

LE MARCHÉ DE L'HABITATION

CANADA ET RÉGIONS MÉTROPOLITAINES

Janvier 2024

# Rapport sur le marché locatif



Pour demander un support de substitution, veuillez communiquer avec nous à :

1-800-668-2642  
[centrecontact@schl.ca](mailto:centrecontact@schl.ca)

700, chemin Montréal,  
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

**S'abonner**   
[schl.ca/actualiteslogement](http://schl.ca/actualiteslogement)

**Canada**



## 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).



**Bob Dugan**  
Économiste  
en chef



**Aled ab lowerth**  
Économiste  
en chef adjoint



**Kevin Hughes**  
Économiste  
en chef adjoint

**Jordan Nanowski**  
Spécialiste principal  
Toronto

**Francis Cortellino**  
Spécialiste principal  
Montréal, Ottawa-Gatineau

**Braden Batch**  
Spécialiste principal  
Vancouver, Victoria

**Taylor Pardy**  
Spécialiste principal  
Calgary, Edmonton, Winnipeg,  
Saskatoon, Regina

**Anthony Passarelli**  
Spécialiste principal  
Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo,  
London, Windsor, St. Catharine's-Niagara

**Kelvin Nodoro**  
Spécialiste principal  
Halifax



# Table des matières



Cliquez sur un lien pour accéder au contenu correspondant.

4	Aperçu pour le Canada	68	Windsor
11	Vancouver	73	St. Catharines-Niagara
19	Victoria	79	London
25	Edmonton	86	Toronto
32	Calgary	95	Ottawa
38	Saskatoon	101	Gatineau
44	Regina	106	Montréal
50	Winnipeg	113	Québec
56	Hamilton	119	Halifax
62	Kitchener-Cambridge-Waterloo	125	Appendice
		130	Ressources supplémentaires



## Aperçu pour le Canada

### MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1,5 %** | **1 359 \$**

EN HAUSSE de 8,0 %

### MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**0,9 %** | **2 049 \$**



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).



## FAITS SAILLANTS

Dans la plupart des grands marchés du pays, la forte demande de logements locatifs a continué de dépasser l'offre. Les marchés se sont donc resserrés et l'abordabilité a diminué.

Au Canada, le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location a touché un nouveau creux (1,5 %) et la croissance du loyer moyen, un nouveau sommet (8,0 %). Les conditions du marché locatif ont continué de se resserrer dans la majorité des centres urbains.

L'offre n'a pas augmenté au même rythme que la demande, malgré la hausse de l'univers global des logements locatifs dans notre enquête.

La demande a été soutenue par l'immigration dans la plupart des grands centres, comme Toronto, Montréal et Vancouver. Elle a été alimentée par la forte migration interprovinciale à Calgary et à Edmonton. Dans l'ensemble, la croissance de l'emploi et la faible abordabilité des logements pour propriétaires-occupants ont aussi stimulé la demande.

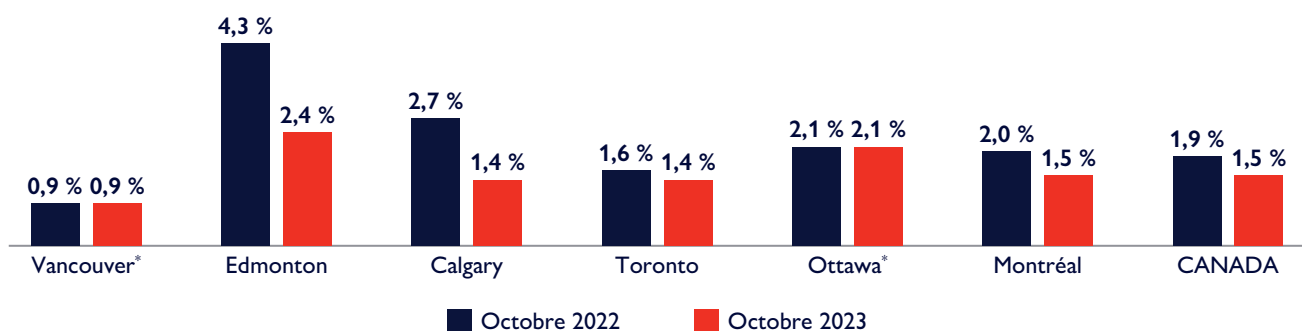
L'abordabilité a diminué, puisque les loyers ont augmenté beaucoup plus rapidement que le salaire moyen. Les taux d'inoccupation des logements les moins chers étaient inférieurs à la moyenne dans la plupart des villes, ce qui rend la situation difficile pour les locataires à faible revenu.

### Sur le marché locatif du Canada, le taux d'inoccupation a touché un nouveau creux alors que la demande a dépassé l'offre

Le taux d'inoccupation national a diminué pour la deuxième année de suite. Il a accusé une forte baisse qui lui a fait toucher un nouveau creux de 1,5 % en 2023, alors qu'il était de 3,1 % en 2020 et en 2021. Le marché locatif est particulièrement serré dans les principales villes du Canada (figure 1).

La forte croissance de l'immigration et de l'emploi a fait augmenter la demande de logements locatifs à l'échelle nationale. Quant à l'offre, elle s'est accrue de nouveau (figure 2), mais pas assez fortement pour suivre la demande sur le marché locatif.

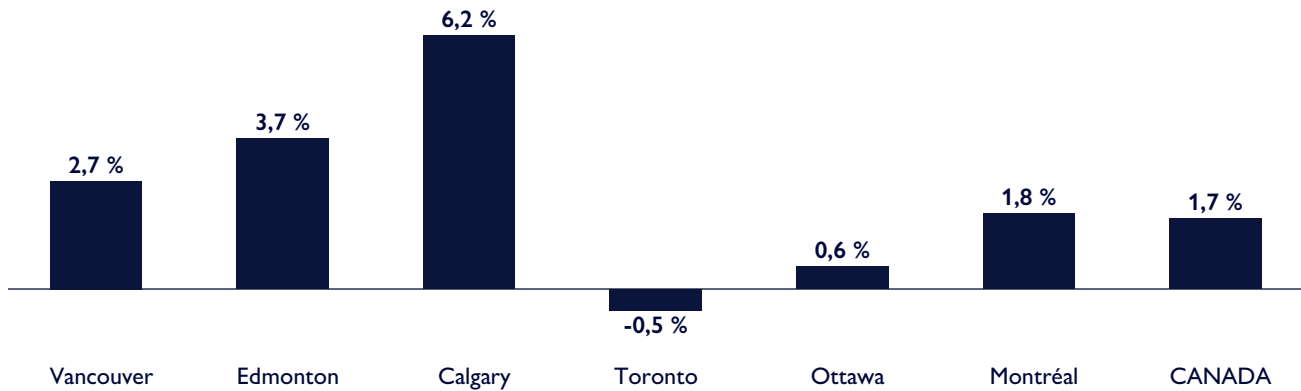
**Figure 1 Les taux d'inoccupation (%) ont diminué sur le marché locatif de la plupart des grands centres du Canada**



\* La variation du taux d'inoccupation de 2022 à 2023 n'est pas significative sur le plan statistique. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro sur le plan statistique. « CANADA » englobe tous les centres de 10 000 habitants et plus.

Source : SCHL. Taux d'inoccupation dans les immeubles d'au moins 3 appartements d'initiative privée destinés à la location.

**Figure 2 L'offre a augmenté dans la plupart des marchés, mais pas assez pour les empêcher de se resserrer**



Variation, d'octobre 2022 à octobre 2023, de l'univers des appartements destinés à la location dans l'enquête.

Note : Des changements à l'univers de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) peuvent entraîner le retrait de certains logements et se répercuter sur la variation globale du nombre de logements dans l'univers. La méthodologie en annexe, à la page 125, renferme plus de détails à ce sujet.

Source : SCHL

## Les taux d'inoccupation ont baissé dans la plupart des grands marchés du Canada

En 2023, les taux d'inoccupation ont nettement diminué à Toronto, Montréal, Calgary et Edmonton (figure 1). Ils ont été stables à Vancouver et à Ottawa. Ces deux marchés restent tendus, car cette stabilité du taux d'inoccupation fait suite à d'importants reculs en 2022. En fait, le marché locatif de Vancouver demeure le plus serré parmi ceux des grandes régions urbaines du Canada.

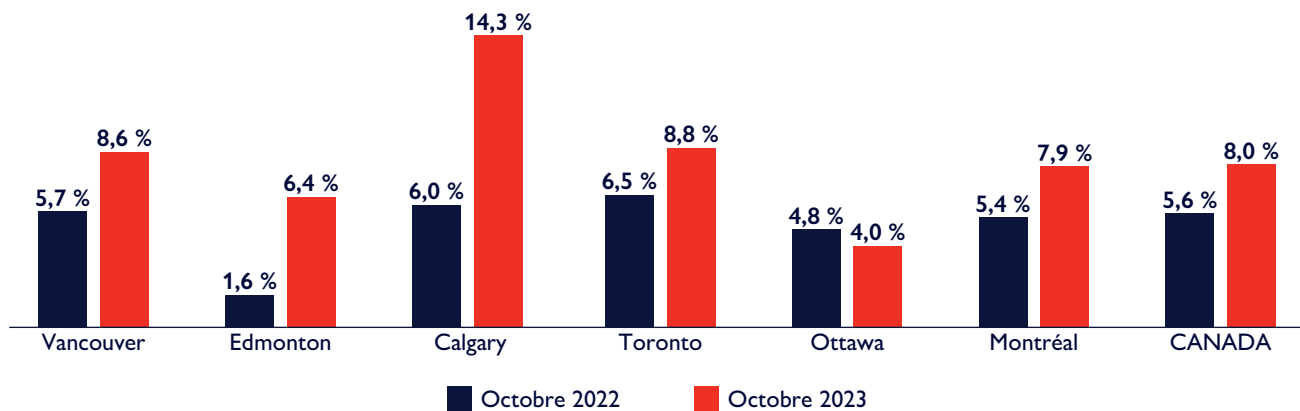
À Calgary et à Edmonton, les taux d'inoccupation ont accusé des baisses relativement fortes. Ils sont descendus sous la barre des 3 %. C'est signe que dans les grands marchés de l'Alberta, la croissance de la demande de logements locatifs a été vive

par comparaison à l'augmentation de l'offre en 2023. Cette forte demande concorde avec les conditions démographiques et le marché de l'emploi, qui sont plutôt favorables dans ces marchés.

Montréal n'a pas connu une baisse aussi importante que les autres grands marchés, mais cette ville a généralement beaucoup d'influence sur les tendances nationales. En effet, son marché locatif est de taille considérable : il représentait 28,4 % de l'univers locatif national en 2023. C'est plus que le marché locatif des deux autres grandes régions métropolitaines combinées (Toronto, à 14,6 %, et Vancouver, à 5,5 %).



**Figure 3 Le taux de croissance des loyers a nettement augmenté dans la majorité des grands centres du Canada**



« CANADA » englobe tous les centres de 10 000 habitants et plus.

Source : SCHL. Croissance en 2023 des loyers des unités de 2 chambres dans les immeubles d'au moins 3 appartements d'initiative privée faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes de 2022 et de 2023.

## La croissance du loyer moyen au Canada atteint un nouveau sommet avec le resserrement des principaux marchés locatifs

Pour les appartements de 2 chambres destinés à la location et faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes d'octobre 2022 et d'octobre 2023, la croissance du loyer moyen s'est fortement accélérée par rapport aux 12 mois précédents. Son taux est passé de 5,6 à 8,0 % (figure 3) et a ainsi atteint un nouveau sommet, nettement au-dessus de la moyenne de 2,8 % enregistrée de 1990 à 2022. L'augmentation des loyers a dépassé à la fois l'inflation (4,7 %) et la progression des salaires (5 %), signe que l'abordabilité a diminué.

La croissance des loyers s'est accélérée dans la plupart des marchés, ce qui concorde avec la baisse des taux d'inoccupation qui a été observée. Sans surprise, Calgary et Edmonton ont enregistré les plus fortes hausses du taux de croissance des loyers parmi les grands marchés.

Toronto, Montréal et Vancouver ont aussi vu l'augmentation des loyers s'accélérer. Le taux d'inoccupation à Vancouver est resté stable, mais il est encore parmi les plus bas au Canada.

Vancouver demeure le marché où les loyers sont les plus chers : les appartements de 2 chambres destinés à la location s'y louaient en moyenne 2 181 \$ en 2023. Toronto arrive deuxième, avec un loyer moyen de 1 961 \$. Les marchés

où les loyers sont les moins chers sont demeurés ceux du Québec. Par exemple, le loyer moyen des appartements de 2 chambres à Montréal (1 096 \$) est faible par rapport à celui des autres grands centres.

## À Vancouver et à Toronto, les loyers étaient beaucoup plus élevés pour les locataires d'un nouveau logement

Les loyers élevés des logements où il y a eu un roulement de locataires sont un autre signe du resserrement du marché. Une fois de plus en 2023, le loyer moyen des logements dont les locataires ont changé était supérieur à celui des logements où il n'y a pas eu de roulement des locataires. L'écart entre les deux était de 13 % (Canada, tableau 6.1). Il y a roulement de locataires dans un logement si de nouveaux locataires y ont emménagé durant la période de 12 mois visée par l'enquête. L'écart de loyer a varié d'une région à l'autre. Il était beaucoup plus faible à Calgary (9 %), Edmonton (3 %) et Montréal (10 %) qu'à Vancouver (27 %), Toronto (31 %) et Ottawa (21 %).

Plusieurs facteurs peuvent expliquer l'écart de loyer entre les logements avec et sans roulement. Quand des locataires quittent leur logement, ce dernier est soumis à la demande du marché. Dans les marchés où l'offre ne suit pas la demande, les loyers peuvent augmenter de beaucoup lorsqu'un logement est loué à de nouveaux locataires à la demande du marché. Sur les marchés où l'offre est dépassée par la demande, les loyers

peuvent augmenter considérablement lors de la revente d'un logement. Les rénovations et les réparations sont d'autres facteurs qui peuvent faire monter le loyer des logements lorsqu'il y a roulement des locataires.

## **L'immigration, la croissance de l'emploi et la hausse du coût de possession des habitations ont stimulé la demande de logements locatifs**

La forte demande de logements locatifs a été soutenue par :

- l'augmentation de l'immigration – les nouveaux immigrants ont une forte propension à louer;
- la croissance de l'emploi chez les 15 à 24 ans – les jeunes ménages ont une tendance supérieure à la moyenne à être locataires;
- la hausse de la tendance globale à louer un logement en raison de la faible abordabilité des habitations pour propriétaires-occupants.

L'évolution des facteurs démographiques a favorisé la demande et a eu des répercussions inégales selon les régions.

