

LE MARCHÉ
DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

CANADA ET RÉGIONS MÉTROPOLITAINES

DATE DE PUBLICATION : FÉVRIER 2022



Restez au courant

schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif

Abonnez-vous

schl.ca/bulletinrecherche

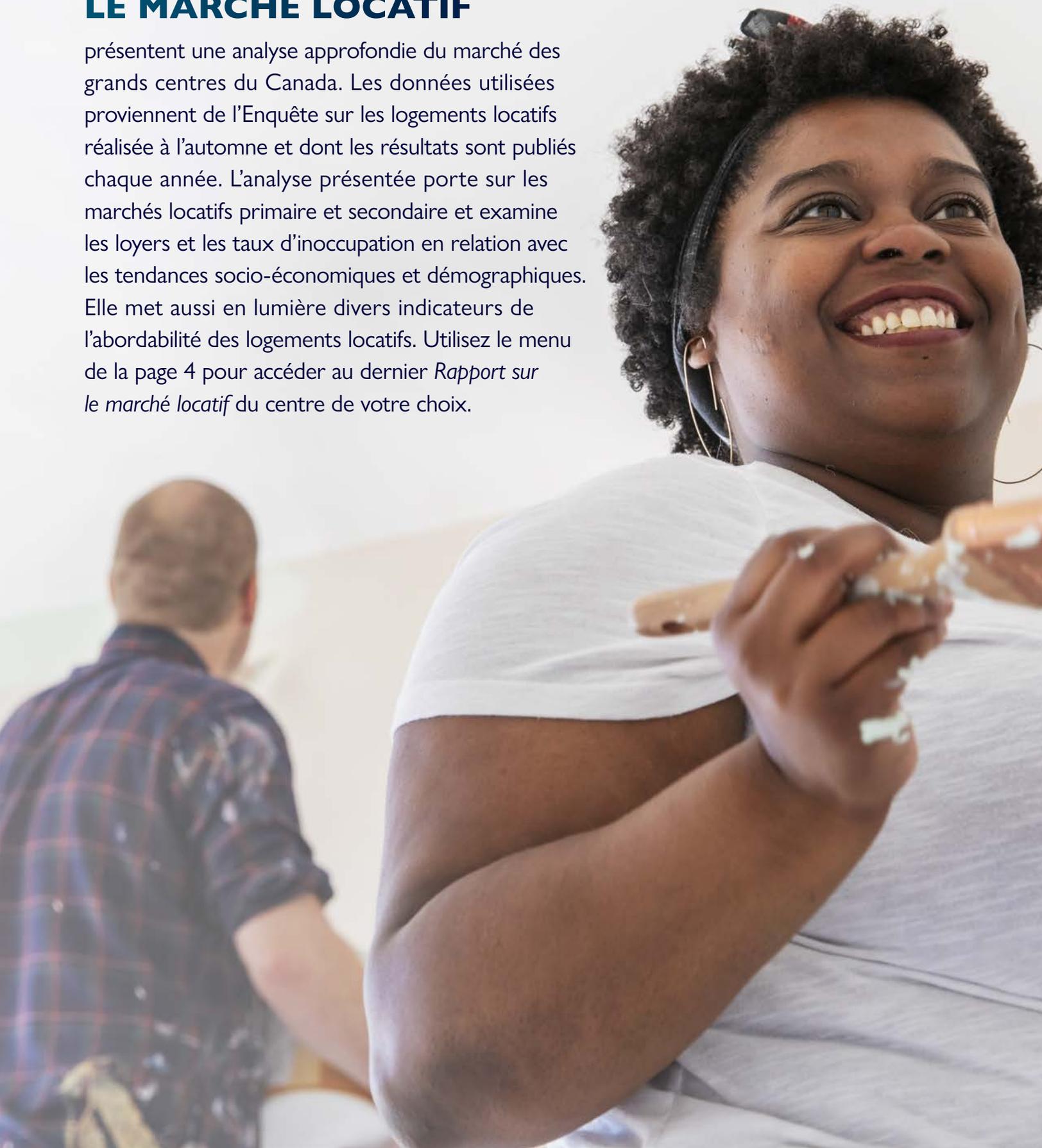


Canada



LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

présentent une analyse approfondie du marché des grands centres du Canada. Les données utilisées proviennent de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée à l'automne et dont les résultats sont publiés chaque année. L'analyse présentée porte sur les marchés locatifs primaire et secondaire et examine les loyers et les taux d'inoccupation en relation avec les tendances socio-économiques et démographiques. Elle met aussi en lumière divers indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs. Utilisez le menu de la page 4 pour accéder au dernier *Rapport sur le marché locatif* du centre de votre choix.



« Nous étudions les facteurs qui déterminent les prix des habitations pour pouvoir influencer les politiques en vue d'améliorer l'abordabilité des logements tout en évitant les approches susceptibles d'aggraver les problèmes liés à l'abordabilité à moyen et à long terme. La communication des résultats de nos recherches et de nos analyses permet à la SCHL de se positionner comme un chef de file éclairé, un rôle que la population canadienne et les parties prenantes du secteur de l'habitation s'attendent à nous voir jouer. »



Bob Dugan,
économiste en chef

« Les marchés de l'habitation sont locaux. Ils ont souvent en commun des enjeux plus généraux, comme l'offre, dont l'ampleur et les facteurs peuvent toutefois varier considérablement d'un bout à l'autre du pays. Mon objectif est de rendre plus claire et compréhensible les dynamiques de marchés, de montrer comment elles favorisent ou entravent l'atteinte des objectifs en matière d'abordabilité du logement, et de fournir un leadership éclairé sur l'économie du logement aux intervenants du secteur de l'habitation. »



Aled ab Iorwerth,
économiste en
chef adjoint

« Les marchés de l'habitation sont locaux, mais leurs principaux moteurs vont bien au-delà. Les conditions macroéconomiques et financières, la démographie, l'emploi et le revenu peuvent tous avoir des répercussions sur notre système de logement. Quelle est l'incidence du profil démographique du Canada sur les besoins actuels et futurs en matière de logement? Comment la dynamique du revenu et de la richesse des ménages met-elle à l'épreuve les ménages qui sont les plus en situation de vulnérabilité? La compréhension de ces questions est essentielle afin de veiller à ce que tout le monde au Canada puisse se payer un logement qui répond à ses besoins. »



Patrick Perrier,
économiste en
chef adjoint

Notre économiste en chef et nos économistes en chef adjoints

Notre économiste en chef et nos économistes en chef adjoints dirigent une équipe nationale composée d'économistes, d'analystes et de chercheurs spécialisés dans le domaine du logement qui s'efforcent d'améliorer la compréhension des tendances économiques, des marchés de l'habitation et de leur incidence sur l'abordabilité du logement.

Ces spécialistes peuvent offrir de précieux renseignements sur les tendances des prix des logements, les défis de l'offre et d'autres facteurs qui ont une incidence sur les marchés de l'habitation au Canada. Ils peuvent aussi parler des derniers rapports et résultats de recherches sur le marché de l'habitation publiés par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).



**Les tableaux de données pour tous
les marchés peuvent être téléchargés à
schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif**



Cliquez sur un lien pour accéder au contenu correspondant.

5	Aperçu Canada	89	Peterborough
13	Vancouver	96	Windsor
21	Victoria	100	St. Catharines-Niagara
28	Edmonton	106	London
36	Calgary	113	Kingston
44	Saskatoon	119	Toronto
51	Regina	131	Ottawa
57	Winnipeg	138	Gatineau
64	Hamilton	143	Québec
71	Grand Sudbury	149	Montréal
76	Kitchener-Cambridge-Waterloo	157	Halifax
83	Belleville	163	Appendice

Aperçu Canada

MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

3,1 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 167 \$

EN HAUSSE de 3 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

1,8 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 771 \$

Les tableaux de données de
l'Enquête sur les logements
locatifs et de l'Enquête sur les
appartements en copropriété

sont disponibles pour chaque marché
au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« L'amélioration des conditions économiques et le rétablissement partiel du solde migratoire, soutenus par des taux de vaccination élevés et l'assouplissement des restrictions liées à la pandémie à l'automne 2021, ont contribué à la reprise de la demande de logements locatifs. »

Gustavo Durango
Économiste principal

CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour la location est resté stable en 2021, après avoir connu une forte hausse en 2020 sous l'effet de la pandémie, tandis que le rythme de la croissance des loyers a ralenti.

Le taux d'inoccupation s'est stabilisé parce que la demande de logements locatifs a suivi le rythme de croissance de l'offre en 2021, après avoir été très inférieure à l'offre en 2020.

La demande de logements locatifs a été soutenue par l'amélioration de la conjoncture démographique et économique, notamment par la reprise de l'emploi chez les jeunes et du solde migratoire international, dans un contexte de hausse des taux de vaccination et d'assouplissement des restrictions liées à la pandémie.

L'abordabilité des logements locatifs demeure un enjeu de taille dans tout le pays.

Le taux d'inoccupation national est resté constant en 2021, après avoir monté en flèche en 2020 en raison de la pandémie

Dans l'ensemble des centres canadiens (d'au moins 10 000 habitants), le taux d'inoccupation moyen des appartements construits expressément pour la location était de 3,1 % en octobre 2021. Sa variation n'est pas significative sur le plan statistique par rapport au taux de 3,2 % relevé en 2020. Toutefois, il reste supérieur aux faibles niveaux enregistrés en 2018 et en 2019, mais est conforme à sa moyenne à plus long terme (figure 1).

Les taux d'inoccupation sont descendus ou sont restés stables dans la plupart des centres; Toronto fait partie des exceptions

Les taux d'inoccupation ont diminué dans 21 des 37 régions métropolitaines de recensement (RMR)¹ visées par l'enquête, y compris à Vancouver et dans la plupart des centres de l'Alberta, de la Saskatchewan et de la région de l'Atlantique.

Seuls trois centres ont vu leur taux d'inoccupation augmenter : Toronto, Winnipeg et Abbotsford-Mission. Les taux sont restés stables dans les 13 autres centres, dont Montréal.

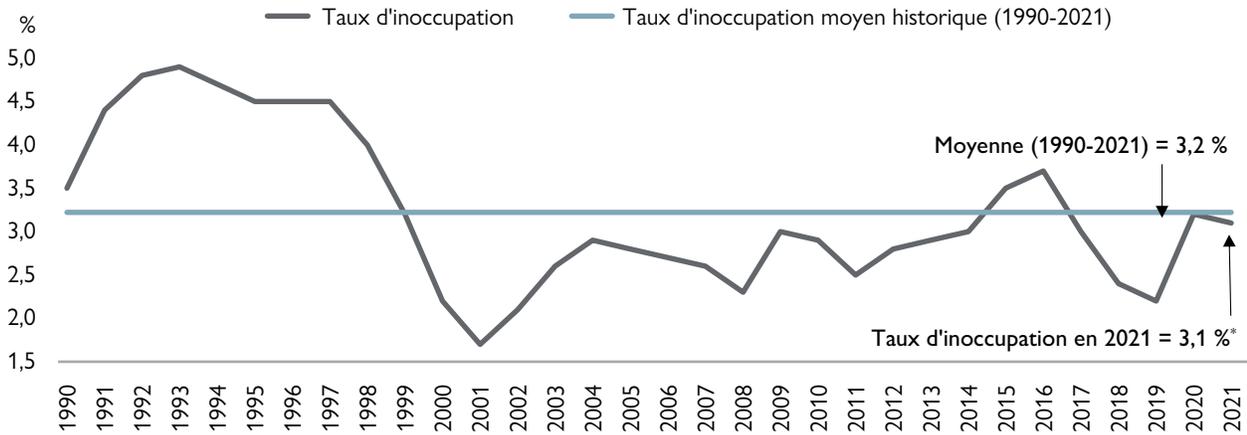
La stabilité du taux d'inoccupation observée à Montréal a été un facteur clé de la stabilité du taux d'inoccupation global à l'échelle nationale. Le marché locatif de Montréal représente environ 30 % de l'univers locatif du Canada, une part nettement supérieure à celles des marchés locatifs de Toronto (environ 15 %) et de Vancouver (environ 5 %). Il en résulte que les tendances du taux d'inoccupation à Montréal ont une grande influence sur les tendances nationales.

La différence observée dans l'évolution des taux d'inoccupation entre Toronto et les autres grands centres que sont Montréal et Vancouver témoigne d'une reprise relativement tardive de l'activité par suite de la pandémie à Toronto. Cette reprise tardive a freiné le rythme de croissance de la demande de logements locatifs à Toronto, ce qui a exercé une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation de cette ville.

De manière générale, les Prairies ont continué d'enregistrer les taux d'inoccupation les plus élevés (figure 2).

¹ Ces régions comprennent 36 RMR et 1 agglomération de recensement (AR), celle de Charlottetown (Î.-P.-É.).

Figure 1 : Le taux d'inoccupation au Canada est resté stable en 2021 après le bond induit par la pandémie en 2020 (appartements locatifs traditionnels)

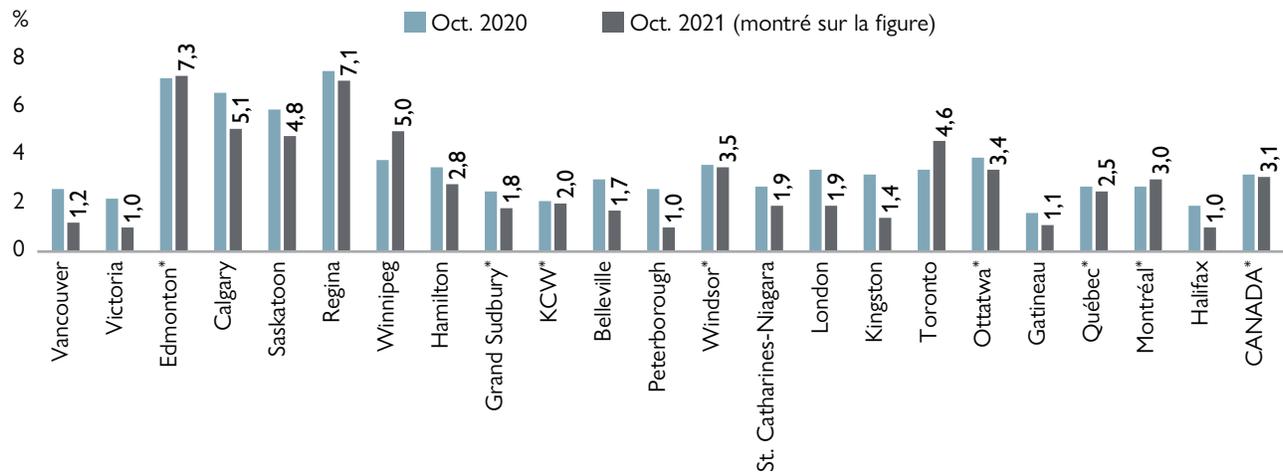


Source : SCHL

Canada : Centres de 10 000 habitants et +.

*La variation du taux d'inoccupation n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

Figure 2 : La plupart des marchés ont enregistré des taux d'inoccupation stables ou en baisse pour les appartements locatifs traditionnels, Toronto faisant exception



Source : SCHL

Canada : Centres de 10 000 habitants et +.

*La variation du taux d'inoccupation n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

La demande de logements locatifs a généralement suivi la croissance de l'offre, sauf à Toronto

Entre octobre 2020 et octobre 2021, l'univers locatif a connu une croissance d'environ 40 000 appartements construits expressément pour la location (1,9 %). La demande a augmenté au même rythme que l'offre, le nombre d'appartements occupés s'étant accru d'environ 41 000 unités (2 %), ce qui s'est traduit par un taux d'inoccupation stable. Cette augmentation représente une reprise importante de la demande de logements locatifs par rapport à octobre 2020, mois où la croissance de l'offre avait dépassé celle de la demande d'environ 26 000 unités.

Si la demande de logements locatifs dans la plupart des provinces et des grands marchés a pratiquement suivi le rythme de l'offre en octobre 2021, les provinces de l'Ontario et du Manitoba ont fait exception. L'offre a continué de dépasser la demande de façon importante dans ces deux provinces. Dans les grands centres de ces provinces que sont Toronto et Winnipeg, l'offre a dépassé la demande d'environ 4 000 et 1 000 unités, respectivement. En Colombie-Britannique, Abbotsford-Mission est la seule RMR où l'offre a dépassé la demande. Les hausses des taux d'inoccupation à Toronto, Winnipeg et Abbotsford-Mission sont attribuables à cette situation où l'offre a dépassé la demande.

L'amélioration de la conjoncture économique et démographique a contribué à la reprise de la demande de logements locatifs

Dans un contexte de politiques monétaires et fiscales très souples, l'augmentation des taux de vaccination et l'assouplissement des restrictions liées à la pandémie ont permis à l'économie de reprendre une grande partie du terrain perdu plus tôt dans la pandémie. Cette reprise concerne notamment l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans, qui est un facteur clé de la demande de logements locatifs. Une amélioration des perspectives d'emploi chez les jeunes adultes entraîne une augmentation de la formation de nouveaux

ménages locataires, car il devient alors plus facile pour les jeunes adultes de quitter le foyer familial pour emménager dans un logement locatif indépendant.²

Parmi tous les groupes d'âge, les jeunes adultes ont subi les pertes d'emploi les plus élevées et sont restés sans emploi le plus longtemps en raison de la pandémie, ce qui a contribué à la hausse des taux d'inoccupation en octobre 2020.³ L'emploi a reculé de 45 % chez les 15 à 24 ans en février et mars 2020, alors qu'il a diminué de 13 % pour tous les groupes d'âge.

Cette situation tient à la forte proportion de jeunes adultes employés dans des secteurs où la pratique de la distanciation physique est difficile, comme ceux de l'hébergement et de la restauration. Ces secteurs ont été plus durement touchés par les restrictions liées à la pandémie que d'autres secteurs, notamment ceux des services professionnels et techniques, qui se prêtent davantage au travail à domicile et à d'autres mesures d'adaptation permettant la distanciation. Cependant, l'emploi chez les 15 à 24 ans s'est depuis redressé à l'échelle nationale; il s'est stabilisé depuis l'été 2021 à un niveau proche de celui observé avant la pandémie, ce qui a contribué à la reprise de la demande de logements locatifs.

Dans les principaux marchés locatifs que sont Montréal, Toronto et Vancouver, l'emploi des jeunes adultes a également retrouvé ses niveaux antérieurs à la pandémie, mais la reprise a été relativement plus lente à Toronto. Il est possible que cette lenteur ait atténué l'effet de la hausse de l'emploi des jeunes sur la demande de logements locatifs et les taux d'inoccupation à Toronto, relativement à Montréal et à Vancouver. Plus précisément, en 2021, l'emploi des jeunes de 15 à 24 ans est resté en dessous des niveaux relevés avant la pandémie plus longtemps à Toronto qu'à Montréal et à Vancouver. Ainsi, ce n'est que dans les derniers mois de l'année que Toronto a « rattrapé » ces autres centres.⁴

Le solde migratoire international constitue une autre source importante de la demande de logements locatifs, car la plupart des nouveaux arrivants au Canada ont tendance à louer un logement à leur arrivée.⁵ Cette source de la demande est tombée à des creux historiques avec le début des restrictions de voyage liées à la pandémie. Toutefois, l'assouplissement de ces restrictions a permis au solde migratoire international de

² Selon les données du Recensement de 2016, la majorité des ménages dirigés par de jeunes adultes étaient des locataires.

³ L'emploi chez les 15 à 24 ans a reculé de 45 % en février et mars 2020, alors que l'emploi a diminué de 13 % pour tous les groupes d'âge. Cette situation tient à la forte proportion de jeunes adultes employés dans des secteurs où la pratique de la distanciation physique est difficile, comme ceux de l'hébergement et de la restauration. Ces secteurs ont été plus durement touchés par les restrictions liées à la pandémie que d'autres secteurs, notamment celui des services professionnels et techniques, qui se prêtent davantage au travail à domicile et à d'autres mesures d'adaptation permettant la distanciation. Source des données sur l'emploi : Statistique Canada (14-10-0380-02).

⁴ Analyse fondée sur une comparaison de l'emploi des jeunes de 15 à 24 ans dans ces centres. Les données sur l'emploi sont indexées sur février 2020, comme base de référence avant la pandémie de COVID. Source : Statistique Canada (14-10-0380-02), calculs de la SCHL.

⁵ Les données issues des recensements de ces dernières années montrent que la majorité des immigrants récemment arrivés dans le pays ont choisi de louer.

commencer à se redresser à la fin de 2020, et ce redressement s'est accéléré au cours du premier semestre de 2021. Il en résulte que le solde migratoire international du premier semestre de 2021 a été supérieur d'environ 45 % à celui du premier semestre de 2020.

En revanche, le solde migratoire international reste bien en deçà de son niveau enregistré avant le début de la pandémie. Au premier semestre de 2021, il a été inférieur de 36 % à celui du premier semestre de 2019. Cela signifie que le solde migratoire international devrait continuer à soutenir la croissance de la demande de logements locatifs et à exercer une pression à la baisse sur les taux d'inoccupation, en supposant que la migration continue à remonter vers ses niveaux d'avant la pandémie.

Les données d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada (IRCC) montrent que la Colombie-Britannique et le Québec ont enregistré la plus forte reprise du nombre de résidents permanents admis. Ce sont les seules provinces où l'augmentation de ce nombre entre octobre 2020 et septembre 2021 a dépassé la variation relevée sur la même période, de 2019 à 2020 et de 2018 à 2019 (avant la pandémie). Dans la plupart des autres provinces, le nombre de nouveaux résidents permanents admis reste inférieur aux chiffres de 2019. Toutes les RMR de la Colombie-Britannique, notamment celle de Vancouver, ont accueilli plus de résidents permanents qu'avant la pandémie. De plus, plusieurs centres au Québec ont enregistré des niveaux supérieurs à ceux d'avant la pandémie de COVID-19, mais Montréal est resté à peine sous le niveau enregistré en 2019. Plusieurs centres en Ontario ont connu des résultats supérieurs aux niveaux antérieurs à la pandémie, mais leur effet sur le bilan provincial a été neutralisé par les résultats de Toronto, où le nombre de résidents permanents admis était encore plus en deçà de ses niveaux d'avant la pandémie qu'à Montréal. À l'opposé, la région de l'Atlantique et les Prairies ont connu la plus faible reprise des admissions de résidents permanents par rapport à leurs niveaux d'avant la pandémie.

Le nombre d'étudiants internationaux est une composante importante de la demande de logements locatifs découlant du flux transfrontalier de personnes. C'est un facteur important qui contribue à cette demande sur les marchés où il y a une forte concentration d'établissements d'enseignement supérieur. Les données d'IRCC montrent que le nombre de titulaires de permis d'études au Canada pour la période allant d'octobre 2020 à août 2021 (dernières données disponibles au moment de la rédaction) a augmenté de 44,3 % par rapport à la même période de 2019 à 2020, mais est resté inférieur de 6,8 % à celui de la période pré-pandémique qui allait d'octobre 2018 à août 2019. La province de Québec a enregistré la plus forte croissance du nombre de permis d'études depuis octobre 2020.

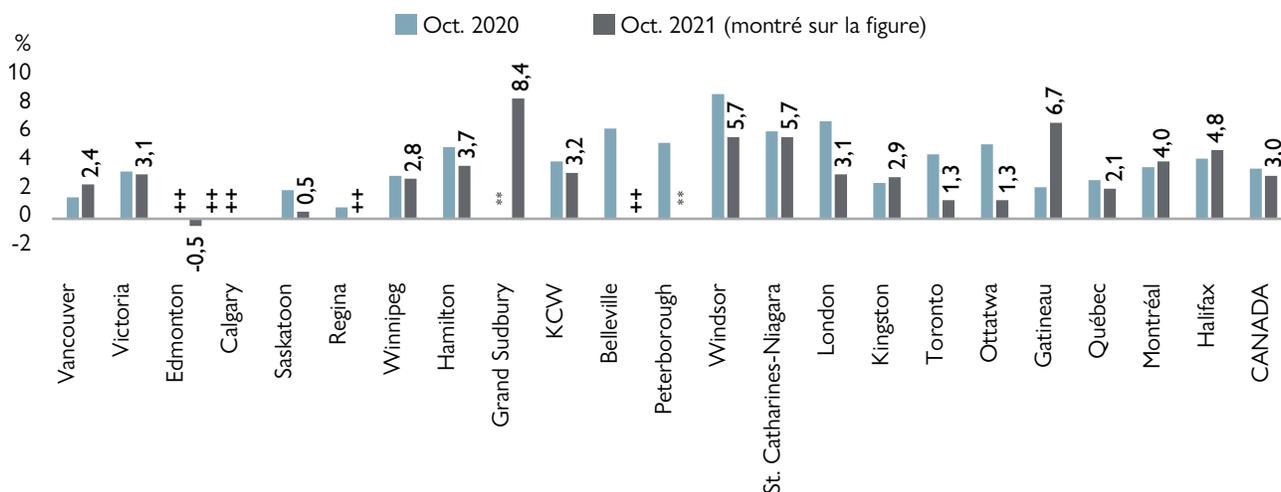
La croissance des loyers à l'échelle nationale a ralenti pour atteindre son niveau le plus bas en trois ans et se rapprocher de la moyenne à long terme

Dans tous les centres visés par l'Enquête, la croissance du loyer moyen des appartements de deux chambres compris dans l'échantillon commun aux Enquêtes d'octobre 2020 et d'octobre 2021 a ralenti pour la deuxième année consécutive : elle est passée de 3,5 à 3 %. Cette croissance est nettement inférieure au sommet de 3,9 % enregistré en octobre 2019, mois où elle avait atteint son niveau le plus élevé en 18 ans, et se rapproche de la moyenne historique de 2,7 %. Elle a également été inférieure au taux global d'inflation au Canada au cours de la même période. L'IPC d'ensemble a augmenté de 4,7 % entre octobre 2020 et octobre 2021.⁶

Plusieurs centres ont fait exception à la tendance nationale et ont vu la croissance des loyers s'accélérer, notamment Vancouver et Montréal (figure 3). À l'inverse, Toronto a enregistré l'une des plus fortes baisses de la croissance des loyers dans l'échantillon fixe, ce qui cadre avec le fait que Toronto est l'un des rares centres à avoir connu une hausse importante des taux d'inoccupation.

⁶ Source : Statistique Canada (tableau 18-10-0004-01, Indice des prix à la consommation mensuel, non désaisonnalisé).

Figure 3 : La croissance des loyers a ralenti partout au Canada, notamment à Toronto. Vancouver et Montréal ont été des exceptions majeures



Source : SCHL. Croissance des loyers mesurée pour les immeubles d'appartements d'initiative privée de trois unités ou plus dans les enquêtes 2020 et 2021

Canada : Centres de 10 000 habitants et +. ** – Données supprimées; ++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.

Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

Vancouver demeure la RMR où le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres construit expressément pour la location est le plus élevé, suivie de Toronto. Les centres du Québec (dont Montréal) ont continué d'afficher les niveaux de loyer les plus bas au Canada.

2021, par rapport aux niveaux d'avant la pandémie, étaient concentrées en Ontario; Toronto fait partie de ces exceptions. Les centres de l'Ontario ont enregistré en 2021 une forte croissance de leurs taux de rotation, qui ont dépassé leurs niveaux d'avant la pandémie.

Les taux de rotation des locataires ont augmenté

Le taux de rotation des locataires mesure la proportion de logements où de nouveaux locataires ont emménagé depuis l'Enquête précédente. Au Canada, le taux de rotation moyen a augmenté d'octobre 2020 à octobre 2021 – il est passé de 14 à 15,5 % – sans toutefois atteindre son niveau de 17,3 % enregistré en octobre 2019, avant la pandémie. Cela signifie que la capacité et la volonté des locataires de changer de logement ont probablement augmenté durant cette période marquée par la pandémie, mais qu'elle n'était pas aussi forte qu'avant la pandémie. La plupart des exceptions à la tendance à la baisse des taux de rotation au Canada observée en

L'abordabilité des loyers demeure un problème dans tout le pays

Afin de fournir plus d'information sur l'abordabilité du parc de logements locatifs traditionnels, la SCHL calcule le nombre de logements dans l'univers locatif qui seraient abordables pour chaque quintile de revenu des locataires. Un logement est abordable lorsque le ménage locataire ne consacre pas plus de 30 % de son revenu brut au loyer. La plupart des centres font état d'un manque relatif de logements abordables pour les ménages des quintiles de revenu les plus bas, et dans plusieurs centres le nombre de ces logements a diminué depuis l'enquête précédente.

La figure 4 présente une autre approche pour mesurer l'abordabilité sur les marchés, fondée sur les niveaux de loyer de notre Enquête sur les logements locatifs et les salaires horaires moyens de Statistique Canada (fournis à la SCHL sous forme d'une totalisation spéciale portant sur plusieurs RMR). Ces données permettent d'estimer le nombre total d'heures pendant lesquelles une personne devrait travailler en un mois pour payer le loyer moyen d'un appartement de deux chambres, en supposant qu'elle gagne le salaire moyen dans sa RMR. Un emploi à temps plein équivaut à 150 heures par mois (ou 37,5 heures par semaine). Par conséquent, pour les centres où il faut plus de 150 heures de travail pour atteindre le seuil de l'abordabilité, le loyer moyen n'est pas abordable pour une personne seule au salaire moyen qui n'a pas d'autre source de revenu, même si elle travaille à temps plein.

Figure 4 : Heures de travail mensuelles nécessaires pour maintenir le loyer mensuel à 30 % du revenu brut pour un appartement locatif traditionnel de 2 chambres

RMR sélectionnées	Oct-21	Oct-20	Variations (nombre d'heures)
Vancouver	198,0	197,8	0,3
Victoria	162,6	162,8	-0,3
Edmonton	130,6	124,4	6,3
Calgary	136,7	128,5	8,2
Saskatoon	136,1	130,5	5,6
Regina	127,0	123,0	4,1
Winnipeg	164,0	159,5	4,5
Hamilton	148,0	143,2	4,7
Grand Sudbury	141,8	130,0	11,9
Kitchener-Cambridge-Waterloo	143,4	140,5	2,9
Peterborough	160,5	123,8	36,7
Windsor	137,8	119,2	18,6
St. Catharines - Niagara	149,4	138,5	11,0
London	154,1	139,2	14,9
Kingston	156,4	154,4	1,9
Toronto	178,3	170,7	7,6
Ottawa	146,5	144,3	2,3

Gatineau	107,1	99,2	7,9
Québec	105,6	100,5	5,1
Montréal	105,8	102,9	3,0
Halifax	162,6	150,8	11,8

Source : Paiements de loyer tirés de l'Enquête sur le marché locatif de la SCHL. Salaire horaire moyen de Statistique Canada au T3 2021 (Requête spéciale).

La figure 4 montre que dans les principaux centres de la Colombie-Britannique et de l'Ontario, le nombre d'heures de travail requis pour que la norme de l'abordabilité soit respectée est supérieur à 150, ce qui révèle d'importants problèmes d'abordabilité des loyers dans ces marchés. De plus, dans la plupart des centres présentés dans la figure 4, le problème de l'abordabilité des loyers s'est détérioré depuis octobre 2020, alors que le nombre d'heures de travail nécessaires pour assurer l'abordabilité des loyers avait augmenté en octobre 2021. Ces données indiquent que dans la plupart des centres, la croissance des loyers a dépassé la hausse des salaires au cours de la même période. En effet, les salaires réels ont diminué plus que les loyers réels, ce qui a aggravé le problème d'abordabilité.

Dans l'ensemble, les mensualités hypothécaires pour les nouveaux prêts sont rapidement devenues moins abordables depuis octobre 2020, car le prix moyen des habitations a globalement dépassé les loyers dans la plupart des centres. Cette situation a probablement rendu plus difficile la transition de la location à la propriété, en particulier pour les ménages à faible revenu, ce qui a soutenu davantage la demande de logements locatifs, car il se peut que moins de ménages locataires aient été en mesure de faire cette transition.

Les taux d'inoccupation des appartements en copropriété se maintiennent

L'Enquête sur les appartements en copropriété réalisée par la SCHL porte sur les appartements en copropriété offerts en location sur le marché secondaire dans 17 centres canadiens. Comme dans le cas des appartements locatifs traditionnels, le taux d'inoccupation moyen des appartements en copropriété dans les centres visés par l'Enquête n'a pas connu d'évolution significative sur le plan statistique depuis octobre 2020. C'est également le cas dans la plupart des centres pris individuellement. Les marchés de la location de copropriétés sont restés très serrés, sauf dans les Prairies. Les taux d'inoccupation sont tombés à zéro à Victoria et sont restés inférieurs à 1 % dans plusieurs autres RMR.

À l'échelle nationale, le loyer moyen des appartements en copropriété de deux chambres a augmenté. Sa croissance est attribuable aux fortes hausses enregistrées à Montréal (11,2 %) et à Vancouver (21,4 %), la plupart des autres centres n'ayant connu aucun changement significatif sur le plan statistique à cet égard. Vancouver et Toronto ont continué d'enregistrer les niveaux de loyer les plus élevés pour les appartements en copropriété.

Le loyer moyen des appartements en copropriété de deux chambres a continué de dépasser le loyer moyen des appartements locatifs traditionnels de même taille dans les 17 centres. En revanche, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété sont plus faibles dans la plupart des cas. Ces derniers sont généralement plus récents que les appartements locatifs traditionnels et offrent une plus grande gamme de commodités, ce qui explique les loyers globalement plus élevés et les taux d'inoccupation plus faibles pour les appartements locatifs en copropriété.



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

Vancouver



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'occupation

1,2 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 824 \$

EN HAUSSE de 2,4 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'occupation

0,8 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

2 498 \$

Les tableaux de données de
l'Enquête sur les logements
locatifs et de l'Enquête sur les
appartements en copropriété

sont disponibles pour chaque marché
au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Grâce à la reprise économique, la demande de logements locatifs a augmenté plus rapidement que l'offre en 2021. Le marché locatif de Vancouver fait toujours face à plusieurs des déséquilibres dont il souffrait en 2019. »

Eric Bond
Spécialiste principal

CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels a diminué : il est passé de 2,6 % en 2020 à 1,2 % en 2021 et a atteint un taux semblable à celui de 2019. En raison du retour des étudiants et de l'augmentation de la migration vers la région, la demande de logements locatifs s'est accrue plus rapidement que l'offre.

Le resserrement des conditions a accentué les déséquilibres existants sur le marché locatif de Vancouver. Nos données indiquent que les ménages à faible revenu ont beaucoup de difficulté à trouver des logements qu'ils peuvent se payer.

Bien que les loyers soient gelés pour les locataires déjà en place, ils ont connu une augmentation globale de 2,1 % en raison des logements cédés à de nouveaux locataires.

Les loyers demandés pour les logements vacants ont diminué par rapport à 2020, car, parmi les logements auparavant vacants, il s'est écoulé de nombreux appartements neufs à loyer élevé situés dans des emplacements de choix.

Le nombre d'appartements en copropriété offerts en location à long terme s'est accru de 3,3 % (2 550 logements). Bien que cette croissance soit beaucoup plus lente qu'en 2019 et en 2020, les copropriétés à louer continuent de représenter une part essentielle des logements locatifs qui entrent sur le marché dans la région.

Les taux d'inoccupation sont descendus à leurs niveaux de 2019 dans un contexte marqué par la croissance de la demande

Le marché locatif s'est resserré dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver en 2021. À la suite d'une interruption de la demande provoquée par la pandémie en 2020, le taux d'inoccupation global des appartements construits expressément pour la location est revenu à ce qu'il était avant la pandémie.

Les taux d'inoccupation ont diminué dans l'ensemble des segments du marché et des régions. Les locataires sont revenus dans les secteurs centraux où les loyers sont particulièrement élevés. La ville de Vancouver affiche un taux d'inoccupation inférieur à celui de l'ensemble de la région, alors que le taux d'inoccupation de West End/Centre-ville est passé de 4 à 1,6 %.

Le taux d'inoccupation a également diminué dans les banlieues, où la demande globale a augmenté. Le resserrement du marché locatif dans la RMR de Vancouver contraste avec la situation observée dans d'autres grands centres canadiens. Le contraste est particulièrement marqué avec la RMR de Toronto, où le taux d'inoccupation a augmenté pour atteindre 4,6 %, les locataires ayant continué de quitter les secteurs centraux.

La reprise de l'emploi, la hausse de la migration et le retour de la population étudiante a stimulé la demande

La reprise économique qui a suivi le confinement lié à la pandémie en 2020 a eu des répercussions sur le marché locatif de Vancouver de plusieurs façons. Malgré la persistance de certains problèmes, l'emploi a connu une forte reprise chez les jeunes et les travailleurs du secteur de l'hébergement et des

services alimentaires. Ces deux groupes comptent un nombre disproportionné de locataires. Le rebond des revenus a permis la formation de nouveaux ménages locataires, surtout dans les zones centrales qui ont été délaissées en 2020 et où les loyers sont élevés.

La migration, tant internationale qu'intérieure, vers la région de Vancouver a fortement augmenté en 2021, en raison de la réouverture des frontières et de l'expansion de l'économie en Colombie-Britannique. La majeure partie de la croissance démographique dans la région est attribuable à la migration, et les nouveaux migrants tendent à être locataires. Ces tendances ont stimulé la demande de logements locatifs. Plus particulièrement, la demande provenant des immigrants internationaux devrait demeurer forte au cours des prochaines années, étant donné la hausse des cibles d'immigration du gouvernement fédéral.

La reprise des cours postsecondaires en classe a incité de nombreux étudiants à retourner à Vancouver. Dans le secteur des University Endowment Lands, où se trouve l'Université de la Colombie-Britannique, le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels a diminué, passant d'un sommet de 13 % (en raison de la pandémie) en 2020 à 0 % en 2021. Cette disparition soudaine et totale des logements vacants s'est produite même si l'offre a grossi dans la région au cours de la dernière année, ce qui semble indiquer que la diminution du taux d'inoccupation est uniquement attribuable à l'augmentation de la demande.

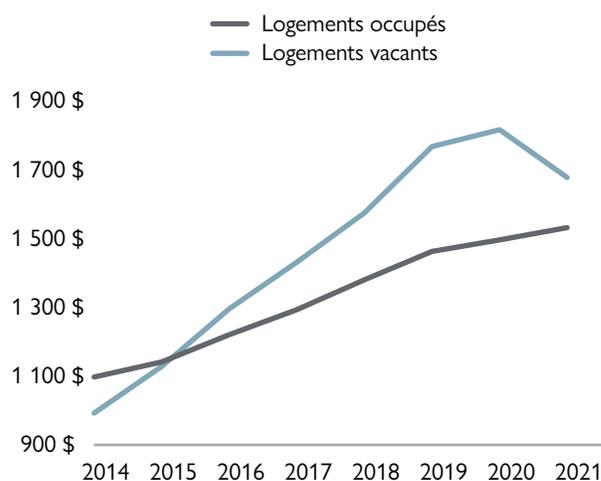
La hausse des loyers n'est attribuable qu'aux logements qui ont été cédés à de nouveaux locataires

Sur le marché des logements locatifs traditionnels de la RMR de Vancouver, le loyer moyen des appartements faisant partie de l'échantillon commun a connu une hausse globale d'environ 2 %, un peu comme en 2020. L'augmentation a été généralisée dans toute la région, et les appartements situés en banlieue ont pour la plupart affiché des hausses de loyer plus importantes que ceux des secteurs centraux, où les loyers sont plus élevés. Le gel des loyers pour les locataires déjà en place, une mesure provinciale liée à la pandémie, a contribué à ralentir la hausse des loyers. Le loyer moyen a tout de même continué d'augmenter, mais cette hausse était entièrement attribuable aux propriétaires-bailleurs qui ont majoré les loyers aux prix du marché lorsque les logements ont été reloués.

Le loyer demandé pour les logements vacants était supérieur à celui payé pour les logements occupés

Dans la RMR de Vancouver, le loyer moyen demandé pour les logements vacants était supérieur d'environ 10 % à celui demandé pour l'ensemble des logements occupés (tableau 1.1.9). Si ce pourcentage est nettement inférieur à l'écart de 21 % observé en 2020, c'est parce que le loyer moyen demandé pour les logements vacants a diminué en 2021 (figure 1).

Figure 1 : Loyers moyens des appartements vacants et des appartements occupés, toutes tailles de logements confondues (\$)



Source : SCHL

Bien que ce résultat soit plutôt contre-intuitif dans un marché locatif où la demande a augmenté, il faut comprendre que l'écart est attribuable à un changement dans la composition des logements vacants. Les logements situés dans les secteurs centraux, comme le centre-ville, ont vu leur taux d'inoccupation diminuer. De plus, celui des logements neufs récemment achevés est passé de 9,1 % en 2020 à 2,3 % en 2021.

Ces deux facteurs ont fait diminuer le nombre de logements à loyer élevé qui étaient vacants et ainsi poussé à la baisse le loyer moyen demandé.

L'offre de logements locatifs traditionnels a augmenté

L'univers des appartements construits expressément pour le marché locatif s'est accru de 1 602 logements (augmentation de 1,4 %). Cette hausse s'explique par le nombre élevé de logements locatifs qui ont été mis en chantier au cours des dernières années et qui arrivent maintenant sur le marché. Les mises en chantier de logements locatifs avaient atteint un creux en 2020, puis elles ont progressé de 31 % durant les trois premiers trimestres de 2021, par rapport à la même période l'an dernier. Cette augmentation indique que les mises en chantier continueront d'amener sur le marché des logements locatifs indispensables au cours des prochaines années.

Les loyers les plus élevés sont ceux des logements achevés récemment

Le tableau 3.1.7 fournit les données de 2021 pour les 7 929 logements locatifs traditionnels qui ont été achevés dans la RMR de Vancouver au cours des deux dernières années. De ce nombre, 41 % se trouvaient dans la ville de Vancouver. Aucun nouveau logement n'a été achevé à West Vancouver ou à Richmond pendant la même période.

Les loyers et les taux d'inoccupation des logements neufs étaient plus élevés que ceux de l'ensemble des logements, récents et anciens. Toutefois, l'écart était moins marqué qu'en 2020, car de nombreux logements neufs ont trouvé preneur. La recherche montre que l'offre de logements locatifs neufs favorise l'abordabilité à l'échelle régionale, car les logements neufs au loyer élevé libèrent des logements moins chers et réduisent la demande de logements existants.¹ Dans la RMR de Vancouver, le loyer moyen des logements de deux chambres était plus élevé pour les unités neuves (2 522 \$) que pour l'ensemble des unités de cette taille, tous âges confondus, qui se louaient en moyenne 2 032 \$ si elles étaient vacantes et 1 828 \$ si elles étaient occupées.

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

Le resserrement des conditions a accentué les déséquilibres existants sur le marché locatif de Vancouver. Nos données indiquent que les ménages à faible revenu ont beaucoup de difficulté à trouver des logements qu'ils peuvent se payer (tableau 3.1.8).

- Moins du quart des logements du marché locatif primaire sont abordables pour les ménages dont le revenu annuel est inférieur à 48 000 \$.
- Seulement un logement sur 1 000 est abordable pour les ménages locataires qui font partie du quintile inférieur de revenu.
- La plupart des logements les moins chers sont petits et ne conviennent pas aux familles.

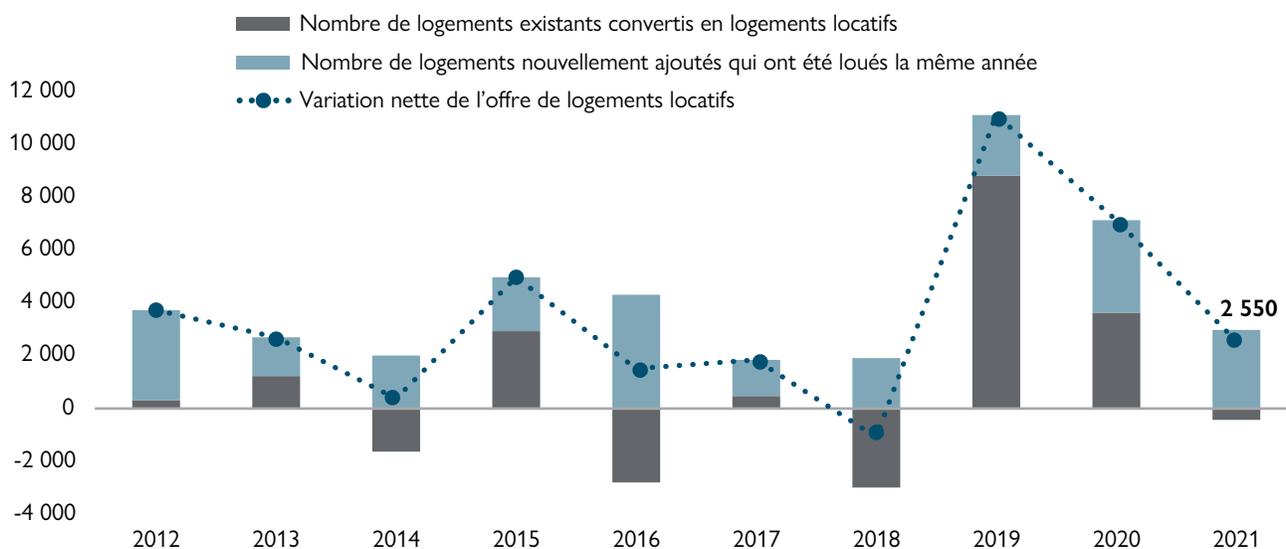
Outre le resserrement global du marché locatif, ces résultats confirment qu'en 2021, les ménages à faible revenu, en particulier les familles, étaient confrontés à d'importants déséquilibres et à de fortes pressions lorsqu'ils cherchaient des logements locatifs qu'ils pouvaient se payer.

La croissance du nombre d'appartements en copropriété offerts en location a ralenti

Le marché des appartements en copropriété, que l'on appelle aussi le marché locatif secondaire, constitue une importante source de l'offre sur le marché locatif de la région. Le nombre de copropriétés offertes en location à long terme a augmenté de 2 550 (+3,3 %) en 2021, ce qui représente un rythme de croissance plus lent qu'en 2019 et 2020, années où les hausses avaient été importantes. La croissance observée en 2021 est entièrement attribuable à l'ajout de logements neufs sur le marché locatif, étant donné qu'on observe une diminution nette du nombre de logements existants à louer (figure 2).

¹ À consulter, à titre d'exemple : Mast, Evan 2019. *The Effect of New Market-Rate Housing Construction on the Low-Income Housing Market*, Upjohn Institute Working Paper, n° 19-307, Kalamazoo, MI : W.E. Upjohn Institute for Employment Research, 2019. <https://doi.org/10.17848/wp19-307>

Figure 2 : Composantes qui déterminent la variation du nombre d'appartements en copropriété offerts en location dans la RMR de Vancouver



Source : SCHL

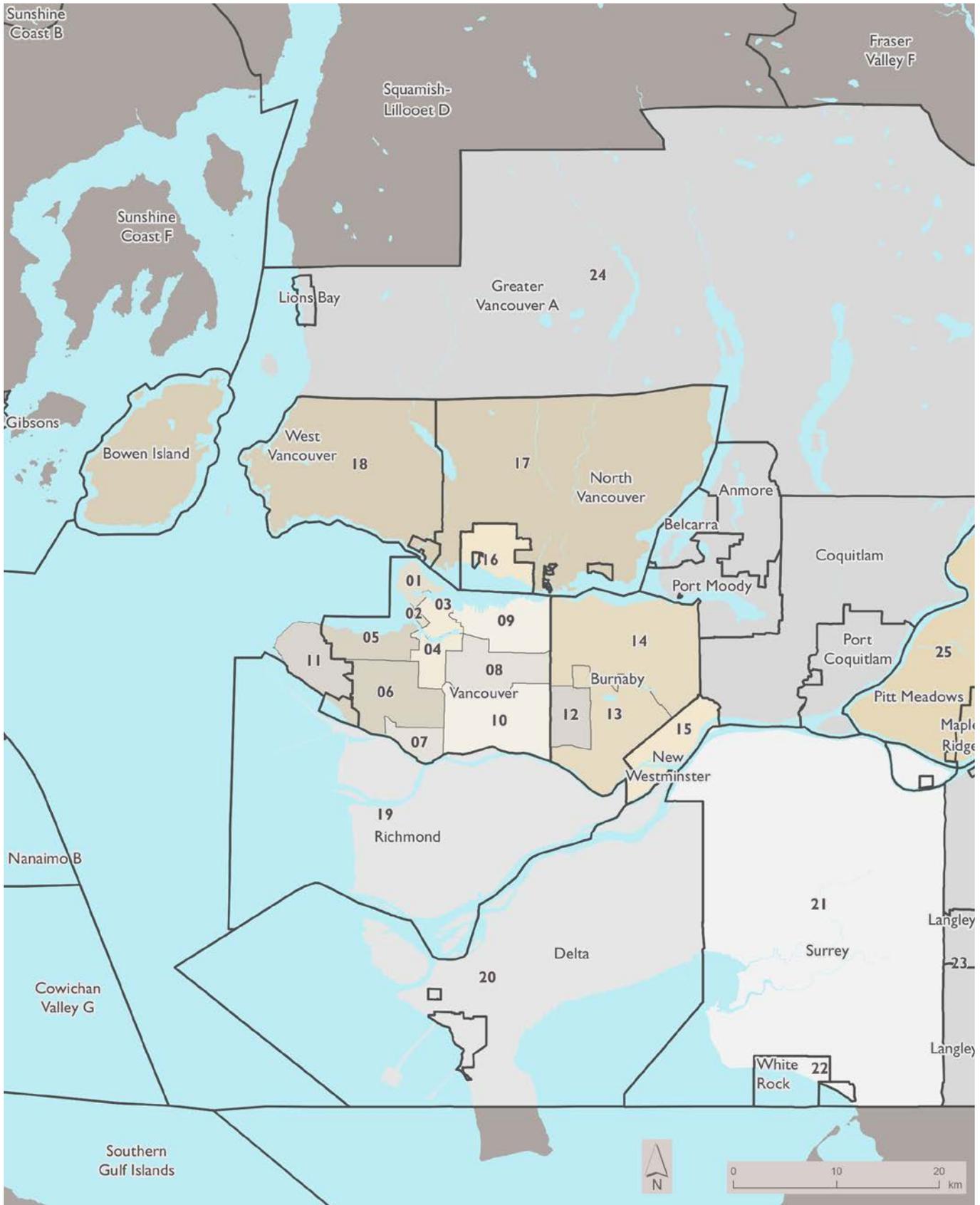
Ces résultats contrastent avec le nombre important de copropriétés existantes qui ont été converties en logements locatifs à long terme en 2019 et en 2020, lorsque les propriétaires se sont adaptés aux nouvelles politiques de logement visant à encourager la location à long terme.² Les personnes qui souhaitent convertir leur propriété en logement locatif à long terme l'ont probablement déjà fait. Par conséquent, la totalité de l'augmentation du nombre de copropriétés louées provient maintenant de l'offre de logements neufs. En 2021, la forte demande de copropriétés pour propriétaires-occupants a également réduit la proportion d'investisseurs qui louaient leurs logements à des locataires à long terme. La part des copropriétés récemment achevées sur le marché locatif (26,8 %) était inférieure à celle des copropriétés de tous âges (29,4 %).

Comme la demande de logements locatifs a augmenté plus rapidement que l'offre, le taux d'inoccupation sur le marché des copropriétés est demeuré bas, soit 0,8 %. Après une baisse en 2020, les loyers des appartements en copropriété se sont nettement redressés en 2021, étant donné que des loyers plus élevés pouvaient être exigés pour les logements cédés à de nouveaux locataires. Le rythme de croissance des loyers a dépassé celui observé sur le marché des logements locatifs traditionnels, qui n'avait pas subi la même baisse en 2020.



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

² Pour consulter une analyse supplémentaire des changements importants observés dans le marché locatif des copropriétés en 2019, voir l'article de L'Observateur du logement de la SCHL intitulé « Augmentation de l'offre de copropriétés à louer à Vancouver » (<https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/blog/2020-housing-observer/increase-supply-rental-condominiums-vancouver>) (26 novembre 2020).



Description des zones de l'ELL – RMR de Vancouver

Zone 1	La zone West End/Parc Stanley s'étend du parc Stanley à la rue Denman; elle est délimitée par la baie Coal Harbour, au nord, et la baie English, au sud.
Zone 2	La zone English Bay est délimitée au sud par la plage Sunset et la baie English; elle s'étend jusqu'à la rue Davie, au nord, et la rue Burrard, à l'est.
Zone 3	La zone Centre-ville comprend les secteurs Ouest qui ne font pas partie des zones 1 et 2; elle exclut le Centre-Est.
Zones 1 à 3	West End/Centre-ville
Zone 4	La zone South Granville/Oak se trouve à l'ouest de Mount Pleasant; elle est délimitée par la 33 ^e Avenue, au sud, et la rue Granville, à l'ouest; elle comprend le secteur Fairview ainsi que le quadrilatère compris entre la rue Broadway, au nord, la 16 ^e Avenue, au sud, la rue Burrard, à l'ouest, et la rue Granville, à l'est.
Zone 5	La zone Kitsilano/Point Grey se trouve à l'ouest de la zone South Granville/Oak; elle est délimitée au nord par la 16 ^e Avenue et s'étend vers l'ouest jusqu'aux terrains en dotation de l'UBC.
Zone 6	Westside/Kerrisdale est la zone située au sud de Kitsilano/Point Grey et de South Granville/Oak; elle comprend les secteurs Kerrisdale, Mackenzie Heights, Dunbar, Shaughnessy et Oakridge.
Zone 7	La zone Marpole fait partie de South Vancouver; elle longe la 57 ^e Avenue, sa limite Nord, entre les rues Cambie, à l'est, et MacDonald, à l'ouest; elle s'étend jusqu'au fleuve Fraser, au sud.
Zone 8	La zone Mount Pleasant/Renfrew Heights s'étend de Mount Pleasant, à l'ouest, jusqu'à Renfrew Heights, à l'est; elle comprend les secteurs Fraser et Knight; sa limite Nord correspond aux rues Great Northern Way et Broadway, tandis que sa limite Sud se situe autour de la 33 ^e Avenue.
Zone 9	La zone East Hastings correspond au Nord-Est de la ville de Vancouver; elle comprend le Centre-Est.
Zone 10	La zone Southeast Vancouver comprend les secteurs Killarney, Fraserview, Collingwood et Champlain Heights.
Zones 1 à 10	Ville de Vancouver
Zone 11	La zone Terrains en dotation de l'UBC comprend des terrains municipaux et des terrains appartenant à l'université de la Colombie-Britannique. Nota : L'Enquête sur les logements locatifs exclut les logements pour étudiants.
Zone 12	La zone Central Park/Metrotown est située entre le chemin Boundary, à l'ouest, et l'avenue Royal Oak, à l'est; elle est délimitée par les rues Moscrop et Gilpin, au nord, et par la rue Marine, au sud.
Zone 13	La zone Southeast Burnaby s'étend jusqu'à New Westminster et comprend les secteurs suivants : Edmonds, Middlegate, Buckingham Heights, Deer Lake et Burnaby Lake.
Zone 14	La zone North Burnaby correspond à la moitié Nord de Burnaby; elle comprend les secteurs Willingdon Heights, Brentwood Park, Capitol Hill, Sperling, Simon Fraser et Lougheed.
Zones 12 à 14	Ville de Burnaby
Zone 15	Les limites de la zone New Westminster correspondent aux limites de la ville.
Zone 16	Les limites de la zone Ville de North Vancouver correspondent aux limites de la ville.
Zone 17	Les limites de la zone DM de North Vancouver correspondent aux limites du district.
Zone 18	Les limites de la zone West Vancouver correspondent aux limites du district.
Zone 19	Les limites de la zone Richmond correspondent aux limites de la ville.
Zone 20	Les limites de la zone Delta correspondent aux limites de la municipalité.
Zone 21	Les limites de la zone Surrey correspondent aux limites de la ville.

