

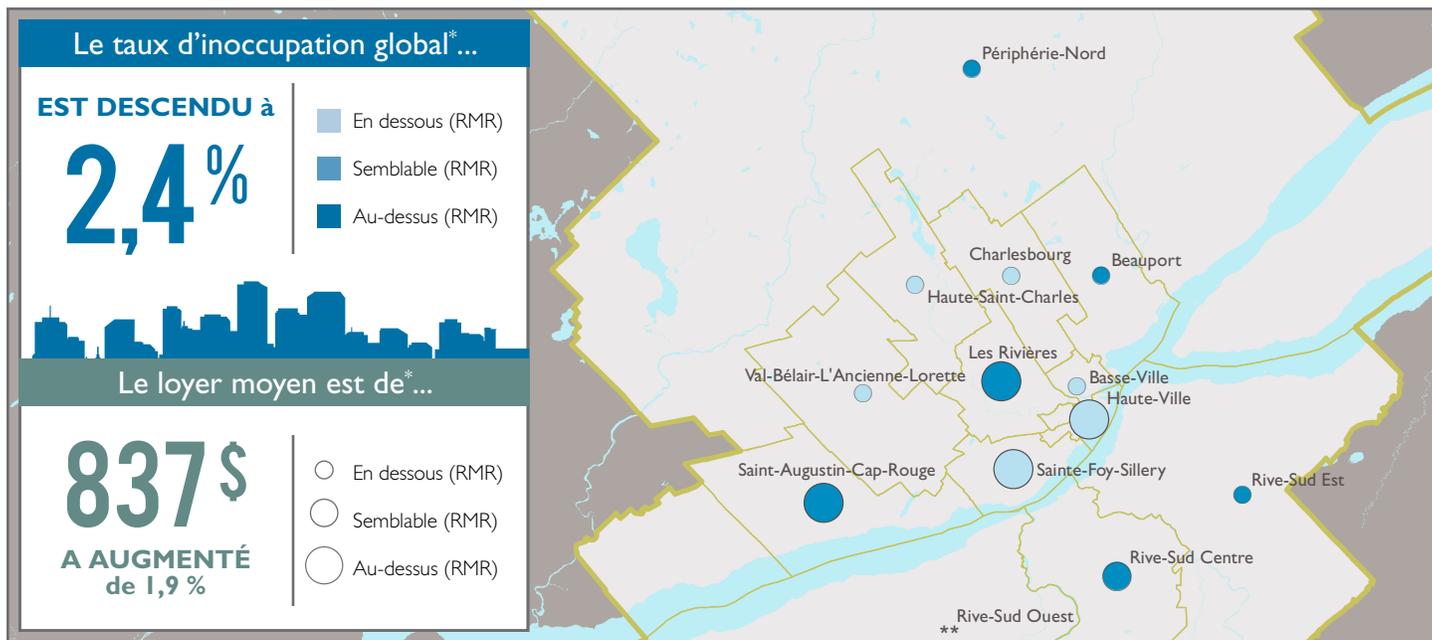
# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## RMR de Québec



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
3,3%	2,7%	2,4%	1,9%
<b>Taux d'inoccupation</b>	<b>Taux d'inoccupation</b>	<b>Taux d'inoccupation</b>	<b>Taux d'inoccupation</b>
595 \$ Loyer moyen	745 \$ Loyer moyen	862 \$ Loyer moyen	1 009 \$ Loyer moyen

« Dans l'ensemble, la demande a augmenté davantage que l'offre sur le marché locatif à Québec au cours de la dernière année. La proportion de logements vacants est passée de 3,3 % en 2018 à 2,4 % en 2019. »

