

Rapport sur le logement dans le Nord

2022

WHITEHORSE

Loyer moyen (2 chambres) : **1 409 \$**
Taux d'inoccupation : **0,8 %**
Besoins impérieux en matière de logement
(Recensement de 2021) : **10,4 %**
Cessions de titres : **664**
Mises en chantier d'habitations : **418**

YELLOWKNIFE

Loyer moyen (2 chambres) : **\$1 810**
Taux d'inoccupation : **1,8 %**
Besoins impérieux en matière de logement
(Recensement de 2021) : **10,3 %**
Cessions de titres : **366 unités**
Mises en chantier d'habitations : **92 unités**

IQALUIT

Loyer moyen (2 chambres) : **2 843 \$**
Taux d'inoccupation : **0,8 %**
Besoins impérieux en matière de logement
(Recensement de 2021) : **14,5 %**
Cessions de titres : **49**



Table de matières



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

8 Whitehorse

17 Yellowknife

25 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.

Le parc résidentiel dans les territoires est composé de logements traditionnels du marché et de logements moins traditionnels hors marché. Contrairement au reste du Canada, une grande partie des logements du parc résidentiel sont offerts hors marché par ces trois fournisseurs :

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

Le Canada et les territoires du Nord se remettent des effets de la pandémie de COVID-19, et la région septentrionale du pays est incontestablement en période de reprise économique. Les données du Recensement de 2021 ont révélé des améliorations dans certaines parties du spectre du logement par rapport à celles du Recensement de 2016. Cependant, les mauvaises conditions en ce qui a trait à l'abordabilité, la qualité et la taille des logements persistent dans tous les grands centres.

Le vieillissement de la population dans les trois territoires aggrave les conditions de logement, car le parc de logements existants pourrait ne pas convenir à une population croissante de personnes âgées.

Le marché du travail a eu tendance à se redresser pour atteindre son niveau d'avant la pandémie. Le taux de chômage a baissé dans tous les territoires, mais le taux d'activité a également diminué. Le resserrement du marché du travail et les problèmes persistants liés à la chaîne d'approvisionnement ont entraîné une augmentation des coûts de construction et une incertitude accrue pour les constructeurs.

Ces coûts plus élevés en matière de risques, de temps et de prix contribuent à la croissance limitée de l'offre de logements dans le Nord.

L'abordabilité demeure un problème important dans le Nord

Les prix et les coûts des logements ont augmenté partout au Canada en 2021, et le Nord n'a pas fait exception à cette tendance. La demande a été forte tant sur le marché des logements pour propriétaires-occupants que sur le marché locatif dans les trois territoires, et les prix ont atteint des sommets. Les activités d'aménagement limitées au cours des dernières années ont exercé des pressions sur l'offre de logements du marché.

Selon la norme, un logement est considéré comme abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu total d'un ménage.

Comparativement à la moyenne nationale de 10,1 %, les besoins impérieux en matière de logement dans le Nord se chiffraient ainsi :

- 13,1 % au Yukon;
- 13,2 % dans les Territoires du Nord-Ouest (T.N.-O.);
- 32,9 % au Nunavut.

Outre les prix des habitations, la hausse des taux hypothécaires a aussi contribué à l'augmentation des frais de logement. Au deuxième trimestre de 2022, les mensualités hypothécaires moyennes étaient de :

- 1 781 \$ au Yukon;
- 1 611 \$ dans les T.N.-O.;
- 1 976 \$ au Nunavut.

Comparativement au premier trimestre de 2021, il s'agit d'une augmentation de :

- 16 % au Yukon;
- 1 % dans les T.N.-O.;
- 5 % au Nunavut.

Au Yukon et au Nunavut, il faudrait travailler davantage en 2022 au taux horaire moyen pour maintenir les coûts sous le seuil d'abordabilité, c'est-à-dire :

- 166 heures au Yukon;
- 135 heures dans les T.N.-O.;
- 173 heures au Nunavut.

Il est à noter qu'un horaire de travail à temps plein correspond à environ 150 heures par mois.

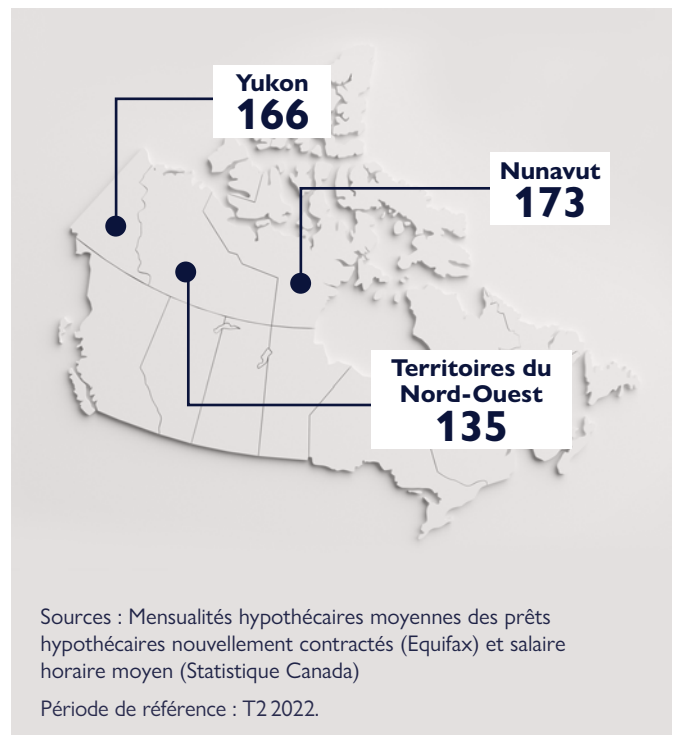
Cette situation est attribuable à la fois à la hausse des prix, aux taux hypothécaires et à une faible augmentation de la rémunération moyenne au Yukon, ou à sa diminution au Nunavut par rapport à 2021. Le salaire horaire moyen :

- a augmenté à 36 \$ au Yukon;
- est descendu à 38 \$ au Nunavut;
- a légèrement augmenté pour atteindre 40 \$ dans les T.N.-O.

Les salaires dans les T.N.-O. ont suivi le rythme de la hausse des mensualités hypothécaires.

Ces indicateurs reflètent les coûts des types de logements plus traditionnels qui se trouvent dans le sud du pays. Dans le Nord, cependant, une plus grande partie des logements sont subventionnés et fournis par des mécanismes hors marché. Par conséquent, ces chiffres pourraient ne pas dresser un portrait complet de l'emploi et des conditions de logement dans les territoires.

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



Hausse des taux hypothécaires en raison du resserrement de la politique monétaire

Au début de 2022, la Banque du Canada a commencé à relever les taux d'intérêt, qui avaient atteint un creux record, afin de lutter contre la hausse de l'inflation. Par conséquent, le taux des prêts hypothécaires ordinaires sur 5 ans est passé de 4,79 % au début de 2022 à 6,14 % en octobre, un niveau qui n'avait pas été atteint depuis 2010. Le rendement des obligations a également augmenté, car les investisseurs ont évalué les facteurs économiques fondamentaux actuels, comme l'inflation, ainsi que la possibilité d'un ralentissement économique.

La hausse des taux hypothécaires a entraîné un ralentissement de l'activité immobilière partout au Canada. Les ventes et les prix ont diminué après avoir atteint des sommets dans la plupart des grands centres, car la hausse des coûts d'emprunt exerce une pression sur le pouvoir d'achat des acheteurs d'habitations. Cette hausse persistante des taux hypothécaires pourrait aussi entraîner un ralentissement de l'achat d'habitations dans le Nord et un déplacement de la demande vers les logements locatifs.

Stratégie nationale sur le logement

Annoncée en novembre 2017, la Stratégie nationale sur le logement (SNL) est un plan de plus de 72 milliards de dollars sur 10 ans dirigé par la SCHL. Elle permettra de créer une nouvelle génération de logements qui donnera un chez-soi à plus de personnes 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 SNL, car les besoins de logement y sont plus importants que dans le reste du pays. 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 de logement dans le Nord. Ce programme est flexible et n'exige pas de financement par contributions équivalentes. Il s'ajoute aux ententes conclues avec les provinces et aux autres volets de financement provinciaux et territoriaux.

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 dans le cadre des ententes bilatérales avec les provinces et les territoires. Il vise notamment les 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

L'Allocation canadienne pour le logement fournira 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.

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

Les investissements bilatéraux dans les territoires totalisaient plus de 590 millions de dollars en financement au 30 septembre 2022. Jusqu'à maintenant, ces investissements ont permis de soutenir 8 100 logements dans le Nord.

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

Le FNCIL est le programme phare de la SNL. 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.

Au 30 septembre 2022, le gouvernement fédéral avait fourni un investissement de 248 millions de dollars pour 824 logements dans les territoires dans le cadre du FNCIL.

S'ajoutant au FNCIL, l'ICRL a été lancée en décembre 2020. Elle a d'abord fourni 1 milliard de dollars en contributions afin de créer rapidement des logements abordables permanents pour les personnes ayant de graves besoins en matière de logement partout au Canada. Dans la première phase de l'ICRL, les territoires ont reçu un financement de 19,2 millions de dollars, ce qui a permis de créer 73 logements.

Dans la deuxième phase de l'ICRL, lancée le 30 juin 2021, les territoires ont bénéficié d'un financement de 76,6 millions de dollars. En mars 2022, 249 logements avaient été créés grâce à ce financement.

Le 10 novembre, le gouvernement du Canada a annoncé qu'une troisième tranche de l'ICRL fournira un investissement supplémentaire de 1,5 milliard de dollars visant à créer au moins 4 500 logements abordables de plus pour les Canadiens qui ont des besoins criants en matière de logement partout au pays, 25 % des investissements seront dédiés aux projets de logements pour les femmes.

Grâce à la SNL, au Fonds consacré à l'infrastructure sociale, aux investissements FPT et aux programmes existants, le Nord a bénéficié de plus de 1 milliard de dollars en investissements depuis novembre 2015, ce qui a permis de soutenir près de 16 900 logements.

Yukon

Dans le cadre de la SNL, la SCHL et la Société d'habitation du Yukon ont conclu, le 14 mars 2019, une entente bilatérale de 10 ans. 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, 21,6 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'agrandir le parc de logements sociaux et communautaires, ainsi que de soutenir les priorités du Yukon liées à l'abordabilité du logement et à la réparation et la construction d'habitations. 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 renouveler les subventions pour 23 logements sociaux, ajouter 83 logements sociaux et en réparer 90. Le Yukon a également pu obtenir du financement dans le cadre d'autres initiatives de la SNL.

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. Ces projets commenceront au quatrième trimestre de 2022.

Territoires du Nord-Ouest

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 SNL. Un addenda à l'entente bilatérale prévoit que 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 8 ans. Cette entente bilatérale et son addenda donneront lieu à des investissements de plus de 159 millions de dollars pour protéger, renouveler et agrandir le parc de logements sociaux et communautaires.

De plus, elle 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.

Selon 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 SNL ont aussi profité aux Territoires du Nord-Ouest.

Dans le cadre du FNCIL, 60 millions de dollars ont été réservés pour les Territoires du Nord-Ouest afin de soutenir 18 ensembles résidentiels comptant 126 logements.

Nunavut

Le 2 août 2019, dans le cadre de la SNL, la SCHL et la Société d'habitation du Nunavut ont conclu une entente bilatérale de 10 ans. 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, 216 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. Conformément à l'addenda de l'entente bilatérale, le gouvernement fédéral investira près de 9 millions de dollars dans l'Allocation canadienne pour le logement entre 2020–2021 et 2027–2028. Le Nunavut versera un financement par contributions équivalentes, pour un investissement total d'environ 18 millions de dollars sur 8 ans.

Dans la première phase de l'ICRL, 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. Dans la deuxième phase, elle a reçu 44,9 millions de dollars pour créer 101 logements. La Ville d'Iqaluit a reçu 5 millions de dollars dans le cadre du volet des villes et un financement supplémentaire de 7 millions de dollars du FNCIL pour la création de 18 logements. En septembre 2022, 16,5 millions de dollars avaient été investis à l'appui de 104 logements dans le cadre du FNCIL.



[Retour à la table des matières](#)

Whitehorse

Faits saillants

- Entre 2016 et 2021, le Yukon a enregistré le taux de croissance démographique le plus élevé parmi les provinces et les territoires du pays. La majeure partie de cette croissance est attribuable à Whitehorse.
- Soutenu par l'expansion du secteur minier, le Yukon a enregistré la plus forte hausse relative du produit intérieur brut (PIB) réel au pays en 2021.
- La fréquence des besoins impérieux en matière de logement au Yukon et à Whitehorse a diminué entre 2016 et 2021 en raison d'une baisse du taux de logements inabordables pour la population.
- Les logements vacants sur le marché locatif privé sont rares.
- Le segment des maisons individuelles connaît des prix de revente records.

Facteurs fondamentaux

La croissance démographique du Yukon a été la plus rapide au pays¹

En 2021, la population du Yukon a augmenté de 1,9 % par rapport à l'année précédente pour atteindre 42 986 personnes. Au cours de la même période, la population de l'agglomération de recensement de Whitehorse (34 478 personnes) a augmenté à un rythme plus rapide de 2,4 %, ce qui est conforme avec la moyenne de la dernière décennie. Historiquement, la croissance démographique à Whitehorse a tendance à dépasser celle de l'ensemble du territoire, car un plus grand nombre de migrants choisissent habituellement de s'établir dans le centre urbain.

Étant donné le vieillissement de la population, la migration est le principal moteur de la croissance démographique et de la formation de ménages dans la région. Après avoir diminué

en 2020 en raison des restrictions de déplacement liées à la pandémie, la migration internationale nette à Whitehorse est passée de 226 à 328 personnes en 2021.

