours disponibles mais qui affichent généralement des loyers au-dessus de la moyenne.

Moins de déménagements en temps de pandémie

Selon les données de notre dernière enquête, la proportion de logements qui ont connu au moins un changement de locataire au cours de la dernière année dans la RMR de Québec a enregistré une baisse généralisée (elle est passée de 21,5 % en 2019 à 16,3 % en 2020).

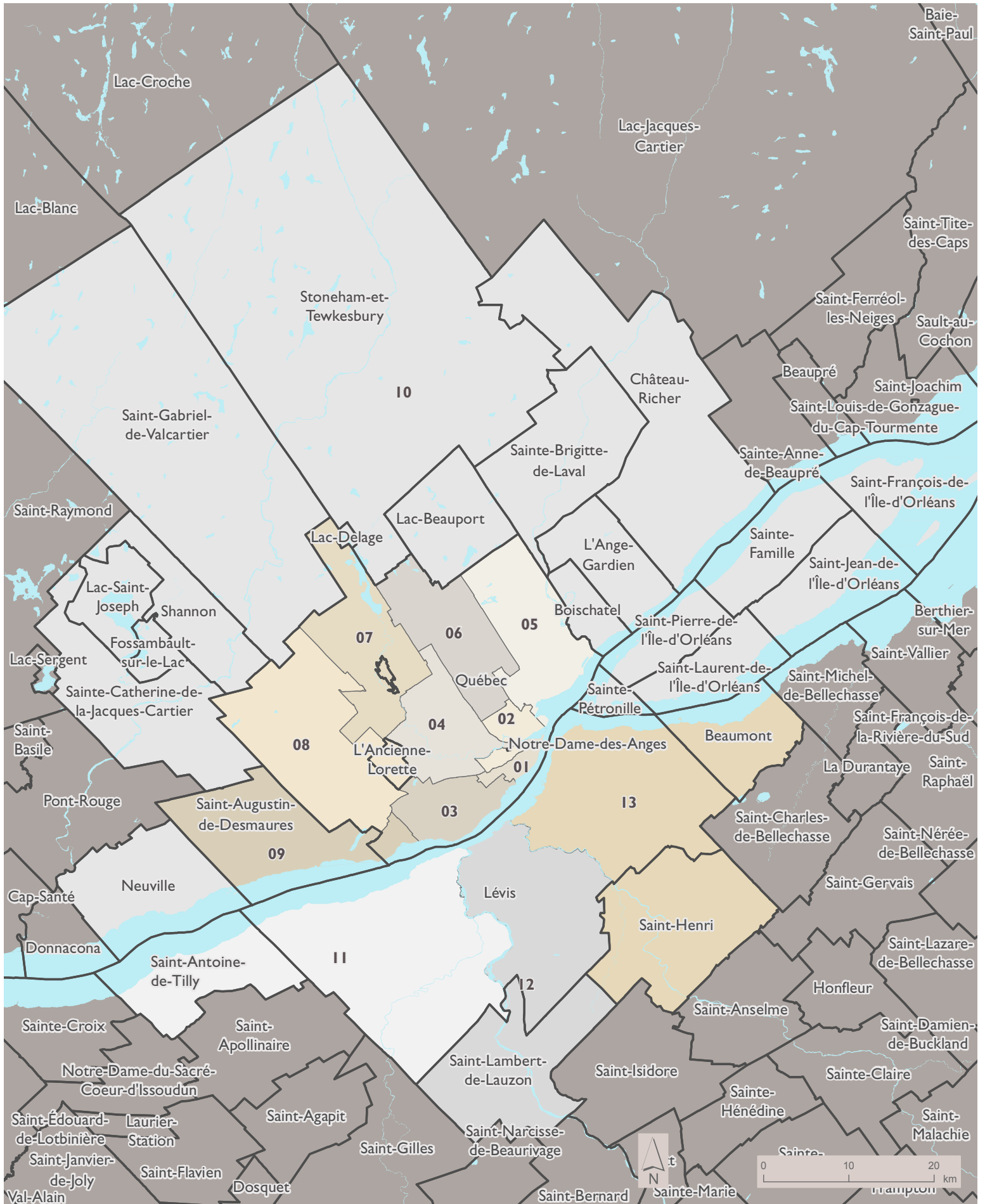
Toute l'incertitude qu'a générée la pandémie de COVID-19 au printemps, moment où bon nombre de locataires renouvellent ou non leur bail, a probablement incité bon nombre de ménages à conserver leur logement. De plus, le taux d'inoccupation dans le marché est demeuré relativement faible dans l'ensemble, ce qui laisse un choix plus limité aux ménages qui souhaiteraient changer de logement.

Le marché des copropriétés offertes en location s'est détendu

L'enquête révèle qu'en 2020, le marché locatif secondaire s'est détendu : le taux d'inoccupation est passé de 1,4 à 3,2 % entre 2019 et 2020. Cette augmentation est attribuable en bonne partie à la hausse du taux d'inoccupation dans des secteurs centraux, incluant notamment la Haute-Ville et Sainte-Foy–Sillery. L'affaiblissement de la demande locative qui a conduit à une augmentation du taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels dans ces secteurs semble ainsi avoir aussi touché le marché locatif secondaire, pour les mêmes raisons.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR de Québec

Zone 1	Haute-Ville - Quartiers Saint-Jean-Baptiste, Montcalm, Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline-Parlementaire et Saint-Sacrement
Zone 2	Basse-Ville - Quartiers Saint-Roch, Saint-Sauveur, Maizerets, Vieux-Limoilou et Lairet
Zone 3	Sainte-Foy-Sillery - Quartiers Sillery, Cité-Universitaire, Pointe-de-Sainte-Foy, Saint-Louis et Plateau
Zone 4	Les Rivières - Arrondissement des Rivières
Zone 5	Beauport - Arrondissement de Beauport
Zone 6	Charlesbourg - Arrondissement de Charlesbourg
Zone 7	Haute-Saint-Charles - Quartiers Lac-Saint-Charles, Châtelets, Saint-Émile et Loretteville
Zone 8	Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette - Quartiers Val-Bélair et Aéroport, et ville de L'Ancienne-Lorette
Zone 9	Saint-Augustin-Cap-Rouge - Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures et quartier Cap-Rouge
Zones 1 à 9	Agglomération de Québec
Zone 10	Périphérie-Nord - Côte-de-Beaupré (Municipalités régionales de comté de La Côte-de-Beaupré et de l'Île d'Orléans), Jacques-Cartier (Municipalité régionale de comté de La Jacques-Cartier et ville de Neuville)
Zone 11	Rive-Sud Ouest - Arrondissement Chutes-de-la-Chaudière-Ouest et municipalité de Saint-Antoine-de-Tilly
Zone 12	Rive-Sud Centre - Arrondissement Chutes-de-la-Chaudière-Est et municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon
Zone 13	Rive-Sud Est - Arrondissement Desjardins et municipalités de Saint-Henri et de Beaumont
Zones 11 à 13	Rive Sud
Zones 1 à 13	RMR de Québec

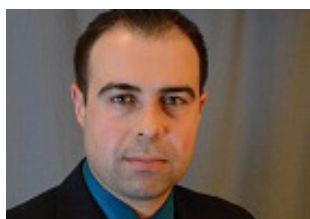
Description des sous-secteurs – Enquêtes sur les copropriétés – RMR de Québec

Sous-secteur 1	Centre-Nord. Zones 1 (haute-ville de Québec), 2 (basse-ville de Québec), 3 (Sainte-Foy-Sillery) et 4 (Les Rivières).
Sous-secteur 2	Couronne Nord. Zones 5 (Beauport), 6 (Charlesbourg), 7 (Haute-Saint-Charles), 8 (Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette), 9 (Saint-Augustin-Cap-Rouge) et 10 (Côte-de-Beaupré, Jacques-Cartier).
Sous-secteur 3	Rive-Sud. Zones 11 (Rive-Sud Ouest), 12 (Rive-Sud Centre) et 13 (Rive-Sud Est).
Sous-secteur 1 à 3	RMR de Québec


[Retour à la table des matières](#)

Montréal

LE TAUX D'INOCCUPATION GLOBAL



« Deux tendances distinctes du marché locatif dans le Grand Montréal cette année : les taux d'inoccupation ont fortement augmenté dans de grands immeubles de secteurs centraux de Montréal, alors que la proportion de logements inoccupés est généralement restée stable ailleurs dans la métropole. »

Francis Cortellino
Spécialiste principal, Connaissance du marché

Est monté à

2,7%

Le loyer moyen est de

891 \$

A augmenté de 4,2 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

4,8%

Taux d'inoccupation

702 \$

Loyer moyen

Une chambre

3,1%

Taux d'inoccupation

810 \$

Loyer moyen

Deux chambres

2,1%

Taux d'inoccupation

903 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

2,6%

Taux d'inoccupation

1 112 \$

Loyer moyen

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation a augmenté en 2020, pour s'établir à 2,7 %. Par contre, il est demeuré stable en banlieue, à 1,2 %, alors qu'il a doublé sur l'île de Montréal pour atteindre 3,2 %.
- La détente du marché sur l'île est en partie attribuable à une augmentation substantielle des taux d'inoccupation dans les tours de logements locatifs de tailles moyenne et grande situées dans les secteurs centraux de Montréal.
- La diminution du bilan migratoire international, l'absence de cours universitaires en personne et le retour des appartements destinés à la location touristique sur le marché locatif à long terme ont tous contribué à la hausse des taux d'inoccupation.
- Le loyer moyen a augmenté de 4,2 % dans le Grand Montréal en 2020, sa plus forte hausse depuis 2003.

Deux tendances distinctes du marché locatif dans le Grand Montréal en 2020

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation a augmenté en 2020 dans la région de Montréal, pour s'établir à 2,7 % (il était de 1,5 % en 2019).

Par contre, cette détente du marché locatif ne s'est pas matérialisée sur l'ensemble du territoire. En banlieue, le taux d'inoccupation est demeuré stable, à 1,2 %. C'est une tout autre histoire sur l'île de Montréal, où le taux a doublé et atteint maintenant 3,2 %.

Cette augmentation est en partie attribuable aux immeubles locatifs de grande taille (selon le nombre d'unités) situés dans les secteurs centraux suivants : centre-ville de Montréal, Sud-Ouest (vraisemblablement Griffintown), Plateau-Mont-Royal et Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce (voir le tableau 1).

Tableau 1 : Taux d'inoccupation (%) selon la taille de l'immeuble dans certains secteurs géographiques de la RMR de Montréal

Secteurs géographiques	Immeubles de 6 à 19 unités		Immeubles de 20 à 49 unités		Immeubles de 50 à 99 unités		Immeubles de 100 unités et plus	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Centre-ville de Montréal/Île-des-Soeurs	**	5,7	2,4	6,0	1,8	9,7	2,3	11,2
Plateau-Mont-Royal	1,3	**	1,6	6,4	2,4	13,1	1,9	8,0
Côte-des-Neiges/Mont-Royal/Outremont	1,4	3,8	1,7	4,0	1,1	4,1	2,0	5,1
Sud-Ouest/Verdun	0,2	**	2,2	3,8	0,6	3,9	2,0	**
N.-D.-de-Grâce/Côte-St-Luc, etc.	2,2	2,4	2,0	4,8	2,6	3,8	1,2	3,4
Saint-Laurent	8,6	8,3	2,2	3,5	3,4	5,4	0,7	1,4
Rosemont/La Petite-Patrie	**	**	1,3	3,2	0,4	2,2	2,3	2,7
Ahuntsic/Cartierville	1,0	2,6	0,6	2,0	1,4	2,5	**	5,3
Villeray/St-Michel/Parc-Extension	0,7	1,9	1,3	4,2	2,6	2,2	2,9	**
Île de Montréal	1,6	3,0	1,8	3,7	2,0	5,0	1,8	7,0
Banlieue	0,9	0,9	1,1	1,1	1,8	2,3	3,9	3,8
RMR de Montréal	1,4	2,3	1,6	3,0	2,0	4,5	2,2	6,3

Source : SCHL

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Pour la plupart, ces secteurs sont caractérisés par une forte présence d'étudiants, d'immigrants et de résidents non permanents (étudiants internationaux, travailleurs temporaires et demandeurs d'asile). Or, ces groupes ont été fortement touchés par la pandémie de COVID-19, ce qui aurait provoqué une baisse importante de la demande locative dans ces secteurs.