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

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

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

Victoria



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 571 \$

EN HAUSSE de 3,1 %

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le marché locatif de Victoria s'est resserré et est revenu à ce qu'il était avant la pandémie en raison d'un afflux migratoire record et de la reprise du marché de l'emploi. »

Pershing Sun
Analyste principale, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation est descendu pour s'établir à son niveau d'avant la pandémie, car la demande s'est accrue pour les logements récents et les studios ainsi que dans les secteurs du marché locatif situés près des écoles et du centre-ville de Victoria. Par conséquent, les loyers ont augmenté et le taux de rotation des locataires a diminué.

Le niveau record de migration vers la Colombie-Britannique et la reprise du marché de l'emploi ont alimenté la demande de logements locatifs, en particulier du côté des logements récents, et ce, malgré leurs coûts supérieurs à ceux des logements locatifs plus anciens.

La croissance de l'offre de logements locatifs a considérablement ralenti par rapport à 2020, surtout à Victoria. La demande s'est par conséquent déplacée à l'extérieur de la ville, vers des secteurs situés à proximité d'établissements d'enseignement postsecondaire et là où se trouvent les immeubles récents.

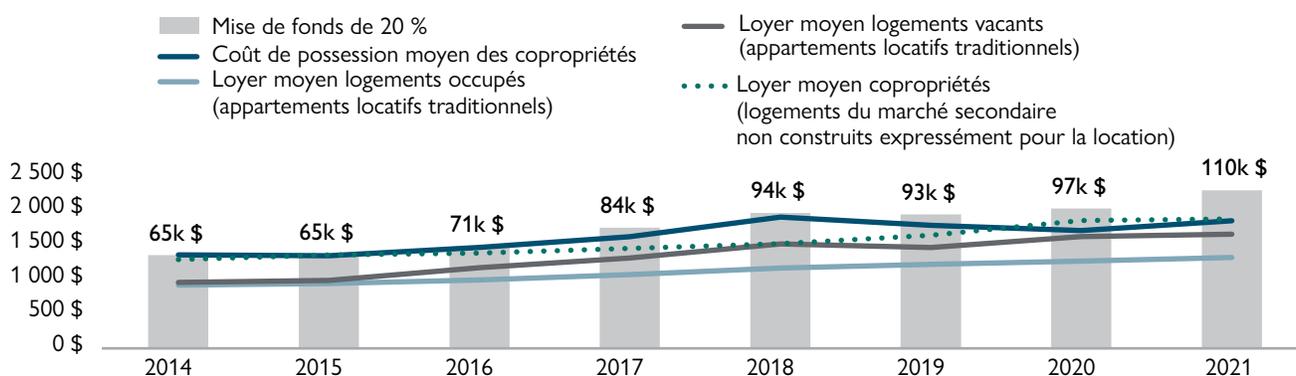
Le marché locatif est revenu à ce qu'il était avant la pandémie

En 2021, le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria a retrouvé son niveau relativement serré d'avant la pandémie. Le taux d'inoccupation est passé de 2,2 % en 2020 à 1 % en 2021, ce qui est inférieur à celui de la RMR de Vancouver. La demande a été particulièrement forte dans les catégories suivantes :

- Logements de deux chambres (taux d'inoccupation de 0,8 %)
- Logements loués pour moins de 1 400 \$ (taux d'inoccupation inférieur à 0,5 %)
- Logements locatifs achevés après 2018 (taux d'inoccupation de 0,5 %)
- Les studios se louant 1 400 \$ ou plus ont enregistré la plus forte diminution du taux d'inoccupation (de 9,1 à 3,4 %), car les étudiants et les jeunes travailleurs sont retournés dans le Grand Victoria.

En 2021, le loyer moyen dans l'échantillon commun a augmenté de 3 %, soit un peu moins qu'en 2020. Les logements de deux chambres ont continué de connaître la plus forte croissance des loyers. Les loyers des logements vacants et des logements construits après 2018 étaient de 300 à 400 \$ plus élevés que ceux des logements occupés. Au cours des dernières années, ce supplément a augmenté (figure 1) et a dissuadé les locataires de longue date de déménager. Le taux de rotation des locataires a encore diminué en 2021. Comme la Colombie-Britannique mettra fin au gel des loyers en 2022, le taux de rotation à Victoria devrait demeurer faible à l'avenir.

Différentes régions ont connu divers degrés de resserrement du marché. Le taux d'inoccupation dans la région de Westshore est passé de 2 % en 2020 à 0,4 % cette année. Saanich, une municipalité prisée des étudiants universitaires et collégiaux, a connu la plus forte hausse des loyers, soit 5,6 %.

Figure 1 : Les coûts de possession d'une habitation et les loyers du marché ont continué d'augmenter


Sources : SCHL et VREB; calculs de la SCHL

Remarque : Le coût de possession est estimé et comprend le paiement hypothécaire pour une période d'amortissement standard de 25 ans avec une mise de fonds de 20 % sur le prix moyen d'un logement en copropriété, mais il exclut les charges de copropriété et les taxes.

Le retour à la normale a stimulé la demande de logements locatifs

La conjoncture socioéconomique locale s'est améliorée à mesure que progressait la campagne de vaccination. Entre juillet 2020 et juin 2021, un plus grand nombre de Canadiens ont déménagé en Colombie-Britannique que partout ailleurs. La province a enregistré un afflux net de plus de 34 000 personnes, un sommet inégalé depuis 1994. De nombreux étudiants de niveau postsecondaire sont également retournés sur les campus, ce qui a stimulé la demande de logements locatifs.

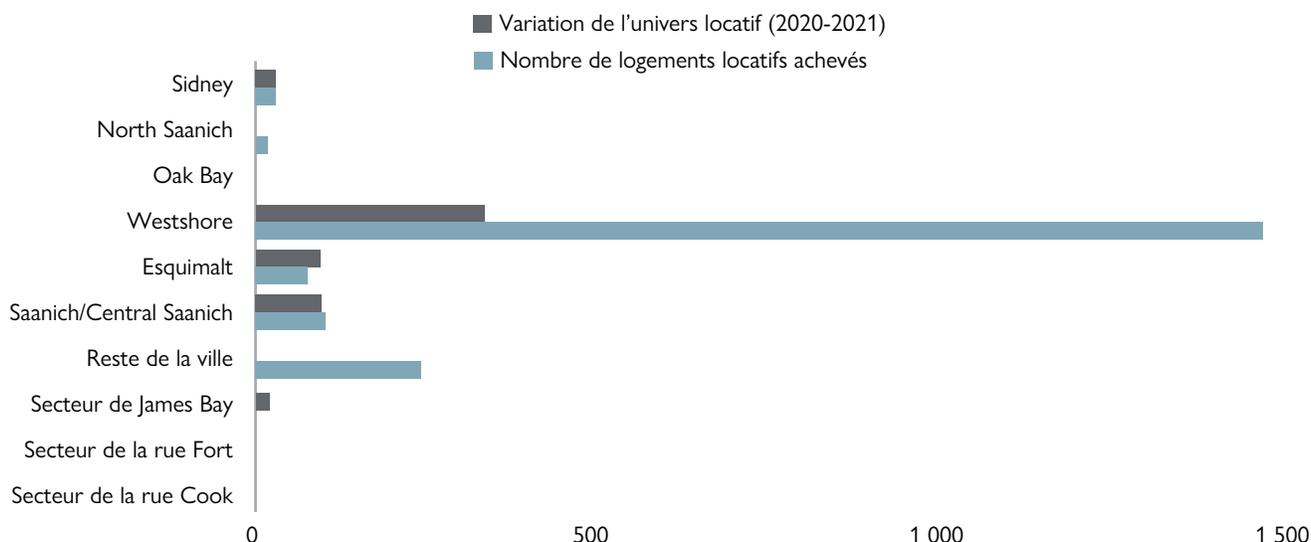
En 2021, le marché de l'emploi avait retrouvé presque toute sa vigueur. Entre janvier et novembre 2021, 5 600 emplois se sont ajoutés à la RMR de Victoria, dont 80 % étaient à temps plein. Le taux de chômage de la cohorte des locataires âgés de 15 à 24 ans est revenu à son niveau d'avant la pandémie. Le secteur de l'hébergement et des services alimentaires, l'un des plus durement touchés, a récupéré près de la moitié des emplois perdus en 2020. Ces facteurs économiques favorables devraient continuer d'attirer plus de gens à Victoria et sur l'île de Vancouver, d'autant plus que la location y est moins coûteuse que dans le Lower Mainland.

La croissance de l'offre de logements locatifs a ralenti

En 2021, l'univers des appartements construits expressément pour la location s'est accru d'environ 660 logements (2 %), ce qui ne représente que la moitié des logements qui se sont ajoutés en 2020. L'expansion de l'univers est surtout attribuable à l'ajout de logements locatifs nouvellement achevés, qui étaient en hausse de 10 % par rapport à 2020. L'offre de logements neufs était très concentrée dans quelques secteurs, plus précisément à Westshore, à Saanich et dans le nord-est de la ville de Victoria. L'univers locatif du centre-ville a diminué en raison de la conversion, de la démolition et de la rénovation d'immeubles existants (figure 2). Parmi les logements achevés depuis 2018, 83 % étaient des logements d'une chambre et de deux chambres, et plus de la moitié se trouvaient dans la région de Westshore.

Le nombre d'appartements en copropriété offerts en location à long terme a augmenté de 100 en 2021, ce qui est nettement inférieur à l'ajout de 600 logements enregistré en 2020. La reprise de la demande et le ralentissement de la croissance de l'offre pourraient accentuer le resserrement du marché locatif à Victoria.

Figure 2 : La croissance de l'offre de logements locatifs a ralenti dans les centres urbains



Source : SCHL

Remarque : Les achèvements de logements locatifs font référence aux achèvements cumulatifs entre juillet 2020 et juin 2021, ce qui correspond à la période utilisée pour l'Enquête sur les logements locatifs de 2021.

Les ménages à faible revenu ont de la difficulté à trouver des logements locatifs abordables de taille convenable

Nos données indiquent que le manque de logements locatifs abordables demeure un problème pour de nombreux ménages locataires (figure 3).

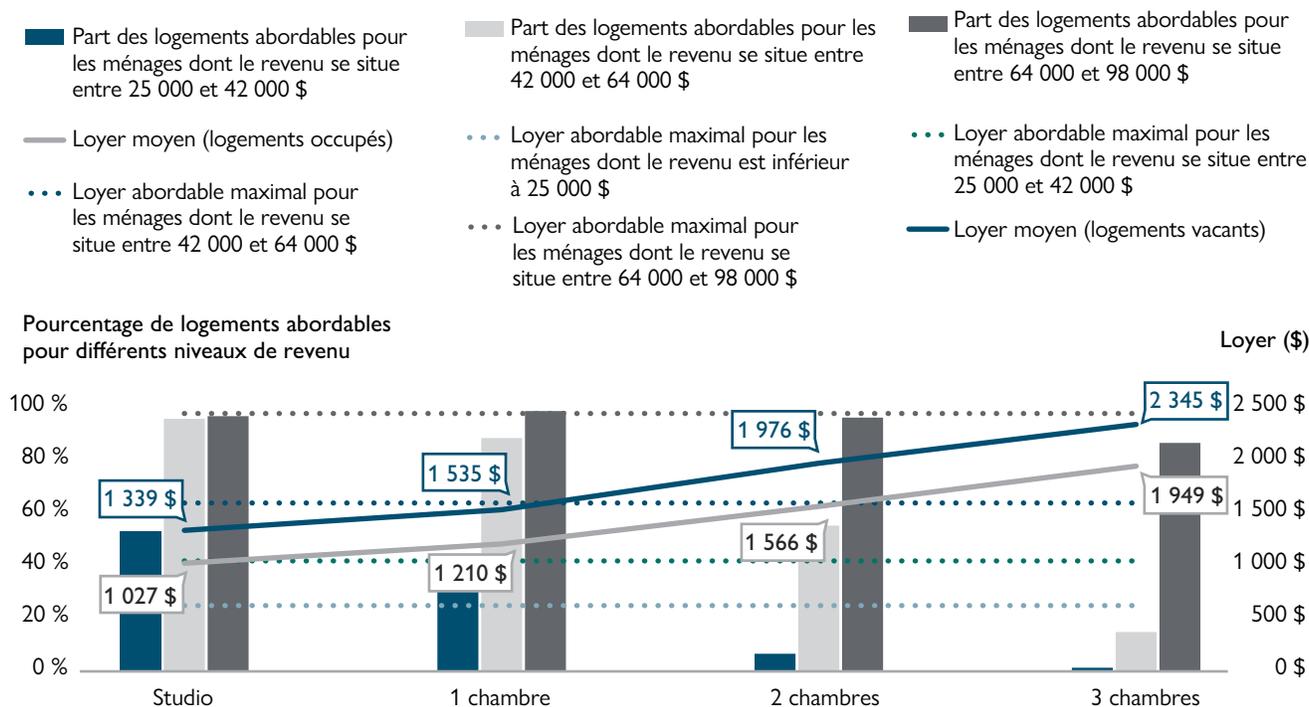
Les ménages dont le revenu annuel est inférieur à 42 000 \$ n'ont pas les moyens de louer un studio. Le loyer demandé est en effet supérieur de 350 \$ au montant qu'ils peuvent se permettre de payer. De même, les ménages dont le revenu annuel est inférieur à 64 000 \$ devraient dépenser 400 \$ de plus que leur niveau d'abordabilité pour trouver un logement

vacant de deux chambres. Les logements abordables de deux chambres, dont le taux d'inoccupation est de 0,2 %, sont très recherchés par ces ménages.

Les ménages à revenu élevé ont accès à des options relativement plus abordables, mais la concurrence pour les grands logements demeure vive. Seulement 0,6 % des logements de trois chambres abordables pour les ménages dont le revenu annuel est inférieur à 98 000 \$ étaient vacants. (tableau 3.1.8)

La plupart des ménages locataires, en particulier les ménages à faible revenu, continuent d'avoir désespérément besoin de logements locatifs abordables de taille convenable. (figure 3)

Figure 3 : Les loyers du marché demeurent supérieurs au niveau d'abordabilité pour la plupart des ménages

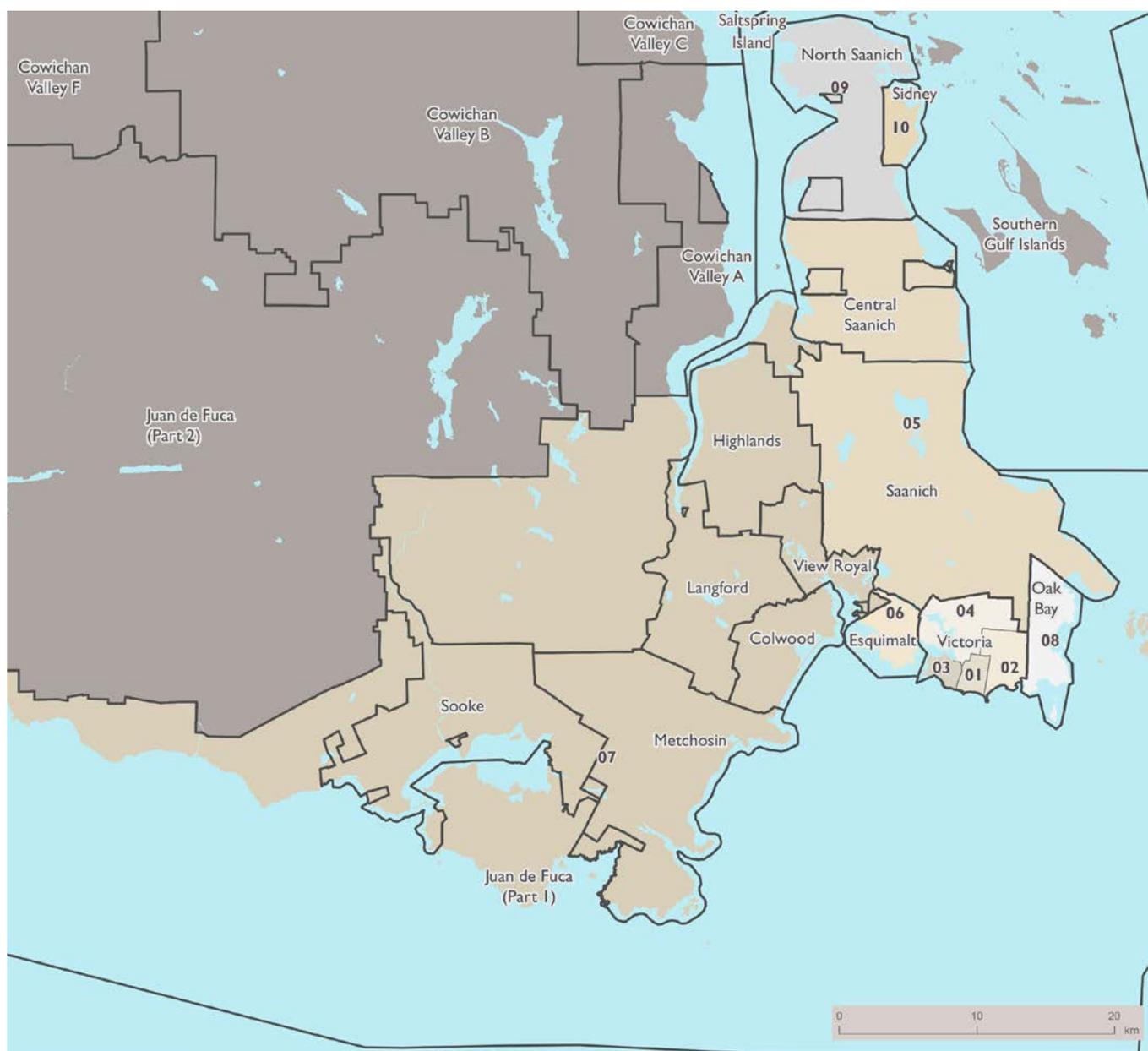


Source : SCHL (tableau 3.1.8 de l'Enquête sur les logements locatifs de 2021)

Remarque : Le loyer moyen comprend les appartements et les maisons en rangée de l'univers des logements locatifs traditionnels (tableau 3.1.9). Les résultats de l'enquête portant sur les logements locatifs du marché qui sont abordables pour les ménages dont le revenu est inférieur à 25 000 \$ sont supprimés, car les données ne sont pas statistiquement fiables. La proportion cumulative de logements locatifs abordables peut être inférieure à 100 %, car les données sur certaines parties des univers locatifs sont supprimées, puisque les données ne sont pas statistiquement fiables.



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



Description des zones de l'ELL – RMR de Victoria

Zone 1	Secteur de la rue Cook - comprend les quartiers Fairfield et Rockland; délimité à l'ouest par la rue Douglas, au nord par la rue Fort et à l'est par la rue Moss
Zone 2	Secteur de la rue Fort - comprend le quartier Fernwood; délimité à l'ouest par la rue Cook, au nord par la rue Bay et à l'est par la limite de la ville de Victoria
Zone 3	Secteur de James Bay - délimité à l'est par la rue Douglas
Zone 4	Reste de la ville - comprend le noyau du centre-ville, ainsi que les quartiers Victoria West, Hillside et Jubilee; la zone est délimitée à l'est par la rue Cook et au sud par la rue Bay
Zones 1 à 4	Ville de Victoria

Zone 5	Saanich/Central Saanich
Zone 6	Esquimalt
Zone 7	Langford/View Royal/Colwood/Sooke
Zone 8	Oak Bay
Zone 9	North Saanich
Zone 10	Sidney
Zones 5 à 10	Reste de la RMR de Victoria
Zones 1 à 10	RMR de Victoria

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

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

Edmonton



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements
de deux chambres

7,3 %

1 270 \$

EN BAISSÉ de 0,5 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements
de deux chambres

5,3 %

1 412 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le taux d'inoccupation sur le marché des appartements à Edmonton est demeuré stable en 2021 en raison de la forte hausse de l'offre de logements locatifs et du nombre de logements occupés. »

Taylor Pardy
Spécialiste principal

CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation s'est établi à 7,3 % en octobre 2021 pour les appartements locatifs traditionnels, un taux statistiquement inchangé par rapport à octobre 2020. La demande de logements locatifs a évolué au même rythme que l'offre, appuyée par l'amélioration de la conjoncture du marché du travail, le retour des étudiants et la hausse de la migration internationale.

Selon des données remontant à 1990, la croissance record du parc de logements construits expressément pour le marché locatif et la hausse sans précédent du nombre de logements occupés sont à la source de la stabilité du taux d'inoccupation.

Les loyers des appartements faisant partie de l'échantillon commun ont légèrement diminué. Le taux d'inoccupation élevé a exercé des pressions à la baisse sur les loyers, et les propriétaires ont continué d'offrir des incitatifs pour attirer les locataires.

La rotation des locataires a augmenté, sans doute alimentée par les forts taux d'inoccupation, la baisse des loyers et le coût de possession comparable des habitations d'entrée de gamme pour les accédants à la propriété.

Il continue d'être difficile pour les ménages à faible revenu d'avoir accès à une offre adéquate de logements locatifs traditionnels abordables. Cependant, cet obstacle est moins prononcé à Edmonton que dans les autres grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada.

Le taux d'inoccupation est demeuré stable

Dans la RMR d'Edmonton, le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels est demeuré stable en 2021, à 7,3 %, un taux statistiquement inchangé par rapport à l'année précédente (tableau 1.1.1). La stabilité du taux d'inoccupation des appartements est attribuable à une croissance record du nombre de logements occupés et de la taille de l'univers locatif.¹ En répartissant les logements selon le nombre de chambres, on constate que le taux d'inoccupation a augmenté de façon significative sur le plan statistique en 2021 pour les logements d'une chambre et ceux de trois chambres ou plus, tandis que celui des studios est demeuré inchangé. Par contre, le taux

d'inoccupation a diminué dans le cas des appartements de deux chambres malgré une hausse importante de l'offre, signe d'une forte demande.

Les taux d'inoccupation ont diminué dans la zone centrale d'Edmonton, surtout dans la zone universitaire, à mesure que les cours ont recommencé à se donner en personne dans les établissements d'enseignement postsecondaire à l'automne 2021. Toutefois, comme l'immigration et l'afflux de résidents non permanents sont demeurés à des niveaux inférieurs à ceux d'avant la pandémie, il semble que le nombre limité d'étudiants étrangers représente toujours un défi important pour les exploitants de logements collectifs.

¹ Malgré une augmentation de 3 710 logements dans l'univers locatif des appartements, soit la plus forte hausse depuis des décennies selon les données remontant à 1990, le nombre de logements occupés a augmenté d'environ 3 367 au cours de la dernière année. Il s'agit également de la plus importante augmentation annuelle du nombre de logements occupés à Edmonton, selon les données de la SCHL remontant à 1990.

Les loyers des appartements faisant partie de l'échantillon commun ont légèrement diminué en 2021 (0,2 %) par rapport à 2020, année pendant laquelle la variation des loyers était statistiquement équivalente à 0 % (tableau 1.1.5). Cette situation s'explique probablement par une hausse du taux de roulement attribuable à la forte croissance de l'univers locatif des appartements, facteur qui soutient un taux d'inoccupation global élevé. En raison des taux d'inoccupation toujours élevés et de la baisse des loyers, les propriétaires et les exploitants de logements locatifs utilisent des incitatifs, pécuniaires ou non, pour accroître le nombre de logements occupés. Il s'agit entre autres des incitatifs suivants :

- un ou deux mois de loyer gratuit;
- des cartes-cadeaux de magasin;
- des services publics gratuits ou réduits;
- des primes d'emménagement.

La conjoncture du marché locatif des appartements en copropriété a peu changé en 2021 (tableau 4.1.1). En effet, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location est demeuré inchangé sur le plan statistique par rapport à l'année précédente, à 5,3 %, mais est demeuré inférieur à celui du marché des logements locatifs traditionnels.

L'univers des appartements en copropriété à louer s'est accru plus lentement que celui du marché des logements locatifs traditionnels. La construction d'appartements en copropriété a considérablement ralenti depuis le début de la pandémie, et les stocks d'appartements en copropriété achevés et invendus demeurent élevés.

Pour sa part, l'univers des logements locatifs traditionnels s'est considérablement élargi. Les activités de construction demeurent vigoureuses malgré la hausse du taux d'inoccupation, ce qui n'incite guère à agrandir le parc d'appartements en copropriété offerts en location. Néanmoins, le loyer moyen des appartements en copropriété offerts en location était de 1 290 \$ en 2021, ce qui représente en moyenne 132 \$ de plus que le loyer demandé sur le marché des logements locatifs traditionnels (tableau 4.1.3).

Le marché du travail s'est redressé rapidement, mais les flux démographiques demeurent préoccupants

Dans la RMR d'Edmonton, l'emploi total s'est considérablement amélioré en octobre 2021, en hausse de 9 % comparativement à un an plus tôt. Il était d'environ 1,4 % supérieur aux niveaux d'avant la pandémie. En octobre 2021, le nombre de personnes occupant un poste à temps plein avait retrouvé des niveaux comparables à ceux de janvier 2020. Environ 74 % des emplois créés au cours de la dernière année étaient à temps plein. En plus de la reprise générale du marché du travail, les conditions d'emploi se sont améliorées pour les principales cohortes qui stimulent la demande sur le marché locatif. En octobre 2021, le nombre total d'emplois à temps plein chez les personnes âgées de 15 à 24 ans était entièrement revenu à ses niveaux d'avant la pandémie.

Malgré la reprise globale de l'emploi et du travail à temps plein, la conjoncture du marché du travail peut encore s'améliorer. Le taux de participation dans la RMR d'Edmonton n'est pas revenu à ce qu'il était avant la pandémie. Cette donnée signifie que le redressement du taux de chômage – qui, comme l'indiquent les données, est revenu à son niveau d'avant la pandémie – est artificiellement faible. En supposant que le taux de participation soit le même qu'en janvier 2020, le taux de chômage des travailleurs qui n'ont toujours pas réintégré la population active serait plus élevé. Il est possible que certaines de ces personnes n'aient pas encore repris le travail dans les secteurs qui ont été les plus durement touchés par la pandémie et qui ne se sont pas encore entièrement redressés. C'est notamment le cas du secteur de l'hébergement et des services alimentaires ainsi que des secteurs de l'énergie et de la fabrication.

Les perturbations des flux démographiques causées par la pandémie demeurent également une préoccupation en ce qui a trait à la viabilité de la demande de logements locatifs. Malgré l'augmentation de 60 % du solde migratoire international en Alberta au deuxième trimestre de 2021 par rapport à un an plus tôt, le taux est demeuré nettement inférieur aux

niveaux historiques.² Certes, un certain redressement du solde migratoire international a probablement soutenu la demande de logements locatifs. Par contre, celle-ci est sans doute bien inférieure à la demande qu'alimente habituellement cette source de croissance démographique. Edmonton compte par ailleurs d'autres sources constantes de croissance démographique, dont l'accroissement naturel et la migration nette de la population de l'Alberta vers la région d'Edmonton. Ces sources ont toujours été particulièrement positives en période d'incertitude économique.

Les ménages à faible revenu ont de la difficulté à trouver des logements locatifs abordables

Afin de fournir plus de renseignements sur l'abordabilité du parc des logements locatifs traditionnels, la SCHL a examiné l'univers locatif en s'attardant au nombre de logements se situant dans la fourchette des loyers qui seraient abordables pour chaque quintile de revenu des locataires (tableau 3.1.8). Nos données indiquent que les problèmes liés à l'abordabilité touchent particulièrement les ménages dont le revenu est inférieur à 36 000 \$ dans la RMR d'Edmonton. En effet, seulement 15 % de l'ensemble de l'univers des logements locatifs traditionnels est abordable pour ces ménages.³ Toutefois, les ménages gagnant entre 36 000 et 59 000 \$ ont potentiellement accès à 87 % de l'univers. Cette donnée souligne les difficultés particulières avec lesquelles doivent composer les ménages à faible revenu par rapport aux ménages à revenu moyen ou élevé (figure 1).

Le nombre de logements disponibles présente aussi un intérêt. Seulement 1 341 logements étaient offerts en location dans le quintile de revenu inférieur des ménages, ce qui représente environ 23 % de l'ensemble de l'univers des logements locatifs traditionnels offerts en location. En revanche, 5 080 logements offerts en location (87 % du nombre total) étaient abordables pour le deuxième quintile de revenu, ce qui montre les difficultés supplémentaires que rencontrent les ménages à faible revenu.

Figure 1 : Proportion cumulative de l'univers des logements locatifs traditionnels qui est abordable pour chaque quintile de revenu des ménages locataires



Sources : SCHL, Statistique Canada; calculs de la SCHL
Remarque : Les fourchettes de loyers sont calculées au seuil d'abordabilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile. Le revenu des ménages locataires (toutes tailles de ménages confondues, logements non subventionnés) est tiré du Recensement de 2016 et exprimé en dollars de 2021.

Les loyers demandés pour les logements vacants sont inférieurs à ceux payés pour les logements occupés

Selon les estimations, le loyer moyen demandé pour les logements vacants dans la RMR d'Edmonton était inférieur de 3,8 % au loyer moyen global des logements occupés (tableau 1.1.9). Les écarts relevés dans la moyenne globale et entre les catégories de logements laissent entendre que les taux d'inoccupation résolument élevés ont exercé des

² Avant la pandémie, la migration internationale était la source de croissance démographique la plus importante dans la région d'Edmonton, tandis que l'accroissement naturel et la migration intraprovinciale se classaient aux deuxième et troisième rangs. Ces deux derniers facteurs demeurent des sources importantes de croissance démographique.

³ Nous parlons de « potentiellement accès » parce que ce ne sont pas tous les logements construits expressément pour la location qui seront disponibles et qui pourront être occupés à un moment précis. Ce point est clarifié davantage dans les discussions à propos des logements disponibles au moment de l'Enquête en fonction du taux d'inoccupation.

pressions à la baisse sur les loyers du marché des locataires potentiels. Ainsi, les locataires potentiels et en place pourraient être plus enclins à déménager afin d'améliorer leur situation de logement. Le taux de rotation a connu une hausse importante en 2021 – pour s'établir autour de 28 % comparativement à 25 % en 2020 –, ce qui confirme cette tendance. De plus, les incitatifs, pécuniaires ou non, offerts aux locataires potentiels pourraient inciter les locataires actuels à déménager.

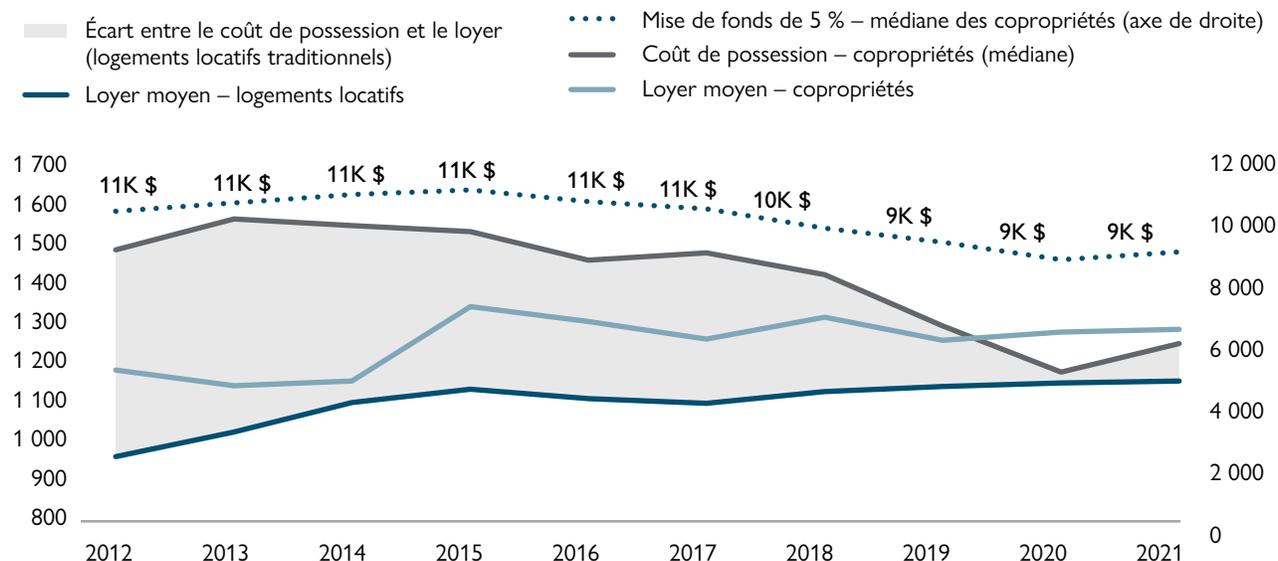
Érosion de l'écart entre le coût de possession et les loyers

La capacité des locataires actuels d'accéder à la propriété est une autre explication plausible de l'augmentation du taux de rotation. Dans la RMR d'Edmonton, le coût de possession des habitations d'entrée de gamme pour les accédants à la propriété diminue lentement depuis cinq ans. Depuis 2020, ce coût se situe entre le loyer moyen sur le marché des logements locatifs traditionnels et le loyer moyen sur le marché locatif des copropriétés (figure 2). La baisse des prix MLS® médians des appartements en copropriété depuis

2015, combinée à celle des taux d'intérêt hypothécaires, a complètement effacé l'excédent du coût de possession des logements d'entrée de gamme sur le loyer moyen. Par conséquent, pour une habitation d'entrée de gamme, le principal obstacle à l'accès à la propriété est la mise de fonds, qui serait légèrement supérieure à 9 000 \$.⁴

Les ventes de logements de moins de 200 000 \$ et dont la valeur se situe entre 200 000 et 300 000 \$ ont augmenté depuis le début de la pandémie. Il est donc raisonnable de supposer qu'une partie de la rotation sur le marché locatif est attribuable aux ménages qui ont choisi d'accéder à la propriété.⁵ À Edmonton, les inscriptions de moins de 300 000 \$ sont nombreuses, et 52 % sont des propriétés d'une valeur inférieure à 200 000 \$. Bon nombre de ces propriétés pourraient constituer des solutions de rechange viables pour les ménages locataires se trouvant dans le premier quintile de revenu (figure 3). Il est à noter que dans d'autres grandes RMR, comme à Vancouver et à Toronto, les options abordables sur les marchés des logements locatifs et de propriétaires-occupants sont beaucoup plus rares.

Figure 2 : Loyer mensuel et coût de possession d'une propriété



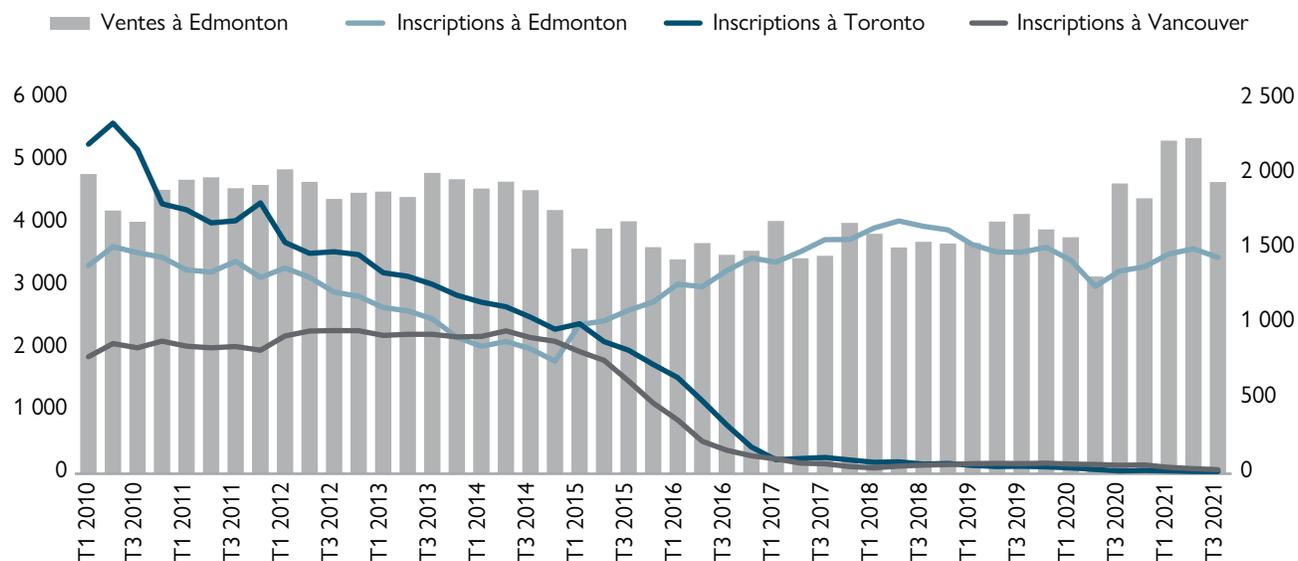
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), Tangerine, calculs de la SCHL

Remarque : Les calculs du coût de possession d'une copropriété supposent une période d'amortissement de 25 ans et un taux hypothécaire réduit de 5 ans, et tient compte des taxes foncières mensuelles, des frais de copropriété et des primes d'APH de la SCHL.

⁴ Il est à noter que nos calculs ne tiennent pas compte de certains aspects du processus d'achat, comme les frais de déménagement et de clôture. Il s'agit néanmoins de chiffres importants à considérer en plus de la mise de fonds.

⁵ Les données d'Equifax appuient également cette hypothèse. En effet, l'octroi de nouveaux prêts hypothécaires à des emprunteurs qui n'avaient pas de prêt hypothécaire auparavant suit une forte tendance à la hausse depuis le début de la pandémie. En ce qui concerne particulièrement le passage de la location à la propriété, les nouveaux prêts hypothécaires accordés aux jeunes de moins de 24 ans et aux personnes de 25 à 34 ans ont également connu une forte tendance à la hausse.

**Figure 3 : Ventes MLS et comparaison des inscriptions courantes, propriétés de moins de 300 000 \$
Edmonton, Vancouver, Toronto**

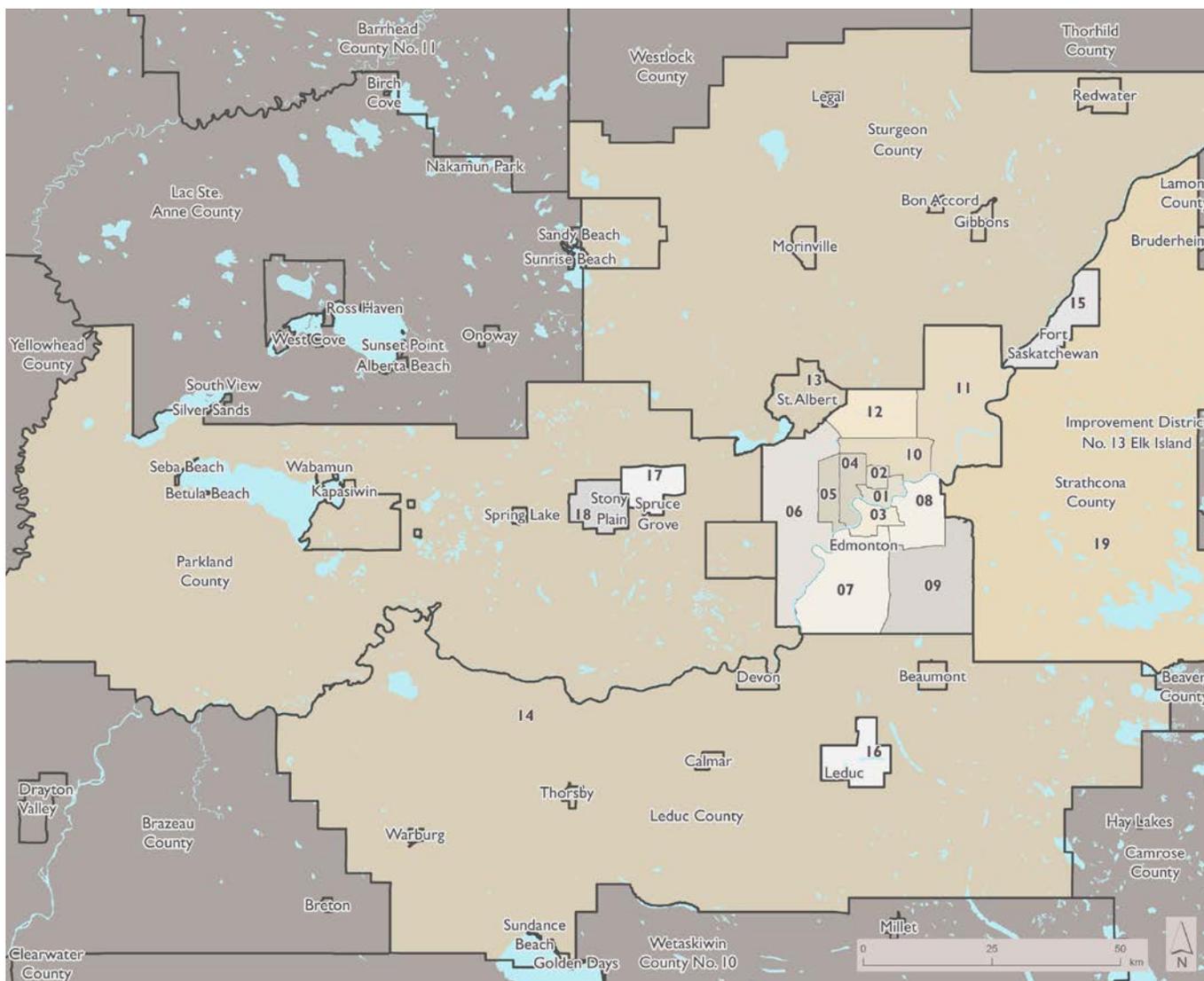


Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Remarque : Les régions géographiques correspondent aux régions métropolitaines de recensement; tendances des ventes et des inscriptions pour les propriétés de moins de 300 000 \$.



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



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

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

Zones 5 à 6	Ouest
Zone 7	Sud-Ouest - Au nord : 72 Avenue NW, 60 Avenue NW. À l'est : boulevard Gateway Nord-Ouest. À l'ouest : rivière Saskatchewan Nord. Au sud : 41 Avenue SW.
Zone 8	Centre-Est - Au nord : rivière Saskatchewan Nord. À l'est : 34 Street NW. À l'ouest : boulevard Gateway Nord-Ouest, 91 Street NW, 95a Street NW, 97 Street NW. Au sud : Whitemud Drive NW, 51 Avenue NW.
Zone 9	Millwoods - Au nord : Sherwood Park Freeway, Whitemud Drive NW, 51 Avenue NW. À l'est : Meridian Street NW. À l'ouest : boulevard Gateway Nord-Ouest. Au sud : 41 Avenue SW.
Zone 7 à 9	Sud
Zone 10	Centre-Nord - Au nord : 137 Avenue NW. À l'est : 50 Street NW. À l'ouest : 149 Street NW, 121 Street NW. Au sud : 112 Avenue NW, rivière Saskatchewan Nord.
Zone 11	Nord-Est - Au nord : 259 Avenue NW. À l'est : 33 Street NE, rivière Saskatchewan Nord. À l'ouest : 66 Street NW, 50 Street NW. Au sud : rivière Saskatchewan Nord.
Zone 12	Castledown - Au nord : Township Road 542. À l'est : 66 Street NW. À l'ouest : Vaness Road, Arbor Crescent, Mark Messier Trail. Au sud : 137 Avenue NW.
Zones 10 à 12	Nord
Zones 1 à 12	Ville d'Edmonton
Zone 13	St. Albert - Au nord : Township Road 544. À l'est : Range Road 253, Bellrose Drive, Poundmaker Road, Vaness Road. À l'ouest : Range Road 260, Range Road 260A. Au sud : lac Big, 137 Avenue NW.
Zone 14	Régions périphériques
Zone 15	Fort Saskatchewan - Au nord : Township Road 554. À l'est : Range Road 220, Range Road 223, Range Road 224. À l'ouest : rivière Saskatchewan Nord. Au sud : Range Road 225.
Zone 16	Leduc - Au nord : Airport Road. À l'est : Range Road 225. À l'ouest : Range Road 254. Au sud : Township Road 492.
Zone 17	Spruce Grove - Au nord : autoroute 16. À l'est : Range Road 271. À l'ouest : Range Road 275. Au sud : autoroute 628.
Zone 18	Stony Plain - Au nord : entre Township Road 532 et l'autoroute 16a. À l'est : Range Road 275. À l'ouest : Allan Beach Road. Au sud : entre l'autoroute 628 et Township Road 522.
Zone 19	Strathcona County - Au nord : rivière Saskatchewan Nord. À l'est : Range Road 205, 204, 203, 210, 202. À l'ouest : Range Road 220, rivière Saskatchewan Nord, 34 Street NE, Meridian Street NW. Au sud : Township Road 510.
Zone 14 à 19	Toutes les régions périphériques
Zones 1 à 19	RMR d'Edmonton

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

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

Calgary



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

5,1 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 355 \$

STABLE

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

4,2 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 524 \$

Les tableaux de données de
l'Enquête sur les logements
locatifs et de l'Enquête sur les
appartements en copropriété

sont disponibles pour chaque marché
au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le marché locatif de Calgary s'est redressé tout au long de 2021, à mesure que l'économie et le marché du travail reprenaient de la vigueur. Pendant ce temps, la croissance de l'offre de logements locatifs s'est accélérée. »

Michael Mak
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels a diminué pour s'établir à 5,1 % en raison de la reprise économique.

Le loyer moyen demeure stable, à 1 222 \$, en raison de la diminution des incitatifs à la location non fondés sur le prix.

Les logements de construction récente peuvent afficher un loyer de 30 à 60 % supérieur à celui des logements locatifs existants.

La croissance la plus marquée de l'univers locatif traditionnel a été observée dans la zone de Beltline et dans le Nord-Ouest, compte tenu du retour sur le marché d'immeubles rénovés ou convertis.

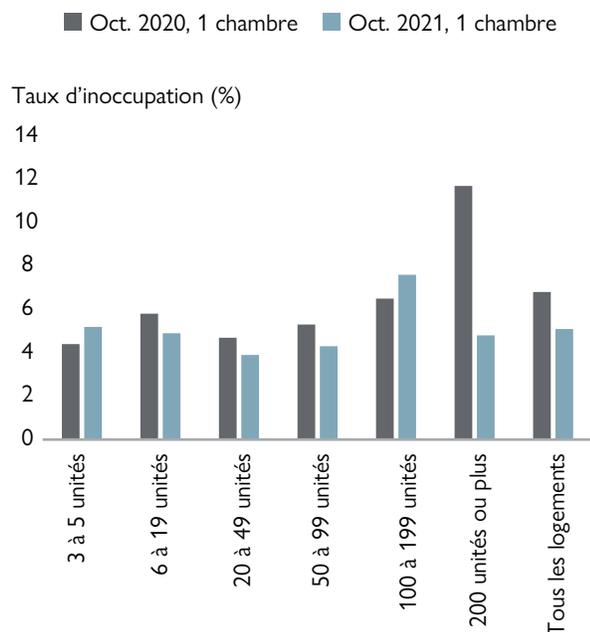
Les taux d'inoccupation ont diminué, mais sont demeurés élevés et supérieurs aux niveaux d'avant la pandémie

Le taux d'inoccupation des logements locatifs a considérablement diminué dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, le taux d'inoccupation moyen étant passé de 6,6 % en 2020 à 5,1 % en 2021 (tableau 1.1.1). Toutefois, cette baisse n'a pas été uniforme dans l'ensemble de la RMR, la diminution ayant été plus marquée dans certaines zones périphériques qu'au centre-ville. Dans les zones du centre-ville et de Beltline en particulier, qui représentent 37 % de l'offre de logements locatifs à Calgary, le taux d'inoccupation s'élevait respectivement à 7,5 % et à 4,3 %.

Les taux d'inoccupation ont été touchés non seulement par la demande, mais aussi par l'augmentation de l'offre de logements locatifs. Par exemple, dans la zone de Beltline, le taux d'inoccupation a considérablement diminué malgré l'ajout de 600 logements à l'univers locatif, signe que la demande de logements locatifs s'est raffermie.

Cette année, la demande de logements dans des immeubles de construction récente situés dans un endroit central était également évidente, car le taux d'inoccupation dans les immeubles comptant plus de 200 unités a diminué pour s'établir à 4,6 %, comparativement à 10,4 % en 2020 (tableau 1.3.1). Le retour des travailleurs et la reprise de l'emploi au centre-ville ont également contribué à stimuler la demande de logements d'une chambre dans les immeubles de 200 logements ou plus. Le taux d'inoccupation de ces logements d'une chambre est passé de 11,7 % à 4,8 % en un an (figure 1). En 2020, l'affaiblissement du marché du travail avait généré une baisse de la demande d'appartements récents et chers, le taux d'inoccupation des logements construits après 2005 s'étant établi à 10,1 %. En 2021, la reprise de l'emploi à Calgary a contribué à la baisse de ce taux d'inoccupation, qui a atteint 6,7 %. Il s'agit de la diminution la plus importante enregistrée, toutes tranches d'âge des immeubles confondues (tableau 1.2.1). Cependant, les immeubles construits après 2005 affichent toujours le taux d'inoccupation global le plus élevé, probablement parce que les logements neufs en sont encore à l'étape de l'écoulement.

Figure 1 : Demande accrue de logements d'une chambre dans les grands immeubles



Source : SCHL

La demande de logements locatifs a été soutenue par la reprise économique, mais affaiblie par les flux migratoires

Dans la RMR de Calgary, l'économie et l'emploi ont presque retrouvé leur vigueur d'avant la pandémie de COVID-19. Depuis octobre 2020, le rétablissement du secteur de l'énergie, la reprise du commerce international et les politiques de réouverture soutenues ont stimulé la croissance de l'emploi et de la population. Par conséquent, l'emploi total en octobre 2021 est revenu à ce qu'il était avant la pandémie. Dans l'emploi à temps plein comme dans l'emploi à temps partiel, les niveaux s'approchent de ceux enregistrés en octobre 2019. De plus, après avoir culminé en juillet 2020, le taux de chômage continue de diminuer. À 8,4 % en octobre 2021, il demeure néanmoins légèrement supérieur à son niveau d'avant la pandémie.

Ce ne sont pas tous les secteurs de l'économie qui ont renoué avec leurs niveaux d'avant la pandémie. En effet, les secteurs qui représentent le plus grand nombre d'emplois dépassent ces niveaux, tandis que les secteurs plus petits, comme les services alimentaires et l'hébergement, demeurent à la traîne. En revanche, les emplois dans les secteurs du commerce de gros et de détail, des soins de santé et de l'aide sociale ont dépassé leurs niveaux d'octobre 2019 et ont été plus nombreux qu'en 2020.¹ La catégorie des services professionnels, scientifiques et techniques a également connu des gains d'emplois constants à mesure que la conjoncture économique s'est stabilisée tout au long de l'année.²

La forte croissance de l'emploi au sein de la cohorte des 15 à 24 ans stimule la demande de logements locatifs depuis octobre 2020.³ Le nombre total d'emplois dans cette cohorte a augmenté tout au long de l'année pour s'approcher des niveaux d'avant la pandémie. Cependant, bien que le taux de chômage soit inférieur de 5,7 % à celui d'octobre 2020, il demeure légèrement supérieur au taux enregistré en octobre 2019.

Les voyages à l'étranger ont repris, avec l'assouplissement des mesures de lutte contre la pandémie et la réouverture des frontières en 2021. Ce facteur a permis d'augmenter le solde de la migration internationale en Alberta par rapport à son creux du début de 2020. Cependant, le solde migratoire international est encore bien inférieur à ce qu'il était avant la pandémie. Il n'a pas été suffisant pour compenser le solde négatif de la migration interprovinciale. Par conséquent, l'Alberta a connu un autre trimestre de solde migratoire négatif, le troisième depuis le début de la pandémie.⁴ De plus, malgré un marché du travail plus vigoureux, le solde migratoire négatif a nui au taux d'inoccupation des logements locatifs. Les autres sources constantes de croissance démographique à Calgary comprennent l'accroissement naturel et la migration intraprovinciale.

¹ Le secteur du commerce de gros et de détail a enregistré une hausse de l'emploi d'environ 7 900 personnes par rapport à 2020 et de 11 400 personnes par rapport à 2019. Le secteur des soins de santé et de l'aide sociale a enregistré un gain de 8 400 personnes depuis 2020 et de 6 300 personnes depuis 2019.

² Les secteurs du commerce de gros et de détail, des soins de santé et de l'aide sociale et des services professionnels, scientifiques et techniques sont les premier, deuxième et troisième secteurs d'emploi en importance à Calgary.

³ Selon le Recensement de 2016, 78 % des ménages de la RMR de Calgary dont le principal soutien était âgé de 15 à 24 ans étaient considérés comme des locataires. Source : Statistique Canada, numéro de catalogue : 98-400-X2016226.

⁴ Source : Statistique Canada, tableaux 17-10-0020-01 et 17-10-0040-01.