En 2021, le nombre net de migrants en provenance d'autres provinces ou territoires du Canada venus s'installer à Whitehorse est descendu à 270, comparativement au récent sommet de 490 en 2020. Au cours des dernières années, une part considérable d'entre eux sont venus des T.N.O., ce qui pourrait être partiellement attribuable à un certain ralentissement de l'économie de cette région. Les grands centres urbains du pays, soit Vancouver, Calgary, Toronto et Montréal, constituent d'autres sources notables de migration du reste du Canada vers Whitehorse.

Entre-temps, un total net de 70 personnes provenant d'autres régions du Yukon ont déménagé à Whitehorse entre 2020 et 2021.

¹ Les données ont été extraites des tableaux suivants de Statistique Canada : 17-10-0005-01, 17-10-0136-01, 17-10-0135-01, 98-10-0001-01 et 17-10-0009-01.

La plupart des migrants à Whitehorse se situent dans les tranches d'âge de 15 à 24 ans et de 25 à 44 ans, et se déplacent probablement à la recherche de possibilités d'emploi. En termes absolus, ces deux groupes représentaient plus de la moitié (480 personnes) de la croissance démographique globale en 2021 (804 personnes). Toutes proportions gardées, la population des personnes de 65 ans et plus a augmenté le plus rapidement (6,5 %), suivie des 25 à 44 ans (3,4 %) et des 15 à 24 ans (2,9 %).

Il convient de noter qu'entre la période intercensitaire de 2016 et 2021, le Yukon a connu la plus forte croissance démographique relative (12,1 %) parmi les provinces et les territoires du pays. La vigueur de l'économie locale, soutenue par le secteur minier et un marché du travail très serré, a été un facteur clé.

Selon les plus récentes estimations, la population du Yukon a continué de croître en 2022. Elle a augmenté de 416 personnes entre le quatrième trimestre de 2021 et le troisième trimestre de 2022.

Conjoncture serrée du marché du travail dans un contexte de forte croissance économique

Les principaux indicateurs du marché du travail au Yukon ont montré des signes d'amélioration depuis le début de la pandémie de COVID-19 en 2020 (tableau 1). Voici les facteurs qui expliquent cette amélioration :

l'assouplissement des restrictions sanitaires liées à la pandémie;

- le déploiement d'un programme de vaccination de masse dans l'ensemble du territoire à compter du début de 2021;
- l'adaptation générale des consommateurs et des entreprises à la pandémie;
- la vigueur générale de l'économie locale.

Le 17 mars 2022, le gouvernement du Yukon a mis fin à l'état d'urgence qui a été déclaré à nouveau en novembre 2021. Peu de temps après, la plupart des mesures associées à l'endiguement de la pandémie de COVID-19 ont été levées.

Tableau 1 : Indicateurs du marché du travail sélectionnés, Yukon

Mois	Population active	Emploi	Taux de chômage	Taux d'activité	Taux d'emploi
Août 2019	25 200	24 600	2,0 %	79,2 %	77,4 %
Août 2020	23 500	21 800	7,2 %	72,8 %	67,5 %
Août 2021	23 500	22 300	5,1 %	71,6 %	68,0 %
Août 2022	24 400	24 100	1,2 %	72,8 %	71,9 %

Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active (données non corrigées)

Le niveau d'emploi global dans le territoire s'est amélioré depuis 2020, mais, en août 2022, il demeurait inférieur à celui d'avant la pandémie (août 2019) en raison de la baisse du taux d'activité (tableau 1). Cette situation a entraîné des tensions considérables sur le marché du travail, le taux de chômage ayant atteint un creux historique (1,2 % en août 2022) et le taux de postes vacants², un sommet (8,9 % au deuxième trimestre de 2022).

Les salaires offerts par les employeurs répondent au déséquilibre entre l'offre et la demande de main-d'œuvre. Au deuxième trimestre de 2022, le salaire horaire moyen offert (à l'exclusion des heures supplémentaires, des pourboires, des commissions et des primes) pour les postes vacants a augmenté de 10,7 % par rapport au

deuxième trimestre de 2021. Cette augmentation a été plus marquée dans les secteurs d'activité de la région qui font face à une pénurie de main-d'œuvre particulièrement grave (services d'hébergement et de restauration, services professionnels, scientifiques et techniques, secteurs de la finance et de l'assurance).

En ce qui a trait à la création d'emplois, en août 2022, nous constatons que :

- les secteurs des biens et des services du Yukon ont tous deux créé des emplois (les hausses s'établissant respectivement à 21,9 % et à 5,8 %) par rapport à la même période l'année précédente;

² Source : Statistique Canada, tableaux 14-10-0292-01 et 14-10-0326-01.

- la croissance de l'emploi depuis août 2021 était surtout attribuable aux groupes des 15 à 24 ans et des 25 à 54 ans (ensemble, 94,4 %), la croissance du premier groupe ayant été plus rapide (19,2 %) que pour le second (8,1 %)³.

En 2021, le PIB réel du Yukon a augmenté de 9,1 %⁴, soit la plus forte croissance au pays. Le secteur minier a été le moteur de l'économie du Yukon au cours des dernières années. Entre 2019 et 2021, la production dans ce secteur a triplé en raison de l'ouverture d'une nouvelle mine, de l'accroissement de la production de minéraux, de la hausse des prix des minéraux et, plus récemment, d'une augmentation des activités d'exploration. Selon le Conference Board, la croissance économique dans la région devrait se poursuivre au cours de la décennie actuelle grâce à la création de nouvelles mines et des investissements dans les infrastructures connexes⁵.

Abordabilité

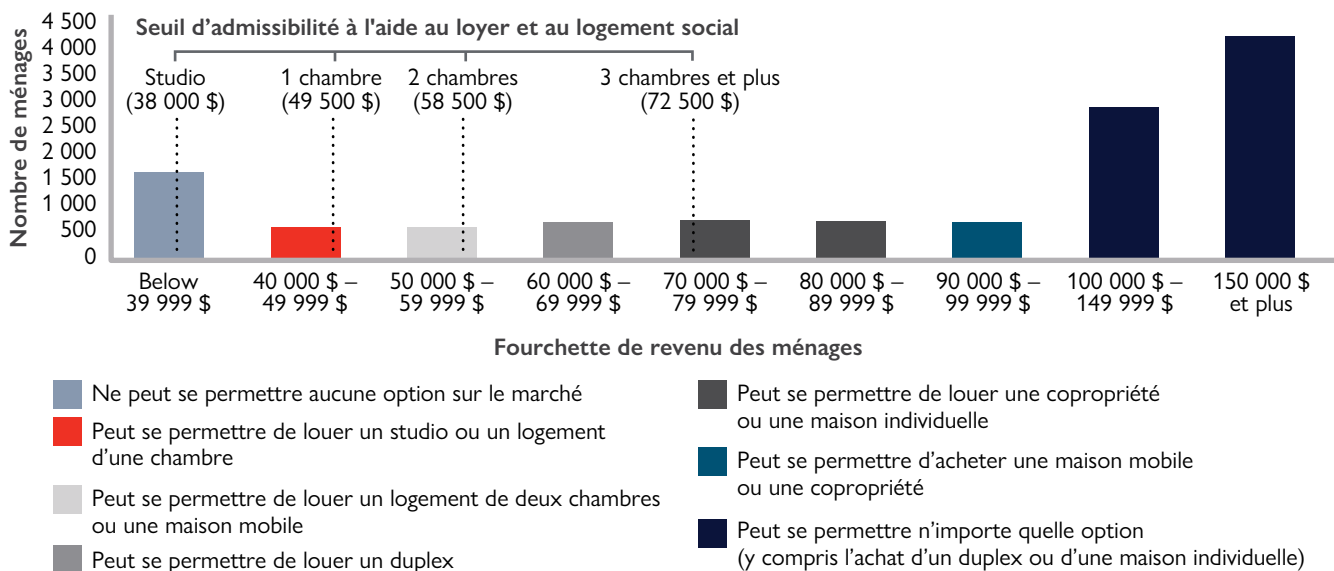
Un ménage sur huit à Whitehorse n'a pas les moyens de se payer un logement du marché

Selon les fourchettes de revenu avant impôt des ménages en 2020, 13 % de tous les ménages de Whitehorse seraient incapables d'obtenir un logement du marché sans aide.

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 41 400 et 56 360 \$. Environ 10 % des ménages de Whitehorse avaient un revenu se situant dans cette fourchette.

Pour pouvoir acheter une maison individuelle à un prix abordable, un ménage doit avoir un revenu annuel minimal de 141 762 \$. Environ 37 % de tous les ménages de Whitehorse pourraient se permettre cette option.

Figure 1 : Abordabilité du marché à Whitehorse, 2020



Sources : Statistique Canada, Société d'habitation du Yukon, Bureau des statistiques du Yukon, Yukon Real Estate Association et SCHL
 Remarque : Le nombre de ménages dans chaque fourchette de revenu avant impôt est tiré du Recensement de 2021. Les évaluations de l'abordabilité sont fondées sur le revenu annuel minimal requis pour répondre au critère d'abordabilité de 30 % et ont été calculées à l'aide du loyer médian et des paiements hypothécaires médians du deuxième trimestre de 2022. Les paiements hypothécaires sont fondés sur le prix de vente médian, une période d'amortissement de 25 ans, le taux d'actualisation fixe de 5 ans en vigueur et une mise de fonds de 5 %, et comprennent l'assurance prêt hypothécaire.

³ Les calculs sont tirés des données citées dans les rapports sur la situation de l'emploi au Yukon d'août 2021 et d'août 2022 du Bureau des statistiques du Yukon.

⁴ Source : Statistique Canada, tableau 36-10-0402-01.

⁵ Source : Conference Board du Canada, 20-Year Territorial Outlook Summary, mars 2022.

Il est important de noter que le taux d'inflation a suivi une tendance à la hausse en 2021 et pendant une grande partie de 2022. L'indice d'ensemble des prix à la consommation (IPC) à Whitehorse a augmenté de 7,6 % en août 2022 par rapport à l'année dernière, ce qui est supérieur à la moyenne nationale de 7,0 %⁶. La hausse du coût de la vie peut représenter un défi pour les ménages qui ont possiblement déjà du mal à se payer un logement dans la région.

Le taux des besoins impérieux en matière de logement a diminué en 2021

Un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation ne satisfait pas à au moins une des trois normes d'acceptabilité : qualité convenable, taille convenable ou abordabilité. Selon le Recensement de 2021, le pourcentage de la population qui éprouvait des besoins impérieux en matière de logement se chiffrait à :

- 7,7 % au Canada, ce qui représente une baisse par rapport au niveau de 2016, soit 10,6 %;
- 9,9 % au Yukon, en baisse par rapport à 12,1 %;
- 7,5 % à Whitehorse, en baisse par rapport à 9,4 %.

Au Yukon et à Whitehorse, la baisse du taux des besoins impérieux en matière de logement était entièrement attribuable à une diminution de la proportion de la population qui vivait dans des logements inabordables en 2021 par rapport à 2016. Cependant, la proportion de la population qui vivait dans des logements qui n'étaient pas convenables du point de vue de la qualité (pour lesquels des réparations majeures étaient nécessaires) ou de la taille (logements surpeuplés) a augmenté dans le territoire et dans la capitale.

La baisse du taux de logements inabordables⁷ entre 2016 et 2021 était liée à quelques facteurs, dont certains étaient interreliés :

- augmentation des revenus plus rapide (18,6 %) que celle des frais de logement (16,7 %)⁸;
- mesures de soutien au revenu et prestations temporaires du gouvernement liées à la COVID-19;

- lancement de l'Allocation canadienne pour le logement – Yukon, qui offre un allègement du loyer des locataires à revenu faible ou moyen (en plus d'autres investissements ciblés dans le logement abordable);
- hausse de la construction de logements collectifs⁹ qui, selon les renseignements sur le marché, sont comparativement plus abordables que les maisons individuelles neuves.

Le taux de logements inabordables s'est amélioré, mais les renseignements recueillis pour le présent rapport indiquent que le taux d'itinérance est en hausse au Yukon, ce qui n'est pas pris en compte dans les statistiques sur les besoins impérieux en matière de logement.

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

- familles monoparentales (25 %) et ménages d'une personne (23,8 %), par rapport aux autres types de ménages;
- locataires (19,8 %), comparativement aux propriétaires-occupants (5,8 %);
- Autochtones (18 %), par rapport aux non-Autochtones (7,9 %);
- personnes de 65 ans et plus (13,2 %), comparativement aux 0 à 17 ans (11,3 %) et aux 18 à 64 ans (8,8 %).

Moins de logements vacants sur le marché locatif privé

La demande de logements locatifs dépasse l'offre

En avril 2022, le taux d'inoccupation dans les immeubles d'appartements de trois logements ou plus est descendu à un niveau très bas à Whitehorse, soit 0,8 %, alors qu'il était de 1,9 % en octobre 2021 (figure 2)¹⁰.

Plusieurs facteurs ont contribué aux pressions à la baisse exercées sur le taux d'inoccupation des appartements.

⁶ Source : Statistique Canada, tableau 18-10-0004-13.

⁷ Un ménage vit dans un logement inabordable si ses frais de logement avant impôt représentent 30 % ou plus de son revenu.

⁸ Les chiffres cités sont la variation du revenu médian et des frais de logement dans l'agglomération de recensement de Whitehorse entre 2015 et 2020 (tirés respectivement du Recensement de 2016 et du Recensement de 2021).

⁹ Soit les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements.

¹⁰ Source : Enquête sur le marché locatif au Yukon, avril 2022. Remarque : Les enquêtes sur les logements locatifs d'avril et d'octobre sont comparables.

Premièrement, la migration vers la région a été forte au cours des dernières années. À mesure que la population augmente et que les ménages se forment, la demande de logements locatifs s'intensifie.

Deuxièmement, la reprise à la suite de la pandémie, en cours dans le secteur des services, plus durement touché, a entraîné un fort rebond de l'emploi chez les jeunes (de 15 à 24 ans). Selon les données du Recensement, il s'agit d'un groupe démographique important pour le marché locatif étant donné sa très forte propension à louer un logement. À mesure que les jeunes intègrent le marché de l'emploi, leur situation devient plus propice à la formation de ménages locataires. Le resserrement du marché du travail et la hausse des salaires permettent à plus de gens de chercher un logement, qu'ils soient jeunes ou non.