L'absence d'étudiants sur le marché s'est aussi fait ressentir sur la disponibilité des appartements de trois chambres et plus (unités souvent utilisées à des fins de colocation), car c'est dans ce segment de marché que le taux d'inoccupation a le plus augmenté cette année.

D'autres secteurs de l'île de Montréal ont aussi ressenti les impacts de ce nouvel environnement sur la demande, quoique généralement dans une moins grande mesure. En effet, la proportion d'immigrants, de résidents non permanents ou d'étudiants qui y vivent, bien que non négligeable, est souvent moins élevée que dans les zones mentionnées précédemment (voir le tableau 1).

Les secteurs centraux de Montréal, en plus d'accuser une forte baisse de la demande, ont enregistré une augmentation de l'offre de logements locatifs. Avec une saison touristique au point mort, il est fort probable que bon nombre d'appartements locatifs auparavant destinés au marché de la location à court terme aient été transférés vers celui de la location à long terme.

Par ailleurs, environ 10 600 appartements locatifs neufs sont venus s'ajouter au parc locatif de la RMR de Montréal entre nos deux enquêtes, du jamais vu en 30 ans. Quatre-vingts pour cent de ces nouvelles unités se trouvent en banlieue, mais la demande y a été assez forte pour y garder le taux d'inoccupation inchangé.

Cette demande en banlieue a possiblement été soutenue par des ménages plus âgés, qui, malgré la situation, ont poursuivi leur plan de vendre leur propriété pour vivre dans un appartement locatif. Comme sur le marché des propriétaires-occupants, il se pourrait qu'un déplacement de la demande de l'île de Montréal vers la banlieue se soit aussi produit sur le marché locatif, en ces temps de pandémie. Enfin, la demande locative en banlieue a pu être soutenue par la propension croissante des jeunes ménages d'aujourd'hui à être locataires et par le fait que certains d'entre eux ne sont pas partis s'installer à Montréal, près des institutions universitaires, comme prévu avant la pandémie.

Sur l'île, par contre, l'achèvement de nouvelles unités locatives, dont 40 % se trouvent au centre-ville de Montréal et dans la zone Sud-Ouest/Verdun, est venu s'ajouter à plusieurs autres facteurs qui à eux seuls favorisaient déjà une augmentation du taux d'inoccupation.

Les nouveaux logements se louent mieux en banlieue

Il y a une nouveauté cette année dans l'enquête de la SCHL : des données sur les appartements locatifs construits au cours des deux dernières années. Sur la Rive-Nord et la Rive-Sud de Montréal, les taux d'inoccupation de ces logements étaient d'environ 1 % ; ils étaient similaires à ceux observés pour l'ensemble des unités dans ces marchés.

À l'échelle de la RMR, le taux d'inoccupation était par contre un peu plus élevé, signe que la proportion de logements inoccupés à Laval et/ou sur l'île de Montréal n'était probablement pas aussi faible que dans le reste de la banlieue.

À Laval, une plus grande proportion des immeubles construits l'ont été plus récemment (juillet 2019 à juin 2020) qu'ailleurs dans la RMR. Ces immeubles étaient donc peut-être encore un peu plus en phase d'écoulement de leurs unités, d'où leur taux d'inoccupation possiblement plus important.

Sur l'île, un peu moins de la moitié des nouveaux logements étaient situés au centre-ville et dans la zone Sud-Ouest/Verdun (essentiellement Griffintown), secteurs qui ont été particulièrement touchés par le ralentissement de la demande locative en 2020. En outre, les loyers moyens de ces unités sur l'île de Montréal, qui vont de 1 400 \$ pour un 3½ à 2 300 \$ pour un 5½, ne sont pas nécessairement à la portée de tous.

Faible disponibilité d'appartements abordables

Autre nouveauté cette année dans l'enquête de la SCHL : les taux d'inoccupation dans les fourchettes de loyers où les locataires ne dépenseraient pas plus de 30 % de leur revenu mensuel pour se loger (autrement dit, les taux d'inoccupation des logements abordables).

La première colonne du tableau 2 indique le revenu des ménages locataires de la RMR de Montréal divisé en cinq (en quintiles). Par exemple, le premier 20 % des ménages locataires les moins fortunés avaient un revenu annuel de moins de 25 000 \$ en 2020, alors que les 20 % suivants avaient un revenu entre 25 000 et 36 000 \$, et ainsi de suite. La deuxième colonne du tableau 3 indique la fourchette de loyer pour laquelle ces ménages ne dépenseraient pas plus de 30 % de leur revenu mensuel pour leur logement.

Tableau 2 : Taux d'inoccupation (%) et nombre d'appartements locatifs selon le quintile de revenu des ménages locataires et la fourchette de loyer permettant l'abordabilité du logement*, RMR de Montréal

Revenu (\$) des ménages locataires par quintile	Fourchette de loyers (\$) mensuels abordables	Nombre d'appartements locatifs par fourchette de loyers	Taux d'inoccupation (%)
Premier quintile – moins de 25 000 \$	Moins de 625 \$	92 496	1,6
Deuxième quintile – 25 000 à 36 000 \$	625 à 899 \$	287 176	1,4
Troisième quintile – 36 000 à 52 000 \$	900 à 1 299 \$	144 625	2,7
Quatrième quintile – 52 000 à 80 000 \$	1 300 à 1 999 \$	58 916	7,4
Cinquième quintile – 80 000 \$ et plus	2000 \$ et plus	**	**

Source : SCHL

* Les fourchettes de loyers sont calculées au seuil d'accessibilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile. Le revenu du ménage locataire (non subventionné, toutes tailles de ménages) a été dérivé des données du Recensement de 2016 et exprimé en dollars de 2020.

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

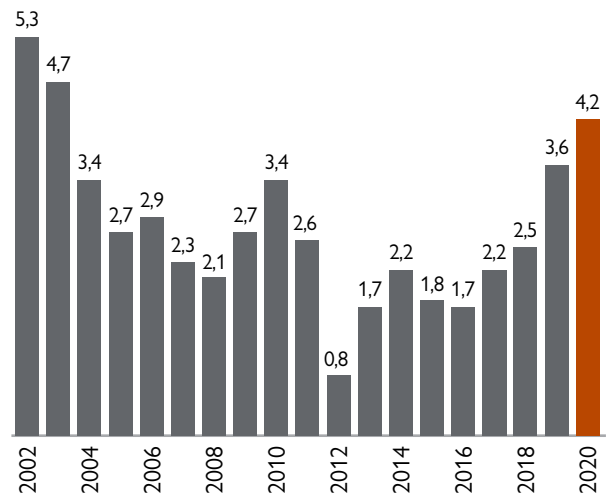
Ainsi, pour un ménage locataire avec un revenu de moins de 25 000 \$, le loyer mensuel devait être inférieur à 625 \$ pour être considéré abordable. Dans cette fourchette de loyer, on trouvait seulement 92 500 appartements locatifs dans le Grand Montréal (15 % de tous les appartements), et le taux d'inoccupation était de seulement 1,6 %.

Les taux d'inoccupation étaient plus importants pour les appartements ayant des loyers élevés, abordables seulement pour des ménages locataires ayant des revenus plus élevés. La disponibilité des logements abordables demeure donc d'actualité dans le Grand Montréal, malgré la construction soutenue d'appartements au cours des dernières années dans la métropole.

Enfin, environ 3 % des appartements du parc locatif montréalais avaient des loyers en souffrance au moment de notre enquête, alors que c'était le double à l'échelle du pays.

La plus forte hausse des loyers depuis 2003

Entre les deux dernières enquêtes sur le marché locatif de la SCHL, la variation estimative du loyer moyen⁸⁰ dans la RMR de Montréal a été de 4,2 % (voir la figure 1). Une hausse de cette ampleur n'avait pas été observée depuis le début des années 2000, période durant laquelle le taux d'inoccupation oscillait autour de 1 %. L'augmentation des loyers varie aussi beaucoup par grands secteurs géographiques; elle va par exemple de 2,2 % à Laval jusqu'à 4,6 % sur l'île Montréal.

Figure 1 : Variation estimative (%) du loyer moyen RMR de Montréal


Source : SCHL

La hausse de 4 % dans le Grand Montréal peut surprendre à première vue étant donné que le marché s'est détendu. Mais il faut se rappeler que l'augmentation du taux d'inoccupation cette année semble concentrée dans quelques secteurs de Montréal, et plus particulièrement dans les immeubles de grande taille. Dans plusieurs autres secteurs de la RMR, ainsi que dans les immeubles de plus petite taille, des tensions sur le marché locatif sont toujours présentes.

⁸⁰ Lorsqu'on compare les loyers moyens d'année en année, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités de construction récente ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne 2019 et celle de l'automne 2020, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

Malgré la hausse marquée des taux d'inoccupation dans certains secteurs centraux, ces derniers ont tout de même enregistré des augmentations de loyer en 2020. Par contre, dans certains cas ces augmentations ont été un peu plus faibles qu'ailleurs dans la ville de Montréal. Il est toujours possible que les propriétaires de ces immeubles aient majoré leurs loyers tout en offrant des incitatifs (par exemple, un mois gratuit ou des cartes-cadeaux), une information que notre enquête ne permet pas de recueillir.

Par ailleurs, il est possible également que les propriétaires de ces grands immeubles locatifs, souvent des firmes de gestion ou d'investissement, soient en mesure d'absorber des taux d'inoccupation plus élevés que les propriétaires qui ne détiendraient que quelques logements. Dans ce contexte, il est envisageable que des hausses de loyers aient été tout de même demandées malgré la détente du marché.

Enfin, l'écart de loyer entre un appartement de deux chambres loué et un encore offert sur le marché était de 46 % (895 \$, contre 1 304 \$) en 2020. Cet écart variait selon les grands secteurs de la RMR : 47 % sur l'île de Montréal, 50 % à Laval, 23 % sur la Rive-Nord et 29 % sur la Rive-Sud. Dans les cas de Montréal et de Laval, le fait que des unités récemment construites – qui exigent des loyers élevés – soient encore possiblement disponibles sur le marché peut contribuer à expliquer cet écart important.

Moins de déménagements en temps de pandémie

Selon les données de notre dernière enquête, 11,4 % des ménages locataires dans la RMR de Montréal avaient emménagé dans un nouvel appartement au cours des 12 mois précédents. Cette proportion était similaire autant sur l'île de Montréal qu'en banlieue, mais plus faible que celle observée l'an passé (15,7 %).

Avec l'ensemble des mesures de confinement et des mesures sanitaires qui sont venues bouleverser la vie des Montréalais, à un moment de l'année où beaucoup doivent décider s'ils demeureront dans leur logement, il apparaît que les locataires ont été beaucoup plus réticents à déménager cette année.

Taux d'inoccupation stable pour les copropriétés offertes en location, sauf au centre-ville de Montréal

Sur le marché des copropriétés en location, le taux d'inoccupation est demeuré relativement stable, à 2,0 %, en 2020 dans la RMR de Montréal. Par contre, dans le secteur du Centre-Ville de Montréal/Île-des-Sœurs, la proportion d'unités disponibles est passée de 0,6 % en 2019 à 2,6 % en 2020. Une fois de plus, les hausses ont probablement été plus soutenues dans les grandes tours d'habitations.