La croissance de la population des 15 à 24 ans (bassin de nouveaux locataires potentiels) s'est accélérée en 2023, après avoir été faible en 2022. En fait, la population de ce groupe d'âge a augmenté plus que tout autre groupe en 2023 dans la majorité des provinces. Sa croissance a été particulièrement forte en Alberta – plus du double de la moyenne nationale. Elle y reflète probablement le nombre net élevé de migrants interprovinciaux en âge de travailler que cette province a accueillis. L'Alberta a été la destination d'une très vaste majorité des migrants interprovinciaux au Canada en 2022, et l'afflux de migrants a été encore plus fort en 2023. C'est sans doute, du moins en partie, la croissance relativement robuste de l'emploi à Calgary et à Edmonton qui attire les migrants en Alberta. Les prix des habitations, qui y sont moins chers qu'à Toronto et à Vancouver, est un autre facteur qui rend la province attrayante.

L'immigration nette vers le Canada suit une forte tendance à la hausse depuis 2020. Elle a atteint de nouveaux sommets dans les 3 plus grandes villes que sont Toronto, Montréal et Vancouver, ce qui propulse la demande de logements locatifs. Ces marchés sont également la destination de bien des étudiants internationaux qui viennent au Canada. Leur nombre a lui aussi touché de nouveaux sommets depuis 2020, ce qui intensifie la pression à la hausse sur la demande de logements locatifs dans ces centres.

En 2023, l'emploi s'est accru dans les plus grands centres du Canada, ce qui a alimenté la demande de logements locatifs. Il a entre autres augmenté dans le groupe des personnes de 15 à 24 ans, ce qui leur a permis d'entrer sur le marché locatif. D'importantes différences ont cependant été observées entre les régions du pays. Le Québec et l'Ontario sont les provinces ayant connu les plus fortes hausses de l'emploi chez les 15 à 24 ans, un facteur qui a probablement soutenu la demande à Montréal et Toronto.

La faible abordabilité des habitations pour propriétaires-occupants a continué de stimuler la demande de logements locatifs. Ce facteur s'ajoute aux pressions à la hausse exercées par le marché du travail et les facteurs démographiques. L'augmentation des taux hypothécaires et les prix élevés des habitations ces dernières années ont réduit la capacité des locataires à accéder à la propriété. À Toronto et à Vancouver, marchés où les propriétés sont les plus chères du Canada, les dépenses mensuelles associées à l'achat d'une habitation de prix médian représentaient plus de 50 % du revenu médian des ménages au deuxième trimestre de 2023.

En 2023, la plupart des grands centres ont vu leur taux de roulement diminuer pour une deuxième année de suite. Dans bon nombre d'entre eux, il est devenu beaucoup plus difficile de louer un appartement nouvellement disponible ou d'acheter une habitation. Ces deux facteurs ont mené à la baisse du taux de roulement moyen, qui est passé de 13,6 % en 2022 à 12,5 % en 2023 (Canada, tableau 1.0). Une diminution du taux de roulement signifie que les ménages ont moins la capacité ou la volonté de quitter leur logement locatif.

## **Dans la plupart des centres, les problèmes d'abordabilité se sont exacerbés selon de multiples indicateurs**

Vu l'inflation élevée et la hausse des loyers qui dépasse celle des revenus, il est normal que de nombreux ménages ont plus de difficulté à payer leur loyer que par le passé. Les arriérés de paiements ont augmenté dans plusieurs grands centres. Par conséquent, à l'échelle nationale, la proportion de logements destinés à la location dont les loyers sont en retard est passée de 6,5 % en 2022 à 7,8 % en 2023 (Canada, tableau 5.0).

Parmi les grands centres, c'est à Toronto que les arriérés de loyer ont le plus augmenté. Le pourcentage de logements de l'univers locatif dont le loyer est en retard de paiement à Toronto (19,6 %) est plus du double de la moyenne nationale (7,8 %). Les taux d'arriérés se sont accrus également à Vancouver



(4,1 %), Montréal (4,4 %) et Ottawa (5,9 %), mais ils sont restés nettement inférieurs à celui de Toronto. À Calgary (5,8 %) et à Edmonton (5,6 %), les taux d'arriérés ont diminué en 2023 et restaient eux aussi moins élevés qu'à Toronto.

Les locataires à faible revenu se heurtent à une difficulté supplémentaire dans les principaux marchés du Canada. En effet, l'offre y est particulièrement faible pour les logements les moins chers, dont les taux d'inoccupation sont bas.

La tableau 1 montre la part des logements dont les loyers ne dépassent pas 30 % du revenu des ménages ayant les revenus les plus faibles dans chaque ville. Ces ménages sont ceux du premier quintile de revenus (ils représentent 20 % de la population). Le pourcentage de logements qui sont abordables pour ces ménages est statistiquement nul à Vancouver, Ottawa et Toronto. Dans les autres centres, il est inférieur à 20 %.

Montréal fait exception, mais il faut souligner que les logements les moins chers dans cette ville sont aussi les plus petits. Ces unités – des studios et des appartements de 1 chambre – pourraient ne pas convenir à bien des ménages.

**Tableau 1 L'offre est faible du côté des logements les plus abordables**

Proportion (%) des unités dont les loyers sont inférieurs à 30 % des revenus du premier quintile<sup>1</sup>

RMR sélectionnées	2022	2023
Vancouver	1,0	**
Edmonton	13,0	12,7
Calgary	5,0	3,1
Toronto	**	**
Ottawa	**	**
Montréal	23,0	18,1

\*\*Donnée supprimée.

Sources : SCHL et Statistique Canada (Recensement)

La tableau 2 met l'accent sur le premier quartile des loyers des appartements locatifs de 2 chambres, ceux dont les loyers sont les moins élevés dans chaque ville. Elle montre que dans l'ensemble, les taux d'inoccupation des logements les moins chers sont nettement inférieurs à la moyenne. C'est signe que le problème de l'offre insuffisante de nouveaux logements relativement abordables est aggravé par la faible disponibilité des logements existants dans les gammes de loyers inférieures.

Les données ne sont pas disponibles pour le premier quartile des loyers des logements de 2 chambres à Montréal. Cependant, nos données indiquent clairement que Montréal a également des taux d'inoccupation inférieurs à la moyenne pour ces logements les moins chers (Montréal, tableau 3.1.8). La partie du présent rapport qui porte sur Montréal contient plus de détails.

**Tableau 2 Les logements les plus abordables sont aussi les moins disponibles**

Taux d'inoccupation (%) des appartements de 2 chambres dans le premier quartile des loyers (Q1) et pour l'ensemble des quartiles<sup>2</sup>

RMR sélectionnées	2022		2023	
	T1	Total	T1	Total
Vancouver	0,4	1,0	0,7	1,1
Edmonton	5,8	3,5	3,0	1,9
Calgary	1,7	2,5	0,8	1,3
Toronto	0,6	1,3	0,9	1,2
Ottawa	1,9	2,4	2,4	2,3
Montréal	**	2,1	**	1,7

\*\*Donnée supprimée

Source : SCHL

<sup>1</sup> Les fourchettes de loyers abordables sont calculées au seuil d'abordabilité de 30 % du revenu mensuel pour chaque quintile. Le revenu des ménages locataires (non subventionnés, toutes tailles de ménage confondues) a été calculé à partir des données du Recensement de 2016 et augmenté en fonction de la croissance du salaire hebdomadaire médian dans chaque province durant la période correspondante.

<sup>2</sup> Le taux d'inoccupation dans le premier quartile des loyers est celui de la tranche de 25 % des logements ayant les loyers les plus bas dans chaque RMR.



## Le marché des appartements en copropriété s'est lui aussi resserré

Les copropriétés offertes en location représentent environ 20 % de tous les logements qui se louent dans les 17 centres du Canada visés par l'enquête. Les deux tiers de ces copropriétés sont situées à Toronto ou à Vancouver (voir les parties du présent rapport qui portent sur ces centres pour mieux comprendre leur marché des copropriétés locatives).

La forte demande sur le marché des logements destinés à la location a stimulé le marché des copropriétés offertes en location. Le taux d'inoccupation moyen des appartements en copropriété de 2 chambres offerts en location est descendu de 1,6 % en 2022 à 0,9 % en 2023. Quant au loyer moyen de ces logements, il a nettement augmenté : il est passé de 1 929 à 2 049 \$. La baisse des taux d'inoccupation et la hausse des loyers sont le signe d'un resserrement du marché, malgré la croissance de 6,0 % de l'univers des copropriétés offertes en location (Canada, tableau 4.2). Les résultats de l'enquête – tant pour les logements destinés à la location que pour les copropriétés offertes en location – renforcent l'importance de remédier aux écarts dans l'offre afin d'accroître l'abordabilité du logement pour toute la population canadienne.



# Vancouver



## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**0,9 %**

**2 181 \$**

EN HAUSSE de 8,6 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**0,9 %**

**2 580 \$**



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).

## FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation global est demeuré inchangé, à 0,9 %. L'immigration record et la diminution de l'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants ont stimulé la demande de logements locatifs.

L'univers des logements destinés à la location s'est accru de 2,7 %, surtout grâce à la construction d'ensembles résidentiels dans les villes de Vancouver et de Surrey.

Le loyer des logements de 2 chambres a augmenté de 8,6 % en moyenne. Sa croissance s'explique par la forte hausse des loyers des logements ayant changé de locataires.

L'abordabilité s'est détériorée pour les ménages à faible revenu, car les taux d'inoccupation des logements les moins chers étaient inférieurs à la moyenne. De plus, ces ménages consacraient déjà une plus grande partie de leur revenu au loyer que les ménages à revenu plus élevé.

### Les taux d'inoccupation sont demeurés inchangés, car les logements locatifs neufs ont rapidement été écoulés

Le marché locatif est resté sous pression dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver en 2023. En effet, le taux d'inoccupation moyen des appartements destinés à la location est demeuré inchangé, à 0,9 % (tableau 1.1.1). L'immigration record en Colombie-Britannique a accentué la pression, car les personnes nouvellement immigrées sont généralement locataires<sup>1</sup>. Parallèlement, l'augmentation des mensualités hypothécaires et les exigences accrues de revenu ont probablement retardé les projets d'achat d'habitations. Ce contexte a incité les acheteurs potentiels à rester sur le marché locatif.

Le taux d'inoccupation moyen est resté inchangé dans la RMR. Par ailleurs, à l'échelle des quartiers, les taux d'inoccupation ont diminué ou sont demeurés inchangés dans la plupart des secteurs, malgré une hausse de l'univers. Dans le quartier Westside/Kerrisdale de la ville de Vancouver, le taux d'inoccupation a diminué de 1,5 point de pourcentage (tableau 1.1.1). Cette baisse est probablement due à la popularité accrue des logements neufs dans ce quartier, qui a plus que compensé la croissance exceptionnelle de l'offre en 2022.

Dans les quelques secteurs où le taux d'inoccupation a augmenté, la hausse est sans doute attribuable aux immeubles locatifs récemment achevés qui n'étaient pas entièrement loués.

### L'immigration a stimulé la demande de logements locatifs dans le Grand Vancouver

L'immigration a été le principal moteur de la croissance démographique dans la province au premier semestre de 2023. La migration interprovinciale nette a diminué, jusqu'à devenir négative pendant la période visée par l'enquête. Toutefois, la migration internationale nette en Colombie-Britannique a grimpé de 56 % par rapport au premier semestre de 2022<sup>2</sup>. Cette forte hausse de l'immigration correspond à ce qui a été observé dans d'autres grands centres du Canada. C'est ce qui a stimulé la demande de logements locatifs dans ces régions. En Colombie-Britannique, la plupart des personnes nouvellement immigrées s'établissent à Vancouver.

Vancouver compte plusieurs établissements d'enseignement postsecondaire qui accueillent d'importantes populations d'étudiants étrangers. L'Université de la Colombie-Britannique et l'Université Simon Fraser, les deux plus grands établissements d'enseignement de la RMR, ont enregistré plus de 23 600 inscriptions d'étudiants étrangers en 2023. Ce nombre d'étudiants est similaire à celui de l'année précédente<sup>3,4</sup>.

<sup>1</sup> Environ 69 % des personnes nouvellement immigrées dans la RMR de Vancouver ont indiqué qu'elles étaient locataires. Source : Statistique Canada (Recensement de la population de 2021).

<sup>2</sup> Statistique Canada (Tableaux 17-10-0040-01 et 17-10-0020-01).

<sup>3</sup> <https://scs-senate-2021.sites.olt.ubc.ca/files/UBC-Annual-Enrolment-Report-2022-23.pdf> (en anglais seulement)

<sup>4</sup> [https://www.sfu.ca/content/dam/sfu/irp/students/visa\\_report/visa.rpt.1237.pdf](https://www.sfu.ca/content/dam/sfu/irp/students/visa_report/visa.rpt.1237.pdf) (en anglais seulement)



Les résidences des deux universités offrent environ 16 500 places aux étudiants<sup>5,6</sup>. Comme les étudiants de niveau postsecondaire choisissent souvent de louer un logement, l'accroissement de la population d'étudiants étrangers est susceptible de stimuler la demande de logements locatifs dans la région.

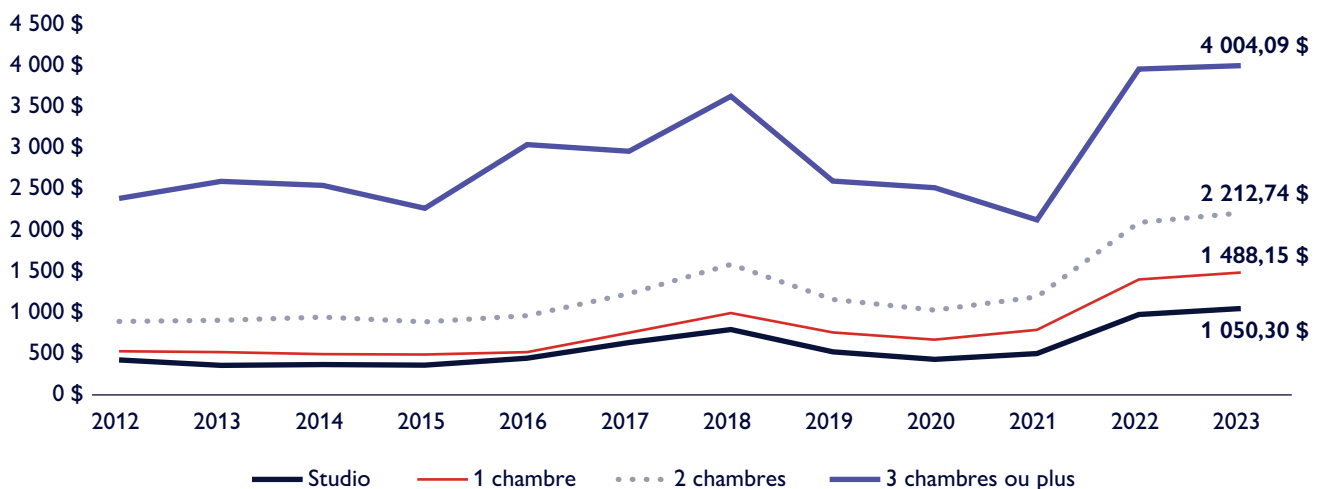
## L'augmentation des mensualités hypothécaires et le prix élevé des appartements en copropriété ont découragé les acheteurs potentiels

L'abordabilité des logements pour propriétaires-occupants a continué de diminuer dans le Grand Vancouver, car la hausse des taux hypothécaires a fait monter les coûts de possession

des acheteurs. Parallèlement, les prix de vente des appartements en copropriété sont demeurés élevés, même s'ils ont légèrement diminué en 2023. En effet, leur baisse n'a pas été assez forte pour compenser la hausse des coûts attribuable aux mensualités hypothécaires et à l'augmentation des frais d'entretien des copropriétés.

