

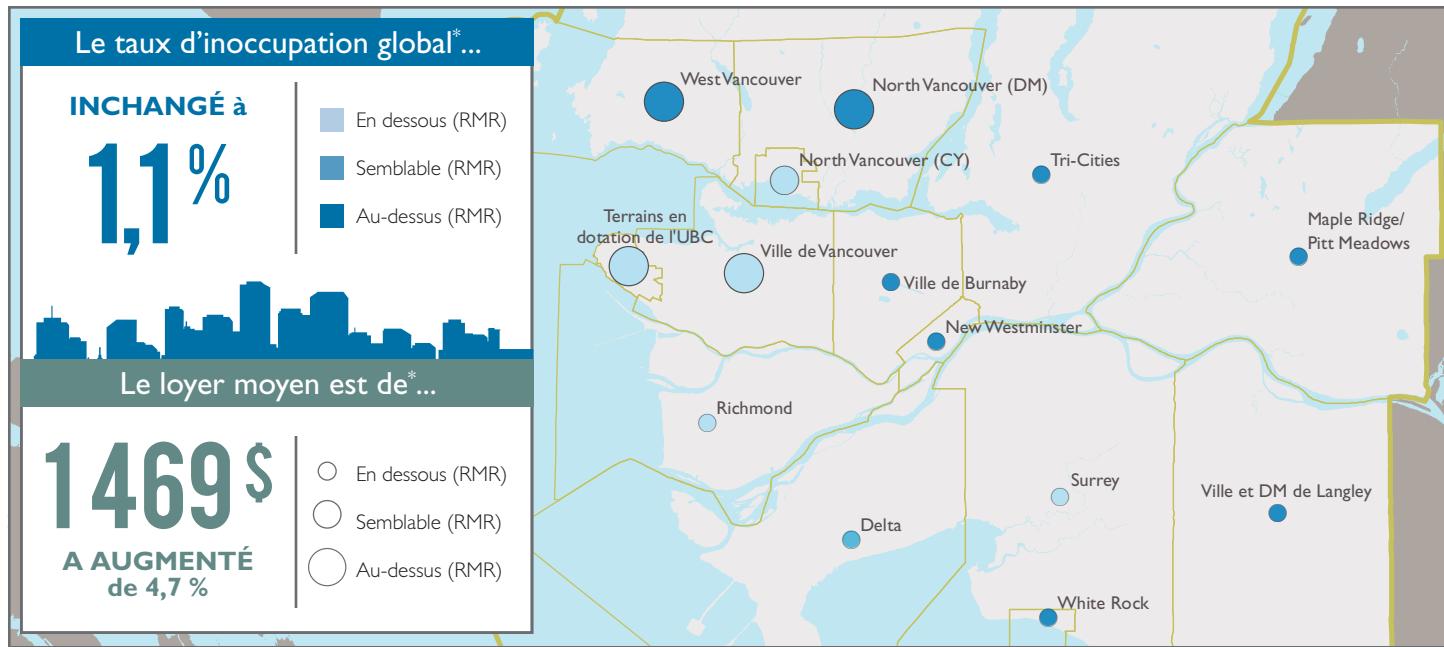
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Vancouver



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2020



MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)				
Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus	
0,7 %	1,0 %	1,5 %	1,0 %	
Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	
1 227 \$ Loyer moyen	1 382 \$ Loyer moyen	1 748 \$ Loyer moyen	2 063 \$ Loyer moyen	

« Malgré le niveau record de la construction résidentielle, la forte demande de logements locatifs a maintenu les taux d'inoccupation à un bas niveau et a fait monter les loyers dans le Grand Vancouver »

Eric Bond
Spécialiste principal, Analyse de marché

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

Faits saillants

- Malgré le niveau record de la construction de logements, la forte demande a maintenu le taux d'inoccupation à 1,1 % pour les appartements du marché locatif primaire¹ et à 0,3 % pour les appartements en copropriété offerts en location.
- Le loyer moyen des appartements a augmenté de 4,7 % par rapport à 2018, ce qui est supérieur à l'augmentation permise par la province², fixée à 2,5 % en 2019.
- Les locataires potentiels se font demander des loyers 20,8 % plus élevés que les locataires de longue date : le loyer moyen en octobre 2019 était de 1 771 \$ pour les logements vacants et de 1 466 \$ pour les logements déjà occupés.
- Le nombre d'appartements en copropriété offerts en location à long terme s'est accru de 18,9 % (11 118 logements), car la présence d'investisseurs a augmenté sur le marché de la location à long terme.

