

Rapport sur le logement dans le Nord

2021



WHITEHORSE

Loyer moyen (2 chambres) : **1 296 \$**
Taux d'inoccupation : **2,1 %**
Besoins impérieux en matière de logement
(Recensement de 2016) : **12,7 %**
Cessions de titres : **693 logements**
Mises en chantier d'habitations : **478 logements**

YELLOWKNIFE

Loyer moyen (2 chambres) : **1 769 \$**
Taux d'inoccupation : **3,6 %**
Besoins impérieux en matière de logement
(Recensement de 2016) : **10,6 %**
Cessions de titres : **286 logements**
Mises en chantier d'habitations : **54 logements**

IQALUIT*

Loyer moyen (2 chambres) : **2 785 \$**
Taux d'inoccupation : **0,73 %**
Besoins impérieux en matière de logement
(Recensement de 2016) : **18,1 %**
Cessions de titres : **42 logements**

* Les chiffres ne tiennent pas compte des logements sociaux.

Restez au courant



schl.ca/marchedelhabitation

Table de matières



Cliquez sur la région ci-dessous pour un accès direct.

7 Whitehorse

14 Yellowknife

21 Iqaluit



Logement dans le Nord

Introduction

Le Rapport sur le logement dans le Nord de la SCHL met l'accent sur l'état du marché de l'habitation dans les trois principaux centres des territoires :

- Whitehorse
- Yellowknife
- Iqaluit

Il y a moins d'activité dans le Nord du Canada que dans les marchés de l'habitation traditionnels. Cette différence s'explique par le fait qu'une grande proportion des logements dans le Nord proviennent des fournisseurs de logements territoriaux. Les trois principaux sont :

- la Société d'habitation du Yukon
- la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest
- la Société d'habitation du Nunavut

En 2020 et en 2021, la pandémie de COVID-19 a eu des répercussions sociales et économiques considérables partout au Canada.

Des fermetures temporaires à grande échelle ont aidé à limiter les effets de la pandémie, mais elles ont causé des baisses sans précédent qui ont touché :

- l'emploi
- les revenus
- la migration
- et fait croître les tensions sur les marchés financiers

De façon générale, la conjoncture du marché du travail n'est pas revenue à ce qu'elle était avant la pandémie, malgré l'amélioration des indicateurs démographiques depuis le début de la crise.

En raison de la fermeture des scieries comme mesure de prévention de la COVID-19, les fournisseurs n'ont pas été en mesure de répondre à la forte demande de bois d'œuvre qui a persisté tout au long de la pandémie¹.

Il en est résulté une instabilité dans les prix du bois d'œuvre partout au Canada. Les territoires ont continué d'éprouver des problèmes liés à l'abordabilité. Ces problèmes s'expliquent en partie par le coût élevé de la construction, aggravé par la hausse des prix des intrants causée par la pandémie.

Le coût élevé de la construction est une des raisons pour lesquelles des projets de construction résidentielle ont été annulés cette année. Cette situation est d'autant plus difficile que le Nord était déjà confronté à d'importants obstacles en matière d'offre de logement.

Les problèmes liés à l'abordabilité continuent de miner les marchés de l'habitation dans le Nord

Les coûts élevés des terrains et de la main-d'œuvre font augmenter le coût des logements. Le manque de terrains disponibles pour de nouveaux aménagements aggrave le problème. La création d'un plus grand nombre de logements abordables est une nécessité majeure, car il y a un manque d'options dans tout le continuum du logement dans le Nord.

Un logement est considéré comme abordable s'il ne coûte pas plus de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Les coûts des logements varient d'un territoire à l'autre, et, par conséquent, les niveaux d'abordabilité sont différents.

Au premier trimestre de 2021, les mensualités hypothécaires moyennes étaient de :

- 1 539 \$ au Yukon
- 1 602 \$ dans les Territoires du Nord-Ouest
- 1 886 \$ au Nunavut

Selon le salaire horaire moyen, pour répondre à la définition de logement abordable, il faut travailler :

- 151 heures par mois au Nunavut
- 149 heures par mois au Yukon
- 137 heures par mois dans les Territoires du Nord-Ouest

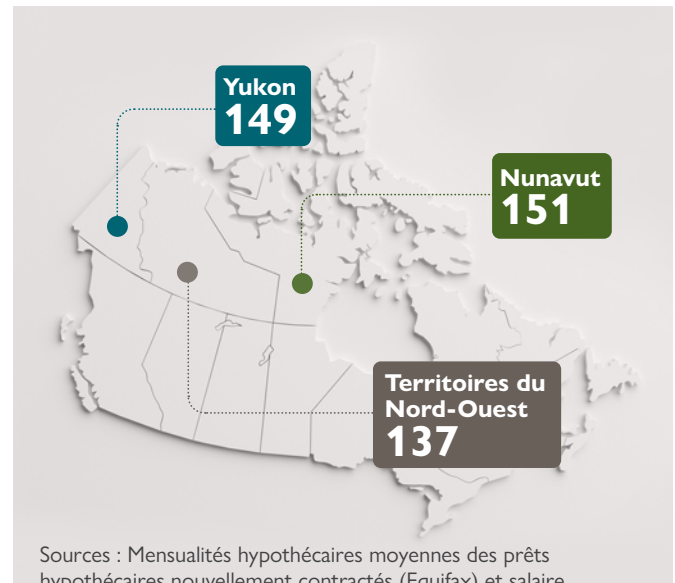
Le travail à temps plein équivaut environ à 150 heures² par mois.

Selon ces données, les travailleurs du Yukon et du Nunavut doivent travailler presque à temps plein pour être en mesure de payer leurs mensualités hypothécaires. En moyenne, les travailleurs des Territoires du Nord-Ouest auraient à travailler un peu moins qu'à temps plein.

Bien que les coûts de logement soient plus élevés au Nunavut qu'au Yukon, ils ont un nombre d'heures de travail requis semblable puisque les salaires horaires moyens sont plus élevés au Nunavut :

- 42 \$ au Nunavut
- 34 \$ au Yukon

Figure 1 : Heures de travail par mois requises pour que les mensualités hypothécaires demeurent inférieures à 30 % du revenu brut



Sources : Mensualités hypothécaires moyennes des prêts hypothécaires nouvellement contractés (Equifax) et salaire horaire moyen (Statistique Canada)

Période de référence : T1 2021.

Remarque : Le salaire horaire moyen est une totalisation spéciale de l'Enquête sur la population active (EPA) de Statistique Canada. L'EPA recueille de l'information sur le traitement ou le salaire habituel des employés à leur poste principal, avant impôts et autres déductions, et comprend les pourboires, les commissions et les primes. Puisque la mesure exclut les sources de revenu non salariales, elle surestimera les pressions sur l'abordabilité si les sources de revenu non salariales sont importantes. L'estimation des salaires et des heures nécessaires pour accéder à la propriété correspond à la moyenne de l'ensemble des employés. En raison de la variabilité des salaires, on peut s'attendre à ce que le nombre d'heures requises pour accéder à la propriété varie d'un secteur et d'une profession à l'autre par rapport à la moyenne.

¹ <https://www.cbc.ca/news/business/lumber-prices-covid-19-cost-of-housing-1.5973416> (en anglais seulement).

² Si nous prenons 37,5 heures comme semaine de travail moyenne à temps plein, alors le total mensuel (c'est-à-dire quatre semaines) serait de 150 heures.

Une grande partie des ménages des territoires ne participent pas aux marchés traditionnels, qu'il s'agisse du marché locatif ou du marché des logements pour propriétaires-occupants. Cette situation s'explique par le fait qu'il y a une plus forte proportion de logements subventionnés dans les territoires que dans le reste du Canada.

Ces chiffres pourraient être représentatifs d'une proportion relativement faible de la population. Par conséquent, ils pourraient ne pas être des indicateurs des seuils d'emploi réels.

Stratégie nationale sur le logement

Annoncée en novembre 2017, la Stratégie nationale sur le logement est un plan de plus de 70 milliards de dollars sur 10 ans dirigé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Son objectif est de créer une nouvelle génération de logements qui donneront un chez-soi à plus de monde au Canada.

Cette stratégie historique vise à faire que les personnes vivant au Canada aient accès à un logement qui répond à leurs besoins et qu'elles ont les moyens de payer.

Le logement dans le Nord est une priorité de la Stratégie nationale sur le logement. Les besoins en matière de logement y sont plus élevés que dans le reste du pays, surtout au Nunavut.

Nous savons également que la construction et l'entretien de logements dans le Nord coûtent cher. Cette situation se traduit par :

- un manque de logements abordables
- du surpeuplement
- de mauvaises conditions de logement

Dans le cadre du partenariat fédéral-provincial-territorial, nous avons une enveloppe de financement spéciale pour les trois gouvernements territoriaux afin de répondre aux besoins uniques en matière de logement dans le Nord. Cette enveloppe est flexible et ne nécessite pas de financement par contributions équivalentes. Elle s'ajoute aux ententes conclues avec les provinces et aux autres volets de financement provinciaux et territoriaux pour le logement communautaire, ainsi qu'à une allocation pour le logement et au financement flexible accordé pour les priorités des provinces et des territoires en matière de logement abordable.

Toutes les provinces (à l'exception du Québec) et tous les territoires ont approuvé un cadre de partenariat fédéral-provincial-territorial pour le logement, qui représente l'une des principales initiatives de la Stratégie. De façon générale, ce cadre énonce la vision et les principes permettant d'obtenir de meilleurs résultats en matière de logement pour la population canadienne.

Les partenaires fédéraux, provinciaux et territoriaux travaillent ensemble pour rendre le logement plus abordable et accessible grâce aux initiatives suivantes :

- Allocation canadienne pour le logement
- Initiative canadienne de logement communautaire
- financement des priorités des provinces et des territoires
- enveloppe de financement flexible sans financement par contributions équivalentes pour les trois territoires afin de tenir compte des coûts plus élevés et des besoins de logement dans le Nord

Des ententes bilatérales ont été signées avec toutes les provinces et les territoires pour l'acheminement du financement fédéral.

Le gouvernement fédéral et les sociétés d'habitation territoriales ont conclu des discussions bilatérales dans le cadre du travail conjoint réalisé pour concevoir et mettre en œuvre l'Allocation canadienne pour le logement. Cette nouvelle allocation fournit une aide à l'abordabilité directement aux ménages pour remédier aux difficultés en matière d'abordabilité que doivent affronter les personnes les plus vulnérables habitant les territoires.

En plus des ententes bilatérales, les territoires ont également bénéficié du Fonds national de co-investissement pour le logement et de l'Initiative pour la création rapide de logements administrés par la SCHL.

Le Fonds de co-investissement est le programme phare de la Stratégie. Il soutient la construction et la revitalisation de logements abordables à revenus, à modes d'occupation et à usages mixtes grâce à des prêts à faible coût et à des contributions. Le Fonds comporte deux volets : la construction et la revitalisation.

Ce programme finance un certain nombre de projets dans chaque territoire. Au 30 juin 2021, dans le cadre du Fonds de co-investissement, les territoires ont collectivement bénéficié d'un investissement fédéral de 170 millions de dollars pour plus de 495 logements.

L'Initiative pour la création rapide de logements a été lancée en décembre 2020. Elle a d'abord fourni 1 milliard de dollars en contributions pour créer des logements abordables permanents pour les personnes ayant de graves besoins en matière de logement au Canada.

Dans la première phase de l'Initiative pour la création rapide de logements, au 30 juin 2021, les territoires avaient reçu un financement de 22 millions de dollars. Plus de 80 logements seront créés grâce à ce financement.

La deuxième phase de l'Initiative pour la création rapide de logements a été lancée le 30 juin 2021. Un montant supplémentaire de 1,5 milliard de dollars sera fourni pendant cette phase. Ces fonds seront versés dans deux volets de financement distincts : le volet des villes et le volet des projets.

- Le volet des villes fait intervenir des municipalités prédéterminées, y compris dans le Nord, qui ont été informées de leurs affectation afin de fournir des logements aux populations à risque.
- Dans le volet des projets, seuls les demandeurs ayant présenté une demande à la première phase de l'Initiative et qui n'ont pas reçu de fonds pour des projets d'ensembles admissibles seront pris en considération. Ce volet permettra d'ajouter au moins 4 500 nouveaux logements abordables partout au Canada. Au moins 25 % de ce financement soutient des ensembles résidentiels ciblant les femmes. Les gouvernements territoriaux et les organismes sans but lucratif du Nord peuvent également présenter une demande de financement dans le volet des projets.

En plus de mener à bien ces initiatives, nous travaillons avec nos partenaires territoriaux et d'autres partenaires sur l'innovation en matière de logement. À titre d'exemple, dans le cadre du Fonds d'innovation pour le logement locatif, les territoires ont bénéficié de 3 M\$ pour la création de huit logements.

Les tendances des taux hypothécaires étaient à la baisse au Canada en 2020

Le taux fixe des prêts hypothécaires ordinaires à cinq ans est monté jusqu'à 5,04 % au début de la pandémie, en mars 2020. À la fin de l'année, il était descendu à 4,79 %.