Troisièmement, les prix records des logements sur le marché de la revente de la région et la hausse rapide des coûts d'emprunt ont probablement incité des ménages déjà locataires à conserver leur logement. Quant aux personnes qui envisageaient d'acheter une propriété, certaines d'entre elles pourraient avoir opté pour la location d'un logement.

L'univers des appartements locatifs a peu changé

Du côté de l'offre, le nombre de logements dans l'univers locatif pour les immeubles de trois logements ou plus a peu changé entre octobre 2021 et avril 2022. La demande, mesurée par le nombre de logements occupés, a dépassé l'offre, ce qui a fait baisser le taux d'inoccupation au cours de cette période de six mois.

Selon les données de la SCHL, les constructeurs ont achevé 52 appartements locatifs en 2021, et ils en ont achevé 137 au cours des deux premiers trimestres de 2022, pour un total de 189 appartements locatifs sur cette période d'un an et demi.

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

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

À la fin du deuxième trimestre de 2022, 232 appartements locatifs en étaient à différentes étapes du processus de construction à Whitehorse, ce qui fera augmenter le parc de logements locatifs au cours des mois qui suivront. L'augmentation du nombre de logements locatifs sur le marché sera importante pour remédier au très faible taux d'inoccupation, tant pour la population locale que pour les personnes qui viennent s'installer dans la région. Selon des données empiriques, la pénurie de logements a dissuadé certains talents de migrer vers la région.

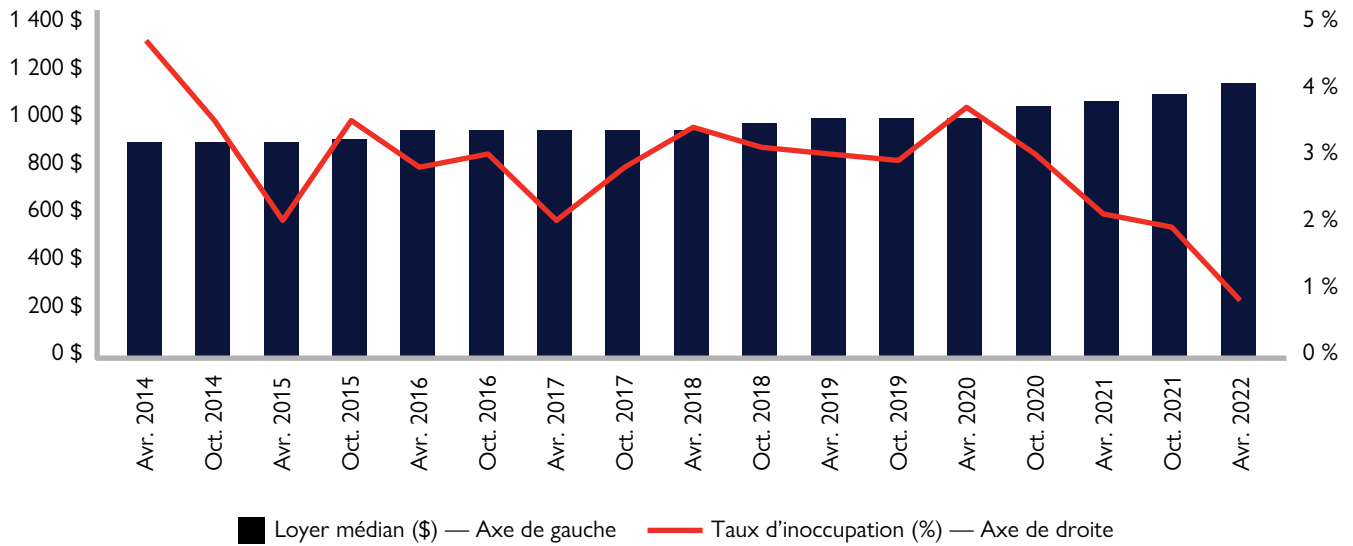
Comme le marché locatif est serré, les loyers ont augmenté. À Whitehorse, le loyer médian des logements dans les immeubles de trois unités ou plus s'élevait à 1 150 \$ en avril 2022, ce qui représente une hausse de 4,5 % par rapport à celui d'octobre 2021, et de 7,4 % par rapport à celui d'avril 2021 (figure 2)¹¹.

Au 15 mai 2021, le gouvernement du Yukon a indexé la hausse des loyers résidentiels sur l'inflation¹². Ce changement devrait demeurer en vigueur jusqu'en janvier 2023.

¹¹ Source : Enquête sur le marché locatif au Yukon, avril 2021, octobre 2021 et avril 2022.

¹² Source : <https://yukon.ca/fr/indexation-loyers-residentiels-yukon>.

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

Hausse rapide des taux hypothécaires sur le marché des logements pour propriétaires-occupants

Le prix moyen des maisons individuelles atteint un sommet record sur le marché de la revente

La valeur des transactions immobilières à Whitehorse en 2021 s'est chiffrée à 386,9 millions de dollars¹³, en hausse de 13,1 % par rapport à 2020. Les taux d'intérêt historiquement bas et la vigueur des facteurs économiques et démographiques fondamentaux ont contribué à cette hausse.

Le nombre de logements vendus sur le marché immobilier en 2021 s'est établi à 664, ce qui représente une baisse par rapport aux 693 ventes de 2020. Cette diminution est attribuable aux ventes de copropriétés qui ont accusé une

baisse de 40 % d'une année sur l'autre, leur nombre est passé de 299 à 181. On a enregistré une hausse des ventes pour tous les autres types de logements, notamment les maisons individuelles, les duplex et les maisons mobiles¹⁴.

Les conditions serrées du marché de la revente ont maintenu la pression à la hausse sur les prix en 2021 :

- le prix moyen des maisons individuelles a augmenté de 14,2 % par rapport à 2020 – il est passé de 564 700 à 645 000 \$;
- le prix moyen des copropriétés s'est accru de 9,4 % par rapport à 2020, pour atteindre 463 600 \$;
- les prix de revente des duplex et des maisons mobiles ont augmenté de 19,0 % et de 21,7 %, respectivement, au cours de la même période¹⁵.

¹³ Source : Analyse statistique mensuelle du Yukon, février 2022.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ibid.

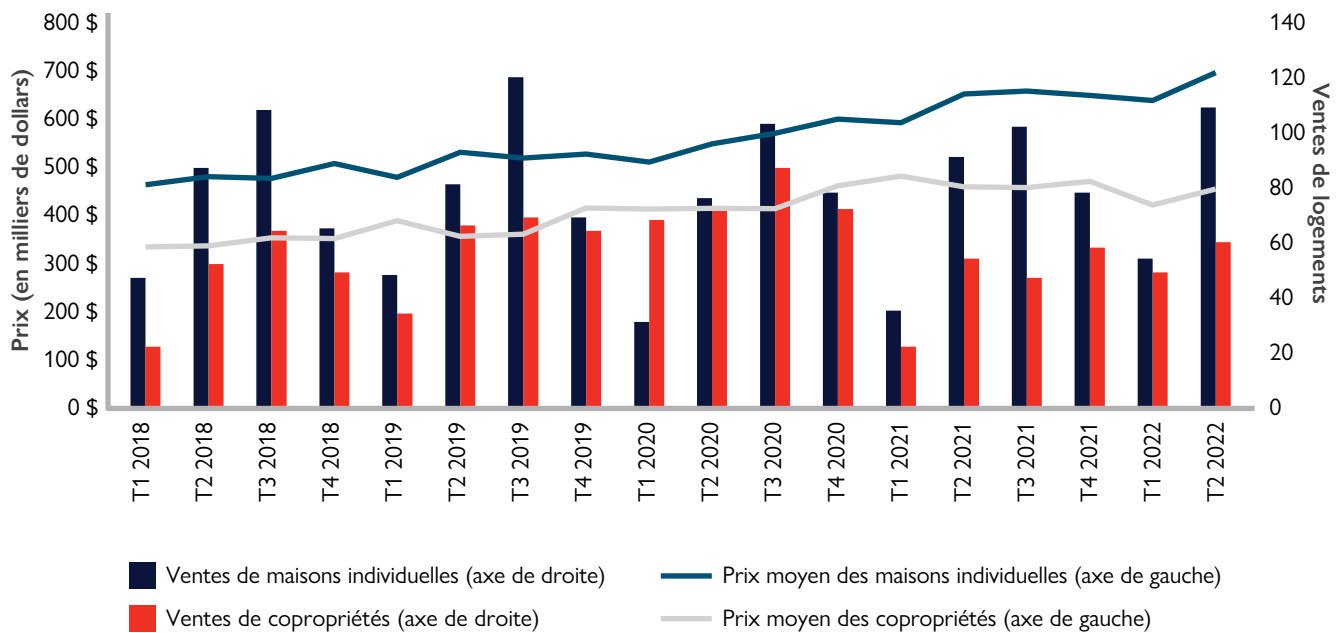
Au deuxième trimestre de 2022, le prix moyen des maisons individuelles à Whitehorse a atteint un sommet record de 695 100 \$ (figure 3), ce qui représente une hausse de 6,8 % par rapport à la même période en 2021. Malgré cette hausse, la croissance des prix d'une année à l'autre pour ce type de produit ralentit depuis le troisième trimestre de 2021. Entre-temps, des baisses annuelles des prix moyens des copropriétés ont été observées au premier et au deuxième trimestres de 2022¹⁶. Les hausses élevées et soutenues des prix des habitations au cours des dernières années, conjuguées

à la montée rapide des taux d'intérêt depuis mars 2022, ont probablement contribué, cette année, à la modération ou à la baisse des prix des habitations.

En ce qui concerne les transactions, on constate qu'il s'est vendu 37 maisons individuelles et 33 copropriétés de plus au premier semestre de 2022 qu'à la même période en 2021¹⁷.

À mesure que d'autres données seront publiées, la trajectoire des ventes et des prix, qui s'inscrit dans un contexte de hausse maintenue des coûts d'emprunt depuis le deuxième trimestre, deviendra plus évidente.

Figure 3 : Transactions immobilières et prix moyens, Whitehorse



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

¹⁶ Source : Rapport sur l'immobilier au Yukon, premier et deuxième trimestres de 2022.

¹⁷ Ibid.

Les mises en chantier d'habitations sont demeurées élevées en 2021

Il y a eu 418 mises en chantier d'habitations à Whitehorse en 2021, ce qui représente une baisse par rapport au récent sommet de 478 logements commencés atteint en 2020 (figure 4). Néanmoins, ce nombre de mises en chantier est le deuxième en importance depuis au moins le milieu des années 2000.

Parmi les 418 logements mis en chantier en 2021, 137 étaient des maisons individuelles, c'est près de deux fois plus qu'en 2020, et il s'agit du nombre le plus élevé enregistré ces dernières années. Cette augmentation est attribuable à la forte hausse des prix des habitations, aux stocks limités sur le marché de la revente et au contexte du creux historique des taux hypothécaires à ce moment-là. À l'inverse, les mises en chantier de logements collectifs ont accusé un recul de 31 % par rapport à 2020 et se sont chiffrées à 281. Cette diminution est presque entièrement attribuable à une baisse de la construction d'appartements locatifs.

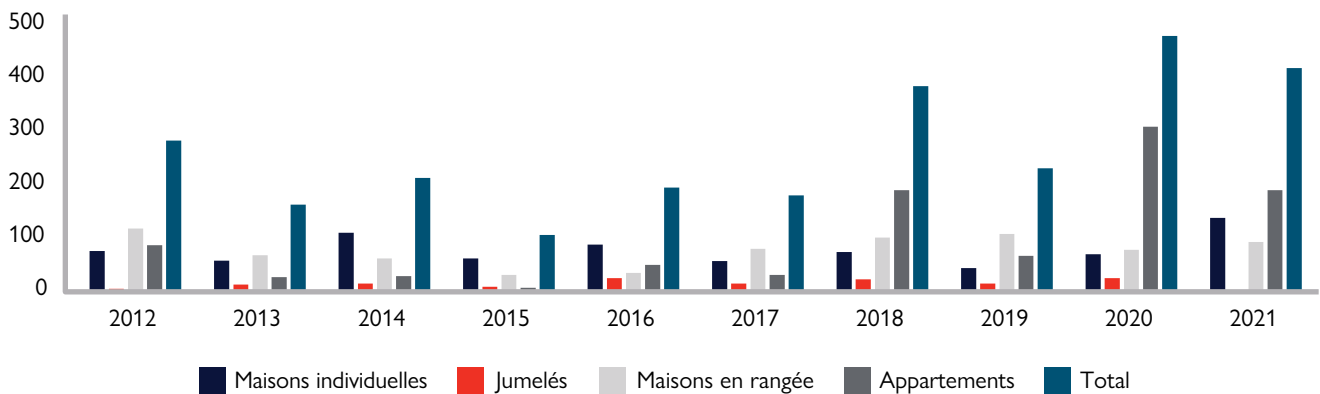
Au premier semestre de 2022, les mises en chantier d'habitations à Whitehorse se sont chiffrées à 172. Ce résultat est inférieur de 27 % aux 236 logements mis en chantier au cours de la même période en 2021. Ce recul s'explique en grande partie par la baisse continue de la

construction d'appartements locatifs. Les personnes-ressources du secteur signalent des problèmes de faisabilité financière liés à l'aménagement de logements construits expressément pour la location et ces problèmes compliquent l'offre de ce produit. Étant donné le très faible taux d'inoccupation des logements locatifs dans la région, il faut s'attendre à ce que l'offre reste faible dans ce segment du marché.