Les taux d'inoccupation restent bas

Le marché locatif demeure très serré dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver. Le taux d'inoccupation global des appartements construits expressément pour la location s'est établi à 1,1 % en octobre 2019, comparativement à 1,0 % un an plus tôt.³ En général, les taux d'inoccupation ont augmenté dans les villes de Vancouver et de Surrey

et diminué dans celles de Burnaby et de New Westminster. Malgré l'augmentation de la construction sur le marché locatif primaire, le taux d'inoccupation global est demeuré près de 1 % pendant cinq années consécutives.

Le dynamisme de l'économie locale stimule la demande de logements locatifs

La croissance de l'emploi a ralenti dans la RMR de Vancouver au cours des 12 derniers mois, comme dans le reste de la province. Bien que le taux de chômage de la RMR soit monté de 4,3 % en octobre 2018 à 5,0 % en octobre 2019, du fait que la population active a crû plus rapidement que l'emploi, il demeure inférieur au taux de chômage national, qui se situe à 5,6 %.⁴ Entre-temps, le taux de postes vacants, qui s'est établi à 4,8 % dans le Lower Mainland au deuxième trimestre de 2019⁵, est le plus élevé parmi les grandes régions économiques du Canada, signe que des postes à pourvoir pourraient attirer de nouveaux résidents dans la région.

En raison de l'amélioration de la situation de l'économie dans d'autres provinces canadiennes, le bilan de la migration interprovinciale vers la RMR de Vancouver a été plus bas en 2019 qu'au cours des années précédentes. L'immigration internationale demeure forte dans la région, en particulier chez les étudiants de niveau postsecondaire et les autres résidents non permanents, ce qui continuera de soutenir la demande de logements locatifs.

Le prix des habitations d'entrée de gamme décourage certains locataires d'accéder à la propriété

En 2019, l'écart entre les charges de remboursement mensuelles et les loyers s'est rétréci à mesure que les prix des copropriétés et les taux hypothécaires diminuaient (figure 1). Cependant, le prix des habitations d'entrée de gamme demeure élevé par rapport aux revenus des résidents de la RMR, 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.

Les taux d'inoccupation toujours bas font monter les loyers dans l'échantillon commun

Le loyer moyen des appartements faisant partie de l'échantillon commun⁶ sur le marché locatif primaire, toutes catégories de logements confondues, a augmenté de 4,7 % par rapport à 2018 dans la RMR de Vancouver. Il s'agit de la cinquième hausse annuelle d'affilée du loyer moyen au-delà du taux légal d'augmentation des loyers dans la province², signe que les propriétaires-bailleurs sont en mesure de majorer les loyers du marché en raison du roulement de locataires à long terme.

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

² La BC Residential Tenancy Branch impose un taux légal d'augmentation des loyers en fonction des locataires en Colombie-Britannique. Pour 2019, l'augmentation de loyer permise était de 2,5 %. Lorsqu'un logement est cédé à un nouveau locataire, le propriétaire-bailleur est libre de fixer un nouveau loyer au prix du marché.