En général, les taux hypothécaires à cinq ans suivent la tendance des taux des obligations du gouvernement du Canada à cinq ans. Ils évoluent aussi en suivant un écart qui reflète les coûts de financement des prêteurs hypothécaires. Le taux des obligations dépend de facteurs économiques, comme les taux d'intérêt, de chômage et d'inflation.

Comme la Banque du Canada continue de maintenir les taux d'intérêt à leur valeur plancher, le taux fixe des prêts hypothécaires à cinq ans est demeuré stable, à 4,79 %, au cours des huit premiers mois de 2021. Dans ce contexte, la valeur des transactions immobilières pendant la pandémie a fortement augmenté dans certains marchés du Nord et dans d'autres marchés régionaux du Canada.

Cette hausse s'explique en grande partie par la forte demande de maisons individuelles, alimentée par les personnes à la recherche de plus d'espace ou d'autres qui cherchent à passer à un logement d'un cran supérieur dans le marché.

Notes aux lecteurs

À la SCHL, nous examinons et mettons à jour régulièrement notre gamme de publications sur le marché de l'habitation afin de nous assurer qu'elle cadre avec notre stratégie et pour tenir compte de l'évolution des besoins de nos clients. Cette année, en raison des contraintes liées aux données, les renseignements tirés de l'Enquête sur les logements sociaux et abordables – Immeubles locatifs de la SCHL ne seront pas inclus.

Dans la mesure du possible, les logements créés dans le cadre de l'Initiative pour la création rapide de logements sont inclus, et nous avons ajouté de nouveaux renseignements sur les tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation dans les territoires.

Comme dans les rapports précédents, le présent numéro décrira l'évolution des conditions du logement depuis notre dernière publication.



[Retour à la table des matières](#)



Whitehorse

Faits saillants

- Malgré le vieillissement de la population, la croissance démographique est demeurée stable à Whitehorse.
- L'augmentation de l'immigration interprovinciale et internationale a soutenu la croissance démographique.
- Dans le segment des maisons individuelles, les prix de revente atteignent un niveau record en raison de la forte demande et de l'offre limitée.
- Whitehorse continue d'être aux prises avec des problèmes d'abordabilité du logement, car, sans aide financière, les logements du marché sont hors de la portée de certains ménages.

Facteurs fondamentaux

Population et données démographiques

Au Yukon, la croissance démographique a ralenti : elle est passée de 2,0 % en 2019 à 1,9 % en 2020¹. La population de la région de Whitehorse² a augmenté de 2,1 % en 2020, comme en 2019.

Étant donné le vieillissement de la population, la migration nette demeure une source essentielle de la croissance démographique et de la formation de ménages. Vu les restrictions concernant les frontières et les déplacements imposées en raison de la pandémie, le nombre net de migrants au Yukon a diminué de près de la moitié en 2020; il s'est établi à 342, alors qu'il était de 620 en 2019.

Le nombre estimatif de personnes vivant au Yukon a augmenté de 2,3 % par rapport à mars 2020, pour atteindre 43 025 à la fin de mars 2021.

Selon les estimations provisoires de Statistique Canada, la population du Yukon a augmenté de 324 personnes au premier trimestre de 2021. De ce nombre, on compte :

- 140 personnes issues de la migration internationale (gain net)
- 184 personnes issues de la migration interprovinciale

L'Ontario (92 personnes), suivie de la Colombie-Britannique (56 personnes) et de l'Alberta (28 personnes) ont contribué le plus à l'augmentation nette du solde de la migration interprovinciale³. Le taux de chômage relativement faible et le dynamisme du secteur minier ont attiré des travailleurs au Yukon.

En 2020, la croissance annuelle des différentes cohortes d'âges au Yukon a continué de suivre les tendances historiques. La population des 65 ans et plus a enregistré la croissance la plus rapide de 2019 à 2020, soit 6,9 %, suivie par la catégorie des 35 à 44 ans, avec une hausse de 4,6 %⁴. De même, à Whitehorse, la population des personnes âgées a augmenté beaucoup plus rapidement que toute autre catégorie d'âge.

¹ Remarque : L'estimation de la population au 30 juin de chaque année représente la population annuelle. Source : Bureau des statistiques du Yukon.

² Comprend la ville de Whitehorse et les environs, ainsi que la collectivité de Marsh Lake.

³ Statistique Canada. Tableau 17-10-0045-01 : Estimations des migrants interprovinciaux selon la province ou le territoire d'origine et de destination, trimestrielles.

⁴ Source : Analyse statistique du Yukon, 2020.

Le marché du travail et l'économie ont subi des répercussions négatives

En 2020, les restrictions en matière de santé publique et les fermetures d'entreprises causées par la pandémie de COVID-19 ont eu une incidence négative sur le marché du travail du Yukon.

- Le taux de chômage au Yukon est monté de 3,7 % en 2019 à 5,2 % en 2020.
- La population active du Yukon a diminué de 6,5 % par rapport à l'année précédente, le nombre de personnes étant passé de 23 200 à 21 700.

À Whitehorse, le taux de chômage total s'est établi à 4,1 % en 2020. Le taux d'inemploi était plus élevé chez les jeunes de 15 à 24 ans, soit 9,5 %.

Le secteur de la production de biens du Yukon a créé 12 % plus d'emplois qu'en 2019. La baisse de 7,3 % observée dans le secteur beaucoup plus vaste des services a été suffisante pour entraîner le taux d'emploi à la baisse dans le territoire en 2020.

La pénurie de longue date de main-d'œuvre qualifiée a contribué à la faiblesse du taux de chômage au Yukon par rapport au reste du Canada. La rémunération hebdomadaire moyenne (y compris les heures supplémentaires) au Yukon a augmenté de 7,8 % en 2020 par rapport à 2019, pour atteindre un peu plus de 1 256 \$. Elle était de 15 % supérieure à la moyenne nationale, qui s'établissait autour de 1 097 \$⁵.

Les efforts de vaccination contre la COVID-19 ont été vigoureux dans le territoire. Le 25 août 2021, le gouvernement du Yukon a mis fin à l'état d'urgence décrété en mars 2020. De plus en plus d'entreprises ouvrent leurs portes à mesure que le nombre de personnes vaccinées augmente au Yukon, y compris dans le secteur des services, qui a été durement touché. En août 2021, 21 500 personnes occupaient un emploi dans divers secteurs au Yukon, une augmentation de 500 personnes par rapport à un an plus tôt. La population active est demeurée inchangée, à 22 900 personnes, ce qui a entraîné une baisse du taux de chômage, qui est passé de 8,3 % en août 2020 à 5,7 % en août 2021.

Parmi les provinces et les territoires du Canada, le Yukon a été l'une des deux seules régions à enregistrer une croissance positive de son produit intérieur brut (PIB) réel en 2020, selon les estimations provisoires de Statistique Canada. Le PIB réel par industrie du Yukon a augmenté de 1,1 % par rapport à l'année précédente pour atteindre environ 2,7 milliards de dollars en 2020. Dans le secteur de l'extraction minière, de l'exploitation en carrières et de l'extraction de pétrole et de gaz, le PIB réel a plus que doublé en 2020 : il est passé de 130 millions de dollars en 2019 à 270 millions de dollars l'année suivante.

Le Conference Board du Canada prévoit que le secteur minier sera très occupé et qu'il y aura une hausse de la construction en raison des projets prévus au Yukon. Selon le Conference Board, le PIB réel devrait croître de 11 % en 2021⁶.

Abordabilité

Le coût élevé des logements à Whitehorse les rend inabordable pour certains ménages

En 2019, près de 20 % des ménages de Whitehorse n'ont pas été en mesure d'obtenir un logement du marché sans aide. Plus de la moitié de ces ménages étaient composés de personnes de moins de 25 ans.

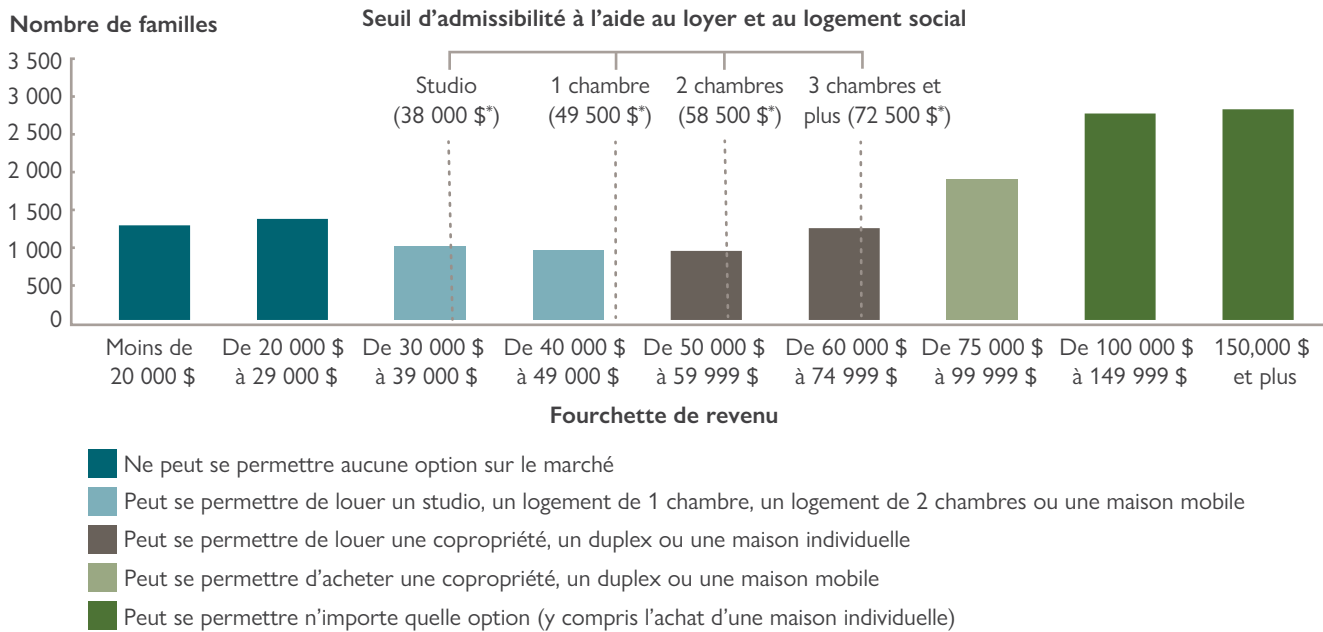
Le revenu annuel requis pour qu'un ménage puisse payer le loyer d'une maison mobile, d'un studio ou d'un appartement d'une ou de deux chambres se situait entre 33 640 et 48 400 \$. Environ 13 % des ménages de Whitehorse pouvaient payer sans aide le loyer du marché pour l'un de ces types de logements.

Pour acheter une maison individuelle, les ménages avaient besoin d'un revenu annuel d'au moins 132 095 \$ en 2019. Environ 40 % des ménages de Whitehorse pourraient se payer ce type de logement, en particulier les familles comptant un couple de 35 à 54 ans.

⁵ Ibid.

⁶ Source : Le Conference Board du Canada, Perspectives sur 20 ans du Yukon, juin 2021.

Figure 1 : Abordabilité du marché à Whitehorse, 2019



*Revenu annuel requis pour répondre au critère d'abordabilité de 30 %.

Sources : Statistique Canada, Société d'habitation du Yukon, Bureau des statistiques du Yukon, Yukon Real Estate Association et SCHL
 Remarque : Selon la valeur de référence utilisée pour déterminer les besoins impérieux en matière de logement, le coût de location d'un studio est considéré comme abordable pour les ménages gagnant 33 640 \$ par année, la location d'un logement de 1 chambre est abordable pour une famille dont le revenu annuel est de 39 680 \$, la location d'un logement de 2 chambres est abordable pour une famille dont le revenu est de 48 400 \$ par année, l'achat d'une copropriété est abordable pour les familles gagnant 96 423 \$ par année et l'achat d'une maison individuelle est abordable pour les familles gagnant 132 095 \$ par année.

Les besoins impérieux en matière de logement sont les plus grands chez les 15 à 24 ans et les 65 ans et plus

Un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation ne satisfait pas à au moins une des trois normes : qualité convenable, taille convenable ou abordabilité. Selon le Recensement de 2016, les pourcentages de ménages qui avaient des besoins impérieux en matière de logement se chiffraient à :

- 13 % à Whitehorse
- 15 % au Yukon
- 13 % dans l'ensemble du Canada

Le critère d'abordabilité repose sur une valeur de référence de 30 % du revenu avant impôt pour indiquer la présence de besoins impérieux en matière de logement.

La catégorie des 15 à 24 ans avait la plus forte proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement, soit 19 %, suivie de la catégorie des 65 ans et plus, où la

proportion était de 17 %. Dans ces deux catégories d'âges, ce sont les ménages locataires qui ont enregistré la plus forte fréquence de besoins impérieux en matière de logement.