La forte concurrence pour la main-d'œuvre en sous-traitance pourrait aussi peser sur la production de logements neufs, selon les renseignements sur le marché. Les données de Statistique Canada indiquent que le taux de postes vacants dans le secteur de la construction au Yukon était de 10 % au deuxième trimestre de 2022, ce qui était supérieur à la moyenne du territoire. Les promoteurs ont également dû composer avec la hausse des coûts de construction et les contraintes liées à la chaîne d'approvisionnement, qui, en plus du resserrement du marché du travail, représentent une source d'incertitude pour la viabilité des ensembles résidentiels.

À la fin du deuxième trimestre de 2022, le nombre de logements en construction à Whitehorse s'élevait à 584. De ce nombre, 60 % étaient des logements pour propriétaires-occupants (logements en propriété absolue ou en copropriété), tandis que les 40 % restants étaient des logements destinés au marché locatif.

Figure 4 : Mises en chantier d'habitations par type, Whitehorse



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

Les mensualités hypothécaires sont à la hausse

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

Au premier trimestre de 2022, les obligations mensuelles moyennes des emprunteurs ayant contracté un nouveau prêt hypothécaire étaient de 1 780 \$, c'est-à-dire 234 \$ de plus que les emprunteurs ayant déjà un prêt hypothécaire. Les nouveaux acheteurs ont dû assumer des obligations plus élevées en raison de la forte hausse des prix des habitations tout au long de la pandémie.

En moyenne, les mensualités hypothécaires prévues des emprunteurs ont augmenté de 3,2 % au deuxième trimestre de 2022 par rapport à l'année précédente. Il s'agit de la plus forte croissance annuelle enregistrée au cours des dix derniers trimestres. L'importante appréciation des prix des habitations et l'augmentation des taux hypothécaires expliquent cette hausse.



[Retour à la table des matières](#)

Yellowknife

Faits saillants

- La croissance de la population des personnes âgées met en évidence des écarts à combler dans l'offre de logements.
- Yellowknife est confrontée à un degré plus élevé de besoins impérieux en matière de logement que le reste du Canada, en particulier chez les personnes âgées et les personnes qui s'identifient comme Autochtones.
- L'accès à la propriété a augmenté dans le territoire, ce qui va à l'encontre de la tendance observée dans le reste du Canada. Cette situation pourrait être attribuable à la reprise de l'activité économique, à la vigueur du marché du travail et à l'urgence de vouloir conclure des ventes en prévision de futures hausses des taux hypothécaires.

Facteurs fondamentaux

Les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses à Yellowknife.

Les tendances de **l'urbanisation et du vieillissement de la population** ont continué de façonner la démographie des Territoires du Nord-Ouest (T.N.-O.) en 2021. La population du territoire a diminué de 1,7 % entre 2020 et 2021, tandis que celle de la capitale de Yellowknife a augmenté de 1,5 %.

La population de Yellowknife représente maintenant un peu moins de la moitié de la population totale des T.N.-O. Le groupe démographique des personnes âgées a augmenté de façon constante au fil des ans, le Bureau des statistiques des T.N.-O. ayant déclaré qu'il était de 4 142 en 2011 et de 6 920 en 2021. Dans d'autres cas, comme pour le groupe des 15 à 59 ans, la population a diminué.

Le vieillissement de la population exerce des pressions sur le marché de l'habitation de Yellowknife. Les besoins des personnes âgées en matière de logement évoluent à mesure qu'elles vieillissent, et le parc de logements existants est mal adapté pour y répondre.

Pour la quatrième année de suite, le solde migratoire est demeuré négatif. Cette situation est principalement attribuable à la migration interprovinciale, car 171 personnes ont quitté le territoire en 2021. Cependant, ce nombre a diminué d'un peu plus de 40 % par rapport à 2020, ce qui pourrait s'expliquer par l'amélioration des conditions d'emploi.

Le faible taux de chômage et le taux d'activité élevé reflètent la vigueur du marché du travail

L'activité économique s'étant intensifiée dans les T.N.-O. après la pandémie, **le taux de chômage a récemment atteint son plus bas niveau depuis 2005, soit 4,1 % en août 2022.** Les taux d'emploi et d'activité ont augmenté en 2021 et ont continué d'augmenter de façon constante au cours des deux premiers trimestres de 2022, sous l'effet de la vigueur du marché du travail et des conditions d'emploi.

Yellowknife, le carrefour de l'activité économique des T.N.-O., présente des tendances semblables dans ses caractéristiques du marché du travail :

- le taux de chômage est descendu à 4 % en août 2022, **en baisse de 0,8 point de pourcentage par rapport à l'année dernière;**
- les trois indicateurs (taux d'activité, taux de chômage et taux d'emploi) sont solides à Yellowknife.

Dans la ville de Yellowknife et dans les T.N.-O., le taux d'activité et le taux d'emploi sont plus élevés et le taux de chômage plus bas que dans le reste du Canada, ce qui est très favorable pour la demande de logements locatifs et de logements pour propriétaires-occupants.

En ce qui a trait aux composantes précises de l'emploi dans les T.N.-O., voici quelques constats pour la période de 2020 et 2021 :

- presque toutes les hausses de l'emploi ont été enregistrées dans le secteur des services, qui a été durement touché par les restrictions liées à la pandémie;
- l'emploi dans le secteur des services a augmenté d'environ 11 % en 2021;
- la part de l'emploi dans le secteur public a augmenté, passant de 46,5 à 47,5 %;
- la part de l'emploi dans le secteur privé a diminué, passant de 45,2 à 44,1 %, signe que l'emploi est de plus en plus alimenté par le secteur public.

Le nombre de travailleurs autonomes a également augmenté : il est passé de 2 100 en juin 2021 à 2 900 en juin 2022, ce qui représente une augmentation de 38 % d'une année à l'autre.

Forte croissance économique dans des secteurs clés de Yellowknife

La croissance du PIB des T.N.-O a été forte en 2021 (6,3 %), mais elle n'a pas encore atteint les niveaux d'avant la pandémie. L'industrie minière, qui représente près de 25 % du PIB des T.N.-O., a affiché l'un des taux de croissance annuels les plus élevés, soit environ 12 %. La construction résidentielle a également affiché une forte progression, son taux de croissance étant de 5,5 % en 2021 par rapport à 2020.

Selon le Recensement de 2021, le **revenu médian des ménages à Yellowknife s'élevait à 148 000 \$ en 2020**, ce qui est considérablement plus élevé que la médiane de 84 000 \$ à l'échelle du pays. Près des trois quarts des ménages de Yellowknife ont un revenu total de 100 000 \$ et plus, comparativement à seulement 40 % des ménages au Canada. Cette différence s'explique par le taux d'emploi élevé à Yellowknife et par la participation à des secteurs où les revenus sont élevés.

Près du quart de la population de Yellowknife s'identifie comme Autochtone et, parmi ces personnes, les deux tiers s'identifient comme membres des Premières Nations. Le revenu total médian d'une personne s'identifiant comme membre des Premières Nations est de 47 200 \$, soit 38 % de moins que celui d'une personne non autochtone.

L'inflation a continué d'augmenter en 2021 et au cours des deux premiers trimestres de 2022. L'IPC à Yellowknife a augmenté de 6,7 % en glissement annuel en août 2022. Cette augmentation est inférieure à la moyenne du Canada, mais les hausses de l'IPC pour les aliments (9,7 %) et le logement (8,5 %) sont plus élevées à Yellowknife que dans le reste du Canada.

Abordabilité

L'abordabilité des logements locatifs continue de se détériorer pour les personnes âgées et les ménages autochtones

En 2021, seulement **11,7 %** des ménages de Yellowknife ont éprouvé des problèmes d'abordabilité du logement¹, soit près de la moitié du taux enregistré en 2016. Toutefois, l'abordabilité du logement demeure un problème important pour les locataires, car près de 20 % d'entre eux ont un loyer qu'ils ne peuvent pas se permettre.

Le pourcentage de ménages de propriétaires-occupants autochtones à Yellowknife qui habitent des logements inabordables a également connu une forte baisse de 2016 à 2021. Cependant, les ménages locataires autochtones de Yellowknife ont plus de difficulté à se payer un logement dont le loyer est abordable : 26,6 % d'entre eux ont un loyer inabordable, ce qui dépasse la moyenne canadienne (25,4 %).

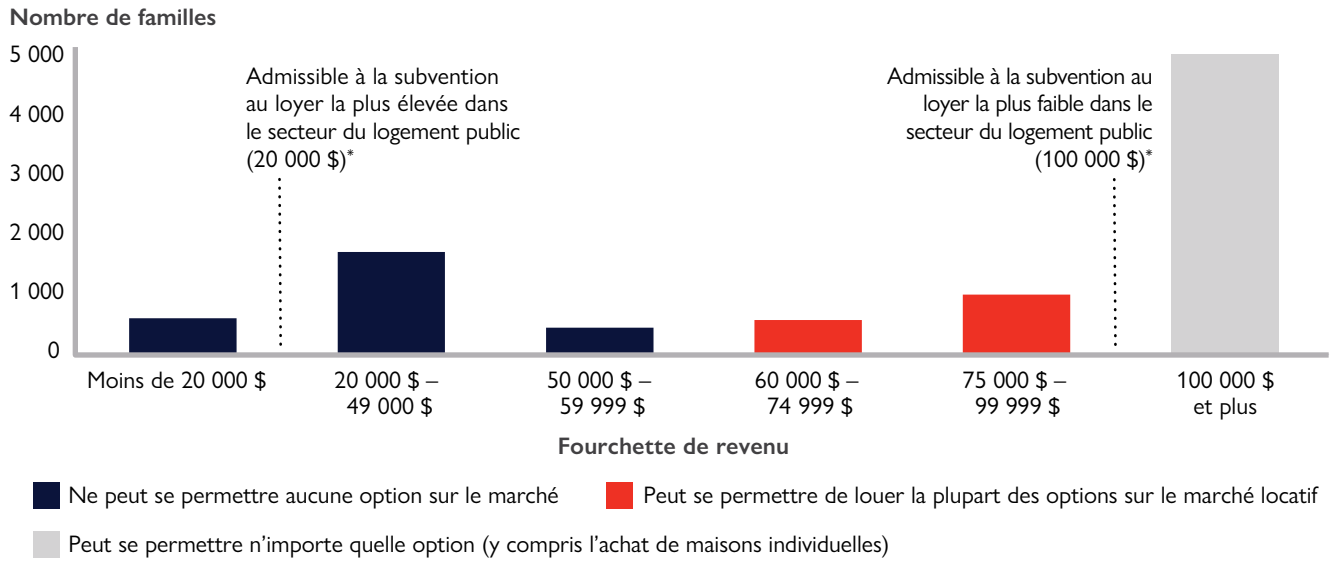
Voici comment le taux d'abordabilité chez les personnes âgées (65 ans et plus) a évolué récemment :

- À Yellowknife, de 2016 à 2021, ce taux a augmenté, passant de 8,3 à 16,8 %.
- Dans le reste du pays, durant la même période, ce taux est descendu de 19,4 à 16,9 %.

Cette tendance est la même pour les propriétaires-occupants et les locataires. Près de 35 % des personnes âgées à Yellowknife ont un loyer inabordable. Comme les personnes âgées représentent une proportion de plus en plus importante de la population des T.N.-O., il serait important de se pencher sur la question.

¹ Un logement est dit inabordable si les frais de logement (comme le loyer, les paiements hypothécaires, les services publics, l'assurance, etc.) représentent plus de 30 % du revenu avant impôt du ménage.

Figure 1 : Abordabilité du marché à Yellowknife, 2020



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 61 200 \$ par année, la location d'un logement de 2 chambres est abordable pour les familles dont le revenu annuel est de 70 760 \$ et l'achat d'une maison individuelle moyenne est abordable pour les familles gagnant 106 146 \$ par année.

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

Les besoins impérieux en matière de logement demeurent élevés pour les ménages autochtones et les locataires âgés

À Yellowknife, **9,1 %** des ménages avaient des besoins impérieux en matière de logement en 2021, ce qui est supérieur à la moyenne canadienne (7,7 %). Un peu moins de 4 % des propriétaires-occupants y éprouvent de tels besoins², mais, pour les locataires, c'est près d'un sur cinq.

