

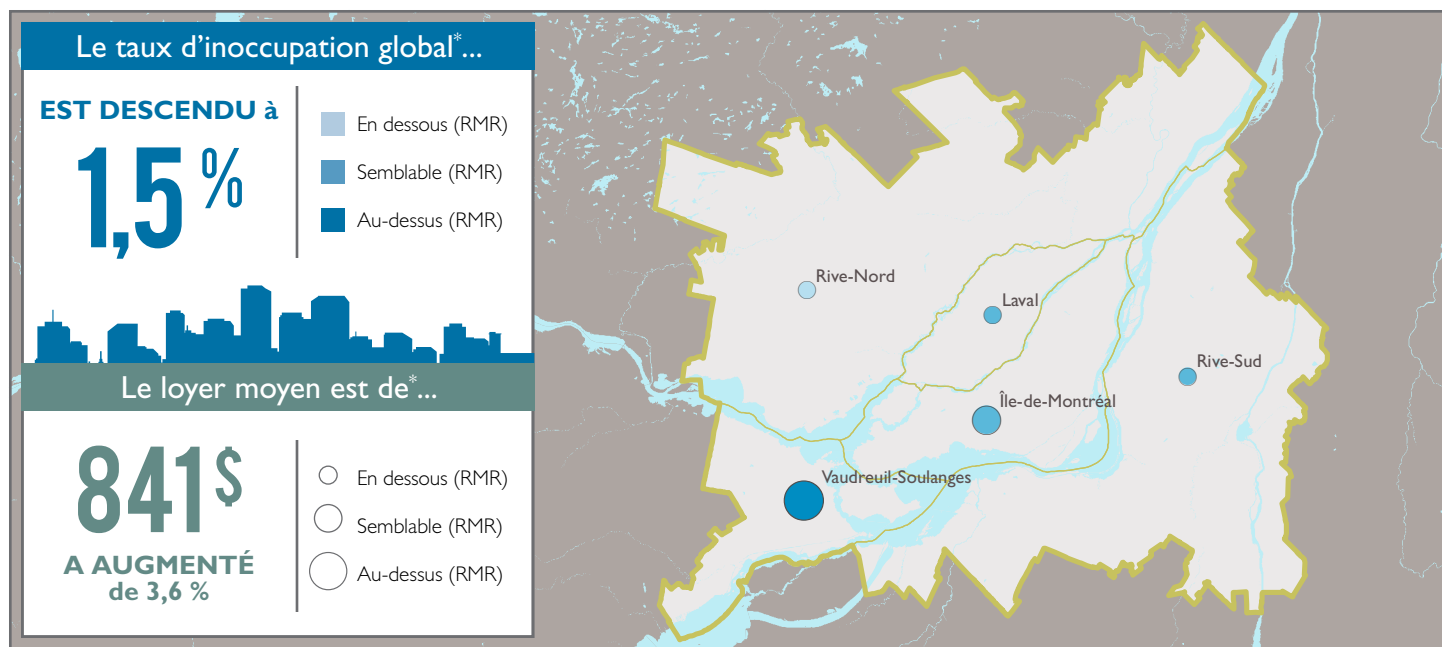
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Montréal



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2020



MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE (selon le nombre de chambres)			
Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus
3,2 %	1,6 %	1,4 %	0,7 %
Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation
655 \$ Loyer moyen	754 \$ Loyer moyen	855 \$ Loyer moyen	1 070 \$ Loyer moyen

« En raison d'une demande relativement forte, le taux d'inoccupation dans la région de Montréal a diminué en 2019 pour s'établir à 1,5 %. Quant à la variation du loyer moyen, elle a été de 3,6 %. »

Francis Cortellino
Économiste

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

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation a diminué en 2019 pour s'établir à 1,5 %. Il n'avait jamais été aussi faible depuis 15 ans.
- Le taux d'inoccupation est maintenant de 1,6 % sur l'île de Montréal et de 1,2 % en banlieue.
- La variation estimative du loyer moyen dans la RMR de Montréal a été de 3,6 %, une hausse plus prononcée qu'au cours des dernières années.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres vacants (donc encore à louer sur le marché) tournait autour de 1 080 \$ dans la métropole et dépassait donc d'environ 25 % celui des unités déjà occupées.
- Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location s'est établi à 1,8 %, une proportion stable par rapport à 2018.