Les types de ménages ayant éprouvé des besoins impérieux en matière de logement étaient :

- des couples avec enfants (4,1 %)
- des ménages monoparentaux (près de 25 %)
 - des ménages dirigés par une femme (26,2 %)
 - des ménages dirigés par un homme (22,8 %)

Par statut d'immigrant :

- 12 % des ménages de non-immigrants avaient des besoins impérieux en matière de logement
- 16 % des ménages d'immigrants avaient des besoins impérieux en matière de logement

Exception faite des résidents non permanents, le pourcentage de ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement était plus élevé chez les locataires que chez les propriétaires.

Stratégie nationale sur le logement

Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, la SCHL et la Société d'habitation du Yukon ont signé une entente bilatérale de 10 ans le 14 mars 2019. Elles ont ensuite signé un addenda, pour un montant total de 75,6 millions de dollars destiné à améliorer les conditions de logement au Yukon.

Cette somme comprend un investissement fédéral total de 48,6 millions de dollars. De ce montant, 24 millions de dollars font partie d'une enveloppe de financement visant précisément le logement dans le Nord et ne nécessitant pas de financement par contributions équivalentes.

Cette entente bilatérale a pour but de protéger, de renouveler et d'accroître le parc de logements sociaux et communautaires et de soutenir les priorités du Yukon liées à la réparation, à la construction et à l'abordabilité des logements. Un addenda à l'entente bilatérale sur l'Allocation canadienne pour le logement – Yukon a été ajouté le 4 septembre 2020. Il établit les paramètres de l'aide au logement directe aux ménages administrée par le Yukon.

Comme le reflète le montant total ci-dessus, le gouvernement fédéral investira environ 9,1 millions de dollars dans l'Allocation canadienne pour le logement – Yukon entre 2020-2021 et 2027-2028. Le territoire versera un financement par contributions équivalentes, pour un investissement total de 18,2 millions de dollars sur 8 ans. L'Allocation canadienne pour le logement – Yukon a été lancée officiellement en novembre 2020.

Dans la première phase de l'entente bilatérale, le Yukon prévoit de renouveler les subventions pour 23 logements sociaux, d'ajouter 83 logements sociaux et d'en réparer 90. Le Yukon a également pu obtenir du financement dans le cadre d'autres initiatives de la SNL.

Il y a aussi l'ensemble Normandy Manor, à Whitehorse, qui créera 84 logements. L'investissement fédéral versé par l'entremise de la SCHL est de 34,5 millions de dollars.

Un montant de 40 millions de dollars a également été réservé dans le Fonds national de co-investissement pour le logement pour soutenir des projets au Yukon afin d'aider

à compenser les coûts de construction élevés et les difficultés liées à la construction. La moitié de ce montant été affectée directement à la Société d'habitation du Yukon pour la construction de 79 logements sur cinq ans.

Le marché locatif est soutenu par les taux de vaccination élevés et le faible taux de chômage

À Whitehorse, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs d'au moins trois appartements est descendu de 3,0 % en octobre 2020 à 2,1 % en avril 2021⁷.

Les forts taux de vaccination contre la COVID-19 et le taux de chômage relativement bas ont soutenu la demande de logements locatifs à Whitehorse. La migration interprovinciale positive et l'amélioration de la conjoncture du marché du travail au premier trimestre de 2021 ont contribué aux pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation des appartements.

Fait à souligner, le taux d'inoccupation a diminué tandis que l'univers des appartements locatifs a légèrement augmenté entre les enquêtes d'octobre 2020 et d'avril 2021.

À Whitehorse, le loyer médian des immeubles de trois logements ou plus s'élevait à 1 071 \$ en avril 2021, comparativement à 1 050 \$ en octobre 2020. Pour les logements de deux chambres, le loyer médian est passé de 1 200 \$ l'automne dernier à 1 250 \$ au printemps de cette année. Le loyer moyen s'est établi à 1 296 \$ en avril 2021, alors qu'il était de 1 248 \$ en octobre 2020⁸.

L'univers des immeubles locatifs de trois logements ou plus comptait 1 095 logements en avril 2021, en hausse comparativement à 1 069 en octobre 2020.

En 2020, 104 appartements locatifs ont été achevés, la plupart au cours des premier et troisième trimestres.

La différence entre les achèvements et la variation de l'univers locatif est attribuable aux facteurs suivants :

- logements pouvant avoir été retirés de l'échantillon d'enquête en raison de leur conversion pour une autre utilisation
- démolitions
- autres raisons de retrait temporaire, comme les rénovations

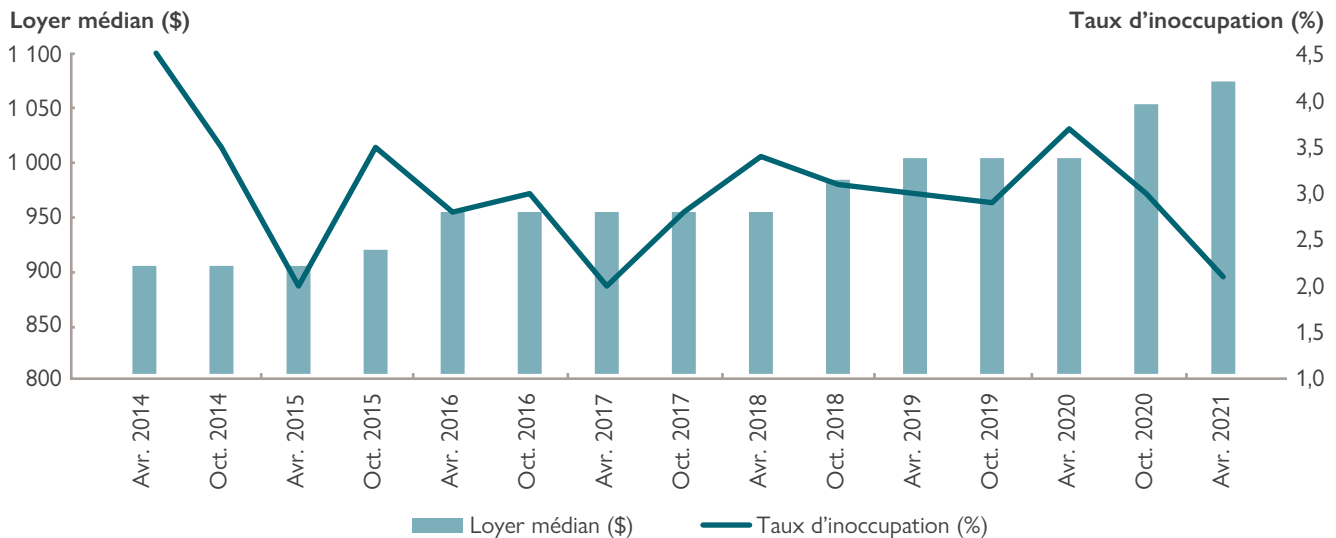
⁷ Source : Enquête sur le marché locatif au Yukon, avril 2021 Remarque : Les enquêtes sur les logements locatifs d'avril et d'octobre sont comparables.

⁸ Source : Enquête sur le marché locatif au Yukon – Comparaison des loyers moyen et médian entre mars 2011 et avril 2021.

À la fin du deuxième trimestre de 2021, 350 appartements locatifs en étaient à diverses étapes de la construction. Une fois achevés, ils feront augmenter l'offre de logements locatifs

à Whitehorse au cours des prochains mois et pourraient exercer des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation des appartements.

Figure 2: Loyers médians et taux d'inoccupation, immeubles d'au moins trois logements locatifs à Whitehorse



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

Le marché des logements pour propriétaires-occupants connaît une hausse des ventes

Hausse marquée des prix et des ventes sur le marché de la revente

La valeur des transactions immobilières à Whitehorse a augmenté de 11 % pour atteindre un niveau record de 342 millions de dollars en 2020, en raison de la hausse des revenus et des faibles taux hypothécaires.

Le nombre réel de ventes d'habitations s'est élevé à 693, en hausse de 1,9 % par rapport à 680 en 2019. Comparativement à l'année précédente, le nombre de ventes de maisons individuelles, de duplex et de maisons mobiles a diminué en 2020. Les ventes de copropriétés ont augmenté de 28 % : leur nombre est passé de 233 en 2019 à 299 en 2020.

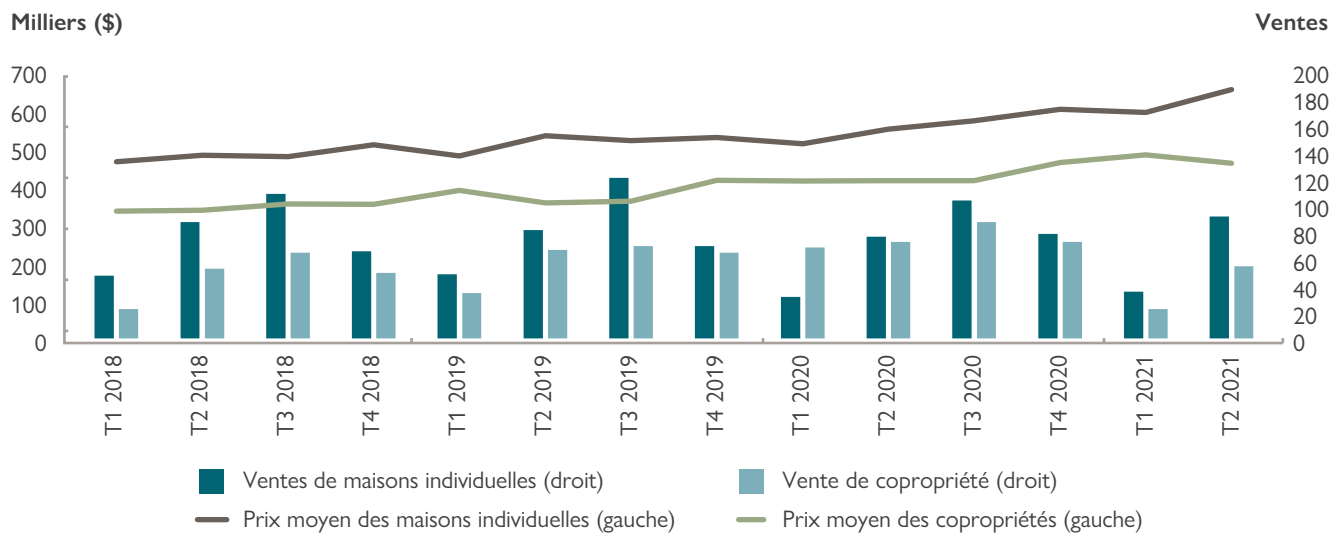
À Whitehorse, les ventes de copropriétés ont été soutenues par la demande croissante d'habitations moins chères que les maisons individuelles.

La faiblesse des stocks de logements existants à Whitehorse et la conjoncture du marché favorable aux vendeurs ont maintenu la pression à la hausse sur les prix de revente en 2020.

- Le prix moyen des maisons individuelles a augmenté de 9,4 % par rapport à 2019 : il est passé de 516 200 à 564 700 \$.
- Le prix moyen des copropriétés s'est accru de 12,4 % par rapport à l'année précédente pour atteindre 423 800 \$.
- Les prix de revente des duplex et des maisons mobiles ont augmenté de 14 % et de 3,5 %, respectivement, au cours de la même période⁹.

Au deuxième trimestre de 2021, les conditions serrées du marché à Whitehorse ont fait monter les prix à un niveau record dans certains segments du marché de l'habitation. Le prix moyen des maisons individuelles a augmenté de plus de 100 000 \$ par rapport au même trimestre de 2020, pour atteindre un niveau record de 650 700 \$. Les prix des duplex et des maisons mobiles ont également atteint des sommets records dans la même comparaison. En ce qui concerne le nombre de transactions, un plus grand nombre de maisons individuelles ont été vendues au deuxième trimestre de 2021 qu'à la même période l'an dernier.

⁹ Source : Analyse statistique du Yukon, 2020.

Figure 3 : Transactions immobilières et prix moyens à Whitehorse


Source : Rapport sur l'immobilier au Yukon, deuxième trimestre de 2021, Analyse statistique du Yukon, 2020, Bureau des statistiques du Yukon

Construction résidentielle : les mises en chantier ont doublé

Malgré la hausse des coûts de construction et les contraintes liées à la pandémie qui pèsent sur la chaîne d'approvisionnement, les mises en chantier d'habitations à Whitehorse ont plus que doublé en 2020 par rapport à 2019, leur nombre étant passé de 230 à 478. Ce nombre est nettement supérieur aux moyennes des mises en chantier sur 5 ans et sur 10 ans, qui sont respectivement de 218 et de 220.

Les constructeurs d'habitations ont entrepris la construction d'un plus grand nombre de maisons individuelles en 2020 qu'en 2019, mais ces mises en chantier représentent moins de 15 % de la production totale de logements neufs.

Dans le segment des logements collectifs, le nombre de mises en chantier est passé de 187 en 2019 à 409 en 2020. Plus des deux tiers étaient des logements construits expressément pour la location.

Au premier semestre de 2021, la construction résidentielle à Whitehorse s'est chiffrée à 236 logements, soit plus du double des 113 mises en chantier au cours de la même période en 2020.