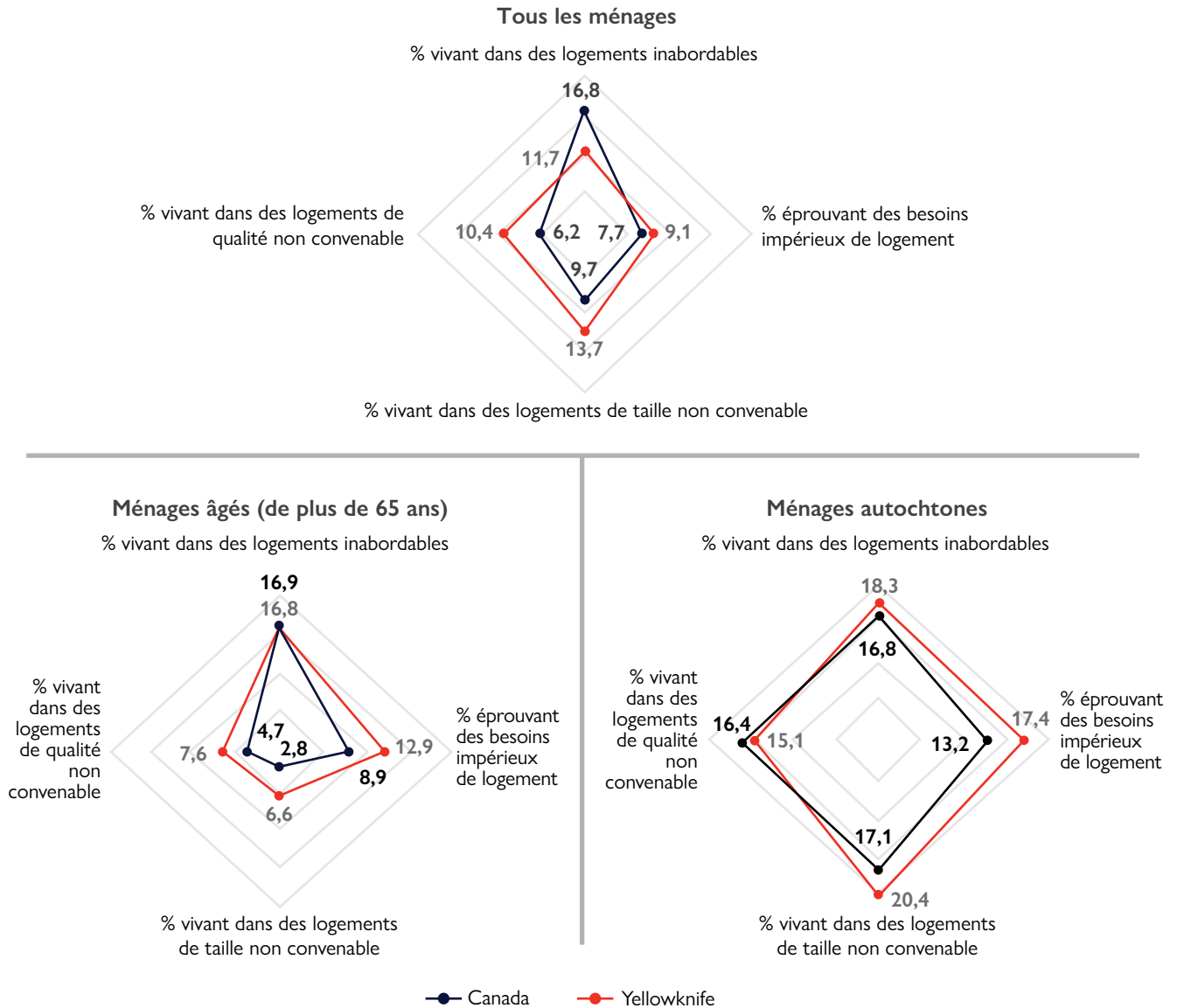
Les ménages autochtones de Yellowknife font partie des groupes qui éprouvent le plus de besoins impérieux en matière de logement. Parmi eux, 17,4 % éprouvent de tels besoins, ce qui est élevé par rapport à la moyenne nationale et au taux de

2016. La proportion de propriétaires-occupants autochtones éprouvant des besoins impérieux de logement a presque doublé par rapport à 2016, pour atteindre environ 7 %. La situation des locataires autochtones est encore pire : c'est le cas d'environ 27 % d'entre eux.

La proportion de personnes âgées de Yellowknife qui éprouvent des besoins impérieux en matière de logement a diminué, mais demeure supérieure à la moyenne nationale. Près du tiers des locataires âgés éprouvent des besoins impérieux de logement, et le principal facteur qui y contribue est l'inabordabilité du logement.

² Un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation ne satisfait pas à au moins une des trois normes d'acceptabilité : qualité convenable, taille convenable ou abordabilité.

Figure 2 : Indicateurs clés du logement, selon les groupes de population visés



Source : Statistique Canada, Recensement de 2021

Niveau record des mensualités hypothécaires

Comme nous l'avons vu dans le rapport de l'an dernier, la population des personnes de 35 à 44 ans détenait la plus grande part des prêts hypothécaires (30 %) et des soldes hypothécaires non remboursés (34 %). Puisque la part des

soldes hypothécaires non remboursés est plus élevée que la part des prêts hypothécaires, il faut comprendre que cette cohorte détient des prêts hypothécaires proportionnellement plus importants.

Les mensualités hypothécaires moyennes ont atteint 1 621 \$ au deuxième trimestre de 2022, un sommet historique. Si l'inflation persiste et que les taux hypothécaires continuent à monter, les mensualités des ménages augmenteront à mesure que les prêts hypothécaires à taux fixe seront renouvelés et que les prêts hypothécaires à taux variable atteindront les seuils de déclenchement. Une telle conjoncture se répercuterait immédiatement sur l'abordabilité, mais nuirait également aux dépenses de consommation, ce qui serait défavorable pour les conditions économiques générales.

Les taux d'inoccupation des logements locatifs sont faibles

Les taux d'inoccupation ont chuté dans toutes les catégories de logements. Pour les logements d'une chambre, de deux chambres et de trois chambres, **le taux d'occupation est d'environ 2 %**. Leur baisse pourrait être attribuable à la reprise des activités économiques, surtout dans les secteurs de l'exploitation minière et de la construction. Cependant, le faible taux d'inoccupation indique également une forte demande sur le marché locatif et exerce des pressions à la hausse sur les prix.

À l'exception des studios, qui sont relativement rares à Yellowknife et ne représentent que 2 % de tous les logements locatifs, les prix des logements dans toutes les catégories (une, deux et trois chambres) ont augmenté par rapport à 2020. Voici les loyers moyens pour les différents types de logements en 2021 :

- une chambre — 1 564 \$;
- deux chambres — 1 806 \$;
- trois chambres — 2 095 \$.

Globalement, les loyers ont augmenté de 1,6 % de 2020 à 2021.

En 2021, le nombre d'appartements locatifs privés disponibles a légèrement augmenté par rapport à 2020, passant de 1 726 à 1 750, mais **tous les ajouts sur le marché locatif ont été enregistrés dans les catégories des logements d'une et de deux chambres**, dont la taille convient rarement aux grandes familles.

Les maisons en rangée pourraient s'avérer une meilleure solution pour les familles nombreuses :

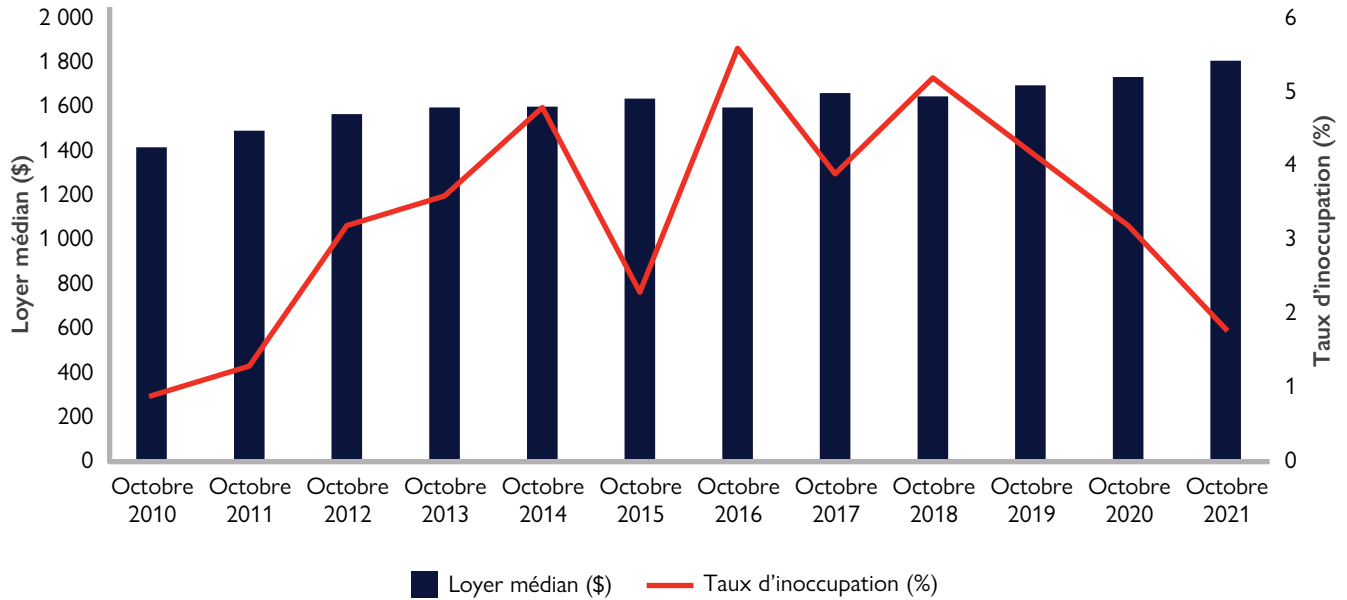
- il y a 262 logements de trois chambres dans l'univers locatif;
- les maisons en rangée offrent des espaces habitables spacieux, ainsi qu'une entrée privée, et les coûts du terrain sont répartis entre les propriétaires des logements.

À l'heure actuelle, les maisons en rangée sont plus rares sur le marché et plus chères que les appartements de trois chambres :

- le taux d'inoccupation des maisons en rangée est d'à peine 0,8 % et leur loyer moyen, de 2 302 \$;
- l'offre de maisons en rangée est limitée, et seulement deux unités de ce type se sont ajoutées sur le marché entre 2020 et 2021.

Les logements sociaux et abordables, qui ont surtout été construits par le gouvernement dans les T.N.-O., se trouvent généralement à l'extérieur de Yellowknife — la capitale ne compte que 5 % de ces logements. Dans l'ensemble, 35 % des logements ont trois chambres, ce qui permet de loger la plupart des familles. Le taux d'inoccupation des logements sociaux et abordables est presque nul, ce qui indique une demande accrue pour ce type de logement.

Figure 3 : Loyers médians et taux d'inoccupation, Yellowknife



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs

Sous l'effet du resserrement de l'offre, les prix demeurent à un niveau record pour une autre année

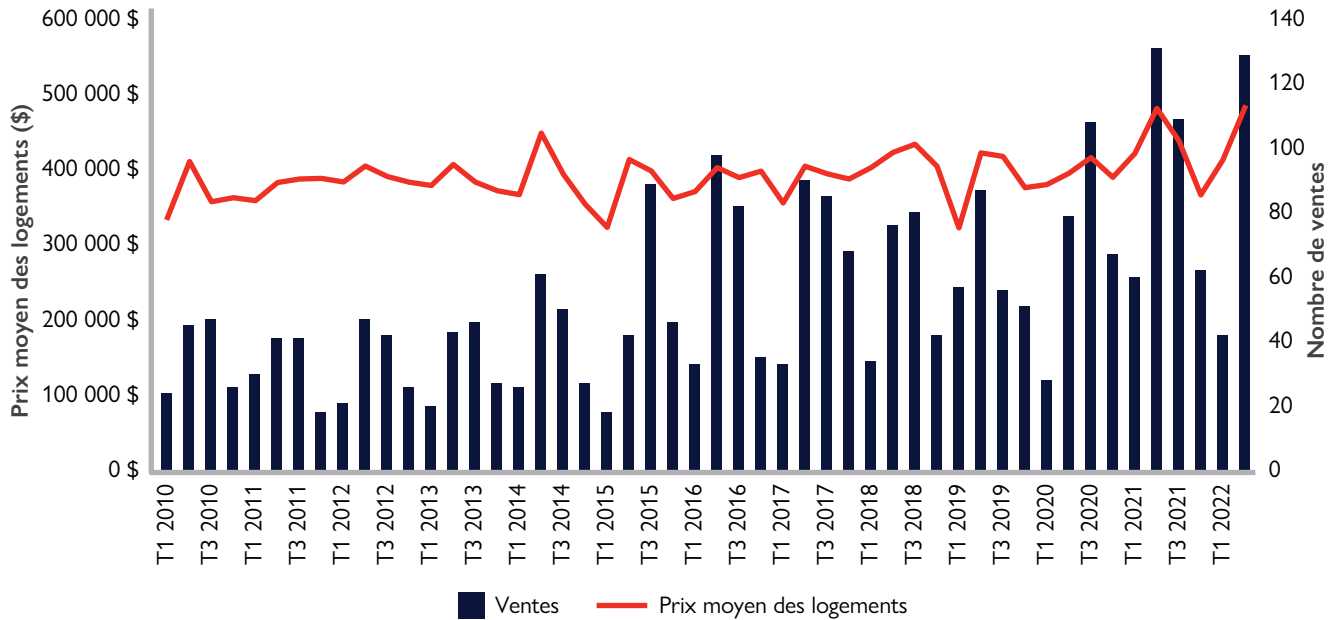
Malgré les considérations en matière d'abordabilité pour les acheteurs, **parmi l'ensemble des provinces et territoires, les T.N.-O. sont les seuls à avoir enregistré une hausse du taux de propriétaires-occupants lors du Recensement de 2021**. Le prix de vente moyen, toutes catégories de logements confondues, s'est établi à 486 000 \$ — un sommet historique. Les prix élevés sont soutenus par la vigueur des conditions d'emploi et les salaires élevés.

Le nombre de reventes a lui aussi augmenté. Il est monté à 355 en 2021, ce qui représente un bond de 28 % en regard de 2020 (et une hausse de 44 % par rapport à 2019).

Depuis le début de la pandémie, le rapport ventes-nouvelles inscriptions a été élevé, oscillant autour du 100 %, ou un peu au-dessus, et la durée en mois des stocks de logements a fortement diminué.

La vigueur des ventes qui s'est poursuivie au premier trimestre de 2022 pourrait s'expliquer par le fait que les acheteurs ont tenté de conclure des ententes en prévision de futures hausses des taux hypothécaires. La montée des taux pourrait faire ralentir la demande jusqu'à la fin de 2022 et au début de 2023, ce qui aurait un effet négatif sur l'abordabilité pour les acheteurs, l'état du marché et les mesures incitatives offertes aux promoteurs.

Figure 4 : Prix moyens des logements et ventes, Yellowknife



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Nouveaux aménagements à Yellowknife en raison des changements apportés aux règlements de zonage

Les mises en chantier d'habitations ont fortement baissé à Yellowknife jusqu'à présent en 2022, freinées par la pénurie de main-d'œuvre, les coûts de construction élevés et la hausse des taux d'intérêt.

- Les constructeurs ont commencé la construction de 92 logements en 2021, soit une augmentation de 70 % par rapport à 2020.
- Seulement sept habitations, toutes des maisons individuelles, ont été mises en chantier en 2022.
- Le nombre d'habitations mises en chantier accuse un recul de près de 92 % par rapport à l'année dernière.