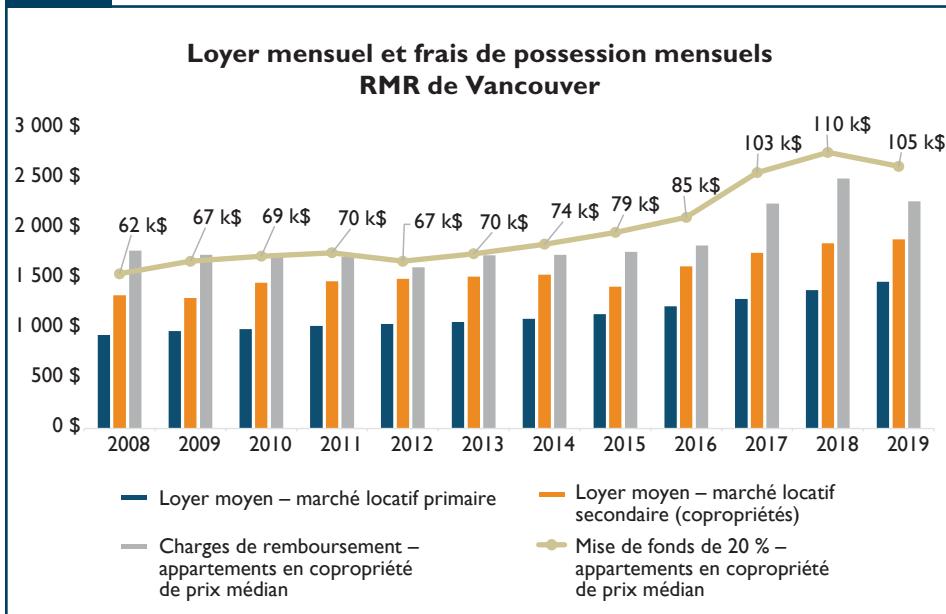
³ Bien que le taux d'inoccupation global ait été plus élevé en 2019 qu'en 2018, l'écart n'était pas statistiquement significatif. D'autres détails sont fournis sous Méthodologie.

⁴ Source : Statistique Canada, tableau 14-10-0095-01.

⁵ Source : Statistique Canada, tableau 14-10-0325-01.

⁶ Cette estimation est fondée sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun aux Enquêtes sur les logements locatifs de 2018 et de 2019. La variation des loyers dans les immeubles existants est une estimation de la variation des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs; elle élimine les effets de composition liés aux immeubles neufs et convertis, ainsi que l'effet de la rotation de l'échantillon d'enquête. Toutefois, certains effets de composition persistent (p. ex., logements locatifs rénovés ou améliorés ou locataires qui changent) parce que l'enquête ne recueille pas de données aussi détaillées.

Figure 1



Le loyer du marché exigé pour les logements vacants est plus élevé que celui payé pour les logements occupés

Le loyer moyen exigé pour les logements vacants était de 20,8 % supérieur au loyer moyen global des logements occupés dans la RMR de Vancouver, signe que les loyers du marché demandés aux locataires éventuels continuent de subir de fortes pressions à la hausse à cause de la rareté des logements vacants sur le marché (tableau I).

Sources : SCHL, REBGV, FVREB. Calculs de la SCHL

Remarque : Les frais de possession comprennent les versements hypothécaires (prêt hypothécaire ordinaire amorti sur 25 ans, mise de fonds de 20 %), les charges de copropriété médiennes et l'impôt foncier médian.

Tableau I : Loyer moyen (\$) des appartements occupés et des appartements vacants

	Unités occupées – 1 chambre		Unités vacantes – 1 chambre		Unités occupées – 2 chambres		Unités vacantes – 2 chambres		Toutes les unités occupées		Toutes les unités vacantes	
Ville de Vancouver	1 490	a	1 705	a	2 062	a	2 466	a	1 565	a	1 873	a
Burnaby	1 213	a	1 551	a	1 544	a	1 927	a	1 307	a	1 678	a
New Westminster	1 193	a	1 340	b	1 584	a	2 083	b	1 301	a	1 620	b
Ville de North Vancouver	1 381	a	1 614	b	1 693	a	2 443	b	1 464	a	1 954	b
Surrey	1 018	a	1 295	a	1 213	a	**	-	1 131	a	1 337	a
RMR de Vancouver	1 381	a	1 558	a	1 742	a	2 159	a	1 466	a	1 771	a