L'accélération du rythme de la construction résidentielle à Whitehorse sont les suivantes :

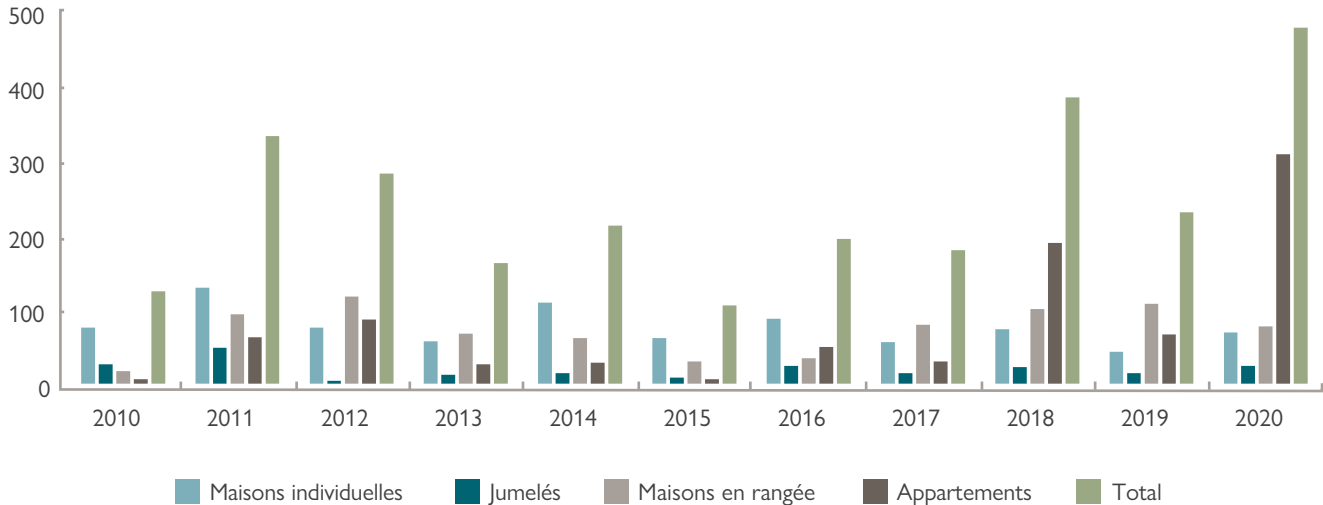
- faiblesse des stocks de logements existants
- hausse marquée des prix des habitations
- un contexte de faibles taux hypothécaires

Près de la moitié des 236 logements sont des appartements destinés au marché locatif. La moitié restante était composée de maisons individuelles, de maisons en rangée et d'appartements en copropriété destinés au marché de la propriété.

À la fin du deuxième trimestre de 2021, les stocks de logements en construction à Whitehorse s'élevaient à 547. Seulement 35 % de ces logements étaient destinés aux propriétaires-occupants, ce qui signifie que les acheteurs potentiels pourraient continuer d'être confrontés à une offre limitée sur les marchés de la revente et du neuf¹⁰.

¹⁰ Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements.

Figure 4 : Mises en chantier d'habitations à Whitehorse



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

Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation : la majorité des emprunteurs hypothécaires ont de 34 à 44 ans

Les données d'Equifax¹¹ reflètent les tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation au Yukon.

À la fin de 2020, les obligations mensuelles moyennes des consommateurs ayant contracté un nouveau prêt hypothécaire étaient de 1 539 \$. C'est seulement 20 \$ de plus que pour les consommateurs ayant des prêts hypothécaires existants.

En moyenne, les mensualités hypothécaires prévues des consommateurs ont augmenté de 2,1 % au quatrième trimestre de 2020, par rapport à l'année précédente. À la fin de 2020, la plus grande part des emprunteurs hypothécaires au Yukon faisait partie d'un des groupes d'âges suivants :

- 35 à 44 ans
- 45 à 54 ans

Au Yukon, les personnes de moins de 25 ans et de 65 ans et plus représentaient une proportion relativement plus faible d'emprunteurs hypothécaires.

[Retour à la table des matières](#)

¹¹ Ces données proviennent de l'agence de notation Equifax Canada et portent sur la dette hypothécaire et non hypothécaire à la consommation. Pour les prêts hypothécaires, les données couvrent environ 80 à 85 % du marché canadien. Pour produire le présent rapport, la SCHL n'a pas consulté ni reçu de renseignements personnels permettant d'identifier des personnes. Sauf indication contraire, tous les chiffres proviennent d'Equifax Canada, et les montants ne tiennent pas compte de l'inflation. Les données d'Equifax sont celles qui ont été transmises à l'agence de crédit. Elles pourraient être révisées ultérieurement en raison de mises à jour aux données d'Equifax.



Yellowknife

Faits saillants

- La croissance démographique est demeurée stable dans les Territoires du Nord-Ouest. Le vieillissement de la population et l'expansion du groupe des aînés ont exercé des pressions sur les problèmes d'abordabilité.
- Les ventes et les prix moyens des logements ont atteint des sommets historiques, propulsés par la reprise économique et les faibles taux hypothécaires.
- Le taux d'inoccupation a diminué, car la demande est demeurée constante tout au long de l'année, tandis que l'offre de logements locatifs a diminué.

Facteurs fondamentaux

Population et démographie – la population des Territoires du Nord-Ouest a continué de croître en 2020

Comparativement à 2019, la population totale du territoire a augmenté de 0,3 % pour s'établir à 45 161. Yellowknife a également connu une croissance démographique : sa population a grossi de 0,7 %.

La concentration démographique et la tendance à l'urbanisation se sont poursuivies dans le territoire. La population de la région de Yellowknife représente maintenant près de la moitié (48,5 %) du nombre total de personnes vivant dans le territoire.

En 2020, la cohorte des 65 ans et plus a augmenté de plus de 6 % d'une année à l'autre. Cette hausse est attribuable au nombre croissant de personnes âgées, à l'origine de la croissance démographique. En fait, cette croissance chez les aînés s'inscrit dans la tendance à la hausse observée depuis 2013; ce segment de la population a augmenté d'au moins 5 % par année.

Les personnes des 65 ans et plus représentent maintenant près de 9 % de la population totale des Territoires du Nord-Ouest.

La région de Yellowknife a connu des hausses semblables : sa population d'aînés a augmenté de 9 % en 2020. En revanche, le taux de croissance de la cohorte des 25 à 64 ans n'était que de 1 %. Cette même cohorte a légèrement diminué dans l'ensemble du territoire.

Les membres de la population en âge de travailler étant plus susceptibles d'être propriétaire d'une habitation, nous prévoyons que la demande de logements continuera d'être touchée par ces tendances.

Les migrants interprovinciaux expliquent une grande partie de la variation de la population. Le solde migratoire total est demeuré négatif : 291 personnes ont quitté les Territoires du Nord-Ouest en 2020. Ce solde s'explique par la migration interprovinciale hors du territoire.

Pour la troisième année de suite, le solde migratoire a été négatif. Ce bilan s'explique par le repli du marché de l'emploi, qui se reflète dans la hausse du chômage durant les mêmes années.

Marché du travail et économie : les taux de chômage atteignent un sommet

La fermeture d'entreprises a nui à l'emploi dans les Territoires du Nord-Ouest : le taux de chômage a culminé en août 2020.

- L'année dernière, le taux de chômage s'est chiffré à 8,5 % dans le territoire, en hausse de 0,7 % par rapport à 2019.
- Le taux d'activité a diminué, car 9,6 % des personnes d'âge actif ont quitté la population active.

La pandémie a eu un effet marqué sur les employés du secteur privé :

- l'emploi dans le secteur privé a diminué de 11 %
- l'emploi dans le secteur public n'a augmenté que de 2 %
- le nombre de travailleurs autonomes a augmenté de 200, pour atteindre 1 600

Depuis le début du programme de vaccination et l'élimination des restrictions liées à la pandémie, les conditions d'emploi se sont assouplies. En juillet 2021, le taux de chômage est descendu à 4,3 %, et le taux de participation a augmenté, signes que la conjoncture économique s'est renforcée depuis la fin de 2020.

Les conditions d'emploi sont solides à Yellowknife. Le taux de chômage est descendu à 3,5 % en juillet 2021, alors qu'il était de 7,9 % à la même période l'an dernier.

Le nombre de personnes employées a augmenté d'environ 900 depuis juillet 2020. Cette hausse porte le total à 13 800.

La population active a également continué d'augmenter : elle compte 400 personnes de plus dans la région. À 80 %, le taux d'activité à Yellowknife est beaucoup plus élevé que dans le reste du territoire, où il est de 69 %.

Une plus grande participation à la population active signifie que, comparativement à ce qui se passe ailleurs dans le territoire, plus de personnes à Yellowknife sont :

- employées
- à la recherche d'un emploi

Un raffermissement des perspectives de l'emploi peut contribuer à soutenir la demande sur le marché de l'habitation dans la région de Yellowknife et le reste du territoire.

Le PIB a diminué en 2020, en partie en raison des effets de la pandémie de COVID-19. Le PIB réel a accusé une baisse de 10,5 %. Ce ralentissement a été causé par le recul de l'activité économique dans les secteurs de l'extraction des diamants, du pétrole et du gaz.

Les restrictions liées à la pandémie ont entraîné la fermeture de plusieurs mines dans le territoire. Il en est résulté une baisse de 30 % du PIB attribuable aux activités d'extraction minière, secteur qui contribue le plus au PIB dans les Territoires du Nord-Ouest.

Abordabilité

Abordabilité du marché : augmentation des coûts de propriété et de location

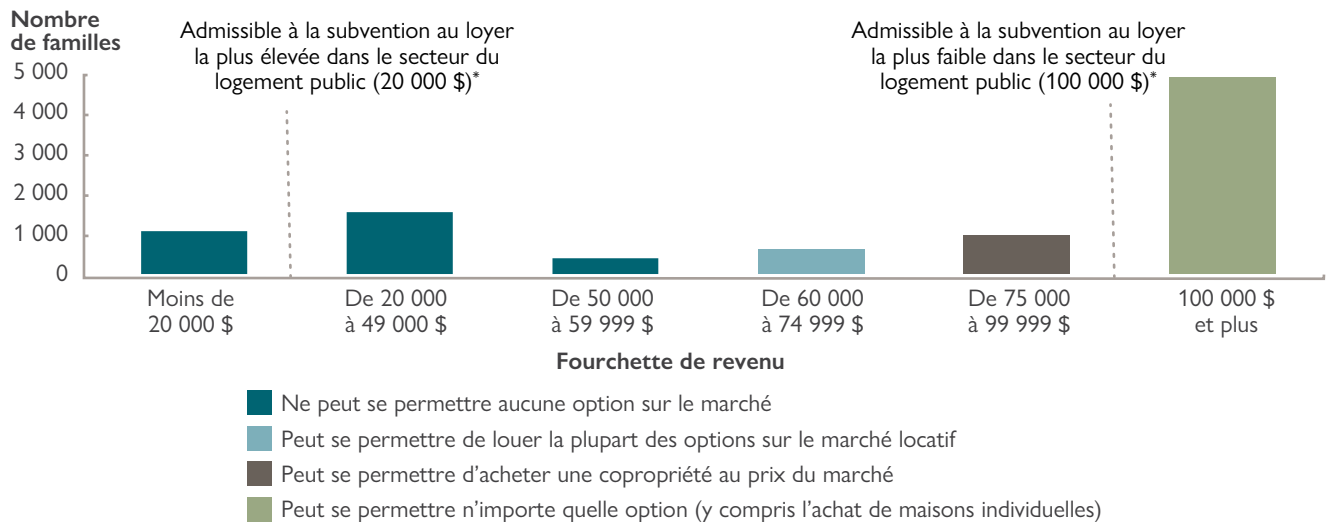
L'abordabilité du logement demeure un problème dans les Territoires du Nord-Ouest, en raison de l'augmentation des coûts de propriété et de location. Les loyers du marché et le prix moyen des logements ont augmenté depuis 2019.

- Un ménage aurait besoin d'un revenu annuel de plus de 60 600 \$ pour pouvoir louer un logement d'une chambre, selon le loyer moyen en 2019.
- Sur le marché de la propriété, les ménages devaient gagner plus de 103 000 \$ pour se payer une maison au prix de vente moyen en 2019.

Selon le 2019 Northwest Territories Community Survey, 42,7 % des ménages des territoires ont déclaré avoir des problèmes de logement liés à la qualité, à l'abordabilité ou à la taille de leur logement.

La même enquête a révélé que 1 368 ménages comptaient une personne incapable d'acheter ou de louer son propre logement. Parmi ces répondants, 48,6 % ont indiqué que la principale raison était le loyer ou les charges hypothécaires.

Figure 1 : Abordabilité du marché à Yellowknife, 2019



*Revenu annuel requis pour répondre au critère d'abordabilité de 30 %.

Sources : Statistique Canada et SCHL

Remarque : Selon la valeur de référence utilisée pour déterminer les besoins impérieux en matière de logement, le coût de location d'un logement de 1 chambre est considéré comme abordable pour les familles gagnant 60 680 \$ par année, la location d'un logement de 2 chambres est abordable pour les familles dont le revenu annuel est de 69 760 \$, l'achat d'une copropriété est abordable pour les familles gagnant 86 333 \$ par année et l'achat d'une maison individuelle est abordable pour les familles gagnant 103 194 \$ par année.