Cependant, un nouveau règlement de zonage adopté en mars 2022 pourrait, dans une certaine mesure, soulager la crise de l'offre de logements. L'aspect du règlement concernant le stationnement à options ouvertes (Open Option Parking), qui laisse plus de souplesse aux promoteurs pour déterminer

le nombre de places de stationnement dont ils ont besoin, a contribué à encourager la conversion prochaine de l'immeuble Bellanca au centre-ville de Yellowknife (qui sera renommé l'immeuble NEST) en immeuble résidentiel. Cet immeuble de 10 étages et de 55 000 pieds carrés est resté vacant pendant plus d'une décennie après le départ de son dernier locataire, le gouvernement fédéral, en 2012. Les travaux réalisés dans l'immeuble Bellanca (NEST) devraient être achevés d'ici 2024.

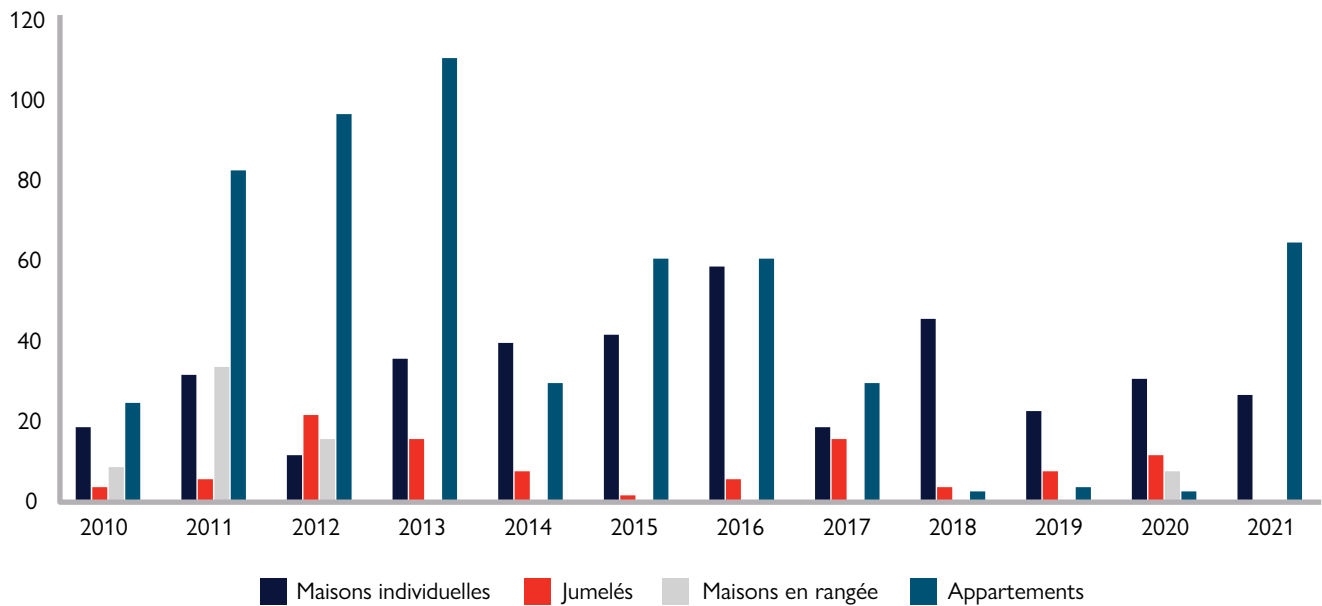
En ce qui concerne l'offre future prévue, des permis ont été délivrés pour les mises en chantier de nombreux logements collectifs : un immeuble de 9 logements, 2 quadruplex et 114 appartements au total. Toutefois, comme ces logements compteront principalement une ou deux chambres, ils pourraient ne pas convenir aux grandes familles. De plus, des permis ont été délivrés pour les mises en chantier de 16 maisons individuelles et 8 logements accessoires.

Un établissement de soins spéciaux de 21 logements — la maison d'hébergement pour femmes du YWCA — est également en construction. Le YWCA offrira des logements de taille convenable aux femmes avec enfants.

Enfin, la croissance de la population de personnes âgées constitue un aspect particulier à considérer pour la construction à Yellowknife. De nouveaux logements seront nécessaires pour répondre aux besoins changeants des membres de ce groupe. À cette fin, AVENS et la SCHL se sont associés pour la construction d'un ensemble, le pavillon

AVENS, qui devrait permettre d'ajouter 102 logements adaptés aux personnes âgées sur le marché à l'automne 2023. Il s'agira du plus grand ensemble de logements abordables des T.N.-O. à ce jour. Il sera nécessaire de continuer de construire des logements de ce type pour faire face au vieillissement de la population de Yellowknife.

Figure 5 : Mises en chantier d'habitations, Yellowknife



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

[Retour à la table des matières](#)



Iqaluit

Faits saillants

- L'abordabilité du marché représente toujours un défi pour les ménages du Nunavut, en particulier les jeunes.
- Le territoire compte le plus grand pourcentage de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement au Canada et ayant de graves difficultés à obtenir un logement convenable.
- Des hausses importantes des prix ont été enregistrées pour les maisons individuelles et les maisons en rangée, ainsi que sur le marché locatif.

Facteurs fondamentaux

La population du Nunavut demeure la plus jeune au Canada

Les estimations liées à la population et à la démographie indiquent qu'au Nunavut :

- la population demeure la plus jeune au Canada, l'âge médian s'établissant à 25,6 ans;
- la proportion des personnes de 85 ans et plus est la plus faible (moins de 1 %);
- la fécondité y est la plus élevée et l'espérance de vie est parmi les plus faibles au Canada;
- la population est la moins élevée au pays.

Selon les données du Recensement de 2021, la population totale du territoire du Nunavut a augmenté d'environ 3 % pour s'établir à 36 858 personnes, ce qui est une hausse plus faible que la croissance démographique observée lors du recensement précédent et dans d'autres régions du Canada. La population inuite du Canada s'est accrue de 8,5 % pour s'établir à 70 545 personnes. Même si l'âge moyen de la population du territoire est relativement bas, la croissance démographique a surtout été observée dans la cohorte des 50 ans et plus.

À Iqaluit, la population a diminué de 4 % pour s'établir à 7 429 personnes, principalement en raison d'une baisse dans la cohorte des 20 à 24 ans. Cependant, l'incidence de cette

baisse sur l'ensemble de la cohorte principale (15 à 64 ans) a été modérée par la croissance des cohortes des personnes plus âgées dans cette fourchette. Cette tendance se confirme par la croissance de plus de 15 % de la cohorte des 65 ans et plus, tant à Iqaluit qu'ailleurs sur le territoire.

La population d'Iqaluit ne représente qu'environ 20 % de la population totale du Nunavut, ce qui montre que la population de la région est dispersée dans plusieurs petites villes. Cette répartition reflète également la faible densité démographique qui se maintient dans le territoire, qui a de la difficulté à attirer les personnes immigrantes et professionnelles, principalement en raison de la pénurie de logements.

Croissance économique marginale et amélioration des conditions du marché du travail en contexte de pénurie de main-d'œuvre

Le marché du travail au Nunavut est revenu à son niveau d'avant la pandémie. Sa croissance a été considérable au cours de la dernière année et a atteint un sommet en février 2022. En septembre 2022, le nombre de personnes occupées au Nunavut s'élevait à 14 300, ce qui représente une augmentation d'environ 7 % par rapport à la même période en 2021. Pour le même point de données, le taux de chômage s'est établi à 12 %, une diminution par rapport à l'année précédente en raison d'une baisse soutenue de la population active.

L'emploi à temps plein et à temps partiel a augmenté au cours de la dernière année, respectivement, d'environ 9 % par rapport au niveau de 2021, pour s'établir à 12 700 postes à temps plein, et de 23 % par rapport au niveau de la même période d'examen, pour se chiffrer à 1 600 postes à temps partiel.

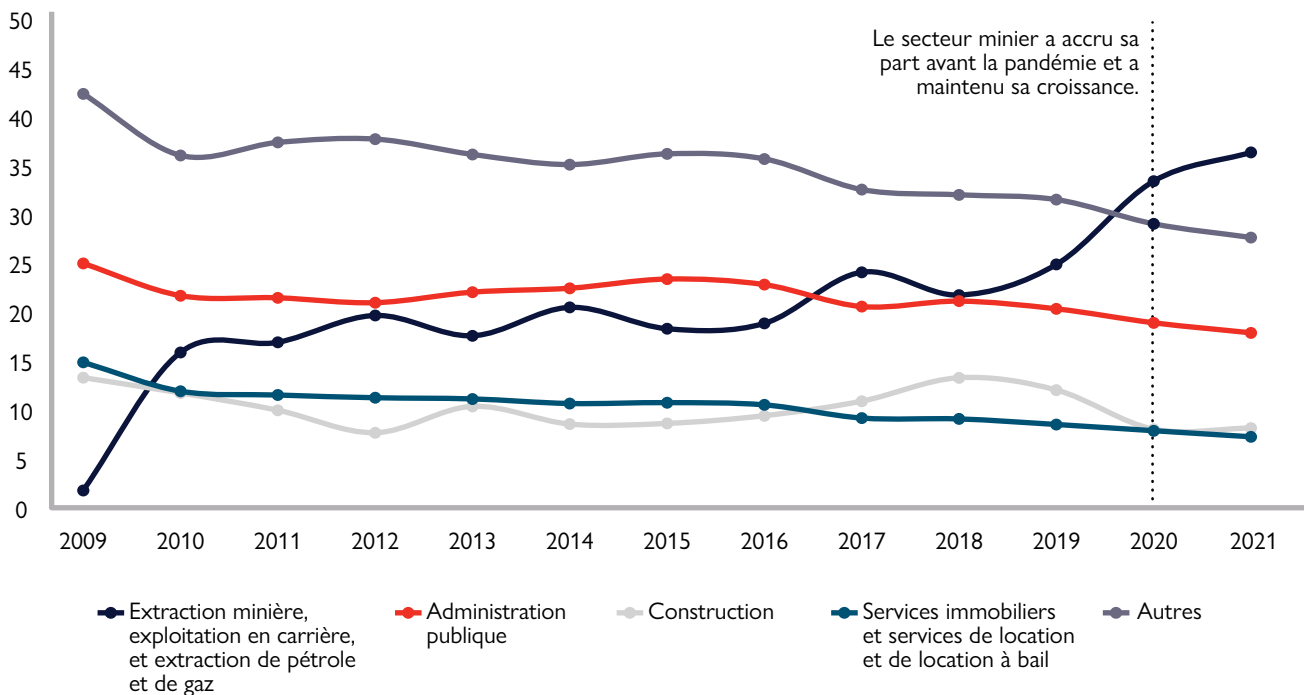
La population active du Nunavut a augmenté au cours de la dernière année, mais il y a aussi un nombre croissant de personnes qui ne font pas partie de la population active. Cette situation pourrait s'expliquer par le fait que des emplois ont été perdus à jamais au cours de la pandémie.

Parmi toutes les provinces et tous les territoires, le Nunavut affichait la plus forte proportion de résidents (environ 35 %) qui avaient reçu des prestations d'urgence et de relance économique en raison de la pandémie¹. La suspension de ces prestations devait permettre de rétablir entièrement les niveaux de main-d'œuvre dans certains secteurs, mais

cela n'a pas été le cas. Des pénuries de personnel ont été signalées en raison des difficultés d'embauche et de maintien en poste de la main-d'œuvre requise, ce qui a entraîné un roulement élevé du personnel et des postes vacants.

Dans l'ensemble, l'économie du Nunavut a enregistré une croissance d'à peu près 7 % en 2021. Comme les années précédentes, cette croissance a été principalement alimentée par le secteur minier, qui représentait environ 37 % du PIB. La production de minéraux dans les mines existantes a augmenté, ce qui a stimulé l'emploi et soutenu la reprise économique. Un nouveau projet minier, qui devrait commencer la production commerciale au cours des prochaines années, pourrait soutenir la croissance économique future du territoire. L'ensemble des autres secteurs, surtout dans les services, n'ont pas encore entièrement retrouvé leur niveau d'avant la pandémie, et leur contribution à la croissance économique du territoire est moins importante, voire négative.

Figure 1 : Part en pourcentage du PIB par secteur d'activité (%)



Source : Statistique Canada. Tableau 36-10-0400-01 – PIB aux prix de base, par secteur, provinces et territoires, part en pourcentage

¹ La contribution des prestations d'aide liées à la pandémie aux revenus de la population canadienne en 2020. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/as-sa/98-200-X/2021005/98-200-x2021005-fra.cfm>

Comme dans d'autres régions du Canada, les prix de la plupart des biens de consommation, y compris les aliments, ont augmenté au Nunavut en raison des retards dans la chaîne d'approvisionnement et de la hausse des coûts de l'énergie. Cependant, l'incidence de l'augmentation du prix des carburants a été atténuée, puisque le gouvernement du Nunavut a acheté en masse ses stocks de carburants pour l'année avant les hausses de prix. À Iqaluit, le taux d'inflation était d'environ 5 % en août 2022², ce qui est inférieur au taux d'inflation de 7 % au Canada pendant la même période. Il s'agit du taux le plus bas au pays, ce qui est attribuable à l'achat en masse de carburants.