Source : SCHL

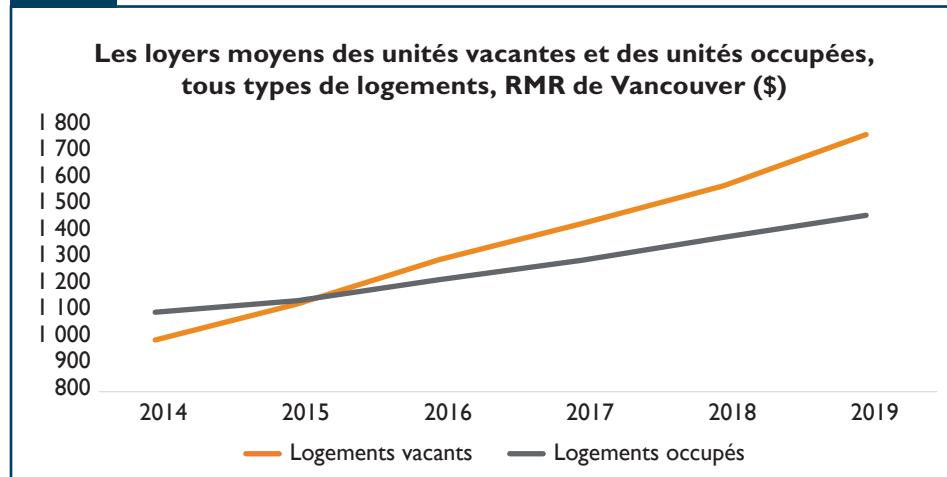
Remarque : Des données supplémentaires sur les loyers des unités vacantes et occupées sont publiées par la SCHL dans les [tableaux de données en ligne](#).

Après plusieurs années de forte demande, l'écart entre le loyer des logements vacants et celui des logements occupés ne cesse de se creuser depuis 2015 (figure 2). Compte tenu de cette réalité, les locataires de longue date dont le loyer est inférieur à celui du marché pourraient être moins enclins à changer de logement, comme en témoigne la faiblesse persistante du taux de rotation, qui se chiffrait à 13,6 %⁷ en 2019.

L'offre de logements construits expressément pour la location est en hausse

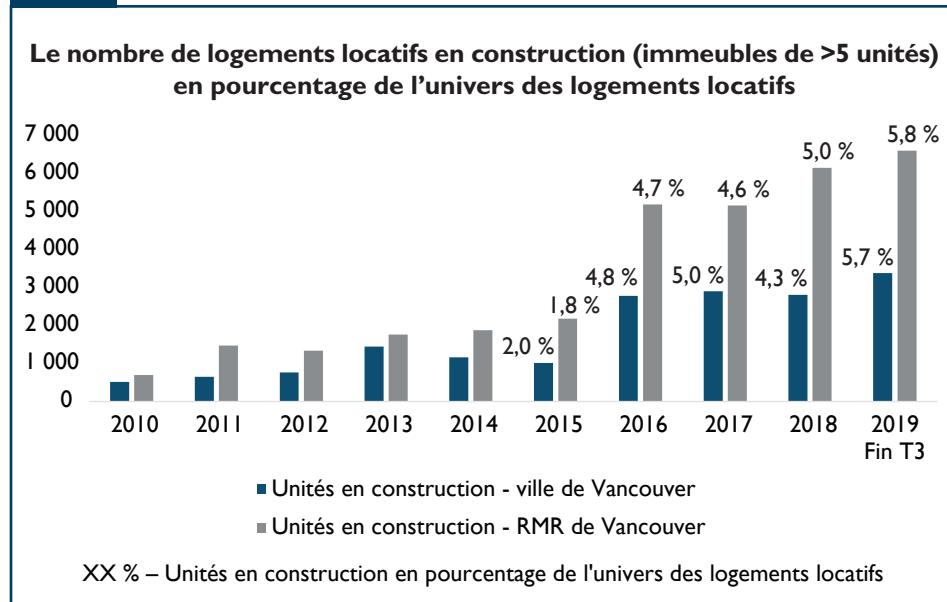
Le nombre d'appartements locatifs traditionnels qui étaient en construction dans la RMR de Vancouver est resté élevé et correspondait à 5,8 % de l'univers locatif à la fin du troisième trimestre de 2019 (figure 3). L'univers des appartements locatifs s'est accru d'un nombre net de 1 464 unités en 2019. Cependant, les résultats n'ont pas été répartis également entre les municipalités. Presque tous les gains ont été concentrés dans la ville de Vancouver (+743 unités) ainsi qu'à Langley (+418 unités) et à New Westminster (+352 unités), tandis qu'à Burnaby (-255 unités), l'univers locatif a encore rétréci en raison de récentes rénovations et démolitions.