Les loyers de l'échantillon commun sont stables, car la demande et l'offre ont toutes deux augmenté

Les variations des loyers dans l'échantillon commun étaient négligeables par rapport à octobre 2020 (tableau 1.1.5). Plutôt que de modifier leurs loyers, les gestionnaires d'immeubles locatifs traditionnels continuent d'utiliser des incitatifs non fondés sur le prix pour stimuler la demande. Il s'agit entre autres des incitatifs suivants :

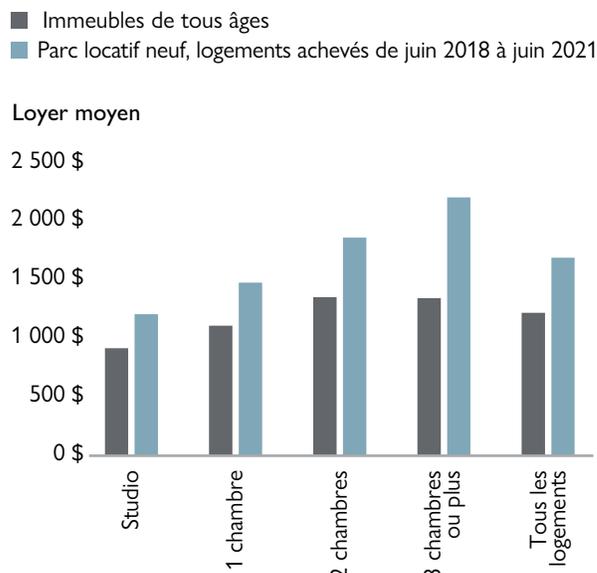
- des services publics gratuits ou à prix réduits;
- des commodités locales, comme des centres de conditionnement physique et des services de conciergerie;
- des frais de dépôt réduits.

Malgré l'utilisation continue de ces incitatifs, les données locales semblent indiquer que ces mesures perdent de la valeur à mesure que la demande de logements locatifs augmente.

Cependant, si l'on tient compte des logements de construction récente, le loyer moyen a augmenté dans la RMR de Calgary, notamment dans la catégorie des studios et celle des logements de trois chambres ou plus, où les loyers ont augmenté de 4 %. Les hausses de loyer les plus importantes ont été constatées à proximité du centre, dans les zones du centre-ville et de North Hill.⁵

L'édition de cette année de l'Enquête sur les logements locatifs contient des données sur les caractéristiques du parc de logements locatifs neufs.⁶ Avec un loyer moyen global de 1 692 \$, les logements locatifs traditionnels de construction récente se louent à un prix nettement plus élevé (38 %) que le loyer moyen à Calgary (tableau 3.1.7). Le coût excédentaire par rapport à la moyenne reflète la composition du parc locatif de Calgary, puisque 58 % des immeubles de l'univers sont âgés de plus de 40 ans. L'abordabilité devient de plus en plus problématique à mesure que les logements plus anciens et moins chers sont remplacés par des logements plus récents et plus chers dont le loyer est de 30 à 60 % supérieur (figure 2).

Figure 2 : Les logements dans les immeubles récents peuvent avoir des loyers beaucoup plus élevés



Source : SCHL

L'univers des logements locatifs traditionnels croît à un rythme supérieur à la moyenne

L'univers locatif a continué de prendre de l'expansion à Calgary. La croissance a été supérieure à la moyenne dans l'univers des appartements locatifs traditionnels, soit 6,5 % (2 278 logements) comparativement à 3,2 % l'année précédente. Cette hausse est attribuable à l'arrivée sur le marché de logements locatifs qui étaient en construction au cours des années précédentes (tableau 1.1.3). Bien que plus de 90 % des unités ajoutées à l'univers locatif soient des logements d'une chambre et de deux chambres, les studios ont également connu une hausse de 9 % cette année.⁷

⁵ Le loyer moyen a augmenté de 6 % au centre-ville et de 8 % à North Hill. Ces hausses sont surtout attribuables à l'augmentation des prix des logements de deux chambres.

⁶ Ces données séparent les immeubles achevés entre juillet 2018 et juin 2021.

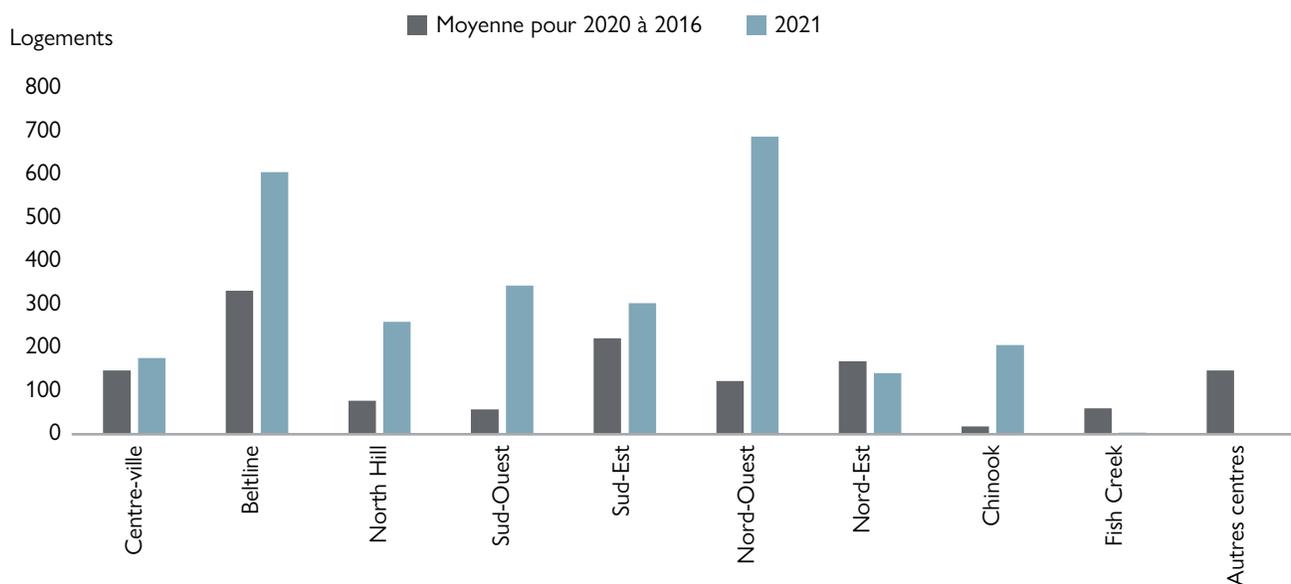
⁷ Hausse de 135 logements.

La croissance dans la région de Chinook a été particulièrement marquée en 2021, car cette zone a connu son premier ajout net important à l'offre en plus de dix ans. La croissance de l'offre de logements locatifs a également été vigoureuse dans les zones Sud-Est et Nord-Ouest. Le Nord-Ouest compte maintenant plus d'appartements locatifs traditionnels que la zone du centre-ville⁸ (figure 3). En pourcentage, le Sud-Est a continué d'afficher la plus forte croissance, soit un taux annuel moyen de 9,5 % entre 2017 et 2021. Bien que la croissance de l'offre de logements locatifs ait été supérieure à la moyenne dans l'ensemble de la ville, certains secteurs, comme le Nord-Ouest et Chinook, ont connu des ajouts au marché des logements locatifs traditionnels beaucoup plus importants que leur moyenne sur cinq ans.

L'offre de copropriétés à louer a augmenté en raison de la reprise de la demande de logements locatifs dans la ville

L'univers des appartements en copropriété offerts en location a progressé au même rythme que celui du marché locatif primaire, soit de 7 % cette année. En effet, les propriétaires-bailleurs ont eu davantage confiance en l'économie locale (tableau 4.3.1). Les incitatifs offerts par certains promoteurs, comme une garantie de loyer de deux ans pour les investisseurs dans le marché des copropriétés, contribuent à soutenir la croissance de l'univers des appartements en copropriété à louer. Ces types d'incitatifs peuvent aider à réduire l'incertitude des investisseurs à l'égard des investissements immobiliers tout en permettant aux promoteurs de vendre leurs unités plus rapidement.

Figure 3 : Croissance de l'offre de logements locatifs supérieure à la moyenne dans la majeure partie de Calgary



Source : SCHL

⁸ Le parc a augmenté de 11,5 % dans le Sud-Est et de 12,5 % dans le Nord-Ouest.

Parallèlement, les taux d'inoccupation de ces logements ont diminué dans la zone centrale, qui entoure le centre-ville et le secteur des activités commerciales⁹ (tableau 4.1.1). Les loyers de ces appartements en copropriété à louer sont demeurés supérieurs à ceux des logements locatifs traditionnels, avec un excédent moyen de 224 \$ par mois.

Le problème d'abordabilité s'aggrave en raison de la diminution du parc de logements accessibles aux ménages du quintile inférieur

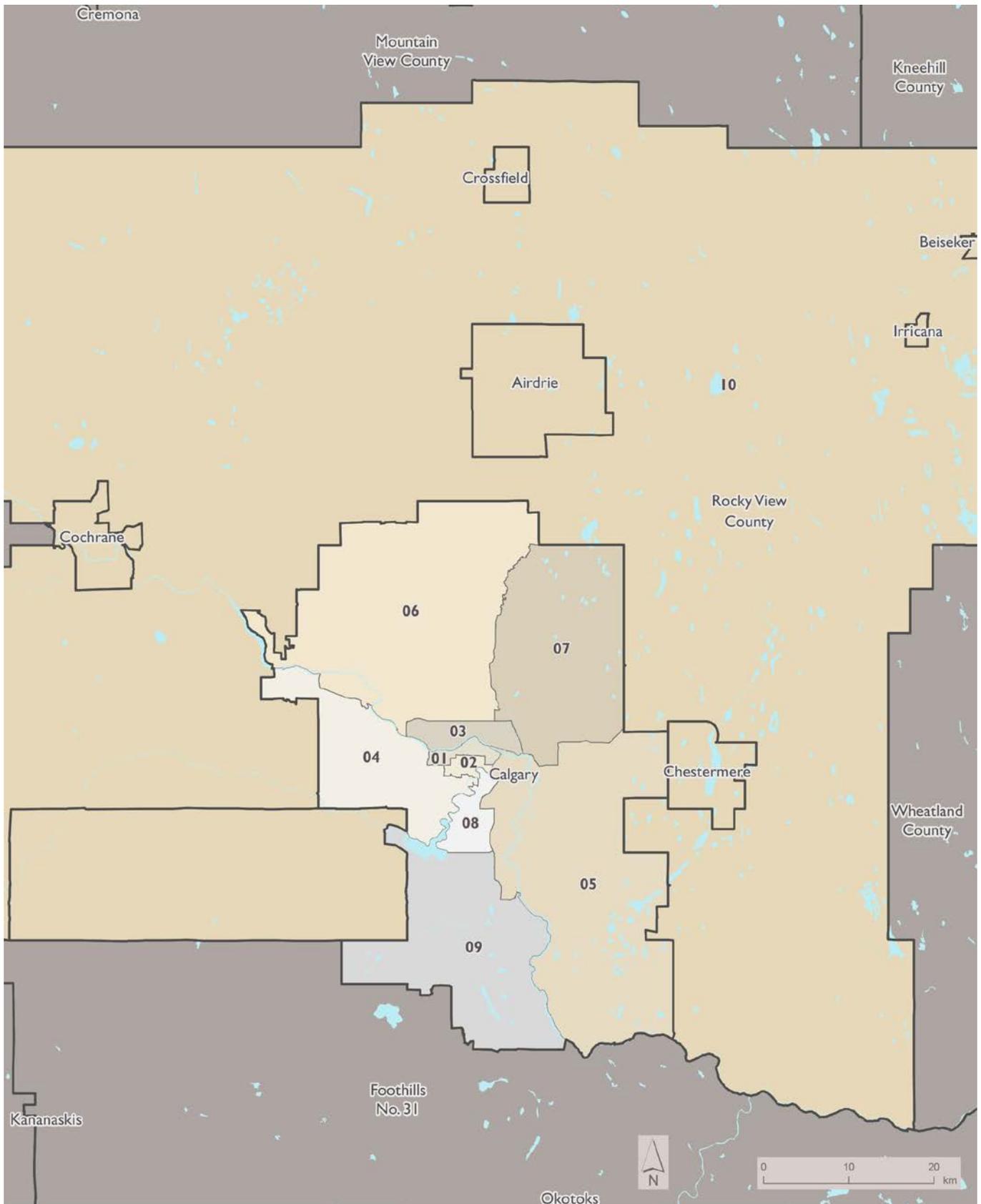
L'abordabilité est une préoccupation dans la RMR de Calgary, car l'univers locatif considéré comme abordable pour les ménages du quintile de revenu inférieur est demeuré plutôt

restreint en 2021. Malgré l'augmentation de l'univers global, seulement 9 % des logements locatifs traditionnels dans la RMR sont abordables pour ce quintile de revenu (tableau 3.1.8). Ces données mettent en évidence une diminution de l'offre de logements abordables pour les ménages locataires à faible revenu de Calgary. Les logements qui sont demeurés abordables sont en grande partie des studios et des logements d'une chambre, ce qui indique un besoin croissant non satisfait pour les familles à faible revenu.



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

⁹ La zone centrale comprend le centre-ville, Beltline et North Hill.



Description des zones de l'ELL – RMR de Calgary

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

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

Sous-secteur 1	Noyau. Zones 1 (centre-ville), 2 (Beltline/Lower Mount Royal) et 3 (North Hill).
Sous-secteur 2	Ouest. Zones 4 (Sud-Ouest), 6 (Nord-Ouest), 8 (Chinook) et 9 (Fish Creek).
Sous-secteur 3	Est. Zones 5 (Sud-Est), 7 (Nord-Est) et 10 (autres centres).
Sous-secteurs 1 à 3	RMR de Calgary

Saskatoon



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

4,8 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 183 \$

EN HAUSSE de 0,5 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

3 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 208 \$

Les tableaux de données de
l'Enquête sur les logements
locatifs et de l'Enquête sur les
appartements en copropriété

sont disponibles pour chaque marché
au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le marché locatif s'est resserré en 2021, car le taux d'inoccupation des appartements a diminué dans toutes les catégories de logement. La forte croissance de l'emploi a contribué à l'augmentation de la demande de logements locatifs, laquelle a dépassé la hausse de l'offre. »

Goodson Mwale
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Puisque la demande de logements locatifs a dépassé l'offre, le taux d'inoccupation global sur le marché primaire a diminué en 2021.

La croissance des loyers a été modeste dans l'échantillon commun, le loyer moyen demandé pour les logements vacants étant inférieur à celui payé pour les logements occupés.

Il est difficile pour les ménages à faible revenu de trouver des appartements locatifs abordables.

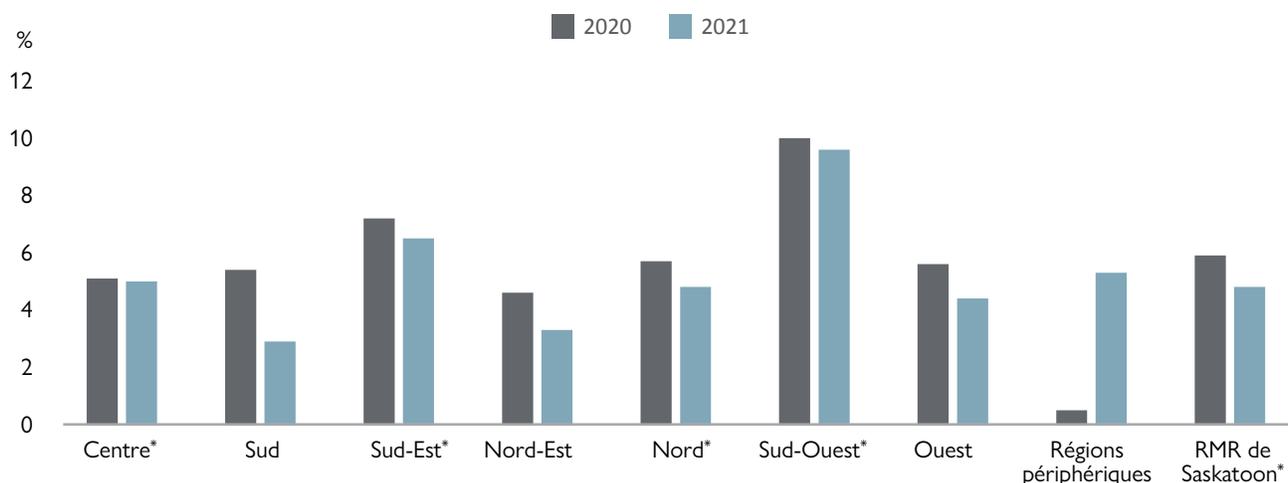
Le marché des copropriétés offertes en location est demeuré tendu malgré l'offre accrue.

Le marché locatif s'est resserré

Étant donné que l'accroissement de la demande d'appartements locatifs a dépassé la hausse de l'offre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saskatoon, le taux d'inoccupation global est passé de 5,9 % en 2020 à 4,8 % en octobre 2021. Cette baisse a été uniforme dans toutes les catégories de logements à l'intérieur des limites

de la ville et dans l'ensemble de la RMR de Saskatoon. Le taux d'inoccupation global a diminué dans les zones Sud, Nord-Est et Ouest, mais il est demeuré relativement stable dans les zones Centre, Sud-Est, Nord et Sud-Ouest. Dans les régions périphériques, l'augmentation de l'offre a été supérieure à la moyenne, ce qui a fait augmenter le taux d'inoccupation (figure 1).

Figure 1 : Le taux d'inoccupation global des appartements a diminué en 2021



Source : SCHL

*La variation du taux d'inoccupation entre l'enquête de 2021 et celle de 2020 était non significative sur le plan statistique.

La reprise de l'emploi a soutenu la demande de logements locatifs

En 2021, la demande d'appartements locatifs a encore augmenté dans la région de Saskatoon, puisqu'il y a eu 710 logements occupés de plus qu'en 2020. La majorité d'entre eux étaient des appartements de deux chambres. La demande de logements locatifs a été soutenue par une reprise globale de l'emploi, qui a progressé de 3,8 % en octobre 2021 par rapport à octobre 2020. Chez les jeunes de 15 à 24 ans, qui sont les plus susceptibles d'être locataires, l'emploi a augmenté de 37 % par rapport à l'année précédente. Grâce à une forte progression des emplois à temps plein et à temps partiel, le taux de chômage de cette cohorte d'âge est passé de 16 % en 2020 à 9 % en octobre 2021.

L'univers de l'Enquête sur les logements locatifs de Saskatoon a augmenté de 576 logements en 2021, ce qui représente l'augmentation la plus élevée depuis 2012, année où l'univers locatif s'est remis à croître. L'augmentation la plus importante a été observée dans la catégorie des logements de deux chambres, en particulier dans le Nord-Est et dans les régions périphériques (tableau 1.1.3). Dans l'ensemble de la RMR, les constructeurs ont achevé 637 appartements locatifs entre juillet 2020 et juin 2021. L'écart entre le nombre de logements achevés et l'évolution de l'univers d'enquête peut s'expliquer par le fait que des logements sont retirés de façon permanente ou temporaire de l'échantillon d'enquête en raison de la conversion, de la démolition ou de la rénovation d'immeubles existants.

Globalement, la hausse du nombre de logements locatifs occupés a été supérieure à l'augmentation de l'offre, ce qui a contribué à la baisse du taux d'inoccupation des appartements (figure 2).

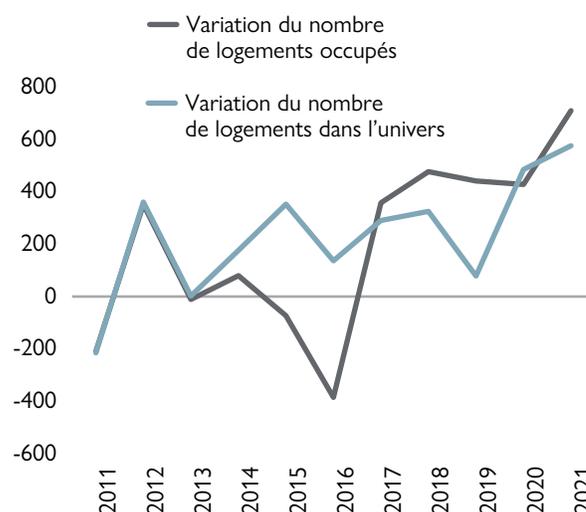
Le taux de rotation a augmenté, mais le taux de loyers en souffrance est demeuré bas

Le taux de rotation global est passé de 26 % en 2020 à 37,4 % en 2021 (tableau 1.1.6). Si le taux de rotation des appartements locatifs est plus élevé, c'est probablement pour les raisons suivantes :

- L'offre accrue a donné plus de choix aux locataires;
- Les loyers demandés pour les logements vacants étaient inférieurs à ceux payés pour les logements occupés;
- La reprise de l'emploi a été forte chez les jeunes adultes.

Bien qu'un plus grand nombre d'appartements aient été reloués en 2021, le taux de loyers en souffrance à Saskatoon n'était que de 2,4 %, comparativement à une moyenne nationale de 5,4 % (tableau 5.0). Cette donnée semble indiquer que le taux de rotation élevé des locataires en 2021 n'était pas attribuable à l'augmentation du nombre d'expulsions de locataires qui ne payaient pas leur loyer.

Figure 2 : Le taux d'occupation des logements locatifs en 2021 a dépassé le taux d'augmentation de l'offre



Source : SCHL

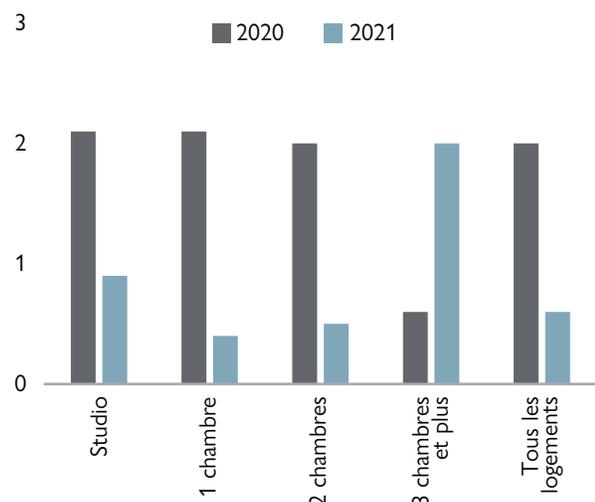
Les loyers demeurent stables malgré le resserrement du marché locatif

Le loyer moyen de l'échantillon commun a légèrement augmenté, soit de 0,6 %, comparativement à une hausse de 2 % l'année précédente (figure 3). Ainsi, la concurrence à laquelle se livrent les propriétaires pour attirer les locataires pourrait s'intensifier, surtout pour les logements anciens dont le taux d'inoccupation était beaucoup plus élevé en 2021 que celui des logements de construction récente. Dans les immeubles construits avant 1940, le taux d'inoccupation des logements a augmenté par rapport à 2020; par contre, dans tous les autres immeubles, il a diminué ou est demeuré inchangé (tableau 1.2.1). Les logements anciens constituent

généralement l'option la moins coûteuse pour les locataires potentiels, tandis que les loyers des logements plus récents tendent à être plus chers en raison des commodités supplémentaires ou des améliorations qu'ils offrent. La hausse du taux d'inoccupation des logements anciens a probablement contribué à la baisse des loyers demandés pour les logements vacants par rapport aux loyers payés pour les logements occupés (tableau 1.1.9). Elle pourrait aussi expliquer la plus grande mobilité des locataires en 2021.

Figure 3 : La croissance des loyers dans l'échantillon commun est demeurée modeste malgré la baisse du taux d'inoccupation

Variation en pourcentage du loyer moyen



Source : SCHL

Hausse de la demande de logements locatifs récents

Le tableau 3.1.7 fournit des renseignements sur les appartements et les maisons en rangée du marché locatif qui ont été achevés dans la région de Saskatoon entre juillet 2018 et juin 2021. En 2021, le taux d'inoccupation global de ces logements neufs s'est établi à 4,4 %, comparativement à un taux global de 4,6 % pour les immeubles de tous âges. Le loyer moyen des appartements et des maisons en rangée de deux chambres nouvellement achevés était de 1 437 \$, montant plus élevé que le loyer global de 1 186 \$ déclaré pour les immeubles de tous âges. Bien que ces logements plus récents ne représentent qu'une petite portion du parc locatif de Saskatoon (constitué d'appartements et de maisons en rangée), leur taux d'inoccupation plus bas reflète la demande accrue à l'égard des commodités concurrentielles qu'ils offrent généralement. C'est particulièrement le cas dans les quartiers recherchés des secteurs situés au nord-est de la ville.

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

Le tableau 3.1.8 compare la répartition des revenus des ménages locataires dans la région de Saskatoon à la proportion correspondante de l'univers de l'Enquête sur les logements locatifs (appartements et maisons en rangée) qui serait abordable pour eux.

On estime que 7,5 % du parc locatif serait abordable pour les ménages locataires qui se trouvent dans la première tranche de 20 % de l'échelle des revenus (revenu annuel inférieur à 31 000 \$). Seulement 14 % de ces logements comptaient une chambre, tandis que moins de 1 % comptaient deux chambres.

Environ 56 % de l'univers locatif serait abordable pour les ménages locataires qui se trouvent dans la première tranche de 40 % de l'échelle des revenus (revenu annuel inférieur à 48 000 \$). Parmi ces logements, 23 % comptaient trois chambres ou plus.

Dans l'ensemble, l'abordabilité du marché locatif représente un défi pour les ménages dont les revenus se trouvent dans les quintiles inférieurs, en particulier ceux qui cherchent des logements comptant plusieurs chambres.

L'offre de copropriétés à louer a augmenté, mais le taux d'occupation est resté stable

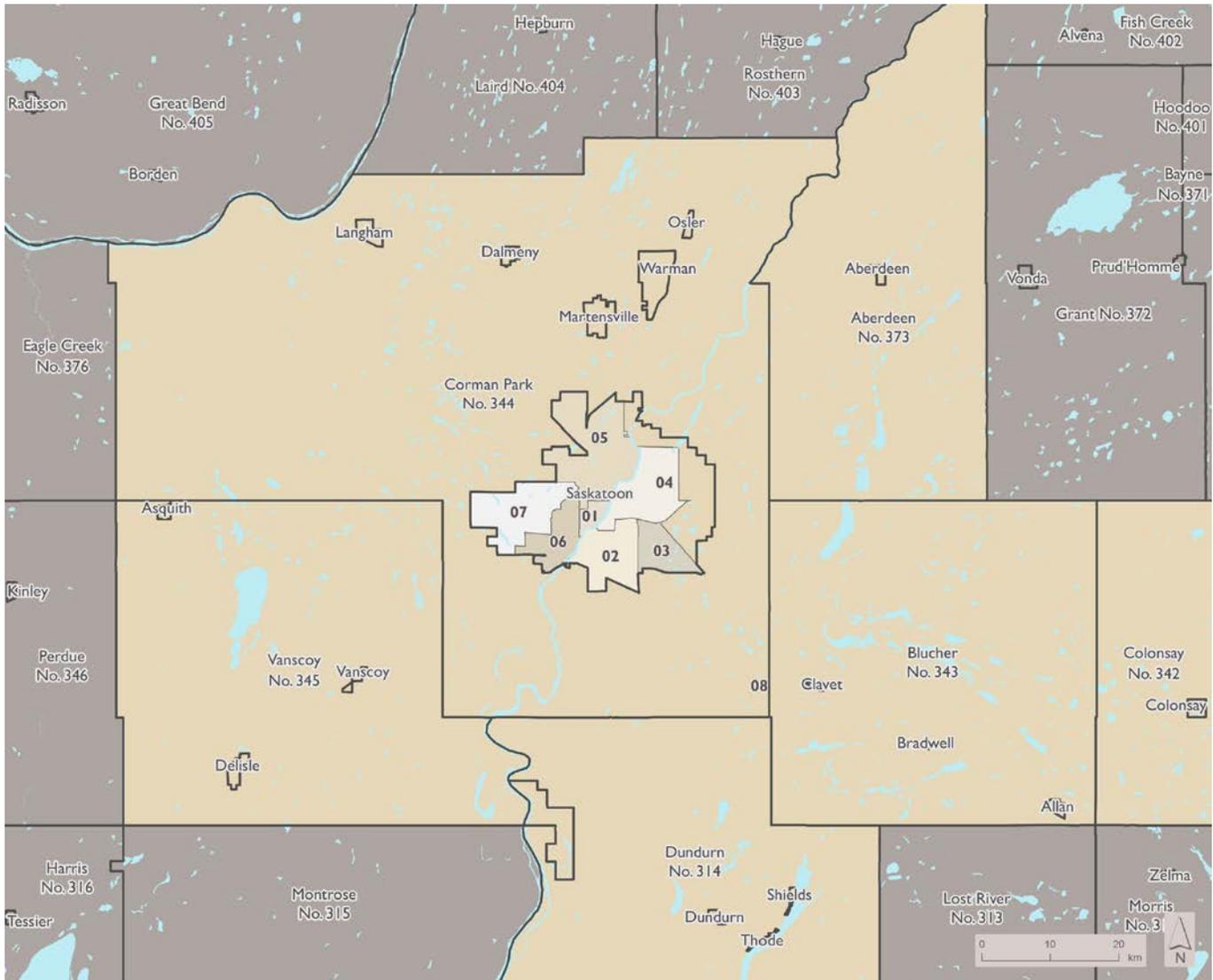
Le taux d'occupation des appartements en copropriété offerts en location dans la région de Saskatoon est demeuré relativement stable, à 3 %, en 2021, comparativement à

3,2 % en 2020 (tableau 4.1.1). Bien que les investisseurs aient augmenté de 16 % le nombre de copropriétés offertes en location à long terme et ajouté au marché des appartements récemment achevés, le marché est demeuré tendu, ce qui indique une forte demande pour les appartements en copropriété à louer (tableau 4.3.1).

Avec l'accroissement de l'univers global des copropriétés, la proportion des appartements en copropriété offerts en location à long terme est passée de 28,6 % en 2020 à 32,1 % en 2021. Le loyer moyen des appartements en copropriété de deux chambres s'est établi à 1 208 \$, comparativement à 1 183 \$ sur le marché locatif primaire (tableau 4.1.2).



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

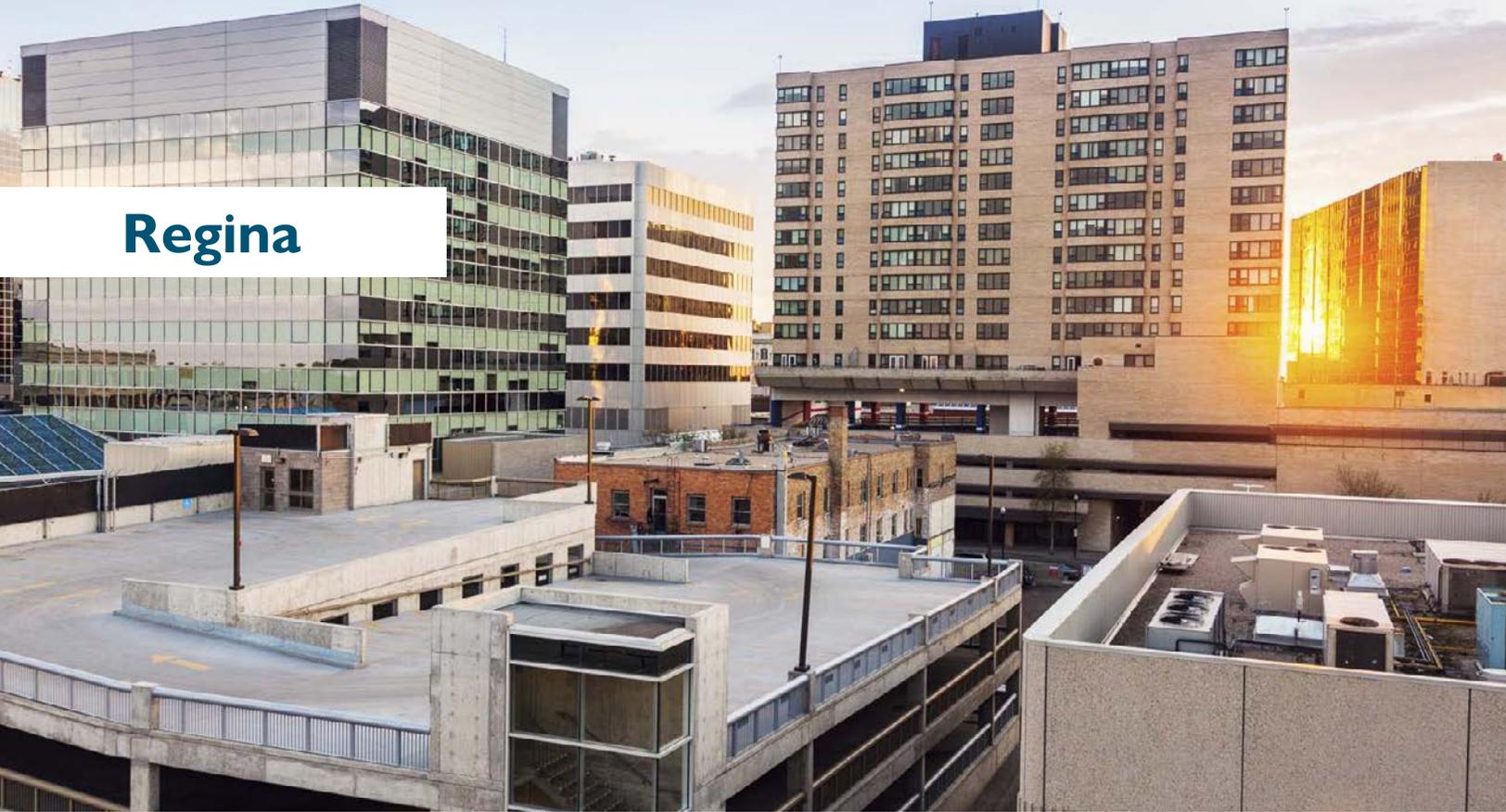


Descriptions des zones de l'ELL - RMR de Saskatoon

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

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

Regina



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements
de deux chambres

7,1 %

1 156 \$

STABLE

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements
de deux chambres

4,8 %

1 278 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« L'amélioration de la conjoncture du marché du travail, surtout chez les jeunes de 15 à 24 ans, a stabilisé la demande de logements locatifs en 2021. La légère contraction de l'univers locatif a fait diminuer le taux d'inoccupation, qui demeure toutefois à des niveaux élevés du point de vue historique. »

Goodson Mwale
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation global sur le marché locatif primaire de Regina a diminué en raison de la stabilité de la demande et d'une légère diminution de l'offre.

Les loyers globaux dans l'échantillon fixe sont demeurés stables, car le taux d'inoccupation élevé a exercé très peu de pression à la hausse sur les loyers des appartements.

L'accès à des logements locatifs abordables demeure difficile pour les ménages à faible revenu.

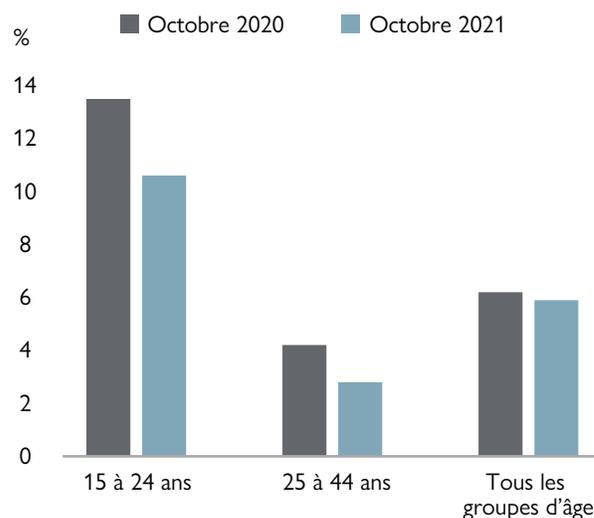
Le taux d'inoccupation des copropriétés à louer est resté stable, car l'offre et la demande ont diminué à peu près au même rythme.

L'amélioration de la conjoncture de l'emploi a maintenu la demande stable, mais l'univers a diminué

La stabilité de la demande de logements locatifs et la légère baisse de l'univers de l'Enquête sur les logements locatifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina ont fait descendre le taux d'inoccupation des appartements de 7,5 % en octobre 2020 à 7,1 % en octobre 2021. De plus, l'emploi global s'est redressé en 2021 et a dépassé son niveau d'avant la pandémie, ce qui a contribué à préserver la stabilité du nombre de logements locatifs occupés. Chez les jeunes de 15 à 24 ans, qui sont les plus susceptibles d'être locataires, l'emploi global a augmenté de 9,1 % en octobre 2021 par rapport à un an plus tôt. L'emploi à temps plein et l'emploi à temps partiel ont affiché des gains d'au moins 10 %. En outre, le taux de chômage dans ce groupe d'âge est descendu de 13,5 % en 2020 à 10,6 % en 2021 (figure 1).

Bien que les constructeurs de la région de Regina aient achevé 250 appartements destinés à la location depuis l'enquête de 2020, l'univers locatif s'est contracté en 2021 (tableau 1.1.3). Cet écart peut s'expliquer par le retrait permanent ou temporaire de logements de l'échantillon d'enquête en raison de la conversion, de la démolition ou de la rénovation d'immeubles existants.

Figure 1 : La baisse du taux de chômage chez les 15 à 24 ans maintient la demande de logements locatifs à un niveau stable

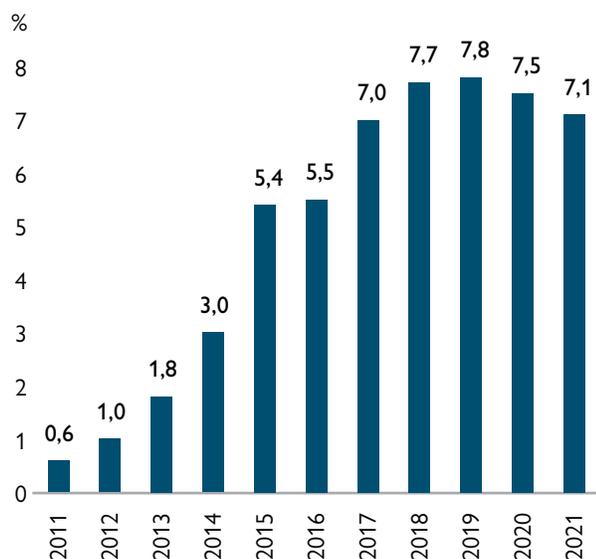


Source : Statistique Canada (tableau 14-10-0378-01, Caractéristiques de la population active, moyennes mobiles de trois mois, données non désaisonnalisées)

Le marché locatif primaire est demeuré détendu

Le taux d'inoccupation a diminué, mais il est demeuré à un sommet historique, signe d'une détente du marché locatif à Regina (figure 2). Parmi toutes les catégories, celle des appartements de deux chambres est la seule à avoir vu son taux d'inoccupation baisser après la contraction de son univers par rapport à l'année précédente. Dans toutes les autres catégories, le taux d'inoccupation n'a pas beaucoup changé. Le taux d'inoccupation global a diminué dans les zones d'enquête Sud (Wascana-University), Est, Nord-Est et Nord-Ouest du marché locatif. Le taux d'inoccupation des appartements est demeuré relativement inchangé dans les zones Centre, Sud (Lakeview-Albert Park) et Ouest.

Figure 2 : Le taux d'inoccupation des appartements à Regina demeure élevé, même s'il a diminué en octobre 2021



Source : SCHL

La mobilité s'est accrue sur le marché locatif et le taux de loyers en souffrance était supérieur à la moyenne

Le taux de rotation global des locataires à Regina est monté de 27,9 % en 2020 à 35 % en 2021 (tableau 1.1.6). L'amélioration des perspectives d'emploi et le vaste choix offert aux locataires (en raison du taux d'inoccupation élevé) ont probablement contribué à la hausse du taux de rotation. De plus, Regina comptait environ 1 242 ménages locataires dont le paiement de loyer était en souffrance. Cela représente un taux de loyers en souffrance de 8,4 %, supérieur à la moyenne nationale de 5,4 % (tableau 5.0). L'incapacité de certains ménages locataires à payer leur loyer a probablement contribué à la hausse du taux de rotation.

Les loyers n'ont subi aucune pression à la hausse

Après avoir augmenté de 0,5 % en 2020, les loyers sont demeurés stables en 2021 pour tous les types de logements faisant partie de l'échantillon fixe (tableau 1.1.5). En raison du taux d'inoccupation élevé des dernières années, les loyers sont demeurés stables ou ont diminué dans la région de Regina. Ce contexte a favorisé la concurrence entre les propriétaires-bailleurs qui cherchent à louer leurs logements plus anciens, dont le taux d'inoccupation est généralement beaucoup plus élevé que celui des logements plus récents (tableau 1.2.1). La hausse du taux d'inoccupation des logements anciens a probablement contribué à réduire le loyer moyen demandé pour les logements vacants par rapport aux loyers payés pour les logements occupés (tableau 1.1.9).

Les logements récemment achevés ont vu leurs loyers augmenter, mais leur taux d'inoccupation a diminué

Le tableau 3.1.7 fournit des renseignements sur les 520 maisons en rangée et appartements achevés sur le marché locatif de la région de Regina entre juillet 2018 et juin 2021. En 2021, le taux d'inoccupation global s'est établi à 5,3 % dans ces immeubles neufs, comparativement à un taux global de 6,8 % dans l'ensemble des immeubles, tous âges confondus. De plus, le loyer moyen des logements plus récents était de 1 378 \$ et dépassait de 27 % le loyer payé dans l'ensemble des immeubles, tous âges confondus. Près de la moitié des logements locatifs récemment achevés se trouvaient dans la zone Est et avaient un taux d'inoccupation inférieur à 2,0 %. La demande de logements pour propriétaires-occupants et de logements locatifs a continué d'augmenter dans les quartiers relativement récents de cette partie de la ville.

L'accès à des logements locatifs abordables demeure difficile pour les ménages à faible revenu

Le tableau 3.1.8 compare la répartition des revenus des ménages locataires à Regina à la proportion correspondante de l'univers locatif (appartements et maisons en rangée) qui serait abordable pour eux.

On estime que 8,4 % du parc locatif de Regina serait abordable pour les ménages locataires qui se trouvent dans la première tranche de 20 % de l'échelle des revenus, c'est-à-dire ceux dont le revenu annuel est inférieur à 31 000 \$. La plupart de ces logements sont petits; en effet, seulement environ 15 % d'entre eux ont plus de deux chambres.

Les ménages locataires se trouvant dans la première tranche de 40 % de l'échelle des revenus (revenu annuel inférieur à 48 000 \$) pouvaient se permettre de louer 57 % du parc locatif de Regina. Environ 23 % de ces logements comptaient trois chambres ou plus.

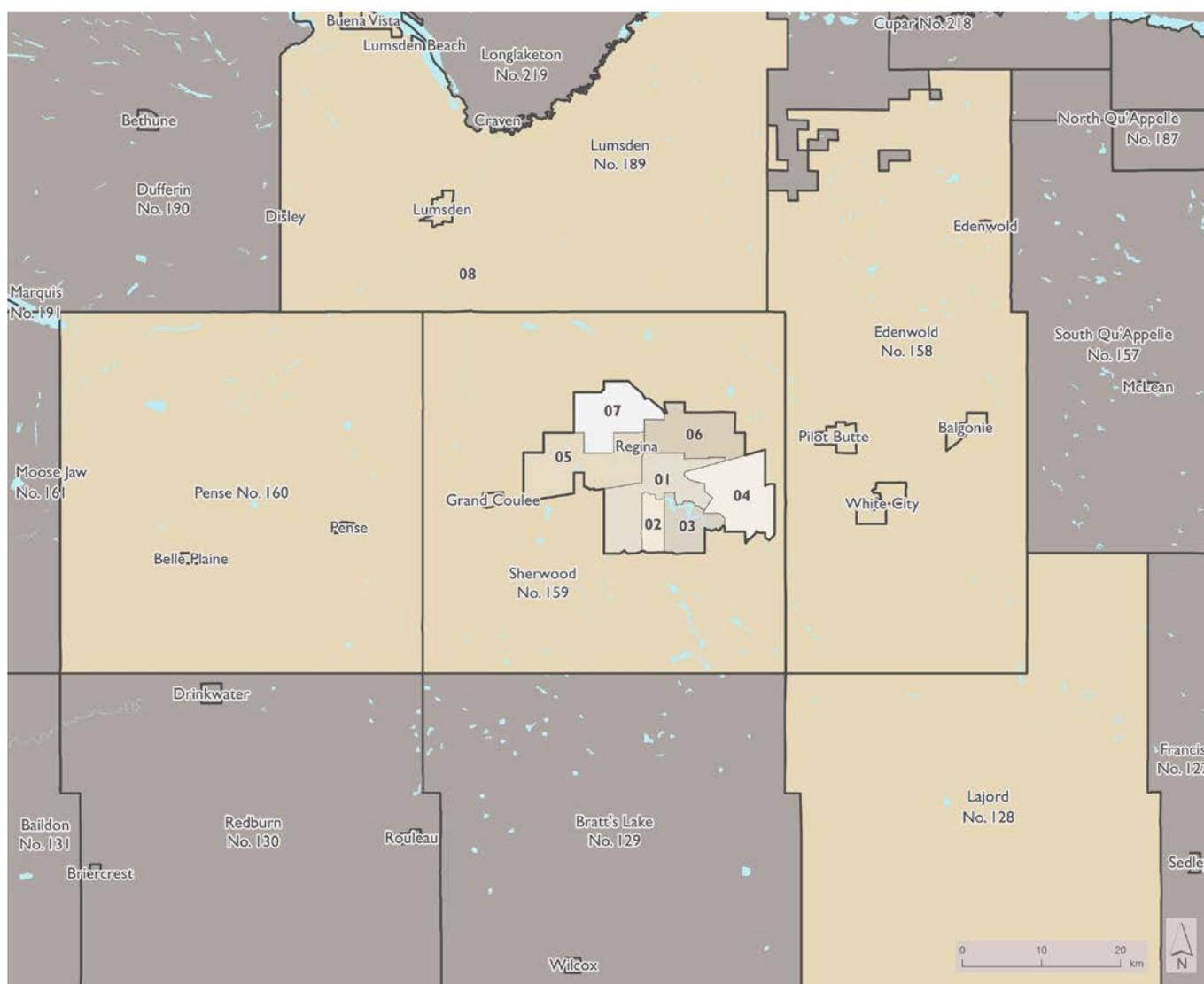
Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété est demeuré stable

En 2021, le taux d'inoccupation des copropriétés à louer dans la région de Regina est demeuré stable, à 4,8 %. Bien que l'univers des copropriétés ait augmenté de 19 appartements par rapport à l'année précédente, les investisseurs ont consacré 248 appartements de moins à la location à long terme. Cette situation pourrait découler d'une demande accrue de copropriétés destinées à des propriétaires-occupants pendant la pandémie de COVID-19, ce qui a entraîné une hausse continue des prix. Avant la pandémie, les prix des copropriétés suivaient une tendance à la baisse depuis 2014. La récente tendance à la hausse des prix pourrait avoir incité certains investisseurs à vendre leurs logements. La proportion des appartements en copropriété offerts en location est descendue de 33,1 % en 2020 à 29,8 % en 2021 (tableau 4.3.1).

L'intensification de la concurrence sur le marché locatif primaire pourrait avoir affaibli la demande de copropriétés offertes en location. Toutefois, comme l'offre et la demande ont diminué au même rythme, le taux d'inoccupation est demeuré stable. Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est établi à 1 278 \$ sur le marché des copropriétés à louer, comparativement à 1 156 \$ sur le marché locatif primaire (tableau 4.1.2).



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



Description des zones de l'ELL – RMR de Regina

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

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

Winnipeg



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

5 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 317 \$

EN HAUSSE de 2,8 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRÉTIÉ

Taux d'inoccupation

2,1 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 406 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Les ajouts importants à l'offre de logements locatifs neufs ont contribué à faire monter le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels à son plus haut niveau depuis 1997. »

Heather Bowyer
Analyste principale, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

La hausse du taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels est attribuable aux ajouts importants à l'offre de logements locatifs neufs et à une demande inférieure à la normale.

Les loyers des appartements faisant partie de l'échantillon fixe ont continué d'augmenter. Toutefois, comme la hausse du taux d'inoccupation a réduit la pression à la hausse exercée sur les loyers, leur progression a été plus modérée que les années précédentes.

Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location est demeuré inchangé sur le plan statistique, à 2,1 %, ce qui est nettement inférieur à celui du marché des logements locatifs traditionnels.

L'accès à une offre adéquate de logements locatifs abordables continue de poser problème pour les ménages à faible revenu.

La demande de logements locatifs s'est affaiblie, malgré l'amélioration de la conjoncture du marché du travail

Le nombre total d'emplois s'est amélioré à la fin d'octobre 2021 par rapport à l'année précédente, grâce à l'ajout de plus de 15 000 emplois dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg. Tous les gains ont été enregistrés dans l'emploi à temps plein. C'est chez les jeunes adultes, c'est-à-dire les personnes de 15 à 24 ans, que le marché de l'emploi a le plus rebondi. Cette cohorte est aussi celle qui a été la plus touchée par les restrictions liées à la pandémie. Pendant les périodes de confinement dues à la pandémie au début de 2021, près du tiers de tous les emplois perdus l'ont été dans ces groupes d'âge.

La conjoncture du marché du travail commence tout juste à revenir à ce qu'elle était avant la pandémie. En octobre 2021, l'emploi avait retrouvé son niveau de février 2020, là où il se situait juste avant la pandémie. Le nombre de personnes au

chômage et le taux de chômage sont demeurés supérieurs à ce qu'ils étaient en février 2020. Ces données semblent indiquer que certaines personnes n'ont pas encore réintégré le marché du travail à la suite des restrictions liées à la pandémie et sont à l'origine de l'affaiblissement de la demande de logements locatifs.

Les restrictions aux frontières imposées tout au long de 2020, comme mesure préventive liée à la COVID-19, ont commencé à être assouplies au début de 2021. Cet assouplissement a permis d'augmenter l'immigration internationale et le nombre de résidents non permanents. Au Manitoba, l'immigration avait augmenté de 82 %, d'une année à l'autre, au deuxième trimestre de 2021. Comme pour les tendances du marché du travail, l'immigration demeure nettement inférieure aux niveaux historiques pour cette période. La demande de logements locatifs dans la RMR de Winnipeg a été quelque peu soutenue par cette reprise de l'immigration, mais elle est demeurée bien en deçà du niveau où elle se trouve habituellement grâce aux ménages d'immigrants.

Le taux d'inoccupation a augmenté en raison de l'accroissement de l'offre

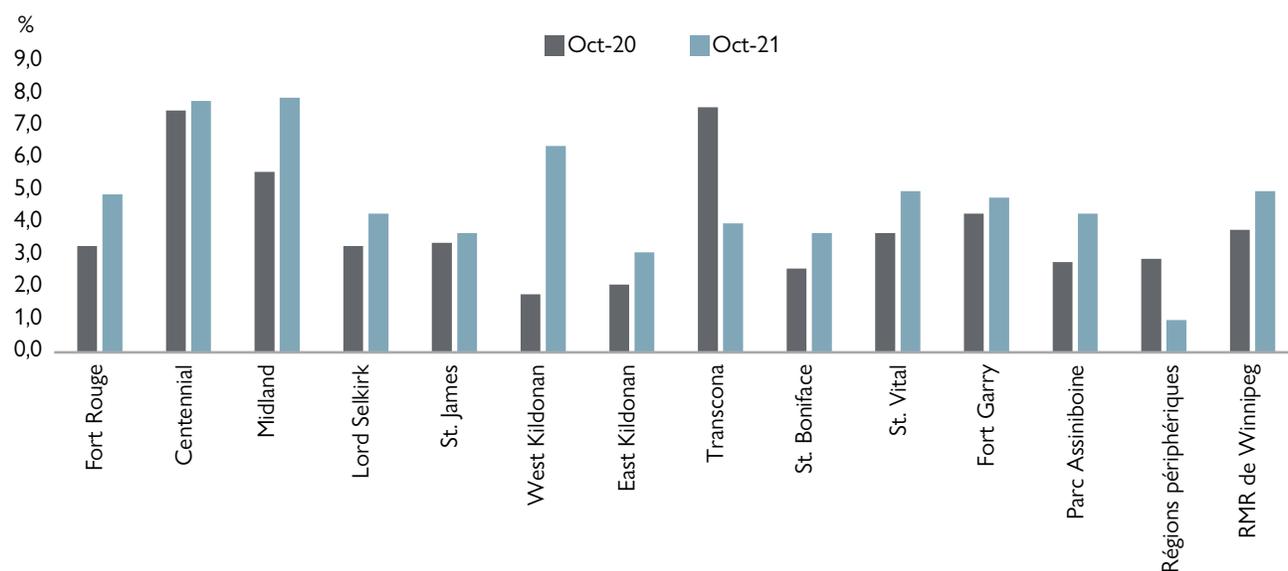
Le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels est monté de 3,8 % en 2020 à 5 % en 2021 (tableau 1.1.1). Il s'agit de la deuxième augmentation annuelle consécutive et du taux d'inoccupation le plus élevé depuis 1997. Comme il a été mentionné précédemment, le marché du travail, les flux démographiques et la conjoncture économique ne se sont pas entièrement remis des difficultés causées par la pandémie et ont contribué à l'affaiblissement de la demande de logements locatifs. Ces facteurs, combinés à des ajouts importants à l'univers des logements locatifs traditionnels, se sont traduits par une hausse du taux d'inoccupation en 2021.

Dans la RMR de Winnipeg, l'univers des appartements locatifs traditionnels s'est accru de 2 915 logements en 2021, la plus forte augmentation annuelle jamais enregistrée selon des données remontant à 1990 (tableau 1.1.3). Cette hausse

s'explique par le grand nombre d'appartements récemment achevés qui se sont ajoutés à l'univers locatif. De nombreux logements locatifs devraient continuer de faire grossir l'offre à l'avenir, car les appartements en construction ont augmenté de 30 % d'une année à l'autre en octobre 2021.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans la plupart des zones d'enquête; ils étaient généralement plus élevés dans les secteurs centraux que dans les banlieues (figure 1). La zone d'enquête West Kildonan est celle qui a enregistré la plus forte hausse du taux d'inoccupation entre les deux enquêtes annuelles. Cette situation peut s'expliquer par l'arrivée sur le marché de nombreux logements plus récents et plus chers, catégorie où la demande a diminué et où le taux d'inoccupation a augmenté. Bien que tous les types de logements aient connu une hausse des taux d'inoccupation, ce sont les studios qui ont enregistré la plus forte augmentation, signe d'une diminution de la demande de petits logements.