Les mensualités hypothécaires d'un appartement en copropriété typique de 2 chambres vendu en 2023 étaient de 7,3 % plus élevées qu'en 2022. L'écart de coût entre la location et la possession d'un appartement en copropriété n'a pas cessé de croître.

**Figure 1 L'écart de coût entre la possession et la location d'un appartement continue de s'élargir à mesure que les coûts d'accèsion à la propriété augmentent**



Remarque : En supposant une mise de fonds de 20 %, une période d'amortissement de 25 ans et un taux hypothécaire actualisé fixe de 5 ans. Les chiffres tiennent compte des frais de copropriété et des taxes, ainsi que des prix moyens des logements en copropriété vendus durant chaque année.

Sources : SCHL, chambre immobilière du Grand Vancouver, chambre immobilière de la vallée du Fraser, Ratehub

## L'univers des logements destinés à la location a continué de croître, mais à un rythme un peu plus lent

L'univers des appartements destinés à la location a grossi de 2,7 %, soit de 3 144 logements. Cette croissance est légèrement inférieure à celle de 2022, mais demeure supérieure à la moyenne des 5 années précédentes (tableau 1.1.3). L'univers locatif s'est surtout accru dans la catégorie des

logements de 1 chambre, grâce à l'achèvement d'ensembles résidentiels dans les villes de Vancouver et de Surrey. Des secteurs comme Southeast Vancouver, Tri-Cities et Surrey devraient connaître la plus forte expansion de l'offre de logements locatifs dans un proche avenir.

<sup>5</sup> <https://campusvision2050.ubc.ca/39691/widgets/164856/documents/119729> (en anglais seulement)

<sup>6</sup> <https://news.gov.bc.ca/releases/2023PSFS0035-000776#:~:text=It%20brings%20the%20number%20of,2%20includes%20383%20student%20beds.> (en anglais seulement)

Bien que la plupart des zones aient enregistré une augmentation de leur univers locatif, quelques exceptions ont été relevées, notamment à North Burnaby et à Tri-Cities. Deux raisons peuvent probablement expliquer la baisse de l'offre dans ces secteurs : le reclassement d'appartements en logements sociaux et abordables, et la démolition d'appartements pour les remplacer par un nouvel ensemble résidentiel.

## **La croissance des loyers a continué de s'accélérer dans la majeure partie du Grand Vancouver, ce qui a détérioré l'abordabilité**

Dans l'échantillon commun aux enquêtes de 2022 et de 2023, la croissance des loyers a continué de s'accélérer en 2023. L'augmentation moyenne pour l'ensemble des catégories de logements a atteint 9,7 %, en hausse par rapport à 6,3 % en 2022 (tableau 1.1.5). Vancouver est assujettie au contrôle des loyers prévu par la loi provinciale, qui limite leur hausse à 2 %. Cette réglementation permet de maintenir les loyers de la vaste majorité des logements en dessous du loyer du marché. L'importante augmentation des loyers de l'échantillon commun reflète la demande accrue de logements locatifs dans la RMR de Vancouver.

Les locataires à faible revenu subiront davantage de pression à mesure que la demande de logements locatifs continuera d'augmenter, car la croissance des loyers dépassera celle des salaires. En 2023, une personne qui touchait le salaire minimum et qui payait le loyer moyen pour un studio consacrait plus de 50 % de son revenu mensuel au loyer. Les nouveaux locataires ou les locataires qui déménagent pourraient connaître davantage de difficultés, car les loyers demandés sont généralement supérieurs au loyer moyen actuel. Les locataires à faible revenu sont aussi plus susceptibles de chercher des unités abordables et de petite taille ou des unités où cohabiter. Ainsi, le logement correspondra à leur budget, mais ne répondra peut-être pas à leurs autres besoins en matière d'habitation.

La disponibilité de logements du marché abordables est demeurée faible dans le Grand Vancouver. Le taux d'inoccupation des logements de 2 chambres les moins chers (la première tranche de 25 %) dans la RMR était de 0,6 %.

Les faibles taux d'inoccupation des logements les moins chers conduiront probablement à un faible taux de roulement, parce que les locataires n'auront guère d'options.

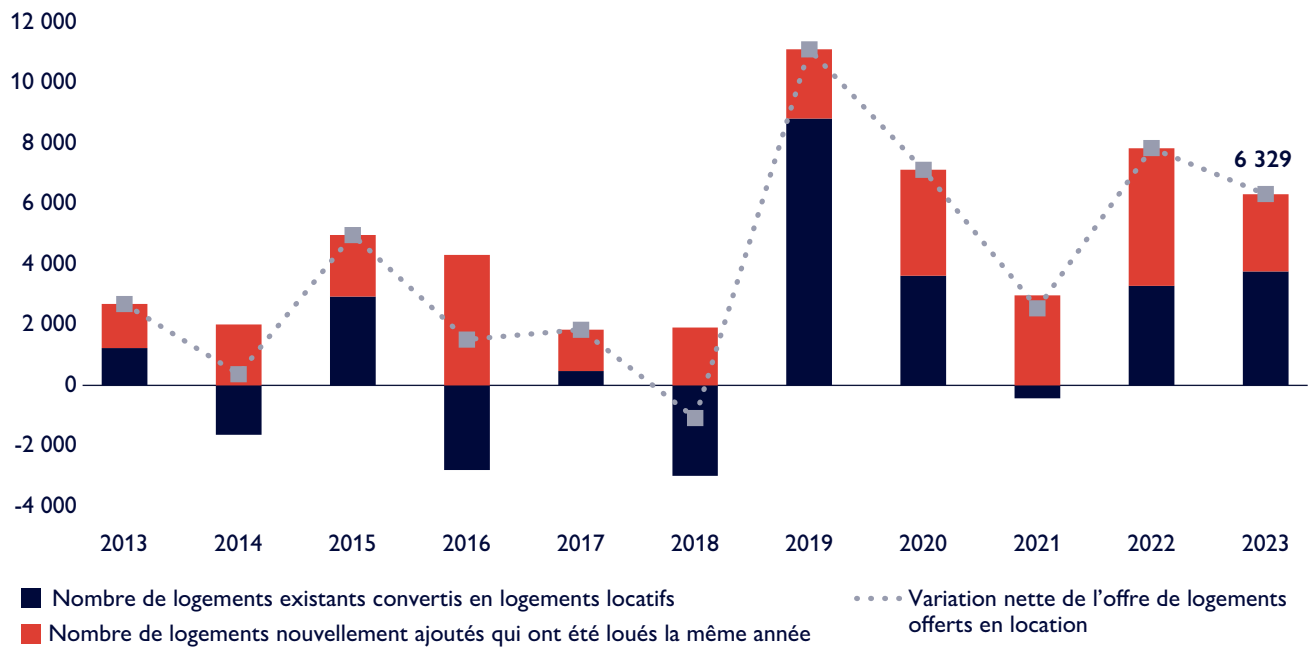
Le taux de roulement moyen pour l'ensemble des catégories de logements a encore baissé : il est passé de 10,7 % en 2022 à 8,1 % en 2023 (tableau 1.1.6). Le loyer moyen des logements dont les locataires ont changé était 26,6 % plus élevé que celui des logements sans roulement dans la RMR en 2023 (tableau 6.1). Si les loyers poursuivent leur croissance au rythme actuel, les taux de roulement continueront sans doute de diminuer. En effet, les locataires de longue date devront assumer une forte augmentation de loyer s'ils déménagent.

Le contrôle des loyers permet de maintenir les logements occupés en dessous des loyers du marché. La baisse du taux de roulement qui en résulte limite l'augmentation globale des revenus pour les propriétaires de logements locatifs. Compte tenu de la récente inflation, il est probable que les hausses de loyer n'aient pas suffi à compenser la croissance des coûts d'entretien des immeubles. Cette situation rendrait l'investissement dans la création de logements locatifs moins attrayant.

## **Les logements en copropriété offerts en location ont continué de soutenir la croissance de l'offre sur le marché locatif dans le Grand Vancouver**

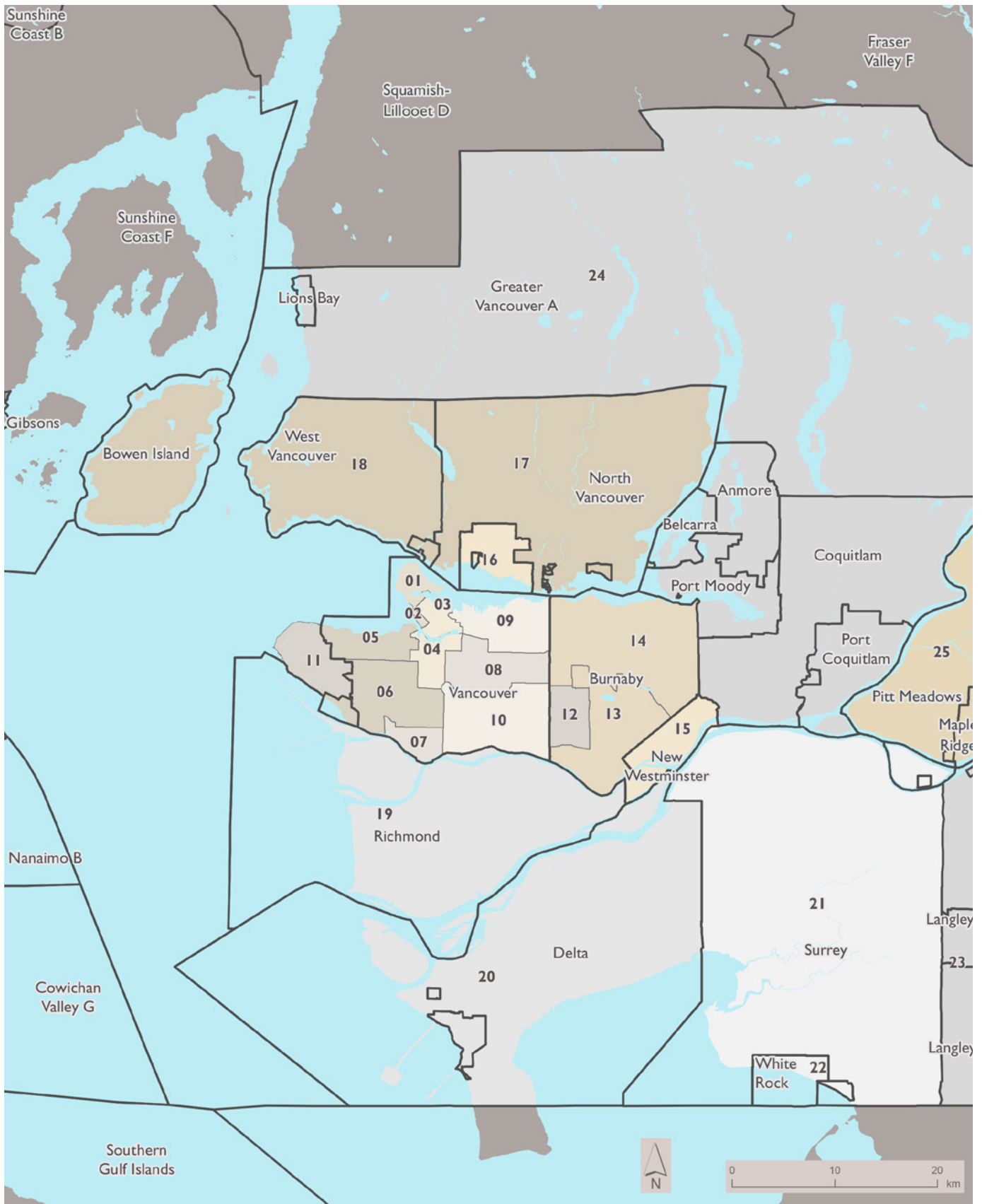
Le resserrement général de la demande de logements locatifs à Vancouver s'est reflété dans la demande de logements en copropriété offerts en location. En effet, le taux d'inoccupation de ces unités est passé de 2,2 % en 2022 à 0,9 % en 2023. Parallèlement, l'univers dans ce segment a augmenté de 7,2 %, soit de 6 329 logements. Ce nombre est encore nettement supérieur à la moyenne sur 10 ans, qu'il dépasse de 62 %. Cependant, il a diminué par rapport aux 7 850 unités qui se sont ajoutées à l'univers des copropriétés offertes en location en 2022. Cette baisse est en grande partie attribuable au repli du nombre d'appartements en copropriété nouvellement ajoutés qui ont été loués au cours de la même année. La principale raison de ce repli est la diminution du nombre de copropriétés achevées en 2023. Il est aussi probable que les taux hypothécaires en vigueur aient dissuadé certains investisseurs potentiels d'acheter puis d'offrir en location davantage de copropriétés neuves cette année.