Figure 2



Source : SCHL

Figure 3



Source : SCHL

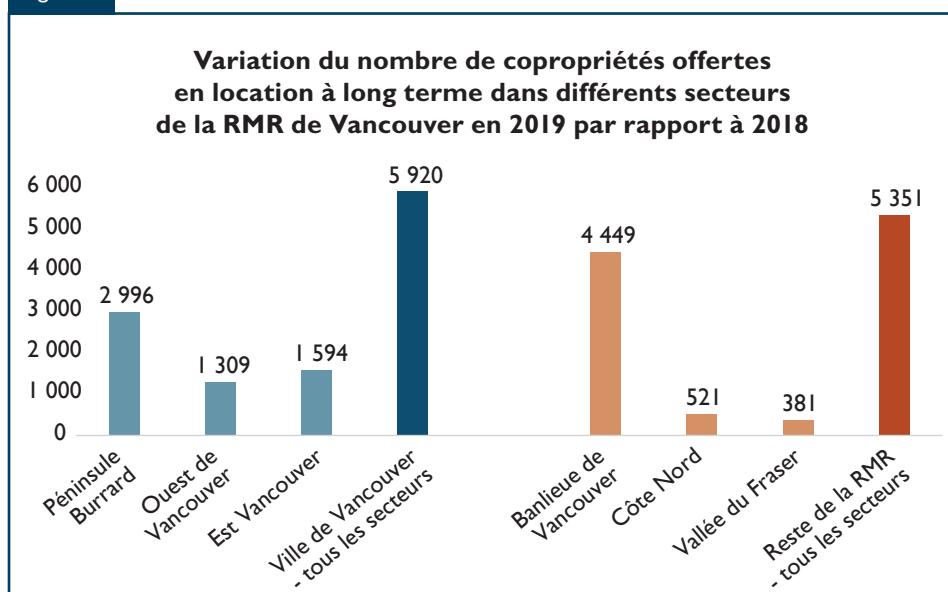
⁷ Le taux de rotation (ou taux de roulement) est une mesure de la mobilité des locataires qui donne une idée de la fréquence à laquelle les logements deviennent disponibles dans un secteur. En 2019, le taux de rotation était de 13,6 % dans la RMR de Vancouver, contre 9,5 % dans la RMR de Toronto, 15,7 % dans la RMR Montréal et 33,3 % dans la RMR de Calgary.

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

Le nombre de copropriétés offertes en location à long terme a augmenté de 11 118 (18,9 %), car les copropriétaires investisseurs ont converti leurs appartements en logements locatifs à long terme et, du coup, ont ajouté des unités tout juste achevées sur le marché. Par conséquent, la proportion de copropriétés louées est passée de 24,5 % en 2018 à 28,0 % en 2019⁸. C'est la ville de Vancouver qui a le plus contribué à la variation du nombre de copropriétés appartenant à des investisseurs qui les louent, ce nombre s'y étant accru de 5 920 (figure 4). Cependant, le virage vers la location à long terme a été assez généralisé, si bien que la proportion de copropriétés louées a augmenté dans tous les secteurs, sauf dans la vallée du Fraser.