**Nicolas Bernatchez**  
Analyste principal, Économie

\*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 global des appartements est passé de 3,3 % en octobre 2018 à 2,4 % en octobre 2019. Il s'agit d'une troisième année consécutive où la demande locative dans la région augmente proportionnellement plus que l'offre.
- Le marché locatif s'est resserré dans plusieurs secteurs de l'agglomération de Québec, alors que le taux d'inoccupation est demeuré stable sur la Rive-Sud.
- Dans l'ensemble, la proportion de logements vacants demeure relativement plus élevée dans les fourchettes supérieures de loyers.
- La variation du loyer moyen entre 2018 et 2019 est estimée à 1,9 %, une augmentation un peu plus grande que celle enregistrée au cours des dernières années.
- Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location a aussi diminué, pour s'établir à 1,4 % en 2019 (2,5 % en 2018).

## Le marché locatif à Québec s'est resserré pour une troisième année consécutive

Selon les résultats de la plus récente Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation global des logements

locatifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec a diminué au cours de la dernière année : il est passé de 3,3 % en octobre 2018 à 2,4 % en octobre 2019 (figure 1). Ainsi, pour une troisième année consécutive, la croissance de la demande locative a été proportionnellement plus grande que celle de l'offre<sup>1</sup>. Le taux d'inoccupation dans la région de Québec s'est rapproché de la moyenne provinciale, estimée à 1,8 % en 2019.

## La demande locative est demeurée relativement forte

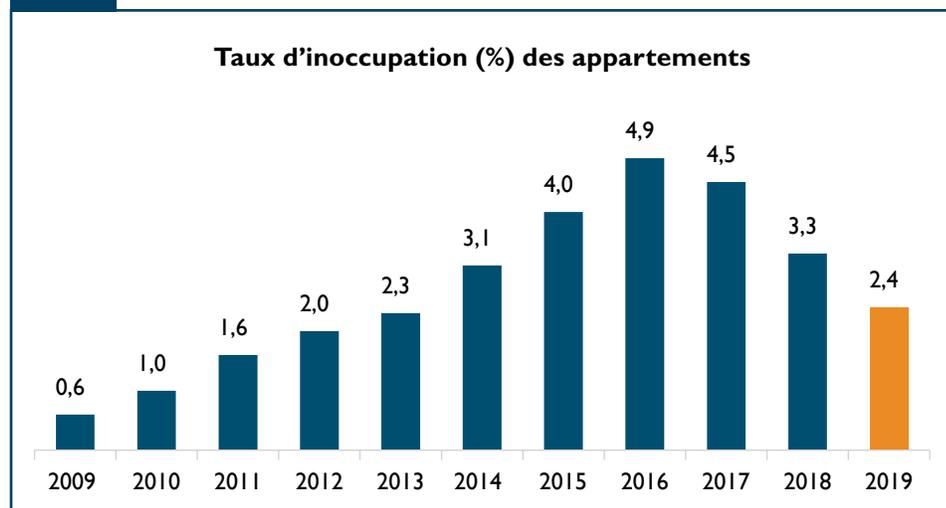
La vigueur de la demande locative dans la région de Québec s'explique probablement par la conjonction de plusieurs facteurs économiques

et démographiques, comme le dynamisme du marché de l'emploi, l'augmentation du solde migratoire et le vieillissement de la population.

La croissance de l'emploi à temps plein dans la région de Québec depuis trois ans a vraisemblablement été favorable à la formation de nouveaux ménages et a stimulé la demande d'habitations dans son ensemble<sup>2</sup>. De plus, la proportion de locataires chez les jeunes ménages a augmenté au cours des dernières années<sup>3</sup>, ce qui a probablement contribué à soutenir la demande de logements locatifs.

Par ailleurs, le dynamisme économique et le très faible taux de chômage à Québec sont favorables à l'attraction et à la rétention de nouveaux résidents, et le solde migratoire dans la région a été nettement plus élevé au cours des deux dernières années, notamment en raison de la migration

Figure 1



Source : SCHL

<sup>1</sup> Le taux d'inoccupation des logements locatifs dans la RMR de Québec est passé de 4,9 à 4,5 % entre 2016 et 2017, puis à 3,3 % en 2018.