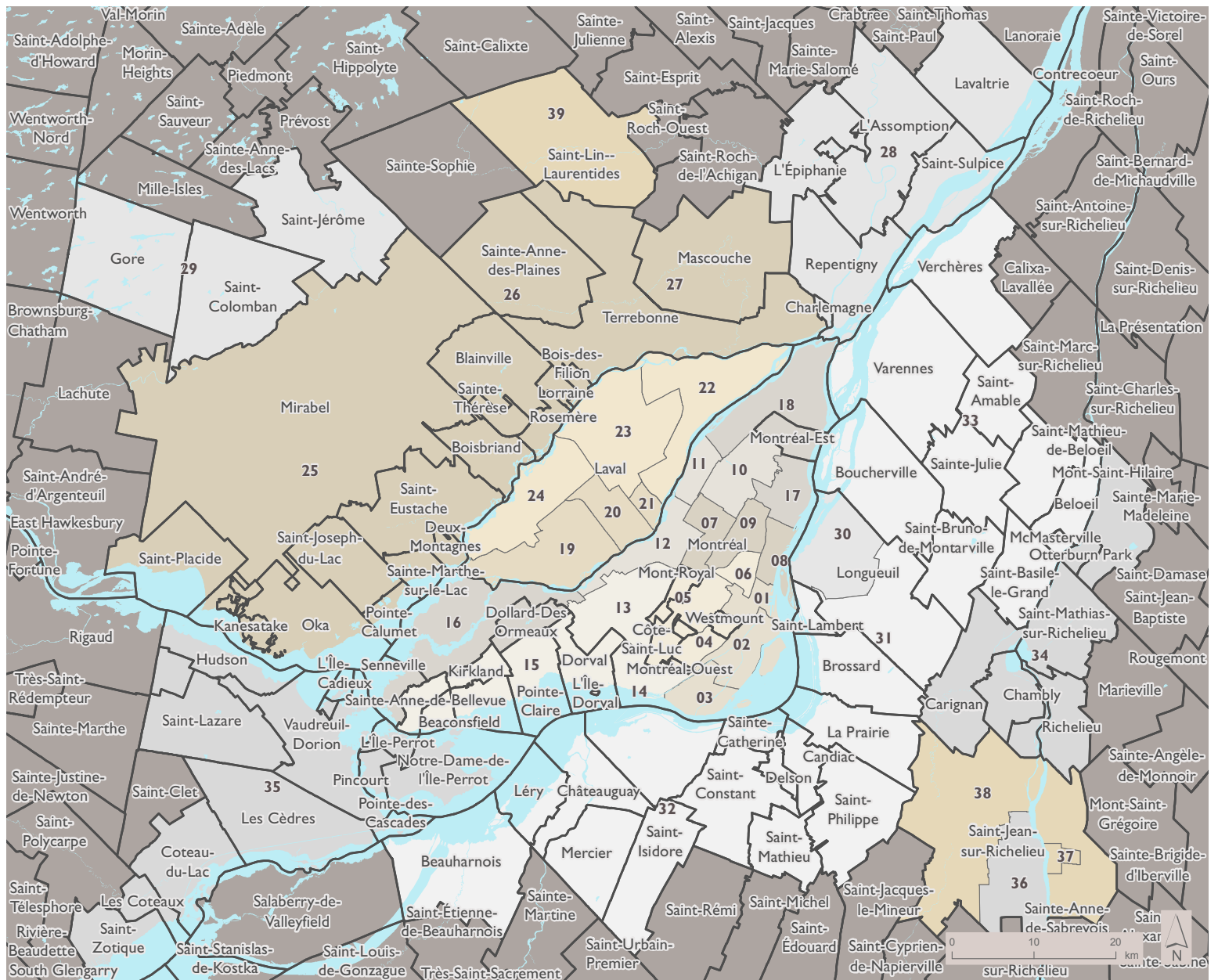
L'absence de migration internationale, qui a fait diminuer le nombre d'étudiants internationaux et de travailleurs temporaires, a probablement ralenti la demande locative dans ce secteur central de Montréal.

Par ailleurs, il se peut aussi que des copropriétés louées à des fins touristiques se retrouvent maintenant sur le marché de la location à long terme. D'ailleurs, la proportion de copropriétés offertes en location sur l'île de Montréal dans les immeubles de 100 unités et plus, qui sont essentiellement situés au centre-ville, est passée de 24 à 31 % seulement en l'espace d'un an.

Dans le Grand Montréal (toutes tailles d'immeubles confondues), c'est maintenant près de 20 % des copropriétés qui se retrouvent sur le marché locatif secondaire.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Descriptions des zones de l'ELL - RMR de Montréal

Zone 1	Centre-ville de Montréal, Île-des-Soeurs - Fleuve Saint-Laurent (sud), chemin Remembrance, avenue des Pins et rue Sherbrooke (nord), rue Amherst (est), rue Guy (ouest), Île-des-Soeurs.
Zone 2	Sud-Ouest (Mtl), Verdun (Mtl) - Fleuve Saint-Laurent (sud), canal Lachine et limites de Westmount (nord), rue Guy et autoroute Bonaventure (est), limites de Lasalle (ouest).
Zone 3	Lasalle (Mtl)
Zone 4	Notre-Dame-de-Grâce (Mtl), Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest - canal Lachine (sud), limites de Côte-Saint-Luc et de Hampstead (nord), boul. Décarie et limites de Westmount (est), limites de Montréal-Ouest et de Saint-Pierre (ouest).
Zone 5	Côte-des-Neiges (Mtl), Mont-Royal, Outremont (Mtl) - limites de Westmount et voie Camillien-Houde (sud), limites de Ville Mont-Royal (nord), limites d'Outremont (est), boul. Décarie (ouest).
Zone 6	Plateau Mont-Royal (Mtl) - rue Sherbrooke (sud), voie ferrée du CP (nord), rue d'Iberville (est), limites d'Outremont et avenue du Parc (ouest).
Zone 7	Villeray (Mtl), Saint-Michel (Mtl), Parc-Extension (Mtl) - rue Bélanger et rue Jean-Talon (sud), boul. Métropolitain et voie ferrée du CN (nord), 24e Avenue (est), boul. de l'Acadie (ouest).

Zone 8	Hochelaga-Maisonneuve (Mtl) - Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Sherbrooke (nord), rue Viau (est), rue Amherst (ouest).
Zone 9	Rosemont (Mtl), La Petite-Patrie (Mtl) - rue Sherbrooke et voie ferrée du CP (sud), rue Jean-Talon, rue Bélanger et limites de Saint-Léonard (nord), rue Lacordaire et rue Dickson (est), avenue du Parc (ouest).
Zone 10	Anjou (Mtl), Saint-Léonard (Mtl) - boul. Métropolitain et rue Jarry (sud), rivière des Prairies (nord), limites de Montréal-Nord et de Saint-Léonard (est), voie ferrée (ouest).
Zone 11	Montréal-Nord (Mtl)
Zone 12	Ahuntsic (Mtl), Cartierville (Mtl) - rivière des Prairies (nord), boul. Saint-Michel (est), limites de l'ancienne municipalité de Pierrefonds (ouest).
Zone 13	Saint-Laurent (Mtl)
Zone 14	Dorval, Lachine, Saint-Pierre (Mtl)
Zone 15	Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue
Zone 16	Dollard-des-Ormeaux, Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard (Mtl), Pierrefonds (Mtl), Roxboro (Mtl), Sainte-Geneviève (Mtl), Senneville (Mtl)
Zone 17	Mercier (Mtl) - Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Bélanger (nord), limites de l'ancienne municipalité de Montréal-Est (est), rue Viau et rue Dickson (ouest).
Zone 18	Pointe-aux-Trembles (Mtl), Rivière-des-Prairies (Mtl), Montréal-Est (Mtl)
Zones 1 à 18	Île de Montréal
Zone 19	Chomedey, Sainte-Dorothée (Laval)
Zone 20	Laval-des-Rapides (Laval)
Zone 21	Pont-Viau (Laval)
Zone 22	Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay (Laval)
Zone 23	Vimont, Auteuil (Laval)
Zone 24	Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose (Laval)
Zones 19 à 24	Laval
Zone 25	Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide, Mirabel
Zones 26	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse
Zone 28	Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice, Lavaltrie
Zone 29	Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme, Gore, Saint-Colomban
Zones 27 et 39	Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne, Saint-Lin-Laurentides
Zones 25 à 29, 39	Rive-Nord
Zones 19 à 29, 39	Laval-Rive-Nord
Zone 30	Longueuil
Zones 31	Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert, Saint-Lambert
Zone 32	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe
Zones 33	Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Varennes, Verchères

Zone 34	Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias
Zones 36 à 38	St-Jean-sur-Richelieu, Iberville, Saint-Luc
Zones 30 à 34, 36 à 38	Rive-Sud
Zone 35	Notre-Dame-de-L'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot, Les Cèdres, Saint-Zotique, Coteau-du-Lac M, Les Coteaux M.
Zones 19 à 39	Banlieue
Zones 1 à 39	RMR de Montréal

Descriptions des sous-secteurs – Enquêtes sur les copropriétés – RMR de Montréal

Sous-secteur 1	Centre-ville. Zone 1 (centre-ville de Montréal et Île-des-Soeurs).
Sous-secteur 2	Péricentre. Zones 2 (Sud-Ouest [Mtl] et Verdun [Mtl]), 4 (Notre-Dame-de-Grâce [Mtl], Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount et Montréal-Ouest), 5 (Côte-des-Neiges [Mtl], Mont-Royal et Outremont [Mtl]) et 6 (Plateau Mont-Royal [Mtl]).
Sous-secteur 3	Ouest de l'île de Montréal. Zones 3 (LaSalle [Mtl]), 12 (Ahuntsic [Mtl] et Cartierville [Mtl]), 13 (Saint-Laurent [Mtl]), 14 (Dorval et Lachine [Mtl]), 15 (Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville et Sainte-Anne-de-Bellevue) et 16 (Dollard-des-Ormeaux, Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard [Mtl], Pierrefonds [Mtl], Roxboro [Mtl] et Sainte-Geneviève [Mtl]).
Sous-secteur 4	Est de l'île de Montréal. Zones 7 (Villeray [Mtl], Saint-Michel [Mtl] et Parc-Extension [Mtl]), 8 (Hochelaga-Maisonneuve [Mtl]), 9 (Rosemont [Mtl] et La Petite-Patrie [Mtl]), 10 (Anjou [Mtl] et Saint-Léonard [Mtl]), 11 (Montréal-Nord [Mtl]), 17 (Mercier [Mtl]) et 18 (Pointe-aux-Trembles [Mtl], Rivière-des-Prairies [Mtl] et Montréal-Est [Mtl]).
Sous-secteur 1 à 4	Île de Montréal
Sous-secteur 5	Laval. Zones 19 (Chomedey et Sainte-Dorothée [Laval]), 20 (Laval-des-Rapides [Laval]), 21 (Pont-Viau [Laval]), 22 (Saint-François, Saint-Vincent et Duvernay [Laval]), 23 (Vimont et Auteuil [Laval]), 24 (Laval-Ouest, Fabreville et Sainte-Rose [Laval]).
Sous-secteur 6	Vaudreuil-Soulanges. Zone 35 (Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot et Les Cèdres).
Sous-secteur 7	Rive-Nord. Zones 25 (Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide et Mirabel), 26 (Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines et Sainte-Thérèse), 28 (Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice et Lavaltrie), 29 (Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme, Gore et Saint-Colomban), 27 & 39 (Lachenaie, La Plaine, Mascouche et Terrebonne, Saint-Lin-Laurentides).
Sous-secteur 8	Rive-Sud. Zones 30 (Longueuil), 31 (Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert et Saint-Lambert), 32 (Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu et Saint-Philippe), 33 (Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil et Varennes), 34 (Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu et Saint-Mathias), 36-38 (St-Jean-sur-Richelieu, Iberville, Saint-Luc).
Sous-secteur 1 à 8	RMR de Montréal

Halifax

LE TAUX D'INOCUPATION GLOBAL



« Une hausse du taux d'inoccupation de seulement 0,9 point de pourcentage indique que même si les pressions exercées sur le marché locatif s'atténuent, celui-ci demeure tendu. »

Kelvin Ndoro
Analyste principal, Économie

Est monté à

1,9%

Le loyer moyen est de

1 170 \$

A augmenté de 4,1 %

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)

Studios

1,8%

Taux d'inoccupation

865 \$

Loyer moyen

Une chambre

1,9%

Taux d'inoccupation

1 016 \$

Loyer moyen

Deux chambres

1,9%

Taux d'inoccupation

1 255 \$

Loyer moyen

Trois chambres
ou plus

1,8%

Taux d'inoccupation

1 455 \$

Loyer moyen

Faits saillants

- Une baisse de l'immigration et les changements apportés à la mise en œuvre des programmes universitaires ont contribué à la hausse du taux d'inoccupation.
- Le loyer moyen des logements a augmenté de 4,1 % malgré l'atténuation des pressions exercées sur le marché locatif.
- Les immeubles de logements locatifs construits dans le Sud de la péninsule au cours des deux dernières années présentaient un taux d'inoccupation de 2,7 % et un loyer moyen de 1 954 \$.