Figure 1 : Hausse des taux d'inoccupation (%) dans la plupart des zones d'enquête

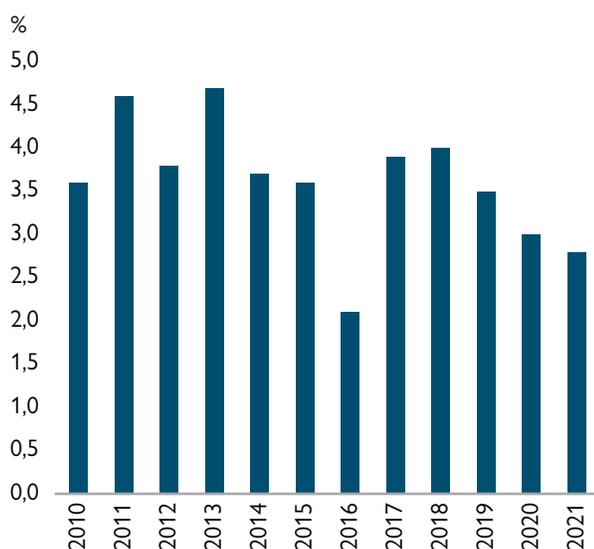


Source : SCHL

La croissance du loyer moyen a ralenti pour la troisième année de suite

Bien que les loyers des appartements faisant partie de l'échantillon fixe aient augmenté de 2,6 % en 2021, cette hausse était modérée par rapport à celles des années précédentes (figure 2). Le changement du rythme de la croissance des loyers dans l'échantillon fixe s'explique en partie par la hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels. L'affaiblissement de la demande de logements locatifs a probablement aussi contribué au ralentissement de la croissance des loyers en 2021 (tableau 1.1.5). Parmi toutes les catégories de logements, c'est celle des studios qui a connu la plus forte hausse de loyer dans l'échantillon fixe, soit 3,2 %. Cette hausse explique en partie la baisse de la demande et l'augmentation du taux d'inoccupation dans cette catégorie.

Figure 2 : Hausse des loyers (%) des appartements faisant partie de l'échantillon fixe



Source : SCHL

Le loyer moyen demandé pour un logement vacant était de 2 % supérieur à celui des logements occupés (tableau 1.1.9). Cet écart est plus faible qu'en 2020, année où le loyer demandé pour les logements vacants était de 7 % supérieur. La hausse du taux d'inoccupation découlant de la baisse de la demande de logements locatifs et de la forte croissance de l'univers des logements locatifs traditionnels a contribué à réduire l'écart entre les loyers. Étant donné la diminution de l'écart de loyer entre les logements vacants et les logements occupés et la propension probablement accrue à déménager pendant la pandémie lorsque les restrictions se sont relâchées, le taux de rotation des locataires est passé de 13,6 % en 2020 à 17,7 % en 2021 (tableau 1.1.6).

Les problèmes d'abordabilité persistent sur le marché locatif

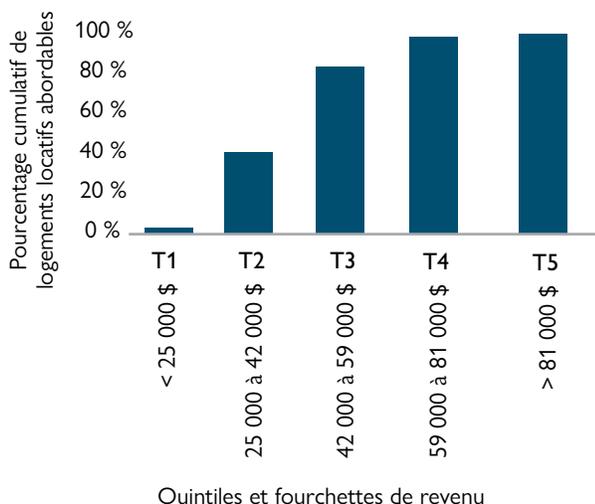
Pour les ménages du quintile de revenu inférieur (la première tranche de 20 % de l'échelle des revenus) gagnant moins de 25 000 \$ par année, un loyer mensuel abordable serait inférieur à 625 \$ (tableau 3.1.8). En 2021, les ménages de cette tranche de revenu avaient un accès abordable¹ à moins de 3 % de l'univers locatif total (figure 3), mais représentaient environ 20 % de tous les ménages locataires.² Bon nombre d'entre eux habitaient vraisemblablement des logements jugés inabordables. C'est pourquoi la plus forte demande de logements locatifs est observée dans ce quintile de revenu, ce qui se reflète dans son taux d'inoccupation de 4,6 % – le plus bas, tous quintiles de revenu confondus.

Bien qu'il soit nécessaire d'accroître le nombre de logements abordables, l'arrivée sur le marché de logements neufs fait augmenter le loyer moyen. Le loyer moyen des logements du marché locatif traditionnel achevés entre juillet 2018 et juin 2021 était de 1 541 \$. Il dépasse de 33 % le loyer moyen global (tous logements confondus) (tableau 3.1.7). L'écart de loyer le plus important a été observé dans la catégorie des studios, où les loyers des logements neufs étaient de 44 % supérieurs au loyer moyen global.

¹ Les fourchettes de loyers sont calculées au seuil d'abordabilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile. Le revenu des ménages locataires (logements non subventionnés, toutes tailles de ménages confondus) est tiré du Recensement de 2016 et exprimé en dollars de 2021.

² Les données du Recensement de 2016 indiquent qu'il y avait au total 21 085 ménages ayant un revenu inférieur à 20 000 \$ et 100 150 ménages locataires.

Figure 3 : L'univers disponible pour les ménages du quintile de revenu inférieur est le plus petit



Quintiles et fourchettes de revenu

Sources : SCHL et Statistique Canada (Recensement de 2016); calculs de la SCHL

Remarque : Les fourchettes de loyers sont calculées au seuil d'abordabilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile. Le revenu des ménages locataires (toutes tailles de ménages confondues, logements non subventionnés) est tiré du Recensement de 2016 et exprimé en dollars de 2021.

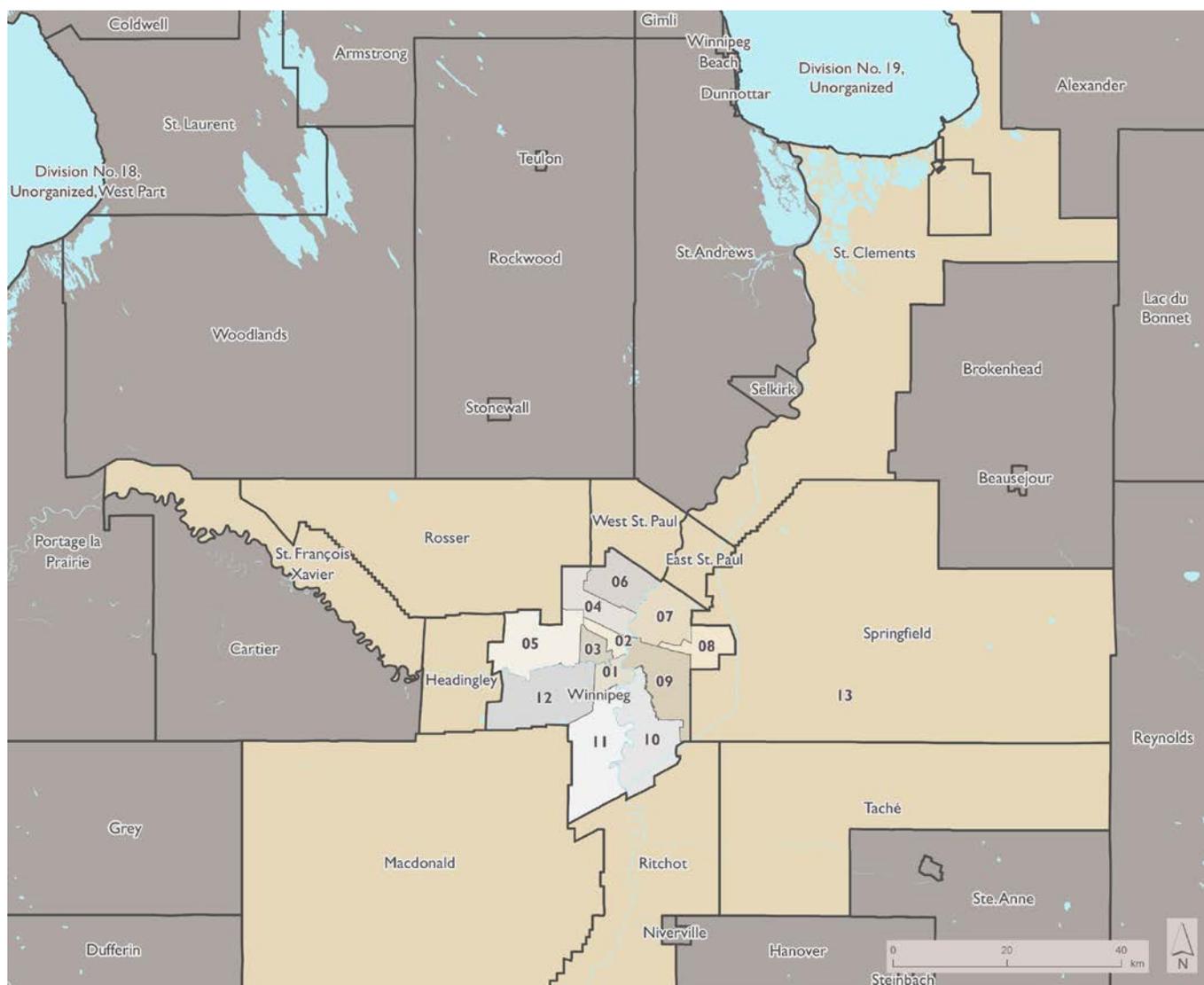
Le taux d'inoccupation des copropriétés à louer a peu changé

Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location dans la RMR de Winnipeg est demeuré inchangé en 2021 (tableau 4.1.1). À 2,1 %, il est resté inférieur à celui du marché des logements locatifs traditionnels. En 2021, l'univers des appartements en copropriété à louer s'est accru beaucoup plus lentement que celui des logements traditionnels. La raison en est que la construction d'appartements en copropriété a ralenti récemment dans la RMR de Winnipeg, alors que la construction de logements locatifs traditionnels a enregistré des hausses importantes.

En 2021, les appartements en copropriété offerts en location se louaient en moyenne 1 310 \$ (tableau 4.1.3), soit 201 \$ de moins que les appartements locatifs traditionnels, plus particulièrement ceux construits après 2005. Cet écart est moins élevé qu'en 2020, sans doute en partie parce que, sur le marché des logements locatifs traditionnels, la croissance des loyers moyens a ralenti en raison de la hausse des taux d'inoccupation.



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



Description des zones de l'ELL – RMR de Winnipeg

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

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

Hamilton



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'occupation

2,8 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 362 \$

EN HAUSSE de 3,7 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'occupation

0,4 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 996 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le taux d'occupation global sur le marché locatif primaire a nettement diminué, même si l'offre a connu sa plus forte augmentation en plus de 30 ans. »

Anthony Passarelli
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation est descendu au-dessous de 3 % sur le marché locatif primaire, même si l'offre a connu sa plus forte augmentation en plus de 30 ans.

Parmi les facteurs ayant conduit à la demande accrue de logements locatifs figurent la diminution du nombre de locataires qui accèdent à la propriété, l'amélioration de la conjoncture de l'emploi et la hausse du solde migratoire attribuable aux étudiants locataires, aux immigrants et aux locataires en provenance de la RMR de Toronto.

Le loyer demandé pour les logements vacants était jusqu'à 20 % plus élevé que celui payé par les locataires actuels en raison du peu d'options offertes et du gel des loyers imposé pour la plupart des logements occupés.

Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts sur le marché locatif secondaire est demeuré inférieur à 1 %, ce qui s'explique par la croissance modeste de l'offre et la forte demande de la part des locataires à la recherche de logements de qualité supérieure et d'immeubles offrant des commodités.

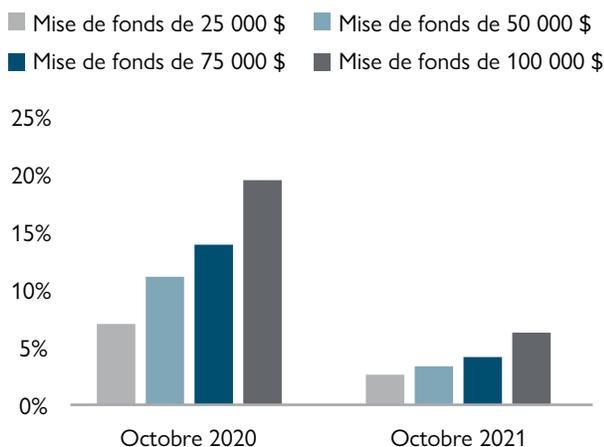
L'offre a connu sa plus forte augmentation en plus de 30 ans

Le nombre d'appartements sur le marché locatif primaire a augmenté de près de 900 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, ce qui représente la plus forte augmentation annuelle en plus de 30 ans. La majeure partie de cette hausse de l'offre provient de l'ajout de logements de deux chambres récemment achevés dans la ville de Hamilton (zones 1 à 6). L'augmentation de l'offre n'a pas pu satisfaire la demande de logements locatifs, ce qui s'est traduit par une forte baisse du taux d'inoccupation global. La demande de logements locatifs s'est accrue d'environ 1 200 logements supplémentaires, ce qui éclipse le précédent record établi en 2017.

Le nombre de locataires ayant accédé à la propriété semble avoir diminué

Si la demande de logements locatifs s'est accrue, c'est probablement parce que moins de locataires ont accédé à la propriété que par le passé. L'augmentation des taux hypothécaires servant au calcul de l'admissibilité et la très forte hausse des prix des habitations ont considérablement réduit le choix de propriétés pour accédants dont disposent les locataires. L'admissibilité à un prêt hypothécaire est devenue plus difficile depuis que le taux hypothécaire de référence, qu'utilisent la plupart des institutions financières pour effectuer la simulation de crise à laquelle sont soumis les emprunteurs, est passé de 4,79 % en octobre 2020 à 5,25 % en octobre 2021. Le prix moyen d'une habitation existante a augmenté de plus de 20 % pendant cette période.

Figure 1 : Transactions sur le marché de la revente dans la RMR de Hamilton auxquelles les locataires au 80^e percentile de revenu auraient pu être admissibles (%)



Sources : SCHL, Realtors Association of Hamilton-Burlington, Statistique Canada, Banque du Canada; calculs de la SCHL
 Note : Admissibilité fondée sur un rapport paiement hypothécaire-revenu de 30 % et des taux hypothécaires de référence de 4,79 % en octobre 2020 et de 5,25 % en octobre 2021.

Pour illustrer la baisse des options offertes aux accédants à la propriété, la figure 1 montre que les locataires qui se situaient dans le 80^e centile de revenu, soit 87 000 \$, et disposant d'une mise de fonds considérable de 100 000 \$ auraient pu acheter moins de 10 % des habitations vendues dans la région en octobre 2021. Avec la même mise de fonds, ces locataires auraient été admissibles à l'achat d'environ deux fois plus d'habitations (20 %) un an plus tôt.

Les étudiants locataires sont plus nombreux

La forte baisse des taux d'inoccupation dans la zone 5 – Ouest, où se trouve le campus principal de l'Université McMaster, semble indiquer qu'un nombre accru d'étudiants locataires y ont vécu cette année. Parmi ces locataires se trouvaient sans doute un plus grand nombre d'étudiants internationaux, car les données d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada (IRCC) montrent qu'au moment de notre enquête, il y avait en Ontario environ deux fois plus de résidents temporaires titulaires d'un permis d'études que l'année précédente.

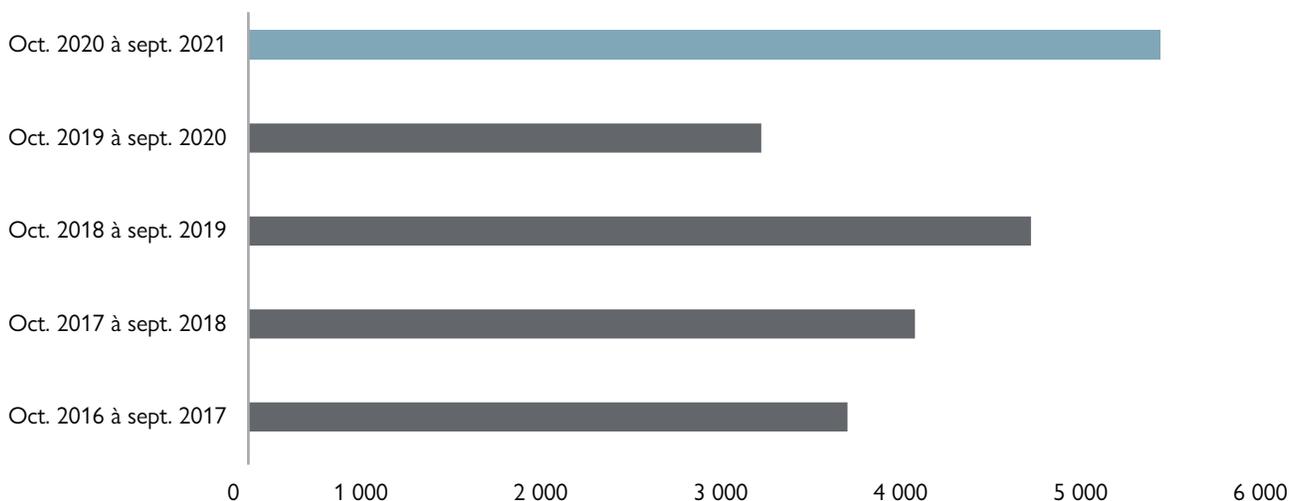
À la session d'automne 2021, l'Université McMaster offrait de nombreux cours auxquels les étudiants pouvaient assister en personne. Depuis que l'établissement exige la pleine vaccination, la plupart des étudiants ont pu poursuivre leurs études sur le campus, ce qui a permis d'assouplir les mesures de distanciation physique mises en place pour les aires d'enseignement intérieures. L'amélioration des mesures de santé et de sécurité a incité l'établissement à réduire le nombre de places en résidence offertes aux locataires sur le campus. Malheureusement, cette initiative a obligé un plus grand nombre d'étudiants locataires qu'à l'habitude à trouver un logement locatif hors campus.

La vigueur de l'immigration internationale et intérieure a fait augmenter la demande de logements locatifs

D'autres données d'IRCC indiquent que la RMR de Hamilton a également accueilli un peu plus de 5 000 nouveaux résidents permanents du Canada depuis notre enquête de 2020. La figure 2 montre que c'est plus que le nombre de résidents permanents admis au cours de la période de 12 mois précédente et plus que les niveaux d'avant la pandémie. Selon les données historiques, la plupart de ces nouveaux résidents permanents étaient de nouveaux arrivants au Canada, plutôt que des résidents temporaires qui vivaient déjà ici grâce à un permis de travail ou d'études. Les nouveaux arrivants au Canada sont beaucoup plus susceptibles de louer un logement que de devenir propriétaires de leur première habitation.

Des données empiriques semblent également indiquer qu'un plus grand nombre de locataires qu'à l'habitude ont quitté la RMR de Toronto pour louer un logement dans la RMR de Hamilton. Le nombre croissant d'employeurs autorisant des ententes de télétravail à temps partiel ou à temps plein a également soutenu ce changement. On estime que les locataires ayant quitté les régions à proximité de la RMR de Toronto, comme l'ancienne ville de Toronto et les régions de Peel et de Halton, ont économisé mensuellement jusqu'à 350 \$ pour des logements d'une chambre et jusqu'à 600 \$ pour des logements de deux chambres.

Figure 2 : Nombre de résidents permanents admis au Canada qui avaient l'intention de résider dans la RMR de Hamilton



Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada

Les locataires potentiels ont vu leurs conditions d'emploi s'améliorer

Les personnes de 15 à 24 ans et de 25 à 44 ans étaient plus susceptibles de quitter leurs parents pour former leur propre ménage locataire en raison de l'amélioration des conditions d'emploi. Bien que les taux de chômage de chaque groupe d'âge soient demeurés supérieurs aux niveaux d'avant la pandémie, ils étaient nettement inférieurs à ceux de 2020. Ces taux ont été soutenus principalement par des gains substantiels au chapitre de l'emploi dans les secteurs des services, notamment ceux qui ont tendance à alimenter la demande de logements locatifs, comme la vente au détail et les services d'hébergement et de restauration.

Les loyers ont connu une forte croissance malgré le gel des loyers

Le loyer a augmenté en moyenne de 3,8 % dans les immeubles d'appartements visés par les enquêtes de 2020 et de 2021. La croissance des loyers a ralenti cette année, même si moins de 3 % des appartements étaient vacants pour la première fois depuis 2017. En 2021, l'Ontario a décrété un gel des loyers

qui s'est appliqué à jusqu'à 85 % de tous les logements loués, mesure qui a probablement freiné la croissance des loyers. Cette année, les taux de rotation des locataires ont retrouvé leurs niveaux d'avant la pandémie.

Les nouveaux locataires ont payé nettement davantage que les locataires actuels

Le loyer demandé pour les logements vacants était beaucoup plus élevé que celui payé par les locataires actuels, principalement en raison du peu d'options offertes et du gel des loyers imposé à la plupart des logements occupés. Les logements vacants d'une chambre étaient offerts en moyenne à 1 238 \$, soit 9 % de plus que le loyer payé pour les logements occupés. Le loyer moyen demandé pour les logements vacants de deux chambres était de 1 502 \$, ce qui représente près de 11 % de plus que celui payé pour les logements occupés. L'écart global le plus important par région a été observé dans la zone 5 – Ouest, où les locataires potentiels se sont fait demander 20 % de plus pour un appartement que les locataires actuels.

La plupart des logements vacants étaient inabordables pour les locataires à revenu moyen

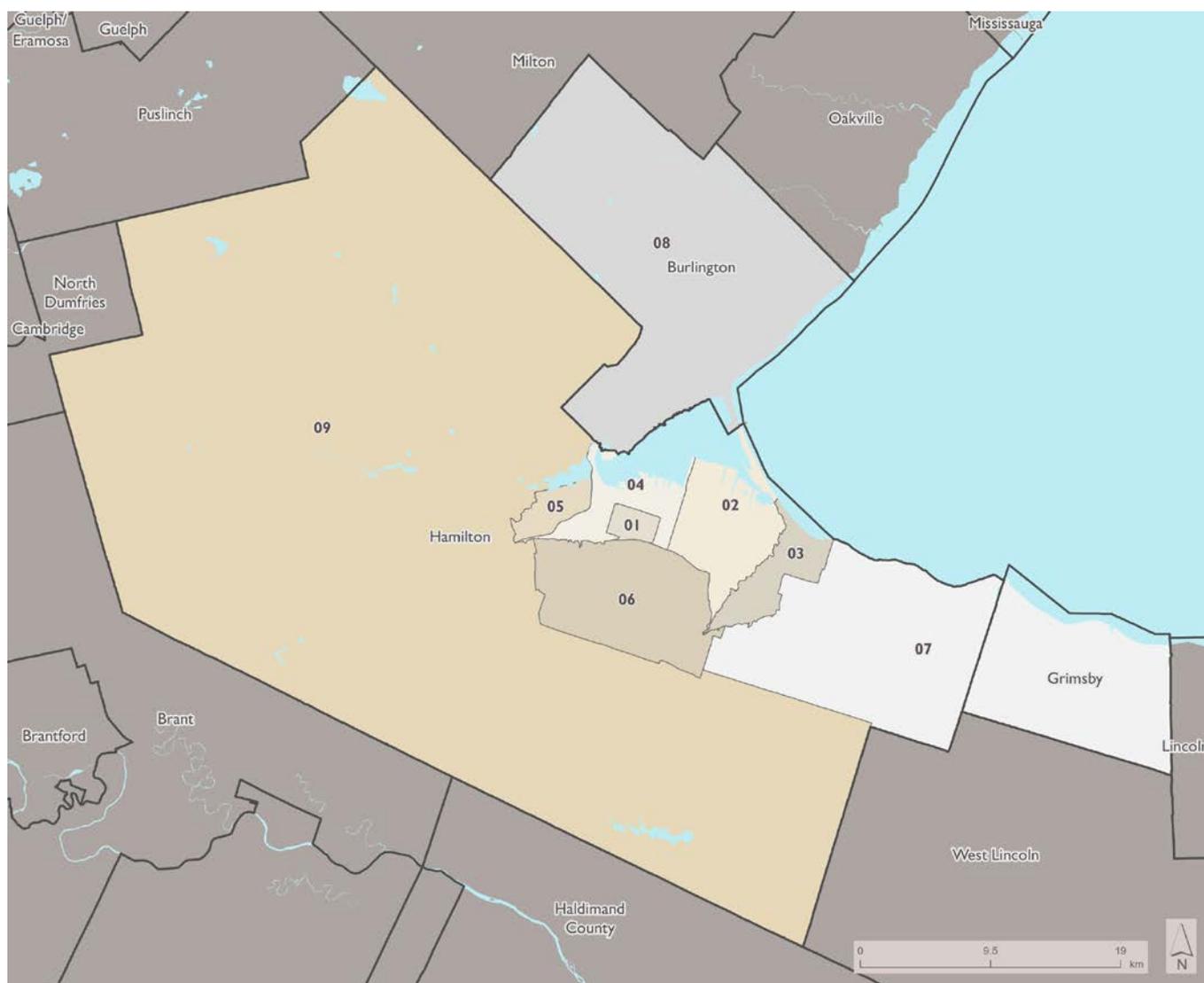
Les loyers ont continué d'augmenter plus rapidement que les revenus dans la RMR de Hamilton, de sorte que même les locataires à revenu moyen avaient peu d'options abordables. Sur le marché locatif primaire, seulement un logement vacant sur sept était jugé abordable pour les locataires dont le revenu correspond au 40^e centile de revenu. Selon les estimations, ces locataires avaient un revenu de 42 000 \$ et pouvaient se payer un loyer mensuel pouvant atteindre 1 049 \$, soit 30 % de leur revenu mensuel. Les locataires à faible revenu qui se situaient dans le 20^e centile de revenu, soit 25 000 \$, ont continué de n'avoir pratiquement aucun accès à des logements vacants abordables.

Le nombre d'appartements en copropriété offerts en location a légèrement augmenté

Contrairement à ce qui a été observé sur le marché locatif primaire, l'offre d'appartements en copropriété à louer n'a augmenté que de 46 logements. Cette légère hausse signifie que peu de copropriétés neuves ont été louées et que des logements existants ont été retirés du marché locatif. La modeste croissance de l'offre d'appartements en copropriété à louer a exercé peu de pression à la hausse sur le taux d'inoccupation moyen dans ce segment. Celui-ci est demeuré extrêmement bas, à seulement 0,4 %. La faiblesse persistante du taux d'inoccupation semble indiquer qu'un nombre important de locataires sur le marché locatif primaire étaient toujours prêts à payer en moyenne 500 à 600 \$ de plus par mois pour louer une copropriété. Cet écart considérable entre les loyers s'explique par les différences importantes qui existent entre la qualité moyenne des logements et les commodités des immeubles offertes dans les deux marchés.



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



Description des zones de l'ELL – RMR de Hamilton

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

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

Grand Sudbury



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1,8 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 286 \$

EN HAUSSE de 8,4 %

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le nombre accru d'étudiants locataires, la hausse de l'emploi à temps plein et la croissance rapide des coûts d'accèsion à la propriété ont maintenu le taux d'inoccupation à un bas niveau en 2021. »

Tad Mangwengwende
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation global est à son niveau le plus bas en 10 ans : 1,8 %.

La demande d'appartements locatifs a augmenté en raison du nombre accru d'étudiants locataires et d'une hausse de l'emploi à temps plein.

Le fait que le marché des logements pour propriétaires-occupants soit tendu a contribué à alimenter la demande de logements locatifs. En effet, moins d'acheteurs potentiels sur le marché locatif avaient les moyens d'acquiescer une habitation.

La rareté des options sur le marché locatif a favorisé la hausse de 8,4 % du loyer moyen des logements faisant partie de l'échantillon fixe.

Le taux d'inoccupation global est à son plus bas en 10 ans

Le taux d'inoccupation global dans la région métropolitaine de recensement (RMR) du Grand Sudbury s'est établi à 1,8 % en octobre 2021, son niveau le plus bas en 10 ans. Sa variation de 2020 à 2021 se situait dans la marge d'erreur de notre enquête et n'est pas statistiquement significative. Les taux d'inoccupation sont également demeurés stables pour les logements de toutes les tailles.

L'offre de logements locatifs a légèrement augmenté

En 2021, l'offre de logements locatifs a connu une légère croissance. Les logements ajoutés au marché locatif se sont répartis presque en parts égales entre la ville de Sudbury et le reste de la RMR. La quasi-totalité des ajouts à l'offre était constituée de studios et d'appartements d'une chambre qui se trouvaient dans des immeubles locatifs existants. Il s'agissait de logements qui ont été réintégrés à l'univers après leur retrait temporaire ou de locaux qui ont été convertis en logements locatifs après avoir été utilisés à d'autres fins.

Le nombre d'étudiants locataires a augmenté

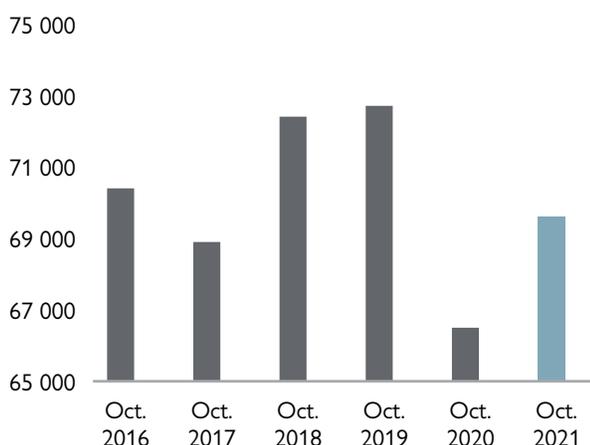
La zone 1 – Lockerby, où se trouve l'Université Laurentienne, était la seule sous-région où les taux d'inoccupation ont considérablement diminué. Il n'y avait presque aucun logement vacant dans la zone 1, car l'Université Laurentienne a autorisé les étudiants à assister à leurs cours en personne à la session d'automne 2021. Parmi ces locataires se trouvaient sans doute un plus grand nombre d'étudiants internationaux, car les données d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada montraient qu'au moment de notre enquête, il y avait en Ontario environ deux fois plus de résidents temporaires titulaires d'un permis d'études que l'année précédente.

Une hausse de l'emploi à temps plein a soutenu la demande de logements locatifs

La figure 1 montre que, même si le niveau de l'emploi à temps plein est demeuré inférieur à ce qu'il était avant la pandémie, il était beaucoup plus élevé qu'au moment de notre Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2020. Le recul de l'incertitude

entourant les perspectives d'emploi a probablement accéléré le rythme de formation des ménages locataires. C'est notamment le cas chez les personnes de 15 à 24 ans, qui sont généralement plus susceptibles de louer un logement lorsqu'elles quittent leurs parents. L'emploi à temps plein a également augmenté dans ce groupe d'âge, principalement en raison de l'assouplissement des restrictions liées à la pandémie de COVID-19 qui ont touché de façon disproportionnée les secteurs des services, comme ceux du commerce de détail, du tourisme et de l'hôtellerie.

Figure 1 : Emploi à temps plein dans la RMR du Grand Sudbury



Source : Statistique Canada

Moins de locataires ont accédé à la propriété

La hausse rapide des coûts d'accèsion à la propriété a contribué à accroître la demande de logements locatifs en 2021. Parmi les locataires, moins d'acheteurs potentiels étaient donc admissibles à l'acquisition d'une habitation. Le prix de vente moyen des habitations existantes a augmenté de plus de 30 % au cours des 12 mois qui se sont écoulés depuis notre enquête de 2020. De plus, en octobre 2021, les acheteurs potentiels étaient admissibles à un prêt hypothécaire consenti à un taux supérieur, soit 5,25 %, comparativement à 4,79 % un an plus tôt.

Le faible taux d'inoccupation a fait monter les loyers

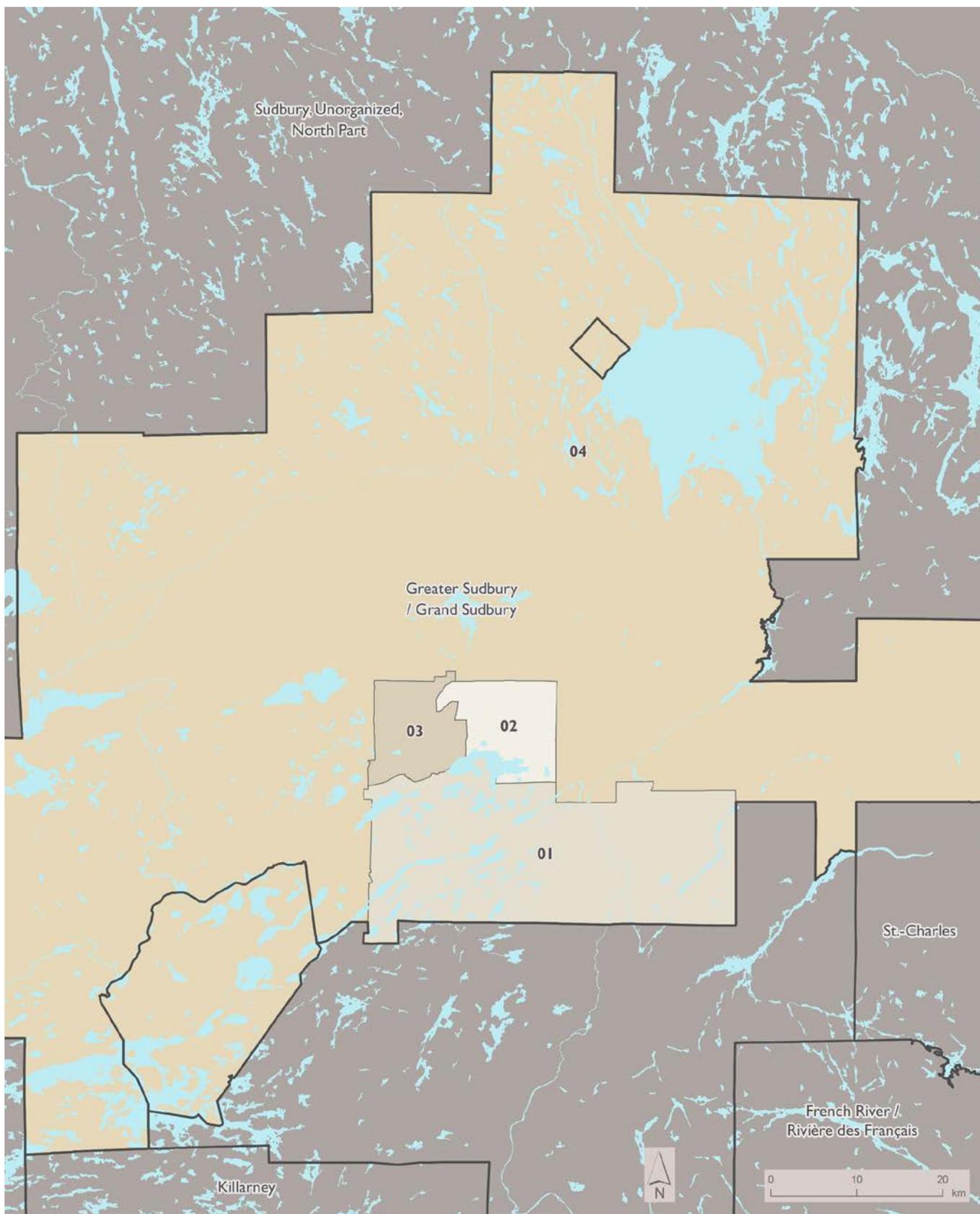
Le loyer moyen a augmenté de 8,4 % dans les immeubles d'appartements visés par les enquêtes de 2020 et de 2021 (échantillon commun aux deux enquêtes). Ce pourcentage était beaucoup plus élevé que le taux légal d'augmentation des loyers en Ontario, fixé à 0 % pour les logements qui n'ont pas été cédés à un nouveau locataire. La forte hausse des loyers dans ces immeubles est probablement attribuable aux taux d'inoccupation extrêmement bas et au taux de rotation élevé des locataires une fois les logements rénovés.

Les contraintes d'abordabilité se reflètent sur le marché

La croissance des loyers a largement dépassé celle des revenus, de sorte que les locataires à revenu faible ou moyen n'avaient pratiquement aucun accès à des logements abordables. Selon les estimations, les locataires du 40^e centile de revenu, soit 42 000 \$, n'avaient les moyens de louer que 30 % des logements vacants. Le nombre de logements abordables pour les locataires qui se situaient dans le 60^e centile de revenu, soit 53 000 \$, était considérablement plus élevé. Ces locataires pouvaient se permettre de louer environ 80 % des logements vacants.



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



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

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

Kitchener-Cambridge-Waterloo



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

2 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 356 \$

EN HAUSSE de 3,2 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRÉTÉ

Taux d'inoccupation

0,8 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 950 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Si le marché locatif s'est resserré en 2021, c'est en raison d'une reprise des principaux facteurs à la source de la demande et du petit nombre d'ajouts au parc locatif. »

David Carruthers
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le marché locatif de Waterloo demeure tendu, car les taux d'inoccupation y sont historiquement bas et les majorations des loyers y sont élevées, notamment dans la catégorie des logements de trois chambres ou plus.

En octobre 2021, les secteurs de la vente et des services embauchaient environ 10 000 travailleurs de moins qu'avant la pandémie, tandis que des secteurs comme les services professionnels, scientifiques et techniques ont été à la source du retour global du niveau de l'emploi à ce qu'il était avant la pandémie.

Le nombre d'immigrants admis a remonté et a même dépassé son niveau d'avant la pandémie.

En 2021, le marché locatif a connu relativement peu d'ajouts. Néanmoins, les niveaux records de logements locatifs et de copropriétés en construction pourraient contribuer à une forte croissance au cours des prochaines années.

La lente croissance de l'offre de logements locatifs et les faibles taux d'inoccupation ont exercé une pression sur les loyers

Malgré le nombre record de logements en construction sur le marché locatif et le marché des copropriétés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener-Cambridge-Waterloo (KCW), le nombre de logements achevés entre nos deux Enquêtes sur les logements locatifs était proche et même légèrement en deçà des niveaux moyens enregistrés depuis 2015. L'univers des logements locatifs traditionnels a connu une augmentation nette de 190 logements (voir le tableau 3.1.3). Par contre, le nombre estimatif d'appartements en copropriété offerts en location a augmenté de 470, ce qui représente environ 50 % de la hausse globale du nombre de copropriétés. Cette augmentation totale de 660 logements est nettement inférieure à la moyenne de 1 774 enregistrée pour la période allant de 2016 à 2020.

Les taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels et des appartements en copropriété offerts en location sont demeurés faibles en 2021. Ils n'ont connu aucune variation significative sur le plan statistique (voir les

tableaux 1.1.1 et 4.1.1). Le fait que les ajouts sur le marché locatif aient été moins importants qu'à l'habitude explique probablement en partie la faiblesse des taux d'inoccupation, étant donné que la concurrence s'est intensifiée pendant que l'offre restait relativement identique. Cette situation a sans doute contribué à exercer une pression à la hausse sur les loyers.

La reprise de l'emploi a été facteur déterminant

Bien que le nombre total d'emplois soit revenu à ce qu'il était avant la pandémie, les secteurs de la vente et des services embauchaient environ 10 000 personnes de moins, en octobre 2021. Par contre, l'emploi dans le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques est demeuré stable et a continué de croître tout au long de la pandémie, grâce à la création d'environ 6 000 emplois. Le retour au travail a probablement renforcé la demande de logements locatifs dans la RMR de KCW, où les emplois à revenu élevé pourraient avoir fait augmenter les loyers des logements en copropriété de construction récente.

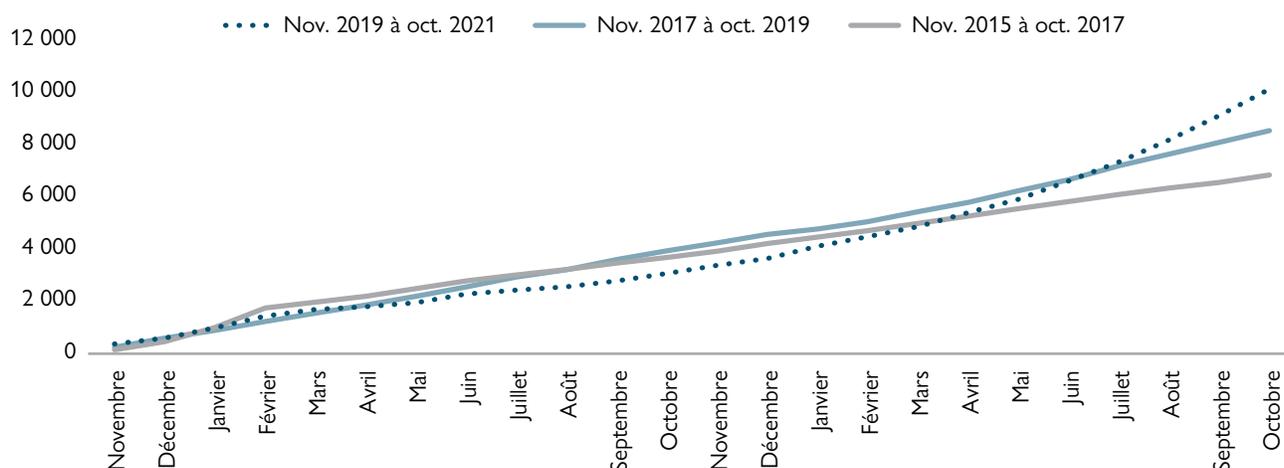
L'immigration a contribué à la croissance de la demande de logements locatifs

Le déclenchement de la pandémie a entraîné une baisse marquée du nombre de résidents permanents admis. Les admissions se sont redressées depuis et sont aujourd'hui nettement supérieures aux niveaux d'avant la pandémie (figure 1). Même s'il a diminué pendant certains mois de 2020, le nombre global de résidents permanents admis a augmenté davantage pendant la période comprise entre nos deux dernières enquêtes que pendant la période correspondante entre 2017 et 2019. Les nouveaux immigrants sont habituellement locataires. Par conséquent, l'augmentation du nombre de nouvelles admissions explique probablement une partie de la demande accrue sur le marché locatif en 2021.

Le retour en classe a fait croître la demande provenant des étudiants

Les établissements d'enseignement postsecondaire de KCW ont suspendu la plupart des cours en personne aux sessions de l'automne 2020 et de l'hiver 2021. Selon les renseignements sur le marché, l'incertitude entourant les cours en personne et la signature des baux pendant l'année scolaire a tempéré le recul de la demande provenant des étudiants sur le marché locatif. De plus, compte tenu de l'ampleur des possibilités de télétravail, les nouveaux diplômés ont peut-être pris plus de temps qu'avant la pandémie avant de quitter la région. La reprise de certains cours en personne à l'automne 2021 a incité de nombreux étudiants à revenir sur le marché locatif de KCW, ce qui a stimulé la demande de logements locatifs. La hausse des taux de rotation des locataires, surtout à Waterloo, où ceux-ci sont passés de 16,4 à 21,4 % (voir le tableau 1.1.6), pourrait aussi refléter ce rebond de la demande.

Figure 1 : Le nombre de résidents permanents admis s'est redressé au point de dépasser son niveau d'avant la pandémie



Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada. Canada(Admissions des résidents permanents selon la province / le territoire et la région métropolitaine de recensement (RMR) de destination envisagé(e), octobre 2021)

Il se peut que les étudiants qui ont passé la dernière année à l'extérieur de la région n'aient pas entretenu les relations ni acquis l'expérience nécessaires pour former un ménage et trouver un logement locatif. De plus, étant donné qu'une partie des logements habituellement occupés par des étudiants ont été loués à des non-étudiants, le marché des appartements locatifs pourrait s'être resserré plus qu'à l'habitude. Comme le retour de l'enseignement en classe se poursuit, les étudiants devraient stimuler le marché locatif, qui se resserrera probablement au cours de la prochaine année.

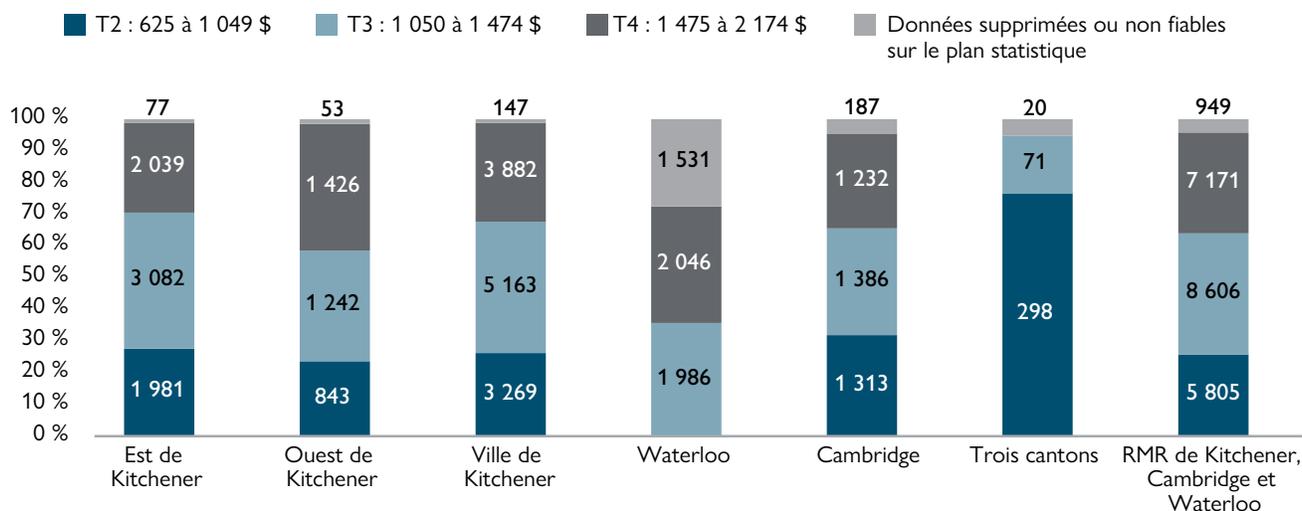
Pression à la hausse sur les loyers et diminution de l'abordabilité

La demande accrue, le peu d'ajouts à l'offre et la hausse des loyers ont miné l'abordabilité sur le marché locatif de la RMR de KCW en 2021. Comme le montre la figure 2, très peu de logements locatifs traditionnels de deux chambres étaient abordables en 2021 pour les 20 % de ménages qui touchent les revenus les plus faibles. Cette tendance a été observée

dans toutes les zones. Elle a cependant été plus évidente à Kitchener, où moins de 1 % des logements auraient pu être abordables pour ce groupe, et à Cambridge, où moins de 5 % des logements auraient pu l'être. Une comparaison avec les indicateurs de 2020 confirme qu'une autre tranche de 9 % des logements n'était abordable que pour les 40 % de ménages se trouvant dans le haut de l'échelle de revenus, tandis que 10 % des logements n'étaient plus abordables pour les 20 % de ménages à revenu moyen.

Les parties prenantes du secteur du logement abordable ont confirmé la difficulté croissante pour les locataires potentiels de trouver un logement, surtout pour les personnes à faible revenu. La portion du marché où se trouvent les loyers inférieurs fait face à une hausse des conversions à d'autres usages, changement attribuable à la demande croissante de logements pour propriétaires-occupants et d'appartements locatifs récemment rénovés. Toutefois, bon nombre de ces logements ne sont pas visés par notre Enquête sur les logements locatifs.

Figure 2 : Peu de logements locatifs traditionnels de deux chambres sont abordables pour les 40 % de ménages ayant les revenus les plus faibles

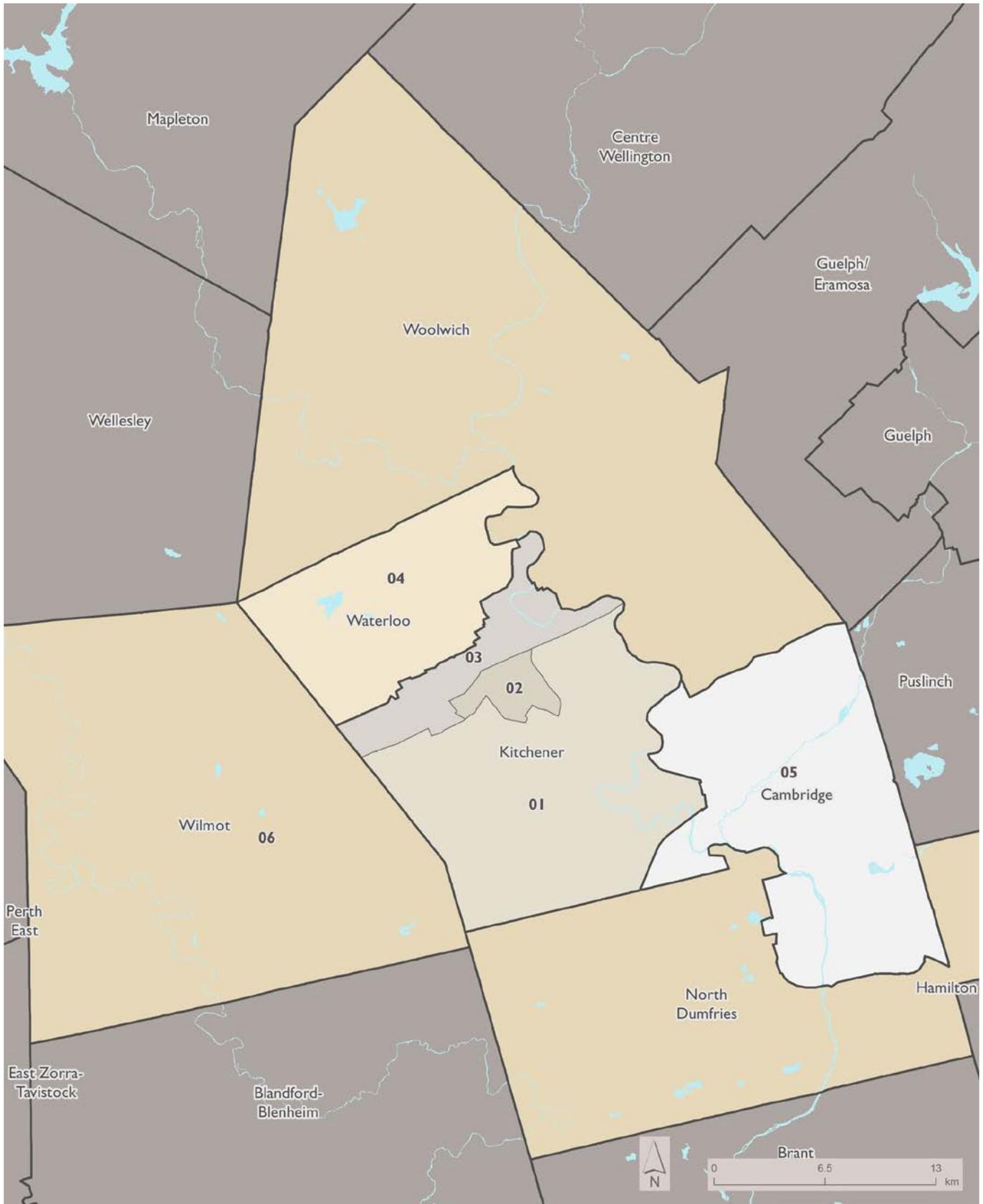


Sources : SCHL, Statistique Canada (Recensement de 2016); calculs de la SCHL. D'après le tableau 3.1.8

La demande de logements locatifs demeure forte, puisque de nombreux ménages locataires n'ont pas les moyens d'accéder à la propriété. En 2021, il était plus abordable de louer un logement dans la RMR de KCW qu'à Toronto, où le loyer moyen des logements de deux chambres était beaucoup plus élevé (1 679 \$, contre 1 356 \$). Une partie de la demande sur le marché locatif de KCW provient donc probablement de ménages de Toronto, d'autant plus que de nombreux professionnels sont toujours en télétravail.



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



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

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

Belleville



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1,7 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 174 \$

(Variation non significative
sur le plan statistique)

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Parce que le marché locatif est tendu, les options ont été encore plus limitées pour les ménages locataires qui se trouvent au bas de l'échelle des revenus. »

Olga Golozub
Analyste principale, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

En raison d'une augmentation de la demande, le marché locatif a connu son resserrement le plus marqué depuis 1992.

L'écart entre le loyer des logements vacants et celui des logements occupés s'est encore creusé en 2021.

L'abordabilité des logements locatifs a considérablement diminué pour les ménages se trouvant au bas de l'échelle des revenus.

Le taux d'inoccupation a touché son plus bas niveau depuis 1992

Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2021, le taux d'inoccupation des appartements locatifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Belleville est descendu à 1,7 %, alors qu'il était de 3,0 % l'année précédente (figure 1). La variation du taux d'inoccupation reflète une

augmentation de 0,9 % de la demande et une légère diminution de l'offre de logements locatifs. La forte demande sur le marché locatif a entraîné une baisse de 43,6 % des logements vacants, ce qui s'est traduit par le resserrement du marché le plus marqué depuis 1992.