Taux d'inoccupation le plus faible depuis 15 ans dans la RMR de Montréal

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation a diminué en 2019 dans la région de Montréal, pour s'établir à 1,5 % (il était de 1,9 % en 2018). Le marché locatif se resserre depuis maintenant trois ans sur le territoire montréalais et n'a jamais été aussi tendu depuis 15 ans.

La diminution de la proportion de logements inoccupés s'explique par la demande de logements locatifs,

qui a manifestement augmenté dans une plus grande proportion que l'offre durant la période d'octobre 2018 à octobre 2019.

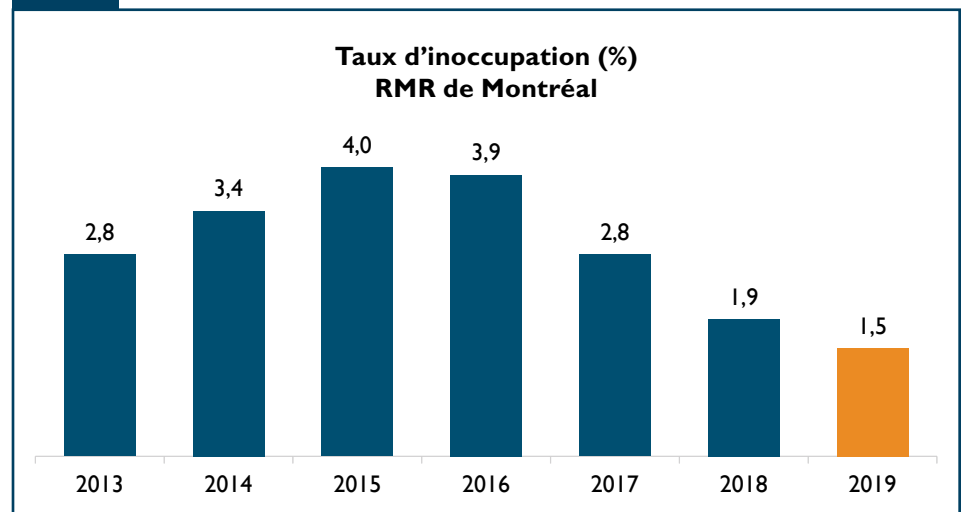
La demande a été soutenue principalement par la hausse de la migration vers la métropole. En effet, le bilan migratoire a atteint un nouveau record en 2019, tout comme ces deux dernières années¹. On remarque, en particulier, une forte hausse du bilan international, surtout dans la catégorie des résidents non permanents, ainsi qu'un léger repli du déficit migratoire interprovincial. Il est probable que les résidents non permanents, tels que les étudiants étrangers et les travailleurs temporaires, optent majoritairement pour le marché locatif à leur arrivée², ce qui stimule fortement la demande locative. L'arrivée d'un nombre plus élevé de demandeurs d'asile sur le territoire montréalais au cours des derniers trimestres a aussi sans doute contribué à soutenir la demande.

La demande d'appartements locatifs en 2019 a également continué d'être influencée par une baisse probable de l'accès à la propriété chez les ménages montréalais de moins de 35 ans³. En effet, alors que la proportion de locataires chez ces ménages avait connu une baisse constante entre 2001 et 2011, elle a augmenté selon les données du Recensement de 2016. Cette situation s'est vraisemblablement poursuivie depuis, étant donné la hausse prononcée du prix des habitations sur le marché montréalais dans les dernières années.

Enfin, le vieillissement de la population, qui peut entraîner un changement dans le mode d'occupation (de propriétaire à locataire), a sans doute aussi favorisé la demande locative.

L'offre a connu un autre gain important, puisqu'environ 8 500 nouveaux logements se sont ajoutés au parc locatif depuis la dernière enquête⁴.

Figure 1



Source : SCHL
Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus.