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax est monté à 1,9 % en 2020. Bien que les pressions exercées sur le marché locatif s'atténuent, celui-ci demeure tendu et a besoin d'une offre accrue. Le taux d'inoccupation n'a augmenté que de 0,9 point de pourcentage, malgré un ralentissement important des principaux moteurs de la demande. Le faible nombre d'habitations à vendre, qui a atteint un creux sans précédent, a probablement contribué à faire ralentir le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires, ce qui, conjointement avec l'augmentation de la migration interprovinciale, a compensé en partie les répercussions négatives sur la demande de logements locatifs.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans la plupart des secteurs, mais surtout au centre-ville

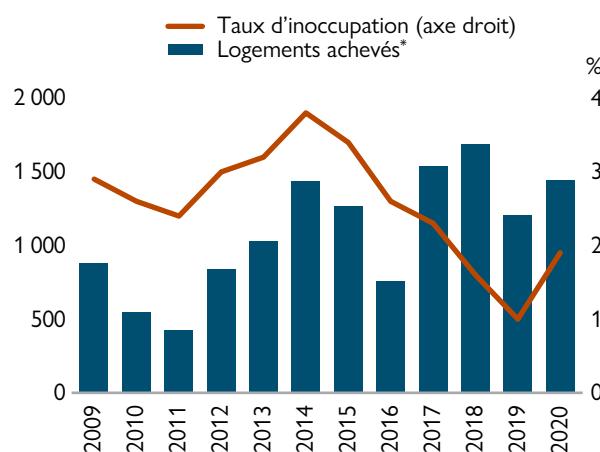
Le taux d'inoccupation est monté à 2,2 % dans les zones du marché locatif de la ville de Halifax, principalement en raison de la diminution de la demande dans la péninsule. De toutes les zones de Halifax, le Sud de la péninsule (3,7 %), un secteur où il y a une forte concentration d'étudiants, a enregistré le taux d'inoccupation le plus élevé. Cela souligne l'incidence qu'ont les grandes universités qui offrent leurs programmes en ligne sur le marché locatif. Dans la ville de Dartmouth, le taux d'inoccupation a atteint 1,3 %; il est demeuré presque inchangé et était inférieur à celui de Halifax.

Le reste de la RMR est à égalité avec Sackville pour ce qui est du plus faible taux d'inoccupation (0,5 %). La demande sur le marché locatif est demeurée assez élevée pour maintenir le taux d'inoccupation à un faible niveau dans le reste de la RMR,

malgré une augmentation de 15 % de l'offre et des loyers moyens plus élevés que ceux de Dartmouth et de Halifax. La demande sur le marché locatif est demeurée forte à Sackville et presque inchangée par rapport à 2019.

Même si le marché locatif est très tendu, les taux d'inoccupation étaient plus élevés du côté des logements locatifs moins chers et plus anciens, en raison sans doute de leur qualité inférieure et du fait qu'ils doivent être rénovés ou réaménagés. De plus, les taux d'inoccupation ont augmenté davantage, toutes proportions gardées, dans les petits immeubles habituellement loués par des étudiants (consulter les tableaux de données 1.2.1, 1.3.1 et 1.4). Les taux d'inoccupation ont aussi considérablement augmenté dans les immeubles qui comptent au moins 100 logements, dont la plupart se trouvent dans la péninsule. Les ententes de télétravail dont bénéficient les travailleurs, qui font que ces derniers n'ont plus à se déplacer chaque jour pour se rendre sur les lieux de travail, et les loyers moyens plus élevés dans la péninsule sont tous des facteurs qui ont pu contribuer à l'augmentation des taux d'inoccupation (consulter le tableau de données 1.3.3). Les immeubles construits dans le Sud de la péninsule au cours des deux dernières années présentaient un taux d'inoccupation de 2,7 % (consulter le tableau de données 3.1.7).

Figure 1 : Taux d'inoccupation et logements locatifs achevés RMR de Halifax



Source : SCHL

*Les chiffres indiquent les logements achevés entre les enquêtes sur les logements locatifs, ce qui couvre la période allant du mois de juillet de l'année précédant une enquête donnée au mois de juin de l'année suivante.

Croissance constante de l'offre de logements locatifs et ralentissement des principaux moteurs de la demande

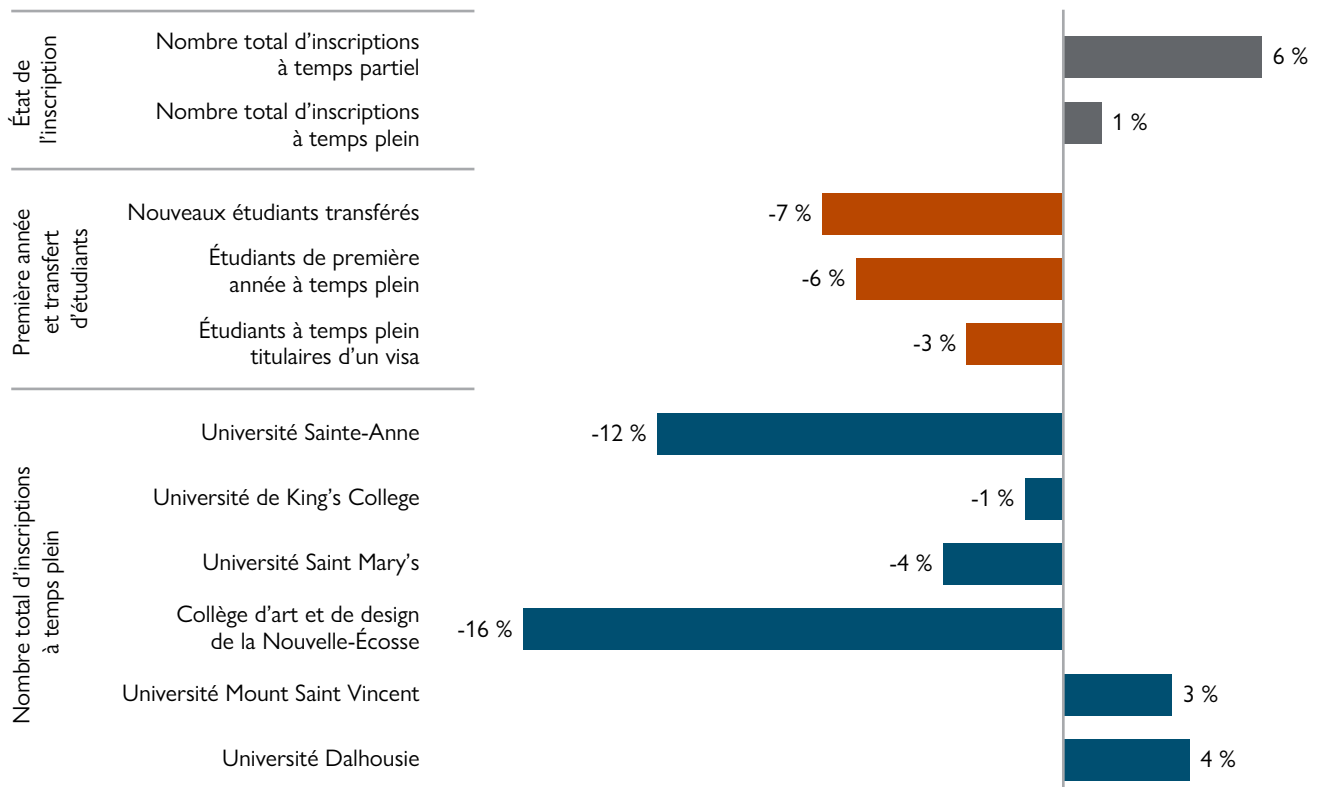
L'univers locatif a augmenté de 2,9 %. On a recensé un plus grand nombre d'ajouts de logements nouvellement achevés à l'univers qu'en 2019 (figure 1). Les immeubles retirés de l'univers pour faire l'objet de réparations importantes ou de démolition ont en partie compensé l'augmentation des logements nouvellement achevés et les conversions de copropriétés en logements locatifs.

Les plus importantes augmentations de l'univers locatif ont été enregistrées dans le reste de la RMR, dans le Nord de la partie continentale et dans le Sud de la péninsule. L'univers locatif est demeuré le même ou a légèrement diminué dans les secteurs suivants : Sud de la partie continentale, Bedford et Nord de Dartmouth. Les perturbations causées par la

COVID-19 sur la chaîne d'approvisionnement et la logistique ont eu une incidence sur le rythme des mises en chantier et des achèvements. Cependant, la cadence de construction demeure élevée dans la catégorie des appartements locatifs.

Les mesures liées à la COVID-19 ont eu une incidence importante sur les principaux moteurs du marché locatif. Depuis le début de l'exercice, l'immigration a diminué de 55 % entre janvier et juin 2020. Les inscriptions d'étudiants à temps plein ont diminué dans quatre des six universités de Halifax, alors que le nombre d'étudiants inscrits à temps partiel a augmenté (figure 2). Plus de la moitié des étudiants de Halifax ne vivent pas en permanence en Nouvelle-Écosse et auraient donc choisi d'habiter loin de la ville parce que les cours sont offerts en ligne. La migration interprovinciale nette est toutefois demeurée élevée et a augmenté de 8 % au deuxième trimestre de 2020 par rapport à la même période en 2019.

Figure 2 : Nombre préliminaire d'inscriptions d'étudiants au 1^{er} octobre, universités de Halifax
Variation en % en 2020 par rapport à 2019



