



Aperçu des produits et données sur le marché locatif offerts

PAR LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) 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 données et des résultats de recherches objectifs aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. Elle contribue à la stabilité des marchés de l'habitation en fournissant de l'information qui permet aux entreprises, aux gouvernements et au public de prendre des décisions éclairées en matière de logement.

La SCHL est déterminée à accroître l'étendue et l'utilité des données et des analyses sur le logement qui sont accessibles au public. Elle reconnaît qu'il existe d'importantes lacunes dans les données et l'information et travaille en vue de les cerner et, le cas échéant, de les combler.

Les membres de l'Institut canadien des évaluateurs et leurs clients doivent être en mesure de prendre des décisions éclairées au moment d'investir sur le marché locatif canadien et de le développer. Pour ce faire, ils doivent pouvoir compter sur des analyses et des données justes, à jour et pertinentes pour leur localité.

La SCHL réalise plusieurs enquêtes qui, prises ensemble, brossent un tableau complet, actuel et informatif des marchés locatifs au pays. Sa collection de produits sur ces marchés se divise entre trois grands domaines, à savoir le marché locatif primaire, le marché locatif secondaire des copropriétés et le marché secondaire constitué de logements autres que des copropriétés. Le présent article renferme un aperçu des renseignements disponibles sur chacun de ces trois marchés et présente les plus récentes données d'enquête recueillies par la SCHL.

Marché locatif primaire

La SCHL mène l'Enquête sur les logements locatifs au printemps et à l'automne. L'enquête réunit des renseignements sur le marché locatif primaire des centres urbains de 10 000 habitants ou plus. De façon générale, on entend par marché locatif primaire les ensembles de logements d'initiative privée qui sont donnés en location. L'Enquête vise plus précisément les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs sur le marché depuis au moins trois mois. Les autres immeubles locatifs font partie du marché locatif secondaire, dont il sera question plus loin.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge pour tous les immeubles de l'échantillon. Les données recueillies permettent de connaître les taux d'inoccupation et les loyers moyens sur le marché locatif primaire. La variation des loyers d'une année sur l'autre est calculée à partir des loyers pratiqués dans les immeubles qu'ont en commun l'enquête de l'année en cours et celle de l'année précédente.

Des éditions du *Rapport sur le marché locatif* sont publiées pour différents niveaux géographiques, dont les éditions des *Faits saillants* pour le Canada et les différentes provinces. Ces publications fournissent des données par région métropolitaine de recensement (RMR) et par agglomération de recensement (AR), au printemps et à l'automne. Les éditions du *Rapport sur le marché locatif* pour les grands centres fournissent des ventilations par secteur plus détaillées; elles sont publiées une fois l'an, à l'automne. Le Portail de l'information sur le marché de l'habitation, sur le site Web de la SCHL, offre également des renseignements détaillés sur le marché des logements locatifs.

FIGURE 1 : Taux d'inoccupation sur le marché locatif primaire, octobre 2013 et octobre 2014

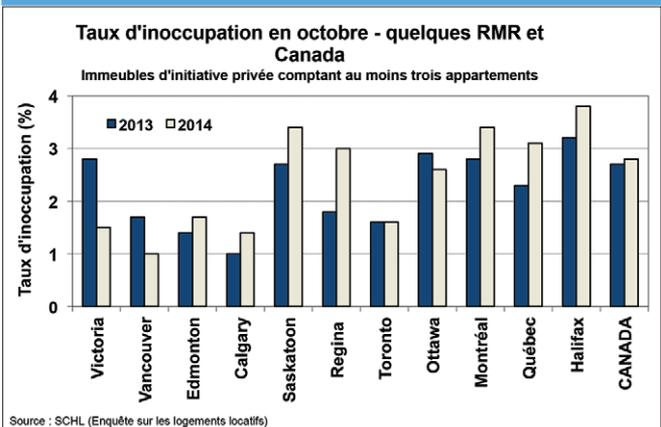


FIGURE 2 : Loyer moyen sur le marché locatif primaire, octobre 2013 et octobre 2014