¹ Les données les plus récentes sur le bilan migratoire sont pour la province de Québec. Néanmoins, la RMR de Montréal représente une part importante de ce bilan migratoire.

² Selon les données du Recensement de 2016, 92 % des résidents non permanents de la RMR de Montréal étaient locataires.

³ Source : Statistique Canada (Recensements de 1996, 2011 et 2016, et Enquête nationale auprès des ménages de 2011). Calculs de la SCHL.

⁴ Achèvements d'appartements locatifs traditionnels de juillet 2018 à juin 2019. Seuls les immeubles qui étaient ouverts en juin 2019 sont inclus dans l'Enquête de 2019.

C'est environ 1 000 de plus que l'an passé et cela dépasse nettement la moyenne annuelle de 2011 à 2014 (environ 1 600 unités). L'ajout d'un nombre relativement élevé de logements neufs au parc locatif traditionnel ces dernières années découle, entre autres, de l'essoufflement du marché de la copropriété neuve et de l'intérêt de certains promoteurs pour l'offre de logements destinés à la population vieillissante.

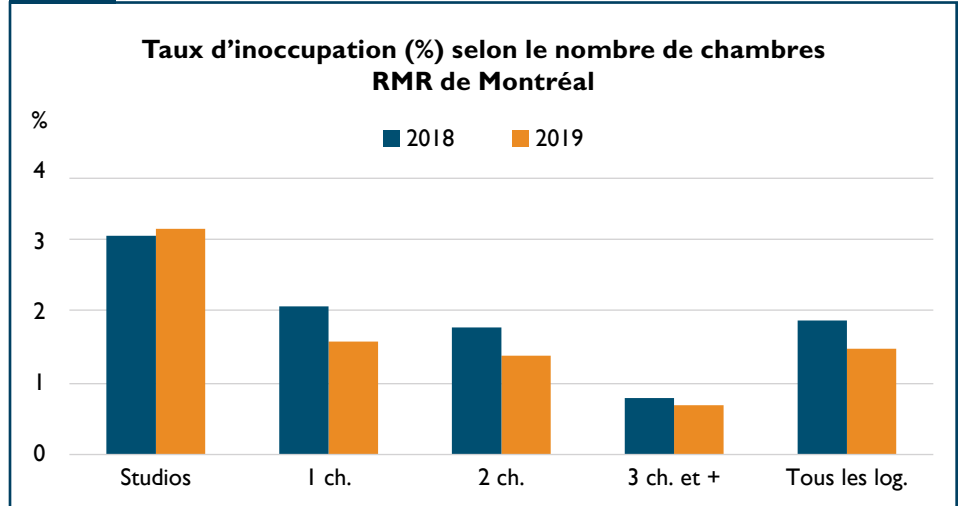
Par contre, dans certains secteurs du Grand Montréal, il est possible que l'ajout de cette nouvelle offre sur le marché ait aussi été quelque peu tempéré par le retrait d'appartements à des fins de location à court terme.

Un taux d'inoccupation faible dans plusieurs secteurs du Grand Montréal

En octobre 2019, le taux d'inoccupation en banlieue se chiffrait à 1,2 %. Plus précisément, il était de 1,5 % à Laval, de 0,8 % sur la Rive-Nord, de 1,3 % sur la Rive-Sud⁵ et de 2,1 % à Vaudreuil-Soulanges. Ce dernier secteur est d'ailleurs le seul où la proportion de logements vacants a augmenté entre 2018 et 2019.

Sur l'île, le taux d'inoccupation se situait à 1,6 % en octobre 2019⁶. Plus précisément, il était de 3,3 % pour les studios⁷, de 1,5 % pour les appartements d'une chambre et de deux chambres, et de 0,8 % pour les trois chambres et plus. Étant donné que les trois quarts du parc locatif

Figure 2



Source : SCHL
Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus.

de la RMR se trouvent sur l'île de Montréal, ces chiffres sont donc aussi généralement représentatifs des taux d'inoccupation dans le Grand Montréal.