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



Source : SCHL





## Description des zones de l'ELL — RMR de Vancouver

<b>Zone 1</b>	La zone <b>West End/Parc Stanley</b> 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.
<b>Zone 2</b>	La zone <b>English Bay</b> 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.
<b>Zone 3</b>	La zone <b>Centre-ville</b> comprend les secteurs Ouest qui ne font pas partie des zones 1 et 2; elle exclut le Centre-Est.
<b>Zones 1 à 3</b>	<b>West End/Centre-ville</b>
<b>Zone 4</b>	La zone <b>South Granville/Oak</b> se trouve à l'ouest de Mount Pleasant; elle est délimitée par la 33 <sup>e</sup> 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 <sup>e</sup> Avenue, au sud, la rue Burrard, à l'ouest, et la rue Granville, à l'est.
<b>Zone 5</b>	La zone <b>Kitsilano/Point Grey</b> se trouve à l'ouest de la zone South Granville/Oak; elle est délimitée au nord par la 16 <sup>e</sup> Avenue et s'étend vers l'ouest jusqu'aux terrains en dotation de l'UBC.
<b>Zone 6</b>	<b>Westside/Kerrisdale</b> 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.
<b>Zone 7</b>	La zone <b>Marpole</b> fait partie de South Vancouver; elle longe la 57 <sup>e</sup> 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.
<b>Zone 8</b>	La zone <b>Mount Pleasant/Renfrew Heights</b> 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 <sup>e</sup> Avenue.
<b>Zone 9</b>	La zone <b>East Hastings</b> correspond au Nord-Est de la ville de Vancouver; elle comprend le Centre-Est.
<b>Zone 10</b>	La zone <b>Southeast Vancouver</b> comprend les secteurs Killarney, Fraserview, Collingwood et Champlain Heights.
<b>Zones 1 à 10</b>	<b>Ville de Vancouver</b>
<b>Zone 11</b>	La zone <b>Terrains en dotation de l'UBC</b> 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.
<b>Zone 12</b>	La zone <b>Central Park/Metrotown</b> 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.
<b>Zone 13</b>	La zone <b>Southeast Burnaby</b> s'étend jusqu'à New Westminster et comprend les secteurs suivants : Edmonds, Middelgate, Buckingham Heights, Deer Lake et Burnaby Lake.
<b>Zone 14</b>	La zone <b>North Burnaby</b> correspond à la moitié Nord de Burnaby; elle comprend les secteurs Willingdon Heights, Brentwood Park, Capitol Hill, Sperling, Simon Fraser et Lougheed.
<b>Zones 12 à 14</b>	<b>Ville de Burnaby</b>
<b>Zone 15</b>	Les limites de la zone <b>New Westminster</b> correspondent aux limites de la ville.
<b>Zone 16</b>	Les limites de la zone <b>Ville de North Vancouver</b> correspondent aux limites de la ville.
<b>Zone 17</b>	Les limites de la zone <b>DM de North Vancouver</b> correspondent aux limites du district.
<b>Zone 18</b>	Les limites de la zone <b>West Vancouver</b> correspondent aux limites du district.
<b>Zone 19</b>	Les limites de la zone <b>Richmond</b> correspondent aux limites de la ville.
<b>Zone 20</b>	Les limites de la zone <b>Delta</b> correspondent aux limites de la municipalité.
<b>Zone 21</b>	Les limites de la zone <b>Surrey</b> correspondent aux limites de la ville.

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

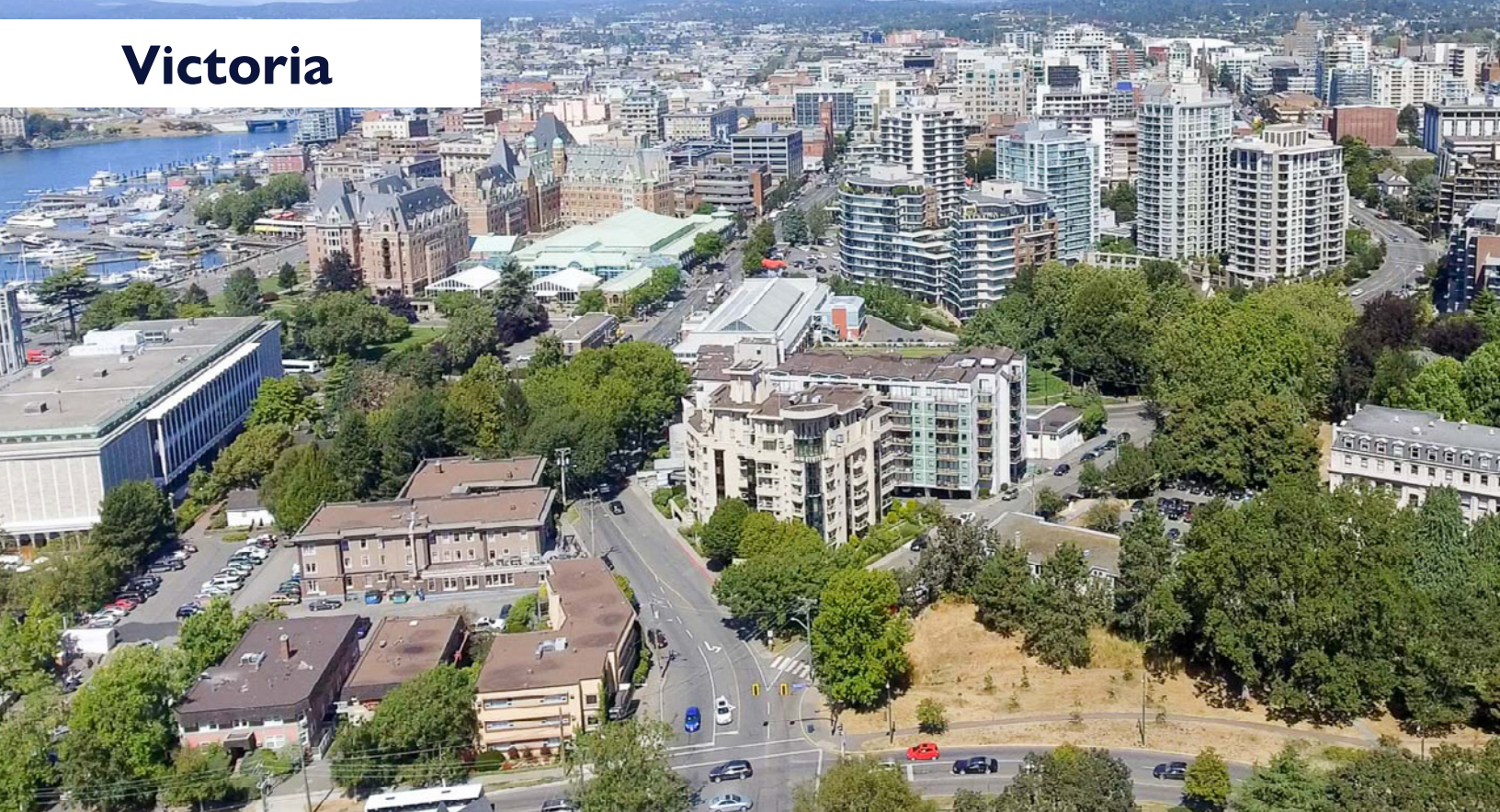
## Description des sous-secteurs pour le marché des copropriétés — RMR de Vancouver

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

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



# Victoria



## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1,6 %**

**1 839 \$**

EN HAUSSE de 7,9 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**0,1 %**

**\*\* \$**

\*\*Donnée supprimée.



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).



## FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation a légèrement augmenté pour atteindre 1,6 % en 2023. Il est demeuré faible puisque les locataires ont absorbé la majorité de l'offre de nouveaux logements.

En 2023, l'immigration s'est maintenue à un sommet record et le marché du travail était solide, ce qui a soutenu la demande de logements locatifs.

Le loyer moyen des appartements de 2 chambres destinés à la location a augmenté de 7,9 % compte tenu de la demande constante sur le marché locatif.

L'univers des logements destinés à la location était en hausse de 5 %. Le parc de logements locatifs a donc continué de croître rapidement, en particulier à Langford.

Les logements sont devenus moins abordables pour les locataires à faible revenu, car les salaires n'ont pas augmenté autant que les loyers.

### Le taux d'inoccupation demeure faible puisque la demande persiste sur le marché locatif

Le taux d'inoccupation global des appartements destinés à la location, soit 1,6 %, est resté statistiquement inchangé en 2023. Le marché locatif demeure donc serré (tableau 1.1.1). Le taux d'inoccupation a augmenté dans les zones suivantes :

- secteur de la rue Cook;
- reste de la ville.

La hausse du taux d'inoccupation dans ces deux zones s'explique probablement par la forte augmentation de l'univers locatif. Ce dernier s'y est accru de 5,2 % et de 9,5 %, respectivement. Ces deux zones sont responsables de plus de la moitié de la croissance de l'univers des appartements destinés à la location dans la région de Victoria en 2023 (tableau 1.1.3). Selon les estimations, le nombre de logements inoccupés dans ces deux zones combinées s'est accru de 88.

La demande est également demeurée robuste sur le marché des copropriétés offertes en location. Le taux d'inoccupation moyen est descendu à 0,1 %, une fluctuation négligeable par rapport à 2022 (tableau 4.2.1). Ce taux qui demeure presque nul fait ressortir la nécessité d'augmenter l'offre de logements locatifs dans la région.

### La forte immigration et le marché du travail robuste soutiennent la demande dans la région

L'immigration record en Colombie-Britannique au premier semestre de 2023 a soutenu la demande sur le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Victoria. La grande majorité des immigrants dans la province s'établissent probablement à Vancouver, mais il est vraisemblable que Victoria profite aussi de l'immigration continue. En 2023, l'immigration dans la province était le principal moteur de la croissance démographique. La migration interprovinciale nette a été négative au premier semestre de l'année<sup>1</sup>.

La vigueur du marché du travail a également soutenu la demande. En effet, le taux de chômage a légèrement baissé en 2023 par rapport à 2022. Il a augmenté depuis les creux récents, mais globalement, il demeure près des faibles niveaux observés avant la pandémie de COVID-19<sup>2</sup>.

Les deux plus grands secteurs d'emploi dans la RMR de Victoria ont fortement augmenté au cours de la dernière année. L'emploi s'est accru :

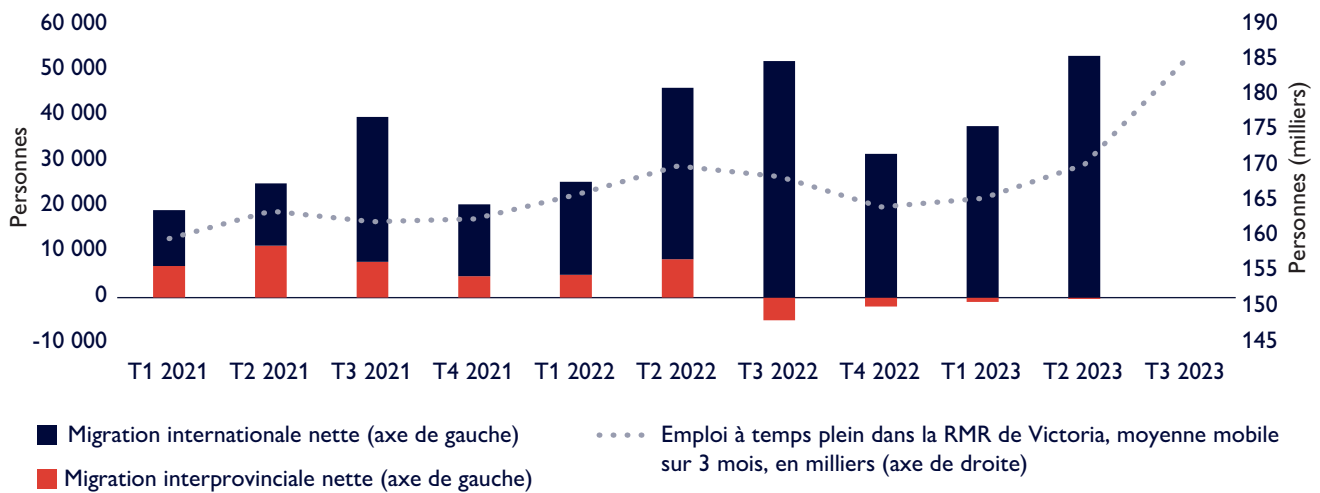
- de 48 % dans l'administration publique;
- de 16 % dans les soins de santé et l'assistance sociale<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Statistique Canada (Tableaux 17-10-0040-01 et 17-10-0020-01)

<sup>2</sup> Statistique Canada (Tableau 14-10-0378-01)

<sup>3</sup> Statistique Canada (Tableau 14-10-0379-01)

**Figure 1 L'emploi à temps plein a fortement augmenté alors que la migration nette a atteint des sommets records**



Source : Statistique Canada (Tableaux 14-10-0378-01, 17-10-0020-01 et 17-10-0040-01)

Dans la RMR de Victoria, plusieurs établissements d'enseignement postsecondaire accueillent des étudiants étrangers. Près de la ville, l'Université de Victoria en compte environ 10 000, mais ne peut en héberger que le quart dans ses logements pour étudiants. Ces étudiants étrangers risquent donc de chercher un logement à louer près de la zone de Saanich.

### L'univers des appartements destinés à la location poursuit sa forte expansion, car la demande est vigoureuse

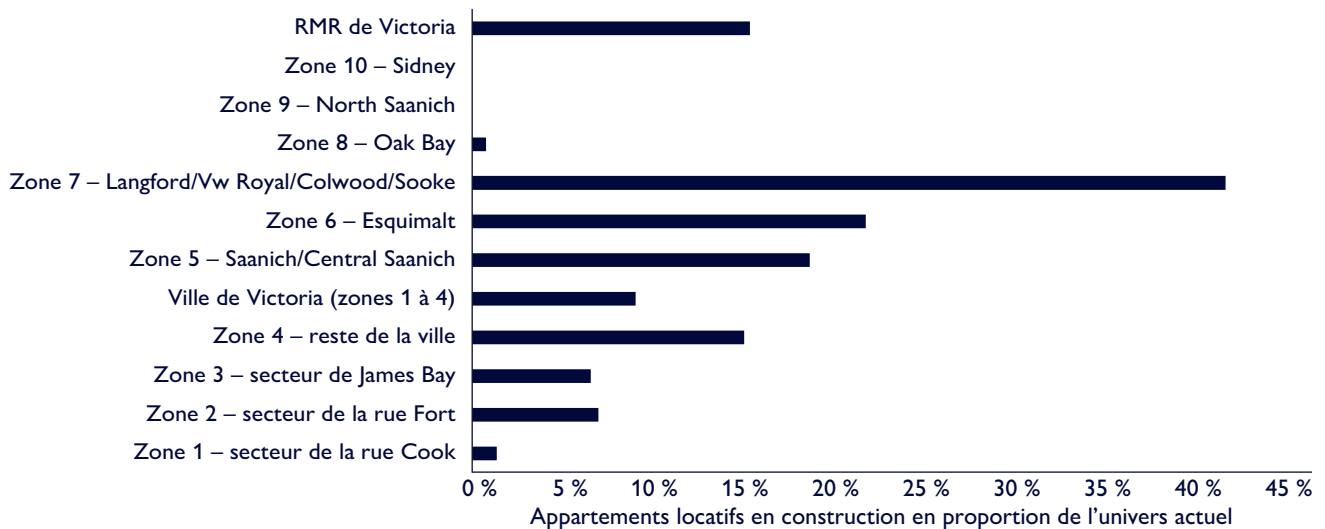
L'univers des appartements destinés à la location a augmenté de 4,9 % en 2023, soit environ au même rythme que l'année précédente (tableau 3.1.1). Cette croissance de l'offre demeure

bien supérieure à la moyenne des 10 années précédentes (2,6 %), car c'est en 2017 qu'elle a commencé à changer fortement à Victoria.

Dans la ville de Victoria, l'univers a augmenté de 4,9 %, soit à peine moins que dans le reste de la RMR (5,0 %). À l'extérieur de la ville, la croissance était particulièrement élevée dans la région qui s'étend de Langford à Sooke. La forte construction à Langford pousse à la hausse l'univers locatif de la RMR. En effet, les logements y sont plutôt abordables et la politique d'aménagement est favorable.

Compte tenu du nombre de logements locatifs en construction, l'univers locatif à Langford et Esquimalt devrait beaucoup augmenter au cours des 12 à 24 prochains mois.