Après plusieurs années de construction record dans le segment des copropriétés, une vague d'unités neuves font leur entrée sur le marché, dont bon nombre appartiennent à des investisseurs. Étant donné la forte demande de logements locatifs, beaucoup de ces copropriétaires investisseurs choisissent de louer leurs logements à long terme. Ce résultat coïncide également avec la mise en œuvre des politiques de divers gouvernements visant à encourager les propriétaires à offrir leurs logements sur le marché de la location à long

Figure 4



Source : SCHL

terme plutôt que de les laisser vacants ou de les louer à court terme. Ensemble, la vigueur du marché locatif et les politiques mises en place ont eu une incidence sur le comportement des investisseurs, qui auraient auparavant utilisé leurs logements à des fins différentes (voir l'analyse supplémentaire dans l'encadré).

Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété demeure très bas

Malgré l'augmentation du nombre de logements en copropriété sur le marché locatif secondaire⁹, la forte demande a maintenu les taux d'inoccupation des appartements en copropriété à un bas niveau en

2019, à 0,3 %, tandis que le loyer mensuel moyen de ces appartements est demeuré élevé, à 1 893 \$. Contrairement à la hausse des loyers des logements locatifs traditionnels, qui a été forte, la variation d'une année à l'autre du loyer des copropriétés a été relativement faible et non significative sur le plan statistique. Cela s'explique peut-être par la concurrence accrue que se livrent les propriétaires-bailleurs dans un contexte où l'offre de logements à louer augmente. Néanmoins, dans toutes les catégories de logements, les appartements en copropriété offerts en location avaient généralement des loyers de 10 à 20 % supérieurs à ceux des logements locatifs traditionnels comptant le même nombre de chambres.

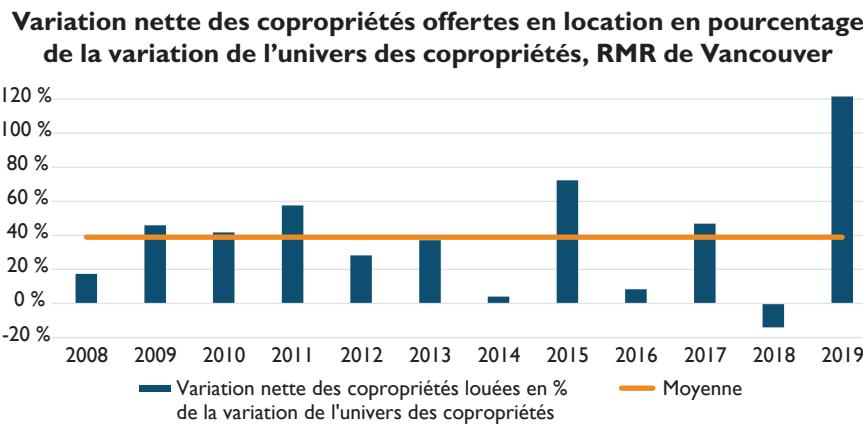
⁸ La proportion de copropriétés louées en 2019 (28,0 %) est la plus élevée jamais enregistrée depuis le début de l'Enquête sur les appartements en copropriété de la SCHL, en 2007.

⁹ Le marché locatif secondaire englobe entre autres les appartements en copropriété, les logements sur ruelle et les appartements accessoires. L'Enquête sur les appartements en copropriété de la SCHL ne fournit de l'information que pour ce segment du marché locatif.

Conversion de copropriétés en logements locatifs à long terme en 2019

L'Enquête sur les logements locatifs secondaires de la SCHL permet de dénombrer les appartements en copropriété qui s'ajoutent chaque année au parc des copropriétés. Parmi ces appartements, certains seront mis sur le marché locatif à long terme par leurs propriétaires, tandis que les autres seront occupés par le propriétaire ou utilisés à d'autres fins. Il en va de même pour les logements existants de l'univers des copropriétés, qui peuvent être ajoutés au marché de la location à long terme ou en être retirés au cours d'une année donnée, selon les objectifs du propriétaire. Bien qu'il ne soit pas possible de suivre la conversion de chaque copropriété en logement locatif à long terme au fil du temps, et vice-versa, nous pouvons voir la variation des copropriétés locatives en proportion de la variation de l'univers global des copropriétés d'une année à l'autre (figure 5). Lorsque la variation du nombre de copropriétés locatives dépasse le nombre de copropriétés ajoutées à l'univers (c'est-à-dire lorsque le ratio de ces valeurs dépasse 100 %), nous devons supposer que, même

Figure 5



Source : SCHL

si toutes les copropriétés ajoutées cette année-là étaient offertes en location à long terme, certaines propriétés existantes ont, elles aussi, été converties en logements locatifs.