Les besoins impérieux en matière de logement sont plus importants chez les ménages d'une personne

Selon le Recensement de 2016 :

- 10,6 % des ménages de Yellowknife ont éprouvé des besoins impérieux en matière de logement
- 15,4 % des ménages des Territoires du Nord-Ouest ont éprouvé des besoins impérieux en matière de logement

Un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation ne satisfait pas à au moins une des trois normes : qualité convenable, taille convenable ou abordabilité.

Dans le territoire, les besoins impérieux en matière de logement ont touché :

- 20,5 % des ménages d'une personne
- 17,8 % des ménages d'une personne à Yellowknife
- 30 % (environ) des femmes âgées vivant seules
- 27 % des hommes âgés vivant seuls
- 22 % des ménages autochtones
- 8,4 % des ménages non autochtones¹

La croissance continue de la population des aînés dans les Territoires du Nord-Ouest pourrait, à l'avenir, faire augmenter le nombre des ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement.

La norme d'abordabilité est le critère qui a la plus grande incidence sur les besoins impérieux en matière de logement. Selon les données du Recensement de 2016, environ 72 % des ménages ayant de tels besoins ne répondaient pas à cette norme.

Stratégie nationale sur le logement

En novembre 2018, les gouvernements du Canada et des Territoires du Nord-Ouest ont conclu une entente bilatérale sur 10 ans dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. Un addenda à l'entente bilatérale a été achevé : le gouvernement fédéral investira environ 9,6 millions de dollars dans l'Allocation canadienne pour le logement entre 2020-2021 et 2027-2028. Le territoire versera un financement par contributions équivalentes, pour un investissement total de plus de 19 millions de dollars sur huit ans.

¹ Un ménage est considéré comme autochtone s'il est un ménage familial ou non familial dont au moins 50 % des membres s'identifient comme Autochtones, ou s'il est un ménage familial dont au moins un époux, un conjoint de fait ou un parent seul s'identifie comme Autochtone.

L'entente bilatérale et l'addenda prévoient un total de près de 155 millions de dollars. Ce montant sera investi pour protéger, renouveler et agrandir le parc de logements sociaux et communautaires. De plus, il soutiendra les priorités des Territoires du Nord-Ouest liées à l'abordabilité du logement et à la réparation et la construction d'habitations.

Cette somme comprend 93,7 millions de dollars en investissements fédéraux. De ce montant, 36 millions de dollars font partie d'une enveloppe de financement visant précisément le logement dans le Nord, sans financement par contributions équivalentes.

Dans la première phase de l'entente bilatérale, les Territoires du Nord-Ouest dépenseront 27,6 millions de dollars de leur propre financement et de celui du gouvernement du Canada pour aider 1 585 ménages, en se concentrant sur les priorités suivantes : maintien de la croissance du parc de logements sociaux et entretien du parc existant, réparation et remplacement des logements du parc existant et programmes de réparation de logements pour propriétaires-occupants. D'autres initiatives de la Stratégie ont profité aux Territoires du Nord-Ouest.

Dans le cadre du Fonds de co-investissement, 60 millions de dollars ont été réservés pour les Territoires du Nord-Ouest. Ce financement soutiendra 18 ensembles comptant au total 126 logements.

Taux d'inoccupation sur le marché locatif à la baisse

Selon l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2020², le taux d'inoccupation global des appartements d'initiative privée a encore diminué : il est passé de 4,1 % en 2019 à 3,6 % en 2020. Les taux d'inoccupation des logements d'une chambre et de trois chambres et plus sont descendus à 2,1 % et à 6,9 %, respectivement, en 2020.

Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres a légèrement augmenté pour atteindre 4,3 %. Sa hausse pourrait indiquer une forte demande d'appartements locatifs, mais les contraintes de l'offre ont également joué un rôle.

En effet, l'offre totale d'appartements locatifs traditionnels a diminué de 2,2 %, soit de 38 logements, pour s'établir à 1 726. Des baisses de la taille de l'univers locatif ont été observées pour toutes les catégories de logements :

- Les studios sont demeurés rares, avec 41 logements à Yellowknife et un taux d'inoccupation de 0 %.
- L'univers des logements d'une chambre a diminué de 11 unités.
- L'univers des logements de deux chambres a diminué de 26 unités.

La variation du loyer moyen de l'échantillon commun aux enquêtes de 2020 et 2019 n'a pas été jugée significative sur le plan statistique. Dans l'ensemble, les loyers moyens ont légèrement augmenté : ils sont passés de 1 673 \$ en 2019 à 1 693 \$ en 2020.

Pour les logements de deux chambres, type de logement le plus courant à Yellowknife, le loyer moyen a augmenté de 22 \$ pour atteindre 1 769 \$.

Le loyer médian global a augmenté de 2,2 %. Les studios, les logements d'une chambre et les logements de deux chambres ont connu une hausse semblable.

Le loyer médian des studios a augmenté de 5,6 %, tandis que ceux des appartements d'une chambre et de deux chambres se sont accrus de 3,8 % et de 2,9 %, respectivement.

Le taux de rotation des locataires est descendu de 27,3 à 21,1 % en 2020, car les effets de la pandémie, des restrictions et de l'instabilité de l'économie ont modifié le comportement des locataires. Ceux-ci étaient plus susceptibles de conserver leur logement que de déménager en 2020.

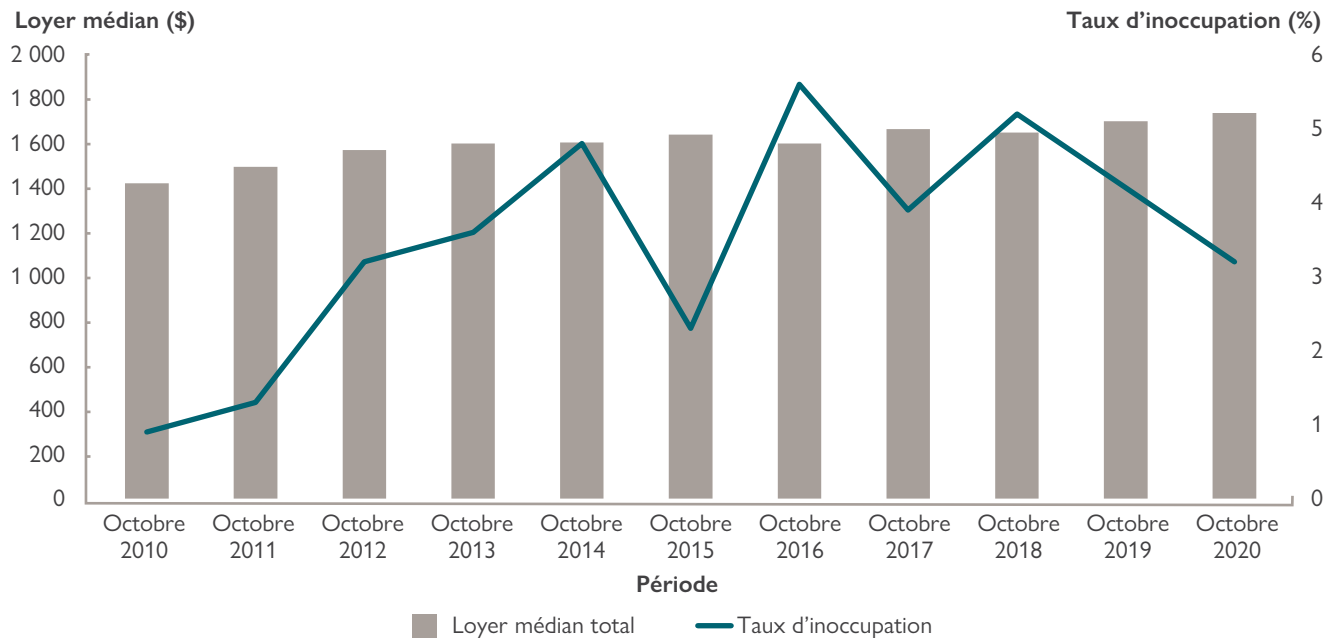
Près de 30 % des appartements de l'univers locatif de Yellowknife ont été construits en 2000 ou après. Les autres ont été bâtis avant 2000, dont environ le tiers avant 1979.

- Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée construits après 2000 était de 3 %, ce qui est inférieur à la moyenne de 3,6 % dans l'ensemble de la ville.
- Le taux d'inoccupation des logements construits de 1960 à 1979 était de 4,2 %.

Le resserrement de l'offre a influé sur la conjoncture du marché locatif : seulement 10 logements locatifs ont été achevés entre le troisième trimestre de 2020 et le deuxième trimestre de 2021.

² Enquête sur les logements locatifs de la SCHL.

Figure 2 : Loyer médian et taux d'inoccupation à Yellowknife



Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, 2020

Marché des logements pour propriétaires-occupants

Le marché de la revente a atteint un sommet en 2020

Malgré les restrictions liées à la pandémie au début de 2020, les ventes de logements existants ont atteint un sommet l'année dernière, en grande partie en raison des faibles taux hypothécaires et de l'assouplissement des conditions du crédit. Comparativement à 2019, le nombre total des reventes a augmenté de 12 % : 286 logements ont changé de propriétaire.

Les ventes ont été particulièrement fortes au troisième trimestre de 2020, période où les signes de la pandémie se sont atténués et où la reprise du marché du travail s'est intensifiée.

Le taux de chômage ne s'était pas rétabli à ce moment-là, mais la confiance de la population s'est accrue à mesure que davantage de personnes sont retournées sur le marché du travail.

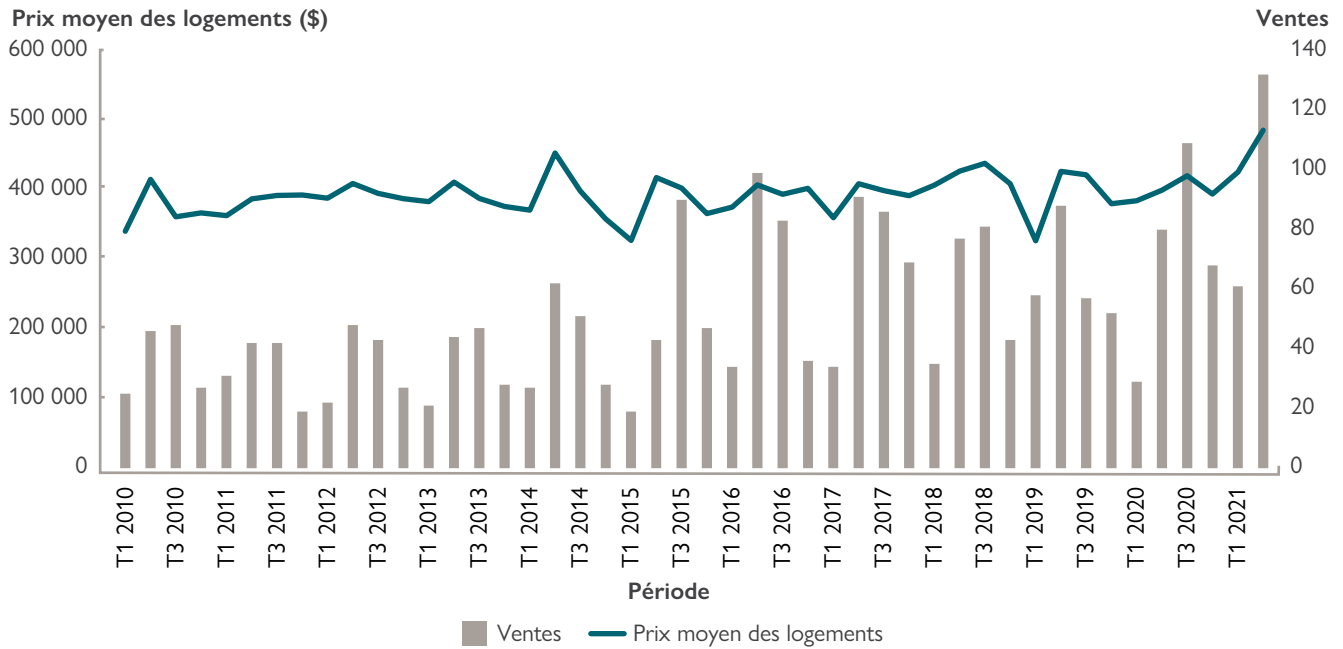
La forte tendance des reventes s'est poursuivie au premier semestre de 2021, période où le taux de chômage à Yellowknife est remonté à ses niveaux d'avant la pandémie et où les taux hypothécaires sont demeurés favorables.

Le nombre de transactions immobilières à Yellowknife a atteint un sommet trimestriel de 132 au deuxième trimestre de 2021. Cependant, les nouvelles inscriptions n'ont pas suivi de près la récente croissance des ventes.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé est monté à plus de 100 % au deuxième trimestre de 2021, signe de la conjoncture favorable aux vendeurs du marché de Yellowknife. Ce niveau de nouvelles inscriptions n'est pas durable, mais il est indicateur de contraintes à court terme en matière d'offre dans la ville.