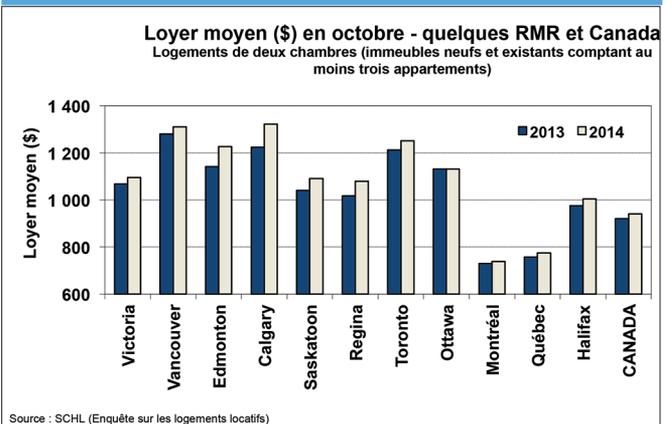


FIGURE 3 : Taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location et des appartements locatifs traditionnels, octobre 2014

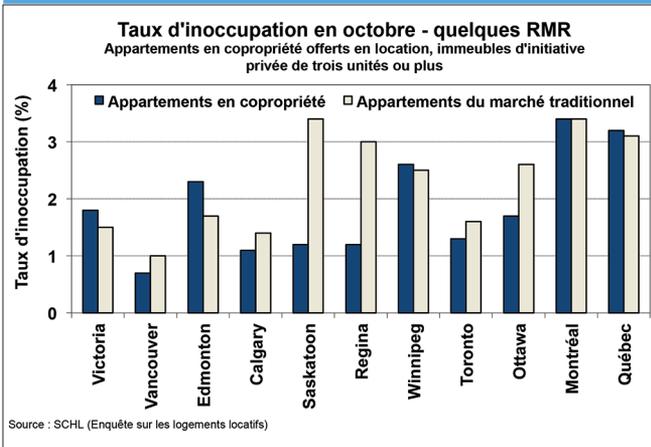
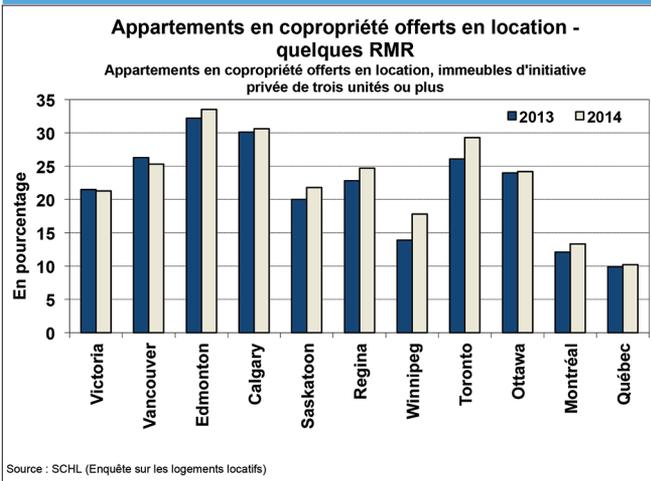


FIGURE 4 : Appartements en copropriété offerts en location en pourcentage de l'ensemble des copropriétés, octobre 2013 et octobre 2014



Marché locatif secondaire – Copropriétés

La SCHL réalise, également à l'automne, l'Enquête sur le marché locatif secondaire. Cette enquête réunit des données sur les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs, notamment sur les copropriétés offertes en location. La catégorie des copropriétés locatives englobe tous les types de copropriétés, mais elle est essentiellement formée d'appartements. Les deux volets les plus importants des enquêtes sur cette catégorie de logements locatifs sont l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété, qui est menée auprès d'un échantillon de ménages vivant dans de tels appartements, et l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, qui est réalisée auprès d'un échantillon de propriétaires, de gestionnaires ou de concierges d'ensembles d'appartements en copropriété.