Depuis que la SCHL recueille ce type de données, c'est la première fois, en 2019, que les résultats de l'enquête indiquent un rapport supérieur à 100 % entre la variation du nombre de copropriétés locatives et la variation de l'univers des

copropriétés. De plus, le taux de 122 % obtenu en 2019 est une aberration, puisqu'il se situe à plus de deux écarts-types au-dessus de la moyenne. Comme le nombre d'unités ajoutées à l'univers locatif à long terme (11 118) en 2019 dépasse les ajouts nets à l'univers global des copropriétés (9 142), nous pouvons conclure qu'au moins une partie des logements existants ont été convertis en logements locatifs à long terme entre 2018 et 2019 (tableau 2). Cela a notamment été observé dans la zone

Tableau 2 : Univers des copropriétés, unités locatives et pourcentage des unités offertes en location Appartements en copropriété RMR de Vancouver

Secteur	Univers des copropriétés			Unités locatives			Pourcentage d'unités offertes en location	
	Oct. 2018	Oct. 2019	Variation	Oct. 2018	Oct. 2019	Variation	Oct. 2018	Oct. 2019
Péninsule Burrard	38 448	38 766	318	15 431	18 427	2 996	40,1	47,5 ↑
Ouest de Vancouver	29 848	30 237	389	7 169	8 478	1 309	24,0	28,0 ↑
Est de Vancouver	22 727	24 364	1 637	5 543	7 137	1 594	24,4	29,3 ↑
Est et Ouest de Vancouver	52 575	54 601	2 026	12 714	15 607	2 893	24,2	28,6 ↑
Ville de Vancouver	91 023	93 367	2 344	28 144	34 064	5 920	30,9	36,5 ↑
Banlieue de Vancouver	91 187	95 343	4 156	18 595	23 044	4 449	20,4	24,2 ↑
North Shore	17 233	17 717	484	3 022	3 543	521	17,5	20,0 ↑
Vallée du Fraser	40 880	43 038	2 158	8 717	9 098	381	21,3	21,1 ●
RMR de Vancouver	240 323	249 465	9 142	58 849	69 967	11 118	24,5	28,0 ↑

Source : SCHL

de la péninsule Burrard (au centre-ville de Vancouver), où 2 996 unités ont été ajoutées à l'univers locatif à long terme, tandis que seulement 318 unités neuves ont été ajoutées à l'univers global des copropriétés. Cela signifie qu'au moins 2 678 unités qui étaient auparavant utilisées à d'autres fins ont été converties en logements locatifs à long terme.