**Figure 2 L'offre de logements locatifs à Langford et à Esquimalt est susceptible d'augmenter rapidement au cours des 2 prochaines années**



Source : SCHL

## Les loyers ont continué d'augmenter rapidement dans la région, puisque la demande surpasse l'offre

Les loyers ont poursuivi leur forte hausse, mais cette croissance était légèrement plus faible qu'en 2022. Dans la ville de Victoria, les loyers ont continué d'augmenter plus rapidement qu'à l'extérieur de la ville, car la demande de logements locatifs près du centre urbain est demeurée élevée.

La hausse des loyers exacerbe les problèmes d'abordabilité, en particulier pour les ménages à faible revenu. Une personne qui touche le salaire minimum et qui paye le loyer moyen consacrerait plus de 40 % de son revenu mensuel au logement. Les locataires qui cherchent un nouveau logement devront sans doute payer un loyer supérieur au loyer moyen, ce qui amputera encore plus leur budget. Parmi les appartements de 2 chambres les moins chers (première tranche de 25 %) dans la RMR, seulement 0,9 % étaient inoccupés en 2023.

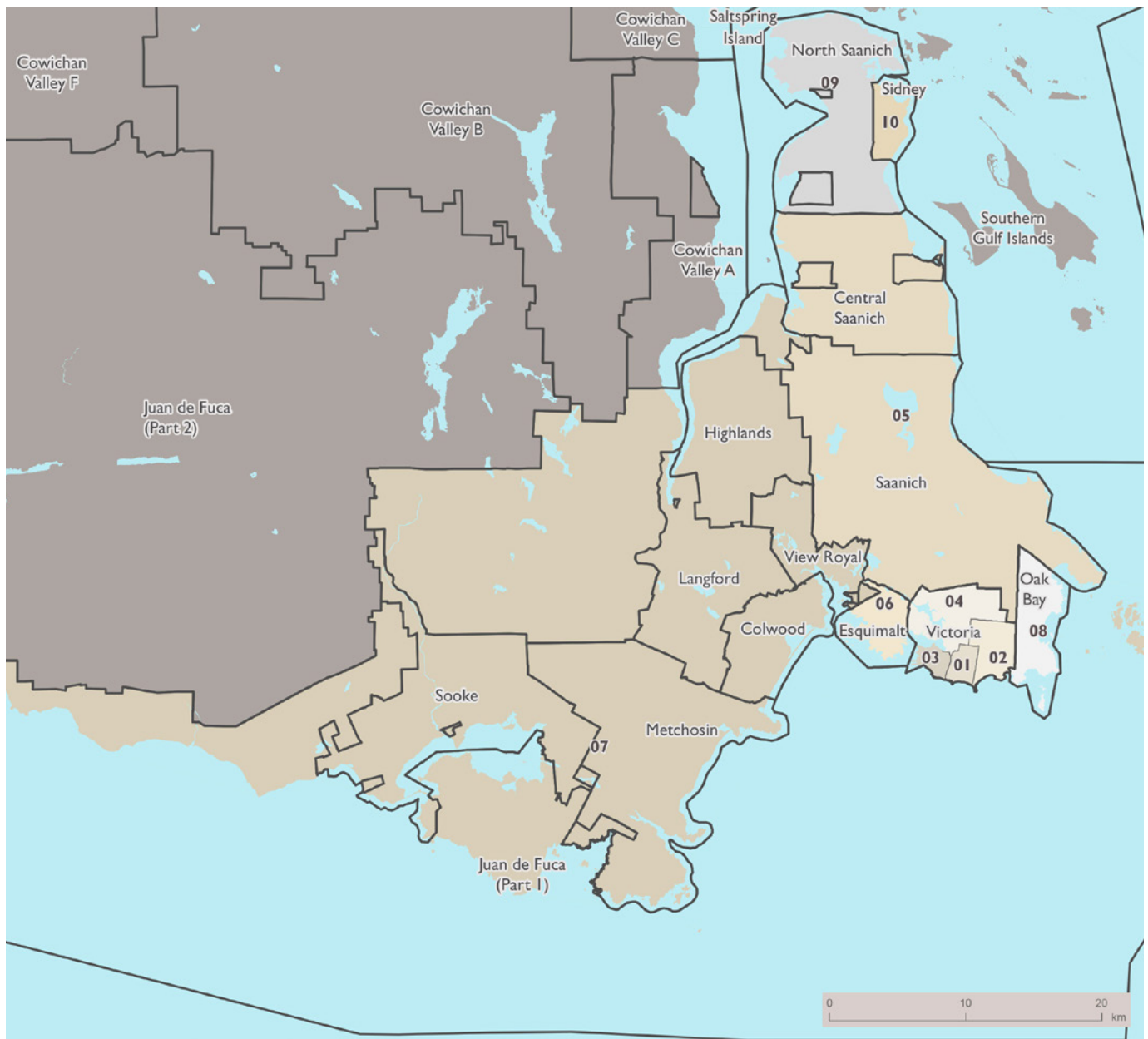
La province permettait une hausse des loyers de 2 % en 2023. Toutefois, l'augmentation des loyers a été plus forte, principalement en raison de la grande demande sur le marché

locatif. Lorsque des logements qui sont occupés depuis longtemps accueillent de nouveaux locataires, leur loyer augmente pour mieux refléter les prix du marché. Les logements avec roulement de locataires en 2023 coûtaient 41,5 % de plus que les logements sans roulement dans la RMR (tableau 6.1).

Parallèlement, les taux de roulement des locataires ont augmenté légèrement, surtout en raison de la hausse du nombre de logements ayant changé de locataires dans les vieux immeubles. Cependant, les taux de roulement à Sidney et à Langford-Sooke demeurent bien au-dessus de la moyenne de la RMR, car les loyers moyens y sont également supérieurs à la moyenne de la RMR. Comme les locataires paient sans doute déjà un loyer assez élevé pour le logement qu'ils occupent, les prix du marché ne les rebutent pas lorsqu'ils veulent déménager.

La construction de logements destinés à la location dans les secteurs ayant un petit univers locatif risque de pousser à la hausse les loyers moyens dans ces secteurs, comme on a pu le constater à Sidney.





## Description des zones de l'ELL — RMR de Victoria

<b>Zone 1</b>	<b>Secteur de la rue Cook</b> – 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
<b>Zone 2</b>	<b>Secteur de la rue Fort</b> – 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
<b>Zone 3</b>	<b>Secteur de James Bay</b> – délimité à l'est par la rue Douglas
<b>Zone 4</b>	<b>Reste de la ville</b> – 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
<b>Zones 1 à 4</b>	<b>Ville de Victoria</b>
<b>Zone 5</b>	<b>Saanich/Central Saanich</b>
<b>Zone 6</b>	<b>Esquimalt</b>
<b>Zone 7</b>	<b>Langford/View Royal/Colwood/Sooke</b>
<b>Zone 8</b>	<b>Oak Bay</b>
<b>Zone 9</b>	<b>North Saanich</b>
<b>Zone 10</b>	<b>Sidney</b>
<b>Zones 5 à 10</b>	<b>Reste de la RMR de Victoria</b>
<b>Zones 1 à 10</b>	<b>RMR de Victoria</b>

## Description des sous-secteurs pour le marché des copropriétés — RMR de Victoria

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

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

# Edmonton



## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

**2,4 %**

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1 398 \$**

EN HAUSSE de 6,4 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

**2,5 %**

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1 359 \$**



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).



## FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location est descendu de 4,3 à 2,4 % en 2023. Sa baisse est attribuable à la demande de logements locatifs, qui a augmenté plus que l'offre. Il s'agit du plus bas taux d'inoccupation enregistré en près de 10 ans.

La demande de logements locatifs a été alimentée par une croissance démographique et économique accrue en 2023.

La forte croissance des loyers et la baisse des taux d'inoccupation ont aggravé les problèmes d'abordabilité, surtout pour les ménages à faible revenu.

Le marché locatif secondaire a gagné en importance. En effet, un plus grand nombre d'appartements en copropriété ont été offerts en location à long terme à des loyers semblables à ceux du marché traditionnel.

### Le taux d'inoccupation a encore diminué sur le marché locatif traditionnel en raison de la demande accrue

Le taux d'inoccupation global des appartements destinés à la location est descendu de 4,3 % en 2022 à 2,4 % en 2023 (tableau 1.1.1). Sa baisse s'explique par la demande de logements locatifs, qui a dépassé l'offre de logements entrés sur le marché. Ce taux d'inoccupation est le plus bas en près de 10 ans. De plus, 2023 marque la deuxième année consécutive de resserrement du marché locatif dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton. Cette situation est attribuable aux facteurs suivants :

- la croissance démographique alimentée par la migration interprovinciale et internationale;
- la stabilité de l'emploi chez les jeunes;
- la baisse des perturbations économiques et le maintien des prix de l'énergie au-dessus des niveaux d'avant la pandémie de COVID-19;
- la difficulté accrue d'accéder à la propriété;
- les taux d'intérêt qui limitent l'offre.

Les plus fortes baisses des taux d'inoccupation des appartements destinés à la location ont été observées dans les zones Centre-Nord, Stony Plain, Jasper Place et Université. Le retour permanent de l'apprentissage en personne dans les universités et l'augmentation de l'activité au centre-ville ont contribué à ces baisses. Les taux d'inoccupation ont diminué pour tous les types de logement, surtout les studios et les logements de 1 chambre.

Au cours de la dernière année, la population de l'Alberta a fortement augmenté. Selon les plus récentes estimations de Statistique Canada, la province a connu la croissance démographique la plus rapide au Canada, soit 4,0 %<sup>1</sup>. De plus, le taux de croissance nette de la migration interprovinciale a été le plus élevé jamais enregistré par une province.

Le coût de la vie est en hausse partout au Canada. Dans ce contexte, plusieurs facteurs font de l'Alberta une destination attrayante pour les migrants interprovinciaux et les migrants internationaux. Les loyers moyens et les prix des habitations y sont moins chers qu'ailleurs et les revenus, relativement élevés. L'achat d'une propriété est relativement accessible à Edmonton. Cependant, l'augmentation des coûts de financement a probablement retardé l'accession à la propriété de certains acheteurs potentiels. Ces derniers sont demeurés locataires plus longtemps que prévu, ce qui a stimulé davantage la demande sur le marché locatif.

<sup>1</sup> Estimations démographiques du Canada au 1er juillet 2023 : la plus forte croissance de la population depuis 1957 ([https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/230927/dq230927a-fra.htm?utm\\_campaign=The%20Owl%20-%20Newsletter&utm\\_medium=email&\\_hsmi=275988958&\\_hsenc=p2ANqtz-9rlwiZ7t7AETacTYgDSSF5VycFS4UY-6i5cdox4E5HZfOOQDPyDCIUr4GolxPLb5Oe7iF8nEdzhbKZb4aMudbY43ldQ&utm\\_content=275988958&utm\\_source=hs\\_email](https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/230927/dq230927a-fra.htm?utm_campaign=The%20Owl%20-%20Newsletter&utm_medium=email&_hsmi=275988958&_hsenc=p2ANqtz-9rlwiZ7t7AETacTYgDSSF5VycFS4UY-6i5cdox4E5HZfOOQDPyDCIUr4GolxPLb5Oe7iF8nEdzhbKZb4aMudbY43ldQ&utm_content=275988958&utm_source=hs_email)); Statistique Canada, Tableau 17-10-0009-01 ([https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=1710000901&request\\_locale=fr](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/cv.action?pid=1710000901&request_locale=fr))

## Les loyers de l'échantillon commun augmentent malgré la croissance de l'univers locatif

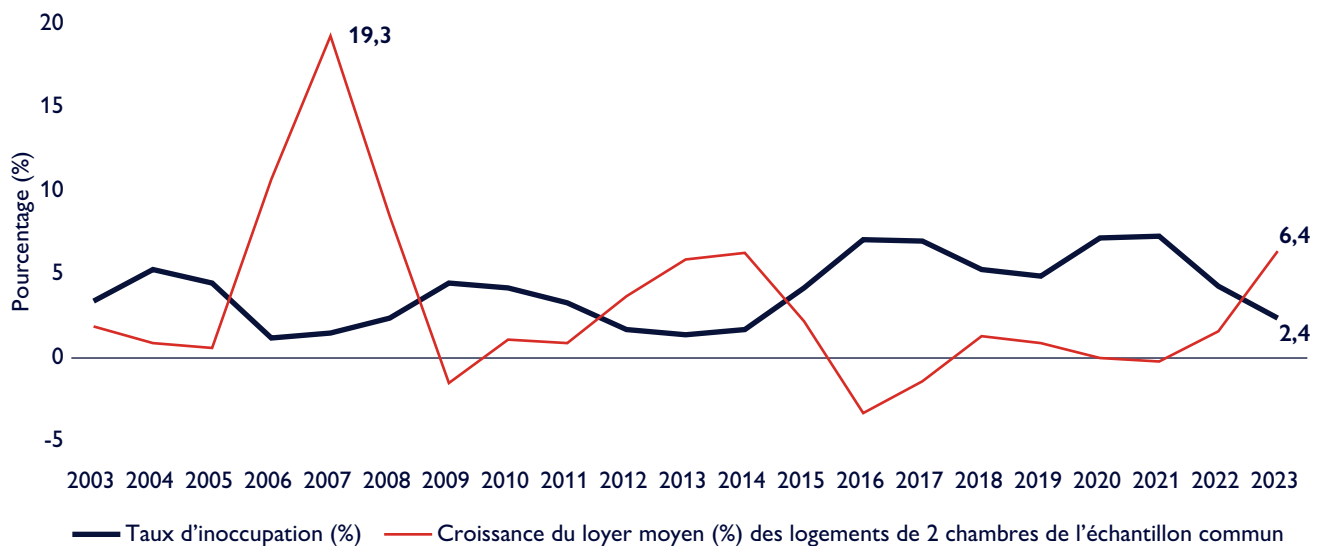
L'univers des appartements locatifs de la RMR d'Edmonton a augmenté de 2 914 logements (3,7 %) en 2023. Cette croissance s'explique principalement par l'achèvement récent d'appartements destinés à la location de 1 chambre et de 2 chambres dans les zones Centre-ville, Ouest et Millwoods (tableau 1.1.3).

Par ailleurs, les mises en chantier d'appartements ont considérablement diminué en 2023. En effet, les promoteurs ont dû composer avec l'augmentation des coûts, les pénuries de main-d'œuvre et les problèmes de chaînes d'approvisionnement (voir la section Edmonton du *Rapport sur l'offre de logements d'octobre 2023*<sup>2</sup>). Cette situation pourrait nuire davantage à l'offre et à l'abordabilité à Edmonton, selon l'évolution de la demande au cours de la prochaine année.

Malgré l'expansion de l'univers des logements destinés à la location, le loyer moyen des appartements de 2 chambres de l'échantillon commun a augmenté de 6,4 % en 2023 (tableau 1.1.5). Il ne s'est pas accru autant qu'à Calgary (14,3 %). La croissance des loyers à Edmonton pourrait avoir été ralentie par la taille relativement plus grande de son parc locatif par rapport à celui de Calgary. Le marché d'Edmonton a donc pu mieux absorber l'augmentation de la demande.