Parallèlement à l'augmentation de la demande de logements, le prix de revente moyen s'est accru au premier semestre de 2021. Pour l'ensemble des types de logements, le prix moyen est monté à un peu moins de 486 000 \$ au deuxième trimestre de 2021, un sommet historique. D'une année à l'autre, le prix de vente moyen a augmenté de 22 % à Yellowknife, ce qui aggrave les problèmes d'abordabilité.

Figure 3 : Prix moyen des logements et ventes à Yellowknife



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Hausse de la construction résidentielle

La construction résidentielle a augmenté en 2020, car les effets liés à la pandémie ont été minimes dans le secteur de la construction des Territoires du Nord-Ouest.

En 2020, les constructeurs de Yellowknife ont mis 54 logements en chantier, ce qui représente une hausse de 54 % par rapport à 2019. Des hausses ont été observées dans les catégories des maisons individuelles, des jumelés et des maisons en rangée. De plus, huit maisons en rangée ont été mises en chantier en 2020. C'était la première fois depuis 2012 que des maisons de ce type étaient construites.

Cette année, les maisons individuelles, au nombre de 31, ont continué de représenter la majorité des mises en chantier.

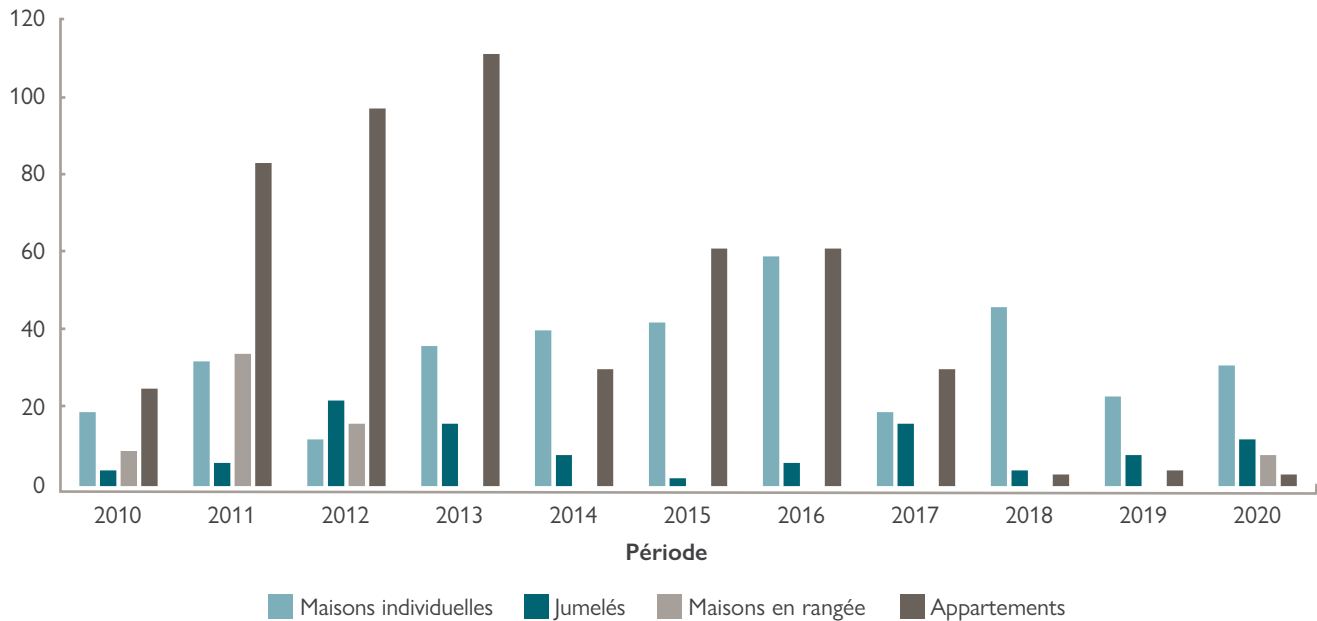
Du côté des achèvements, la tendance se maintient à Yellowknife par rapport aux années précédentes : 43 logements, tous types confondus, ont été achevés

en 2020. Au cours des trois dernières années, 71 % de tous les logements achevés étaient des maisons individuelles, ce qui pourrait exercer une pression sur l'offre de logements plus récents et relativement abordables.

En 2021, la composition des mises en chantier d'habitations a changé au profit des appartements ou des copropriétés : 65 ont été commencés au deuxième trimestre. C'est la première fois depuis le deuxième trimestre de 2017 que l'on enregistre un si grand nombre de mises en chantier d'appartements.

À l'heure actuelle, les logements en construction à Yellowknife sont tous des appartements. Ces logements pourraient contribuer à atténuer les problèmes d'abordabilité à l'avenir en offrant des options relativement moins chères.

Figure 4 : Mises en chantier d’habitations à Yellowknife



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

Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation : les 35 à 44 ans détiennent environ 31 % des prêts hypothécaires

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

Les obligations mensuelles moyennes des détenteurs d'un prêt hypothécaire s'y élevaient à 1 615 \$ au premier trimestre de 2021. Ce montant est plus élevé qu'à la même période en 2020.

Pour les nouveaux prêts hypothécaires, les obligations mensuelles étaient relativement inférieures, à 1 602 \$. Elles sont à la baisse depuis 2019. Cette année-là, les obligations mensuelles moyennes s'étaient établies à 1 814 \$.

Le groupe d'emprunteurs hypothécaires le plus important dans les Territoires du Nord-Ouest était la population des 35 à 44 ans, qui détenait environ 31 % des prêts hypothécaires. Ce groupe possédait également 36 % de l'encours des prêts hypothécaires, soit la plus grande part.

Puisque la part de l'encours des prêts hypothécaires est plus élevée que la part totale des prêts hypothécaires, on comprend que la cohorte des 35 à 44 ans détient des prêts hypothécaires proportionnellement plus importants. D'une année à l'autre, la proportion de consommateurs ayant un prêt hypothécaire a également légèrement augmenté dans ce groupe d'âge, tandis que toutes les autres cohortes de plus de 25 ans ont connu une baisse.

 [Retour à la table des matières](#)



Iqaluit

Faits saillants

- Le Nunavut continue de connaître une forte croissance démographique. Il en est résulté des pressions supplémentaires sur la demande de logements neufs, mais l'offre n'a pas suivi le rythme.
- La demande sur le marché locatif d'Iqaluit demeure forte; le taux d'inoccupation s'est approché de zéro pour la troisième année consécutive.
- L'abordabilité continue d'être un des problèmes les plus pressants en matière de logement au Nunavut. Les jeunes et les aînés semblent avoir de plus grands problèmes d'abordabilité sur le marché.

Facteurs fondamentaux

Population et démographie : le Nunavut a la population la plus jeune au Canada

L'estimation de la population du Nunavut était de 39 353 habitants en 2020, ce qui correspond à une hausse de 1,9 % par rapport à 2019. Ce taux de croissance démographique en 2020 est aussi plus élevé que celui de 1,2 % enregistré en 2019. Le Nunavut continue d'avoir la population la plus jeune au Canada, l'âge médian s'établissant à 26,2 ans.

La cohorte la plus jeune représente une plus grande proportion de la population totale du Nunavut, mais elle augmente plus lentement. La population des 35 ans et moins a progressé de 1,3 % en 2020, comparativement à un taux de croissance de 2,7 % pour la population des 75 ans et plus.

La croissance démographique est demeurée forte au Nunavut, où le taux de natalité élevé (taux naturel d'augmentation démographique) est la composante la plus importante de la croissance de la population. De nombreuses autres régions ont connu un ralentissement de la croissance démographique en raison d'une baisse de l'immigration attribuable à la pandémie.

Moins de personnes ont quitté le Nunavut pour se rendre dans une autre région du Canada, sans doute en raison d'une réticence à déménager pendant la pandémie.

Le marché du travail et l'économie n'ont pas encore retrouvé leur niveau d'avant la pandémie

En 2020, le Nunavut comptait 12 075 personnes employées, une baisse de 7 % par rapport à 2019. Cette situation est attribuable à la pandémie de COVID-19, qui a entraîné une contraction de l'emploi partout au Canada avec la mise à l'arrêt temporaire de l'économie.

Des pertes d'emplois ont été enregistrées dans les postes à temps plein et à temps partiel. La plus grande partie des postes perdus, soit 70 %, étaient des postes à temps plein. Les niveaux d'emploi ont commencé à se rétablir en 2021, mais ils ne sont pas encore revenus à ceux observés en 2019 et au début de 2020, avant la pandémie.

En juillet 2021, l'emploi avait augmenté de 2 % d'une année à l'autre. Il était cependant inférieur de 6 % à ce qu'il était avant les fermetures liées à la pandémie, en février 2020.

Le taux de chômage a quelque peu diminué en 2021 en raison d'une plus faible participation à la population active. En effet, la population active du Nunavut a diminué de 14 % en juillet par rapport à février 2020. Il pourrait s'agir d'une incidence à long terme de la pandémie de COVID-19. Certains emplois perdus en raison de la pandémie pourraient ne pas revenir pendant la reprise qui suivra la pandémie, ce qui fera reculer la population active. Il y a déjà des pénuries de main-d'œuvre dans le territoire.

L'économie du Nunavut repose principalement sur les ressources, ce qui englobe l'important secteur minier.

- En 2020, le secteur de l'extraction minière, de l'exploitation de carrières et de l'extraction de pétrole et de gaz représentait plus de 36 % du PIB du territoire.
- Le secteur minier a été très productif en 2020 : le PIB a augmenté de 26 % par rapport à l'année précédente.

D'autres secteurs ont connu un faible rendement en 2020 en raison de la pandémie, dont les services d'hébergement et de restauration, ainsi que le secteur des arts et loisirs. Cela dit, ces secteurs représentent une petite part du PIB global du territoire.

Abordabilité

Les jeunes du Nunavut ont été confrontés à d'importants problèmes d'abordabilité du marché

L'abordabilité du marché est toujours problématique pour les ménages du Nunavut. En 2019, près de 40 % de tous les ménages n'ont pas été en mesure d'obtenir un logement du marché sans aide.

- Il faut un revenu annuel de 63 000 \$ pour qu'un ménage ait les moyens de se payer au minimum un studio sur le marché locatif.
- Il faut un revenu annuel de près de 143 000 \$ pour acheter une maison individuelle.

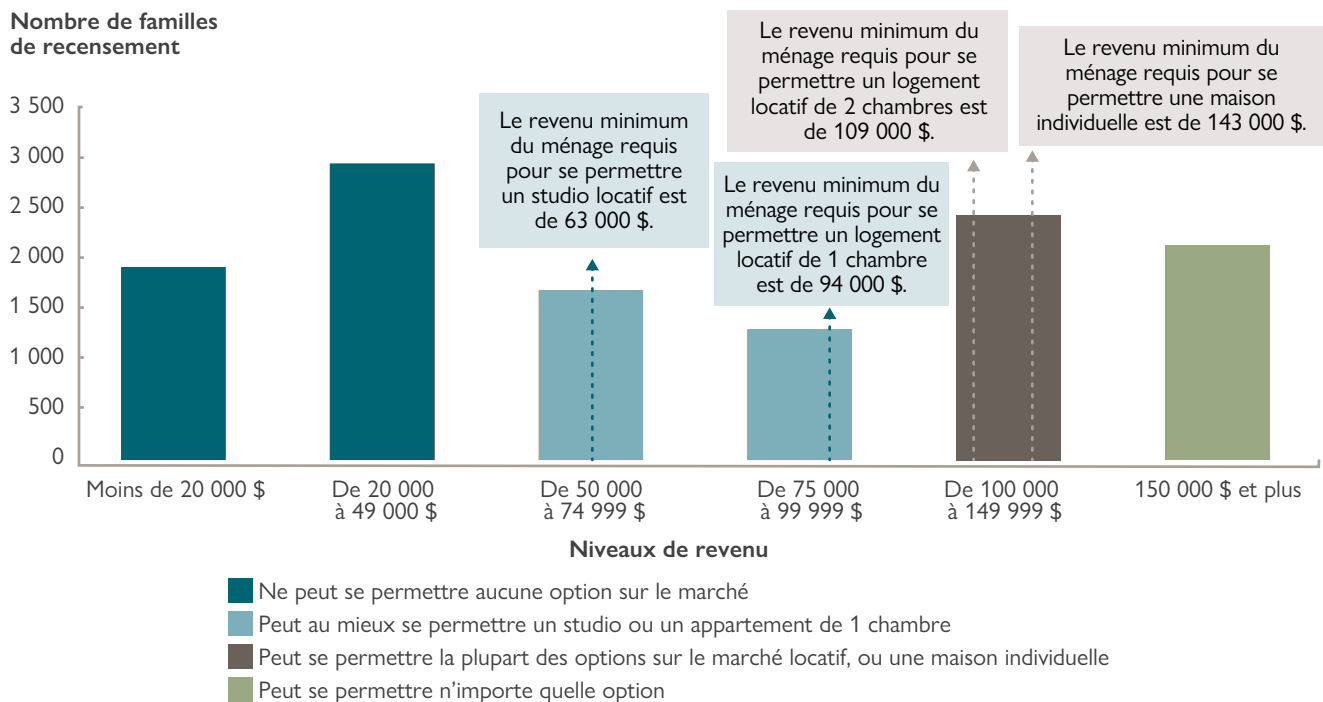
Les jeunes du Nunavut ont été confrontés à d'importants problèmes d'abordabilité. En 2019, environ 80 % des ménages de 24 ans et moins n'avaient pas les moyens de se procurer un logement abordable sur le marché.