Source : Association des universités de l'Atlantique

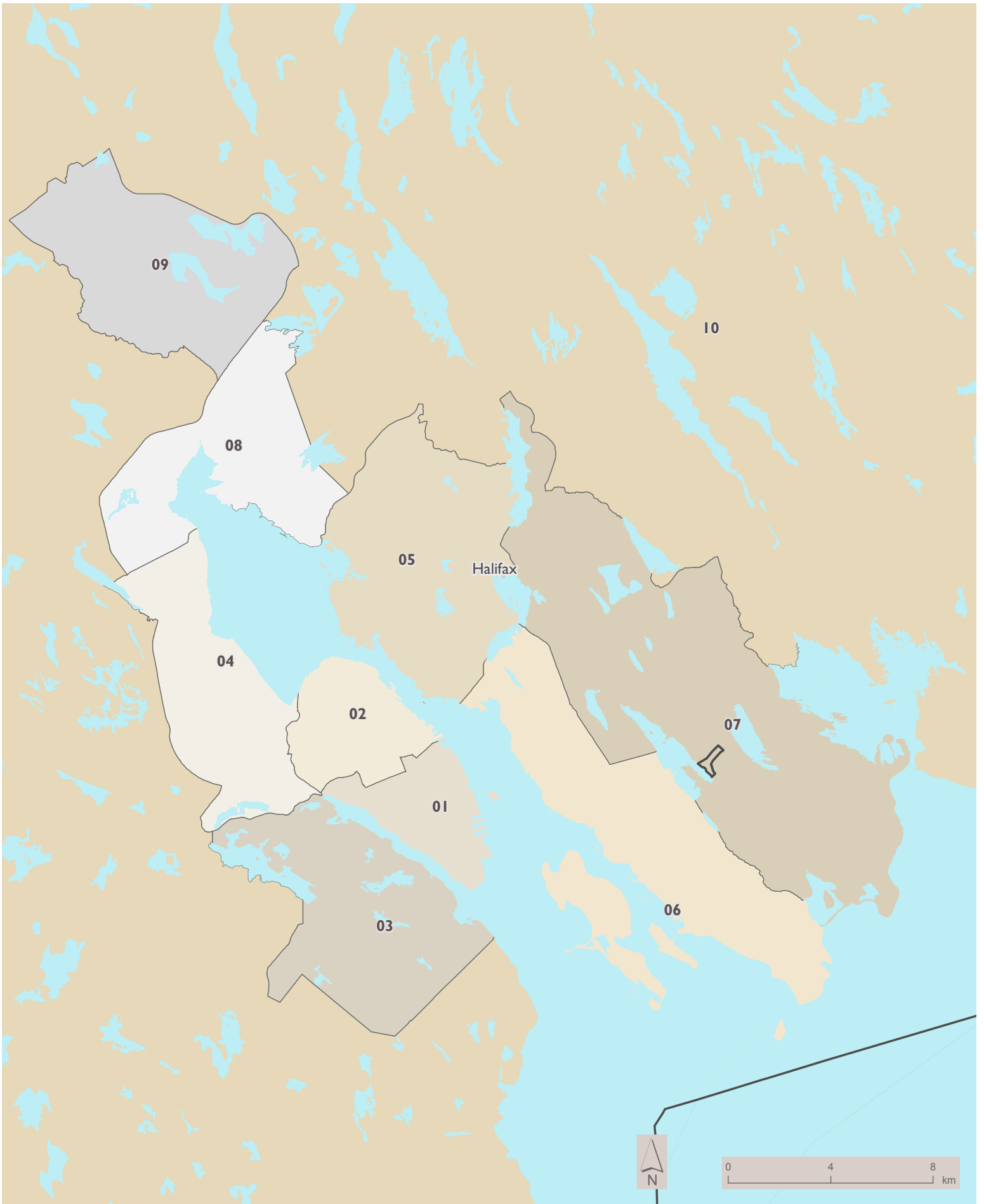
Les loyers moyens ont augmenté malgré l'atténuation des pressions exercées sur le marché locatif

Le loyer moyen global à Halifax était de 1 170 \$, une hausse de 4,1 %. Les loyers moyens ont augmenté malgré la hausse des taux d'inoccupation et la baisse des taux de rotation. La mobilité a probablement été réduite en raison de la COVID-19 et de la probabilité accrue que les locataires acceptent des augmentations de loyer parce qu'ils bénéficiaient d'un soutien du revenu gouvernemental.

Les loyers moyens des logements occupés étaient plus élevés que ceux des logements vacants dans la plupart des zones locatives, sauf dans le Sud et le Nord de la péninsule. La baisse des loyers demandés indique une atténuation des pressions exercées sur le marché locatif. La ville de Dartmouth a enregistré la plus forte augmentation du loyer moyen, soit 4,4 %. C'est dans le Sud de la partie continentale et le Sud de Dartmouth ainsi qu'à Sackville que les loyers compris dans l'échantillon commun ont le plus augmenté, soit de 8,0 %, de 5,8 % et de 5,5 % respectivement.

Téléchargez le [tableau de données en Excel \(XLSX\)](#) pour ce marché. Les tableaux de données pour tous les marchés peuvent également être téléchargés à schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif.





Description des zones de l'ELL – RMR de Halifax

Zone 1	Halifax – Sud de la péninsule. La limite commence à la rue Cornwallis, puis longe la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. Depuis Robie, elle s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool. Elle longe Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught, puis continue vers le nord sur Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.
Zone 2	Halifax – Nord de la péninsule. Partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.
Zone 3	Halifax – Sud de la partie continentale. Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.
Zone 4	Halifax – Nord de la partie continentale. Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.
Zones 1 à 4	Ville de Halifax
Zones 5	Nord de Dartmouth. Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterloney, du lac Banook et du lac Micmac.
Zones 6	Sud de Dartmouth. Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterloney et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la base des Forces canadiennes de Shearwater.
Zone 7	Est de Dartmouth. Zone délimitée à l'ouest par le lac Micmac et le lac Charles, au sud par la route 111 et le port de Halifax jusqu'à la pointe Hartlen, à l'est par Cow Bay et Cole Harbour, et au nord par les routes Ross et Lake Major et par les lacs Major et Spider.
Zones 5 à 7	Ville de Dartmouth
Zone 8	Bedford. Zone délimitée à l'ouest par la route 102, la rivière Sackville et le lac Kearney, se prolongeant vers le nord-est jusqu'au lac Rock, au sud au lac Anderson, au sud-ouest à l'anse Wrights et au nord au chemin Pettipas.
Zone 9	Sackville. Zone délimitée au nord par la route 102, au nord-est par la route 101 et le chemin Margeson jusqu'au lac Feely, au sud, elle longe le chemin Windgate jusqu'au chemin Windsor Junction, puis au sud à la route 102.
Zone 10	Reste de la RMR. Reste de la municipalité régionale de Halifax à l'est des routes Ross et Lake Major, au nord de la promenade Wilson Lake et du carrefour Beaverbank-Windsor, à l'ouest du lac Kearney et des lacs Birch Cove, et au sud du lac Long et de la collectivité de Herring Cove.
Zones 1 à 10	RMR de Halifax



[Retour à la table des matières](#)

Appendice

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 COPROPRÉTIÉ

La SCHL mène l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) en septembre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif des appartements en copropriété. L'EAC permet de dénombrer les unités qui sont offertes en location et de connaître leurs taux d'inoccupation et leurs loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg. L'EAC dénombre tous les appartements en copropriété compris dans des immeubles d'au moins trois unités, sauf à Montréal, où l'Enquête porte sur un échantillon d'immeubles. L'EAC est réalisée au moyen d'entrevues

téléphoniques, et les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge. Au besoin, les données peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

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

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage. Par exemple, si \bar{x} représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

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

- a — Excellent
- b — Très bon
- c — Bon
- d — Passable (utiliser avec prudence)
- ** — Faible – Donnée supprimée
- ++ — La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- — Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
- s.o. — Sans objet

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

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

Taux d'échantillonnage (%)

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

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

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

Coefficient de variation (%)

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

Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

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

- a — Si le c.v. est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.
- b — Si le c.v. est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.
- c — Si le c.v. est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.
- d — Si le c.v. est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, le degré de fiabilité est **passable**.
- ** — Si le c.v. est supérieur à 10, le degré de fiabilité est **faible** (les données ne sont pas publiées).

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

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

- ↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique.
- ↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique.
- indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.
- Δ indique que la variation est significative sur le plan statistique.

DÉFINITIONS

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.

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 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.

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.

Ressources supplémentaires

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



schl.ca/bulletinrecherche

Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation



schl.ca/marchedelhabitation

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

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

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

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

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

© 2021, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

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

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

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

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

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

Texte de remplacement et données pour les figures

RMR de Vancouver

Figure 1 : Loyer mensuel et coûts de possession d'un logement, RMR de Vancouver

Année	Loyer moyen – logements locatifs traditionnels	Loyer moyen – copropriétés	Coût de possession – copropriétés (médiane)	Mise de fonds de 20 % – médiane des copropriétés (axe de droite)	Écart entre le coût de possession et le loyer (logements locatifs traditionnels)
2012	1 047 \$	1 499 \$	1 661 \$	67 000 \$	614 \$
2013	1 067 \$	1 521 \$	1 781 \$	70 000 \$	714 \$
2014	1 099 \$	1 540 \$	1 787 \$	73 800 \$	688 \$
2015	1 144 \$	1 421 \$	1 816 \$	78 560 \$	672 \$
2016	1 223 \$	1 625 \$	1 880 \$	84 600 \$	657 \$
2017	1 297 \$	1 758 \$	2 301 \$	102 500 \$	1 004 \$
2018	1 385 \$	1 855 \$	2 550 \$	110 600 \$	1 165 \$
2019	1 469 \$	1 893 \$	2 340 \$	106 000 \$	871 \$
2020	1 508 \$	1 914 \$	2 328 \$	109 100 \$	820 \$

Sources : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, Enquête sur les appartements en copropriété de la SCHL, Real Estate Board of Greater Vancouver (REBGV), Fraser Valley Real Estate Board (FVREB); SCHL (calculs)

Remarque : Le coût de possession comprend le paiement hypothécaire (pour une période d'amortissement de 25 ans et un taux fixe réduit de cinq ans) avec une mise de fonds de 20 %, les charges de copropriété médianes et les taxes foncières médianes.

Figure 2 : Loyers moyens des appartements vacants et des appartements occupés, toutes catégories de logements, RMR de Vancouver (\$)

Année	Logements vacants	Logements occupés
2014	995 \$	1 100 \$
2015	1 131 \$	1 144 \$
2016	1 299 \$	1 223 \$
2017	1 435 \$	1 296 \$
2018	1 578 \$	1 383 \$
2019	1 771 \$	1 466 \$
2020	1 820 \$	1 499 \$

Source : SCHL

Figure 3 : Portion cumulative de l'univers des logements locatifs traditionnels qui est abordable pour chaque quintile de revenu des ménages locataires, Vancouver et autres RMR, 2020

Portion cumulative de l'univers des logements locatifs qui sont abordables	Répartition cumulative des revenus des ménages locataires (quintiles)				
	20 %	40 %	60 %	80 %	100 %
RMR de Vancouver	0,2 %	23,9 %	80,9 %	96,8 %	100,0 %
RMR de Toronto	0,2 %	20,9 %	71,4 %	97,5 %	100,0 %
RMR de Montréal	15,6 %	64,2 %	88,7 %	98,6 %	100,0 %
RMR de Calgary	10,7 %	90,3 %	99,0 %	100,0 %	100,0 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), Statistique Canada (Recensement de 2016); calculs de la SCHL.

Figure 4 : Composantes qui déterminent la variation du nombre d'appartements en copropriété offerts en location dans la RMR de Vancouver

Année	Nombre de logements existants convertis en logements locatifs	Nombre de logements nouvellement ajoutés qui ont été loués la même année	Variation nette de l'offre de logements locatifs
2011	1,651	1,409	3,060
2012	315	3,409	3,724
2013	1,230	1,466	2,696
2014	-1,637	2,011	374
2015	2,935	2,040	4,975
2016	-2,796	4,312	1,516
2017	474	1,367	1,841
2018	-2,992	1,911	-1,081
2019	8,824	2,294	11,118
2020	3,631	3,506	7,137

Source : SCHL

RMR de Victoria

Figure 1 : La hausse du coût de l'accession à la propriété et des loyers du marché maintient les locataires dans des logements locatifs à long terme

Année	Coût de possession moyen des copropriétés	Loyer moyen des logements occupés (locatifs traditionnels)	Loyer moyen des logements vacants (locatifs traditionnels)	Loyer moyen des copropriétés (pas des logements locatifs traditionnels)	Mise de fonds de 20 % pour l'achat d'une copropriété
2011	1 380 \$	N/D	N/D	1 190 \$	65 114 \$
2012	1 292 \$	N/D	N/D	1 296 \$	62 656 \$
2013	1 186 \$	N/D	N/D	1 245 \$	60 764 \$
2014	1 299 \$	918 \$	957 \$	1 289 \$	64 998 \$
2015	1 359 \$	941 \$	986 \$	1 356 \$	65 294 \$
2016	1 465 \$	993 \$	1 170 \$	1 382 \$	70 900 \$
2017	1 738 \$	1 071 \$	1 312 \$	1 451 \$	84 070 \$
2018	1 819 \$	1 166 \$	1 516 \$	1 518 \$	94 331 \$
2019	1 879 \$	1 219 \$	1 464 \$	1 641 \$	93 343 \$
2020	1 873 \$	1 267 \$	1 623 \$	1 856 \$	97 991 \$

Sources : SCHL, chambre immobilière de Victoria (VREB); calculs de la SCHL.