La baisse du taux d'inoccupation sur le marché locatif et l'augmentation des coûts d'achat d'une propriété peuvent inciter certains locataires à rester plus longtemps dans leur logement. Il en résulte une diminution du taux de roulement des locataires. Ce dernier est descendu de 30,4 % en 2022 à 28,1 % en 2023, mais est demeuré supérieur à la moyenne nationale (tableau 1.1.6).

**Figure 1 La croissance de la demande de logements locatifs a fait baisser le taux d'inoccupation et augmenter les loyers en 2023**



Source : SCHL

<sup>2</sup> [https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-supply-report/housing-supply-report-2023-11-fr.pdf?rev=5f769f05-77f8-429c-9e5c-5df399eecb1d&\\_gl=1\\*fpjh3s\\*\\_ga\\*MTc5NjkxNDgyMS4xNjcwNTE0OTc0\\*\\_ga\\_CY7T7RT5C4\\*MTcwMTEwNzg1MC43LjAuMTcwMTEwNzg1MC42MC4wLjA\\*\\_gcl\\_au\\*NjkzNDk0NDg1LjE2OTQ2MjUyMDI](https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-supply-report/housing-supply-report-2023-11-fr.pdf?rev=5f769f05-77f8-429c-9e5c-5df399eecb1d&_gl=1*fpjh3s*_ga*MTc5NjkxNDgyMS4xNjcwNTE0OTc0*_ga_CY7T7RT5C4*MTcwMTEwNzg1MC43LjAuMTcwMTEwNzg1MC42MC4wLjA*_gcl_au*NjkzNDk0NDg1LjE2OTQ2MjUyMDI)

## L'écart se creuse dans la disponibilité de logements abordables pour les ménages à faible revenu

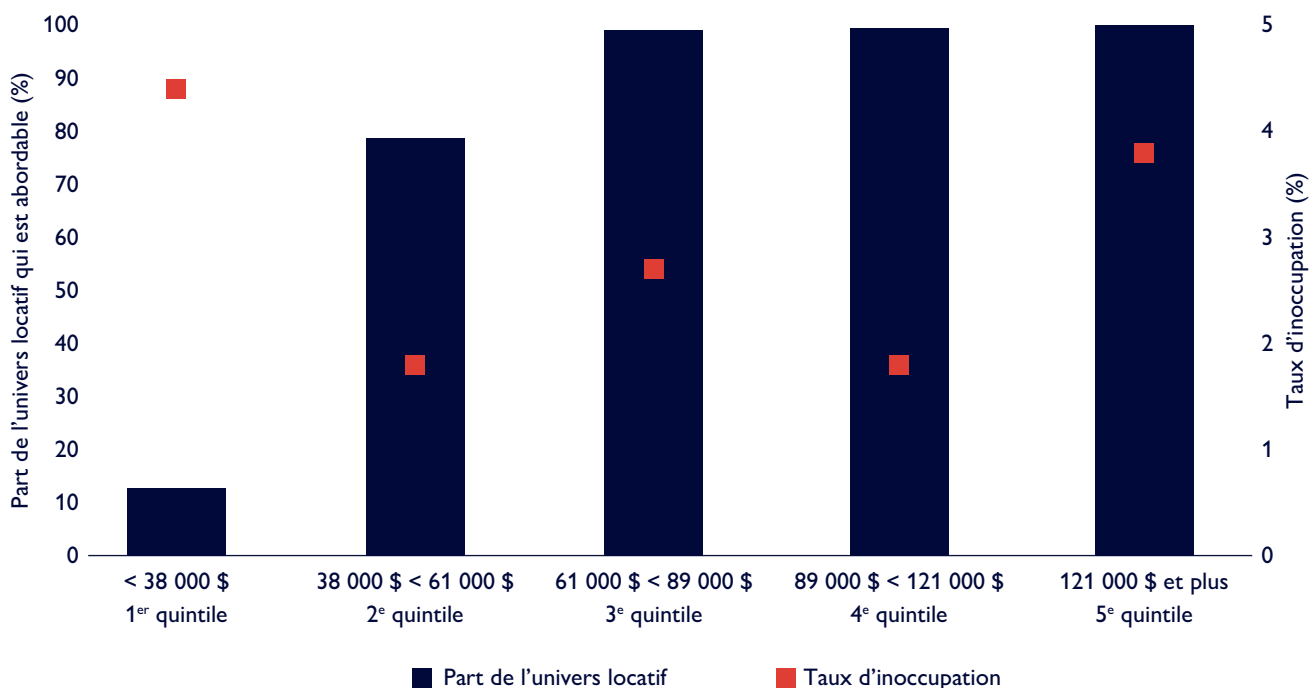
Parmi les grandes RMR du Canada, Edmonton a un marché locatif relativement abordable. Toutefois, la situation évolue graduellement, car les ménages ont de plus en plus de problèmes d'abordabilité. En effet, on observe une hausse des loyers et une baisse du taux d'inoccupation des logements locatifs dans la RMR.

Environ 12,7 % de l'univers des logements destinés à la location coûteraient moins de 30 % du revenu d'un ménage gagnant 38 000 \$ par année (tableau 3.1.8). Ces logements sont surtout des studios et des unités de 1 chambre. Les ménages de grande taille ayant un faible revenu risquent donc d'occuper un logement surpeuplé.

Par comparaison, les ménages du quintile de revenu suivant (gagnant au maximum 61 000 \$ par année) ont accès à une plus grande proportion du marché locatif traditionnel, soit 78,8 %. Toutefois, les logements qui sont abordables pour eux ont le plus faible taux d'inoccupation, soit 1,8 %.

Les ménages du quintile de revenu le plus bas, qui gagnent moins de 38 000 \$ par année, ont accès à un nombre beaucoup plus restreint de logements considérés comme abordables. Ce sont les ménages qui sont le plus touchés par le resserrement du marché locatif.

**Figure 2 Les ménages du quintile de revenu inférieur ont des options limitées sur le marché locatif**



Sources : SCHL, Statistique Canada (Recensement de 2016)

## Les appartements en copropriété offerts en location à long terme sont de plus en plus nombreux dans la RMR

Au cours de la dernière année, le marché des copropriétés a alimenté l'offre sur le marché locatif d'Edmonton davantage que par le passé. Même si l'univers des appartements en copropriété n'a connu qu'une légère hausse, la proportion de ces logements offerts en location à long terme est montée

à 42,6 %. Cela représente un ajout de 1 203 logements (tableau 4.3.1). Cette hausse s'explique principalement par l'augmentation des copropriétés offertes en location dans le sous-secteur Centre, où la demande de logements locatifs s'est accrue.

Malgré cette hausse de l'offre, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location dans la RMR d'Edmonton a baissé en 2023. Il est passé de 4,1 à 2,5 % (tableau 4.1.1). Les appartements destinés à la location et les appartements en copropriété offerts en location ont maintenant des taux d'inoccupation égaux dans le centre.

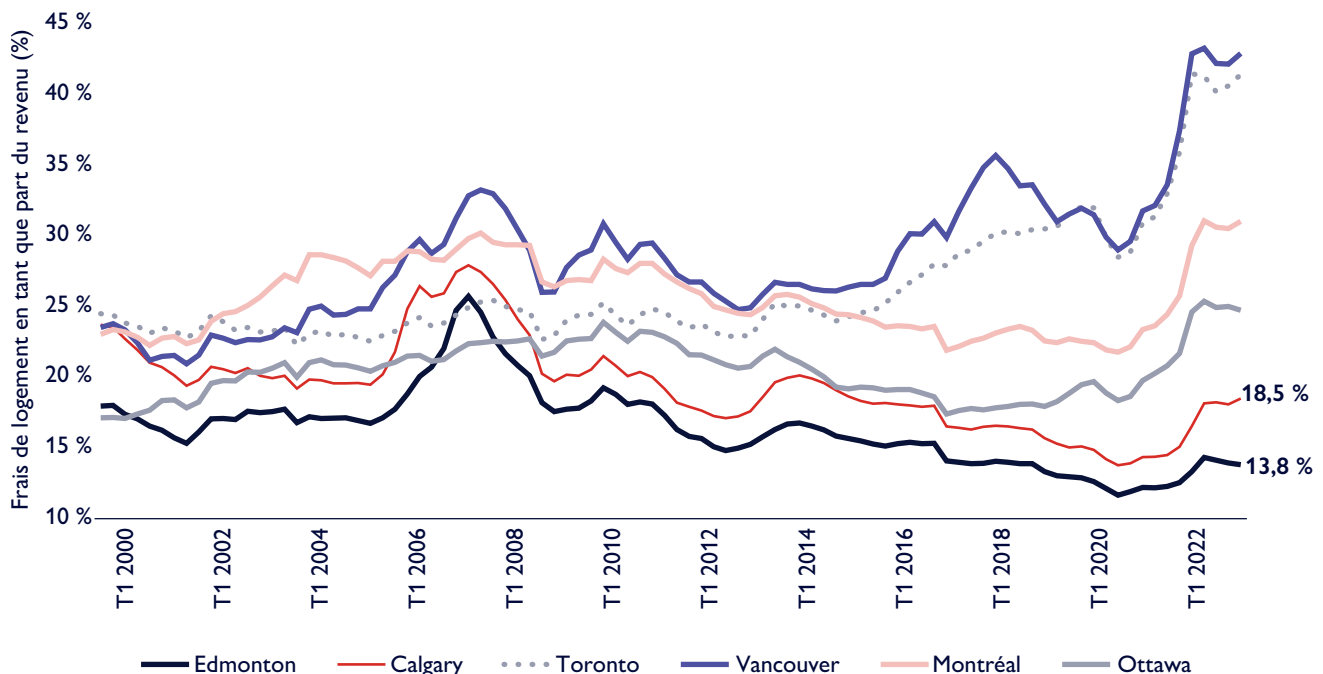
Le loyer moyen des appartements en copropriété de 2 chambres est demeuré stable, inchangé sur le plan statistique, à 1 359 \$ (tableau 4.1.2). Par conséquent, les appartements en copropriété offerts en location et les appartements destinés à la location de 2 chambres sont maintenant loués à des prix semblables (Canada, tableau 4.1). Au cours des dernières années, l'écart de loyer entre les appartements en copropriété et les logements destinés à la location a diminué. Il a rétréci à mesure que des unités de construction récente et de qualité supérieure sont entrées sur le marché locatif traditionnel.

## Les loyers actuels amènent à reconsidérer ce qui est le plus avantageux : louer ou acheter

Comme les loyers augmentent très rapidement, de nombreux locataires pourraient envisager de devenir propriétaires. Ce changement pourrait faire baisser leurs frais de logement mensuels, car les prix des habitations, surtout ceux des copropriétés, sont assez bas. À Edmonton, beaucoup plus que dans les autres grandes RMR, l'achat d'une habitation demeure une solution de rechange à la location relativement accessible. Le principal obstacle demeure la mise de fonds, surtout pour les accédants à la propriété.

Le coût mensuel de l'achat d'un appartement en copropriété par rapport au revenu des ménages a diminué au cours des derniers trimestres malgré la hausse des taux hypothécaires. Il représentait environ 13,8 % du revenu des ménages au deuxième trimestre de 2023. Les locataires actuels et les propriétaires potentiels pourraient devoir prendre une décision difficile : rester dans leur logement locatif dont le loyer augmente ou devenir propriétaires.

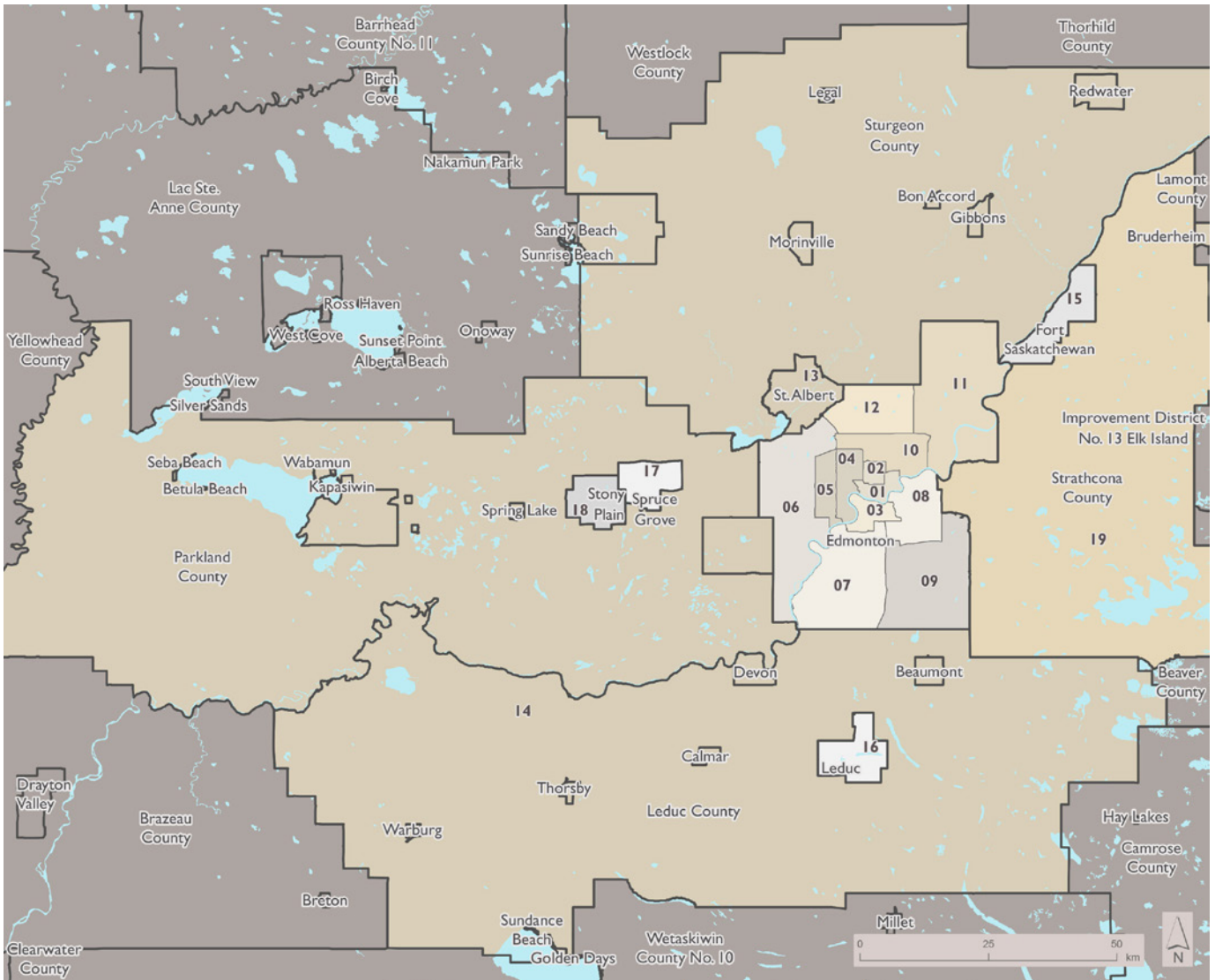
**Figure 3** Parmi les plus grandes RMR, c'est à Edmonton que les charges de remboursement et de possession d'une copropriété sont les plus abordables



Remarque : La mesure est fondée sur des données regroupées et des hypothèses, au moment de l'octroi du prêt (période d'amortissement de 25 ans, mise de fonds de 20 %).