<sup>2</sup> Entre juin 2016 et juin 2019, le nombre d'emplois à temps plein a augmenté de 7,4 % dans la RMR de Québec, alors qu'il avait plutôt diminué de 0,6 % au cours de la période de trois ans précédente (moyenne mobile de 12 mois). Source : Statistique Canada.

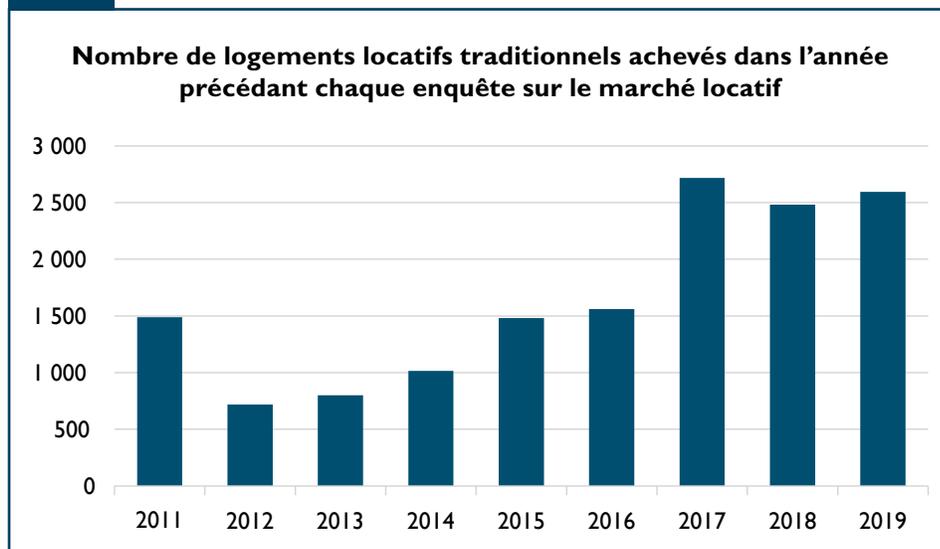
<sup>3</sup> Selon les données de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 et du Recensement de 2016 de Statistique Canada, la proportion de ménages locataires chez les moins de 35 ans est passée de 60,1 % en 2011 à 62,9 % en 2016. Cette évolution traduit un ralentissement dans l'accession à la 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.

internationale<sup>4</sup>. Les nouveaux arrivants étant généralement locataires dans un premier temps<sup>5</sup>, cette augmentation de la migration dans la région a sans doute généré une demande accrue de logements locatifs.

Enfin, l'accélération du vieillissement de la population semble avoir alimenté la demande locative de façon beaucoup plus marquée récemment. Avec l'arrivée graduelle des baby-boomers à l'âge de la retraite, un nombre croissant de ménages âgés de 65 ans et plus est susceptible d'opter pour la location d'un appartement, pour différentes raisons (se libérer de l'entretien d'une propriété, réduire la superficie habitable, obtenir certains services, etc.). Si l'ampleur de la demande locative future provenant des boomers demeure incertaine, il semble néanmoins qu'une partie de cette cohorte a commencé à changer de mode d'occupation.

Du côté de l'offre, la construction de nouveaux logements locatifs traditionnels<sup>6</sup> est demeurée soutenue entre 2018 et 2019. Près de 2 600 nouvelles unités ont été achevées, une progression similaire aux niveaux records enregistrés lors des deux années précédentes (figure 2). Cela ne signifie pas nécessairement que l'offre globale a augmenté de façon équivalente, puisqu'un certain nombre d'unités existantes peuvent aussi avoir été retirées du marché. Néanmoins, le parc locatif est en croissance et dans l'ensemble, la demande a progressé proportionnellement plus que l'offre.