Les résultats dans l'île de Montréal dissimulent toutefois des réalités différentes selon les secteurs. Les zones du Sud-Ouest/Verdun et de LaSalle affichaient un taux d'inoccupation oscillant autour de 0,5 %, alors que celle de Saint-Laurent avait un taux d'environ 3,0 %.

Rareté des logements : les locataires étaient moins enclins à déménager en 2019

Selon les données de notre dernière enquête, 15,7 % des ménages locataires dans la RMR de Montréal avaient emménagé dans un nouvel appartement au cours des 12 mois

précédents. Cette proportion est légèrement plus faible que l'an passé (17,4 %), signe que les locataires montréalais étaient peut-être plus réticents à déménager cette année étant donné la rareté des logements disponibles sur le marché.

Le taux de rotation des locataires⁸ demeurait par contre plus petit à Toronto (9,5 %) et à Vancouver (13,6 %). Ces deux centres urbains affichaient aussi des taux d'inoccupation assez faibles (1,5 % et 1,1 %, respectivement).

D'un point de vue géographique, le taux de rotation dans le Grand Montréal oscillait entre 14 et 16 % dans la plupart des grands secteurs⁹.

⁵ Englobe Saint-Jean-sur-Richelieu.

⁶ Le taux d'inoccupation était de 2,0 % en 2018, mais la différence n'est pas significative d'un point de vue statistique.

⁷ Donnée à utiliser avec prudence étant donné le faible degré de fiabilité statistique.

⁸ Un logement est considéré comme ayant changé de locataire s'il était occupé par un nouveau locataire au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'une rotation de locataires en 12 mois. Cela comprend les locataires qui déménagent dans un logement différent dans le même immeuble durant cette période.

⁹ Montréal, Laval/Rive-Nord, Rive-Sud et Vaudreuil-Soulanges.

Hausse des loyers de 3,6 % dans la RMR de Montréal en 2019

Entre les deux dernières enquêtes sur le marché locatif de la SCHL (celles de 2018 et de 2019), la variation estimative du loyer moyen¹⁰ dans la RMR de Montréal a été de 3,6 %. Une hausse de cette ampleur avait aussi été observée au début des années 2000¹¹, période où le taux d'inoccupation annuel oscillait entre 0,6 et 1,5 %. Dans le Grand Montréal, la variation du loyer se situait généralement entre 3 et 4 % en 2019, peu importe la taille d'appartement.

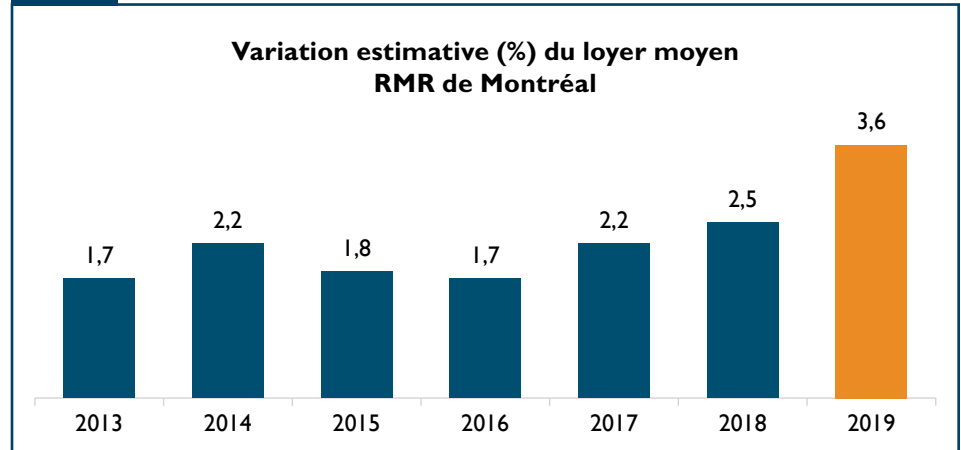
Pour sa part, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans la région de Montréal était de 855 \$ en 2019. Avec un loyer moyen de 865 \$, l'île de Montréal était le grand secteur de la RMR où les appartements de cette taille étaient les plus chers (830 \$ en banlieue).