L'abordabilité du marché s'est légèrement améliorée dans les groupes d'âges plus élevés. Parmi les 35 à 64 ans, la proportion de ménages capables d'obtenir un logement du marché était plus élevée que chez leurs homologues plus jeunes.

L'abordabilité dans cette cohorte d'âges était meilleure chez les familles comptant un couple.

Les aînés, c'est-à-dire la population des 65 ans et plus, ont éprouvé des problèmes d'abordabilité croissants : 42 % de ces ménages n'ont pas pu obtenir un logement du marché abordable.

Figure 1 : Abordabilité du marché au Nunavut, 2019



Sources : Statistique Canada et SCHL

Remarque : L'abordabilité est fondée sur le critère des besoins impérieux en matière de logement, selon lequel au plus 30 % du revenu devrait être consacré au logement.

Besoins impérieux en matière de logement

Selon le Recensement de 2016 :

- 18,1 % des ménages d'Iqaluit éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement
- 36,5 % des ménages du Nunavut éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement (la plus haute proportion au Canada)

La proportion de jeunes ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement demeure plus élevée que celle des ménages plus âgés :

- 42,3 % de la population des 15 à 24 ans ont des besoins impérieux en matière de logement
- 25,2 % de la population des 55 à 64 ans ont des besoins impérieux en matière de logement

Cette situation concorde avec les constatations qui montrent que les jeunes du Nunavut ont toujours eu de la difficulté à obtenir un logement du marché.

Parmi les ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement :

- 89,2 % occupaient un logement qui ne répondait pas à la norme d'abordabilité
- 69,8 % occupaient un logement qui ne répondait pas à la norme de qualité convenable
- 77,8 % occupaient un logement qui ne répondait pas à la norme de taille convenable

Ces données soulignent les difficultés constantes en matière d'abordabilité au Nunavut et la nécessité d'offrir divers types de logements aux ménages uniques qui y vivent.

Stratégie nationale sur le logement

Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, la SCHL et la Société d'habitation du Nunavut ont signé une entente bilatérale de 10 ans le 2 août 2019. Plus tard en août 2021, elles ont signé un addenda à l'entente pour un investissement total de 333,2 millions de dollars, y compris 274,6 millions de dollars en fonds fédéraux, afin d'améliorer les conditions de logement dans l'ensemble du Nunavut.

De ce montant, 240 millions de dollars font partie d'une enveloppe de financement visant précisément le logement dans le Nord et ne nécessitant pas de financement par contributions équivalentes.

L'addenda à l'entente bilatérale prévoit que le Nunavut et le gouvernement fédéral investiront près de 9 millions de dollars dans l'Allocation canadienne pour le logement entre 2020-2021 et 2027-2028. Le territoire versera un financement par contributions équivalentes, pour un investissement total d'environ 18 millions de dollars sur huit ans.

Dans le cadre de l'Initiative pour la création rapide de logements, la Société d'habitation du Nunavut a reçu 4,9 millions de dollars pour créer 15 logements afin de répondre à des besoins urgents en la matière.

Marché locatif

La plupart des logements à Iqaluit sont hors marché

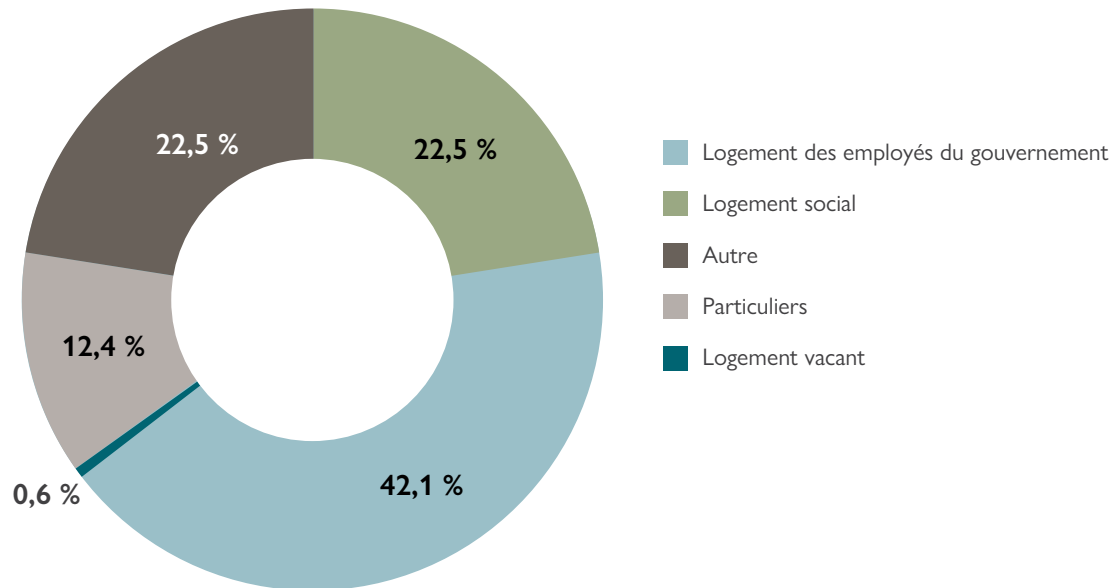
Les logements locatifs pour les résidents du Nunavut sont principalement hors marché; un très petit nombre de logements à Iqaluit sont associés au marché locatif privé.

La majeure partie de la population vit dans des logements hors marché, notamment :

- des logements sociaux
- des logements subventionnés pour les employés du gouvernement
- des logements publics fournis par la Société d'habitation du Nunavut
- des logements fournis par des entreprises privées à leurs employés

La Société d'habitation du Nunavut loue environ 23 % de logements comme logements sociaux sur le marché locatif d'Iqaluit. Les gouvernements territorial et fédéral louent 42 % des logements pour leurs employés.

Une part importante des logements à Iqaluit sont hors marché, comme c'est le cas dans le reste du Canada. Les subventions gouvernementales ont une grande influence sur les résultats en matière de logement à Iqaluit.

Figure 2 : Univers des logements locatifs de 2020 selon le ou la titulaire du bail

Source : Enquête de la SCHL (ne comprend pas les logements publics de la Société d'habitation du Nunavut)

Le loyer moyen et les taux d'inoccupation sont demeurés élevés pour une troisième année consécutive

En 2020, la demande sur le marché locatif d'Iqaluit est demeurée forte, et le taux d'inoccupation était de moins de 1 % pour la troisième année consécutive. La forte demande de logements locatifs à Iqaluit peut s'expliquer par les facteurs suivants :

- la croissance démographique constante
- la pénurie de logements
- les problèmes d'abordabilité

Le taux d'inoccupation s'est établi à 0,7 % en 2020, soit à peu près au même niveau qu'en 2019 (0,2 %). Les faibles taux d'inoccupation ont entraîné une hausse des loyers moyens à Iqaluit en 2020¹.

Le loyer moyen en 2020 était de 2 752 \$, soit 83 \$ de plus qu'en 2019². Toutes les catégories de logements ont enregistré des hausses de loyer. Le loyer moyen allait

de 1 641 \$ pour un studio à 3 676 \$ pour un logement de quatre chambres ou plus. Les loyers ont tendance à augmenter avec le nombre de chambres.

La demande de logements plus abordables est demeurée forte. Elle s'est traduite par un faible taux d'inoccupation dans la catégorie des studios, soit 0 %, comparativement à un taux de 2,9 % pour les logements de quatre chambres ou plus.

La majeure partie de l'univers se compose de logements d'une chambre. Cette catégorie représentait 37 % de l'univers locatif total en 2020.

Les logements locatifs de plus grande taille, c'est-à-dire de trois chambres ou plus, représentaient 24 % de l'univers locatif total à Iqaluit, comparativement à 11 % sur le marché locatif traditionnel au pays.

Cette situation reflète la taille des ménages, habituellement plus grande à Iqaluit et au Nunavut que dans le reste du Canada.

¹ À noter que l'enquête menée à Iqaluit diffère par sa méthode de l'Enquête sur les logements locatifs effectuée par la SCHL dans le reste du Canada. Il est possible que les chiffres indiqués ici ne puissent être comparés directement à d'autres données de la SCHL sur les loyers.

² Vu la nature de l'enquête, le loyer moyen ne peut être directement comparé à celui des années précédentes en raison des changements dans la taille et la composition de l'échantillon.

Tableau 1 : Loyer mensuel moyen selon la taille du logement (exclut les logements publics)

Type	2019	2020	Variation annuelle
Studios	1 583 \$	1 641 \$	57 \$
1 chambre	2 341 \$	2 463 \$	122 \$
2 chambres	2 736 \$	2 785 \$	48 \$
3 chambres	3 158 \$	3 221 \$	63 \$
4 chambres ou plus	3 647 \$	3 676 \$	29 \$
Moyenne totale	2 668 \$	2 752 \$	83 \$

Source : Enquête de la SCHL

Marché des logements pour propriétaires-occupants

Les marchés de la revente ont connu une augmentation des cessions

Le fonctionnement du marché de la revente, comme celui du marché locatif, n'est pas le même au Nunavut que dans le reste du Canada, puisque la grande majorité des personnes vivent dans des logements hors marché.

La plupart des terres des communautés du Nunavut sont louées par l'entremise :

- de la Ville (dans le cas d'Iqaluit) ou
- des Inuits

On parle de « cession » d'une propriété lorsque le bail est « attribué » à une nouvelle personne.

En 2020, il y a eu 42 cessions à Iqaluit, une augmentation par rapport aux 39 cessions enregistrées en 2019. La plupart des cessions concernaient des maisons individuelles, soit 35³, tandis que les autres concernaient des maisons en rangée.

Le prix moyen des maisons individuelles s'est établi à 540 857 \$, comparativement à 581 500 \$ pour les maisons en rangée, qui ont tendance à afficher des prix plus élevés en raison de leur taille plus grande.

Tableau 2 : Ventes résidentielles totales à Iqaluit (cessions)

	2016	2017	2018	2019	2020
Ventes résidentielles	39	33	36	39	42
Prix moyen	525 800 \$	512 961 \$	509 542 \$	524 756 \$	547 631 \$
Prix médian	555 000 \$	503 335 \$	522 500 \$	550 000 \$	552 500 \$
Prix moyen au pied carré	298 \$	299 \$	297 \$	324 \$	347 \$

Source : Enquête de la SCHL

³ En 2020, 36 cessions ont été enregistrées pour des maisons individuelles, mais l'une d'elles comprenait une amélioration sur deux terrains adjacents. Comme il s'agissait de deux terrains distincts pour un prix de vente unique, aux fins de la présente analyse, nous avons considéré qu'il s'agissait d'une seule cession plutôt que de deux.

Construction résidentielle touchée par la pandémie, malgré la forte demande pour tous les types de logements

En dépit de la forte demande pour tous les types de logements à Iqaluit, peu de logements neufs se sont ajoutés au marché en 2020. La faiblesse de l'offre au Nunavut et à Iqaluit est en partie attribuable au manque de terrains disponibles pour l'aménagement.

Les coûts de construction élevés se sont intensifiés en 2020 en raison de la pandémie de COVID-19, ce qui a fortement touché le secteur de la construction du territoire. En 2020, la construction d'une maison individuelle a commencé, et deux ensembles de logements collectifs en sont à différentes étapes de leur aménagement⁴.

La pandémie de COVID-19 a exacerbé les problèmes de construction résidentielle au Nunavut et à Iqaluit en 2020. Elle aura probablement une incidence sur la construction de logements en 2021 également.

Le gouvernement du Nunavut prévoyait construire :

- 31 nouveaux logements en 2020-2021
- 114 unités résidentielles et logements pour employés en 2021-2022⁵

Les retards sont principalement attribuables au coût des matériaux de construction. Le gouvernement du Nunavut est optimiste : ces projets seront reportés à une autre année, plutôt que d'être entièrement abandonnés⁶.

Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation : la plus grande part des emprunteurs hypothécaires ont de 35 à 44 ans

La plupart des ménages du Nunavut vivent dans des logements hors marché, mais certains ménages participent au marché hypothécaire traditionnel.

Les données d'Equifax⁷ reflètent les tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation au Nunavut.

Au premier trimestre de 2021, les obligations mensuelles moyennes des consommateurs ayant contracté un nouveau prêt hypothécaire étaient de 1 886 \$, soit 182 \$ de plus que

pour les emprunteurs hypothécaires existants. De plus, les mensualités hypothécaires moyennes prévues ont augmenté de 3,4 % au quatrième trimestre de 2020 par rapport au même trimestre en 2019.