Sources : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL (Calculs)





## Description des zones de l'ELL — RMR d'Edmonton

Zone 1	<b>Centre-ville</b> – 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	<b>Réserve de la baie d'Hudson</b> – 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	<b>Université</b> – 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	<b>Centre-Ouest</b> – 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	<b>Centre-ville</b>
Zone 5	<b>Jasper Place</b> – 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	<b>West Jasper Place</b> – 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 et 6	<b>Ouest</b>

<b>Zone 7</b>	<b>Sud-Ouest</b> – 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.
<b>Zone 8</b>	<b>Centre-Est</b> – 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.
<b>Zone 9</b>	<b>Millwoods</b> – 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.
<b>Zones 7 à 9</b>	<b>Sud</b>
<b>Zone 10</b>	<b>Centre-Nord</b> – 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.
<b>Zone 11</b>	<b>Nord-Est</b> – 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.
<b>Zone 12</b>	<b>Castledown</b> – 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.
<b>Zones 10 à 12</b>	<b>Nord</b>
<b>Zones 1 à 12</b>	<b>Ville d'Edmonton</b>
<b>Zone 13</b>	<b>St. Albert</b> – 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.
<b>Zone 14</b>	<b>Régions périphériques</b>
<b>Zone 15</b>	<b>Fort Saskatchewan</b> – 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.
<b>Zone 16</b>	<b>Leduc</b> – Au nord : Airport Road. À l'est : Range Road 225. À l'ouest : Range Road 254. Au sud : Township Road 492.
<b>Zone 17</b>	<b>Spruce Grove</b> – Au nord : autoroute 16. À l'est : Range Road 271. À l'ouest : Range Road 275. Au sud : autoroute 628.
<b>Zone 18</b>	<b>Stony Plain</b> – 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.
<b>Zone 19</b>	<b>Strathcona County</b> – 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.
<b>Zones 14 à 19</b>	<b>Toutes les régions périphériques</b>
<b>Zones 1 à 19</b>	<b>RMR d'Edmonton</b>

## Description des sous-secteurs pour le marché des copropriétés – RMR d'Edmonton

<b>Sous-secteur 1</b>	<b>Centre.</b> Zones 1 (centre-ville), 2 (réserve de Hudson Bay), 3 (université), 4 (Centre-Ouest), 5 (Jasper Place) et 10 (Centre-Nord).
<b>Sous-secteur 2</b>	<b>Périphérie.</b> Zones 6 (West Jasper Place), 7 (Sud-Ouest), 8 (Centre-Est), 9 (Millwoods), 11 (Nord-Est) et 12 (Castledowns).
<b>Sous-secteur 3</b>	<b>Autres.</b> Zone de l'ELL 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).
<b>Sous-secteurs 1 à 3</b>	<b>RMR d'Edmonton</b>



# Calgary



## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1,4 %** | **1 695 \$**

EN HAUSSE de 14,3 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1,0 %** | **1 819 \$**



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).

## FAITS SAILLANTS

L'offre de logements locatifs a eu du mal à suivre le rythme de la demande. Résultat : le taux d'inoccupation global des appartements destinés à la location a diminué. Il est descendu de 2,7 % en 2022 à 1,4 % en 2023. C'est le plus bas taux d'inoccupation en près de 10 ans.

L'accélération de la croissance démographique et la stabilité des conditions économiques ont stimulé la demande de logements locatifs en 2023.

Le loyer moyen des appartements de 2 chambres de l'échantillon commun a augmenté de 14,3 %. Il s'agit de la plus importante hausse annuelle au Canada en 2023 et de la croissance la plus marquée à Calgary depuis 2007.

Les problèmes d'abordabilité persistent pour les ménages, car les taux d'inoccupation des logements locatifs dans les gammes de loyers les moins chers demeurent inférieurs à 1 %.

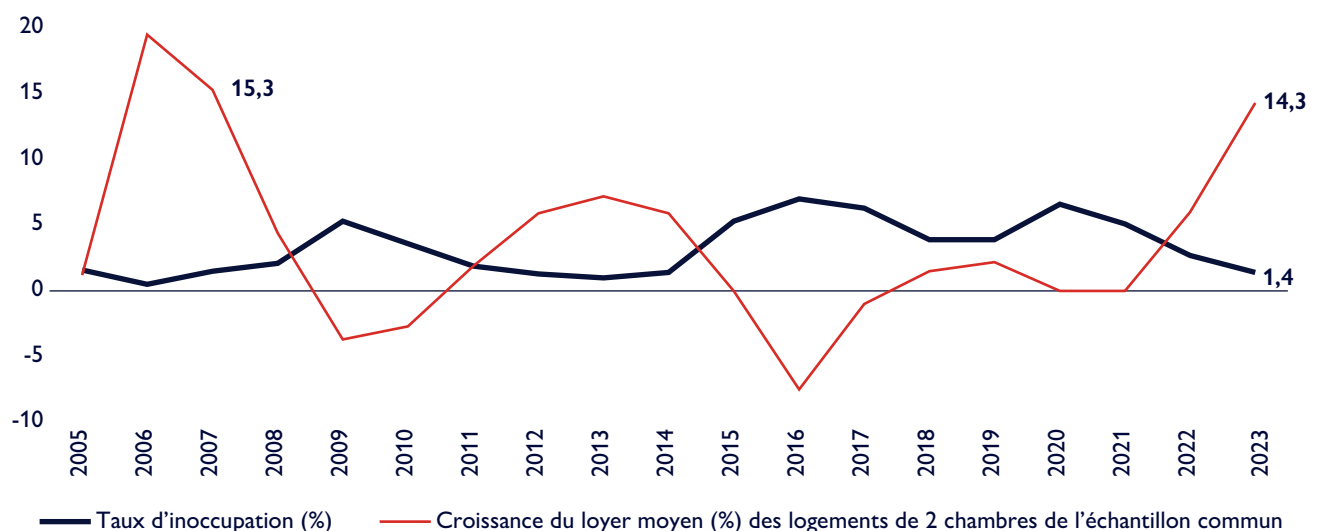
### Le taux d'inoccupation diminue, car la croissance de la demande est supérieure à celle de l'offre

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, le taux d'inoccupation global des appartements destinés à la location est descendu à 1,4 % (tableau 1.1.1) en 2023. L'année précédente, il s'était établi à 2,7 %. Le taux d'inoccupation a donc baissé pour une troisième année consécutive et il se situe

à un niveau sans précédent en près de 10 ans. Il a diminué dans toutes les catégories de logements et dans la plupart des zones d'enquête de la RMR.

Les taux d'inoccupation dans les zones Sud-Est et Fish Creek sont demeurés inchangés. Les plus fortes baisses ont été enregistrées dans les zones Centre-ville et Beltline. Malgré l'ajout notable de logements dans ces zones de l'univers, la demande a été suffisamment vigoureuse pour faire baisser encore les taux d'inoccupation dans ces quartiers recherchés.

**Figure 1** Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location est à son plus bas niveau depuis 2014, et le loyer moyen a augmenté à un rythme inégalé depuis 2007



Source : SCHL



## La demande de logements locatifs dépasse l'offre en raison de la forte croissance de l'emploi et de la population

Au cours de la dernière année, le marché locatif de Calgary s'est resserré, car la demande a été alimentée par la croissance de la population et de l'emploi<sup>1</sup>. L'emploi total est demeuré vigoureux et stable dans la cohorte des 15 à 24 ans, dont le taux de chômage en octobre 2023 restait inférieur à la moyenne sur 10 ans.

Calgary a connu une forte croissance démographique grâce à la migration interprovinciale et internationale, ce qui a stimulé la demande de logements locatifs. L'abordabilité relative de ce marché contribue à son attrait auprès des migrants, surtout avec les récentes hausses du coût de la vie.

De plus, la hausse des taux d'intérêt continue de limiter l'accès de certains ménages à la propriété. Cette hausse, combinée aux facteurs susmentionnés, a suscité une très forte demande pour les logements locatifs disponibles. La croissance de l'offre dans la RMR n'a pas été suffisante pour répondre à la demande.

Selon les renseignements que nous avons obtenus sur le marché, les propriétaires n'offrent plus d'incitatif aux locataires potentiels. S'ils ne le font plus, c'est parce que les logements trouvent preneurs rapidement. Il y avait des listes d'attente pour certains logements un peu partout dans la ville et dans les résidences universitaires.

## La faible augmentation de l'univers locatif n'a pas suffi à satisfaire la demande

L'univers des appartements destinés à la location s'est accru de 3 010 logements (hausse de 6,2 %) en 2023. Cette augmentation est principalement attribuable aux appartements locatifs de 1 et de 2 chambres nouvellement achevés dans les zones Beltline, Centre-ville et North Hill de la RMR (tableau 1.1.3).

L'offre de logements destinés à la location devrait augmenter à Calgary, car la plupart des appartements en construction sont destinés au marché locatif. En 2023, les mises en chantier d'appartements destinés à la location ont dépassé pour la première fois celles des appartements en copropriété. Elles ont atteint des sommets records, notamment grâce à la construction d'importants ensembles résidentiels dans la zone Nord-Ouest et en périphérie de la ville. (Voir la section Calgary du *Rapport sur l'offre de logements d'octobre 2023*<sup>2</sup>.)

De plus, les projets de conversion de bureaux en cours dans la zone Centre-ville pourraient accroître le nombre de logements locatifs.

## Le loyer moyen a augmenté à un rythme inégalé depuis 2007

Malgré l'expansion de l'univers locatif, le loyer moyen des logements de 2 chambres de l'échantillon commun s'est accru de 14,3 % en 2023 (tableau 1.1.5). Il s'agit de la plus importante hausse annuelle au Canada en 2023 et de la croissance la plus marquée à Calgary depuis 2007. Le loyer moyen à Calgary a augmenté beaucoup plus rapidement qu'à Edmonton puisque le marché y est plus serré. De plus, Calgary compte un parc de logements destinés à la location plus petit que celui d'Edmonton. Le marché locatif de Calgary a donc été incapable de répondre à la demande croissante, si bien que les loyers ont monté.

Selon les renseignements que nous avons obtenus sur le marché, une partie de la forte croissance des loyers en 2023 peut s'expliquer par la hausse des mensualités hypothécaires. Le coût des services publics transféré aux locataires serait aussi en cause dans une certaine mesure.

Le loyer moyen demandé pour les appartements vacants dépassait de 11,4 % celui des logements occupés (tableau 1.1.9). Cet écart s'est creusé dans les dernières années, car le marché locatif s'est resserré à cause de la forte demande. Dans la RMR, l'écart des loyers était plus important dans les zones Nord-Est et Centre-ville.

En raison de la concurrence accrue pour les logements disponibles et des obstacles supplémentaires à l'achat d'une propriété, les locataires ont eu davantage tendance à conserver leur logement. Par conséquent, le taux de roulement des locataires est descendu de 27,9 % en 2022 à 23,6 % en 2023. Il est toutefois demeuré supérieur à la moyenne nationale (tableau 1.1.6). Contrairement au loyer moyen des logements sans roulement de locataires, le loyer moyen des logements avec roulement de locataires n'a que très peu influé sur la croissance du loyer moyen à Calgary.

## Les problèmes d'abordabilité persistent en raison de l'offre limitée dans les gammes de loyers les moins chers

Dans la RMR de Calgary, l'abordabilité du logement se détériore pour les ménages locataires à faible revenu. Compte tenu de l'offre limitée de logements locatifs dans les gammes de loyers les moins chers, il est difficile de trouver des logements abordables.

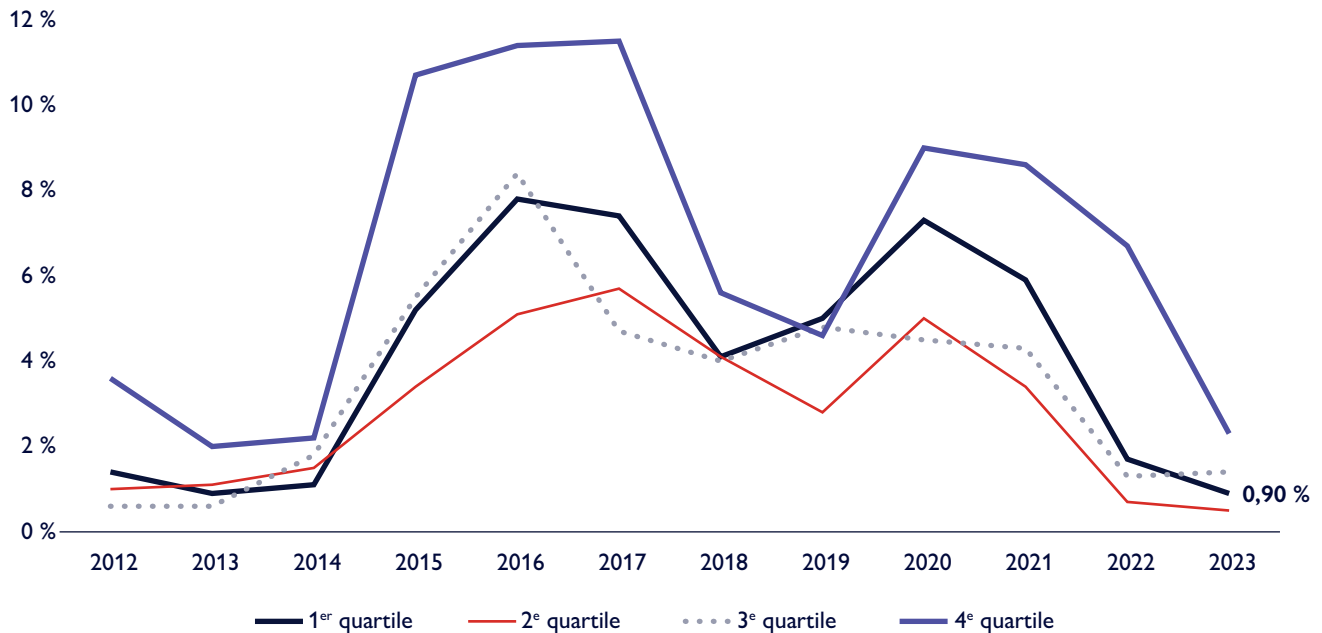
<sup>1</sup> Statistique Canada, (Tableau 14-10-0378)

<sup>2</sup> [https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-supply-report/housing-supply-report-2023-11-fr.pdf?rev=5f769f05-77f8-429c-9e5c-5df399eeeb1d&\\_gl=1\\*fpjh3s\\*\\_ga\\*MTc5NjkxNDgyMS4xNjcwNTE0OTc0\\*\\_ga\\_CY7T7RT5C4\\*MTcwMTewNzg1MC43LjA\\_uMTcwMTewNzg1MC42MC4wLjA\\*\\_gcl\\_au\\*NjkzNDk0NDg1LjE2OTQ2MjUyMDI](https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sites/cmhc/professional/housing-markets-data-and-research/market-reports/housing-supply-report/housing-supply-report-2023-11-fr.pdf?rev=5f769f05-77f8-429c-9e5c-5df399eeeb1d&_gl=1*fpjh3s*_ga*MTc5NjkxNDgyMS4xNjcwNTE0OTc0*_ga_CY7T7RT5C4*MTcwMTewNzg1MC43LjA_uMTcwMTewNzg1MC42MC4wLjA*_gcl_au*NjkzNDk0NDg1LjE2OTQ2MjUyMDI)

Par exemple, les taux d'inoccupation des logements de 2 chambres dans les quartiles des loyers les moins chers (premier et deuxième) sont inférieurs à 1 %. En raison

de la détérioration de l'abordabilité, les ménages auront plus de difficulté à trouver des logements qui répondent à leurs besoins.