Abordabilité

L'abordabilité du marché demeure un défi pour les ménages, en particulier les jeunes

Au Nunavut, environ 34 % de tous les ménages n'ont pas été en mesure d'obtenir un logement du marché sans aide en 2020, et la proportion était plus élevée pour les familles monoparentales (54 %) que dans les familles comptant

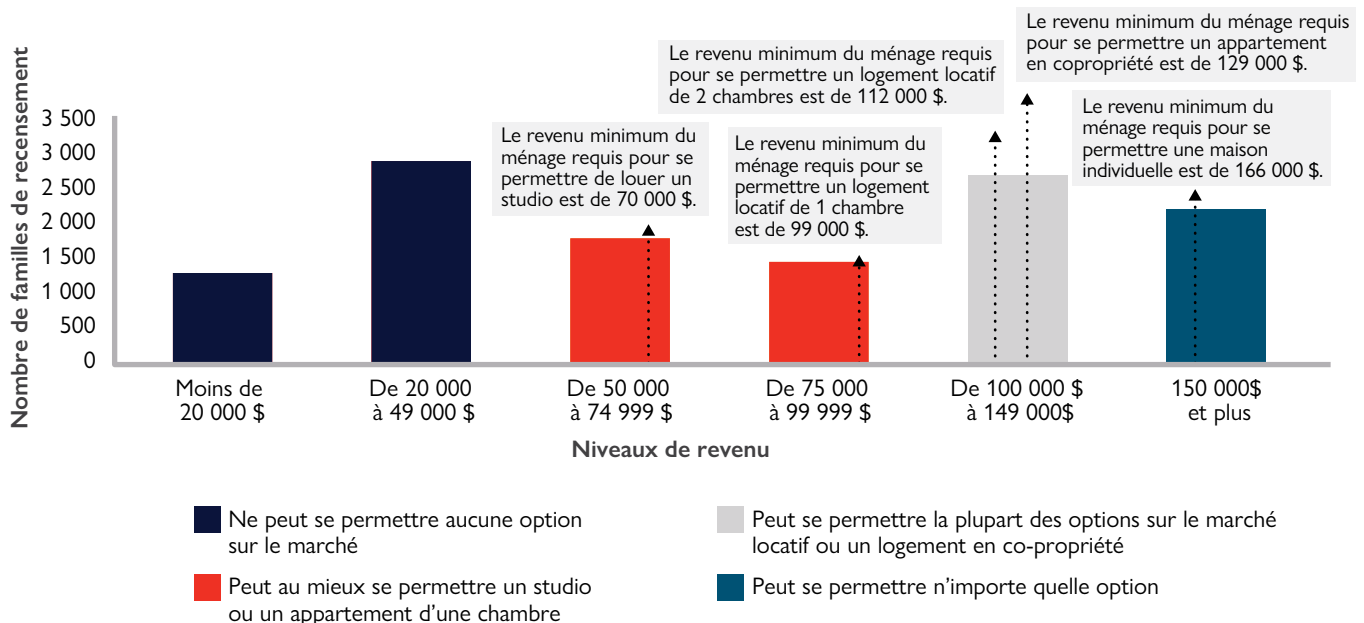
un couple. Les ménages dont les membres sont jeunes connaissent une part beaucoup plus importante de problèmes d'abordabilité, 76 % d'entre eux n'étant pas en mesure d'obtenir un logement du marché, peu importe le type. Cette tendance s'améliore toutefois pour la population plus âgée, car environ 25 % des ménages du groupe des 35 à 65 ans pourraient se permettre d'obtenir n'importe quelle option de logement du marché.

En ce qui concerne l'abordabilité selon la catégorie de revenu, pour qu'un ménage puisse se permettre leur loyer :

- pour un studio ou un appartement d'une chambre, le revenu annuel doit être d'au moins 70 000 \$;
- pour un logement d'une chambre, le revenu annuel du ménage doit être de 99 000 \$ et, pour un logement de deux chambres, 112 000 \$.

Le revenu annuel d'un ménage doit être d'environ 129 000 \$ pour que ce dernier ait les moyens d'être le propriétaire d'un appartement en copropriété et de 166 000 \$, pour une maison individuelle.

Figure 2 : Abordabilité du marché au Nunavut, 2020



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.

² Indice des prix à la consommation pour les provinces et pour Whitehorse, Yellowknife et Iqaluit — Données non désaisonnalisées. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/220920/t002a-fra.htm>

Les problèmes liés à l'abordabilité persistent dans le territoire, et, parallèlement, les coûts de construction élevés et la disponibilité insuffisante des terrains continuent de limiter la construction de logements.

Le nombre de logements locatifs sociaux et abordables a augmenté de 227, principalement des logements de deux chambres, pour atteindre 5 795 en 2021, ce qui représente environ 1 % du total canadien. Le loyer moyen, établi en fonction des niveaux de revenu, était de 234 \$, l'un des plus bas au pays.

Un nombre important de ménages éprouvent toujours des besoins impérieux en matière de logement, plus que toute autre province ou tout autre territoire au Canada.

Selon le Recensement de 2021, le Nunavut présente le plus grand pourcentage de ménages qui éprouvent des besoins impérieux en matière de logement au Canada. Environ 33 % des ménages du Nunavut vivent dans des logements inabordables ou non convenables du point de vue de la qualité ou de la taille, et n'ont pas les moyens de se payer un autre logement dans leur collectivité. Même si cette proportion est inférieure aux données du Recensement de 2016 (environ 37 %), elle demeure beaucoup plus élevée que celle de toute autre province ou de tout autre territoire.

À peu près 41 % des ménages du Nunavut éprouvent des besoins impérieux de logement³. La proportion est plus élevée chez les ménages inuits :

- environ 46,2 % des ménages inuits éprouvent des besoins impérieux de logement;
- les ménages locataires inuits sont plus nombreux à éprouver des besoins impérieux de logement (51 %) que les ménages inuits propriétaires (22 %)⁴.

Il demeure difficile d'accéder à des logements appropriés et abordables en raison des coûts élevés de construction, d'exploitation et d'entretien. Parmi les ménages éprouvant des besoins impérieux de logement, environ :

- 32 % habitaient des logements de qualité non convenable et qui nécessitaient des réparations;
- 53 % vivaient dans des logements de taille non convenable dans lesquels il n'y avait pas suffisamment de chambres pour bien répondre à leurs besoins.

La plupart des gens habitant le territoire dépendent de logements publics ou subventionnés en raison du coût de la vie beaucoup plus élevé qu'ailleurs au pays, des niveaux de revenu inférieurs, des possibilités d'emploi restreintes et de l'absence d'un marché de la revente prospère.

De plus, les jeunes du Nunavut continuent d'avoir de la difficulté à obtenir un logement convenable : environ 51 % des personnes de la cohorte des 0 à 17 ans éprouvent des besoins impérieux de logement. Il est urgent de fournir des types de logements convenables pour les divers genres de ménages qui vivent dans le territoire.

Légère augmentation des obligations hypothécaires mensuelles des ménages

La majorité des ménages du Nunavut vivent dans des logements hors marché, mais certains ménages ont accès à du financement au moyen de prêts hypothécaires ordinaires. Selon les données d'Equifax sur le crédit hypothécaire et le crédit à la consommation au Nunavut, la moyenne mensuelle des obligations hypothécaires des emprunteurs était de 1 714 \$ au premier trimestre de 2022, ce qui représente une légère augmentation, soit moins de 1 %, par rapport à la même période en 2021. Cependant, le montant mensuel moyen des obligations pour les nouveaux prêts hypothécaires a augmenté d'environ 5 %, pour s'établir à 1 976 \$.

La proportion la plus importante de détenteurs de prêts hypothécaires au Nunavut était celle de la cohorte des 35 à 44 ans. Celle-ci détient également la part la plus élevée (32 %) des soldes hypothécaires non remboursés. À l'inverse, les groupes dont la proportion de détenteurs de prêts hypothécaires est la plus faible sont ceux des personnes de moins de 25 ans et des personnes de plus de 74 ans, chaque groupe représentant 1 %.

Étant donné que la population du Nunavut est jeune et qu'il y a un grand nombre de ménages dans les groupes de personnes moins âgées, la faible proportion de prêts hypothécaires détenus par les moins de 25 ans est un signe que ce groupe d'âge est confronté à des difficultés d'accès à un logement du marché.

La variation d'une année à l'autre de la proportion d'emprunteurs hypothécaires montre une légère baisse dans la plupart des groupes de population, la plus forte étant enregistrée pour le groupe des 55 à 64 ans.

³ Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2021.

⁴ <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/dv-vd/housing-logement/index-fr.cfm>

Marché locatif

Hausse des loyers moyens en raison des faibles taux d'inoccupation

Le marché locatif d'Iqaluit se compose principalement de logements publics hors marché (subventionnés). L'offre de logements du marché est très limitée. Au cours de la dernière année, aucun nouveau terrain résidentiel n'y a été rendu disponible à des fins d'aménagement. Cependant, quelques ensembles de logements locatifs sont en cours de construction, ce qui permettrait d'offrir un certain nombre de logements publics, de logements privés et de complexes de logements locatifs.

La majorité des ménages d'Iqaluit vivent dans des logements subventionnés :

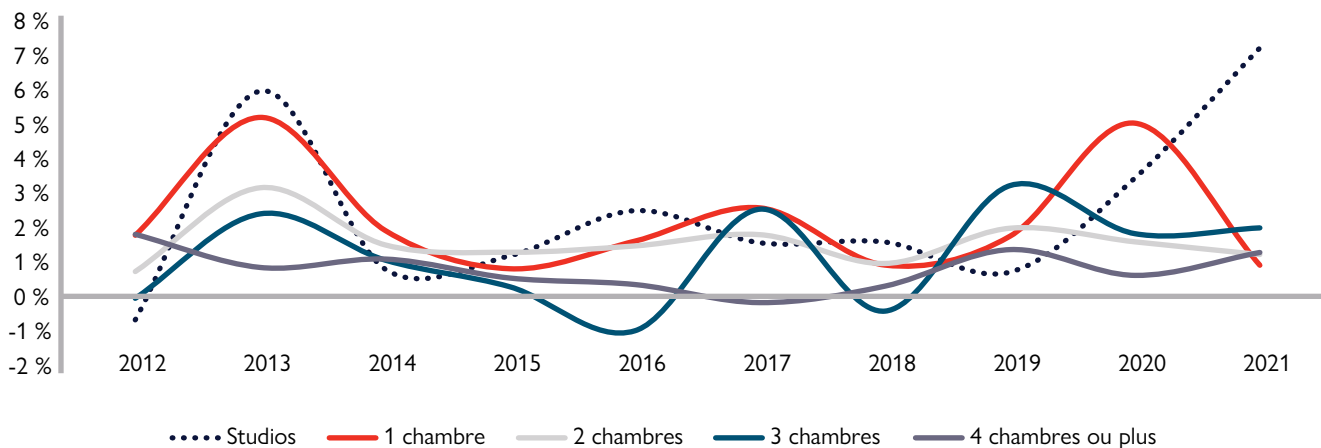
- 23 % de ces logements sont des logements locatifs sociaux de la Société d'habitation du Nunavut;

- 42 % de ces logements sont pour le personnel des gouvernements du Nunavut et du Canada;
- le reste est loué au personnel d'organisations privées et autres.

Malgré cela, l'offre du marché de l'habitation demeure insuffisante, la demande étant nettement plus forte que l'offre limitée. Cette situation a entraîné le taux d'inoccupation à un niveau critique, voire pratiquement nul. En 2021, le taux d'inoccupation des logements locatifs à Iqaluit, à l'exclusion des logements sociaux, était inférieur à 1 %. Ce fut la quatrième année consécutive où les taux d'inoccupation étaient extrêmement bas.

Les pressions exercées sur la demande par la faiblesse persistante des taux d'inoccupation ont entraîné une hausse du loyer médian du marché en 2021. Le loyer médian pour tous les types de logements a augmenté d'environ 3 % par rapport aux niveaux de 2020, pour atteindre 2 750 \$. Le niveau des augmentations variait selon le nombre de chambres du logement locatif.

Figure 3 : Croissance en glissement annuel des loyers moyens selon le nombre de chambres



Source : Enquête de la SCHL

La plus forte croissance du loyer mensuel médian a été enregistrée dans le segment des studios en raison de la demande accrue, de l'offre limitée et de l'abordabilité de ce type de logement. Il en est résulté un taux d'inoccupation nul pour ce type de logement. Cependant, une plus forte

proportion de logements locatifs de deux chambres étaient disponibles, ce qui a fait que le loyer médian de ce type de logement a affiché la plus faible croissance, soit d'environ 2 %, pour s'établir à 2 843 \$.

Tableau 1 : Loyer mensuel selon le nombre de chambres (exclut les logements sociaux et les logements vacants)

Type	Loyer mensuel moyen			Loyer mensuel médian		
	2020	2021	Croissance (%)	2020	2021	Croissance (%)
Studio	1 641 \$	1 762 \$	7,4 %	1 637 \$	1 750 \$	6,9 %
1 chambre	2 463 \$	2 489 \$	1,1 %	2 400 \$	2 490 \$	3,8 %
2 chambres	2 785 \$	2 823 \$	1,4 %	2 800 \$	2 843 \$	1,5 %
3 chambres	3 221 \$	3 291 \$	2,2 %	3 125 \$	3 200 \$	2,4 %
4 chambres ou plus	3 676 \$	3 729 \$	1,5 %	3 800 \$	3 711 \$	-2,3 %
Total	2 752 \$	2 798 \$	1,7 %	2 675 \$	2 750 \$	2,8 %

Source : Enquête de la SCHL

Marché des logements pour propriétaires-occupants

Prix de vente historiquement élevés pour les maisons individuelles et les maisons en rangée

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

En 2021, il y a eu 49 cessions de titres fonciers à Iqaluit, une augmentation par rapport aux 42 cessions enregistrées en 2020, pour un prix moyen de 615 387 \$. Environ 67 % des titres fonciers cédés étaient pour des maisons individuelles, le reste était pour des copropriétés et des maisons en rangée. Six cessions d'appartements en copropriété ont été effectuées durant l'année, contrairement à 2020 où il n'y a eu aucune vente de logement de ce type.