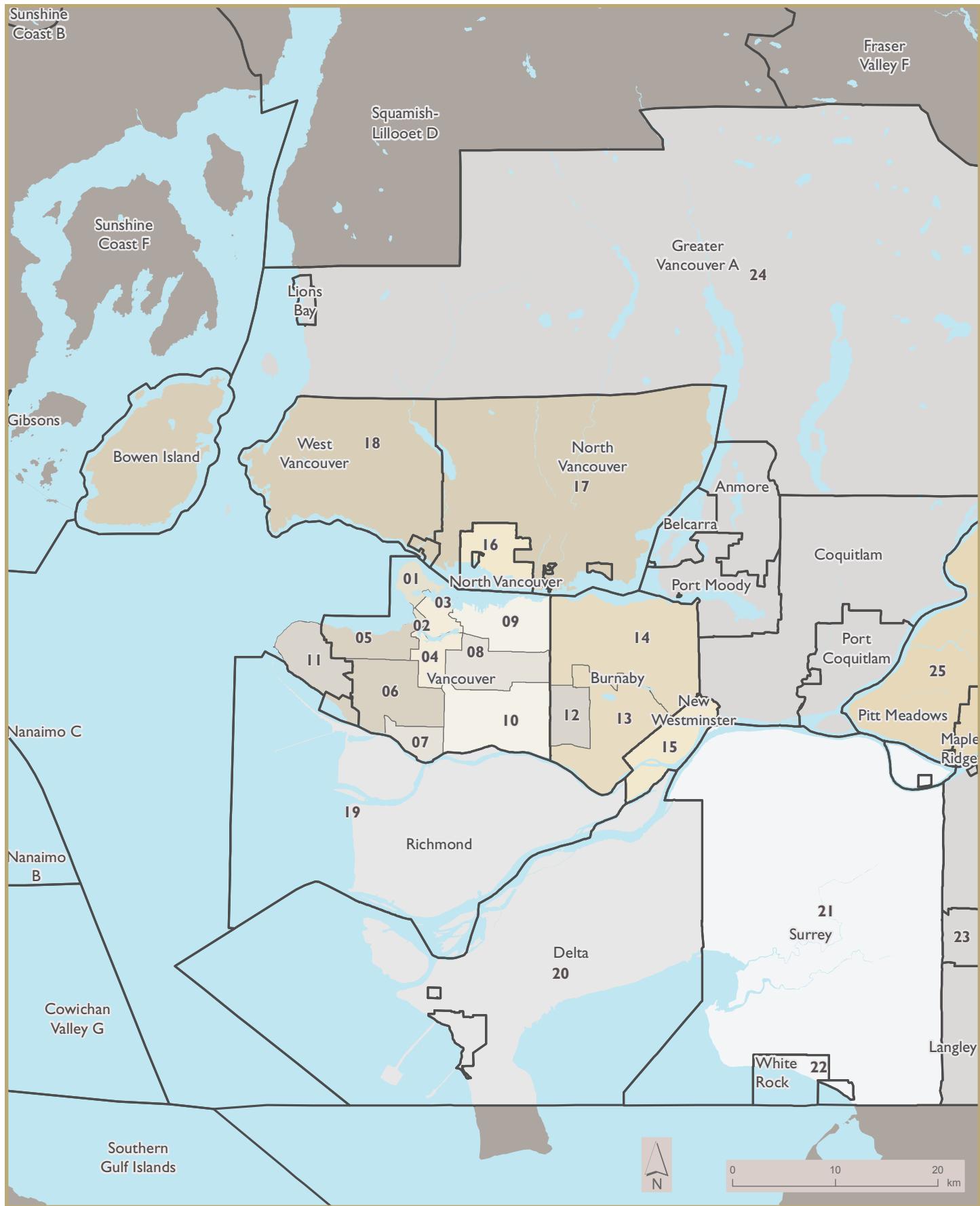
La conversion de copropriétés en logements locatifs à long terme est pertinente dans le contexte de la

politique de logement en vigueur dans la RMR de Vancouver. En effet, au cours des deux dernières années, divers gouvernements ont mis en œuvre des politiques visant à encourager les propriétaires à offrir leur habitation sur le marché de la location à long terme plutôt que de la laisser vacante ou de la louer à court terme. À mesure que les exemptions relatives à l'introduction de ces politiques arrivent à échéance et que les propriétaires envisagent l'utilisation optimale de

leurs propriétés, l'incidence de ces politiques mérite d'être examinée et évaluée de façon continue. Bien qu'il y ait diverses raisons pour lesquelles les propriétaires pourraient convertir leurs propriétés en logements locatifs à long terme, le virage sans précédent amorcé dans cette direction en 2019 et décrit dans la présente section indique que ces politiques ont probablement contribué à hausser le nombre de copropriétés offertes sur le marché locatif à long terme.

RESSOURCES

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



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE 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 1-3	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 1-10	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 12-14	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.

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 3-4	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 1-6	RMR de Vancouver

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

NOTE TECHNIQUE

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

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

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

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

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

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

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

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

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

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

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

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

** – 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 :

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

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

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

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

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

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

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

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

DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

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

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

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

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

Remerciements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

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

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

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

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

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

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

L'Observateur du logement au Canada

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

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

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

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

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

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

schl.ca/portailimh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

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

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