Figure 1 : Le taux d'inoccupation à Belleville a diminué en 2021



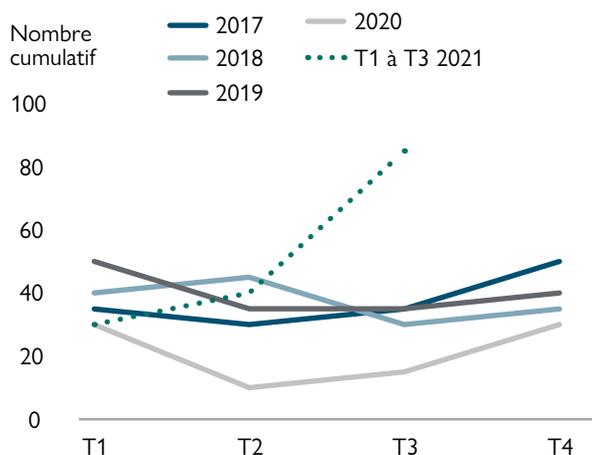
Source : SCHL

Le marché locatif s’est resserré en raison de la forte demande

Les répercussions de la pandémie de COVID-19 ont modifié la dynamique du marché locatif dans la RMR de Belleville. En 2020, la demande de logements locatifs a connu une augmentation remarquable de 2,6 %. En 2021, la demande a encore augmenté. Plusieurs facteurs y ont contribué, notamment la hausse du nombre d’emplois chez les jeunes de 15 à 24 ans, une amélioration du solde migratoire et les coûts élevés d’accession à la propriété.

Les récentes estimations démographiques indiquent un afflux de migrants dans la région de Belleville. Les arrivants proviennent d’autres villes de l’Ontario ou sont des résidents permanents originaires d’autres pays. Pour les neuf premiers mois de 2021, le nombre de résidents permanents admis a été trois fois supérieur à celui de 2020 (figure 2). Les données du recensement indiquent que les immigrants internationaux ont une forte propension à louer. La hausse du nombre d’emplois chez les jeunes de 15 à 24 ans, qui sont plus susceptibles de louer un logement lorsqu’ils quittent leurs parents, est un autre facteur qui a fait augmenter la demande d’appartements locatifs.

Figure 2 : Nombre cumulé de résidents permanents admis par année



Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, 30 septembre 2021

Compte tenu du nombre croissant de personnes qui travaillent ou étudient à domicile pendant la pandémie, les déplacements ne sont plus un facteur aussi décisif pour choisir l’endroit où louer. De plus, le télétravail et la possibilité d’étudier à distance ont accentué la tendance à déménager dans des collectivités et des quartiers moins chers et plus abordables, comme la région de Belleville. Il semble qu’en 2021, le fait que les logements de Belleville aient été plus abordables que ceux des autres grands centres urbains a été un facteur décisif pour les ménages de locataires et de propriétaires-occupants.

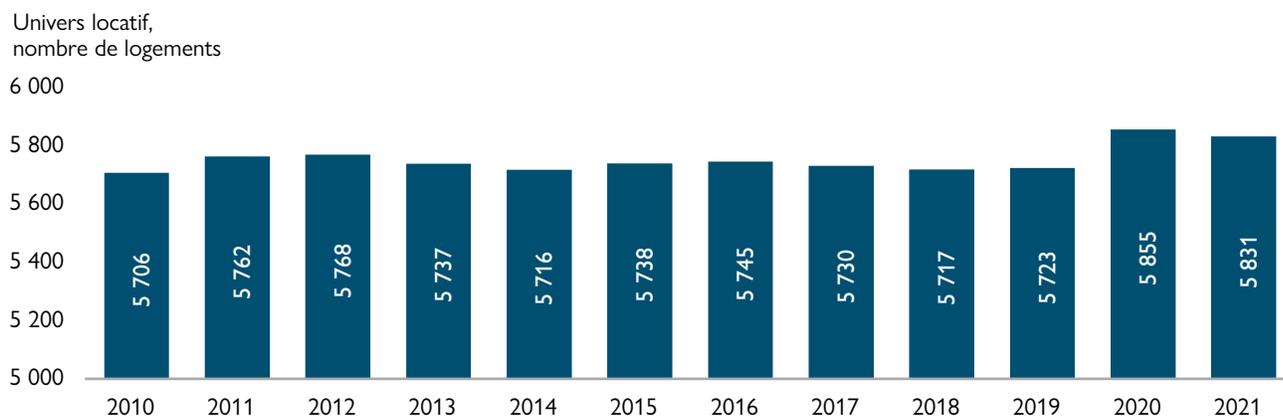
Le resserrement le plus important du marché locatif a eu lieu dans la ville de Quinte West, où les loyers sont inférieurs à ceux de Belleville. Le taux d’inoccupation a diminué de près de deux points de pourcentage dans la ville de Quinte West, même si huit immeubles d’appartements récemment construits se sont ajoutés à l’univers d’enquête. La demande accrue s’est traduite par l’intensification de la concurrence pour les logements vacants, ce qui a incité les locataires potentiels à déménager dans des régions où les logements locatifs étaient plus faciles à trouver. En octobre 2021, la ville de Quinte West comptait 37 logements occupés de plus qu’en 2020, comparativement à seulement 15 à Belleville.

L’offre limitée exerce des pressions à la baisse sur les taux d’inoccupation

L’univers de l’Enquête sur les logements locatifs ne s’est pas accru dans la région de Belleville au cours de la période de 30 ans allant de 1991 à 2020. Sa taille a plutôt diminué durant les années 1991 à 2008 avant de se stabiliser au cours des 10 années suivantes, période où elle a fluctué autour d’une moyenne de 5 735 logements. En 2020, l’univers a augmenté de 2,3 % avant de diminuer de 0,4 % (24 logements) en 2021 en raison des démolitions et des rénovations (figure 3).

Une analyse par sous-marché montre que la diminution a surtout été évidente à Belleville, puisque dans la ville de Quinte West, huit immeubles d’appartements nouvellement construits se sont ajoutés au marché locatif. Toutefois, cet ajout n’a pas suffi à compenser entièrement la baisse de l’offre.

En décembre 2021, 133 appartements locatifs étaient en construction dans la région. Cette activité pourrait soutenir la croissance de l’offre de logements locatifs au cours des prochaines années.

Figure 3 : L'univers des appartements locatifs a légèrement diminué en 2021

Source : SCHL

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

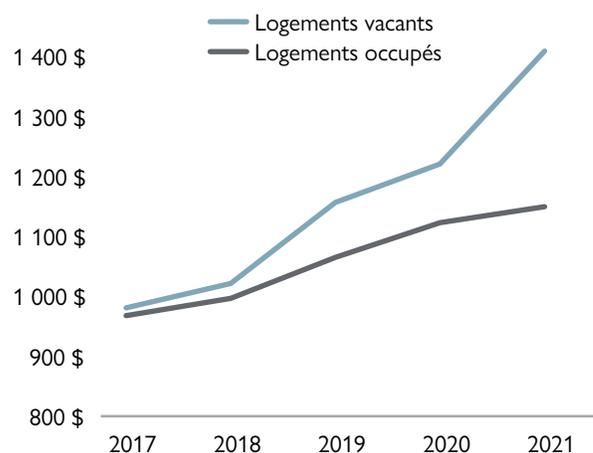
Le resserrement du marché locatif a amplifié les difficultés que rencontrent les ménages à faible revenu. Ceux-ci ont été obligés de se rabattre sur les logements locatifs bas de gamme pour se loger. Le tableau 3.1.8 classe le nombre de logements de l'univers locatif dans les fourchettes de loyer abordables pour les locataires de chaque quintile de revenu dans la RMR de Belleville.

Les résultats permettent de quantifier la difficulté, pour les ménages locataires se situant au bas de l'échelle des revenus, de se trouver un logement locatif. On estime qu'une tranche de 20 % du parc locatif de la RMR serait abordable pour les ménages locataires qui sont dans la première tranche de 40 % de l'échelle des revenus et dont le revenu annuel est inférieur à 36 000 \$. Un loyer mensuel inférieur à 900 \$ serait abordable pour ce groupe, mais le taux d'inoccupation des logements de cette fourchette de loyers était très bas : 0,4 %. À l'opposé, les ménages dont le revenu annuel est supérieur à 36 000 \$ peuvent facilement trouver un logement dans l'ensemble du continuum du logement.

Les loyers demandés pour les logements vacants étaient supérieurs à ceux payés pour les logements occupés

Le loyer moyen demandé pour les logements vacants était supérieur de 22,6 % à celui payé pour les logements occupés (tableau 1.1.9). Cet écart entre les loyers donne à penser que les loyers du marché continuent de subir de fortes pressions à la hausse en raison du faible taux d'inoccupation. Les locataires qui demeurent dans le même logement ont des hausses conformes au taux légal d'augmentation fixé par la province. En 2021, l'écart entre le loyer des logements vacants et celui des logements occupés s'est encore creusé (figure 4). Par conséquent, les locataires de longue date dont les loyers sont inférieurs à ceux du marché pourraient être moins enclins à déménager.

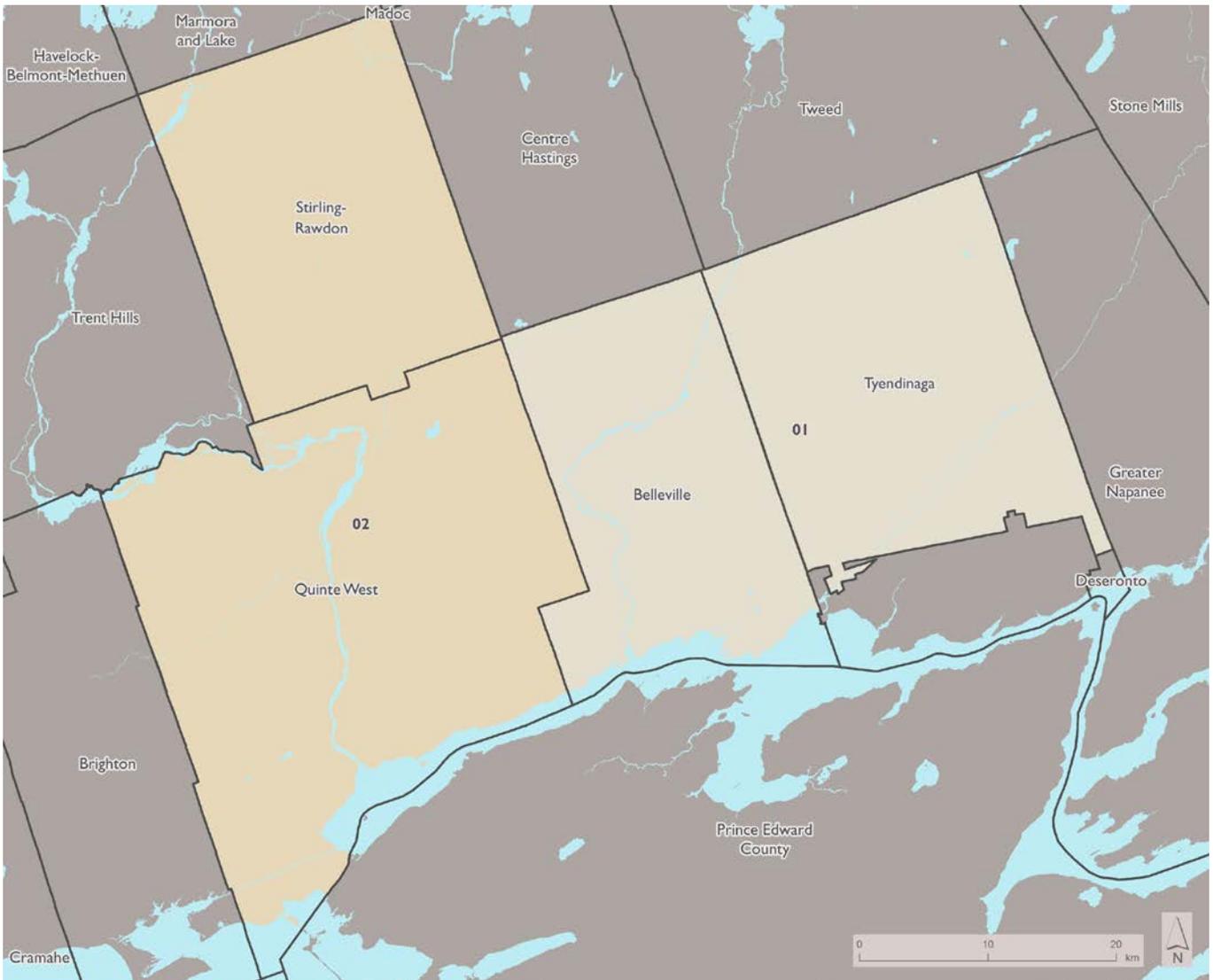
Figure 4 : Loyers moyens des logements vacants et des logements occupés, toutes catégories confondues



Source : SCHL



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



Description des zones de l'ELL – RMR de Belleville

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



Peterborough

MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 316 \$

(La variation du loyer moyen dans l'échantillon commun n'est pas disponible, car les données ont été supprimées)

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le marché locatif serré a amplifié les difficultés avec lesquelles doivent composer les ménages locataires qui se trouvent dans le bas de l'échelle des revenus. Aucun appartement dont le loyer était inférieur à 1 000 \$ n'était vacant. »

Olga Golozub
Analyste principale, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

À 1 %, le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels à Peterborough est le plus bas parmi tous grands centres de l'Ontario.

Étant donné qu'une forte hausse de la demande s'est accompagnée d'une stagnation de l'offre de logements locatifs, le marché locatif primaire s'est resserré.

L'écart entre le loyer des logements vacants et celui des logements occupés s'est encore creusé en 2021.

Les options sur le marché locatif sont très limitées pour les ménages locataires qui se trouvent dans le bas de l'échelle des revenus.

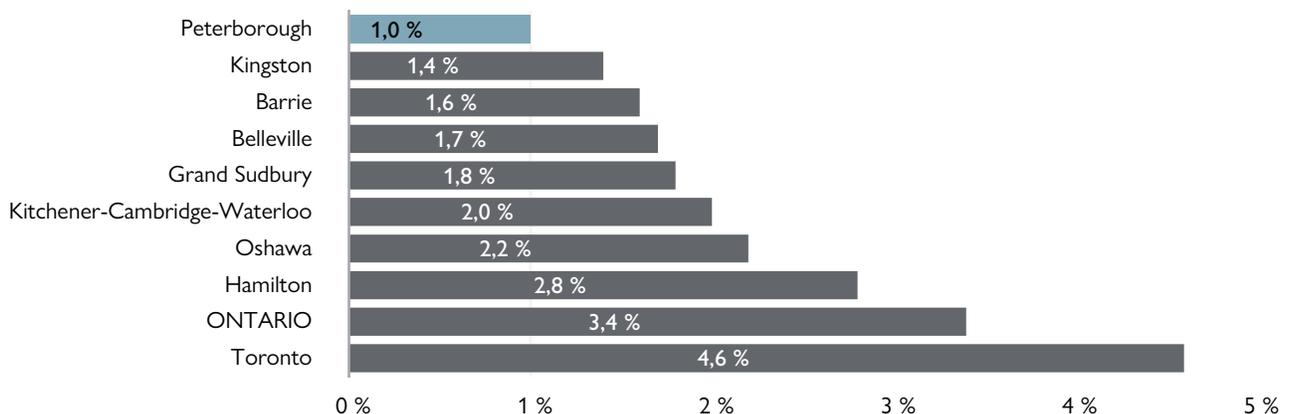
Le marché locatif de Peterborough est le plus serré de l'Ontario

Après avoir connu des hausses du taux d'inoccupation pendant trois années consécutives, le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Peterborough a beaucoup changé. En 2021, le taux d'inoccupation des immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée a diminué

de 160 points de base pour s'établir à 1 %, ce qui en fait le taux le plus bas dans la province (figure 1). Cette diminution arrive au deuxième rang des baisses les plus importantes du taux d'inoccupation, tous grands centres confondus en Ontario.

Un resserrement du marché locatif a été observé dans les deux sous-marchés de Peterborough. Leur taux d'inoccupation global était comparable au taux agrégé de 1 % observé dans la RMR.

Figure 1 : Taux d'inoccupation à Peterborough en 2021, le plus bas de l'Ontario

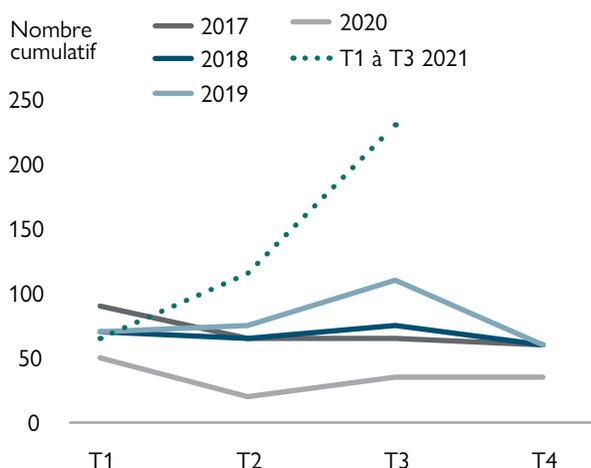


Source : SCHL

Le marché locatif s’est resserré en raison de la forte demande

Comme l’indique le nombre de logements occupés, la demande de logements locatifs traditionnels a augmenté de 1,5 %. La hausse du solde migratoire international a probablement stimulé la demande sur le marché locatif. Pour les neuf premiers mois de 2021, le nombre d’admissions de résidents permanents dans la RMR de Peterborough était quatre fois plus élevé qu’en 2020 (figure 2). Les données du recensement indiquent que les immigrants internationaux ont une très forte propension à louer.

Figure 2 : Nombre cumulé de résidents permanents admis par année



Source : IRCC, 30 septembre 2021

Compte tenu du nombre croissant de personnes qui travaillent ou étudient à domicile pendant la pandémie, les déplacements ne sont plus un facteur aussi décisif pour choisir l’endroit où louer.

La possibilité de télétravailler a incité certains ménages locataires des grandes collectivités avoisinantes à déménager dans des régions plus petites et moins peuplées, comme Peterborough. Les petits immeubles comptant de trois à cinq logements sont ceux pour lesquels le taux d’inoccupation a le

plus diminué, passant de 5,5 % en 2020 à 0 % en 2021. Cette baisse semble indiquer que les ménages locataires ont privilégié les petits immeubles pendant la pandémie afin de réduire au minimum leur exposition au coronavirus. Les ménages qui ont choisi de déménager pourraient aussi réaliser des économies supplémentaires sur une longue période, étant donné l’écart de loyer qui existe entre les petits et les grands centres. Cette tendance de la migration régionale se remarque aussi à Toronto, où la demande s’est déplacée du centre-ville vers les villes voisines des régions périphériques.

De nombreux étudiants sont revenus dans la région par suite de la reprise de l’enseignement postsecondaire en personne. Le taux d’occupation des résidences sur les campus a été plafonné entre 50 et 66 %, ce qui a créé une demande additionnelle de logements hors campus. Bon nombre d’étudiants préfèrent vivre à l’extérieur du campus, car ils peuvent ainsi appartenir à une collectivité plus vaste et plus diversifiée et interagir avec des entreprises et des voisins issus de milieux culturels différents et dont les antécédents professionnels sont variés.

En raison de la hausse des coûts d’accession à la propriété, le nombre de personnes qui ont dû chercher un logement locatif ou demeurer locataires a affiché une hausse

À 1,0 %, le taux d’inoccupation à Peterborough était le plus bas, toutes RMR de l’Ontario confondues. Le marché locatif n’a pas été aussi tendu depuis 2016 et 2017. À l’époque, les ventes sur le marché de l’habitation de Peterborough ont atteint un sommet record et les prix ont grimpé d’au moins 10 %, une hausse qui n’était toutefois pas aussi élevée qu’en 2020 et 2021. En effet, les prix des habitations dans la RMR de Peterborough ont atteint des sommets inégalés en 2021. Le prix de vente moyen d’une habitation existante a dépassé les 700 000 \$, ce qui représente une augmentation de près de 30 % par rapport à 2020. Le revenu requis pour acheter une habitation est demeuré nettement supérieur au revenu moyen réel, ce qui a rendu l’achat de portée pour la plupart des accédants à la propriété potentiels.

La hausse des coûts d’accession à la propriété a obligé plus de gens à chercher un logement locatif et à demeurer locataires. En 2021, le taux de rotation des locataires s’est établi à 13,9 %, l’un des plus bas en Ontario. Voilà un autre signe qu’un plus grand nombre de ménages ont choisi de rester locataires.

L'offre future contribuera à rééquilibrer le marché locatif

La proportion des mises en chantier de logements locatifs augmente depuis 2018 et était équivalente à celle des mises en chantier de logements pour propriétaires-occupants à la fin de 2021 (figure 3). Toutefois, l'achèvement des logements locatifs neufs est lent depuis trois ans. Le petit nombre de logements achevés n'est pas parvenu à accroître véritablement l'univers des logements locatifs traditionnels en raison des retraits attribuables aux rénovations et aux démolitions. En 2021, la taille de l'univers est donc demeurée semblable à celle de 2018.

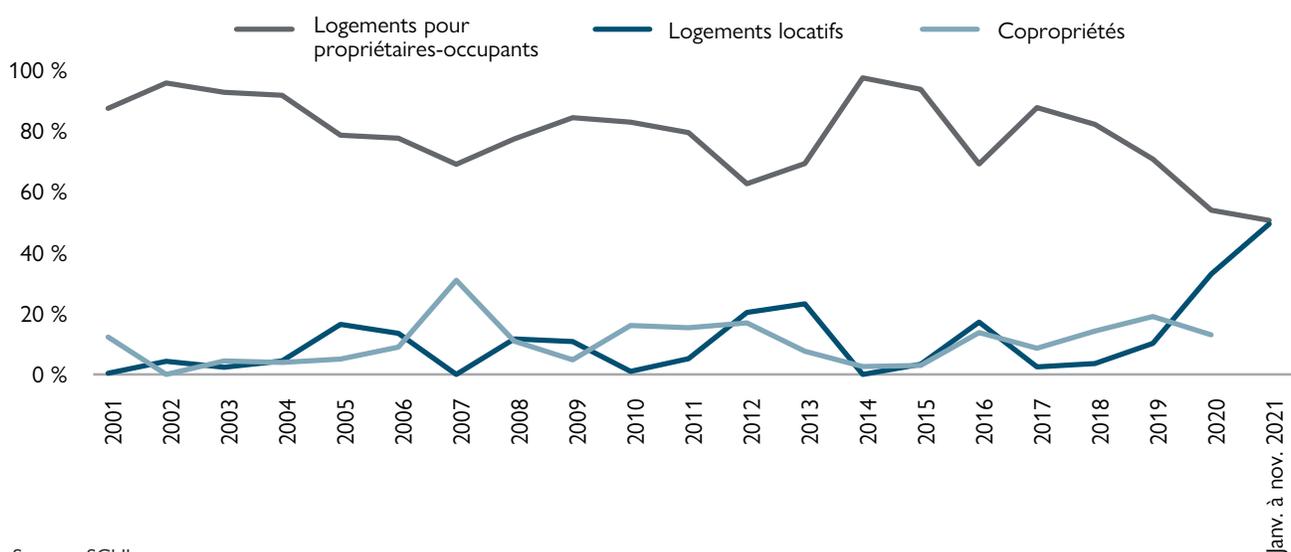
En décembre 2021, le nombre de logements locatifs en construction n'avait jamais été aussi élevé en 30 ans, ce qui sous-entend qu'un grand nombre de logements neufs s'ajouteront au parc locatif existant au cours des deux prochaines années. Ces ajouts atténueront probablement un peu les pressions à la baisse exercées sur le taux d'inoccupation en 2021.

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

Le resserrement du marché locatif a amplifié les difficultés que rencontrent les ménages à faible revenu, qui ont été obligés de se rabattre sur les options du palier inférieur du marché pour se loger. Aucun appartement dont le loyer était inférieur à 1 000 \$ n'était vacant (tableau 1.4). Les données empiriques indiquent une perte lente, mais constante de logements abordables dans le palier inférieur du marché, et il existe peu de données sur la façon d'aborder ce défi potentiel.

Le tableau 3.1.8 fournit plus de renseignements sur l'abordabilité du parc des logements construits expressément pour la location. Il indique le nombre de logements de l'univers locatif dans les fourchettes de loyer abordables pour chaque quintile de revenu des locataires dans la RMR de Peterborough. Les résultats permettent de quantifier la difficulté, pour les ménages locataires dont le revenu se situe dans les quintiles inférieurs, de se trouver un logement locatif sur le marché. On estime qu'une tranche de 14 % du parc locatif de la RMR serait abordable pour les ménages locataires qui se trouvent dans la première tranche de 40 % de l'échelle des revenus (revenu annuel inférieur à 36 000 \$). Pour leur part, les ménages dont le revenu annuel est supérieur à 36 000 \$ peuvent accéder à un logement dans l'ensemble du continuum du logement.

Figure 3 : Répartition des mises en chantier selon le mode d'occupation (%)

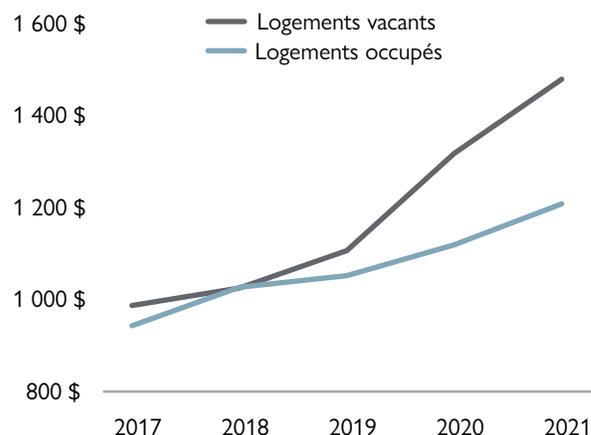


Source : SCHL

Les loyers demandés pour les logements vacants étaient supérieurs à ceux payés pour les logements occupés

Le loyer moyen demandé pour les appartements vacants était supérieur de 22,4 % à celui payé pour les appartements occupés (tableau 1.1.9). Cet écart entre les loyers donne à penser que les loyers du marché demandés aux locataires potentiels continuent de subir de fortes pressions à la hausse en raison du faible taux d'inoccupation. Les locataires qui demeurent dans le même logement ont des augmentations conformes au taux légal fixé par la province. En 2021, l'écart entre le loyer des logements vacants et celui des logements occupés s'est encore creusé (figure 4). Par conséquent, les locataires de longue date dont les loyers sont inférieurs à ceux du marché pourraient être moins enclins à déménager, ce qu'illustre le faible taux de rotation de 13,9 % observé en 2021 (tableau 1.1.6).

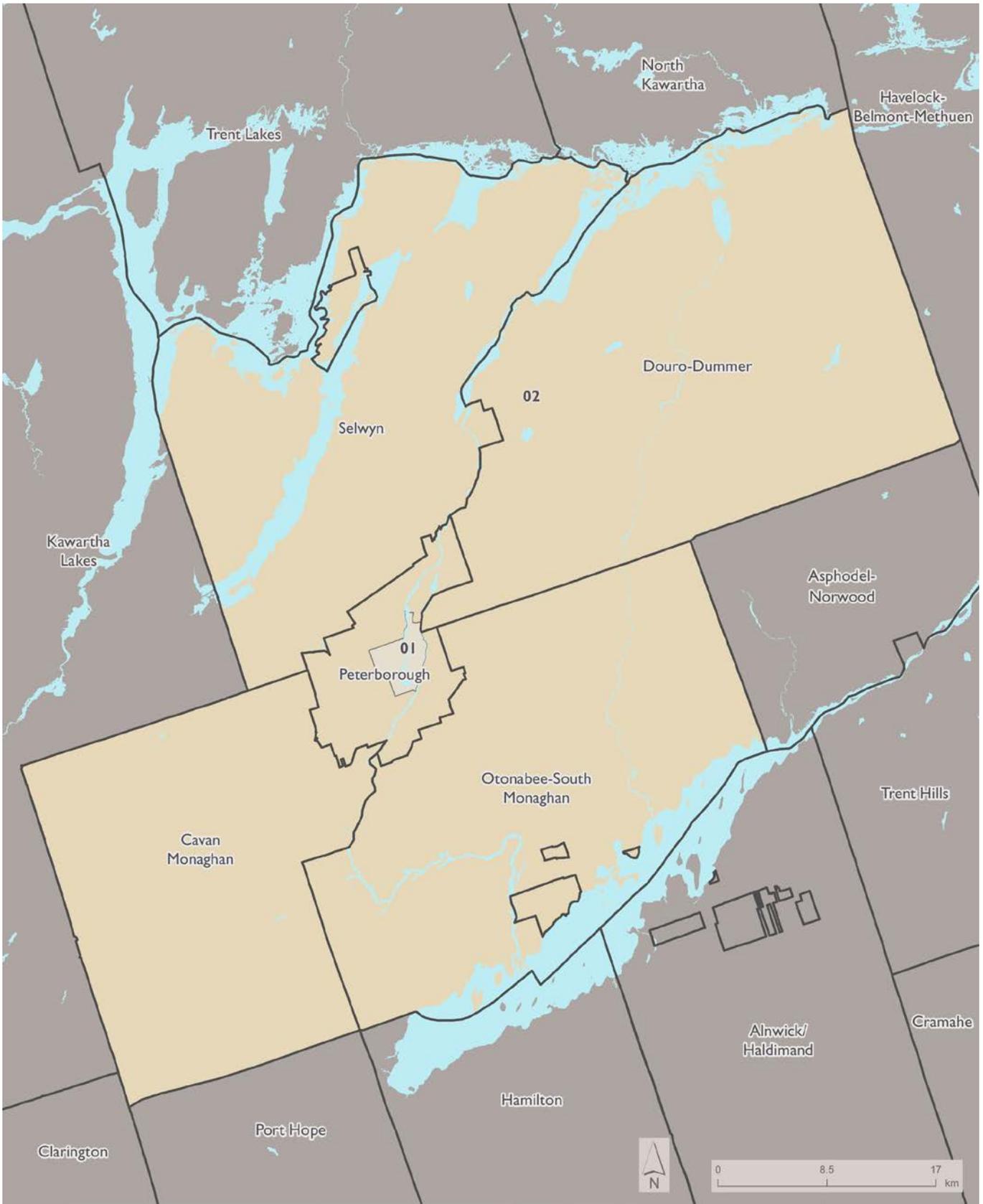
Figure 4 : Loyers moyens des logements vacants et des logements occupés, toutes tailles de logement confondues



Source : SCHL



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



Description des zones de l'ELL – RMR de Peterborough

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



Windsor

MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

3,5 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 154 \$

EN HAUSSE de 5,7 %

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« L'offre de logements locatifs a suivi le rythme de la demande, ce qui s'est traduit par un taux d'inoccupation global semblable à celui de l'année précédente. »

Tad Mangwengwende
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation global est demeuré inchangé, à 3,5 %, car l'offre de logements locatifs a évolué au même rythme que la demande.

La demande accrue de logements locatifs a été soutenue par l'amélioration de la conjoncture économique, la diminution du nombre de locataires qui accèdent à la propriété, la hausse du nombre d'étudiants locataires et l'augmentation de l'immigration.

La croissance du loyer moyen a dépassé 5 % pour une troisième année de suite.

Le taux d'inoccupation a légèrement diminué

Le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor était de 3,5 %, légèrement inférieur au taux de 3,6 % enregistré en 2020. La variation du taux d'inoccupation, de 2020 à 2021, n'est pas statistiquement significative, car elle se situait dans la marge d'erreur de notre enquête. L'offre de logements locatifs a suivi le rythme de la demande accrue, ce qui s'est traduit par un taux d'inoccupation stable. La hausse de la demande de logements locatifs est attribuable à plusieurs facteurs, notamment l'amélioration de la conjoncture économique, l'augmentation du nombre d'étudiants locataires et la diminution du nombre de locataires qui accèdent à la propriété.

L'offre d'appartements locatifs a connu sa plus forte hausse en plus de dix ans

Depuis notre enquête de 2020, l'offre d'appartements locatifs a augmenté de 245 logements, ce qui représente une hausse de 1,6 %. Il s'agit de la plus forte augmentation annuelle de l'offre dans la RMR en plus de 10 ans. La majeure partie de l'offre accrue provenait des logements d'une et de deux chambres de la zone 1 – Centre. Malgré l'augmentation de l'offre, le taux d'inoccupation global dans la zone 1 ne s'est pas amélioré.

La reprise économique a soutenu la demande de logements locatifs

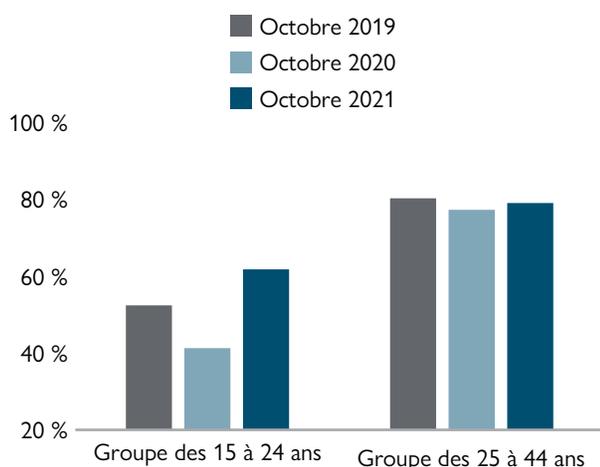
L'amélioration de la conjoncture économique et le recul de l'incertitude entourant les perspectives d'emploi ont fait augmenter la demande de logements locatifs. La figure 1 montre que le taux d'emploi des personnes de 15 à 24 ans a beaucoup augmenté. Les personnes de ce groupe sont plus susceptibles de louer un logement lorsqu'elles quittent le domicile de leurs parents. De plus, la figure 1 indique une légère hausse du pourcentage de personnes de 25 à 44 ans qui travaillaient. Selon le dernier recensement, ce groupe représentait environ un locataire sur trois dans la région. Les secteurs des services qui alimentent la demande de logements locatifs, comme la vente au détail et les services d'hébergement et de restauration, ont également connu une croissance de l'emploi.

Moins de locataires ont accédé à la propriété

Il est probable que la hausse rapide des coûts d'accession à la propriété ait permis à peu de locataires de devenir propriétaires. Le marché étant extrêmement favorable aux vendeurs, les prix des habitations ont grimpé de près de 30 % depuis notre enquête de 2020. L'admissibilité à un prêt hypothécaire est aussi devenue plus difficile en raison de la hausse du taux hypothécaire de référence, lequel est utilisé

par la plupart des institutions financières pour effectuer la simulation de crise à laquelle sont soumis les emprunteurs. Combinés, ces deux facteurs réduisent considérablement les options qui s'offrent aux locataires souhaitant accéder à la propriété.

Figure 1 : Taux d'emploi dans la RMR de Windsor



Source : Statistique Canada

Les étudiants locataires étaient plus nombreux

De nombreux étudiants de l'Université de Windsor sont retournés en classe à la session d'automne 2021, augmentant ainsi le nombre d'étudiants locataires vivant dans la RMR de Windsor. Parmi ces locataires se trouvaient sans doute un plus grand nombre d'étudiants internationaux, étant donné que les données d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada montrent qu'au moment de notre enquête, il y avait en Ontario environ deux fois plus de résidents temporaires titulaires d'un permis d'études que l'année précédente.

L'augmentation de la migration internationale a également soutenu la demande de logements locatifs

Selon Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, près de 2 500 nouveaux résidents permanents du Canada se sont ajoutés à la RMR de Windsor au cours des 12 mois qui se sont écoulés depuis notre enquête de 2020. Il s'agit d'un

nombre beaucoup plus élevé qu'au cours de la période de 12 mois précédente. Selon les données historiques, la plupart des nouveaux résidents permanents étaient de nouveaux arrivants au Canada, plutôt que des résidents temporaires qui vivaient déjà ici grâce à un permis de travail ou d'études. Les nouveaux arrivants au Canada sont beaucoup plus susceptibles de louer un logement que de devenir propriétaires de leur première habitation.

La hausse des loyers a dépassé 5 % pour une troisième année de suite

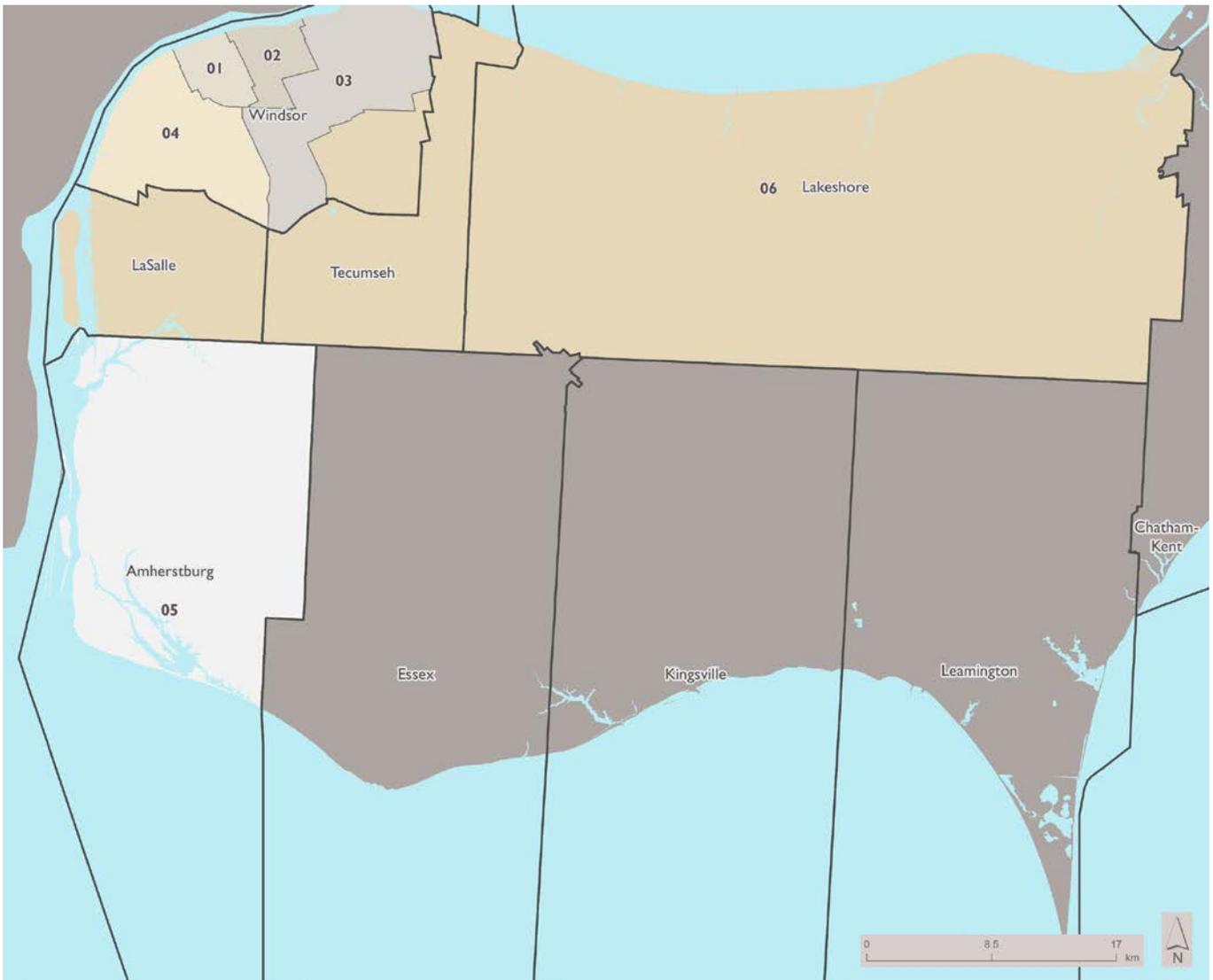
Dans les immeubles d'appartements faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes de 2020 et de 2021, le loyer moyen a monté de 5,9 %. C'est la troisième année de suite que la croissance annuelle moyenne des loyers dépasse 5 %. En 2021, les loyers ont connu une forte croissance malgré le gel des loyers en vigueur en Ontario, qui a été appliqué à la plupart des logements (83 %) qui n'ont pas été cédés à un nouveau locataire. Les taux de rotation des locataires étaient à leurs niveaux d'avant la pandémie. Cette donnée semble indiquer que, parmi les logements cédés à un autre locataire, plus de logements que d'habitude étaient occupés par des locataires de longue date ou avaient été rénovés avant d'être reloués beaucoup plus cher.

Moins de la moitié des logements vacants étaient abordables pour les locataires à revenu moyen

Les loyers ont augmenté beaucoup plus rapidement que les revenus au cours des cinq dernières années, de sorte que peu d'options de logements abordables étaient offertes aux locataires potentiels à revenu faible ou moyen. En 2021, moins de la moitié des logements vacants étaient abordables, même pour les locataires à revenu moyen qui se situaient dans le 60^e centile de revenu, soit 48 000 \$. Pour qu'un logement soit jugé abordable, un locataire ne doit pas consacrer plus de 30 % de son revenu au loyer.



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



Description des zones de la RMR – RMR de Windsor

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

St. Catharines-Niagara



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'occupation

1,9 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 192 \$

EN HAUSSE de 5,7 %

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le marché s'est considérablement resserré, car l'offre de logements locatifs n'a pas suivi le rythme de la demande accrue. »

Inna Breidburg
Analyste principale, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation global sur le marché locatif primaire a diminué pour s'établir à 1,9 %, en raison de la hausse de la demande et de légère baisse de l'offre.

Le loyer moyen dans l'échantillon commun a augmenté de plus de 5 % pour une deuxième année de suite.

L'écart moyen entre les loyers demandés pour les logements vacants et ceux payés pour les logements occupés s'est creusé.

La hausse rapide des loyers s'est traduite par des taux d'inoccupation inférieurs à la moyenne pour les logements abordables pour les ménages locataires à revenu faible ou moyen.

Le marché locatif s'est considérablement resserré

Le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara est passé de 2,7 % en octobre 2020 à 1,9 % un an plus tard — au deuxième rang des taux le plus bas en 20 ans. La variation du taux d'inoccupation reflète une augmentation de la demande et une légère baisse de l'offre sur le marché locatif. Plusieurs facteurs ont contribué à la location d'environ 120 logements de plus, notamment la reprise du marché de l'emploi, l'augmentation de la migration et la montée en flèche des coûts d'accession à la propriété. L'offre a légèrement diminué, car le retrait permanent de logements existants a dépassé le nombre de logements neufs ajoutés.

L'amélioration de la conjoncture du marché du travail a soutenu la demande de logements locatifs

Si la hausse du nombre d'appartements loués n'avait pas été aussi forte depuis 2017, c'est en grande partie grâce à l'amélioration de la conjoncture du marché du travail. Bien que la COVID-19 continue de nuire à certains secteurs, l'emploi global s'est redressé. Dans tous les groupes d'âge, sauf celui des 15 à 24 ans, la majeure partie de la progression de l'emploi s'est faite dans l'emploi à temps plein. En octobre

2021, l'emploi à temps plein chez les personnes de 25 à 44 ans avait augmenté de 10 %.¹ Selon le dernier recensement, les personnes de ce groupe d'âge représentent plus de 30 % des ménages locataires dans la région.

La forte croissance du revenu est un autre facteur qui a soutenu la demande. Le salaire hebdomadaire moyen a augmenté de 5,4 % en raison du resserrement du marché du travail. Certains secteurs des services où les salaires sont particulièrement élevés ont connu une croissance des salaires encore plus forte, soit de plus de 10 %. De plus, la Prestation canadienne de la relance économique a fourni du soutien aux locataires qui ne pouvaient pas travailler ou dont le revenu était inférieur en raison de la pandémie de COVID-19.

L'augmentation de la migration a contribué à l'accroissement de la demande de logements locatifs

Une croissance démographique a été observée chez les 15 à 24 ans, un groupe clé pour la demande de logements locatifs. Cette croissance a sans doute été favorisée par la hausse du nombre de permis d'études délivrés aux résidents temporaires² en Ontario par rapport à l'année précédente. Le nombre accru d'étudiants étrangers qui retournent en classe a probablement contribué à l'augmentation de la demande de logements locatifs.

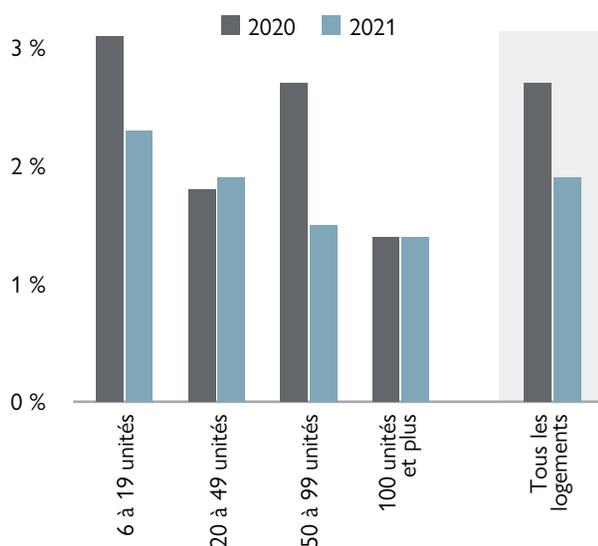
¹ Les chiffres cumulatifs concernent la période de janvier à septembre.

² Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada.

La croissance démographique s'est accélérée chez les 25 à 44 ans en raison d'une hausse de la migration intraprovinciale. Cette migration est attribuable à des acheteurs potentiels des RMR de Toronto et de Hamilton qui sont à la recherche de propriétés plus abordables. On comptait également un nombre inhabituellement élevé de locataires qui ont quitté ces RMR en 2021. Motivés par la souplesse qu'offre le télétravail, de jeunes professionnels de ces RMR ont déménagé à St. Catharines-Niagara pour profiter des loyers plus bas.

Les renseignements sur le marché indiquent également qu'un plus grand nombre de personnes de 65 ans et plus en provenance de Toronto et de Hamilton ont vendu leur habitation pour louer un logement dans la RMR de St. Catharines-Niagara. Ces tendances migratoires ont fait croître la demande de logements de deux et de trois chambres (grands et chers), en particulier dans les immeubles plus récents construits en 2005 ou après et dans les secteurs se trouvant à l'extérieur du noyau urbain.

Figure 1 : Baisse du taux d'inoccupation dans les grands immeubles



Source : SCHL

Remarque : Taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble.

Moins de locataires ont accédé à la propriété

En raison de la hausse rapide des coûts d'accession à la propriété, moins de locataires ont pu accéder à la propriété en 2021. Entre octobre 2020 et octobre 2021, le prix moyen sur le marché de la revente a augmenté de 30 %. L'admissibilité à un prêt hypothécaire est également devenue plus difficile depuis la hausse du taux hypothécaire de référence utilisé pour effectuer la simulation de crise à laquelle sont soumis les emprunteurs. Les ventes d'habitations de 500 000 \$ ou plus ont beaucoup augmenté, ce qui est nettement supérieur à la fourchette de prix abordable pour la plupart des locataires de la région.

Le retrait de logements existants l'a emporté sur l'augmentation de l'offre

L'univers locatif ne s'est pas accru, malgré l'achèvement de 313 appartements locatifs neufs au cours de la période de 12 mois qui s'est terminée le 30 juin 2021 (date limite pour participer à l'enquête de 2021). Cet ajout de logements récemment achevés a été plus qu'annulé par le nombre de logements locatifs existants qui ont été retirés de l'univers, principalement en raison des conversions d'immeubles à d'autres fins, comme en résidences pour étudiants ou en maisons de soins infirmiers. Des retraits ont également eu lieu parce que le propriétaire a décidé de rénover ou d'occuper un logement.

La croissance des loyers s'approche de sommets records

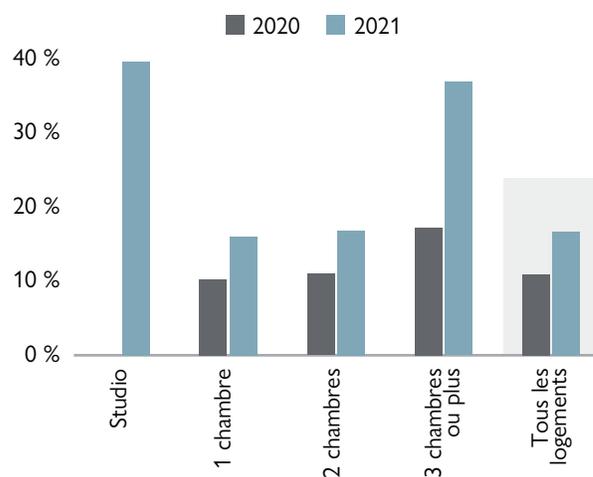
Le faible taux d'inoccupation a exercé une forte pression à la hausse sur les loyers en 2021. Le loyer moyen des appartements de deux chambres compris dans l'échantillon commun a augmenté de 5,7 %, ce qui est semblable au taux de croissance de 6,1 % enregistré en 2020. Une forte croissance des loyers a été constatée dans toutes les catégories de logements et tous les sous-marchés. Cette croissance s'est produite malgré l'ordre donné par le gouvernement de l'Ontario de geler les loyers de 2021 à leurs niveaux de 2020 pour les locataires déjà en place. Seulement 14 % des logements ont été cédés à un nouveau locataire, soit le même pourcentage qu'en 2020.

La forte croissance du loyer moyen est principalement attribuable à l'écart qui existe entre les loyers demandés aux nouveaux locataires et ceux payés par les locataires de longue date. En 2021, le loyer moyen demandé pour les logements vacants était de 16,7 % supérieur aux loyers payés pour les logements occupés (figure 2). Cependant, l'écart était de près de 40 % pour les studios et les logements de trois chambres, qui se font rares. Cet écart était particulièrement important dans certaines régions, comme au centre-ville de Niagara Falls, où il était de 32,2 %.

Le taux d'inoccupation des logements abordables pour les locataires à revenu faible ou moyen était inférieur à la moyenne

La hausse rapide des loyers a exacerbé les problèmes liés à l'abordabilité pour les locataires à revenu faible ou moyen. Les logements abordables ont connu des taux d'inoccupation inférieurs à la moyenne, soit de 1 % pour les locataires dont le revenu se situe entre 21 000 et 36 000 \$ et de 1,1 % pour ceux dont le revenu se situe entre 36 000 et 48 000 \$.

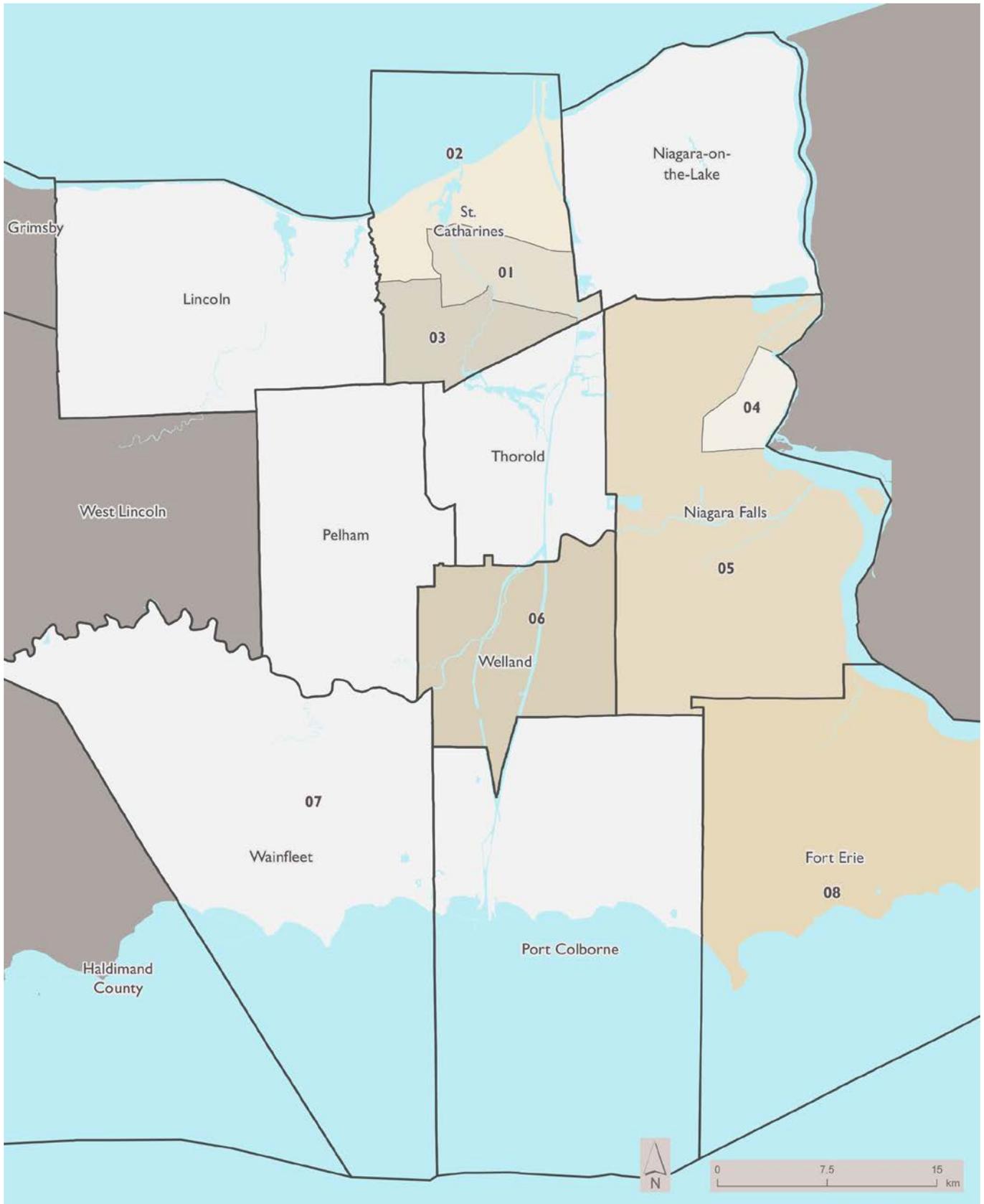
Figure 2 : Écart plus grand (%) entre les loyers des logements vacants et ceux des logements occupés



Source : SCHL



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



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

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

London



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1,9 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 275 \$

EN HAUSSE de 2,9 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

0,3 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 537 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le taux d'inoccupation a diminué en raison d'une forte hausse de la demande, tandis que la croissance des loyers a ralenti. Entre-temps, la question de l'abordabilité demeure une préoccupation. »

Musawer Muhtaj
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels a diminué pour s'établir à 1,9 % en raison du retour des étudiants, de la migration et de la reprise de l'économie locale.

La croissance des loyers a ralenti. En effet, le loyer moyen des logements faisant partie de l'échantillon fixe, pour toutes les tailles de logements, a augmenté de 3 %, comparativement à 7 % en 2020.