Les enquêtes sur les appartements en copropriété donnés en location sont réalisées dans les onze RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. La SCHL publie des

FIGURE 5 : Pourcentage d'appartements en copropriété appartenant à des investisseurs étrangers dans certaines RMR, octobre 2014

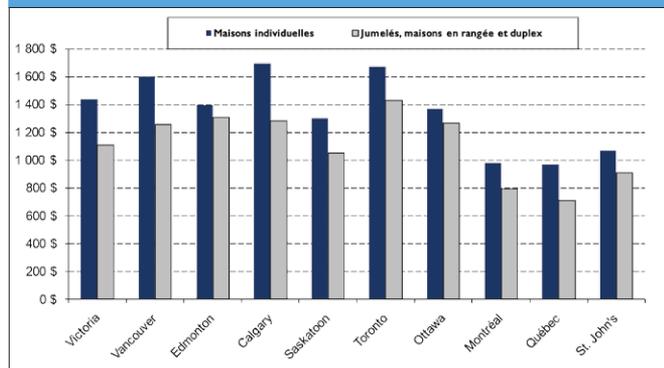
Région	Pourcentage	Indicateur de qualité
Vancouver		
Péninsule Burrard	5,8 %	d
Vancouver Ouest	1,5 %	b
Vancouver Est	0,8 %	a
Sous-total - Ville de Vancouver	3,4 %	d
Banlieue de Vancouver	2,3 %	c
Reste de la RMR	0,6 %	a
Total - RMR de Vancouver	2,3 %	b
Toronto		
Centre	4,3 %	c
Ouest	1,1 %	a
Est	1,2 %	a
Nord	1,5 %	a
Sous-total - Ville de Toronto	2,7 %	a
Reste du Grand Toronto	1,1 %	a
Total - Grand Toronto	2,3 %	a
Total - RMR de Toronto	2,4 %	a
Montréal		
Centre-ville et Île-des-Soeurs	6,9 %	c
Péricentre	1,2 %	a
Ouest de l'île de Montréal	1,3 %	a
Est de l'île de Montréal	0,8 %	a
Sous-total - Île de Montréal	2,3 %	a
Reste de la RMR	0,4 %	a
Total - RMR de Montréal	1,5 %	a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

- a** - Excellent, **b** - Très bon, **c** - Bon, **d** - Passable (utiliser avec prudence)
- ** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- ++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative, autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers; a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon; s.o. : sans objet

renseignements sur le nombre de copropriétés offertes en location et sur leur taux d'inoccupation dans les onze RMR susmentionnées; elle calcule également le loyer moyen pour les copropriétés locatives de neuf de ces onze RMR.¹ Cette information est diffusée à l'automne dans le *Rapport sur le marché locatif : faits saillants* pour le Canada et pour les différentes provinces et dans le *Rapport sur le marché locatif* des grands centres urbains. Les séries chronologiques remontent à 2006, année de référence marquant la réalisation de la première Enquête sur le marché locatif secondaire. Dans certains cas, on

FIGURE 6A : Loyer moyen (\$) des logements, autres que les copropriétés, offerts sur le marché locatif secondaire de certaines RMR, selon le type de logements, octobre 2014



ne dispose pas données sur les copropriétés offertes en location pour l'ensemble de la période et la totalité des RMR, car certaines d'entre elles sont entrées dans le champ d'observation de l'Enquête après 2006. Le Portail de l'information sur le marché de l'habitation, sur le site Web de la SCHL, offre également des renseignements détaillés sur le marché des copropriétés offertes en location.