Remarque : Le coût de possession comprend le paiement hypothécaire pour une période d'amortissement standard de 25 ans avec une mise de fonds de 20 % sur le prix moyen d'un logement en copropriété, mais exclue les charges de copropriété et les taxes. Le loyer moyen s'applique à tous les types de logements, des studios aux logements de trois chambres et plus..

Figure 2 : L'expansion de l'univers locatif est alimentée par l'offre de logements neufs provenant de quelques zones

Zone	Variation de l'univers locatif (2019-2020)	Ajouts à l'offre de logements locatifs neufs (logements achevés)
Secteur de la rue Cook	38	60
Secteur de la rue Fort	-31	16
Secteur de James Bay	248	1
Reste de la ville	276	17
Saanich/Central Saanich	14	179
Esquimalt	66	10
Westshore	624	1 092
Oak Bay	-2	0
North Saanich	0	11
Sidney	55	0
Total pour la RMR de Victoria	1 288	1 386

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Remarque : Les achèvements de logements locatifs font référence aux achèvements cumulatifs entre novembre 2019 et octobre 2020, pour que la période utilisée pour les Enquêtes sur les logements locatifs de 2019 et 2020 soit la même.

Figure 3 : Comme la croissance des loyers continue de dépasser l'inflation, il est de plus en plus difficile pour les ménages à faible revenu de trouver des logements abordables et convenables

Quintiles de revenu	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres
Ménage ayant un revenu de 25 000 à 41 000 \$	55 %	36 %	7 %	N/D
Ménage ayant un revenu de 41 000 à 63 000 \$	96 %	89 %	60 %	N/D
Ménage ayant un revenu de 63 000 à 96 000 \$	96 %	99 %	96 %	64 %
Ménage ayant un revenu supérieur à 96 000 \$	96 %	99 %	98 %	64 %
Loyer moyen	1 014	1 184	1 505	1 866
Loyer abordable maximal pour T1	625 \$	625 \$	625 \$	625 \$
Loyer abordable maximal pour T2	1 024 \$	1 024 \$	1 024 \$	1 024 \$
Loyer abordable maximal pour T3	1 574 \$	1 574 \$	1 574 \$	1 574 \$
Loyer abordable maximal pour T4	2 399 \$	2 399 \$	2 399 \$	2 399 \$

Source : SCHL

Remarque : Le loyer moyen désigne le loyer moyen des appartements et des maisons en rangée faisant partie de l'univers des logements construits expressément pour le marché locatif. Les données sur les logements locatifs abordables pour les ménages dont le revenu est inférieur à 25 000 \$ sont supprimées pour des raisons de confidentialité ou de qualité. La proportion cumulative de logements locatifs abordables peut être inférieure à 100 %, parce que les données sur l'univers locatif pour les ménages correspondant à certains seuils de revenu sont supprimées pour des raisons de confidentialité ou de qualité.

RMR d'Edmonton

Figure 1 : Aucune variation importante des loyers malgré la hausse du taux d'inoccupation

Année	Taux d'inoccupation	Variation du loyer moyen
2008	2,4 %	8,9 %
2009	4,5 %	-0,5 %
2010	4,2 %	0,4 %
2011	3,3 %	1 %
2012	1,7 %	3,7 %
2013	1,4 %	5,5 %
2014	1,7 %	6,2 %
2015	4,2 %	2,4 %
2016	7,1 %	-3,6 %
2017	7 %	-1,3 %
2018	5,3 %	1,2 %
2019	4,9 %	0,9 %
2020	7,2 %	0 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2 : Le taux d'inoccupation continue de baisser sur le marché des appartements en copropriété

Année	Loyer moyen (copropriétés)	Loyer moyen (appartements)	Taux d'inoccupation (copropriétés)	Taux d'inoccupation (appartements)
2013	1 146	1 028	1,4 %	1,4 %
2014	1 158	1 103	1,7 %	1,7 %
2015	1 413	1 137	4,2 %	4,2 %
2016	1 310	1 113	7,1 %	7,1 %
2017	1 265	1 101	6,9 %	7 %
2018	1 321	1 131	4,2 %	5,3 %
2019	1 262	1 144	2,5 %	4,9 %
2020	1 283	1 153	2 %	7,2 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 3 : Loyer mensuel et coût de possession d'une propriété, RMR d'Edmonton

Année	Loyer moyen – logements locatifs	Loyer moyen – copropriétés	Coût de possession – copropriétés (médiane)	Mise de fonds de 20 % – médiane des copropriétés (axe de droite)	Écart entre le coût de possession et le loyer (logements locatifs)
2012	965 \$	1 186 \$	1 280 \$	44 000 \$	315 \$
2013	1 028 \$	1 146 \$	1 362 \$	45 200 \$	334 \$
2014	1 103 \$	1 158 \$	1 348 \$	46 500 \$	245 \$
2015	1 137 \$	1 413 \$	1 334 \$	47 000 \$	197 \$
2016	1 113 \$	1 310 \$	1 315 \$	46 400 \$	202 \$
2017	1 101 \$	1 265 \$	1 371 \$	45 400 \$	270 \$
2018	1 131 \$	1 321 \$	1 360 \$	43 400 \$	229 \$
2019	1 144 \$	1 262 \$	1 290 \$	42 400 \$	146 \$
2020	1 153 \$	1 283 \$	1 234 \$	41 400 \$	81 \$

Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), Realtors Association of Edmonton (RAE). Calculs de la SCHL.

Remarque : Le coût de possession comprend le paiement hypothécaire (pour une période d'amortissement de 25 ans et un taux fixe réduit de cinq ans) avec une mise de fonds de 20 %, les charges de copropriété médianes et les taxes foncières médianes.

RMR de Calgary

Figure 1 : Les taux d'inoccupation des logements récemment construits sont élevés

Année de construction	Octobre 2019	Octobre 2020
Avant 1960	3,1 %	5,6 %
1960 à 1974	3,7 %	7 %
1975 à 1989	3,6 %	4,3 %
1990 à 2004	3,1 %	4,4 %
2005+	5,4 %	10,1 %
Juillet 2018 à juin 2020	0 %	17,9 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2 : La croissance des copropriétés offertes en location ralentit, tandis que l'offre d'appartements locatifs traditionnels continue de croître

Année	Appartements locatifs traditionnels	Appartements en copropriété	Pourcentage d'appartements en copropriété utilisés pour la location
2008	36 858	5 939	18,0 %
2009	36 174	9 425	25,6 %
2010	35 512	11 168	27,6 %
2011	34 814	11 106	26,2 %
2012	34 212	14 313	30,4 %
2013	33 933	14 825	30,1 %
2014	34 362	16 236	30,6 %
2015	35 227	16 810	30,9 %
2016	36 523	18 172	31,1 %
2017	38 160	21 753	34,0 %
2018	39 567	23 216	35,3 %
2019	40 689	25 896	37,6 %
2020	41 995	26 240	36,8 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 3 : Problèmes d'abordabilité pour les ménages du quintile de revenu inférieur

Quintile de revenu	Pourcentage
T1 < 36 000 \$	11 %
T2 36 000-63 000 \$	90 %
T3 63 000-85 000 \$	98 %
T4 85 000-126 000 \$	98 %
T5 126 000 \$ +	98 %
Total	100 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

RMR de Saskatoon

Figure 1 : Le taux d'inoccupation global des appartements est demeuré stable

Zone	2019	2020
Centre	6,6 %	5,1 %
Sud	4,4 %	5,4 %
Sud-Est*	6 %	7,2 %
Nord-Est	3,6 %	4,6 %
Nord*	7,3 %	5,7 %
Sud-Ouest	12,3 %	10,0 %
Ouest	3 %	5,6 %
Régions périphériques	4,4 %	0,5 %
RMR de Saskatoon*	5,7 %	5,9 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

*La variation du taux d'inoccupation entre l'enquête de 2020 et celle de 2019 était non significative sur le plan statistique.

Figure 2 : L'occupation des logements locatifs a suivi les augmentations de l'offre

Année	Variation de l'occupation (logements)	Variation de l'univers (logements)
2008	-766	-601
2009	-133	-136
2010	-207	-120
2011	-209	-215
2012	352	361
2013	-11	2
2014	80	176
2015	-73	353
2016	-385	137
2017	358	291
2018	477	325
2019	442	79
2020	428	485

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 3 : La stabilité du marché a entraîné une légère hausse des loyers de l'échantillon commun

Type de logement	Variation en pourcentage du loyer moyen*	
	Oct-18 to Oct-19	Oct-19 to Oct-20
Studios	1,7 %	2,1 %
1 chambre	2,3 %	2,1 %
2 chambres	2,0 %	2,0 %
3 chambres ou plus	4,1 %	0,6 %
Total	2,0 %	2,0 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

*La variation en pourcentage du loyer moyen est fondée sur les immeubles communs de l'échantillon de l'enquête.

RMR de Regina

Figure 1 : Le nombre de logements occupés croît plus rapidement que l'univers locatif (appartements, maisons en rangée et copropriétés locatives)

Année	Variation du nombre de logements occupés	Variation du nombre de logements dans l'univers
2008	-81	-220
2009	-128	-117
2010	-177	-134
2011	-81	-126
2012	-18	26
2013	96	187
2014	415	565
2015	224	532
2016	355	389
2017	68	276
2018	346	472
2019	285	324
2020	270	248

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Remarque : Les variations du nombre de logements dans l'univers locatif et du nombre de logements occupés sont fondées sur les données concernant les logements à louer (appartements, maisons en rangée et copropriétés).

**Figure 2 : Hausse des loyers des appartements
faisant partie de l'échantillon commun**

Année	Variation en pourcentage du loyer moyen
2008	13,8 %
2009	9,9 %
2010	6,8 %
2011	6,6 %
2012	4,7 %
2013	4,1 %
2014	3,4 %
2015	0,5 %
2016	0 %
2017	0,5 %
2018	-0,4 %
2019	-0,5 %
2020	0,5 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Remarque : La variation en pourcentage du loyer moyen des logements de deux chambres est fondée sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun aux Enquêtes sur les logements locatifs d'octobre 2019 et d'octobre 2020.

RMR de Winnipeg

Figure 1 : Taux d'inoccupation selon le nombre de chambres

Nombre de chambres	Oct. 2019	Oct. 2020
Studios	3,2 %	3,9 %
Une chambre	3,4 %	4,3 %
Deux chambres	2,6 %	3,4 %
Trois chambres ou plus	5,9 %	2,5 %
Total	3,1 %	3,8 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2 : Taux d'inoccupation par quintile de revenu

Quintile de revenu	Taux d'inoccupation
T1 Moins de 25 000 \$	2,9 %
T2 25 000 à 41 000 \$	3,5 %
T3 41 000 à 58 000 \$	4 %
T4 58 000 à 80 000 \$	4,3 %
T5 80 000 \$ ou plus	13,8 %

Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), Statistique Canada (Recensement de 2016); calculs de la SCHL.

Remarque : Les fourchettes de loyers sont calculées au seuil d'abordabilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile. Le revenu des ménages locataires (toutes tailles confondues, logements non subventionnés) est tiré du Recensement de 2016 et exprimé en dollars de 2020.

Figure 3 : Écart de loyer entre les appartements neufs et les appartements en copropriété

Loyer moyen	Une chambre	Deux chambres	Total
Loyer des appartements locatifs	1 317	1 557	1 483
Loyer des appartements en copropriété	1 087	1 363	1 263
Différence	230	194	220

Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), Statistique Canada (Recensement de 2016); calculs de la SCHL

Remarque : Les logements neufs correspondent aux logements construits depuis 2005.

RMR de Hamilton

Figure 1 : Depuis la dernière enquête, moins de locataires pouvaient se payer une habitation au prix médian

Revenu requis pour l'achat d'une habitation existante au prix médian (RMR de Hamilton)*	Nov. 2018 à oct. 2019	Nov. 2019 à oct. 2020
Avec mise de fonds minimale	123,480	100,200
Avec mise de fonds de 20 %	136,680	111,640

Sources : Association des courtiers immobiliers de Hamilton-Burlington, Banque du Canada, SCHL (calculs)

*Revenu annuel estimé nécessaire pour maintenir le rapport prêt-revenu admissible à 30 % ou moins. Les prix MLS® médians sont ceux pour les périodes de 12 mois précédant l'Enquête sur les logements locatifs de 2019 et celle de 2020, respectivement. Les paiements hypothécaires admissibles associés à chaque scénario de mise de fonds ont été calculés en utilisant les taux hypothécaires de référence moyens pendant ces périodes et une période d'amortissement de 25 ans.