Figure 2



Source : SCHL, Enquête sur les mises en chantier et les achevements  
Données allant de juillet de l'année précédente à juin de l'année courante, par exemple de juillet 2018 à juin 2019 pour les achevements en 2019.

### Le resserrement du marché provient de l'agglomération de Québec

Pour une deuxième année consécutive, le resserrement du marché observé dans plusieurs secteurs centraux et banlieues sur la rive Nord du fleuve, dans l'agglomération de Québec (où le taux est descendu de 4,6 à 3,3 % entre 2017 et 2018, puis à 2,3 % en 2019), explique la baisse du taux d'inoccupation global de la région métropolitaine. Il semble qu'une part importante de la croissance de la demande de logements locatifs a été concentrée dans ces secteurs<sup>7</sup>. Sur la

rive Sud, la proportion de logements vacants est demeurée stable (3,3 % en 2019).

L'analyse détaillée des résultats de l'enquête révèle par ailleurs que la baisse du taux d'inoccupation touche plusieurs segments du marché, ce qui traduit la présence de besoins et de préférences variées. Par exemple, le taux d'inoccupation a diminué pour les appartements de toutes les tailles (une, deux ou trois chambres et plus), sauf les studios.

<sup>4</sup> Selon les estimations de la population de Statistique Canada (tableau 17-10-0136-01, calculs de la SCHL), le solde migratoire dans la RMR de Québec est passé de 4 043 personnes en 2016-2017 à 5 615 en 2017-2018. Environ 82 % du solde migratoire en 2017-2018 provenait de la migration internationale et incluait une forte proportion de résidents non permanents. Les données sur le solde migratoire dans la RMR de Québec pour 2018-2019 ne sont pas encore disponibles, mais les données provinciales suggèrent que la migration internationale est demeurée à des niveaux très élevés, ce qui a probablement aussi maintenu un solde migratoire international relativement élevé dans la région de Québec.

<sup>5</sup> Selon les données du Recensement de 2016 de Statistique Canada, 89 % des ménages de la RMR de Québec arrivés de l'extérieur de la RMR entre mai 2015 et mai 2016 étaient locataires.

<sup>6</sup> Les logements locatifs dans les résidences pour personnes âgées ne sont pas inclus dans la catégorie « locatif traditionnel ».

<sup>7</sup> Pour plus d'informations sur les tendances qui peuvent avoir influencé ce résultat, voir la publication de la SCHL : *Qui sont les locataires des différents secteurs de la RMR de Québec?*, *Le Marché sous la loupe* – RMR de Québec, octobre 2019.

## La proportion de logements vacants est demeurée plus élevée dans les fourchettes supérieures de loyers

L'enquête révèle que le taux d'inoccupation a diminué pour les logements dans toutes les fourchettes de loyers, à l'exception des plus élevées, où la proportion de logements vacants est demeurée au-dessus de la moyenne (figure 3). Ce résultat s'explique probablement en partie par les loyers généralement plus élevés dans les logements récemment construits. Ainsi, la forte croissance de l'offre de logements neufs dans la région au cours des dernières années s'est fait sentir davantage dans les gammes supérieures de prix. Dans l'ensemble,

le taux d'inoccupation des logements récents (4,5 % en octobre 2019 pour les logements construits depuis 2005) est resté stable et supérieur à la moyenne du marché (2,4 % en 2019).