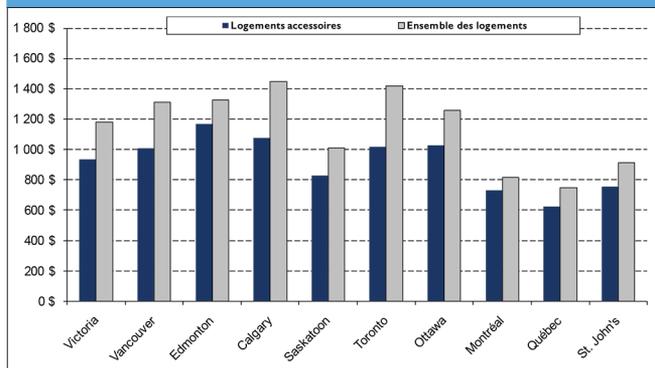
À l'automne 2014, l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété comportait une nouvelle question, à l'intention des gestionnaires d'immeubles, sur le nombre total d'appartements en copropriété appartenant à des personnes dont la résidence permanente est à l'étranger. La réponse à cette question a permis d'estimer le taux d'investisseurs étrangers dans les onze RMR visées par l'Enquête. Elle ne permet toutefois pas d'établir une distinction entre les unités données en location et celles occupées par leur propriétaire : elle reflète donc le taux global estimatif d'investisseurs étrangers sur le marché des copropriétés locatives.

Marché locatif secondaire – Logements autres que les copropriétés

En plus de recueillir des données sur les appartements en copropriété, l'Enquête sur le marché locatif secondaire réunit de l'information sur les autres types de logements donnés en location et non visés par l'Enquête sur les logements locatifs. Parmi ces autres types de logements locatifs, il y a les maisons individuelles, les jumelés, les maisons en rangée en propriété absolue, les appartements en duplex (immeubles comptant deux logements superposés), les appartements accessoires (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation) et les appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

Les logements offerts sur le marché locatif secondaire – autres que les copropriétés – sont visés par l'Enquête auprès des ménages sur les loyers menée par la SCHL dans les seize centres suivants : Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria. Les éditions du *Rapport sur le marché locatif* publiées à l'automne pour ces grands centres referment des renseignements détaillés, qui sont également diffusés au moyen du Portail de l'information sur le marché de l'habitation, sur le site Web de la SCHL.

FIGURE 6B : Loyer moyen (\$) des logements, autres que les copropriétés, offerts sur le marché locatif secondaire de certaines RMR, selon le type de logements, octobre 2014



Renseignements supplémentaires offerts dans le Portail de l'information sur le marché de l'habitation, outil disponible sur le site Web de la SCHL

Grâce à ce Portail Web, les membres du secteur de l'habitation, les décideurs, les consommateurs et les autres parties prenantes peuvent accéder à une mine de renseignements sur le marché de l'habitation en un seul emplacement gratuit et facile d'accès. Le Portail améliore considérablement la capacité du Centre d'analyse de marché de la SCHL à fournir des renseignements opportuns, pertinents et transparents sur les marchés de l'habitation du Canada, permettant ainsi à tous les clients de la SCHL de prendre des décisions éclairées.

Le Portail s'articule autour de quatre vues qui permettent aux utilisateurs d'obtenir l'information qu'ils recherchent de la manière qui leur convient le mieux. Chacune des quatre vues contient une carte interactive du Canada sur laquelle on peut cliquer pour se concentrer sur la zone voulue, qu'il s'agisse d'un quartier, d'une municipalité, d'une province ou de l'ensemble du Canada. Pour en savoir davantage ou pour jeter un coup d'œil au nouveau Portail, visitez le www.schl.ca/pimh.

Points saillants du Portail de l'information sur le marché de l'habitation

- Contenant des données et des analyses qui vont des années 1990 à aujourd'hui, le Portail de l'information sur le marché de l'habitation est régulièrement mis à jour avec les résultats les plus récents des diverses enquêtes sur le marché du logement.
- Le Portail offre des données détaillées sur des milliers de secteurs géographiques de toutes les régions du Canada.
- Le Portail renferme ainsi des centaines de milliers de cartes, tableaux et graphiques virtuels, dont un grand nombre peuvent être adaptés aux besoins particuliers de presque n'importe quel client ou utilisateur.

Note

¹ L'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété ne recueille pas de données pour Regina et Saskatoon, car il n'y a pas suffisamment d'unités locatives de ce type pour estimer les loyers dans ces RMR.