Les données sur les tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation montrent qu'au début de 2021, la plupart des emprunteurs hypothécaires au Nunavut faisaient partie des groupes d'âges suivants :

- 35 à 44 ans
- 45 à 54 ans

Les personnes de moins de 25 ans, les aînés et les personnes de 65 à 74 ans ont une proportion moins importante d'emprunteurs hypothécaires. Ils correspondent aux groupes d'âges ayant le pourcentage le plus élevé de ménages incapables d'obtenir un logement du marché.

Méthodologie de l'Enquête sur les logements locatifs

La présente enquête a pour but de :

- déterminer les logements offerts en location à long terme à Iqaluit
- déterminer le loyer actuel du marché pour ces logements

Nous avons mené cette enquête sur une période de six semaines, du 15 janvier 2020 au 29 février 2020. Cette enquête repose sur les renseignements provenant des sources suivantes :

- promoteurs immobiliers
- propriétaires de logements collectifs
- les deux administrations publiques supérieures et leurs représentants du logement respectifs

La SCHL les remercie de l'important travail qu'ils ont fait pour l'aider en lui fournissant rapidement des renseignements exacts.



[Retour à la table des matières](#)

⁴ Enquête de la SCHL, 2021.

⁵ Dozens of new homes won't be built in Nunavut due to rising construction costs: minister - NUNAVUT NEWS – en anglais seulement (<https://www.nunavutnews.com/news/dozens-of-new-homes-wont-be-built-in-nunavut-due-to-rising-construction-costs-minister/>)

⁶ *Ibid.*

⁷ Ces données proviennent de l'agence de notation Equifax Canada et portent sur la dette hypothécaire et non hypothécaire à la consommation. Pour les prêts hypothécaires, les données couvrent environ 80 à 85 % du marché canadien. Dans la production du présent rapport, la SCHL n'a pas consulté ni reçu de renseignements personnels permettant d'identifier des personnes. Sauf indication contraire, tous les chiffres proviennent d'Equifax Canada, et les montants ne tiennent pas compte de l'inflation. Les données d'Equifax sont celles qui ont été transmises à l'agence de crédit. Elles pourraient être révisées ultérieurement en raison de mises à jour aux données d'Equifax.

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

Introduction

Figure 1 – Heures de travail mensuelles requises pour que les mensualités hypothécaires demeurent inférieures à 30 % du revenu brut

Territoire	Salaires horaires moyens	Mensualités hypothécaires moyennes	Heures requises pour accéder à la propriété	Revenu mensuel requis pour maintenir les mensualités hypothécaires à 30 % du revenu	Heures de travail requises pour maintenir les mensualités hypothécaires à 30 % du revenu
Yukon	34,36 \$	1 539 \$	45	5 129 \$	149
Territoires du Nord-Ouest	39,12 \$	1 602 \$	41	5 340 \$	137
Nunavut	41,61 \$	1 886 \$	45	6 287 \$	151

Sources : Mensualités hypothécaires moyennes des prêts hypothécaires nouvellement contractés (Equifax) et salaire horaire moyen (Statistique Canada)

Période de référence : T1 2021.

Remarque : Le salaire horaire moyen est une totalisation spéciale de l'Enquête sur la population active (EPA) de Statistique Canada. L'EPA recueille de l'information sur le traitement ou le salaire habituel des employés à leur poste principal, avant impôts et autres déductions, et comprend les pourboires, les commissions et les primes. Puisque la mesure exclut les sources de revenu non salariales, elle surestimera les pressions sur l'abordabilité si les sources de revenu non salariales sont importantes. L'estimation des salaires et des heures nécessaires pour accéder à la propriété correspond à la moyenne de l'ensemble des employés. En raison de la variabilité des salaires, on peut s'attendre à ce que le nombre d'heures requises pour accéder à la propriété varie d'un secteur et d'une profession à l'autre par rapport à la moyenne.

Whitehorse

Figure 1 – Abordabilité du marché à Whitehorse, 2019

Catégorie de revenu	Familles dirigées par un couple	Familles monoparentales	Personnes hors famille de recensement	Total
Moins de 20 000 \$	90	150	1 090	1 330
De 20 000 à 29 000 \$	100	110	1 210	1 420
De 30 000 à 39 000 \$	180	110	740	1 030
De 40 000 à 49 000 \$	230	110	630	970
De 50 000 à 59 999 \$	270	130	570	970
De 60 000 à 74 999 \$	450	140	700	1 290
De 75 000 à 99 999 \$	860	250	860	1 970
De 100 000 à 149 999 \$	1 840	320	740	2 900
150 000 \$ et plus	2 960	0	0	2 960
Total des familles	6 980	1 320	6 540	14 840

Abordabilité	Coût annuel des logements	Abordable à* :
Maisons individuelles	39 628 \$	132 095 \$
Copropriétés	28 927 \$	96 423 \$
Maisons mobiles	23 729 \$	79 098 \$
Duplex	28 996 \$	96 653 \$
Loyer du marché (studios)	10 092 \$	33 640 \$
Loyer du marché (1 chambre)	11 904 \$	39 680 \$
Loyer du marché (2 chambres)	14 520 \$	48 400 \$
Loyer du marché (maisons individuelles)	21 888 \$	72 960 \$
Loyer du marché (copropriétés)	20 928 \$	69 760 \$
Loyer du marché (maisons mobiles)	13 812 \$	46 040 \$
Loyer du marché (duplex)	17 268 \$	57 560 \$

*Revenu annuel requis pour répondre au critère d'abordabilité de 30 %.

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

Remarque : Selon la valeur de référence utilisée pour déterminer les besoins impérieux en matière de logement, le coût de location d'un studio est considéré comme abordable pour les ménages gagnant 33 640 \$ par année, la location d'un logement de 1 chambre est abordable pour une famille dont le revenu annuel est de 39 680 \$, la location d'un logement de 2 chambres est abordable pour une famille dont le revenu est de 48 400 \$ par année, l'achat d'une copropriété est abordable pour les familles gagnant 96 423 \$ par année et l'achat d'une maison individuelle est abordable pour les familles gagnant 132 095 \$ par année.

Figure 2 – Loyer médian et taux d'inoccupation dans les immeubles d'au moins trois logements locatifs à Whitehorse

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

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

Figure 3 – Transactions immobilières et prix moyen des habitations à Whitehorse

Période	Ventes de maisons individuelles	Vente de copropriétés	Prix moyen des maisons individuelles (en milliers \$)	Prix moyen des copropriétés (en milliers \$)
T1 2018	47	22	461,9	332,8
T2 2018	87	52	479,0	334,9
T3 2018	108	64	475,0	351,4
T4 2018	65	49	506,2	350,3
T1 2019	48	34	477,0	387,4
T2 2019	81	66	529,5	354,7
T3 2019	120	69	517,5	359,0
T4 2019	69	64	525,7	413,4
T1 2020	31	68	508,8	411,6
T2 2020	76	72	546,8	412,8
T3 2020	103	87	568,9	412,6
T4 2020	78	72	598,8	459,9
T1 2021	35	22	590,7	479,9
T2 2021	91	54	650,7	457,7

Source : Rapport sur l'immobilier au Yukon, deuxième trimestre de 2021, Analyse statistique du Yukon, 2020, Bureau des statistiques du Yukon

Figure 4 – Mises en chantier d'habitations à Whitehorse

Année	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Total
2010	75	26	17	6	124
2011	129	48	93	62	332
2012	75	4	117	86	282
2013	57	12	67	26	162
2014	109	14	61	28	212
2015	61	8	30	6	105
2016	87	24	34	49	194
2017	56	14	79	30	179
2018	73	22	100	189	384
2019	43	14	107	66	230
2020	69	24	77	308	478

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

Yellowknife

Figure 1 – Abordabilité du marché à Yellowknife, 2019

Catégorie de revenu	Familles dirigées par un couple	Familles monoparentales	Personnes hors famille de recensement	Total
Moins de 20 000 \$	90	150	820	1 060
De 20 000 à 49 000 \$	240	230	1 060	1 530
De 50 000 à 59 999 \$	90	60	240	390
De 60 000 à 74 999 \$	160	80	370	610
De 75 000 à 99 999 \$	330	120	510	960
100 000 \$ et plus	3 720	300	840	4 860
Total des familles	4 630	940	3 840	9 410

Abordabilité	Coût annuel des logements	Abordable à* :
Loyer du marché (1 chambre)	18 204 \$	60 680 \$
Loyer du marché (2 chambres)	20 928 \$	69 760 \$
Logements du marché (maisons individuelles)	30 958 \$	103 194 \$
Logements du marché (copropriétés)	25 900 \$	86 333 \$
Logements du marché (maisons mobiles)	23 346 \$	77 819 \$

*Revenu annuel requis pour répondre au critère d'abordabilité de 30 %.

Sources : Statistique Canada et SCHL

Remarque : Selon la valeur de référence utilisée pour déterminer les besoins impérieux en matière de logement, le coût de location d'un logement de 1 chambre est considéré comme abordable pour les familles gagnant 60 680 \$ par année, la location d'un logement de 2 chambres est abordable pour les familles dont le revenu annuel est de 69 760 \$, l'achat d'une copropriété est abordable pour les familles gagnant 86 333 \$ par année et l'achat d'une maison individuelle est abordable pour les familles gagnant 103 194 \$ par année.

Figure 2 – Loyer médian et taux d'inoccupation à Yellowknife

Période	Loyer médian (\$)	Taux d'inoccupation (%)
Octobre 2010	1 420	0,9
Octobre 2011	1 495	1,3
Octobre 2012	1 570	3,2
Octobre 2013	1 600	3,6
Octobre 2014	1 604	4,8
Octobre 2015	1 640	2,3
Octobre 2016	1 600	5,6
Octobre 2017	1 665	3,9
Octobre 2018	1 650	5,2
Octobre 2019	1 700	4,2
Octobre 2020	1 737	3,2

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 3 – Prix moyen des logements et ventes à Yellowknife

Période	Prix moyen des logements	Ventes
T1 2010	340 656	25
T2 2010	415 002	46
T3 2010	361 475	48
T4 2010	366 999	27
T1 2011	362 912	31
T2 2011	387 052	42
T3 2011	391 876	42
T4 2011	392 563	19
T1 2012	387 936	22
T2 2012	409 093	48
T3 2012	395 063	43
T4 2012	387 404	27
T1 2013	383 200	21
T2 2013	411 064	44
T3 2013	387 726	47
T4 2013	376 259	28
T1 2014	370 989	27
T2 2014	452 853	62
T3 2014	398 142	51
T4 2014	358 350	28
T1 2015	327 408	19
T2 2015	417 711	43
T3 2015	402 512	90
T4 2015	365 845	47
T1 2016	375 055	34
T2 2016	407 036	99
T3 2016	393 647	83
T4 2016	402 266	36
T1 2017	359 941	34
T2 2017	408 939	91
T3 2017	398 755	86
T4 2017	391 707	69
T1 2018	406 942	35
T2 2018	427 078	77
T3 2018	437 975	81
T4 2018	408 723	43
T1 2019	326 816	58
T2 2019	426 545	88
T3 2019	421 739	57
T4 2019	380 214	52
T1 2020	384 427	29
T2 2020	399 450	80
T3 2020	420 314	109
T4 2020	394 043	68
T1 2021	425 679	61
T2 2021	485 757	132

Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Figure 4 – Mises en chantier d’habitations à Yellowknife

Période	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Total
2010	19	4	9	25	57
2011	32	6	34	83	155
2012	12	22	16	97	147
2013	36	16	0	111	163
2014	40	8	0	30	78
2015	42	2	0	61	105
2016	59	6	0	61	126
2017	19	16	0	30	65
2018	46	4	0	3	53
2019	23	8	0	4	35
2020	31	12	8	3	54

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

Iqaluit

Figure 1 – Abordabilité du marché au Nunavut, 2019

Catégorie de revenu	Familles dirigées par un couple	Familles monoparentales	Personnes hors famille de recensement	Total
Moins de 20 000 \$	170	750	1 000	1 920
De 20 000 à 49 000 \$	1 010	1 120	820	2 950
De 50 000 à 74 999 \$	980	390	320	1 690
De 75 000 à 99 999 \$	710	260	330	1 300
De 100 000 à 149 999 \$	1 040	500	900	2 440
150 000 \$ et plus	2 140	-	-	2 140
Total des familles	6 050	3 020	3 370	12 440

Abordabilité	Coût annuel des logements	Abordable à* :
Loyer du marché (studios)	18 996 \$	63 320 \$
Loyer du marché (1 chambre)	28 092 \$	93 640 \$
Loyer du marché (2 chambres)	32 832 \$	109 440 \$
Logements du marché (maisons individuelles)	42 895 \$	142 982 \$

*Revenu annuel requis pour répondre au critère d'abordabilité de 30 %.

Sources : Statistique Canada et SCHL

Remarque : L'abordabilité est fondée sur le critère des besoins impérieux en matière de logement, selon lequel au plus 30 % du revenu devrait être consacré au logement.

Figure 2 – Univers du marché locatif de 2020 selon le ou la titulaire du bail

Année	Logement social	Logement des employés du gouvernement	Logement vacant	Particuliers	Autre
2020	23 %	42 %	0.6 %	12 %	23 %

Source : Enquête de la SCHL (ne comprend pas les logements publics de la Société d'habitation du Nunavut)