## Le loyer moyen a progressé un peu plus rapidement

La variation du loyer moyen des appartements locatifs dans la RMR de Québec est estimée à 1,9 % entre octobre 2018 et 2019, ce qui représente une augmentation un peu plus rapide que celle enregistrée au cours des dernières années (1,3 % en moyenne annuellement de 2014 à 2018). Ce résultat est cohérent avec la baisse de la proportion de logements vacants dans la région,

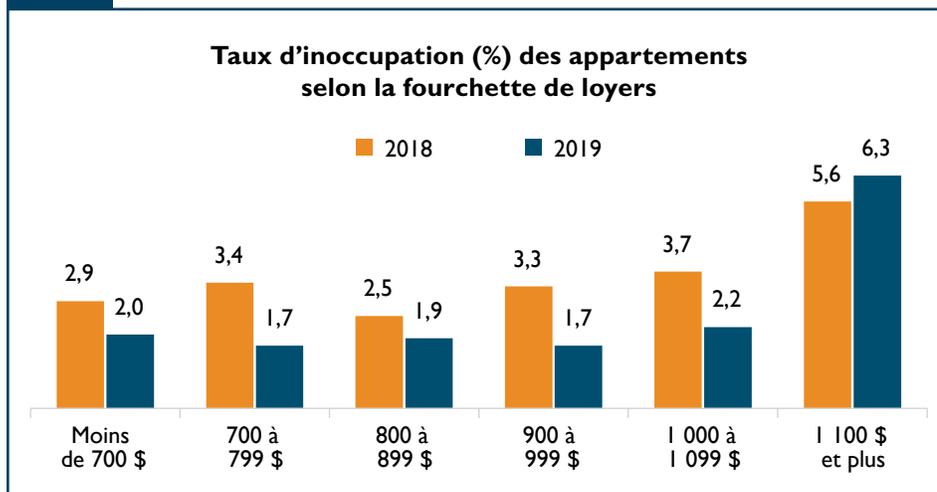
mais la croissance du loyer moyen demeure relativement limitée compte tenu de l'inflation. Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est établi à 862 \$ en octobre 2019.

## Le marché des copropriétés offertes en location s'est aussi resserré

La proportion des logements en copropriété qui sont offerts en location a graduellement augmenté au cours des dernières années dans la région de Québec. En 2019, c'est 15,6 % du parc de copropriétés qui était offert en location, ce qui représente environ 5 500 logements<sup>8</sup>. Tout comme le marché locatif primaire, le marché locatif secondaire s'est resserré : le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location est passé de 2,5 à 1,4 % entre 2018 et 2019.

Le marché des copropriétés en location comble ainsi une partie de la demande locative croissante. Compte tenu de leur emplacement, souvent près des services, dans des immeubles de construction récente ou offrant des commodités, ces logements ont un loyer moyen plus élevé que les unités du marché primaire (1 074 \$ pour un appartement de deux chambres en 2019).