Tableau 2 : Ventes résidentielles totales (cessions)

	2017	2018	2019	2020	2021
Ventes résidentielles	33	36	39	42	49
Prix moyen	512 961 \$	509 542 \$	524 756 \$	547 631 \$	615 387 \$
Prix médian	503 335 \$	522 500 \$	550 000 \$	552 500 \$	625 000 \$
Prix moyen au pied carré	299 \$	297 \$	324 \$	347 \$	373 \$

Source : Enquête de la SCHL

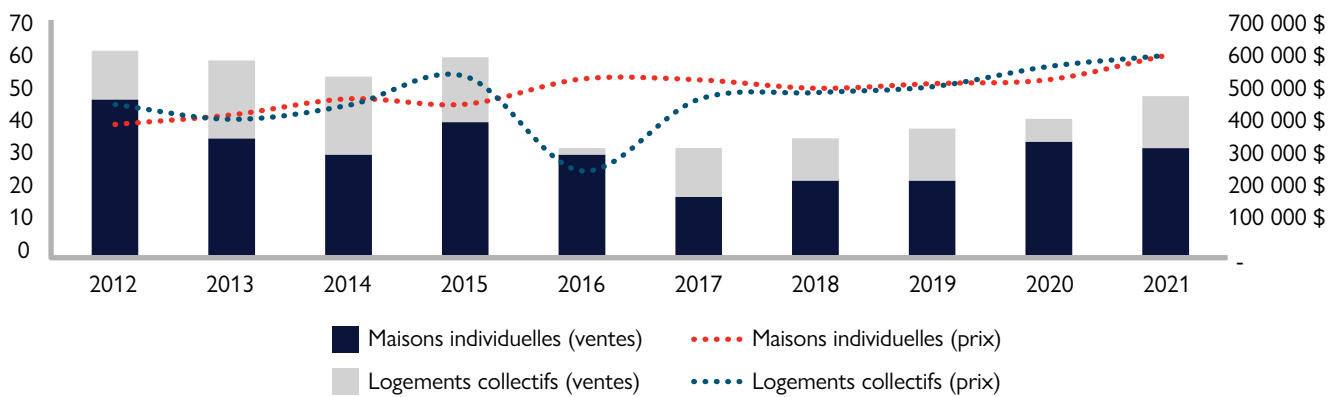
Le prix moyen des maisons individuelles a atteint un sommet historique de 615 362 \$, ce qui représente une hausse de 14 % par rapport à 2020. D'autres types de logements ont également enregistré une croissance semblable :

- le prix moyen des maisons en rangée, qui sont généralement plus grandes, a augmenté d'environ 20 %, pour atteindre 696 700 \$;
- le prix moyen des logements en copropriété était de 480 000 \$

D'autres hausses des prix ont été observées dans la ville en raison des conditions défavorables de l'offre sur le marché causées par le peu de terrains disponibles pour l'aménagement, les coûts de construction très élevés, les pénuries et les contraintes liées aux matériaux de construction et la lente reprise dans le secteur de la construction.

On observe également une tendance à la hausse du prix de revente des logements à Iqaluit, lequel a augmenté en moyenne d'environ 16 %, malgré une réduction du nombre réel de transactions conclues sur le marché de la revente. Cette augmentation s'explique par la hausse des prix des logements, les maisons individuelles étant revendues, en moyenne, 706 950 \$, tandis que le prix moyen de revente des maisons en rangée était de 675 500 \$.

Figure 4 : Ventes résidentielles et prix moyens selon le type de logement



Source : Enquête de la SCHL

Méthode d'enquête pour Iqaluit

Méthodologie de l'Enquête sur les logements locatifs

La présente enquête de la SCHL 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 trois mois, soit de la mi-mars à la fin de juin 2021. 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](#)

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**.

© 2022, 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

Whitehorse

Figure 1 — Abordabilité du marché à Whitehorse, 2020

Nombre de ménages	Fourchette de revenu des ménages avant impôt								
	Moins de 39 999 \$	40 000 \$ à 49 999 \$	50 000 \$ à 59 999 \$	60 000 \$ à 69 999 \$	70 000 \$ à 79 999 \$	80 000 \$ à 89 999 \$	90 000 \$ à 99 999 \$	100 000 \$ à 149 999 \$	150 000 \$ et plus
Ne peut se permettre aucune option sur le marché	1 695	-	-	-	-	-	-	-	-
Peut se permettre de louer un studio ou un logement d'une chambre	-	640	-	-	-	-	-	-	-
Peut se permettre de louer un logement de deux chambres ou une maison mobile	-	-	640	-	-	-	-	-	-
Peut se permettre de louer un duplex	-	-	-	730	-	-	-	-	-
Peut se permettre de louer une copropriété ou une maison individuelle	-	-	-	-	760	750	-	-	-
Peut se permettre d'acheter une maison mobile ou une copropriété	-	-	-	-	-	-	735	-	-
Peut se permettre n'importe quelle option (y compris l'achat d'un duplex ou d'une maison individuelle)	-	-	-	-	-	-	-	2 930	-

Nombre de ménages	Fourchette de revenu des ménages avant impôt									
	Moins de 39 999 \$	40 000 \$ à 49 999 \$	50 000 \$ à 59 999 \$	60 000 \$ à 69 999 \$	70 000 \$ à 79 999 \$	80 000 \$ à 89 999 \$	90 000 \$ à 99 999 \$	100 000 \$ à 149 999 \$	150 000 \$ et plus	
Peut se permettre n'importe quelle option (y compris l'achat d'un duplex ou d'une maison individuelle)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 300

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

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

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

Mois	Loyer médian (\$) — Axe de gauche	Taux d'inoccupation (%) — Axe de droite
Avril 2014	900	4,7 %
Octobre 2014	900	3,5 %
Avril 2015	900	2,0 %
Octobre 2015	915	3,5 %
Avril 2016	950	2,8 %
Octobre 2016	950	3,0 %
Avril 2017	950	2,0 %
Octobre 2017	950	2,8 %
Avril 2018	950	3,4 %
Octobre 2018	980	3,1 %
Avril 2019	1 000	3,0 %
Octobre 2019	1 000	2,9 %
Avril 2020	1 000	3,7 %
Octobre 2020	1 050	3,0 %
Avril 2021	1 071	2,1 %
Octobre 2021	1 100	1,9 %
Avril 2022	1 150	0,8 %

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

Figure 3 — Transactions immobilières et prix moyens, Whitehorse

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

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

Figure 4 — Mises en chantier d'habitations par type, Whitehorse

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

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

Yellowknife

Figure 1 — Abordabilité du marché à Yellowknife, 2020

Catégorie de revenu	Familles dirigées par un couple	Familles monoparentales	Personnes hors famille de recensement	Total
Moins de 20 000 \$	60	70	480	610
De 20 000 à 49 000 \$	180	280	1 270	1 730
De 50 000 à 59 999 \$	90	80	280	450
De 60 000 à 74 999 \$	150	80	350	580
De 75 000 à 99 999 \$	350	130	530	1 010
100 000 \$ et plus	3 810	330	940	5 080
Total des familles	4 640	970	3 850	9 460

Abordabilité	Coût annuel des logements	Abordable à* :
Loyer du marché (1 chambre)	18 360 \$	61 200 \$
Loyer du marché (2 chambres)	21 228 \$	70 760 \$
Logements du marché (moyenne)	31 844 \$	106 147 \$

	Moins de 20 000 \$	De 20 000 à 49 000 \$	De 50 000 à 59 999 \$	De 60 000 à 74 999 \$	De 75 000 à 99 999 \$	100 000 \$ et plus
Ne peut se permettre aucune option sur le marché	610	1 730	450	-	-	-
Peut se permettre de louer la plupart des options sur le marché locatif	-	-	-	580	1 010	-
Peut se permettre n'importe quelle option (y compris l'achat de maisons individuelles)	-	-	-	-	-	5 080

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 61 200 \$ par année, la location d'un logement de 2 chambres est abordable pour les familles dont le revenu annuel est de 70 760 \$ et l'achat d'une maison individuelle moyenne est abordable pour les familles gagnant 106 146 \$ par année.

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

Figure 2 — Indicateurs clés du logement, selon les groupes de population visés

Comparaison entre les régions

Total pour 2021	Tous les ménages		Plus de 65 ans		Autochtones	
	Canada	Yellowknife	Canada	Yellowknife	Canada	Yellowknife
% vivant dans des logements inabordables	16,8	11,7	16,9	16,8	16,8	18,3
% éprouvant des besoins impérieux de logement	7,7	9,1	8,9	12,9	13,2	17,4
% vivant dans des logements de taille non convenable	9,7	13,7	2,8	6,6	17,1	20,4
% vivant dans des logements de qualité non convenable	6,2	10,4	4,7	7,6	16,4	15,1

Comparaison entre les années de recensement

Total, Yellowknife	Tous les ménages		Plus de 65 ans		Autochtones	
	2016	2021	2016	2021	2016	2021
% vivant dans logements inabordables	20,1	11,7	8,3	16,8	24,3	18,3
% éprouvant des besoins impérieux de logement	9,1	9,1	14,8	12,9	15,8	17,4
% vivant dans des logements de taille non convenable	12,3	13,7	8,6	6,6	17,9	20,4
% vivant dans des logements de qualité non convenable	10,1	10,4	6,2	7,6	16,9	15,1

Source : Statistique Canada, Recensement de 2021

Figure 3 — Loyers médians et taux d'inoccupation, 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
Octobre 2021	1 810	1,8

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs

Figure 4 — Transactions immobilières et prix moyen des habitations, 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
T3 2021	442 581 \$	110
T4 2021	370 643 \$	63
T1 2022	417 022 \$	43
T2 2022	486 596 \$	130

Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Figure 5 — Mises en chantier d'habitations, 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
2021	27	0	0	65	92

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

Iqaluit

Figure 1 — Part en pourcentage du PIB par secteur d'activité (%)

Année	Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	Administration publique	Construction	Services immobiliers et services de location et de location à bail	Autres
1999	13,68	24,22	9,58	11,94	40,58
2000	16,72	23,66	7,24	11,96	40,42
2001	9,96	26,62	9,38	12,78	41,26
2002	7,02	26,60	10,16	14,06	42,14
2003	1,62	28,00	11,44	14,16	44,76
2004	3,52	26,52	10,58	14,06	45,34
2005	2,20	26,96	12,68	14,88	43,30
2006	4,76	26,88	9,86	15,26	43,26
2007	3,86	25,76	10,12	15,68	44,58
2008	3,10	23,31	17,61	14,33	41,64
2009	2,29	25,54	13,84	15,41	42,92
2010	16,43	22,24	12,27	12,45	36,61
2011	17,46	22,02	10,50	12,06	37,94

Année	Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	Administration publique	Construction	Services immobiliers et services de location et de location à bail	Autres
2012	20,21	21,52	8,20	11,78	38,28
2013	18,13	22,60	10,90	11,66	36,71
2014	21,04	23,00	9,08	11,19	35,67
2015	18,85	23,94	9,15	11,28	36,77
2016	19,40	23,37	9,94	11,05	36,25
2017	24,64	21,12	11,43	9,70	33,11
2018	22,30	21,68	13,83	9,61	32,57
2019	25,44	20,89	12,57	9,04	32,08
2020	33,97	19,46	8,56	8,40	29,60
2021	36,92	18,43	8,68	7,78	28,20

Source : Statistique Canada. Tableau 36-10-0400-01 – PIB aux prix de base, par secteur, provinces et territoires, part en pourcentage.

Figure 2 — Abordabilité du marché au Nunavut, 2020

Catégorie de revenu	Familles dirigées par un couple	Familles monoparentales	Personnes hors famille de recensement	Total
Moins de 20 000 \$	90	440	800	1 330
De 20 000 à 49 000 \$	720	1 240	990	2 950
De 50 000 à 59 999 \$	940	540	350	1 830
De 75 000 à 99 999 \$	1 210	590	940	2 740
100 000 \$ à 149 000 \$	3 460	590	940	4 990
150 000 \$ et plus	2 250	-	0	2 250
Total des familles	6 030	3 120	3 440	12 590

Coût	Coût annuelle du marché
Loyer du marché (Studio)	70 480,00 \$
Loyer du marché (1 chambre)	99 480,00 \$
Loyer du marché (2 chambres)	112 320,00 \$
Logements du marché (maisons individuelles)	166 413,66 \$
Logements du marché (copropriétés)	129 807,43 \$

	Moins de 20 000 \$	De 20 000 à 49 000 \$	De 50 000 à 59 999 \$	De 75 000 à 99 999 \$	De 100 000 à 149 999 \$	150 000 \$ et plus
Ne peut se permettre aucune option sur le marché	1 330	2 950	-	-	-	-
Peut se permettre de louer la plupart des options sur le marché locatif	-	-	1 830	1 490	-	-
Peut se permettre n'importe quelle option (y compris l'achat de maisons individuelles)	-	-	-	-	2 740	-
Peut se permettre n'importe quelle option	-	-	-	-	-	2 250

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 3 — Croissance en glissement annuel des loyers moyens selon le nombre de chambres

Année	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres ou plus	Total
2010	1,8 %	5,5 %	2,8 %	0,5 %	-2,3 %	-1,4 %
2011	2,7 %	3,8 %	4,9 %	2,0 %	0,8 %	5,9 %
2012	-0,5 %	2,0 %	0,9 %	0,1 %	2,0 %	0,6 %
2013	6,1 %	5,4 %	3,3 %	2,6 %	1,0 %	3,8 %
2014	1,0 %	2,1 %	1,7 %	1,2 %	1,3 %	1,7 %
2015	1,4 %	1,0 %	1,5 %	0,5 %	0,7 %	-0,1 %
2016	2,7 %	1,8 %	1,6 %	-0,8 %	0,5 %	2,4 %
2017	1,7 %	2,7 %	2,0 %	2,7 %	0,0 %	2,4 %
2018	1,8 %	1,1 %	1,1 %	-0,2 %	0,5 %	0,2 %
2019	0,9 %	1,9 %	2,2 %	3,4 %	1,5 %	2,2 %
2020	3,6 %	5,2 %	1,8 %	2,0 %	0,8 %	3,1 %
2021	7,4 %	1,1 %	1,4 %	2,2 %	1,5 %	1,7 %

Source : Enquête de la SCHL

Figure 4 — Ventes résidentielles et prix moyens selon le type de logement

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

Source : Enquête de la SCHL