L'abordabilité demeure un défi, car seulement 2 % des logements de l'univers locatif sont abordables pour les personnes du quintile de revenu inférieur (revenu annuel inférieur à 25 000 \$).

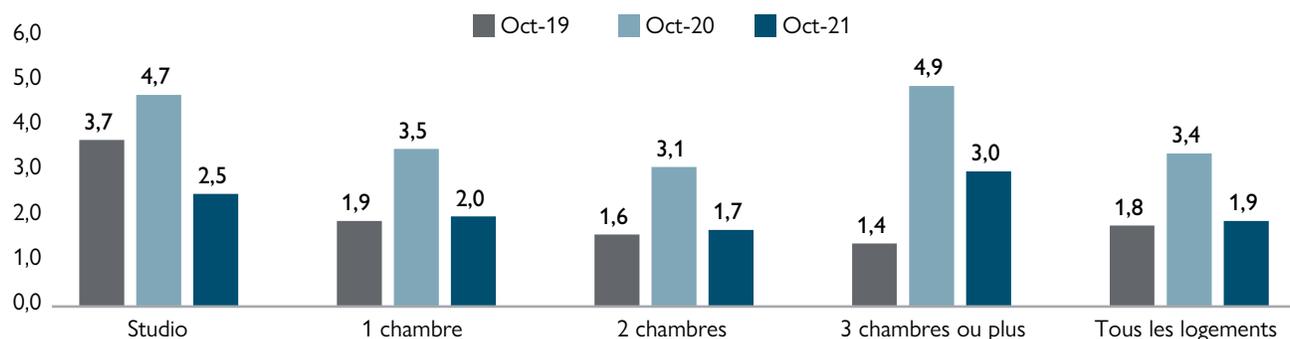
Les taux d'inoccupation diminuent, car la demande accrue compense l'augmentation de l'offre

Comme dans la plupart des marchés du pays, le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London a diminué par rapport à l'année précédente. Selon notre Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2021, le taux d'inoccupation est passé de 3,4 % en 2020 à 1,9 % (tableau 1.1.1), occupant ainsi le troisième rang parmi les taux d'inoccupation les plus bas jamais enregistrés.

Le taux d'inoccupation a diminué pour toutes les tailles de logements. Plus particulièrement, celui des studios s'est chiffré à 2,5 %, ce qui constitue un creux historique. Ce faible taux n'avait été atteint qu'une seule fois auparavant, en octobre 2016. Le taux d'inoccupation des logements de trois chambres ou plus est passé de 4,9 % en octobre 2020 à 3 % un an plus tard, ce qui représente la deuxième baisse en importance dans les catégories de logements. Il est toutefois demeuré relativement élevé par rapport au faible niveau de 1,4 % enregistré en 2019.

À London, le taux d'inoccupation a diminué pour s'établir à 2 %, tandis qu'à St. Thomas, il a légèrement augmenté pour atteindre 1,2 %.

Figure 1 : Taux d'inoccupation des appartements privés selon le nombre de chambres et l'année



Source : SCHL

Depuis la dernière enquête, 888 logements ont été ajoutés à l'univers locatif de London. Cet ajout représente environ 19 % de logements de plus qu'en 2020, ce qui a accru l'offre globale de 1,9 %. L'offre s'est accompagnée d'une croissance importante de la demande.

En février 2021, l'emploi à London s'était redressé pour atteindre son niveau antérieur à la pandémie. En octobre, il dépassait de 5 % son sommet d'avant la pandémie et de 10 % son niveau à la même période l'année précédente.¹ Au troisième trimestre de 2021, la migration a également augmenté à London; le nombre d'admissions de résidents permanents a dépassé celui des années précédentes. Selon les données d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, le nombre total d'admissions de résidents permanents à la fin du troisième trimestre de 2021 était de 86 % supérieur au nombre total d'admissions pour l'ensemble de 2020, et de 20 % supérieur à celui de 2019. Les renseignements sur le marché indiquent également une augmentation de la migration vers London en provenance de grands centres urbains.

À l'automne 2021, la réouverture de l'Université Western Ontario et du Collège Fanshawe aux étudiants pour qu'ils assistent aux cours en personne a joué un rôle important dans la hausse de la demande de logements locatifs. Les plus fortes baisses des taux d'inoccupation ont été observées dans les zones entourant ces établissements, soit la zone 1 – Centre-ville-Nord, la zone 4 – Nord-Ouest et la zone 8 – Est, où le taux d'inoccupation a diminué de 3,5, de 2,3 et de 1,9 points de pourcentage, respectivement. Le marché de London n'a pas été le seul à ressentir les effets du retour de la population étudiante. Les marchés comptant des établissements d'enseignement postsecondaire ont connu les plus fortes hausses relatives de la demande.

La demande avait peu changé entre octobre 2019 et octobre 2020, mais compte tenu du retour des étudiants, de la migration et de la reprise de l'économie locale, le nombre estimatif de logements occupés a augmenté d'environ 3,5 % durant l'année visée par l'Enquête de 2021.

La croissance du loyer moyen a ralenti par rapport à 2020

Le loyer moyen des logements faisant partie de l'échantillon fixe, pour toutes les tailles de logements, a augmenté de 3 % en 2021, contre 7 % en 2020. Dans le cas des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe, le loyer moyen a augmenté de 2,9 %, comparativement à une progression de 6,8 % un an plus tôt. Ce ralentissement de la croissance pourrait être partiellement attribuable à la faible demande en 2021 et à une augmentation importante de l'offre de logements locatifs au cours des deux dernières années. Les 746 logements ajoutés sur le marché en 2020 se sont accompagnés d'une faible demande, le nombre estimatif de logements occupés à London étant demeuré stable. Toutefois, l'ajout de 888 logements au cours de la dernière année a sans doute rétabli un certain équilibre dans le marché locatif en offrant davantage d'options qui ont augmenté la concurrence et exercé des pressions à la baisse sur la croissance des prix.

Les prix continuent par ailleurs d'augmenter. En 2021, le loyer moyen des appartements d'initiative privée a atteint 1 175 \$. Le prix moyen des logements vacants (1 193 \$) était supérieur d'environ 1,5 % à celui des logements occupés (1 175 \$). Malgré la croissance continue des prix au fil des ans, les loyers moyens demeurent inférieurs à la moyenne provinciale. Le loyer moyen des studios était de 780 \$, alors que ceux des logements d'une chambre, des logements de deux chambres et des logements de trois chambres ou plus s'élevaient respectivement à 1 036 \$, à 1 275 \$ et à 1 468 \$ (tableau 1.1.2).

Les ménages des quintiles de revenu inférieurs ont continué d'éprouver des problèmes d'abordabilité

Au cours de la dernière année, les logements locatifs sont devenus moins abordables à London. Le ménage moyen devait travailler environ 154 heures par mois pour que le loyer d'un appartement de deux chambres construit expressément pour la location demeure abordable (30 % du revenu brut). Il s'agit d'une hausse par rapport aux quelque 139 heures nécessaires en octobre 2020.² Un examen plus approfondi du marché indique que la proportion de logements offerts dans les fourchettes abordables pour les trois quintiles de revenu inférieurs avait diminué par rapport à 2020.³

¹ Statistique Canada, tableau 14-10-0380-01, Caractéristiques de la population active, moyennes mobiles de trois mois, données désaisonnalisées.

² Selon le salaire horaire moyen établi par Statistique Canada au troisième trimestre de 2021.

³ Les fourchettes de loyer sont calculées au seuil d'abordabilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile. Le revenu des ménages locataires (logements non subventionnés, toutes tailles de ménage confondues) est tiré du Recensement de 2016 et exprimé en dollars de 2021.

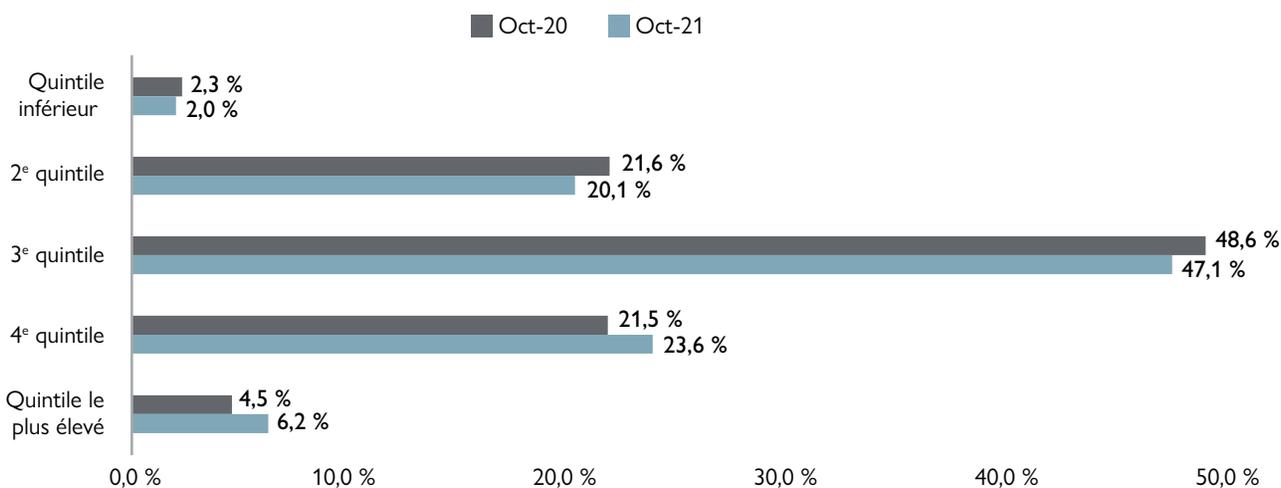
Selon l'Enquête sur les logements locatifs (tableau 3.1.8), les loyers de seulement 2 % des logements de l'univers locatif étaient inférieurs à 625 \$, le loyer maximal que les ménages du quintile inférieur peuvent se permettre. De plus, 20,1 % des logements de l'univers affichaient un loyer entre 625 et 899 \$, la fourchette d'abordabilité maximale du deuxième quintile de revenu, et 47,1 % des logements de l'univers se trouvaient dans la fourchette d'abordabilité maximale du troisième quintile de revenu, les loyers se situant entre 900 et 1 324 \$. L'année précédente, la proportion de logements se trouvant dans les fourchettes d'abordabilité maximales de ces trois quintiles était respectivement de 2,3 %, de 21,6 % et de 48,6 %.

Les ménages de chaque quintile peuvent se payer un logement faisant partie de l'univers accessible à tous les quintiles inférieurs. Par conséquent, en 2021, 69,1 % de l'univers locatif était abordable pour les ménages se trouvant dans le troisième quintile de revenu, comparativement à 72,5 % en 2020. Par contre, dans les deux quintiles de revenu supérieurs, la proportion des logements offerts dans la fourchette d'abordabilité maximale a augmenté (figure 2).

Le nombre de logements disponibles aux deux extrémités de la fourchette de prix est minime. Ainsi, les ménages du quintile de revenu inférieur cherchent un logement dans des fourchettes de loyer plus chers et inabordables pour eux. Les ménages du quintile de revenu supérieur cherchent quant à eux un logement dans des fourchettes de loyer inférieures. L'offre insuffisante entraîne une concentration des locataires dans les mêmes fourchettes, puisque chaque quintile comporte moins d'options abordables.

Entre juillet 2018 et juin 2021, 2 933 logements locatifs traditionnels ont été achevés et ajoutés à l'univers. La majorité de ces logements avaient un loyer moyen se situant entre 1 571 et 2 067 \$ (tableau 3.1.7). Cet ajout contribue à atténuer le manque de logements dans le quintile supérieur du marché. Toutefois, les pressions continuent de s'intensifier dans le quintile inférieur. L'offre de nouveaux logements est nécessaire pour répondre adéquatement aux besoins des ménages se trouvant dans toutes les fourchettes de loyer, en particulier ceux du quintile de revenu inférieur.

Figure 2 : Part de l'univers se situant dans la fourchette maximale des loyers abordables de chaque quintile de revenu



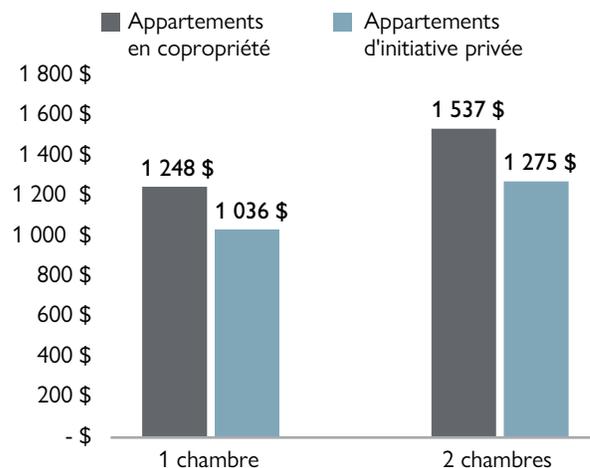
Source : SCHL

Augmentation de la demande de copropriétés à louer

La demande de copropriétés à louer est demeurée forte au cours de la dernière année, ce qui a fait passer le taux d'inoccupation de 0,6 % en 2020 à 0,3 % en 2021, l'offre n'ayant pas pu suivre le rythme. La proportion de logements en copropriété offerts en location a augmenté de sept points de pourcentage. Le pourcentage de logements en copropriété loués est passé de 33,9 % en 2020 à 40,4 % en 2021, portant à 3 179 le nombre de logements en copropriété offerts en location, contre 2 618 lors de l'enquête précédente. La proportion des appartements en copropriété à louer dans la RMR est supérieure d'environ 30 % à la moyenne enregistrée pour les 17 centres.⁴

Le loyer moyen était de 1 248 \$ pour les logements d'une chambre et de 1 537 \$ pour les logements de deux chambres. L'écart entre ces loyers moyens et le loyer moyen équivalent sur le marché locatif primaire s'est considérablement creusé au cours des dernières années. En effet, il est passé de 6 % en 2016 à 20,5 % en 2021.

Figure 3 : Loyers moyens des appartements en copropriété et des appartements d'initiative privée, octobre 2021

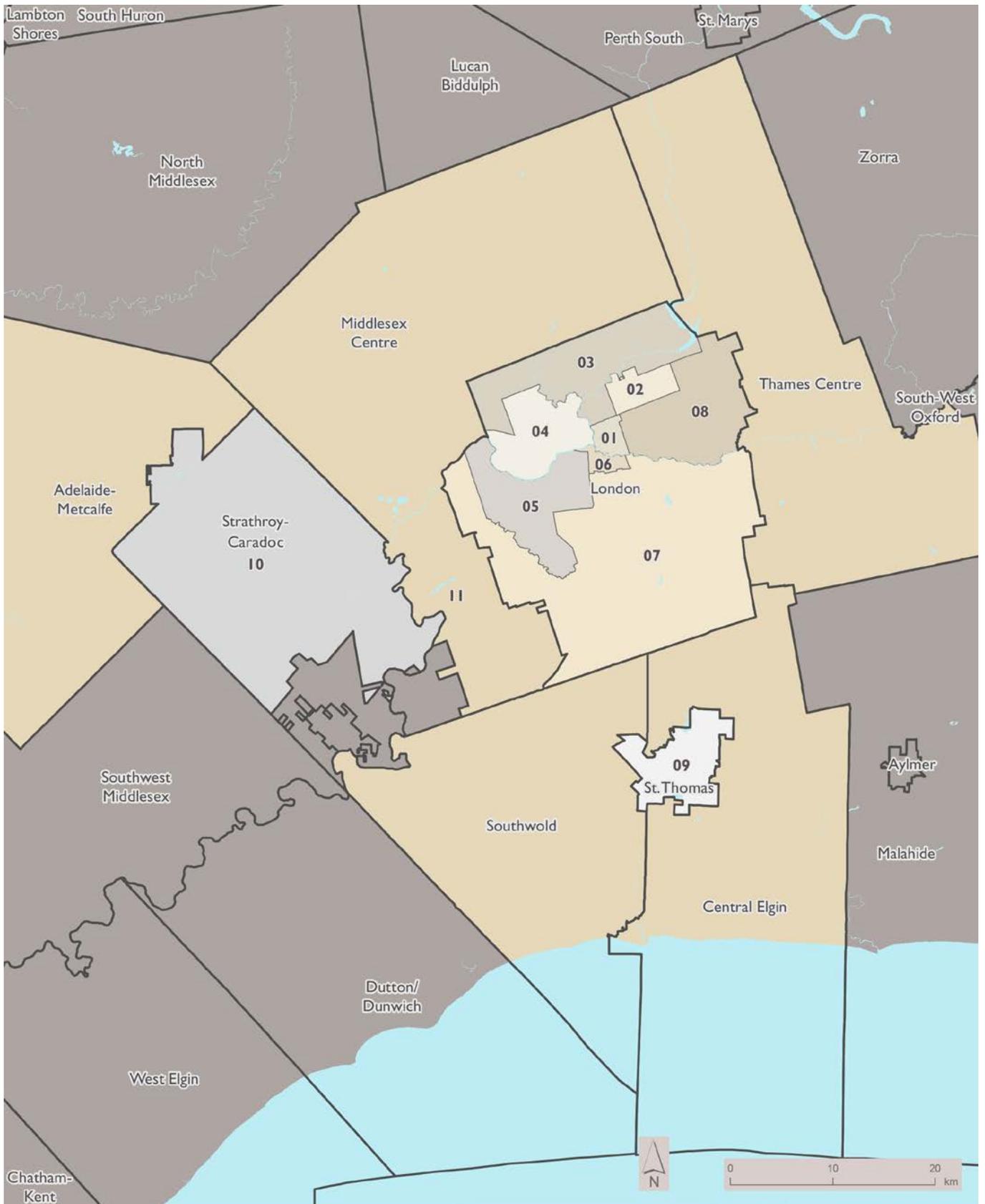


Source : SCHL



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

⁴ La moyenne des 17 centres fait référence au pourcentage moyen d'appartements en copropriété qui sont offerts en location dans les centres qui font partie du présent rapport et qui ont un tel marché, soit 17 centres.



Description des zones de l'ELL – RMR de London

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

Kingston



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1,4 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 402 \$

EN HAUSSE de 2,9 %

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« La forte demande de logements locatifs a entraîné une baisse des taux d'inoccupation, malgré une augmentation de l'offre supérieure à la moyenne. »

Olga Golozub
Analyste principale, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le marché locatif primaire de Kingston est celui qui s'est le plus resserré parmi les 16 régions métropolitaines de recensement (RMR) de l'Ontario.

L'importante hausse de 3,8 % de la demande d'appartements locatifs a dépassé l'augmentation de l'offre.

Les loyers demandés pour les logements vacants sont inférieurs aux loyers des logements occupés, car bon nombre de logements vacants ont été construits avant 1960.

L'abordabilité des logements locatifs diminue considérablement pour les ménages se trouvant au bas de l'échelle des revenus.

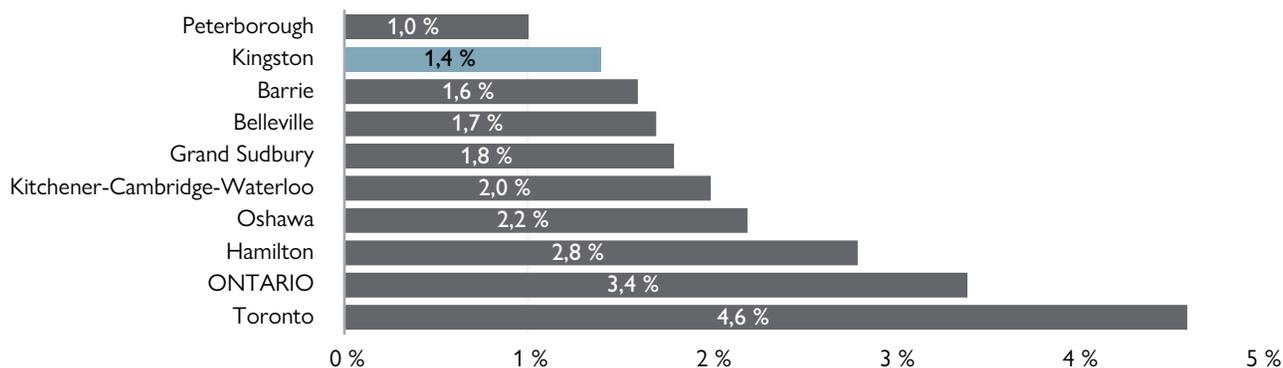
Le marché locatif s'est fortement resserré

En 2021, le marché locatif de la RMR de Kingston a connu un changement important. Dans les immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée, le taux d'inoccupation a diminué de 180 points de base pour s'établir à 1,4 %, effaçant ainsi la hausse du taux d'inoccupation enregistrée en 2020. Il s'agit de la plus importante baisse du taux d'inoccupation moyen parmi tous les grands centres de l'Ontario, ce qui laisse entendre

que le marché de Kingston est celui qui s'est le plus resserré. De plus, le taux d'inoccupation a diminué dans la plupart des catégories de logements.

Kingston arrivait au deuxième rang des RMR de l'Ontario enregistrant les taux d'inoccupation les plus bas, à 1,4 % (figure 1). La variation du taux d'inoccupation reflète la hausse importante de la demande (3,8 %), laquelle est mesurée par le nombre de logements occupés, ainsi que la forte augmentation de l'offre au cours des cinq dernières années.

Figure 1 : Le taux d'inoccupation à Kingston en 2021 est l'un des plus bas en Ontario



Source : SCHL

Les taux d'inoccupation ont diminué dans trois des quatre sous-marchés

Le marché locatif a connu un resserrement marqué dans les secteurs centraux de la zone 1 – centre-ville et de la zone 2 – Sud-Ouest de Kingston, où le taux d'inoccupation a diminué respectivement de 350 et de 230 points de base. Cette baisse a ainsi atténué l'augmentation du taux d'inoccupation des deux années précédentes. Ces deux sous-marchés bénéficient d'une importante population étudiante. La reprise des cours postsecondaires en personne a incité de nombreux étudiants de l'Université Queen's et du Collège St. Lawrence à revenir dans la région, ce qui a stimulé la demande de logements locatifs. L'offre de logements dans ces deux sous-marchés n'a pas augmenté en 2021, ce qui laisse entendre que la baisse des taux d'inoccupation était exclusivement attribuable à l'augmentation de la demande.

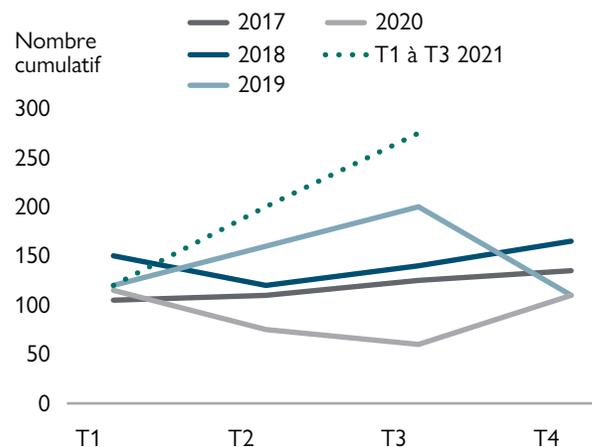
La hausse nette de l'offre de 276 logements (croissance de 1,9 %) est la plus élevée des cinq dernières années. Elle a été concentrée dans les deux autres sous-marchés de la RMR, soit la zone 3 – Nord de Kingston et la zone 4, qui constitue le reste de la RMR. L'augmentation de l'offre dans le Nord de Kingston (zone 3) a suffi à satisfaire la demande de logements locatifs, et le taux d'inoccupation est ainsi demeuré stable. Dans le reste de la RMR (zone 4), le taux d'inoccupation a diminué pour s'établir à 1,1 %, son plus bas niveau des trois dernières années.

Plusieurs facteurs ont contribué à la hausse de la demande de logements locatifs cette année, notamment l'amélioration de la conjoncture du marché du travail, l'augmentation de la population étudiante et de la migration, et le coût élevé de l'accession à la propriété.

La hausse de la migration et l'amélioration de la conjoncture du marché du travail ont contribué à l'intensification de la demande

Les récentes estimations démographiques indiquent un mouvement migratoire vers la RMR de Kingston. Les arrivants proviennent d'autres villes de l'Ontario ou sont des résidents permanents originaires d'autres pays. Au cours des neuf premiers mois de 2021, le nombre d'admissions de résidents permanents dans la RMR de Kingston a augmenté de 2,4 % par rapport à l'année précédente (figure 2). Les données du recensement indiquent que les immigrants internationaux sont souvent locataires. De plus, la reprise de l'emploi pour les personnes de 25 à 44 ans a entraîné un afflux constant de nouveaux locataires, ce qui a fait baisser les taux d'inoccupation. La croissance des revenus est un autre facteur qui a soutenu l'accroissement de la demande, qui a atteint 3,1 % sur 12 mois. De plus, la Prestation canadienne de la relance économique a fourni du soutien aux locataires incapables de travailler ou dont le revenu a diminué en raison de la pandémie de COVID-19.

Figure 2 : Nombre cumulatif de résidents permanents admis par année



Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, 30 septembre 2021

En raison de la hausse des coûts d'accession à la propriété, le nombre de personnes qui ont dû chercher un logement locatif ou demeurer locataires a affiché une hausse

Il est possible que moins de locataires aient accédé à la propriété cette année, car les taux d'inoccupation qui ont le plus diminué sont ceux des logements aux loyers les plus élevés. Selon le tableau 1.4, le taux d'inoccupation des logements locatifs dont le loyer est supérieur à 1 100 \$ a diminué de deux points de pourcentage, ce qui représente la plus importante baisse, toutes fourchettes de loyer confondues. Les locataires de ces logements sont plus susceptibles d'accéder à la propriété, car leurs dépenses mensuelles de logement sont comparables à celles d'une propriété.

Il se peut que moins de locataires deviennent propriétaires-occupants parce qu'une proportion réduite d'entre eux ont les moyens d'acheter un logement existant de prix moyen à Kingston. En 2021, les prix des habitations dans la RMR de Kingston ont atteint des sommets inégalés. Le prix de vente moyen sur le marché de la revente a dépassé les 600 000 \$, en hausse de plus de 25 % par rapport à 2020. Le revenu requis pour acheter une habitation est demeuré nettement supérieur au revenu moyen réel, ce qui a rendu l'accession à la propriété hors de portée pour la plupart des accédants potentiels.

Les loyers demandés pour les logements vacants étaient inférieurs à ceux payés pour les logements occupés

Selon le tableau 1.1.9, le loyer moyen demandé pour les appartements vacants était inférieur de 4,5 % au loyer moyen des appartements occupés en 2021. De façon similaire, le loyer moyen demandé en 2020 était inférieur de 2,5 % au loyer

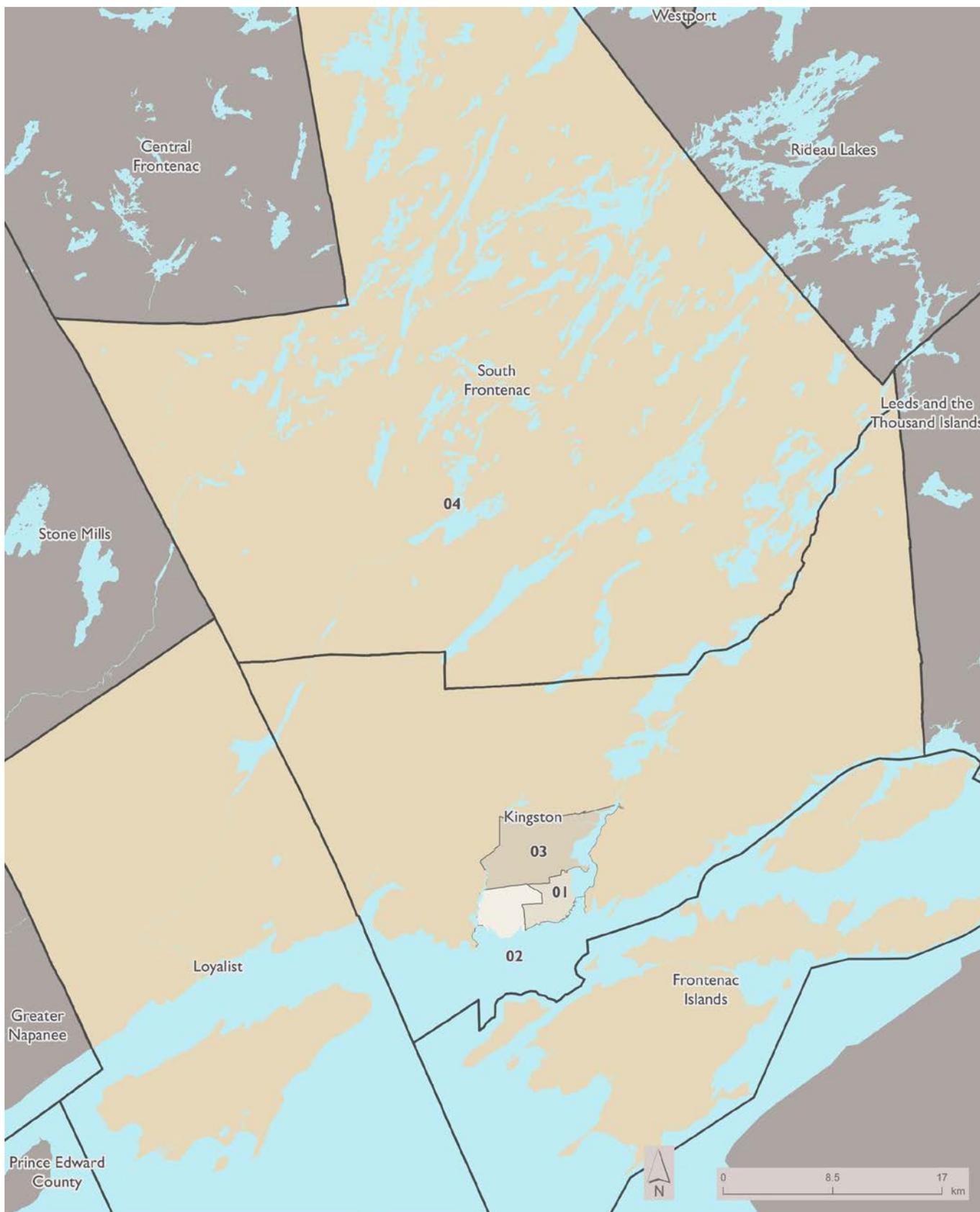
moyen des logements occupés. L'écart entre les loyers indique une concurrence accrue pour trouver des locataires, ce qui permet à certaines personnes de louer un logement d'un cran supérieur. C'est le taux d'inoccupation des immeubles locatifs les plus âgés qui a été le plus élevé (tableau 1.2.1). En général, les logements les moins chers se trouvent dans ces vieux immeubles. En 2021, la disponibilité accrue de ces logements a entraîné une baisse des loyers demandés par rapport à ceux payés pour les logements occupés. La hausse du taux de rotation des locataires contribue à l'amélioration de la mobilité sur le marché locatif. À 21,9 %, le taux de rotation à Kingston demeure l'un des plus élevés en Ontario.

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

Le resserrement du marché locatif a amplifié les difficultés avec lesquelles doivent composer les ménages à faible revenu, qui peuvent seulement se payer un logement se situant dans la fourchette de loyer inférieur. Le tableau 3.1.8 indique le nombre de logements de l'univers locatif dans les fourchettes de loyer abordables pour chaque quintile de revenu des locataires de la RMR de Kingston. Les résultats permettent de quantifier la difficulté, pour les ménages locataires dont le revenu se situe dans les quintiles inférieurs, de se trouver un logement locatif sur le marché. On estime que 10 % du parc locatif de la RMR serait abordable pour les ménages locataires qui se trouvent dans la première tranche de 40 % de l'échelle des revenus et dont le revenu annuel est inférieur à 36 000 \$. Un loyer mensuel inférieur à 900 \$ serait abordable pour ce groupe. Par contre, le taux d'inoccupation des logements de cette fourchette de loyer était de seulement 0,6 %. À l'opposé, les ménages dont le revenu annuel est supérieur à 36 000 \$ peuvent accéder à un logement dans l'ensemble du continuum du logement.



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



Description des zones de l'ELL – RMR de Kingston

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

Toronto



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'occupation

4,4 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 666 \$

EN HAUSSE de 1,5 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'occupation

1,6 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

2 355 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« La pandémie a continué de nuire à la demande sur le marché des logements locatifs traditionnels, alors que la demande de copropriétés à louer est revenue à ce qu'elle était avant la pandémie. »

Dana Senagama
Spécialiste principale

CONNAISSANCE DU MARCHÉ



Christopher Zakher
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Les effets persistants de la pandémie ont continué de nuire à la demande sur le marché des logements locatifs traditionnels. Ils ont en effet donné lieu à une deuxième année consécutive de hausse du taux d'inoccupation.

Malgré l'augmentation de l'offre de logements locatifs, le nombre de logements abordables pour les ménages locataires à revenu faible ou moyen a diminué.

La croissance du loyer moyen des appartements a ralenti pour atteindre son plus bas niveau depuis 2007. Ce ralentissement tient à la concurrence accrue entre les propriétaires et aux mesures d'aide provinciales face à la pandémie qui limitent les hausses de loyer pour les locataires en place.

Le taux d'inoccupation sur le marché des appartements en copropriété à louer est demeuré stable, car la hausse importante de la demande s'est accompagnée d'une offre de logements comparable.

Le taux d'inoccupation a augmenté pour la deuxième année de suite

La diminution de la demande et la hausse de l'offre ont fait augmenter le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs traditionnels pour une deuxième année consécutive dans la région du Grand Toronto (RGT). Le taux d'inoccupation a en effet atteint son plus haut niveau des dernières années, passant de 3,4 % en 2020 à 4,4 % en 2021 (tableau 1.1.1).

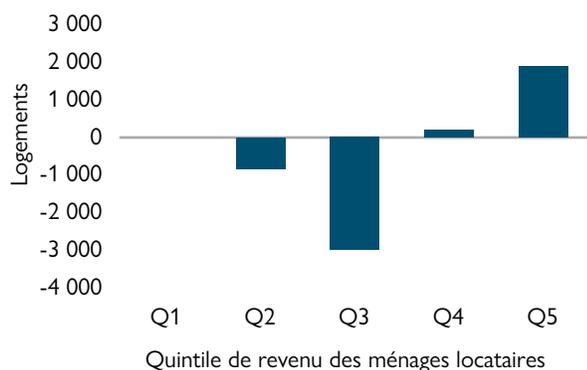
Il convient de noter que la moyenne historique du taux d'inoccupation sur 10 ans dans la RGT se situait un peu sous la barre de 2 %, ce qui semble indiquer un déséquilibre persistant de l'offre et de la demande pendant une grande partie de la dernière décennie. De plus, les taux d'inoccupation des logements abordables pour les ménages locataires à revenu faible ou moyen sont demeurés nettement inférieurs à la moyenne dans la RGT en 2021 (tableaux 1.4 et 3.1.8).

Les répercussions économiques de la COVID-19 et la concurrence engendrée par les copropriétés à louer ont nui à la demande

Tout au long de 2020 et de 2021, les mesures de confinement liées à la pandémie de COVID-19 qui ont été imposées en Ontario étaient plus strictes qu'ailleurs au pays. Dans la province, ces mesures ont souvent d'abord été mises en œuvre dans la RGT, où elles ont été appliquées plus longtemps et de manière plus marquée, car le nombre de personnes infectées par le virus y a été généralement plus élevé pendant les vagues successives de la pandémie.

Ces mesures ont continué de toucher de façon disproportionnée les secteurs des services qui reposaient davantage sur les interactions en personne. Cette situation a retardé la reprise économique pour les segments de la population particulièrement susceptibles d'être locataires, comme les jeunes et les ménages à revenu faible ou moyen. La baisse de la demande de logements locatifs attribuable à ces ménages est vraisemblablement observable à la figure 1 (c.-à-d. que moins de logements abordables pour les ménages des deuxième et troisième quintiles de revenu étaient occupés en 2021 qu'en 2020).

Figure 1 : Variation annuelle du nombre de logements occupés destinés à la location (appartements et maisons en rangée) abordables* pour chaque quintile de revenu des ménages locataires dans la région du Grand Toronto, 2021 c. 2020



Sources : SCHL, Statistique Canada (Recensement de 2016); calculs de la SCHL

* Correspond à 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile de revenu.

** Les données sur le premier quintile de revenu des ménages locataires sont supprimées.

Remarque : Bien que chaque quintile de revenu suivant ait les moyens d'accéder à une portion cumulative plus importante de l'univers des logements locatifs traditionnels, les calculs de ce tableau sont fondés sur la part distincte de l'univers associée à la fourchette de revenu de chaque quintile (indiquée dans le tableau 3.1.8).

Le télétravail est demeuré en place pour de nombreux travailleurs, un autre facteur qui a maintenu les taux d'inoccupation élevés dans la RGT, surtout dans le noyau urbain de Toronto. Les données provenant des outils Recovery Tracker de la Toronto Region Board of Trade et Insights de TELUS indiquaient que le volume de travailleurs en personne dans le centre métropolitain et le district financier avait diminué respectivement de 31 % et de 77 %¹ en octobre 2021 par rapport au même mois en 2019, soit avant la pandémie.

La possibilité de travailler à distance a incité de nombreux locataires à quitter le noyau urbain pour se trouver un logement moins cher ailleurs. Bien que certains travailleurs soient retournés dans le noyau urbain au cours des derniers mois de 2021, leur nombre n'a pas suffi à renverser la tendance des déménagements à l'extérieur de la région observée dans les données de 2020 ni à absorber l'offre accrue. Le taux

d'inoccupation dans l'ancienne ville de Toronto est donc passé de 5,8 % en 2020 à 6,7 % en 2021, demeurant ainsi le plus élevé parmi tous les sous-marchés de la RGT.

Enfin, en 2021, un nombre considérable d'appartements en copropriété s'est ajouté au marché locatif à long terme de la RGT, soit près de sept fois plus que le nombre d'appartements locatifs traditionnels qui s'y sont ajoutés. Cette situation s'explique en partie par l'application de règlements plus stricts sur la location à court terme. Une augmentation importante de l'offre de copropriétés offertes en location a possiblement atténué la demande sur le marché des appartements locatifs traditionnels en plus d'y faire augmenter le taux d'inoccupation. Les trois dernières sous-sections du rapport de Toronto contiennent de plus amples renseignements sur le segment des copropriétés à louer.

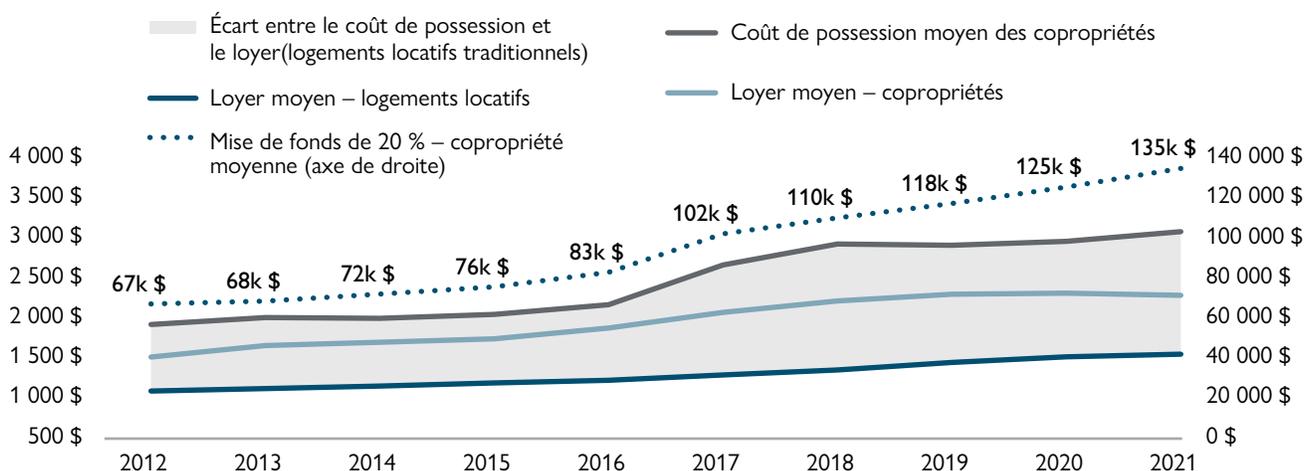
La hausse du coût de l'accession à la propriété a probablement fait augmenter la demande de logements locatifs par les locataires à revenu élevé

Comme l'indique la figure 1, la demande a augmenté pour les logements locatifs qui ne seraient abordables que pour les ménages à revenu élevé (c.-à-d. celles qui se situent dans les quatrième et cinquième quintiles de revenu). Parmi ces ménages, ce sont probablement les locataires qui avaient presque les moyens d'accéder à la propriété qui ont stimulé la demande.

Tant la mise de fonds nécessaire que les coûts de possession mensuels associés aux habitations d'entrée de gamme (un appartement en copropriété moyen) ont augmenté en 2021 (figure 2), et il est fort possible qu'une partie des locataires à revenu élevé n'ait pas pu assumer ces dépenses. Les meilleures options pour ces locataires étaient alors les logements sur le marché locatif haut de gamme ou les appartements en copropriété à louer, deux segments pour lesquels la demande a augmenté. Tout au long de la pandémie, le taux d'inoccupation particulièrement élevé de ces logements de la fourchette de loyer supérieure a offert de nombreuses options aux locataires potentiels.

Malgré cette hypothèse, les locataires à revenu élevé n'ont pas pu compenser la baisse de la demande attribuable aux personnes à revenu faible ou moyen.

¹ Toronto Region Board of Trade, « Recovery Tracker Charts », COVID-19 Support and Resources for Businesses, dernière modification le 10 novembre 2021, <https://supportbusiness.bot.com/ready-toronto/recovery-tracker-charts>.

Figure 2 : Loyer mensuel et coût de possession d'un logement


Sources : SCHL, Toronto Regional Real Estate Board (TRREB); calculs de la SCHL

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

L'offre de logements locatifs a augmenté, mais le nombre de logements abordables pour les locataires à revenu faible ou moyen a diminué

Lorsqu'on tient compte des changements apportés aux immeubles existants, des démolitions, des conversions et des immeubles neufs, l'univers des logements locatifs traditionnels de la RGT a augmenté de 1 609 logements, soit 0,5 %, en 2021 (tableau 1.1.3). Ce rythme de croissance a été supérieur à la moyenne historique sur 10 ans.

Pour les ménages locataires à revenu faible ou moyen, le nombre de maisons en rangée et d'appartements abordables (correspondant à 30 % du revenu mensuel) a diminué par rapport à l'année précédente. Cette baisse a été de 0,6 % dans le deuxième quintile de revenu et de 0,4 % dans le troisième quintile de revenu. Le retrait physique de logements de l'univers d'enquête est l'explication la plus plausible de cette baisse. Nos données indiquent qu'en 2021, les retraits attribuables à la démolition, à la conversion en copropriété ou à l'usage personnel des propriétaires étaient principalement concentrés dans la ville de Toronto.

Par contre, le loyer moyen des logements neufs – qui ont été achevés au cours de la période de trois ans qui s'est terminée en juin 2021 – entrant sur le marché était de 43 % supérieur au loyer moyen du marché, tous logements confondus. Selon la règle de 30 % du revenu, ces logements récents, dont le loyer moyen est de 2 222 \$ (tableau 3.1.7), ne seraient abordables que pour les ménages locataires des quatrième et cinquième quintiles de revenu.

La hausse des loyers des logements locatifs traditionnels a ralenti pour s'établir à son niveau le plus faible depuis 2007

Le loyer moyen des appartements faisant partie de l'échantillon commun² a augmenté de 1,3 % (tableau 1.1.5). Ce taux est nettement inférieur à l'augmentation enregistrée en 2020 (4,7 %) et il s'agit du plus faible taux de croissance depuis 2007. Cette lente augmentation est attribuable à la concurrence accrue entre les propriétaires et aux mesures d'aide provinciales face à la pandémie qui limitent les hausses de loyer pour les locataires en place. Dans la ville de Toronto, qui a été touchée durement par la pandémie, la croissance ne s'est chiffrée qu'à 0,7 %, comparativement à 4,6 % en 2020.

² En comparant les loyers des logements faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun les Enquêtes sur les logements locatifs d'octobre 2020 et d'octobre 2021 (le loyer moyen dans l'échantillon commun), on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

Le marché des appartements en copropriété offerts en location est demeuré plus serré que celui des logements locatifs traditionnels

Le taux d'inoccupation moyen sur le marché des appartements en copropriété à louer est demeuré stable en 2021, à 1,6 %³ (tableau 4.1.1). Une forte hausse de la demande s'est accompagnée d'une offre de logements comparable, ce qui a assuré la stabilité du taux d'inoccupation.

Bien que les conséquences économiques de la pandémie aient touché un plus grand nombre de locataires sur le marché des logements locatifs traditionnels, la situation n'a pas dissuadé les ménages à revenu élevé de louer un appartement sur le marché des copropriétés. Certes, le loyer moyen sur le marché des appartements en copropriété à louer est de 45 % supérieur à celui observé sur le marché des logements locatifs traditionnels (tableau 4.1.2). Toutefois, les locataires des copropriétés sont souvent de jeunes professionnels à revenu relativement élevé qui travaillent au centre-ville dans les domaines de la finance ou de la technologie. Ces secteurs d'emploi ont à peine été touchés par la pandémie actuelle.

Le retour progressif aux cours en personne dans les établissements d'enseignement postsecondaire locaux est un autre facteur qui a alimenté la demande, car il a ramené des étudiants sur le marché des appartements en copropriété à louer.

Moins d'appartements en copropriété neufs ont été ajoutés au marché locatif

Le taux global d'achèvement des appartements en copropriété a augmenté au cours de la période de 12 mois terminée en mai 2021, la date limite de l'Enquête sur les appartements en copropriété. Comparativement à l'année précédente, le nombre de logements achevés a augmenté de 47 %, ce qui représente 22 380 logements. Cette hausse du taux d'achèvement s'explique principalement par l'assouplissement des contraintes logistiques imposées aux constructeurs pendant les périodes de confinement découlant de la pandémie.

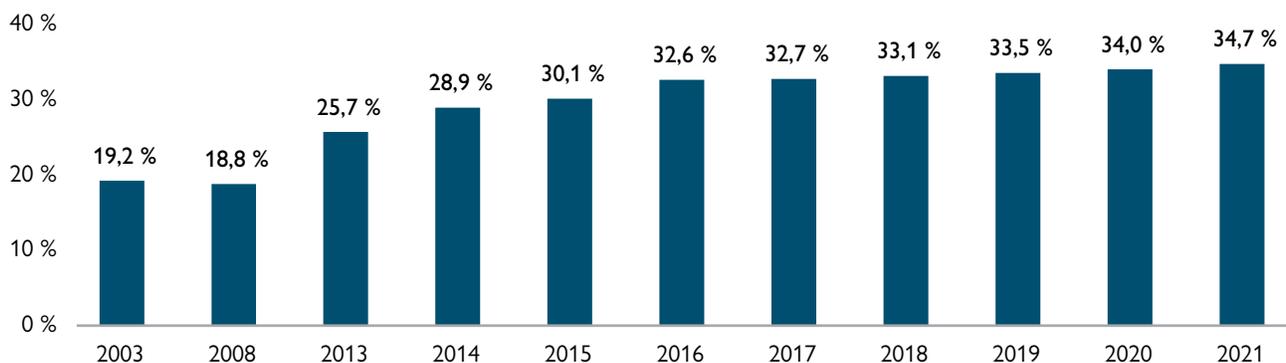
Le nombre d'appartements en copropriété neufs qui se sont retrouvés sur le marché locatif a été moins élevé en 2021 qu'au cours des années précédentes. Au cours des six dernières années, environ 50 % des appartements en copropriété nouvellement achevés étaient offerts en location. En 2021, cette proportion ne s'élevait qu'à environ 37 %. La hausse record des prix sur le marché de la revente en 2021 a probablement incité des copropriétaires à vendre leurs logements au lieu de les offrir en location.

En 2021, la majorité des appartements en copropriété offerts en location qui ont été ajoutés à l'univers se trouvaient dans des immeubles existants. Selon le tableau 4.3.1, le parc d'appartements en copropriété offerts en location a augmenté de 7 % en 2021 par rapport à l'année précédente, un taux supérieur à la croissance totale de l'univers des appartements en copropriété, qui était de 5 %. Compte tenu du resserrement de la réglementation sur la location à court terme en vigueur dans la ville de Toronto, un nombre accru de propriétaires ont converti des logements locatifs à court terme en logements locatifs à long terme. La proportion d'appartements en copropriété qui sont détenus par des investisseurs et offerts pour la location à long terme s'est établie à 34,7 % en 2021 (figure 3).

³ Le taux d'inoccupation moyen des appartements en copropriété est demeuré inchangé sur le plan statistique par rapport à 2020.

Figure 3 : Plus du tiers des appartements en copropriété de la région du Grand Toronto sont loués

Part des appartements en copropriété offerts en location



Source : SCHL

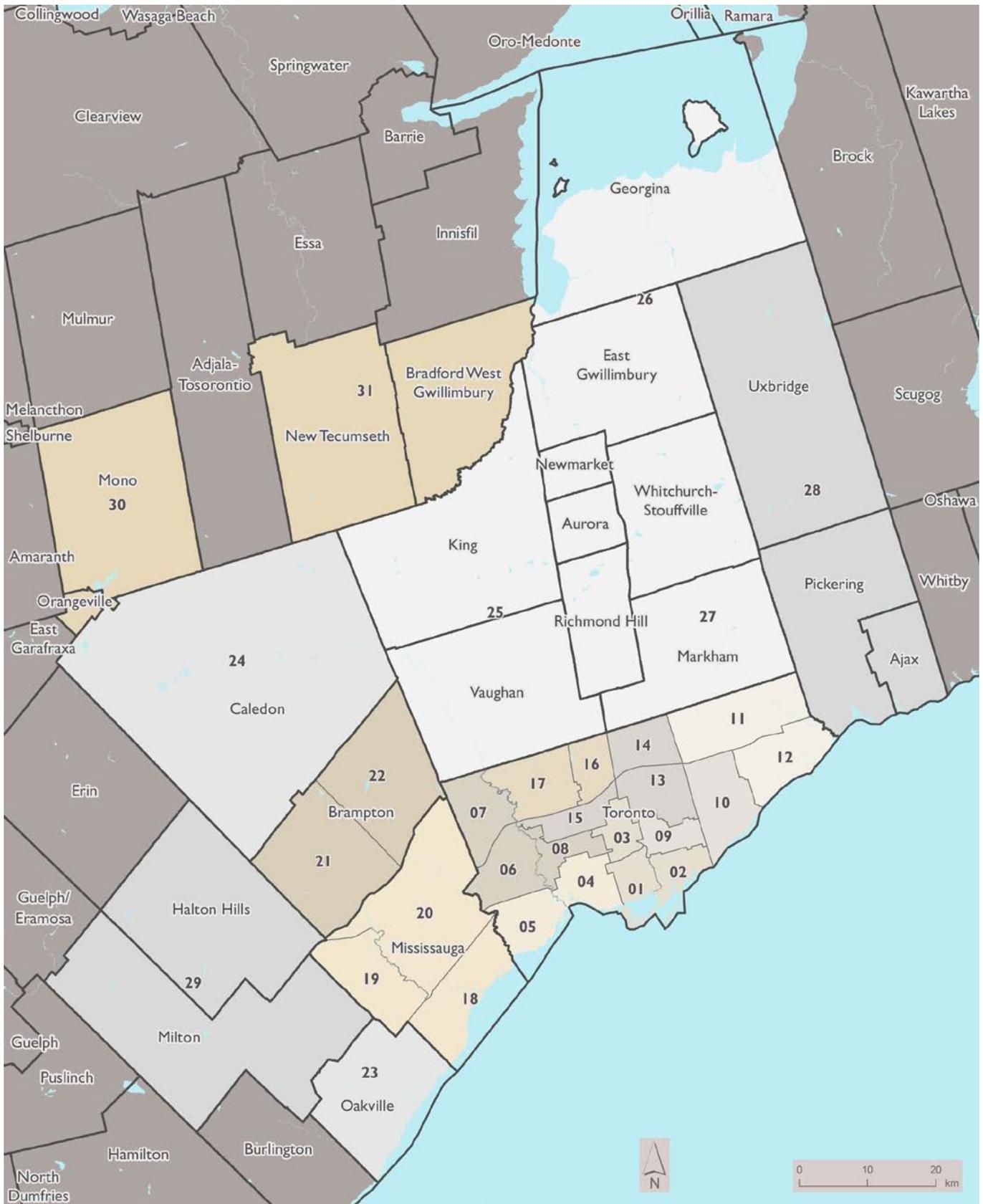
Les loyers des appartements en copropriété à louer sont demeurés stables

Malgré le taux d'occupation relativement faible des appartements en copropriété offerts en location, l'incertitude économique causée par la pandémie a obligé les propriétaires à maintenir les loyers bas et concurrentiels pour conserver leurs locataires. Par conséquent, comparativement à l'année précédente, il n'y a pas eu de variation importante en pourcentage du loyer moyen des appartements en copropriété faisant partie de l'échantillon commun en 2021. Cette stagnation met en évidence la précarité du climat économique et l'incertitude qui l'entoure.

Grâce à l'assouplissement graduel des restrictions et au retour de l'activité économique à son niveau d'avant la pandémie, la hausse des loyers sur le marché des appartements en copropriété reprendra probablement. Le coût élevé de l'accession à la propriété a été le principal moteur de la demande de copropriétés à louer, et il continuera de soutenir la demande après la reprise suivant la pandémie.