Figure 3

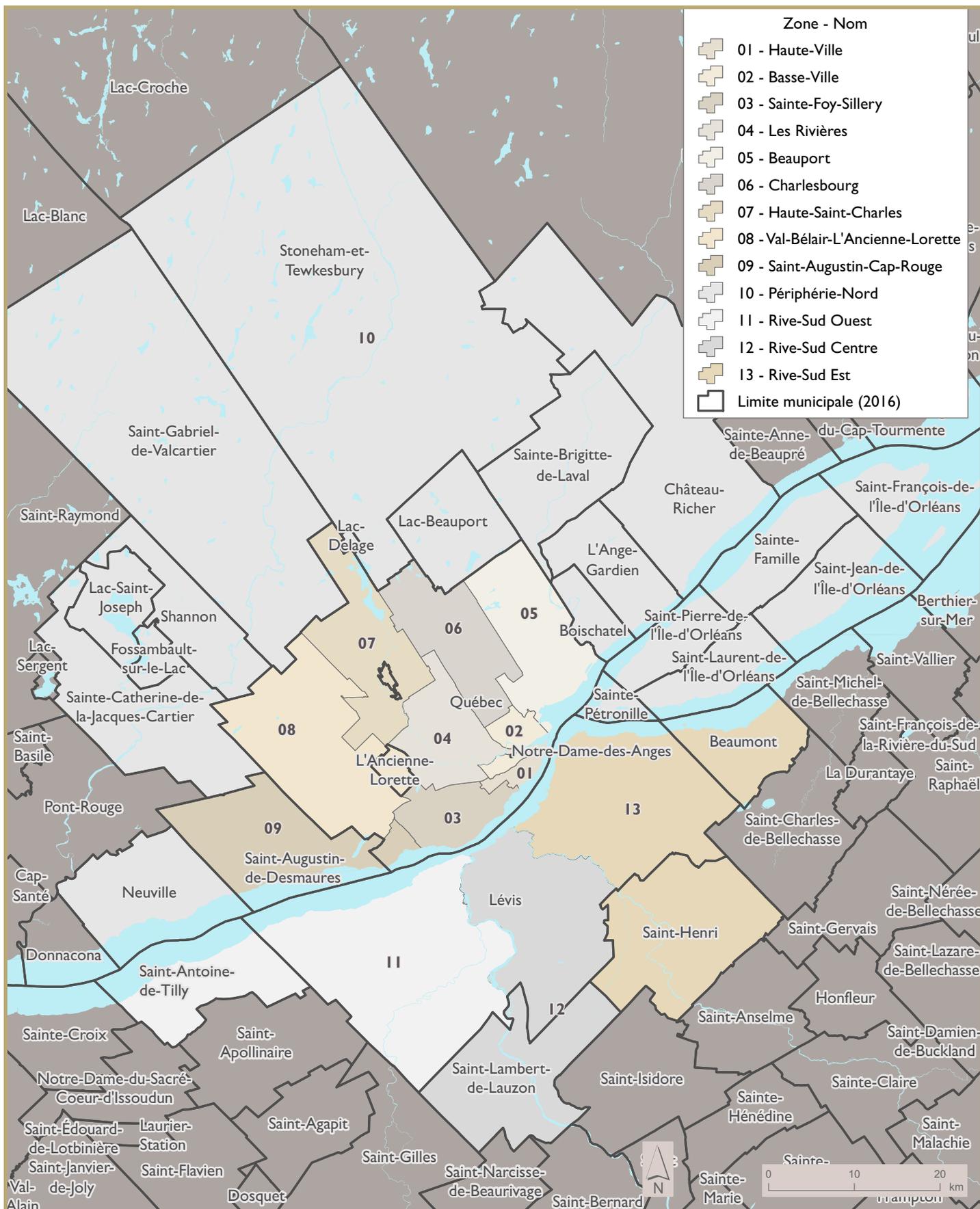


Source : SCHL

<sup>8</sup> L'appellation « condos locatifs », couramment utilisée par les promoteurs pour la mise en marché de logements locatifs traditionnels dans des immeubles qui contiennent uniquement des unités destinées expressément au marché locatif, ne correspond pas à la définition d'une copropriété offerte en location dans l'enquête de la SCHL. Pour être considéré comme une copropriété offerte en location, un logement doit faire partie d'un immeuble dont la forme légale est la copropriété.

## 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](https://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).



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

<b>DESCRIPTION DES SOUS-SECTEURS – ENQUÊTES SUR LES COPROPRIÉTÉS – RMR DE QUÉBEC</b>	
Sous-secteur 1	<b>Centre-Nord.</b> Zones 1 (haute-ville de Québec), 2 (basse-ville de Québec), 3 (Sainte-Foy-Sillery) et 4 (Les Rivières).
Sous-secteur 2	<b>Couronne Nord.</b> 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	<b>Rive-Sud.</b> Zones 11 (Rive-Sud Ouest), 12 (Rive-Sud Centre) et 13 (Rive-Sud Est).
<b>Sous-secteurs 1-3</b>	<b>RMR de Québec</b>

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

## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

La SCHL mène l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) en septembre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif des appartements en copropriété. L'EAC permet de dénombrer les unités qui sont offertes en location et de connaître leurs taux d'occupation 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'occupation 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](http://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](mailto: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](http://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](http://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](http://www.schl.ca/observateur)