Fait intéressant, toujours du côté des appartements de deux chambres, le loyer moyen des unités vacantes (donc encore à louer sur le marché) tournait autour de 1 080 \$ dans la métropole et dépassait donc d'environ 25 % celui des unités déjà occupées par un ménage.

Stabilité du taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location

Le taux d'inoccupation sur le marché des copropriétés en location est demeuré relativement stable, à 1,8 % en 2019. Cette stabilité indique que la

Figure 3



Source : SCHL
Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus.

demande et l'offre ont probablement varié à un rythme similaire au cours de la dernière année.

Du côté de l'offre, le nombre de copropriétés offertes en location a augmenté de 1 150 unités, ce qui représente une croissance de 3 %.

Comme sur le marché locatif traditionnel, l'augmentation de la demande sur le marché des copropriétés en location découle de la hausse du bilan migratoire, notamment du nombre de résidents non permanents. Soulignons également qu'un plus grand nombre de jeunes ménages choisissent de louer plutôt que d'acheter un logement. Une partie de ces locataires peuvent opter pour la location d'une copropriété plutôt que d'un appartement locatif traditionnel. Ils sont probablement attirés par les immeubles de construction récente où plusieurs services sont offerts aux résidents. Ces immeubles offrent également parfois un emplacement de choix, à proximité des pôles d'emplois.

En conclusion, la concomitance de plusieurs facteurs a eu un impact important sur la demande, dont la hausse semble avoir compensé la croissance de l'offre.

Le loyer moyen des copropriétés de deux chambres dans la RMR était de 1 275 \$, ce qui est largement supérieur au loyer des appartements sur le marché locatif traditionnel (855 \$).

Une fois de plus, c'est dans le secteur centre-ville/Île-des-Sœurs que la proportion de copropriétés offertes en location était la plus élevée. En effet, environ 30 % des copropriétés y sont offertes en location, comparativement à 18 % dans l'ensemble de la RMR. Le secteur centre-ville/Île-des-Sœurs se distingue d'ailleurs avec l'un des plus faibles taux d'inoccupation de tous les secteurs du Grand Montréal¹², soit 0,6 %, malgré le fait que les loyers y sont beaucoup plus élevés (2 440 \$ pour une copropriété de deux chambres) qu'ailleurs dans la métropole.