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



Description des zones de l'ELL – RMR de Toronto

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

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

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

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

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

Sous-secteur 1	Ancienne ville de Toronto , York et East York. Zones 1 (ancienne ville de Toronto [Centre]), 2 (ancienne ville de Toronto [Est]), 3 (ancienne ville de Toronto [Nord]), 4 (ancienne ville de Toronto [Ouest]), 8 (ville de York) et 9 (East York [bourg]).
Sous-secteur 2	Etobicoke . Zones 5 (Etobicoke [Sud]), 6 (Etobicoke [Centre]) et 7 (Etobicoke [Nord]).
Sous-secteur 3	Scarborough . Zones 10 (Scarborough [Centre]), 11 (Scarborough [Nord]) et 12 (Scarborough [Est]).
Sous-secteur 4	North York . Zones 13 (North York [Sud-Est]), 14 (North York [Nord-Est]), (North York [Sud-Ouest]), 16 (North York [Centre- Nord]) et 17 (North York [Nord-Ouest]).
Sous-secteur 1 à 4	Ville de Toronto
Sous-secteurs 5	Région de York . Zones 25 (Richmond Hill, Vaughan et King), 26 (Aurora, Newmarket, Whitchurch-Stouffville, East Gwillimbury, canton de Georgina et Georgina Island) et 27 (ville de Markham).
Sous-secteurs 6	Région de Peel . Zones 18 (Mississauga [Sud]), 19 (Mississauga [Nord-Ouest]), 20 (Mississauga [Nord-Est]), 21 (Brampton [Ouest]), 22 (Brampton [Est]) et 24 (Caledon).
Sous-secteurs 7	Région de Durham . Zone 28 (Pickering, Ajax et Uxbridge), zone 1 d'Oshawa (Oshawa [Nord]), zone 2 d'Oshawa (Oshawa [Centre-Sud]), zone 3 d'Oshawa (Whitby), zone 4 d'Oshawa (Clarington), Brock et Scugog.
Sous-secteurs 8	Région de Halton . Zones 23 (ville d'Oakville), 29 (Milton et Halton Hills) et zone 8 de Hamilton (Burlington).
Sous-secteurs 1 à 8	GTA
	RMR de Toronto (zones 1 à 31)

Ottawa¹



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

3,4 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 550 \$

EN HAUSSE de 1,3 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

0,8 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 818 \$

¹ Partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau.

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marche_locatif



« La croissance de la demande a suivi le même rythme que celle du parc locatif, ce qui s'est soldé par un maintien du taux d'inoccupation. »

Lukas Jasmin-Tucci
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

La demande a suffisamment augmenté pour compenser l'ajout d'un nombre considérable d'unités au parc locatif, ce qui s'est soldé par une stabilité du taux d'inoccupation.

Des croissances récentes de la migration ont permis accroître le bilan migratoire par rapport à 2020, mais celui-ci n'est pas encore revenu à son niveau d'avant la pandémie.

Malgré un des plus hauts taux d'inoccupation des 25 dernières années, les options sont limitées pour les ménages à plus faible revenu.

Après trois années de forte croissance, le loyer moyen a augmenté de 2,2 % entre octobre 2020 et octobre 2021, ce qui se situe sous la moyenne des 10 dernières années.

Le taux d'inoccupation demeure stable

Selon les résultats menés en octobre 2021, le taux d'inoccupation dans la partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau s'est établi à 3,4 %. Il s'agit d'une stabilité d'un point de vue statistique par rapport au taux enregistré en octobre 2020 (3,9 %).

La migration a augmenté sans revenir au niveau d'avant la pandémie

Grâce à une reprise de la migration internationale, le nombre de nouveaux résidents permanents qui se sont installés dans la région d'Ottawa au cours des trois premiers trimestres de 2021 dépasse le niveau d'avant la pandémie (même période en 2019).

Les nouveaux résidents permanents représentent une part importante de la migration dans la région et constituent un facteur déterminant de la demande locative. Cette croissance est atténuée par le fait qu'une part du bilan découle de gens qui étaient déjà au Canada et dont le statut passe de celui de résidents temporaires à celui de résidents permanents.

La situation est tout autre pour les résidents temporaires, dont le solde demeure considérablement plus faible qu'en 2019. Toutefois, les titulaires de permis d'études pour

l'Ontario, qui font partie des résidents temporaires, atteignent un nombre record au 3e trimestre de 2021 (voir la figure 1). Entre 7 et 8 % de ceux-ci se dirigent vers Ottawa, ce qui vient supporter la demande de logements locatifs dans les secteurs centraux de la région.

Figure 1 : Titulaires de permis d'études qui envisagent d'étudier en Ontario, données trimestrielles désaisonnalisées



Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada

Du côté de la migration interprovinciale, le nombre de personnes ayant quitté une province canadienne pour l'Ontario depuis la dernière enquête est presque à son niveau de 2019. Malgré cette progression, le nombre de personnes qui quittent l'Ontario vers une autre province a bondi, ce qui s'est soldé par un bilan négatif pour la première fois en six ans (voir la figure 2).

Ottawa est le marché qui compte la plus grande proportion de personnes en télétravail (presque la moitié des travailleurs).

L'administration publique et le secteur des technologies de l'information et de la communication, les deux principales industries de la région, sont des secteurs où le potentiel de télétravail est parmi les plus élevés. Ces industries qui étaient auparavant un important facteur d'attraction des travailleurs pourraient maintenant réduire la nécessité de migrer vers la région.

Le bilan est donc mitigé pour la migration. Des croissances récentes ont permis d'améliorer le bilan migratoire sur plusieurs aspects (nombre de résidents permanents et de permis d'études) et par conséquent la demande pour les logements locatifs a augmenté. Pour la migration interprovinciale, le bilan est négatif. Dans l'ensemble, le niveau total de migration a augmenté par rapport à 2020, mais n'est pas encore revenu à celui d'avant la pandémie.

D'autres facteurs soutiennent la demande, mais celle-ci ne dépasse pas l'offre

La remontée de l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans au niveau de 2019 a pu soutenir la demande locative en encourageant la formation de nouveaux ménages. Il s'agissait du groupe d'âge qui avait été le plus durement touché par les pertes d'emplois au début de la pandémie et dont la reprise est la plus lente.

De plus, les pressions liées au creux historique du nombre de propriétés à vendre dans la dernière année, qui ont contribué à la surchauffe du marché, ont pu freiner l'accès à la propriété pour certains ménages locataires. Ces ménages sont possiblement demeurés sur le marché locatif.

Du côté de l'offre, un nombre considérable d'unités se sont ajoutées au parc locatif de la région, comme c'était le cas en 2020. Malgré cette intensification de la construction de logements locatifs, la demande a augmenté dans une proportion telle que le taux d'inoccupation est demeuré stable.

Figure 2 : Estimation du nombre net de migrants interprovinciaux en Ontario



Source : Estimations démographiques de Statistique Canada

Note : Période allant du 1^{er} juillet au 30 juin.

Le retour progressif des étudiants contribue à réduire le taux d'inoccupation dans les quartiers centraux

Le taux d'inoccupation a diminué dans certains secteurs de la RMR, en particulier les secteurs centraux. Ceux-ci sont plus touchés par le retour de la demande provenant des étudiants, tandis que ceux de la banlieue le sont moins. Ainsi, le taux d'inoccupation est passé de 5,3 à 3,2 % au centre-ville.

Malgré cette demande, le secteur Côte-de-Sable/Basse-Ville, où se trouve l'Université d'Ottawa, est encore une des zones où le taux d'inoccupation était le plus élevé.

Le taux d'inoccupation le plus élevé se trouve dans le secteur Alta Vista, ce qui s'explique probablement en partie par le nombre considérable de logements qui s'y sont ajoutés depuis deux ans. Les unités neuves ont généralement des loyers supérieurs aux loyers moyens des logements existants. Elles étaient d'environ 40 % plus chères en 2021, ce qui peut ralentir la demande.

L'offre de logements est plus rare pour les ménages locataires les moins fortunés

Pour le 40 % de ménages locataires dont le revenu annuel est le plus faible (revenu annuel inférieur à 42 000 \$), environ 15 % du parc locatif d'Ottawa est abordable. Un logement est considéré comme abordable lorsque le ménage consacre moins de 30 % de son revenu au paiement du loyer.

Malgré la stabilité du taux d'inoccupation à un de ses plus hauts niveaux des 25 dernières années, les options demeurent limitées pour les ménages à plus faible revenu. Cette situation s'illustre par un écart important du taux d'inoccupation selon le loyer des unités.

Dans le cas des appartements de deux chambres, les taux d'inoccupation dans les fourchettes de loyers les plus basses, soit moins de 1 200 \$, oscillent entre 0 et 0,6 %. Pour les appartements de 1 350 \$ et plus, le taux d'inoccupation est plutôt de 4,6 %.

Le taux de rotation augmente dans presque tous les secteurs centraux

Dans l'ancienne ville d'Ottawa, le taux de rotation a augmenté fortement à 22,8 %, ce qui est comparable aux taux d'avant 2020. L'année précédente, ce taux avait chuté à 13,3 %.

La réticence des locataires à déménager lors des premiers mois de la pandémie et pendant les périodes de confinement pouvait expliquer cette baisse importante en 2020. Il semble que ces craintes se sont quelque peu dissipées depuis. La croissance de la migration, y compris celle du retour des étudiants, a pu également contribuer à hausser le taux de rotation.

Dans le reste de la RMR, ces variations ont été moins prononcées.

Les loyers ont augmenté moins rapidement cette année

Après trois années de forte croissance, le loyer moyen a augmenté de 2,2 % entre octobre 2020 et octobre 2021. Cette croissance se situe sous la moyenne des 10 dernières années.

La rareté des logements vacants de 2017 à 2019 incitait les propriétaires à augmenter les loyers lorsqu'un logement se libérait. Avec un taux d'inoccupation plus élevé au cours des deux dernières années, il semble que la pression se soit légèrement atténuée cette année. Le gel des loyers en 2021 a également pu être un facteur qui a contribué au ralentissement.

Dans la région d'Ottawa, la location d'un appartement de deux chambres coûte en moyenne 1 550 \$ par mois. Par contre, puisque ce prix inclut les loyers de certains ménages qui occupent leur logement depuis longtemps, il n'est pas toujours représentatif des loyers offerts aux ménages à la recherche d'un nouveau logement.

En effet, le loyer moyen des appartements inoccupés (1 840 \$) était plus élevé que celui des logements occupés (1 537 \$).

Le taux d'inoccupation des copropriétés augmente, mais demeure faible

Contrairement au marché locatif traditionnel, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location est passé de 0,4 % à 0,8 %. Les conditions demeurent relativement serrées, avec un taux de moins de 1 % pour une troisième année consécutive.

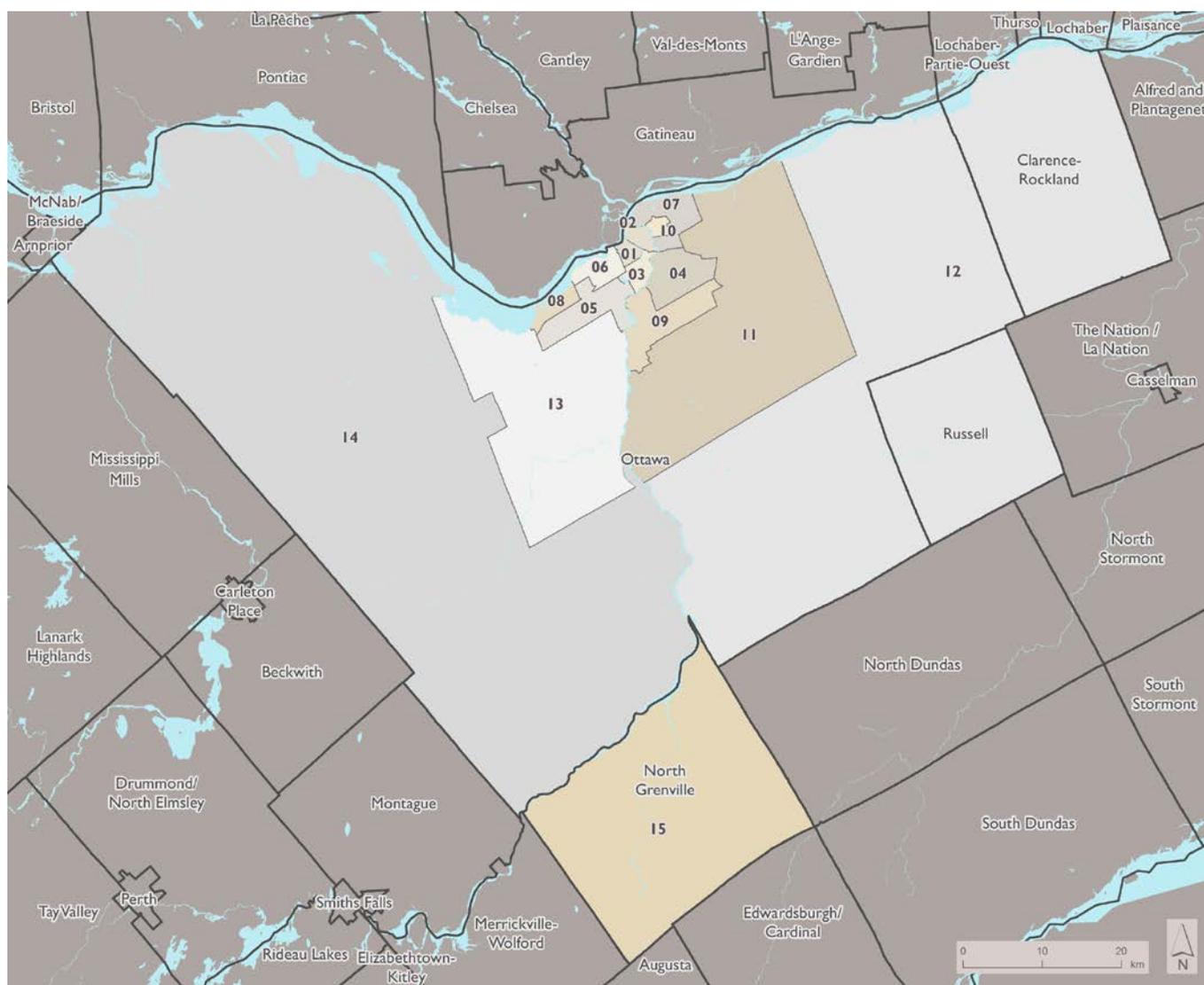
Cette situation a cours depuis que les achèvements de copropriétés ont ralenti et que la proportion de copropriétés offertes en location a cessé d'augmenter. Cette proportion est demeurée stable à environ 30 %.

La hausse du taux d'inoccupation dans la région d'Ottawa provient de l'évolution dans les banlieues hors Ceinture, où le taux est passé de 0,1 à 0,5 %. C'est par ailleurs dans cette zone que l'achèvement de copropriétés s'est concentré dans la dernière année, avec près du deux tiers des nouvelles unités.

Les loyers moyens des logements en copropriété restent supérieurs à ceux des appartements expressément construits pour la location (1 818 \$ contre 1 550 \$ pour les unités de deux chambres). La majorité de la nouvelle offre de copropriétés a été ajoutée au marché à partir de 2004 et les loyers tendent à être plus élevés dans les unités de construction récente, ce qui pourrait expliquer la différence de loyers.



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



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

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

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

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

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

Gatineau¹



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'occupation

1,1 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 035 \$

EN HAUSSE de 6,4 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'occupation

1,3 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 260 \$

¹ Partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau.

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le loyer moyen a connu la plus forte hausse enregistrée depuis le début de notre enquête, ce qui accentue la demande pour les logements plus abordables »

Lukas Jasmin-Tucci
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Malgré une autre forte augmentation de l'offre, plusieurs facteurs ont contribué à une croissance encore plus forte de la demande, ce qui s'est soldé par une baisse du taux d'inoccupation.

La demande locative a vraisemblablement été soutenue par des flux migratoires provenant d'Ottawa, comme en 2020, ainsi que de l'étranger.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres a connu la plus forte hausse (6,4 %) enregistrée depuis le début de notre enquête, soit depuis 1990. Cette croissance sur plusieurs années accentue probablement la demande pour les logements plus abordables.

Les loyers des appartements inoccupés (1 075 \$ pour les unités de deux chambres) étaient en moyenne plus élevés que ceux des logements occupés (1 033 \$).

Le taux d'inoccupation baisse dans le marché locatif de Gatineau

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée en octobre 2021, le taux d'inoccupation dans la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau s'est établi à 1,1 %. Il s'agit d'une baisse par rapport au taux enregistré en octobre 2020 (1,6 %).

Malgré une forte augmentation de l'offre, plusieurs facteurs ont contribué à une croissance encore plus forte de la demande, ce qui s'est soldé par une baisse du taux d'inoccupation.

Le retour progressif de la migration soutient la demande de logements locatifs

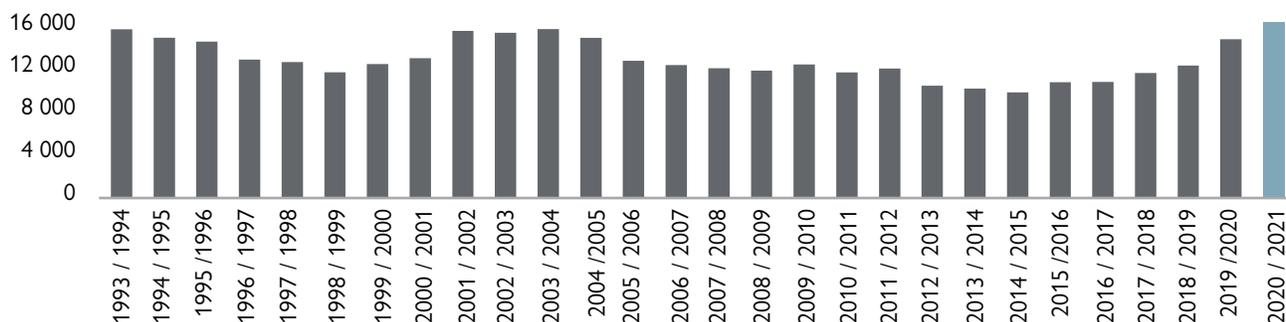
Les données provinciales indiquent qu'environ 16 500 personnes ont quitté l'Ontario pour s'établir au Québec dans la dernière année, un sommet de près de 30 ans (voir la figure 1). Typiquement, une part importante de ces ménages s'établit dans la région de Gatineau, majoritairement en provenance d'Ottawa.

Il semble donc que la croissance de la migration d'Ottawa vers Gatineau observée en 2020 se soit poursuivie en 2021. Certains ménages d'Ottawa ont pu décider de s'installer dans la région de Gatineau en plus grand nombre qu'à l'habitude, attirés par un marché plus abordable. La possibilité d'y faire du télétravail a pu faciliter la décision dans certains cas.

Cette migration aurait contribué à accroître le nombre de locataires potentiels dans la région, puisqu'environ les trois quarts des ménages optent pour la location à leur arrivée dans la région.

Le solde de la migration internationale au Québec est également en croissance dans la première moitié de 2021. Même si le nombre des résidents non permanents est encore loin du sommet atteint en 2019, le solde est redevenu positif. Une partie de la migration internationale se dirige normalement vers Gatineau et constitue un facteur déterminant de la demande locative dans la région.

Figure 1 : Estimation des migrants interprovinciaux de l'Ontario vers le Québec



Source : Estimations démographiques trimestrielles de Statistique Canada
 Remarque : Période allant du 1^{er} juillet au 30 juin.

Sur le marché de la revente, le resserrement du marché découlant d'une offre relativement très basse a vraisemblablement restreint l'accès à la propriété pour certains ménages qui envisageaient de quitter le marché locatif.

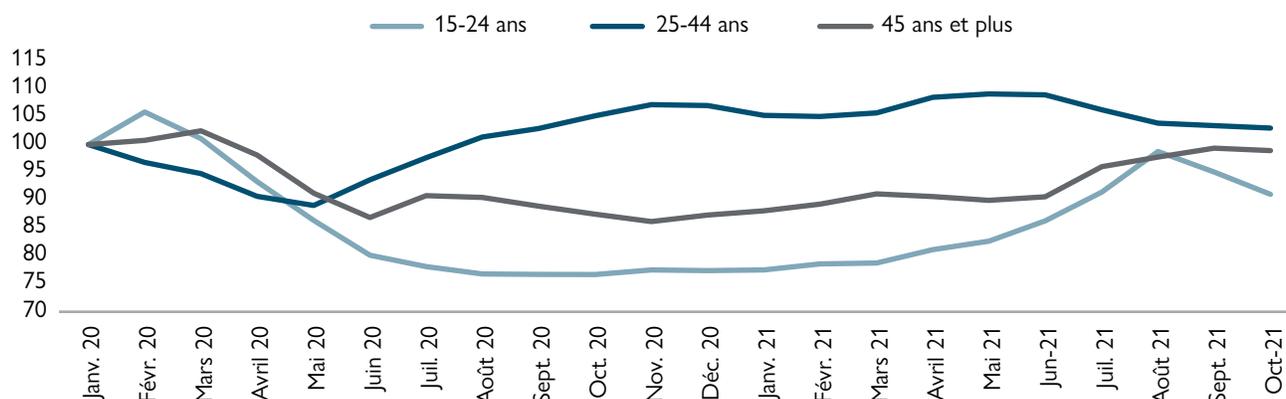
Malgré un récent recul, l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans a récemment commencé à recouvrer ses pertes. Il s'agissait du groupe d'âge qui avait été le plus durement touché par les pertes d'emplois au début de la pandémie (voir la figure 2). Ce segment de la population étant composé en majorité de locataires, une reprise a probablement soutenu la demande locative en rendant possible la formation de nouveaux ménages.

Du côté de l'offre, près de 1 300 logements locatifs ont été achevés depuis la dernière enquête. Bien qu'il s'agisse d'une baisse par rapport à la dernière enquête, cet ajout se compare à une année record en 2020. Plus de logements locatifs traditionnels ont été achevés au cours des 3 dernières années que dans les 10 années précédentes.

La progression des loyers bondit

Depuis la dernière enquête, la variation estimative du loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté de 6,4 %. Il s'agit de la plus forte hausse enregistrée depuis le début de notre enquête, soit depuis 1990.

Figure 2 : Emploi par tranche d'âge, janvier 2020 = 100



Source : Enquête sur la population active de Statistique Canada. Calculs de la SCHL
 Remarque : Données désaisonnalisées, moyennes mobiles de trois mois.

Le marché s'est resserré dans la région, ce qui a accentué la pression sur les loyers. La variation estimative du loyer moyen reprend donc sa tendance à la hausse amorcée en 2017 après un ralentissement en 2020.

Cette croissance des loyers sur plusieurs années a pu appuyer la demande pour les logements plus abordables, comme en témoigne l'écart croissant entre le taux d'inoccupation des unités les moins chères et le taux d'inoccupation de l'ensemble du marché. Alors que le taux d'inoccupation se situe entre 1,2 et 1,5 % pour les logements de 800 \$ et plus, il est de seulement 0,4 % ou moins pour les logements de moins de 700 \$.

Dans la région de Gatineau, un appartement de deux chambres coûte en moyenne 1 035 \$. Cependant, ce prix inclut les loyers payés par certains ménages locataires qui occupent leur logement depuis longtemps. Il n'est donc pas toujours représentatif des loyers offerts aux ménages à la recherche d'un nouveau logement. En effet, les loyers des appartements inoccupés étaient en moyenne de 1 075 \$, comparativement à 1 033 \$ pour les appartements occupés.

Sur le marché des copropriétés à louer, une demande comparable au marché traditionnel

La location continue d'être une caractéristique importante du marché des copropriétés de Gatineau. Malgré une baisse de la proportion de copropriétés offertes en location, près d'une copropriété sur trois est offerte en location.

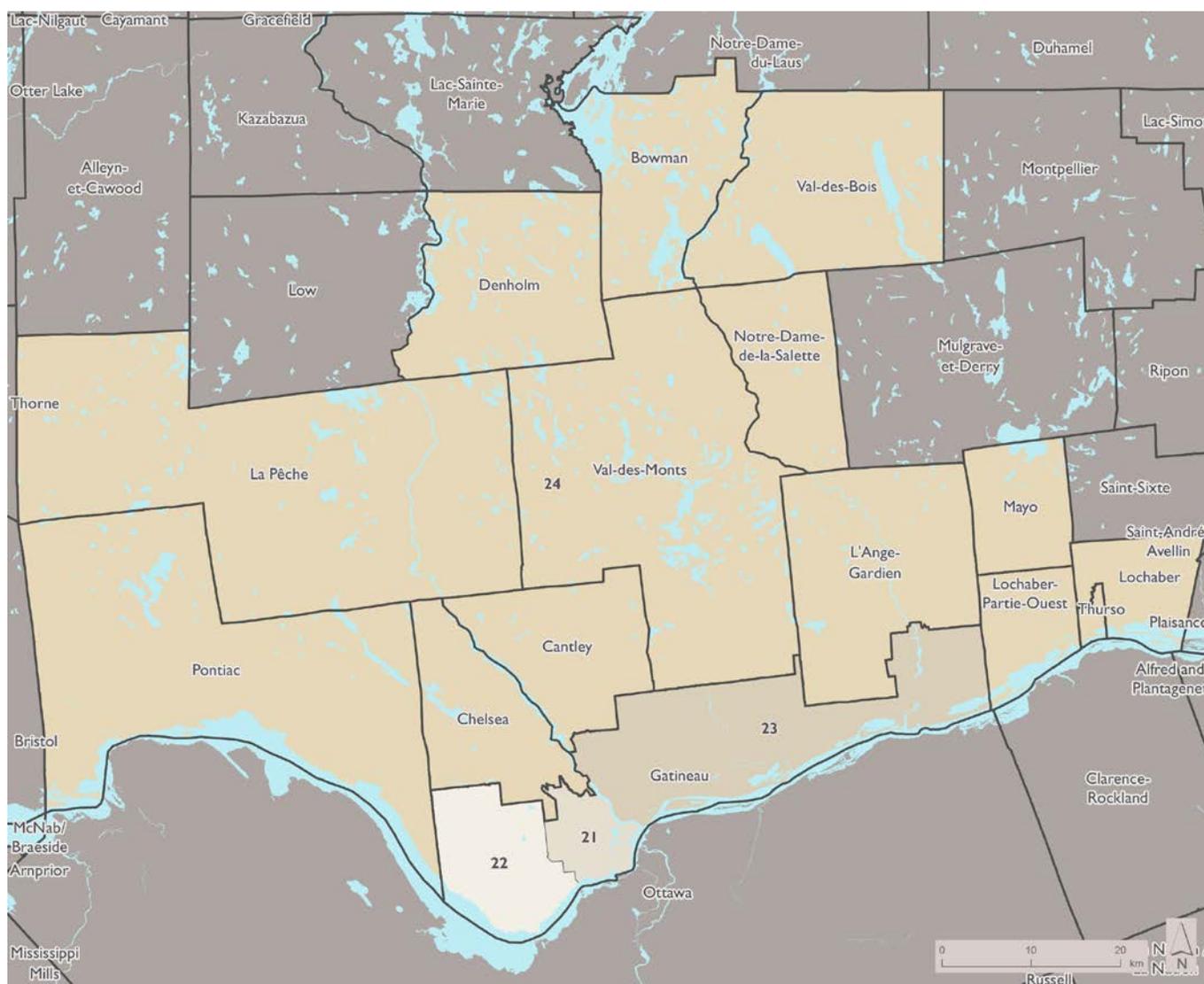
Le faible nombre d'appartements vacants dans le marché primaire entraîne une part des ménages locataires vers le marché des copropriétés offertes en location. Leur taux d'inoccupation (1,3 %) est comparable à celui du marché locatif traditionnel, ce qui témoigne d'une demande encore soutenue pour ce type de produit.

Quant au prix des logements, les loyers des copropriétés offertes en location sont supérieurs à ceux des logements locatifs traditionnels (1 260 \$ contre 1 035 \$ pour les unités de deux chambres). En revanche, ils sont plus faibles si on les compare avec les logements locatifs traditionnels de construction récente (1 439 \$).

Les copropriétés offertes en location semblent ainsi continuer d'attirer une part importante de la demande de logements locatifs, en particulier celle provenant des ménages ayant des revenus élevés.



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



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

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

Québec



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

2,5 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

945 \$

EN HAUSSE de 2,2 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

3 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 135 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le taux d'inoccupation est demeuré stable dans la RMR de Québec en 2021. Cette stabilité dissimule toutefois des baisses dans certains secteurs et la hausse observée dans un secteur central. »

Nathan R. Lea
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation global s'est établi à 2,5 % en octobre 2021. Il s'agit d'un niveau stable par rapport aux deux dernières années.

Le marché s'est détendu uniquement à Sainte-Foy-Sillery et s'est resserré dans plusieurs secteurs de la banlieue et sur la Rive-Sud.

Les taux d'inoccupation dans les fourchettes de loyers les plus bas sont inférieurs à ceux des fourchettes de loyers les plus élevés.

Le taux d'inoccupation pour les copropriétés offertes en location est demeuré stable.

Le taux d'inoccupation est demeuré stable pour une troisième année consécutive

Le taux d'inoccupation global des logements locatifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec s'est établi à 2,5 % en octobre 2021. Il s'agit d'un niveau relativement stable par rapport aux deux dernières années (2,4 % en 2019 et 2,8 % en 2020).¹

La détente des conditions de marché s'est poursuivie dans Sainte-Foy-Sillery

Le taux d'inoccupation variait néanmoins d'un secteur à l'autre. Sainte-Foy-Sillery est le seul secteur où la détente des conditions de marché s'est poursuivie. Le retour progressif des étudiants dans les quartiers centraux et la remontée du solde migratoire ont probablement alimenté un rebond de la demande locative à Sainte-Foy-Sillery.

Cependant, l'offre a augmenté plus rapidement que la demande dans ce secteur, ce qui a entraîné une hausse du taux d'inoccupation.

Les taux d'inoccupation dans la Haute-Ville et la Basse-Ville, deux secteurs centraux prisés par les étudiants et les nouveaux immigrants et résidents non permanents, sont demeurés stables en 2021.

Rappelons que, faute de touristes, des logements mis à disposition pour la location à court terme avaient vraisemblablement été offerts en location à long terme. Il est probable qu'avec le retour progressif de l'activité touristique, le mouvement inverse s'est produit. Cela pourrait avoir affaibli l'offre, qui aurait alors progressé au même rythme que la demande.

La demande a continué à être plus forte que l'offre dans plusieurs autres secteurs

En 2021, la construction de nouveaux logements locatifs a augmenté pour la troisième année consécutive dans la RMR de Québec. Plus de 3 600 nouvelles unités ont été achevées, une progression supérieure aux niveaux historiques enregistrés lors des quatre années précédentes.

Plus de 60 % de ces nouvelles unités se situent dans Les Rivières à Beauport et sur la Rive-Sud, où les taux d'inoccupation ont baissé. Ce resserrement du marché locatif indique que la demande aurait progressé plus que l'offre.

De plus, la proportion de logements vacants est demeurée relativement stable dans Charlesbourg, la Haute-Saint-Charles, Saint-Augustin-Cap-Rouge et Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette, malgré un rythme de construction de nouveaux logements locatifs non négligeable.

¹ Le taux d'inoccupation global est considéré comme inchangé, car la différence entre 2019, 2020 et 2021 n'est pas statistiquement significative.

On pourrait penser que des facteurs démographiques, notamment le vieillissement de la population qui s'accélère depuis quelques années, pourraient également avoir continué à alimenter la demande locative.

En effet, un nombre croissant de ménages âgés de 65 ans et plus est susceptible d'opter pour la location d'un appartement, notamment pour se libérer de l'entretien d'une propriété, pour réduire la superficie habitable, ou pour obtenir certains services.

De plus, la proportion de locataires chez les jeunes ménages a augmenté au cours des dernières années,² ce qui a probablement contribué à soutenir la demande de logements locatifs.

Un manque de logements abordables à Québec malgré l'augmentation de l'offre

L'année dernière, l'enquête de la SCHL a introduit les taux d'inoccupation selon les fourchettes de loyers pour lesquelles un locataire ne dépenserait pas plus de 30 % de son revenu mensuel.

En 2021, les taux d'inoccupation étaient plus faibles dans les tranches de loyers qui répondent au critère d'abordabilité pour les ménages locataires avec de plus faibles revenus, contrairement aux logements avec des loyers plus élevés (voir le tableau 1).

Le manque de logements abordables est donc d'actualité à Québec, malgré la construction soutenue de nouveaux appartements qui a eu lieu au cours des dernières années dans la RMR.

Tableau 1 : Taux d'inoccupation (%) et nombre d'appartements locatifs selon le quintile de revenu des ménages locataires et la fourchette de loyer permettant l'abordabilité du logement*

Revenu (\$) des ménages locataires par quintile	Fourchette de loyers (\$) mensuels abordables	Taux d'inoccupation (%)
Premier quintile - moins de 25 000 \$	Moins de 625 \$	2,5
Deuxième quintile - 25 000 à 42 000 \$	625 à 1 049 \$	2,0
Troisième quintile - 42 000 à 53 000 \$	1 050 à 1 324 \$	2,5
Quatrième quintile - 53 000 à 75 000 \$	1 325 à 1 874 \$	5,7
Cinquième quintile - 75 000 \$ et plus	1875 \$ et plus	8,8

Source : SCHL

*Les fourchettes de loyers sont calculées au seuil d'accessibilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile. Le revenu du ménage locataire (non subventionné, toutes tailles de ménages) a été dérivé des données du Recensement de 2016 et exprimé en dollars de 2021.

Les loyers ont progressé un peu moins rapidement

La variation du loyer moyen des appartements locatifs dans la RMR de Québec est estimée à 2,3 % entre octobre 2020 et 2021 (voir la figure 1). Cette augmentation est légèrement inférieure à celle observée en 2020 (2,7 %). Toutefois, elle demeure plus importante que celle des dernières années. Ce résultat est cohérent avec les conditions serrées du marché locatif dans la région.

² Selon les données de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 et du Recensement de 2016 de Statistique Canada, la proportion de ménages locataires chez les moins de 35 ans est passée de 60,1 % en 2011 à 62,9 % en 2016. Cette évolution traduit un ralentissement dans l'accession à la propriété chez les jeunes, alors que le taux de locataires chez les ménages de moins de 35 ans avait diminué pendant la première décennie des années 2000 – il est passé de 69,3 à 60,1 % entre 2001 et 2011.

Figure 1 : Variation estimative (%) du loyer moyen des appartements



Source : SCHL

Les loyers des logements occupés (911 \$) étaient en moyenne moins élevés que ceux des logements offerts sur le marché au moment de l'enquête en 2021 (1050 \$). Cette différence entre les loyers moyens des logements occupés et ceux des logements disponibles variait d'un secteur à l'autre (tableau 1.1.9).

Par exemple, l'écart de prix était plus élevé dans Les Rivières et l'Ouest de la Rive-Sud, des secteurs qui comprennent une forte proportion d'unités récemment achevées, qui affichent généralement des loyers supérieurs à la moyenne et dont plusieurs sont toujours disponibles.

Le taux de rotation demeure historiquement faible

Selon les données de notre dernière enquête, le nombre de ménages locataires dans la RMR de Québec qui avaient emménagé dans un nouvel appartement au cours des 12 mois précédents est demeuré inchangé en 2021 (16 %).

Rappelons que la pandémie avait probablement découragé les ménages de la RMR de Québec à déménager, en raison des mesures sanitaires. De plus, le taux d'inoccupation est demeuré relativement serré dans l'ensemble, ce qui semblerait toujours laisser moins de choix à ceux qui veulent changer de logement.

Le taux d'inoccupation est demeuré stable pour les copropriétés offertes en location

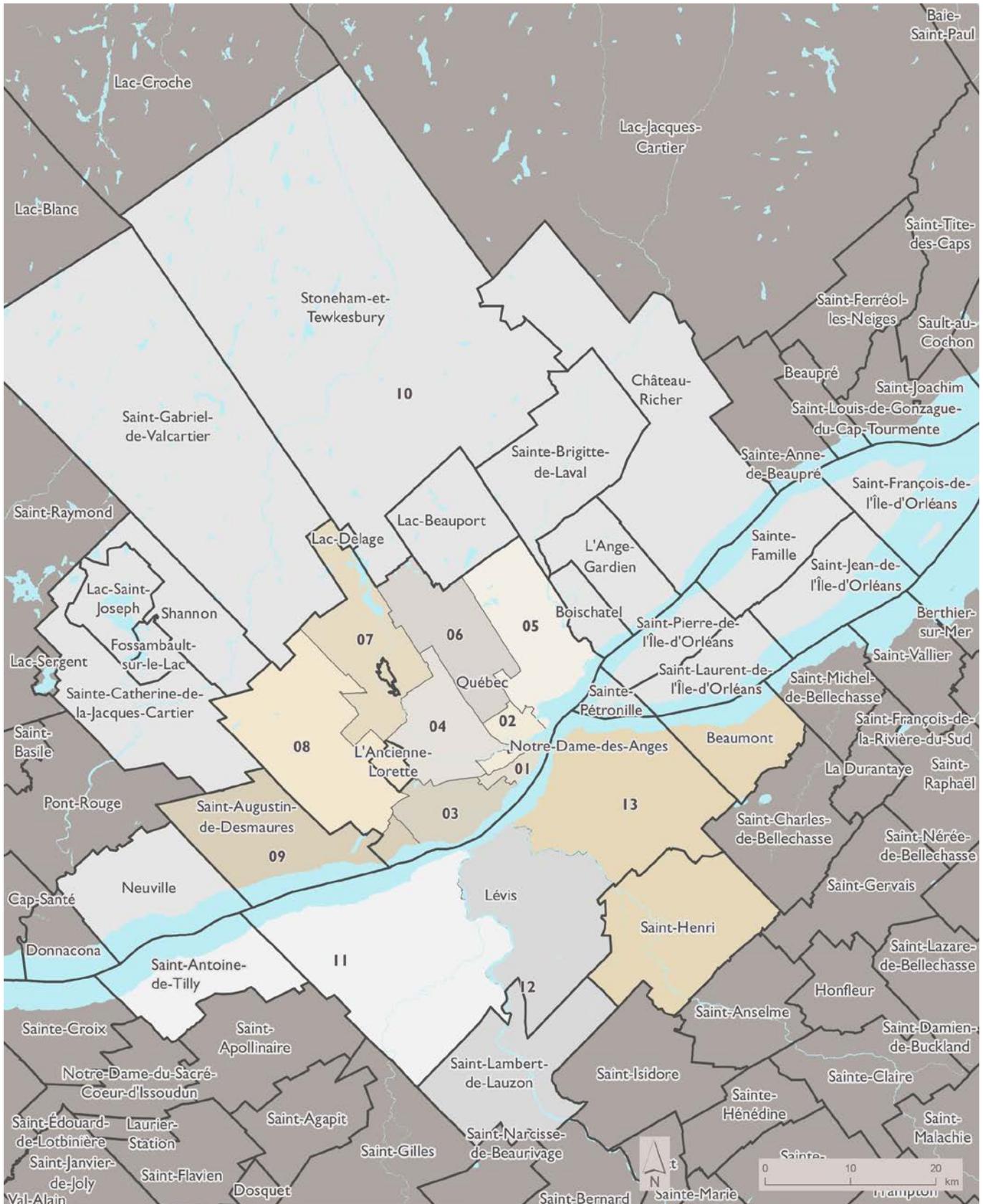
En 2021, la proportion des logements en copropriété a légèrement augmenté par rapport à 2020. En 2020, c'est 16,6 % du parc de copropriétés qui était offert en location, ce qui représente environ 5 900 logements (tableau 4.3.1).

L'enquête révèle que le taux d'inoccupation dans le marché locatif des copropriétés est demeuré relativement stable en 2021 à 3 %.

Il semble que la stabilité des taux d'inoccupation dans le Centre Nord et dans la Rive-Sud, qui comptent à eux deux environ de 70 % de l'ensemble des unités offertes en location, a fortement contribué à la stabilité observée à l'échelle de toute la RMR.



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



Description des zones de l'ELL – RMR de Québec

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

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

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

Montréal



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

3 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

932 \$

EN HAUSSE de 3,9 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

1,4 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 420 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le taux d'inoccupation est demeuré stable dans la RMR de Montréal en 2021. La reprise progressive de la migration internationale et le retour des cours en présentiel ont fait diminuer le taux d'inoccupation au centre-ville, mais à un niveau supérieur à ce qu'il était avant la pandémie. »

Francis Cortellino
Économiste

CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation est resté stable en 2021, à 3 %. Il demeure plus élevé sur l'île de Montréal (3,7 %) qu'en banlieue (1,1 %). Il est possible que des ménages aient migré de l'île vers la banlieue afin de vivre dans des logements plus grands ou plus récents, à un loyer souvent inférieur. La forte hausse des prix a aussi pu freiner l'accès à la propriété des jeunes ménages de la banlieue.

La reprise progressive de la migration internationale et le retour des cours en présentiel ont fait diminuer le taux d'inoccupation du centre-ville, mais à un niveau supérieur à ce qu'il était avant la pandémie.

Les faibles taux d'inoccupation dans plusieurs secteurs ont continué à pousser les loyers à la hausse (3,7 %).

Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location a diminué en 2021 pour s'établir à 1,4 %. Cette baisse s'explique par la reprise de la demande locative (internationale et étudiante) et par une offre qui n'a pratiquement pas bougé.

Reprise modérée de la demande au centre-ville, des taux d'inoccupation qui demeurent faibles en banlieue

Le taux d'inoccupation est demeuré stable à 3 % en 2021 dans la région de Montréal. Par contre, la proportion d'appartements vacants variait selon le secteur. Celle-ci était de 3,7 % sur l'île de Montréal, et atteignait même 6,3 % au centre-ville de Montréal (qui inclut l'Île-des-Sœurs).

Ces valeurs sont à mi-chemin entre le taux d'inoccupation du centre-ville en 2019 et celui de 2020 (voir le tableau 1). La reprise progressive de la migration internationale et le retour des cours en présentiel ont certainement alimenté la demande locative dans ce secteur, sans pour autant permettre un retour à la situation pré-pandémique.

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

Secteurs	2019	2020	2021
Centre-ville de Montréal/Île-des-Sœurs	2,6	10,2	6,3
Côte-des-Neiges/Mont-Royal/Outremont	1,7	4,7	4,8
Île de Montréal	1,6	3,2	3,7
Banlieue	1,2	1,2	1,1
RMR de Montréal	1,5	2,7	3,0

Source : SCHL

Selon les données de la 4e édition de L'état du centre-ville de Montréal, 10 % des étudiants dans les établissements d'enseignement du centre-ville suivaient des cours en ligne à l'automne 2021.

En 2019, cette proportion n'était que de 1 %. C'est donc 11 400 étudiants en moins qui se trouvaient en classe en 2021 par rapport à la situation pré-pandémique.

Un autre secteur où habite une clientèle étudiante et internationale importante, Côte-des-Neiges/Outremont/Mont-Royal, continue d'avoir un taux d'inoccupation beaucoup plus élevé depuis le début de la pandémie.

Le secteur Notre-Dame-de-Grâce/Côte-St-Luc est aussi digne de mention. Son taux d'inoccupation passé de 3,1 % à 5,2 % en un an. Sur l'île de Montréal, ce secteur est l'un de ceux où l'ajout de nouveaux logements (en nombre et en pourcentage) a été le plus important en 2021. Cette augmentation plus soutenue de l'offre a probablement contribué à la détente sur ce marché.

Notons finalement, toujours pour l'île de Montréal, que le taux d'inoccupation des studios et des appartements d'une chambre a augmenté en 2021 pour une deuxième année consécutive. Ceci pourrait entre autres démontrer le désir des ménages locataires de vivre dans des appartements de plus grande taille depuis le début de la pandémie.

L'histoire est tout autre en banlieue, où le taux d'inoccupation est demeuré stable à 1,1 %. Laval est la zone qui compte le plus grand pourcentage d'appartements vacants (2,2 %), suivie de la Rive-Sud (1,1 %) et de la Rive-Nord (0,4 %).

Sur les 12 000 nouveaux appartements qui se sont ajoutés au parc locatif de la RMR en 2021, environ 60 % se trouvent en banlieue. Or, la faiblesse des taux d'inoccupation est signe que la demande y a été une fois de plus très soutenue.

Comme nous l'avons observé sur le marché des propriétaires-occupants, il se pourrait qu'un déplacement de la demande de l'île de Montréal vers la banlieue se soit aussi produit sur le marché locatif, les locataires étant à la recherche d'appartements plus grands ou plus récents à un prix souvent inférieur (ou similaire).

Enfin, le marché immobilier a connu de fortes hausses de prix au cours des deux dernières années, parfois même plus prononcées en banlieue qu'à Montréal. Ainsi, la demande locative a pu être soutenue par un plus grand pourcentage de jeunes ménages optant pour le marché locatif.

Les nouveaux logements se louent mieux en banlieue

Le taux d'inoccupation des appartements récents (construits au cours des trois dernières années) était similaire à celui de l'ensemble du marché (peu importe l'année de construction). Le taux d'inoccupation était aussi plus faible en banlieue que sur l'île de Montréal.

Sur l'île, près de 25 % des logements récents ont été construits au centre-ville, un secteur qui affiche toujours un taux d'inoccupation plus élevé que les autres. Cela a probablement affecté les résultats du marché locatif du reste de l'île.

Le loyer moyen d'un appartement récent de deux chambres au centre-ville était de 2 450 \$, ce qui n'est pas nécessairement à la portée de tous. En banlieue, le coût mensuel était plutôt de 1 420 \$.

Faible disponibilité d'appartements abordables

La disponibilité des logements abordables demeure d'actualité dans le Grand Montréal, malgré la construction soutenue d'appartements locatifs au cours des dernières années dans la métropole.

En 2021, seulement 13 % des appartements (environ 79 000) pouvaient être considérés abordables pour les 20 % de ménages locataires les moins fortunés (revenu de moins de 25 000 \$).

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

Revenu (\$) des ménages locataires par quintile	Fourchette de loyers (\$) mensuels abordables	Nombre d'appartements locatifs par fourchette de loyers	Taux d'inoccupation (%)
Premier quintile – moins de 25 000 \$	Moins de 625 \$	78 874	3,5
Deuxième quintile – 25 000 à 36 000 \$	625 à 899 \$	289 626	2,2
Troisième quintile – 36 000 à 53 000 \$	900 à 1 324 \$	167 680	3,0
Quatrième quintile – 53 000 à 81 000 \$	1 325 à 2 024 \$	57 738	4,8
Cinquième quintile -- 81 000 \$ et plus	2 025 \$ et plus	8 745	4,8

Source : SCHL

*Les fourchettes de loyers sont calculées au seuil d'accessibilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile. Le revenu du ménage locataire (non subventionné, toutes tailles de ménages) a été dérivé des données du Recensement de 2016 et exprimé en dollars de 2021.

Pour les ménages locataires les 40 % les moins fortunés (revenu entre 25 000 et 36 000 \$), 60 % des appartements pouvaient être considérés abordables. Le taux d'inoccupation dans cette catégorie n'était que de 2,2 %.

Règle générale, les taux d'inoccupation sont plus importants pour les appartements dont les loyers sont élevés, abordables seulement pour les ménages locataires ayant des revenus plus élevés.

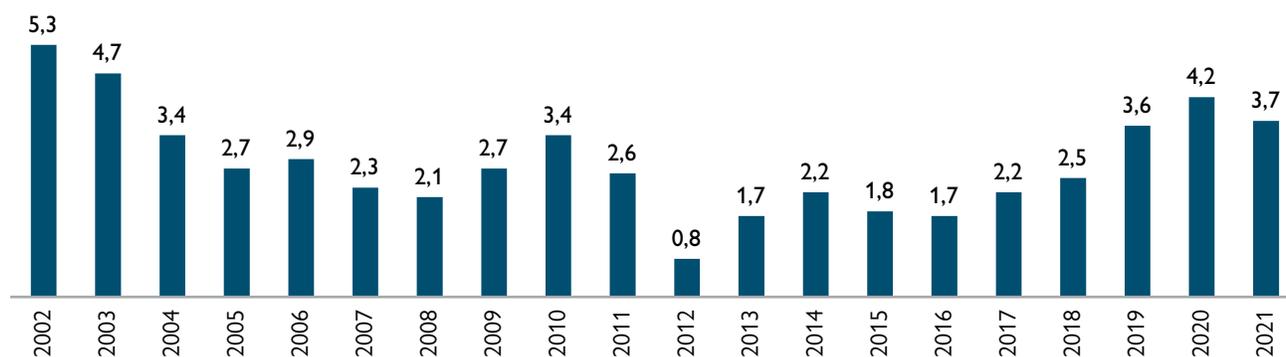
Une hausse des loyers qui gravite encore autour de 4 %

Entre 2020 et 2021, la variation estimative du loyer moyen dans la RMR de Montréal a été de 3,7 % (voir la figure 1). Cette hausse est similaire à celle observée l'an passé (4,2 %), qui était d'ailleurs la plus forte depuis le début des années 2000.

La rareté des logements à louer dans la RMR est à la source de cette augmentation soutenue. La progression des loyers est plus forte dans les secteurs et pour des types d'appartements où les taux d'inoccupation sont les plus faibles, notamment cas sur la Rive-Sud et à Laval, et pour les logements de plus grande taille.

Au centre-ville de Montréal, où le taux d'inoccupation est supérieur à 6 %, la hausse des loyers (2 %) a été parmi les plus faibles de tous les secteurs de l'île.

Le loyer d'un appartement de deux chambres offert sur le marché était 22 % plus cher que celui d'un logement loué (1 134 \$ contre 928 \$). Cet écart varie un peu d'un secteur à l'autre : il est de 27 % en banlieue, et de 21 % sur l'île de Montréal.

Figure 1 : Variation estimative (%) du loyer moyen


Source : SCHL

Peu de déménagements dans la RMR, sauf au centre-ville

Selon les données de notre dernière enquête, 11,4 % des ménages locataires de la RMR de Montréal avaient emménagé dans un nouvel appartement au cours des 12 mois précédents.

Ce résultat est similaire à celui observé en 2020, mais demeure historiquement faible. Rappelons qu'en 2020, avec l'ensemble des mesures de confinement et des mesures sanitaires, plusieurs locataires avaient probablement été réticents à déménager.

Deux secteurs géographiques se sont toutefois distingués en 2021 :

- le secteur de Laval/Rive-Nord qui, avec son faible choix de logements vacants, a incité moins de ménages à déménager dans un autre logement locatif;
- le secteur du centre-ville de Montréal qui, avec l'ouverture des frontières et le retour des cours en présentiel, a vu un plus grand pourcentage de locataires emménager dans une unité locative.

Baisse du taux d'inoccupation pour les copropriétés offertes en location

Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location est passé de 2 % en 2020 à 1,4 % en 2021 dans la RMR de Montréal.

La reprise progressive de la migration internationale et le retour des cours collégiaux et universitaires en présentiel ont probablement augmenté la demande pour ce type de logements.

Du côté de l'offre, malgré l'ajout au parc de 5 300 copropriétés, le nombre d'unités offertes en location n'a pratiquement pas augmenté entre 2020 et 2021 (de 40 350 à 40 700).

Un léger recul de l'offre a même été observé dans les immeubles de 6 à 19 unités situés en banlieue, ainsi que dans les immeubles de grande taille. Ces derniers se trouvent généralement dans les secteurs les plus centraux de la RMR et possèdent une clientèle étudiante ou internationale importante.

Cette diminution du nombre de copropriétés à louer dans les grands immeubles survient après une année 2020 où tout le contraire s'était produit, alors qu'une très forte augmentation de l'offre avait été observée.

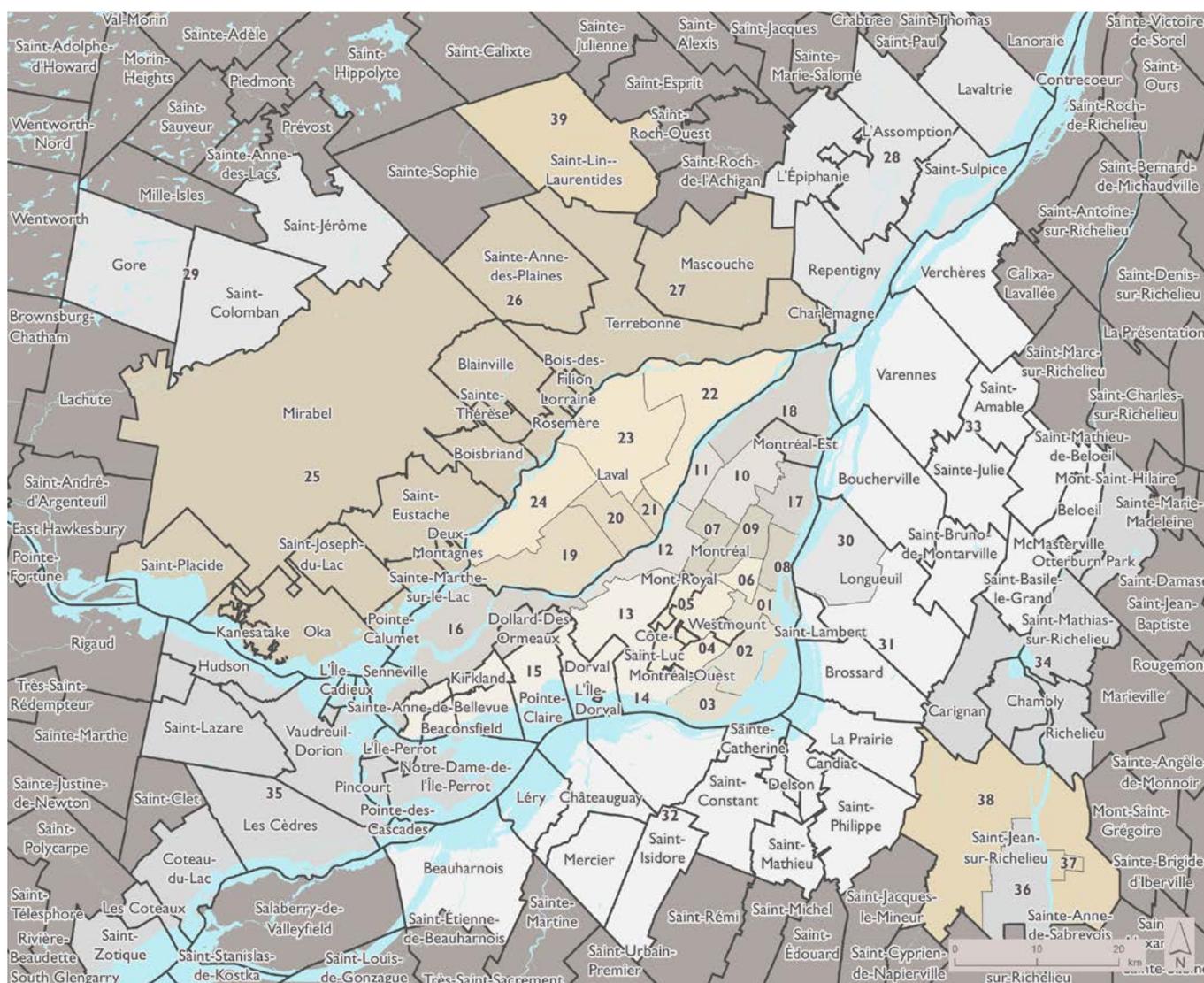
À cette époque, faute de touristes, plusieurs copropriétés utilisées à des fins de location à court terme avaient probablement fait le saut vers la location à long terme.