Figure 2 : Taux de chômage beaucoup plus élevé chez les personnes de 15 à 24 ans

Période	Taux de chômage (%) dans la RMR de Hamilton		
	15 à 24 ans	25 à 44 ans	Tous les groupes d'âge
Octobre 2019	10 %	4,2 %	4,7 %
Octobre 2020	23,1 %	7,1 %	9,5 %

Source : Statistique Canada

Figure 3 : Écart important entre les loyers des logements vacants et ceux des logements occupés

Type de logement	Loyer moyen dans la RMR de Hamilton (octobre 2020)	
	Loyer demandé pour des logements vacants	Loyer des logements occupés
Une chambre	1,236	1,091
Deux chambres	1,477	1,285
Tous les logements	1,354	1,202

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs de 2020)

RMR du Grand Sudbury

Figure 1 : Chez les jeunes de 15 à 24 ans, l'emploi à temps plein et la population ont diminué dans l'indice de 2020, janvier = 100*

Mois	Emploi à temps plein	Population
Janv.	100,0	100,0
Févr.	105,3	98,0
Mars	98,6	95,5
Avr.	81,4	89,4
Mai	73,6	82,8
Juin	69,2	78,3
Juill.	70,8	79,3
Août	67,0	79,8
Sept.	62,7	76,3

Sources : Statistique Canada (Enquête sur la population active); adaptation de données par la SCHL

*Données désaisonnalisées.

Figure 2 : Le taux de chômage* (%) dans le Grand Sudbury est demeuré inférieur à celui de l'Ontario tout au long de la pandémie en 2020

Mois	RMR du Grand Sudbury	Ontario
Mars	5,6 %	7,6 %
Avr.	6,8 %	11,3 %
Mai	8,4 %	13,6 %
Juin	9,4 %	12,2 %
Juill.	9,2 %	11,3 %
Août	8,6 %	10,6 %
Sept.	8,5 %	9,5 %

Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

*Données désaisonnalisées.

RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo

Figure 1 : L'emploi chez les jeunes travailleurs est plus touché par la pandémie de COVID-19 que celui dans les autres groupes d'âge

Période	15 à 24 ans	25 à 54 ans	55 ans et plus
01/2015	4,8 %	5,3 %	4,5 %
02/2015	5,6 %	5,1 %	4,6 %
03/2015	7,5 %	5,5 %	5,0 %
04/2015	9,4 %	6,0 %	4,9 %
05/2015	10,5 %	5,7 %	4,2 %
06/2015	9,4 %	5,0 %	3,8 %
07/2015	9,6 %	4,7 %	N/D
08/2015	9,4 %	5,5 %	4,9 %
09/2015	10,8 %	5,4 %	5,2 %
10/2015	11,0 %	4,7 %	5,6 %
11/2015	10,5 %	4,0 %	6,0 %
12/2015	10,7 %	4,2 %	6,2 %
01/2016	11,2 %	4,5 %	6,3 %
02/2016	12,3 %	4,5 %	5,4 %
03/2016	12,5 %	4,6 %	5,3 %
04/2016	12,1 %	4,7 %	5,1 %
05/2016	13,9 %	4,6 %	4,6 %
06/2016	14,9 %	4,2 %	4,5 %
07/2016	16,7 %	4,1 %	3,8 %
08/2016	15,6 %	4,4 %	3,6 %
09/2016	15,1 %	4,3 %	N/D
10/2016	13,0 %	3,7 %	3,1 %
11/2016	11,1 %	3,5 %	N/D
12/2016	9,8 %	3,6 %	N/D
01/2017	11,4 %	4,2 %	3,3 %
02/2017	13,2 %	4,3 %	3,6 %
03/2017	14,3 %	4,3 %	4,8 %
04/2017	13,1 %	3,9 %	5,3 %
05/2017	12,7 %	4,3 %	5,3 %
06/2017	10,2 %	4,5 %	4,6 %
07/2017	7,9 %	4,5 %	4,4 %
08/2017	6,6 %	4,3 %	4,5 %
09/2017	8,2 %	4,2 %	4,2 %
10/2017	9,9 %	4,3 %	3,8 %
11/2017	10,1 %	3,6 %	N/D
12/2017	9,4 %	3,5 %	N/D

Période	15 à 24 ans	25 à 54 ans	55 ans et plus
01/2018	10,0 %	3,5 %	N/D
02/2018	10,7 %	4,2 %	3,5 %
03/2018	12,1 %	4,1 %	4,2 %
04/2018	13,6 %	3,9 %	5,4 %
05/2018	15,2 %	3,8 %	6,6 %
06/2018	15,3 %	4,1 %	6,4 %
07/2018	13,3 %	4,1 %	6,2 %
08/2018	11,1 %	4,2 %	5,8 %
09/2018	9,2 %	3,9 %	5,2 %
10/2018	8,4 %	3,8 %	5,1 %
11/2018	7,3 %	3,0 %	5,3 %
12/2018	7,8 %	2,6 %	5,9 %
01/2019	7,6 %	3,0 %	5,3 %
02/2019	8,1 %	3,3 %	4,6 %
03/2019	10,1 %	3,9 %	3,8 %
04/2019	10,7 %	4,0 %	3,8 %
05/2019	10,3 %	4,5 %	3,6 %
06/2019	9,4 %	4,8 %	3,5 %
07/2019	11,3 %	5,4 %	3,6 %
08/2019	11,6 %	5,6 %	3,6 %
09/2019	12,8 %	5,4 %	3,5 %
10/2019	11,0 %	4,6 %	3,3 %
11/2019	11,4 %	4,2 %	2,9 %
12/2019	9,7 %	4,3 %	3,7 %
01/2020	9,1 %	4,5 %	4,8 %
02/2020	9,7 %	4,8 %	4,7 %
03/2020	11,2 %	5,5 %	5,3 %
04/2020	16,3 %	7,0 %	7,1 %
05/2020	23,1 %	8,7 %	11,1 %
06/2020	29,0 %	9,3 %	12,4 %
07/2020	30,8 %	9,6 %	10,7 %
08/2020	29,8 %	9,9 %	9,2 %
09/2020	29,9 %	9,2 %	8,5 %
10/2020	26,8 %	7,6 %	9,2 %

Source : Statistique Canada. Tableau 14-10-0095-01 Caractéristiques de la population active selon la région métropolitaine de recensement, calculs de l'auteur pour la désaisonnalisation.

Figure 2 : L'écart entre le loyer moyen des appartements en copropriété offerts en location et celui des appartements expressément destinés à la location s'est rétréci au cours des dernières années

Année	Loyer moyen – logements locatifs traditionnels	Loyer moyen – copropriétés	Coût de possession – copropriétés (médiane)	Mise de fonds de 20 % – médiane des copropriétés (axe de droite)	Écart entre le coût de possession et le loyer (logements locatifs)
2012	862 \$	0 \$	1,150 \$	34,800 \$	288 \$
2013	906 \$	0 \$	1,224 \$	36,000 \$	318 \$
2014	918 \$	0 \$	1,218 \$	36,200 \$	300 \$
2015	947 \$	0 \$	1,249 \$	38,400 \$	302 \$
2016	1,007 \$	0 \$	1,319 \$	41,337 \$	312 \$
2017	1,040 \$	1,269 \$	1,383 \$	46,000 \$	343 \$
2018	1,138 \$	1,542 \$	1,644 \$	55,580 \$	506 \$
2019	1,163 \$	1,441 \$	1,795 \$	64,000 \$	632 \$
2020	1,221 \$	1,460 \$	1,835 \$	70,000 \$	614 \$

Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs), Système MLS® de la Kitchener-Waterloo Association of REALTORS®, SCHL (calculs)

Remarque : Le coût de possession comprend le paiement hypothécaire (pour une période d'amortissement de 25 ans et un taux fixe réduit de cinq ans) avec une mise de fonds de 20 %, les charges de copropriété médianes et les taxes foncières médianes.

RMR de Belleville

Figure 1 : Le taux d'inoccupation à Belleville demeure inchangé en 2020

Année	Pourcentage
2010	4,4 %
2011	3,5 %
2012	4,4 %
2013	5,4 %
2014	5,1 %
2015	4,5 %
2016	3,4 %
2017	2,2 %
2018	2,4 %
2019	3,3 %
2020	3,0 %

Source : SCHL (Enquêtes sur les logements locatifs, 2010 à 2020)

Figure 2 : Nouveaux logements entrés sur le marché en 2020

Année	Univers locatif, nombre de logements
2010	5 706
2011	5 762
2012	5 768
2013	5 737
2014	5 716
2015	5 738
2016	5 745
2017	5 730
2018	5 717
2019	5 723
2020	5 818

Source : SCHL (Enquêtes sur les logements locatifs, 2010 à 2020)

Figure 3 : Loyers moyens des maisons en rangée et appartements privés, RMR de Belleville

Type de logement	Loyer moyen deux chambres
Logements occupés	1 149 \$
Logements vacants	1 239 \$
Logements de construction récente*	1 710 \$

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, 2020

*Maisons en rangée et appartements privés complétés entre juillet 2018 et juin 2020.)

RMR de Peterborough

Figure 1 : Hausse du taux d'inoccupation des appartements locatifs à Peterborough en 2020

Année	Pourcentage
2011	3,5 %
2012	2,7 %
2013	4,8 %
2014	2,9 %
2015	3,7 %
2016	1,0 %
2017	1,1 %
2018	1,5 %
2019	2,1 %
2020	2,6 %

Source : SCHL (Enquêtes sur les logements locatifs, 2011 à 2020)

Figure 2 : L'univers des appartements locatifs a peu changé en 2020

Année	Unités
2006	5 434
2007	5 611
2008	5 717
2009	5 790
2010	5 833
2011	5 841
2012	5 813
2013	5 839
2014	5 865
2015	5 904
2016	5 909
2017	5 919
2018	6 073
2019	6 078
2020	6 087

Source : SCHL (Enquêtes sur les logements locatifs, 2011 à 2020)

Figure 3 : Loyers moyens des logements vacants et des logements occupés, toutes catégories de logement, RMR de Peterborough

Année	Loyer moyen	
	Logements vacants	Logements occupés
2017	987	943
2018	1 025	1 027
2019	1 106	1 052
2020	1 318	1 119

Source : SCHL (Enquêtes sur les logements locatifs, 2017 à 2020)

RMR de Windsor

Figure 1 : Le taux d'inoccupation a remonté et les loyers ont augmenté

Année	Loyer moyen des appartements de 2 chambres	Taux d'inoccupation des appartements
2011	753	8,1 %
2012	778	7,3 %
2013	788	5,9 %
2014	798	4,3 %
2015	824	3,9 %
2016	852	2,9 %
2017	868	2,4 %
2018	915	3,0 %
2019	949	2,9 %
2020	1027	3,6 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2 : Emploi à temps plein, par tranche d'âge, RMR de Windsor, données mensuelles, 2020, janvier = 100*

Mois	15 à 24 ans	25 à 44 ans
Janv.	100,0	100,0
Févr.	101,0	102,2
Mars	92,2	97,1
Avr.	70,4	90,5
Mai	51,0	84,5
Juin	51,1	84,1
Juill.	61,8	91,7
Août	69,9	97,1
Sept.	72,6	100,4

Source : Enquête sur la population active de Statistique Canada, adaptée par la SCHL

*Données désaisonnalisées.