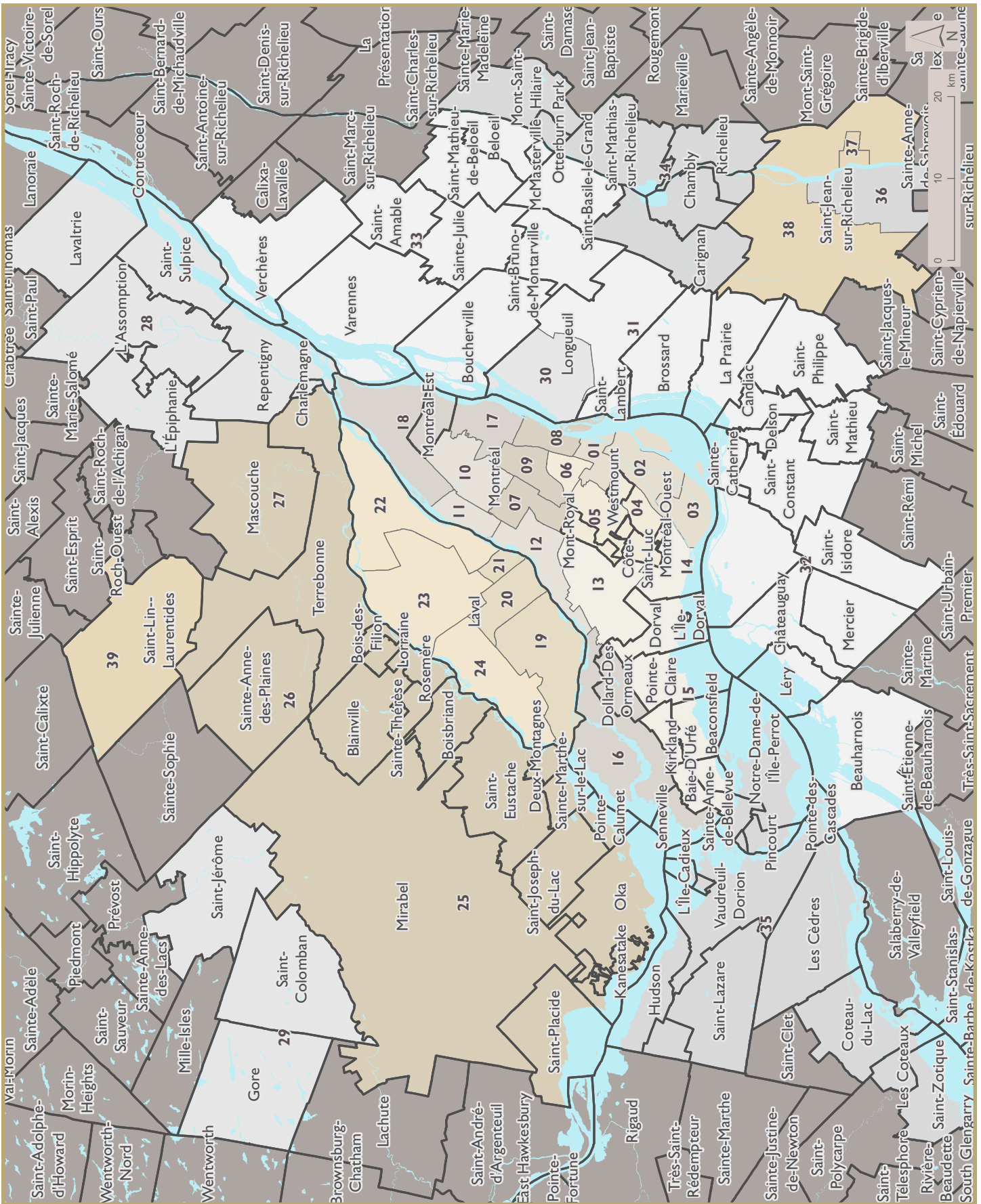
¹⁰ Lorsqu'on compare les loyers moyens d'année en année, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités de construction récente ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne 2018 et celle de l'automne 2019, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

¹¹ De 2001 à 2004, la variation estimative se situait entre 3,4 et 5,3 %. En 2010, la variation estimative du loyer moyen avait aussi été de 3,4 %.

¹² Lorsque les données étaient disponibles.

RESSOURCES

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



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE 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), 24 ^e 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 1-18	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 19-24	Laval
Zone 25	Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide, Mirabel
Zone 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
Zone 27 & 39	Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne, Saint-Lin-Laurentides
Zones 25-29, 39	Rive-Nord
Zones 19-29, 39	Laval-Rive-Nord
Zone 30	Longueuil
Zone 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
Zone 33	Beloil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloil, Varennes, Verchères

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE MONTRÉAL	
Zone 34	Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias
Zone 36-38	St-Jean-sur-Richelieu, Iberville, Saint-Luc
Zones 30-34, 36-38	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 19-39	Banlieue
Zones 1-39	RMR de Montréal

DESCRIPTION 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-secteurs 1-4	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-secteurs 1-8	RMR de Montréal

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

NOTE TECHNIQUE

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

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

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

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

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

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

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

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

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

La SCHL mène l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) en septembre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif des appartements en copropriété. L'EAC permet de 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

c – Bon

** – Faible – Donnée supprimée

b – Très bon

d – Passable (utiliser avec prudence)

++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

-- – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

s.o. – Sans objet

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

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

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

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

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

Taux d'inoccupation	Coefficient de variation (%)						
	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.

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

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

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

↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

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

△ indique que la variation est significative sur le plan statistique

DÉFINITIONS

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

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

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

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

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

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

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

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

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

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

Remerciements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

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

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

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

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

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

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

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

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

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

schl.ca/portailmh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

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

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

L'Observateur du logement au Canada

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

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

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