En 2021, avec le retour à une certaine normalité, ces gains sur le plan de l'offre ont cessé. Au final, avec une reprise de la demande et une offre limitée, le taux d'inoccupation a baissé.

Cette rareté de logements disponibles a contribué à mettre de la pression à la hausse sur les loyers. Dans le cas d'une copropriété de deux chambres, le loyer a atteint 1 420 \$ en 2021 dans le Grand Montréal, comparativement à 1 277 \$ en 2020.



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



Descriptions des zones de l'ELL - RMR de Montréal

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

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

Zones 33	Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Varennes, Verchères
Zone 34	Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias
Zones 36 à 38	St-Jean-sur-Richelieu, Iberville, Saint-Luc
Zones 30 à 34, 36 à 38	Rive-Sud
Zone 35	Notre-Dame-de-L'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot, Les Cèdres, Saint-Zotique, Coteau-du-Lac M, Les Coteaux M.
Zones 19 à 39	Banlieue
Zones 1 à 39	RMR de Montréal

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

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

Halifax



MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

1 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 335 \$

EN HAUSSE de 4,8 %

MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

0 %

Loyer moyen des logements
de deux chambres

1 530 \$

Les tableaux de données de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les appartements en copropriété sont disponibles pour chaque marché au www.schl.ca/tableaux_marché_locatif



« Le marché locatif s'est resserré en 2021, car la demande d'appartements a progressé plus rapidement que l'offre. »

Chris Janes
Analyste principal, économie
CONNAISSANCE DU MARCHÉ

FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation a diminué pour s'établir à 1 %, car l'offre de logements locatifs n'a pas été en mesure de suivre le rythme d'augmentation de la demande. Le taux d'inoccupation le plus bas a été enregistré dans la zone 10 – Reste de la RMR.

Le loyer moyen total des appartements faisant partie de l'échantillon commun a augmenté de 5,1 %. La hausse la plus marquée a été enregistrée dans le sud de la partie continentale de Halifax alors que c'est dans le sud de la péninsule que le loyer payé était le plus élevé.

Comme la population canadienne a fui les restrictions liées à la COVID-19 et les villes surpeuplées et que les prix des habitations étaient élevés dans la région de Halifax, des tendances migratoires interprovinciales records ont été observées en 2021.

La baisse des taux d'inoccupation et la hausse des loyers ont probablement posé des difficultés aux ménages à faible revenu, aux jeunes adultes, aux personnes âgées à revenu fixe et aux nouveaux immigrants à la recherche d'appartements locatifs abordables.

Le marché locatif s'est globalement resserré

La demande a crû plus rapidement que l'offre sur le marché locatif en 2021. Le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax est passé de 1,9 % en octobre 2020 à 1 % un an plus tard. Ce taux correspond à celui de 2019, soit le plus bas niveau enregistré en plus de 30 ans. Le loyer moyen total était de 1 244 \$ dans l'échantillon commun, ce qui représente une hausse de 5,1 % par rapport à 1 170 \$ en 2020.

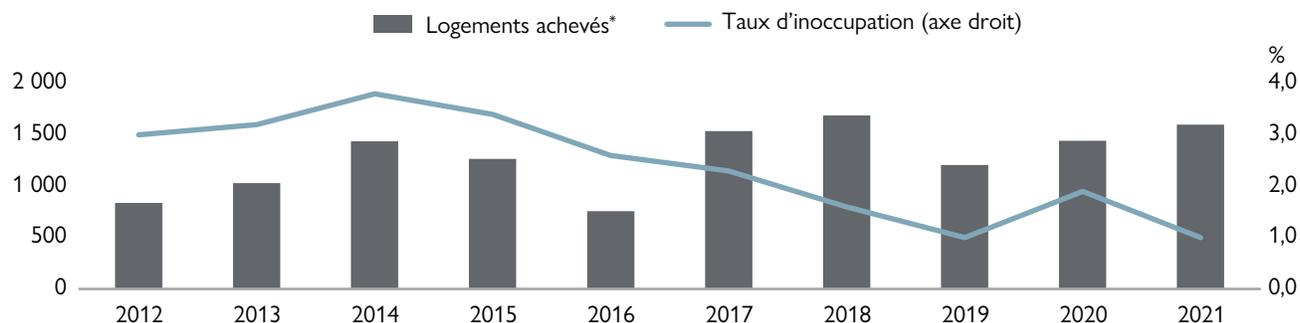
L'univers de notre plus récente Enquête sur les logements locatifs a connu une augmentation nette de 1 103 logements. Selon notre Relevé des mises en chantier et des achèvements, 1 600 appartements locatifs ont été achevés, ce qui n'a pas suffi à répondre à la demande (figure 1). Le resserrement du marché locatif en 2021 tient au fait que la hausse des facteurs fondamentaux soutenant la demande de logements locatifs a été plus forte que les variations de l'offre d'appartements.

La reprise économique a soutenu le marché locatif

En 2021, la reprise économique s'est poursuivie en Nouvelle-Écosse et a stimulé la demande de logements locatifs à Halifax. Les premières étapes de la reprise n'ont profité qu'aux secteurs où le télétravail était possible. Toutefois, à mesure que la réouverture s'est opérée et que la situation est revenue à la normale, la conjoncture du marché du travail s'est améliorée, ce qui a contribué à la récente intensification de l'activité sur le marché locatif.

Au moment de cette enquête, la situation économique était presque revenue à ce qu'elle était avant la pandémie de COVID-19. L'emploi a augmenté de plus de 5 %, le taux de chômage était d'environ 8 % et le revenu a grimpé d'à peu près 7 % d'une année à l'autre. De plus, la Prestation canadienne de la relance économique a fourni un soutien aux locataires incapables de travailler ou dont le revenu a diminué en raison de la pandémie de COVID-19. Ces facteurs ont aidé les locataires à payer leur loyer et ont probablement permis à certains de passer à un logement d'un cran supérieur ou plus récent.

Figure 1 : Taux d'inoccupation et logements locatifs achevés



Source : SCHL

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

L'amélioration du marché du travail a été un facteur déterminant

Dans les secteurs du transport, des services professionnels et de la fabrication, le marché du travail a rebondi rapidement et continué de progresser en 2021. Malheureusement, les niveaux d'emploi des secteurs du tourisme d'accueil et des loisirs étaient nettement inférieurs à ceux d'avant la pandémie, car les contacts et les risques y sont élevés. L'emploi à temps plein a continué de gagner du terrain, tandis que l'emploi à temps partiel n'a pas suivi un rythme aussi soutenu. C'était particulièrement vrai chez les jeunes de 15 à 24 ans qui travaillaient à temps partiel dans les secteurs du tourisme d'accueil et des loisirs. En général, ces jeunes sont plus susceptibles de louer un logement après avoir quitté le domicile de leurs parents.

Le secteur de la construction ainsi que le secteur de la finance, des assurances et de l'immobilier (FAI) ont aussi largement contribué à l'ensemble de l'activité économique en 2021. La construction résidentielle et la construction d'appartements locatifs ont soutenu ces secteurs. Au moment de cette enquête, les mises en chantier d'habitations en milieu urbain avaient augmenté de 23 % en Nouvelle-Écosse et de 16 % à Halifax. La robustesse du marché de l'habitation a permis à l'emploi dans le secteur FAI d'afficher une croissance de 5 % jusqu'en octobre.

D'après notre cadre d'Évaluation du marché de l'habitation (EMH), le marché de l'habitation était si robuste que le degré de vulnérabilité est demeuré élevé à Halifax. Parmi les indicateurs de l'EMH qui reflètent des déséquilibres, les ventes d'habitations ont augmenté d'environ 25 % d'une année à l'autre, ce qui indique une surchauffe liée aux nouvelles inscriptions. De plus, le prix moyen des habitations a grimpé d'environ 30 %, signe d'une surévaluation par rapport aux facteurs fondamentaux sur lesquels reposent les prix. En raison de l'érosion de l'abordabilité, l'accession à la propriété est devenue de plus en plus difficile pour les ménages locataires en 2021. Nous continuerons de surveiller l'activité sur le marché du travail et ses répercussions sur les logements.

La migration a soutenu la demande d'appartements locatifs

Depuis le début de 2020, l'entrée des immigrants et des résidents non permanents au Canada, comme les étudiants étrangers et les détenteurs de permis de travail, est grandement restreinte en raison de la pandémie de COVID-19. Le Canada atlantique – en particulier la Nouvelle-Écosse et Halifax – n'a pas échappé à cette mesure. Malgré la baisse de l'immigration internationale pendant la pandémie, le Programme pilote d'immigration au Canada atlantique devrait contribuer à revitaliser l'immigration internationale lorsque les restrictions seront levées.

En octobre 2021, la situation de l'immigration semblait s'être renversée. En effet, la croissance démographique s'est accélérée chez les jeunes de 15 à 24 ans et le nombre de résidents temporaires a augmenté de plus de 50 % par rapport à un an plus tôt. Le retour des étudiants dans les universités de Halifax a également fait augmenter la demande d'appartements locatifs.

En 2020 et en 2021, la Nouvelle-Écosse est devenue un refuge sûr pour les Canadiens et les Canadiennes fuyant les villes surpeuplées et les prix exorbitants des habitations. Bon nombre d'entre eux se sont installés dans la région de Halifax. Malgré qu'elle ait connu la plus forte hausse de l'offre, la zone 10 – Reste de la RMR affichait le taux d'inoccupation le plus bas de tous les sous-marchés. Ce taux reflète la vigueur de la récente demande de logements locatifs alimentée par les locataires qui se sont établis à Halifax. La région de l'Atlantique a très bien géré la pandémie de COVID-19, puisque le taux de cas par 100 000 habitants se situe à une fraction de la moyenne nationale et que les taux de vaccination sont élevés. De façon générale, Halifax et la Nouvelle-Écosse en ont bénéficié en 2021.

La migration interprovinciale a été un facteur clé de la croissance démographique

En octobre 2021, la population avait augmenté d'environ 1 % en raison de la migration interprovinciale la plus importante enregistrée en plus de 30 ans, principalement en provenance de l'Ontario et de l'Alberta. Halifax est ainsi devenue la ville qui connaît la plus forte croissance au Canada. La hausse de 2021 était plus élevée que les hausses des années 2019 et 2020 combinées, et l'augmentation du deuxième trimestre seulement est la plus forte jamais observée depuis le début de la collecte des données, en 1961. Nous surveillerons de près les tendances migratoires et les répercussions qu'elles auront sur le marché.

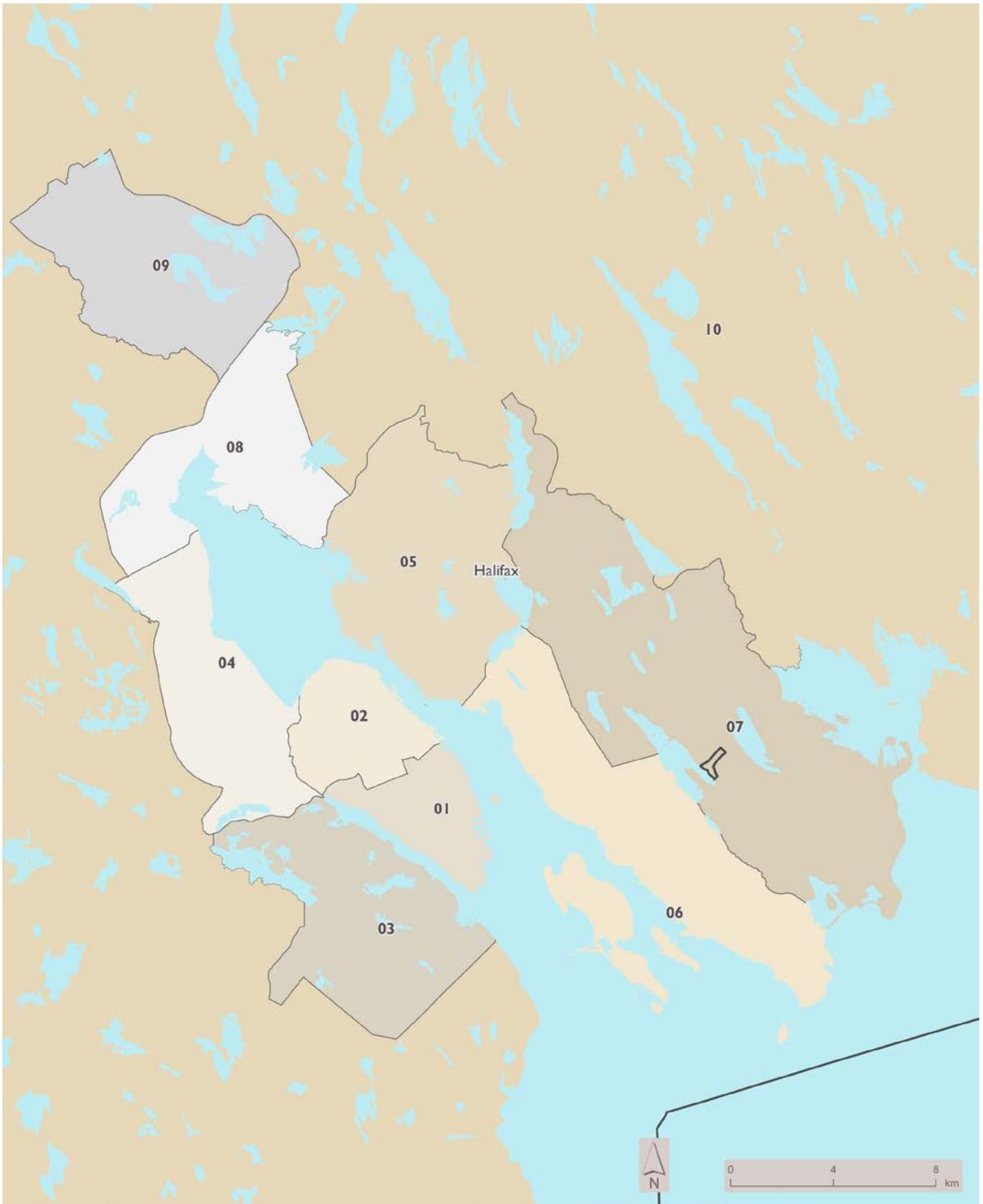
Plus de la moitié du solde migratoire interprovincial est attribuable au groupe des 20 à 49 ans, qui participent à la vie active et qui représentent un segment clé du marché locatif et du marché de l'emploi. Selon les renseignements sur le marché, ce groupe comprenait un nombre plus élevé qu'à l'habitude de locataires. La souplesse qu'offre le télétravail incite de nombreux professionnels à déménager en Nouvelle-Écosse et dans la région de Halifax.

Les personnes âgées et les retraités ont également profité du prix élevé des habitations sur des marchés plus chers, comme ceux de Vancouver et de Toronto, pour déménager dans la région de Halifax. Ils pourront ainsi profiter d'une vieillesse confortable pour les raisons suivantes : grands espaces ouverts, régions moins densément peuplées, réduction de la congestion routière et offre accrue de logements locatifs et de logements pour propriétaires-occupants abordables.

Ces tendances migratoires ont stimulé la demande d'appartements locatifs plus grands et plus chers, surtout dans les immeubles d'appartements de construction récente. Selon le tableau 1.4, le taux d'inoccupation des logements les plus chers, dont le loyer est supérieur à 1 150 \$, a diminué de 130 points de base, ce qui représente la plus importante baisse, toutes fourchettes de loyers confondues. La dernière enquête indiquait que les taux d'inoccupation des logements plus chers se trouvant dans de grands immeubles ainsi que des appartements de deux et de trois chambres étaient inférieurs à la moyenne. Les loyers des logements de deux chambres et des appartements plus grands se trouvant dans des immeubles de construction récente ne sont abordables que pour les locataires ayant les revenus et les économies les plus élevés, comme les professionnels et les retraités.



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



Description des zones de l'ELL – RMR de Halifax

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

Appendice

Note technique

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

Variation en pourcentage des loyers moyens

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

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) :

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

Méthode de l'enquête sur les logements locatifs

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

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

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

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

Méthode de l'enquête sur les appartements en copropriété

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

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

Fiabilité des données de l'enquête sur les logements locatifs (ell) et de l'enquête sur les appartements en copropriété (eac)

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

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

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

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

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

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

Taux d'échantillonnage (%)

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

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

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

Coefficient de variation (%)

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

Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

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

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

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

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

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

Définitions

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire. Les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être compris ou non dans le loyer.

Immeuble ou ensemble d'appartements locatifs :

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

Immeuble ou ensemble de logements en rangée locatifs :

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

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

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

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

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

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

Remerciements

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

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

Aperçu Canada

Figure 1 : Le taux d'inoccupation au Canada est resté stable en 2021 après le bond induit par la pandémie en 2020 (appartements locatifs traditionnels)

Année	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation moyen historique (1990-2021)
1990	3,5	3,2
1991	4,4	3,2
1992	4,8	3,2
1993	4,9	3,2
1994	4,7	3,2
1995	4,5	3,2
1996	4,5	3,2
1997	4,5	3,2
1998	4,0	3,2
1999	3,2	3,2
2000	2,2	3,2
2001	1,7	3,2
2002	2,1	3,2
2003	2,6	3,2
2004	2,9	3,2
2005	2,8	3,2
2006	2,7	3,2
2007	2,6	3,2
2008	2,3	3,2
2009	3,0	3,2
2010	2,9	3,2
2011	2,5	3,2
2012	2,8	3,2
2013	2,9	3,2
2014	3,0	3,2
2015	3,5	3,2
2016	3,7	3,2
2017	3,0	3,2
2018	2,4	3,2
2019	2,2	3,2
2020	3,2	3,2
2021	3,1*	3,2

Source : SCHL

Canada : Centres de 10 000 habitants et +.

*La variation du taux d'inoccupation n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

Figure 2 : La plupart des marchés ont enregistré des taux d'inoccupation stables ou en baisse pour les appartements locatifs traditionnels, Toronto faisant exception

Région	Oct. 2020	Oct. 2021 (montré sur la figure)
Vancouver	2,6	1,2
Victoria	2,2	1,0
Edmonton*	7,2	7,3
Calgary	6,6	5,1
Saskatoon	5,9	4,8
Regina	7,5	7,1
Winnipeg	3,8	5,0
Hamilton	3,5	2,8
Grand Sudbury*	2,5	1,8
Kitchener - Cambridge - Waterloo*	2,1	2,0
Belleville	3,0	1,7
Peterborough	2,6	1,0
Windsor*	3,6	3,5
St.Catharines-Niagara	2,7	1,9
London	3,4	1,9
Kingston	3,2	1,4
Toronto	3,4	4,6
Ottawa*	3,9	3,4
Gatineau	1,6	1,1
Québec*	2,7	2,5
Montréal*	2,7	3,0
Halifax	1,9	1,0
CANADA*	3,2	3,1

Source : SCHL

Canada : Centres de 10 000 habitants et +.

* La variation du taux d'inoccupation n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

Figure 3 : La croissance des loyers a ralenti partout au Canada, notamment à Toronto. Vancouver et Montréal ont été des exceptions majeures

Région	Oct. 2020	Oct. 2021 (montré sur la figure)
Vancouver	1,5	2,4
Victoria	3,3	3,1
Edmonton	++	-0,5
Calgary	++	++
Saskatoon	2	0,5
Regina	0,8	++
Winnipeg	3	2,8
Hamilton	5	3,7
Grand Sudbury	**	8,4
Kitchener - Cambridge - Waterloo	4	3,2
Belleville	6,3	++
Peterborough	5,3	**
Windsor	8,7	5,7
St.Catharines-Niagara	6,1	5,7
London	6,8	3,1
Kingston	2,5	2,9
Toronto	4,5	1,3
Ottawa	5,2	1,3
Gatineau	2,2	6,7
Québec	2,7	2,1
Montréal	3,6	4
Halifax	4,2	4,8
CANADA	3,5	3

Source : SCHL. Croissance des loyers mesurée pour les immeubles d'appartements d'initiative privée de trois unités ou plus dans les enquêtes 2020 et 2021.

Canada : Centres de 10 000 habitants et +.

** – Données supprimées;

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

RMR de Vancouver

Figure 1 : Loyers moyens des appartements vacants et des appartements occupés, toutes tailles de logements confondues (\$)

Année	Loyer moyen	
	Logements vacants	Logements occupés
2014	995 \$	1 100 \$
2015	1 131 \$	1 144 \$
2016	1 299 \$	1 223 \$
2017	1 435 \$	1 296 \$
2018	1 578 \$	1 383 \$
2019	1 771 \$	1 466 \$
2020	1 820 \$	1 499 \$
2021	1 681 \$	1 535 \$

Source : SCHL

Figure 2 : Composantes qui déterminent la variation du nombre d'appartements en copropriété offerts en location dans la RMR de Vancouver

Année	Nombre de logements existants convertis en logements locatifs	Nombre de logements nouvellement ajoutés qui ont été loués la même année	Variation nette de l'offre de logements locatifs
2012	315	3 409	3 724
2013	1 230	1 466	2 696
2014	-1 637	2 011	374
2015	2 935	2 040	4 975
2016	-2 796	4 312	1 516
2017	474	1 367	1 841
2018	-2 992	1 911	-1 081
2019	8 824	2 294	11 118
2020	3 631	3 506	7 137
2021	-426	2 976	2 550

Source : SCHL

RMR de Victoria

Figure 1 : Les coûts de possession d'une habitation et les loyers du marché ont continué d'augmenter

Année	Coût de possession moyen des copropriétés	Loyer moyen – logements occupés (appartements locatifs traditionnels)	Loyer moyen – logements vacants (appartements locatifs traditionnels)	Loyer moyen – copropriétés (logements du marché secondaire non construits expressément pour la location)	Mise de fonds de 20 %
2014	1 357 \$	918 \$	957 \$	1 289 \$	65k \$
2015	1 344 \$	941 \$	986 \$	1 356 \$	65k \$
2016	1 465 \$	993 \$	1 170 \$	1 382 \$	71k \$
2017	1 620 \$	1 071 \$	1 312 \$	1 451 \$	84k \$
2018	1 905 \$	1 166 \$	1 516 \$	1 518 \$	94k \$
2019	1 786 \$	1 219 \$	1 464 \$	1 641 \$	93k \$
2020	1 710 \$	1 267 \$	1 623 \$	1 856 \$	97k \$
2021	1 851 \$	1 319 \$	1 657 \$	1 878 \$	110k \$

Sources : SCHL et VREB; calculs de la SCHL

Remarque : Le coût de possession est estimé et comprend le paiement hypothécaire pour une période d'amortissement standard de 25 ans avec une mise de fonds de 20 % sur le prix moyen d'un logement en copropriété, mais il exclut les charges de copropriété et les taxes.

Figure 2 : La croissance de l'offre de logements locatifs a ralenti dans les centres urbains

Centres urbains	Variation de l'univers locatif (2020-2021)	Nombre de logements locatifs achevés
Secteur de la rue Cook	-32	1
Secteur de la rue Fort	-19	4
Secteur de James Bay	20	2
Reste de la ville	-11	240
Saanich/Central Saanich	96	101
Esquimalt	93	75
Westshore	331	1 456
Oak Bay	-3	0
North Saanich	0	17
Sidney	30	30
Total pour la RMR de Victoria	505	1 926

Source : SCHL

Remarque : Les achèvements de logements locatifs font référence aux achèvements cumulatifs entre juillet 2020 et juin 2021, ce qui correspond à la période utilisée pour l'Enquête sur les logements locatifs de 2021.

Figure 3 : Les loyers du marché demeurent supérieurs au niveau d'abordabilité pour la plupart des ménages

	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres
Part des logements abordables pour les ménages dont le revenu se situe entre 25 000 et 42 000 \$	53 %	35 %	7 %	1 %
Part des logements abordables pour les ménages dont le revenu se situe entre 42 000 et 64 000 \$	96 %	89 %	55 %	15 %
Part des logements abordables pour les ménages dont le revenu se situe entre 64 000 et 98 000 \$	97 %	99 %	96 %	87 %
Loyer moyen (logements occupés)	1 027 \$	1 210 \$	1 566 \$	1 949 \$
Loyer abordable maximal pour les ménages dont le revenu est inférieur à 25 000 \$	625 \$	625 \$	625 \$	625 \$
Loyer abordable maximal pour les ménages dont le revenu se situe entre 25 000 et 42 000 \$	1 049 \$	1 049 \$	1 049 \$	1 049 \$
Loyer abordable maximal pour les ménages dont le revenu se situe entre 42 000 et 64 000 \$	1 599 \$	1 599 \$	1 599 \$	1 599 \$
Loyer abordable maximal pour les ménages dont le revenu se situe entre 64 000 et 98 000 \$	2 449 \$	2 449 \$	2 449 \$	2 449 \$
Loyer moyen (logements vacants)	1 339 \$	1 535 \$	1 976 \$	2 345 \$

Source : SCHL (tableau 3.1.8 de l'Enquête sur les logements locatifs de 2021)

Remarque : Le loyer moyen comprend les appartements et les maisons en rangée de l'univers des logements locatifs traditionnels (tableau 3.1.9). Les résultats de l'enquête portant sur les logements locatifs du marché qui sont abordables pour les ménages dont le revenu est inférieur à 25 000 \$ sont supprimés, car les données ne sont pas statistiquement fiables. La proportion cumulative de logements locatifs abordables peut être inférieure à 100 %, car les données sur certaines parties des univers locatifs sont supprimées, puisque les données ne sont pas statistiquement fiables.

RMR d'Edmonton

Figure 1 : Proportion cumulative de l'univers des logements locatifs traditionnels qui est abordable pour chaque quintile de revenu des ménages locataires

Quintile	Revenu des ménages	Part de l'univers total des logements considérés comme abordables (axe de gauche)	Logements disponibles en octobre 2021 (axe de droite)
Q1	< 36 000 \$	0,15	1 341
Q2	36 000 à 59 000 \$	0,87	5 030
Q3	59 000 à 87 000 \$	0,99	5 730
Q4	87 000 à 117 000 \$	1,00	5 771
Q5	Plus de 117 000 \$	1,00	5 800

Sources : SCHL, Statistique Canada; calculs de la SCHL

Remarque : Les fourchettes de loyers sont calculées au seuil d'abordabilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile. Le revenu des ménages locataires (toutes tailles de ménages confondues, logements non subventionnés) est tiré du Recensement de 2016 et exprimé en dollars de 2021.

Figure 2 : Loyer mensuel et coût de possession d'une propriété

Année	Loyer moyen – logements locatifs	Loyer moyen – copropriétés	Coût de possession – copropriétés (médiane)	Mise de fonds de 5 % – médiane des copropriétés (axe de droite)	Écart entre le coût de possession et le loyer (logements locatifs traditionnels)
2012	965 \$	1 186 \$	1 493 \$	10 554 \$	528 \$
2013	1 028 \$	1 146 \$	1 572 \$	10 835 \$	544 \$
2014	1 103 \$	1 158 \$	1 555 \$	11 123 \$	452 \$
2015	1 137 \$	1 348 \$	1 540 \$	11 278 \$	403 \$
2016	1 113 \$	1 310 \$	1 466 \$	10 880 \$	353 \$
2017	1 101 \$	1 265 \$	1 485 \$	10 632 \$	384 \$
2018	1 131 \$	1 321 \$	1 429 \$	9 973 \$	298 \$
2019	1 144 \$	1 262 \$	1 299 \$	9 493 \$	155 \$
2020	1 153 \$	1 283 \$	1 181 \$	8 903 \$	28 \$
2021	1 158 \$	1 290 \$	1 254 \$	9 168 \$	96 \$

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), Tangerine, calculs de la SCHL

Remarque : Les calculs du coût de possession d'une copropriété supposent une période d'amortissement de 25 ans et un taux hypothécaire réduit de 5 ans, et tient compte des taxes foncières mensuelles, des frais de copropriété et des primes d'APH de la SCHL.

Figure 3 : Ventes MLS et comparaison des inscriptions courantes, propriétés de moins de 300 000 \$ – Edmonton, Vancouver, Toronto

Période	Inscriptions à Edmonton	Inscriptions à Toronto	Inscriptions à Vancouver	Ventes à Edmonton
T1 2010	3 338	5 282	1 875	2 001
T2 2010	3 640	5 620	2 085	1 758
T3 2010	3 543	5 197	2 018	1 683
T4 2010	3 471	4 326	2 125	1 896
T1 2011	3 266	4 231	2 045	1 964
T2 2011	3 233	4 021	2 019	1 980
T3 2011	3 404	4 054	2 041	1 907
T4 2011	3 145	4 341	1 979	1 929
T1 2012	3 298	3 709	2 209	2 033
T2 2012	3 150	3 532	2 288	1 950
T3 2012	2 911	3 559	2 294	1 835
T4 2012	2 844	3 512	2 293	1 877
T1 2013	2 663	3 221	2 218	1 884
T2 2013	2 612	3 165	2 235	1 849
T3 2013	2 482	3 036	2 236	2 010
T4 2013	2 189	2 861	2 193	1 967
T1 2014	2 043	2 749	2 202	1 905
T2 2014	2 120	2 677	2 291	1 950
T3 2014	2 004	2 509	2 184	1 894
T4 2014	1 803	2 316	2 123	1 762

Période	Inscriptions à Edmonton	Inscriptions à Toronto	Inscriptions à Vancouver	Ventes à Edmonton
T1 2015	2 389	2 404	1 959	1 503
T2 2015	2 450	2 119	1 817	1 638
T3 2015	2 622	1 978	1 485	1 687
T4 2015	2 751	1 751	1 134	1 513
T1 2016	3 039	1 541	862	1 432
T2 2016	2 997	1 170	520	1 540
T3 2016	3 255	781	376	1 462
T4 2016	3 459	427	287	1 490
T1 2017	3 391	225	237	1 688
T2 2017	3 558	244	170	1 439
T3 2017	3 753	261	159	1 455
T4 2017	3 755	220	116	1 676
T1 2018	3 940	184	94	1 603
T2 2018	4 052	192	123	1 511
T3 2018	3 967	156	138	1 549
T4 2018	3 908	164	148	1 538
T1 2019	3 670	135	163	1 541
T2 2019	3 553	116	168	1 685
T3 2019	3 552	121	163	1 735
T4 2019	3 630	111	170	1 631
T1 2020	3 423	94	155	1 580
T2 2020	3 002	69	150	1 317
T3 2020	3 250	45	135	1 938
T4 2020	3 315	53	140	1 840
T1 2021	3 521	45	102	2 225
T2 2021	3 607	37	82	2 243
T3 2021	3 466	36	65	1 948

Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Remarque : Les régions géographiques correspondent aux régions métropolitaines de recensement; tendances des ventes et des inscriptions pour les propriétés de moins de 300 000 \$.

RMR de Calgary

Figure 1 : Demande accrue de logements d'une chambre dans les grands immeubles

Structure	Oct. 2020, 1 chambre	Oct. 2020, total	Oct. 2021, 1 chambre	Oct. 2021, total
3 à 5 unités	4,4	8,1	5,2	5,4
6 à 19 unités	5,8	6	4,9	4,3
20 à 49 unités	4,7	4,4	3,9	4,3
50 à 99 unités	5,3	5	4,3	5,5
100 à 199 unités	6,5	7	7,6	6,8
200 unités ou plus	11,7	10,4	4,8	4,6
Tous les logements	6,8	6,6	5,1	5,1

Source : SCHL

Figure 2 : Les logements dans les immeubles récents peuvent avoir des loyers beaucoup plus élevés

	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres ou plus	Tous les logements	Univers
Immeubles de tous âges	920	1 111	1 355	1 347	1 222	44 723
Parc locatif neuf, logements achevés de juin 2018 à juin 2021	1 210	1 480	1 865	2 209	1 692	5 394

Source : SCHL

Figure 3 : Croissance de l'offre de logements locatifs supérieure à la moyenne dans la majeure partie de Calgary

	Moyenne pour 2020 à 2016	2021
Calgary	1 353,6	2 728,0
Centre-ville	147,8	176,0
Beltline	331,8	606,0
North Hill	77,8	260,0
Sud-Ouest	57,6	344,0
Sud-Est	221,8	303,0
Nord-Ouest	123,2	688,0
Nord-Est	168,6	141,0
Chinook	18,0	206,0
Fish Creek	59,8	4,0
Autres centres	147,2	0,0

Source : SCHL

Saskatoon CMA

Figure 1 : Le taux d'inoccupation global des appartements a diminué en 2021

	2020	2021
Centre*	5,1	5
Sud	5,4	2,9
Sud-Est*	7,2	6,5
Nord-Est	4,6	3,3
Nord*	5,7	4,8
Sud-Ouest*	10	9,6
Ouest	5,6	4,4
Régions périphériques	0,5	5,3
RMR de Saskatoon*	5,9	4,8

Source : SCHL

*La variation du taux d'inoccupation entre l'enquête de 2021 et celle de 2020 était non significative sur le plan statistique.

Figure 2 : Le taux d'occupation des logements locatifs en 2021 a dépassé le taux d'augmentation de l'offre

Année	Variation du nombre de logements occupés	Variation du nombre de logements dans l'univers
2008	-766	-601
2009	-133	-136
2010	-207	-120
2011	-209	-215
2012	352	361
2013	-11	2
2014	80	176
2015	-73	353
2016	-385	137
2017	358	291
2018	477	325
2019	442	79
2020	428	485
2021	710	576

Source : SCHL

Figure 3 : La croissance des loyers dans l'échantillon commun est demeurée modeste malgré la baisse du taux d'inoccupation

	2019	2020	2021
Studio	1,7	2,1	0,9
1 chambre	2,3	2,1	0,4
2 chambres	2,0	2,0	0,5
3 chambres et plus	4,1	0,6	2
Tous les logements	2,0	2,0	0,6

Source : SCHL

Regina

Figure 1 : La baisse du taux de chômage chez les 15 à 24 ans maintient la demande de logements locatifs à un niveau stable

	Octobre 2020	Octobre 2021
15 à 24 ans	13,5	10,6
25 à 44 ans	4,2	2,8
Tous les groupes d'âge	6,2	5,9

Source : Statistique Canada (tableau 14-10-0378-01, Caractéristiques de la population active, moyennes mobiles de trois mois, données non désaisonnalisées)

Figure 2 : Le taux d'inoccupation des appartements à Regina demeure élevé, même s'il a diminué en octobre 2021

Année	Taux d'inoccupation des appartements
2011	0,6
2012	1,0
2013	1,8
2014	3,0
2015	5,4
2016	5,5
2017	7,0
2018	7,7
2019	7,8
2020	7,5
2021	7,1

Source : SCHL

Winnipeg

Figure 1 : Hausse des taux d'inoccupation (%) dans la plupart des zones d'enquête

Zone d'enquête	Octobre 2020	Octobre 2021
Fort Rouge	3,3	4,9
Centennial	7,5	7,8
Midland	5,6	7,9
Lord Selkirk	3,3	4,3
St. James	3,4	3,7
West Kildonan	1,8	6,4
East Kildonan	2,1	3,1
Transcona	7,6	4
St. Boniface	2,6	3,7
St. Vital	3,7	5
Fort Garry	4,3	4,8
Parc Assiniboine	2,8	4,3
Régions périphériques	2,9	1
RMR de Winnipeg	3,8	5

Source : SCHL

Figure 2 : Hausse des loyers (%) des appartements faisant partie de l'échantillon fixe

Année	Variation en pourcentage du loyer des appartements
2000	2,7
2001	2,9
2002	2,7
2003	4,4
2004	2,3
2005	3,1
2006	2,9
2007	4,4
2008	4,0
2009	3,9
2010	3,6
2011	4,6
2012	3,8
2013	4,7
2014	3,7
2015	3,6

Année	Variation en pourcentage du loyer des appartements
2016	2,1
2017	3,9
2018	4,0
2019	3,5
2020	3,0
2021	2,8

Source : SCHL

Figure 3 : L'univers disponible pour les ménages du quintile de revenu inférieur est le plus petit

Quintile	Fourchette de revenu	Proportion de l'univers disponible
Q1	< 25 000 \$	3 %
Q2	25 000 à 42 000 \$	41 %
Q3	42 000 à 59 000 \$	84 %
Q4	59 000 à 81 000 \$	99 %
Q5	> 81 000 \$	100 %

Sources : SCHL et Statistique Canada (Recensement de 2016); calculs de la SCHL

Remarque : Les fourchettes de loyers sont calculées au seuil d'abordabilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile. Le revenu des ménages locataires (toutes tailles de ménages confondues, logements non subventionnés) est tiré du Recensement de 2016 et exprimé en dollars de 2021

Hamilton

Figure 1 : Transactions sur le marché de la revente dans la RMR de Hamilton auxquelles les locataires au 80^e percentile de revenu auraient pu être admissibles (%)

Mise de fonds	Octobre 2020	Octobre 2021
25 000 \$	7,0 %	2,6 %
50 000 \$	11,1 %	3,3 %
75 000 \$	13,9 %	4,1 %
100 000 \$	19,5 %	6,3 %

Sources : SCHL, Realtors Association of Hamilton-Burlington, Statistique Canada, Banque du Canada; calculs de la SCHL

Remarque : Admissibilité fondée sur un rapport paiement hypothécaire-revenu de 30 % et des taux hypothécaires de référence de 4,79 % en octobre 2020 et de 5,25 % en octobre 2021.

Figure 2 : Nombre de résidents permanents admis au Canada qui avaient l'intention de résider dans la RMR de Hamilton

Date	Nombre de résidents
Octobre 2016–Septembre 2017	3 330
Octobre 2017–Septembre 2018	3 705
Octobre 2018–Septembre 2019	4 350
Octobre 2019–Septembre 2020	2 850
Octobre 2020–Septembre 2021	5 070

Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada

Grand Sudbury

Figure 1 : Emploi à temps plein dans la RMR du Grand Sudbury

Date	Nombre d'emploi à temps plein
Octobre 2016	70 400
Octobre 2017	68 900
Octobre 2018	72 400
Octobre 2019	72 700
Octobre 2020	66 500
Octobre 2021	69 600

Source : Statistique Canada

Kitchener-Cambridge-Waterloo

Figure 1 : Le nombre de résidents permanents admis s'est redressé au point de dépasser son niveau d'avant la pandémie

Mois	Nov. 2019 à oct. 2021	Nov. 2017 à oct. 2019	Nov. 2015 à oct. 2017
Novembre	375	250	150
Décembre	600	600	465
Janvier	990	890	1 005
Février	1 440	1 235	1 750
Mars	1 700	1 550	1 975
Avril	1 800	1 860	2 200
Mai	1 955	2 200	2 495
Juin	2 285	2 560	2 785
Juillet	2 440	2 940	3 020
Août	2 565	3 215	3 225

Mois	Nov. 2019 à oct. 2021	Nov. 2017 à oct. 2019	Nov. 2015 à oct. 2017
Septembre	2 785	3 605	3 475
Octobre	3 070	3 940	3 690
Novembre	3 385	4 245	3 925
Décembre	3 645	4 570	4 220
Janvier	4 120	4 780	4 470
Février	4 485	5 055	4 715
Mars	4 865	5 440	4 990
Avril	5 405	5 795	5 270
Mai	5 915	6 240	5 555
Juin	6 615	6 665	5 830
Juillet	7 340	7 200	6 100
Août	8 185	7 645	6 345
Septembre	9 125	8 095	6 560
Octobre	10 135	8 545	6 845

Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada. Canada(Admissions des résidents permanents selon la province / le territoire et la région métropolitaine de recensement (RMR) de destination envisagé(e), octobre 2021).

Figure 2 : Peu de logements locatifs traditionnels de deux chambres sont abordables pour les 40 % de ménages ayant les revenus les plus faibles

Endroit	T2 : 625 à 1 049 \$	T3 : 1 050 à 1 474 \$	T4 : 1 475 à 2 174 \$	Données supprimées ou non fiables sur le plan statistique
Est de Kitchener	1 981	3 082	2 039	77
Centre de Kitchener	N/D	839	N/D	878
Ouest de Kitchener	843	1 242	1 426	53
Ville de Kitchener	3 269	5 163	3 882	147
Waterloo	N/D	1 986	2 046	1 531
Cambridge	1 313	1 386	1 232	187
Trois cantons	298	71	N/D	20
RMR de Kitchener, Cambridge et Waterloo	5 805	8 606	7 171	949

Sources : SCHL, Statistique Canada (Recensement de 2016); calculs de la SCHL
D'après le tableau 3.1.88.

Belleville

Figure 1 : Le taux d'inoccupation à Belleville a diminué en 2021

Année	Vacancy Rate
2012	4,4 %
2013	5,4 %
2014	5,1 %
2015	4,5 %
2016	3,4 %
2017	2,2 %
2018	2,4 %
2019	3,3 %
2020	3,0 %
2021	1,7 %

Source : SCHL

Figure 2 : Nombre cumulatif de résidents permanents admis par année

Trimestre	2017	2018	2019	2020	T1 à T3 2021
T1	35	40	50	30	30
T2	30	45	35	10	40
T3	35	30	35	15	85
T4	50	35	40	30	N/D

Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, 30 septembre 2021

Figure 3 : L'univers des appartements locatifs a légèrement diminué en 2021

Année	Univers locatif, nombre de logements
2010	5 706
2011	5 762
2012	5 768
2013	5 737
2014	5 716
2015	5 738
2016	5 745
2017	5 730
2018	5 717
2019	5 723
2020	5 855
2021	5 831

Source : SCHL

Figure 4 : Loyers moyens des logements vacants et des logements occupés, toutes catégories confondues (\$)

Année	Loyer moyen	
	Logements vacants	Logements occupés
2017	981	968
2018	1 022	997
2019	1 157	1 065
2020	1 221	1 123
2021	1 410	1 150

Source : SCHL

Peterborough

Figure 1 : Taux d'inoccupation à Peterborough en 2021, le plus bas de l'Ontario

Région	Taux d'inoccupation
Toronto	4,6 %
ONTARIO	3,4 %
Hamilton	2,8 %
Oshawa	2,2 %
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,0 %
Grand Sudbury	1,8 %
Belleville	1,7 %
Barrie	1,6 %
Kingston	1,4 %
Peterborough	1,0 %

Source : SCHL

Figure 2 : Nombre cumulatif de résidents permanents admis par année

Trimestre	2017	2018	2019	2020	T1 à T3 2021
T1	90	70	70	50	65
T2	65	65	75	20	115
T3	65	75	110	35	230
T4	60	60	60	35	N/D

Source : IRCC, 30 septembre 2021

Figure 3 : Répartition des mises en chantier selon le mode d'occupation (%)

Année	Logements pour propriétaires-occupants	Logements locatifs	Copropriétés
2000	92 %	0 %	8 %
2001	87 %	0 %	12 %
2002	96 %	4 %	0 %
2003	93 %	2 %	4 %
2004	92 %	4 %	4 %
2005	79 %	16 %	5 %
2006	78 %	14 %	9 %
2007	69 %	0 %	31 %
2008	77 %	12 %	11 %
2009	84 %	11 %	5 %
2010	83 %	1 %	16 %
2011	79 %	5 %	15 %
2012	63 %	20 %	17 %
2013	69 %	23 %	8 %
2014	97 %	0 %	3 %
2015	94 %	3 %	3 %
2016	69 %	17 %	14 %
2017	88 %	3 %	9 %
2018	82 %	4 %	14 %
2019	71 %	10 %	19 %
2020	54 %	33 %	13 %
Janv. à nov. 2021	51 %	49 %	N/D

Source : SCHL

Figure 4 : Loyers moyens des logements vacants et des logements occupés, toutes tailles de logement confondues (\$)

Année	Loyer moyen	
	Logements vacants	Logements occupés
2017	987	943
2018	1 025	1 027
2019	1 106	1 052
2020	1 318	1 119
2021	1 479	1 208

Source : SCHL

Windsor

Figure 1 : Taux d'emploi dans la RMR de Windsor

Période	Groupe des 15 à 24 ans	Groupe des 25 à 44 ans
Octobre 2019	52 %	80 %
Octobre 2020	41 %	77 %
Octobre 2021	62 %	79 %

Source : Statistique Canada

St. Catharines-Niagara

Figure 1 : Baisse du taux d'inoccupation dans les grands immeubles

Structure	2020	2021
6 à 19 unités	3 %	2 %
20 à 49 unités	2 %	2 %
50 à 99 unités	3 %	2 %
100 unités et plus	1 %	1 %
Tous les logements	3 %	2 %

Source : SCHL

Figure 2 : Écart plus grand (%) entre les loyers des logements vacants et ceux des logements occupés

	2020	2021
Studio	N/D	39,7 %
1 chambre	10,3 %	16,0 %
2 chambres	11,0 %	16,8 %
3 chambres ou plus	17,3 %	36,9 %
Tous les logements	10,9 %	16,7 %

Source : SCHL

London

Figure 1 : Taux d'inoccupation des appartements privés selon le nombre de chambres et l'année

Taille du logement	Oct-19	Oct-20	Oct-21
Studio	3,7	4,7	2,5
1 chambre	1,9	3,5	2,0
2 chambres	1,6	3,1	1,7
3 chambres ou plus	1,4	4,9	3,0
Tous les logements	1,8	3,4	1,9

Source : SCHL

Figure 2 : Part de l'univers se situant dans la fourchette maximale des loyers abordables de chaque quintile de revenu

Quintile	Oct-20	Oct-21
Quintile inférieur	2,3 %	2,0 %
2 ^e quintile	21,6 %	20,1 %
3 ^e quintile	48,6 %	47,1 %
4 ^e quintile	21,5 %	23,6 %
Quintile le plus élevé	4,5 %	6,2 %

Source : SCHL

Figure 3 : Loyers moyens des appartements en copropriété et des appartements d'initiative privée, octobre 2021

Type	1 chambre	2 chambres
Appartements en copropriété	1 248 \$	1 537 \$
Appartements d'initiative privée	1 036 \$	1 275 \$

Source : SCHL

Kingston

Figure 1 : Le taux d'inoccupation à Kingston est l'un des plus bas en Ontario

Region	Taux d'inoccupation
Toronto	4,6 %
ONTARIO	3,4 %
Hamilton	2,8 %
Oshawa	2,2 %
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,0 %
Grand Sudbury	1,8 %
Belleville	1,7 %
Barrie	1,6 %
Kingston	1,4 %
Peterborough	1,0 %

Source : SCHL

Figure 2 : Nombre cumulé de résidents permanents admis par année

Trimestre	2017	2018	2019	2020	T1 à T3 2021
T1	105	150	120	115	120
T2	110	120	160	75	200
T3	125	140	200	60	275
T4	135	165	110	110	N/D

Source : IRCC, Septembre 30, 2021

Toronto

Figure 1 : Variation annuelle du nombre de logements occupés destinés à la location (appartements et maisons en rangée) abordables* pour chaque quintile de revenu des ménages locataires dans la région du Grand Toronto, 2021 c. 2020

Quintile de revenu des ménages locataires	Variation annuelle du nombre de logements occupés destinés à la location (appartements et maisons en rangée) abordables* pour chaque quintile de revenu, 2021 c. 2020
Q1	**
Q2	-823
Q3	-2 988
Q4	204
Q5	1 880

Sources : SCHL, Statistique Canada (Recensement de 2016); calculs de la SCHL

*Correspond à 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile de revenu.

**Donnée supprimée.

Remarque : Bien que chaque quintile de revenu suivant ait les moyens d'accéder à une portion cumulative plus importante de l'univers des logements locatifs traditionnels, les calculs de ce tableau sont fondés sur la part distincte de l'univers associée à la fourchette de revenu de chaque quintile (indiquée dans le tableau 3.1.8).

Figure 2 : Loyer mensuel et coût de possession d'un logement

Année	Loyer moyen – logements locatifs	Loyer moyen – copropriétés	Coût de possession moyen des copropriétés	Mise de fonds de 20 % – copropriété moyenne (axe de droite)	Écart entre le coût de possession et le loyer (logements locatifs traditionnels)
2012	1 095 \$	1 520 \$	1 927 \$	67 370 \$	832 \$
2013	1 126 \$	1 664 \$	2 015 \$	68 814 \$	889 \$
2014	1 158 \$	1 706 \$	2 004 \$	72 320 \$	846 \$
2015	1 196 \$	1 749 \$	2 053 \$	75 881 \$	857 \$
2016	1 229 \$	1 883 \$	2 175 \$	83 196 \$	946 \$
2017	1 296 \$	2 078 \$	2 671 \$	102 464 \$	1 375 \$
2018	1 359 \$	2 221 \$	2 933 \$	110 428 \$	1 574 \$
2019	1 452 \$	2 305 \$	2 919 \$	117 590 \$	1 467 \$
2020	1 523 \$	2 319 \$	2 968 \$	125 865 \$	1 445 \$
2021	1 556 \$	2 292 \$	3 088 \$	135 162 \$	1 532 \$

Sources : SCHL, Toronto Regional Real Estate Board (TRREB); calculs de la SCHL

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

Figure 3 : Plus du tiers des appartements en copropriété de la région du Grand Toronto sont loués

Année	Pourcentage d'appartements en copropriété loués
2003	19,2 %
2008	18,8 %
2013	25,7 %
2014	28,9 %
2015	30,1 %
2016	32,6 %
2017	32,7 %
2018	33,1 %
2019	33,5 %
2020	34,0 %
2021	34,7 %

Source : SCHL

Ottawa

Figure 1 : Titulaires de permis d'études qui envisagent d'étudier en Ontario, données trimestrielles désaisonnalisées

Année	Trimestre	Permis d'études en Ontario
2015	T1	21 615
	T2	18 968
	T3	29 762
	T4	22 959
2016	T1	31 606
	T2	31 710
	T3	30 909
	T4	35 287
2017	T1	32 528
	T2	33 175
	T3	44 223

2018	T4	44 229
	T1	44 599
	T2	52 345
	T3	42 569
2019	T4	44 141
	T1	50 898
	T2	50 894
	T3	53 029
2020	T4	46 898
	T1	36 869
	T2	38 836
	T3	29 857
2021	T4	25 327
	T1	57 144
	T2	50 327
	T3	59 575

Source : Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada

Figure 2 : Estimation du nombre net de migrants interprovinciaux en Ontario

Année	Bilan des migrants interprovinciaux vers l'Ontario (entrants moins sortants)
2003	19,2 %
2008	18,8 %
2013	25,7 %
2014	28,9 %
2015	30,1 %
2016	32,6 %
2017	32,7 %
2018	33,1 %
2019	33,5 %
2020	34,0 %
2021	34,7 %

Source : Estimations démographiques de Statistique Canada.

Note : Période allant du 1^{er} juillet au 30 juin.

Gatineau

Figure 1 : Estimation des migrants interprovinciaux de l'Ontario vers le Québec

Années	Estimation des migrants de l'Ontario vers le Québec
1993 / 1994	15 826
1994 / 1995	15 036
1995 / 1996	14 666
1996 / 1997	12 986
1997 / 1998	12 749
1998 / 1999	11 788
1999 / 2000	12 561
2000 / 2001	13 113
2001 / 2002	15 681
2002 / 2003	15 495
2003 / 2004	15 842
2004 / 2005	15 026
2005 / 2006	12 868
2006 / 2007	12 476
2007 / 2008	12 178
2008 / 2009	11 947
2009 / 2010	12 523
2010 / 2011	11 785
2011 / 2012	12 149
2012 / 2013	10 536
2013 / 2014	10 260
2014 / 2015	9 909
2015 / 2016	10 862
2016 / 2017	10 884
2017 / 2018	11 726
2018 / 2019	12 423
2019 / 2020	14 894
2020 / 2021	16 469

Source : Estimations démographiques trimestrielles de Statistique Canada.

Remarque : Période allant du 1^{er} juillet au 30 juin.

Figure 2 : Emploi par tranche d'âge, janvier 2020 = 100

Date	15-24 ans	25-44 ans	45 ans et plus
Janv. 20	100	100	100
Févr. 20	106	97	101
Mars 20	101	95	102
Avril 20	93	91	98
Mai 20	86	89	91
Juin 20	80	94	87
Juil. 20	78	98	91
Août 20	77	101	91
Sept. 20	77	103	89
Oct. 20	77	105	88
Nov. 20	77	107	86
Déc. 20	77	107	87
Janv. 21	78	105	88
Févr. 21	79	105	89
Mars 21	79	106	91
Avril 21	81	108	91
Mai 21	83	109	90
Juin 21	86	109	91
Juil. 21	91	106	96
Août 21	99	104	98
Sept. 21	95	103	99
Oct. 21	91	103	99

Source : Enquête sur la population active de Statistique Canada.
Calculs de la SCHL

Remarque : Données désaisonnalisées, moyennes mobiles de trois mois.

Québec

Figure 1 : Variation estimative (%) du loyer moyen des appartements

Année	Variation estimative du loyer moyen (%)
2007	2,6
2008	1,7
2009	3,7
2010	2,3
2011	3,0
2012	1,9
2013	1,6
2014	1,9
2015	1,4
2016	1,2
2017	1,3
2018	1,2
2019	1,9
2020	2,7
2021	2,3

Source : SCHL

Montréal

Figure 1 : Variation estimative (%) du loyer moyen

Année	Variation
1988	N/D
1989	N/D
1990	N/D
1991	N/D
1992	N/D
1993	N/D
1994	N/D
1995	1,2
1996	1,3
1997	0,6
1998	0,7
1999	2,0
2000	2,6
2001	4,5
2002	5,3

2003	4,7
2004	3,4
2005	2,7
2006	2,9
2007	2,3
2008	2,1
2009	2,7
2010	3,4
2011	2,6
2012	0,8
2013	1,7
2014	2,2
2015	1,8
2016	1,7
2017	2,2
2018	2,5
2019	3,6
2020	4,2
2021	3,7

Source : SCHL

Halifax

Figure 1 : Taux d'inoccupation et logements locatifs achevés

Année	Logements achevés*	Taux d'inoccupation (axe droit)
2012	838	3,0
2013	1 031	3,2
2014	1 438	3,8
2015	1 267	3,4
2016	757	2,6
2017	1 537	2,3
2018	1 689	1,6
2019	1 206	1,0
2020	1 442	1,9
2021	1 600	1,0

Source : SCHL

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