RMR de St. Catharines-Niagara

Figure 1 : Taux de chômage élevé chez les jeunes adultes

Année	15-24 ans	25-44 ans
Jan-18	12 %	6 %
Feb-18	12 %	6 %
Mar-18	14 %	6 %
Apr-18	13 %	6 %
May-18	14 %	6 %
Jun-18	13 %	6 %
Jul-18	14 %	6 %
Aug-18	14 %	7 %
Sep-18	13 %	7 %
Oct-18	12 %	7 %
Nov-18	11 %	7 %
Dec-18	12 %	7 %
Jan-19	10 %	8 %
Feb-19	11 %	9 %
Mar-19	11 %	10 %
Apr-19	13 %	9 %
May-19	12 %	6 %
Jun-19	12 %	4 %
Jul-19	12 %	4 %
Aug-19	10 %	5 %
Sep-19	12 %	5 %
Oct-19	12 %	4 %
Nov-19	17 %	3 %
Dec-19	16 %	3 %
Jan-20	17 %	4 %
Feb-20	15 %	4 %
Mar-20	21 %	6 %
Apr-20	25 %	7 %
May-20	32 %	9 %
Jun-20	31 %	10 %
Jul-20	31 %	10 %
Aug-20	29 %	9 %
Sep-20	26 %	6 %
Oct-20	19 %	5 %

Source : Statistique Canada

Figure 2 : Croissance accélérée des loyers*

Année	Pourcentage
2011	2 %
2012	3 %
2013	2 %
2014	2 %
2015	3 %
2016	5 %
2017	3 %
2018	5 %
2019	4 %
2020	6 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

*Loyer des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe.

RMR de London

Figure 1 : Taux d'inoccupation des appartements selon la zone d'enquête de l'ELL, 2019 par rapport à 2020

Zone	Taux d'inoccupation (%)	
	Oct. 2019	Oct. 2020
Centre-ville Nord	1,8 %	5,9 %
Nord-Est	3,8 %	2,9 %
Nord	1,7 %	2,7 %
Nord-Ouest	1,2 %	4,2 %
Sud-Ouest	1,2 %	2,0 %
Centre-Sud	2,1 %	3,6 %
Sud	1,3 %	1,2 %
Est	2,1 %	5,4 %
St. Thomas	1,6 %	1,0 %
Strathroy-Caradoc	1,8 %	1,9 %
RMR de London	1,8 %	3,4 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2 : Nombre cumulé de résidents permanents admis par année, RMR de London

Mois	2017	2018	2019	2020
Janv.	130	275	185	250
Févr.	355	515	445	540
Mars	605	795	745	740
Avril	775	985	1 060	805
Mai	980	1 180	1 360	935
Juin	1 175	1 415	1 695	1 100
Juill.	1 395	1 650	2 035	1 235
Août	1 595	1 855	2 320	1 355
Sept.	1 790	2 050	2 605	N/D
Oct.	1 965	2 320	2 925	N/D
Nov.	2 100	2 560	3 110	N/D
Déc.	2 300	2 770	3 325	N/D

Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada

Figure 3 : Loyer moyen des logements de deux chambres selon le type, RMR de London

Zone	Logements occupés	Logements vacants	Logements neufs*
RMR de London	1 210 \$	1 392 \$	2 097 \$

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

*Achevés entre juillet 2018 et juin 2020

RMR de Kingston

Figure 1 : Hausse du taux d'inoccupation à Kingston en 2020

Année	Pourcentage
2010	1,0 %
2011	1,1 %
2012	1,7 %
2013	2,3 %
2014	1,9 %
2015	2,8 %
2016	2,6 %
2017	0,7 %
2018	0,6 %
2019	1,9 %
2020	3,2 %

Source : SCHL (Enquêtes sur les logements locatifs, 2010 à 2020)

Figure 2 : Croissance continue de l'univers locatif depuis 2012

Année	L'univers locatif atteint un sommet
2010	12 407
2011	12 684
2012	12 654
2013	12 861
2014	13 092
2015	13 359
2016	13 610
2017	13 776
2018	13 850
2019	14 042
2020	14 236

Source : SCHL (Enquêtes sur les logements locatifs, 2010 à 2020)

RMR de Toronto

Figure 1 : Hausse du taux d'inoccupation dans la RGT en 2020

Année	Pourcentage
2002	2,5 %
2003	3,8 %
2004	4,3 %
2005	3,7 %
2006	3,2 %
2007	3,2 %
2008	2,0 %
2009	3,1 %
2010	2,1 %
2011	1,4 %
2012	1,7 %
2013	1,7 %
2014	1,6 %
2015	1,6 %
2016	1,4 %
2017	1,1 %
2018	1,2 %
2019	1,5 %
2020	3,4 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2 : La croissance des logements expressément pour la location a été en grande partie constatée dans la ville de Toronto

Zone	Nombre de logements neufs construits expressément pour la location et ajoutés à l'univers locatif de la RGT
Ville de Toronto	1 834
Région de Durham	601
Région de York	170
Région de Peel	395
Région de Halton	134

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 3 : La croissance des loyers est demeurée élevée*

Année	Pourcentage
2010	1.8%
2011	1.9%
2012	2.8%
2013	3.0%
2014	2.7%
2015	3.3%
2016	3.2%
2017	4.2%
2018	5.0%
2019	6.1%
2020	4.6%

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

*Loyer des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe.

Figure 4 : Près du tiers des appartements en copropriété de la RGT sont offerts en location

Année	Pourcentage d'appartements en copropriété à louer
2003	19,20 %
2008	18,80 %
2013	25,70 %
2014	28,90 %
2015	30,10 %
2016	32,60 %
2017	32,70 %
2018	33,10 %
2019	33,50 %
2020	33,40 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 5 : Loyer mensuel et coûts de possession d'une propriété, RMR de Toronto

Année	Loyer moyen – logements locatifs	Loyer moyen – copropriétés	Coût de possession – copropriétés (médiane)	Mise de fonds de 20 % – médiane des copropriétés (axe de droite)	Écart entre le coût de possession et le loyer (logements locatifs)
2012	1 102 \$	1 526 \$	1 872 \$	61 049 \$	770 \$
2013	1 131 \$	1 672 \$	1 947 \$	61 748 \$	816 \$
2014	1 163 \$	1 709 \$	1 932 \$	63 901 \$	769 \$
2015	1 202 \$	1 839 \$	1 940 \$	65 975 \$	738 \$
2016	1 233 \$	1 901 \$	2 052 \$	72 304 \$	819 \$
2017	1 300 \$	2 124 \$	2 481 \$	88 519 \$	1 181 \$
2018	1 363 \$	2 235 \$	2 746 \$	96 834 \$	1 383 \$
2019	1 459 \$	2 307 \$	2 775 \$	104 549 \$	1 316 \$
2020	1 528 \$	2 323 \$	2 857 \$	113 000 \$	1 329 \$

Sources : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, Enquête sur les appartements en copropriété), chambre immobilière du Grand Vancouver (REBGV), chambre immobilière de la vallée du Fraser (FVREB); calculs de la SCHL.

Remarque : Les coûts de possession comprennent le paiement hypothécaire (pour une période d'amortissement de 25 ans et un taux fixe réduit de cinq ans) avec une mise de fonds de 20 %, les charges de copropriété médianes et les taxes foncières médianes.

RMR d'Ottawa

Figure 1 : Croissance de l'emploi total par groupe d'âge

Période	15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans
T1 2020	-6,2 %	-0,8 %	6,2 %
T2 2020	-33,5 %	0,9 %	-7,1 %
T3 2020	-12,6 %	0,7 %	-13,7 %
Octobre 2020	-9,3 %	-4,6 %	-13,1 %

Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active, variation en pourcentage de l'emploi d'une année à l'autre, moyenne mobile sur trois mois)

Figure 2 : Écart dans les loyers (%), logements vacants et logements occupés, 2019 et 2020

Type de logement	Écart en 2020	Écart en 2019
Studio	12 %	3 %
1 chambre	12 %	11 %
2 chambres	28 %	18 %
3 chambres	8 %	6 %
Tous les logements	18 %	14 %

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, 2019-2020)

RMR de Gatineau

Figure 1 : Achèvements de logements locatifs traditionnels – région de Gatineau

Année	Achèvements de logements locatifs traditionnels
2011	280
2012	394
2013	269
2014	536
2015	208
2016	475
2017	504
2018	774
2019	1 219
2020	1 691

Source : SCHL

Remarque : Années d'octobre à septembre.

Figure 2 : Taux de croissance de la migration interprovinciale de l'Ontario vers le Québec (entrants)

Période de référence	Taux de croissance de la migration interprovinciale
2009–2010	5 %
2010–2011	-6 %
2011–2012	3 %
2012–2013	-13 %
2013–2014	-3 %
2014–2015	-3 %
2015–2016	10 %
2016–2017	0 %
2017–2018	8 %
2018–2019	6 %
2019–2020	18 %

Source : Statistique Canada

Remarque : Périodes allant du 1^{er} juillet au 30 juin. Données provisoires pour 2019-2020.

RMR de Québec

Figure 1 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers

Fourchette de loyer	Taux d'inoccupation (%) selon la fourchette de loyers	
	2019	2020
Moins de 700 \$	2 %	2,4 %
700 à 799 \$	1,7 %	2,3 %
800 à 899 \$	1,9 %	2,8 %
900 à 999 \$	1,7 %	2,1 %
1 000 à 1 099 \$	2,2 %	2,5 %
1 100 \$ et plus	6,3 %	4,6 %

Source : SCHL

Figure 2 : Variation estimative (%) du loyer moyen des appartements

Année	Variation estimative du loyer moyen (%)
2007	2,6 %
2008	1,7 %
2009	3,7 %
2010	2,3 %
2011	3 %
2012	1,9 %
2013	1,6 %
2014	1,9 %
2015	1,4 %
2016	1,2 %
2017	1,3 %
2018	1,2 %
2019	1,9 %
2020	2,7 %

Source : SCHL

RMR de Montréal

Figure 1 : Variation estimative (%) du loyer moyen, RMR de Montréal

Année	Variation estimative (%) du loyer moyen
2002	5,3 %
2003	4,7 %
2004	3,4 %
2005	2,7 %
2006	2,9 %
2007	2,3 %
2008	2,1 %
2009	2,7 %
2010	3,4 %
2011	2,6 %
2012	0,8 %
2013	1,7 %
2014	2,2 %
2015	1,8 %
2016	1,7 %
2017	2,2 %
2018	2,5 %
2019	3,6 %
2020	4,2 %

Source : SCHL

RMR de Halifax

Figure 1 : Taux d'inoccupation et logements locatifs achevés, RMR de Halifax

Année	Logements achevés*	Taux d'inoccupation (axe droit)
2009	883	2,9 %
2010	549	2,6 %
2011	423	2,4 %
2012	838	3,0 %
2013	1 031	3,2 %
2014	1 438	3,8 %
2015	1 267	3,4 %
2016	757	2,6 %
2017	1 537	2,3 %
2018	1 689	1,6 %
2019	1 206	1,0 %
2020	1 442	1,9 %

Source : SCHL

*Les chiffres indiquent les logements achevés entre les enquêtes sur les logements locatifs, ce qui couvre la période allant du mois de juillet de l'année précédant une enquête donnée au mois de juin de l'année suivante. .

Figure 2 : Nombre préliminaire d'inscriptions d'étudiants au 1^{er} octobre, universités de Halifax
Variation en % en 2020 par rapport à 2019

Catégorie	Élément	Variation en pourcentage, octobre 2020 par rapport à octobre 2019
Nombre total d'inscriptions à temps plein	Université Dalhousie	4 %
	Université Mount Saint Vincent	3 %
	Collège d'art et de design de la Nouvelle-Écosse	-16 %
	Université Saint Mary's	-4 %
	Université de King's College	-1 %
	Université Sainte-Anne	-12 %
Première année et transfert d'étudiants	Étudiants à temps plein titulaires d'un visa	-3 %
	Étudiants de première année à temps plein	-6 %
	Nouveaux étudiants transférés	-7 %
État de l'inscription	Nombre total d'inscriptions à temps plein	1 %
	Nombre total d'inscriptions à temps partiel	6 %

Source : Association des universités de l'Atlantique