**Figure 2 Les taux d'inoccupation des logements de 2 chambres dans les quartiles des loyers les plus bas sont inférieurs à 1 %**



Sources : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL (Calculs)

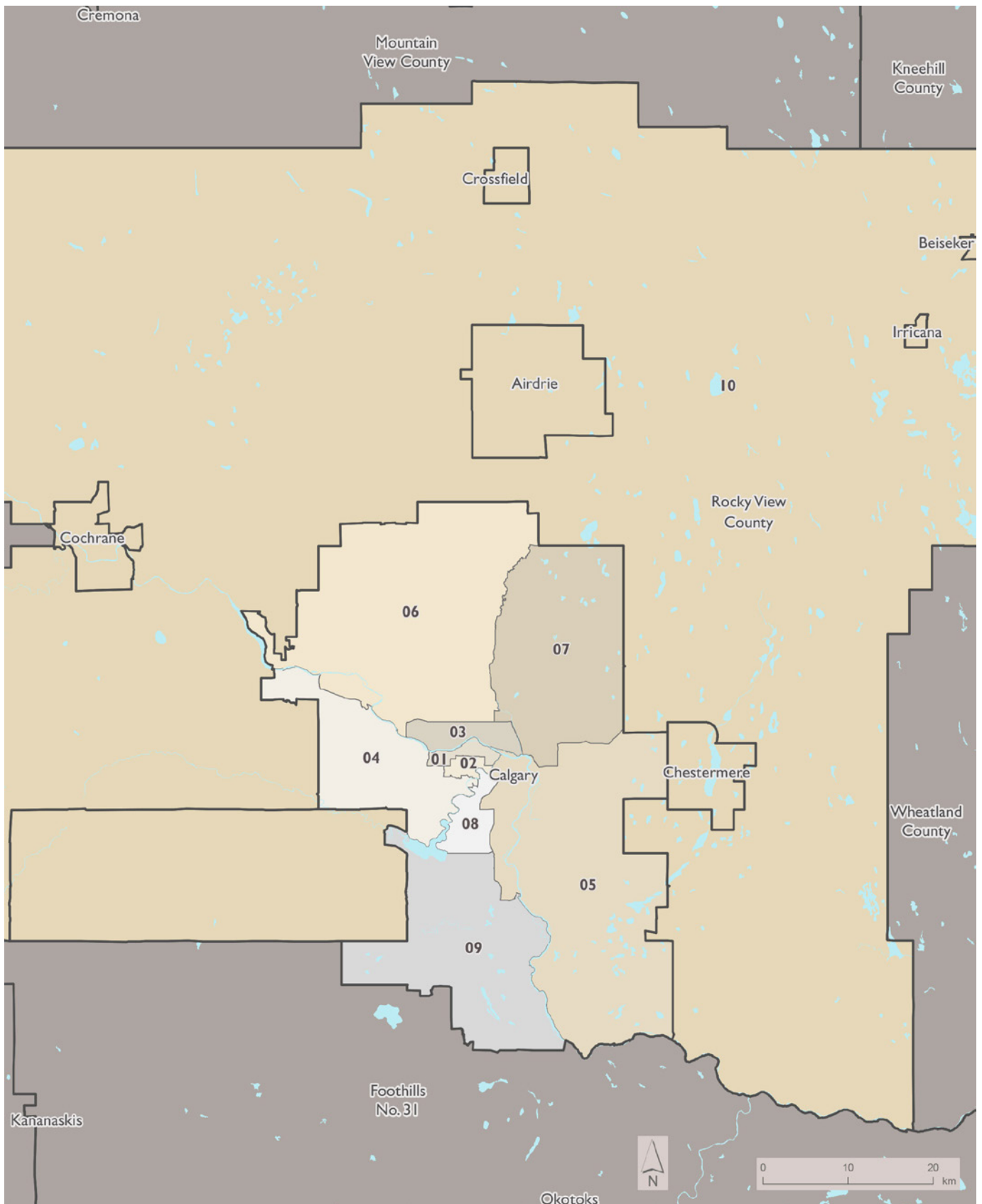
## La part des appartements en copropriété offerts en location à long terme demeure inchangée

L'univers des appartements en copropriété s'est accru de 1 455 logements en 2023. La hausse a été observée principalement dans les sous-secteurs Ouest et Est. Cependant, la part de l'univers des logements offerts en location à long terme est demeurée stable (38,4 %) et relativement inchangée (tableau 4.3.1). Sous la pression de la demande, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location est descendu à 1,0 % en 2023 (tableau 4.1.1).

Le loyer moyen des appartements en copropriété de 2 chambres offerts en location à Calgary s'est établi à 1 819 \$ en 2023 (tableau 4.1.2). Même s'il n'a pas changé en glissement annuel sur le plan statistique, le loyer moyen est d'environ 124 \$

supérieur à celui d'un logement comparable destiné à la location (Canada, tableau 4.1). Ainsi, l'écart de loyer entre les deux segments de marché continue de rétrécir parce qu'un plus grand nombre de logements destinés à la location que d'appartements en copropriété s'ajoute sur le marché.

Les renseignements sur le marché indiquent que la hausse des coûts d'exploitation et les conditions de financement rigides pourraient rendre les logements locatifs moins attrayants pour certains investisseurs du marché locatif secondaire. Des propriétaires mettent leurs propriétés en vente, passent de la location à long terme à la location à court terme (comme Airbnb) ou imposent la totalité de l'augmentation des charges hypothécaires à leurs locataires.



## Description des zones de l'ELL — RMR de Calgary

<b>Zone 1</b>	<b>Centre-ville</b> – Limite nord : rivière Bow; limite ouest : 24 <sup>e</sup> Rue SO; limite est : rivière Elbow; limite sud : 17 <sup>e</sup> Avenue SO (de la 24 <sup>e</sup> Rue SO à la 14 <sup>e</sup> Rue SO), 12 <sup>e</sup> Avenue SO (de la 14 <sup>e</sup> Rue SO à la 11 <sup>e</sup> Rue SO), 10 <sup>e</sup> Avenue SO (de la 11 <sup>e</sup> Rue SO à la 2 <sup>e</sup> Rue SE), 17 <sup>e</sup> Avenue SE (de la 2 <sup>e</sup> Rue SE jusqu'à la rivière Elbow).
<b>Zone 2</b>	<b>Beltline/Lower Mount Royal</b> – Limite nord : 17 <sup>e</sup> Avenue SO (de la 17 <sup>e</sup> Rue SO à la 14 <sup>e</sup> Rue SO), 12 <sup>e</sup> Avenue SO (de la 14 <sup>e</sup> Rue SO à la 11 <sup>e</sup> Rue SO), 10 <sup>e</sup> Avenue SO (de la 11 <sup>e</sup> Rue SO à la 2 <sup>e</sup> Rue SE), 17 <sup>e</sup> Avenue SE (de la 2 <sup>e</sup> Rue SE jusqu'à la rivière Elbow); limite ouest : 17 <sup>e</sup> Rue SO; limite est : 2 <sup>e</sup> Rue SE (de la 10 <sup>e</sup> Avenue SO à la 17 <sup>e</sup> Avenue SE), rivière Elbow; limite sud : 26 <sup>e</sup> Avenue SO (de la 17 <sup>e</sup> Rue SO à la 14 <sup>e</sup> Rue SO), avenue Frontenac (de la 14 <sup>e</sup> Rue SO à la 8 <sup>e</sup> Rue SO), avenue Hillcrest (de la 8 <sup>e</sup> Rue SO à la 4 <sup>e</sup> Rue SO), rivière Elbow.
<b>Zone 3</b>	<b>North Hill</b> – Limite nord : 16 <sup>e</sup> Avenue NO; limite ouest : 37 <sup>e</sup> Rue NO; limite est : Deerfoot Trail; limite sud : rivière Bow.
<b>Zone 4</b>	<b>Sud-Ouest</b> – Limite nord : rivière Bow; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : 24 <sup>e</sup> Rue SO (de la rivière Bow jusqu'à la 17 <sup>e</sup> Avenue SO), 17 <sup>e</sup> Rue SO (de la 17 <sup>e</sup> Avenue SO à la 26 <sup>e</sup> 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.
<b>Zone 5</b>	<b>Sud-Est</b> – Limite nord : rivière Bow (rivière Elbow jusqu'à Barlow Trail SE), 17 <sup>e</sup> Avenue SE (de Barlow Trail SE jusqu'à la 36 <sup>e</sup> Rue SE), Memorial Drive SE (de la 36 <sup>e</sup> Rue SE jusqu'à la limite est de la ville); limite ouest : rivière Elbow (de la rivière Bow jusqu'à la 25 <sup>e</sup> Avenue SO), Blackfoot Trail (de la 26 <sup>e</sup> 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.
<b>Zone 6</b>	<b>Nord-Ouest</b> – 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 <sup>e</sup> Rue NO), 16 <sup>e</sup> Avenue NO.
<b>Zone 7</b>	<b>Nord-Est</b> – 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 <sup>e</sup> Avenue SE (de Barlow Trail SE jusqu'à la 36 <sup>e</sup> Rue SE), Memorial Drive SE (de la 36 <sup>e</sup> Rue SE jusqu'à la limite est de la ville).
<b>Zone 8</b>	<b>Chinook</b> – Limite nord : rivière Elbow; limite ouest : rivière Elbow; limite est : Blackfoot Trail; limite sud : Heritage Drive SO.
<b>Zone 9</b>	<b>Fish Creek</b> – Limite nord : réservoir Glenmore (de la limite ouest de la ville jusqu'à la 14 <sup>e</sup> 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.
<b>Zones 1 à 9</b>	<b>Ville de Calgary</b>
<b>Zone 10</b>	<b>Autres centres</b>
<b>Zones 1 à 10</b>	<b>RMR de Calgary</b>

## Description des sous-secteurs pour le marché des copropriétés — RMR de Calgary

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



# Saskatoon



## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**2,0 %** | **1 360 \$**

EN HAUSSE de 9,0 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1,2 %** | **1 449 \$**



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).

## FAITS SAILLANTS

L'emploi, la population et les investissements ont crû à Saskatoon en 2023, ce qui a stimulé la croissance économique et la demande de logements locatifs. Toutefois, l'offre n'a pas augmenté au même rythme que la demande, et le taux d'inoccupation est descendu à 2 %.

Saskatoon a connu le taux de roulement moyen le plus élevé des régions métropolitaines des Prairies, à 36,5 %. Le taux y a augmenté de près de 3 points de pourcentage par rapport à l'année précédente.

Dans la région métropolitaine de Saskatoon, le loyer moyen des logements de 2 chambres de l'échantillon commun a crû au même rythme que dans d'autres régions de l'Ouest.

Les logements disponibles pour les ménages à faible revenu se font toujours rares. Seuls 5 % des logements de l'univers locatif de la région métropolitaine sont abordables pour les ménages du quartile de revenu inférieur.

### Les taux d'inoccupation diminuent et les loyers moyens augmentent dans le marché locatif serré de Saskatoon

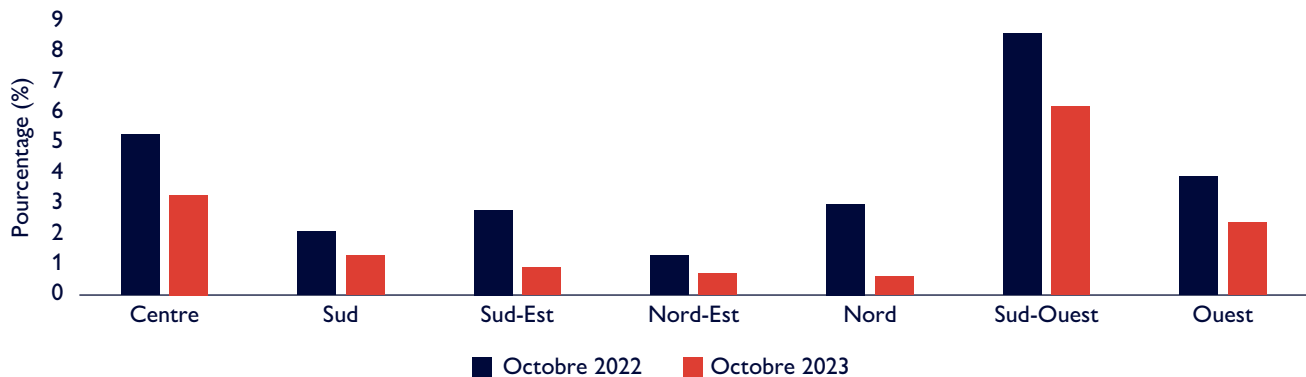
Le taux d'inoccupation des logements destinés à la location est descendu de 3,4 % en 2022 à 2 % en 2023 (tableau 1.1.1). Ce resserrement a été le plus marqué dans les zones Nord, Nord-Est et Sud-Est, où le taux est passé sous la barre des 1 %. Ces 3 zones ont connu les taux d'inoccupation les plus faibles de la région métropolitaine de recensement (RMR). Toutefois, la zone Ouest enregistre la plus forte augmentation de loyer, à 14,6 % (tableau 1.1.5).

Voici les principaux facteurs économiques ayant alimenté la demande sur le marché en 2023 :

- augmentation de l'emploi à temps plein dans les secteurs où la rémunération est élevée, comme les services professionnels, scientifiques et techniques;

- croissance des salaires dans la plupart des secteurs par rapport à l'année précédente;
- investissements majeurs dans la région, comme la phase 2 du projet de mine de potasse de BHP à Jansen;
- croissance démographique stable en raison de la migration internationale, qui a compensé le bilan négatif de la migration interprovinciale.

Saskatoon a connu une croissance de la population, de l'emploi et des investissements qui a alimenté l'expansion économique et la demande de logements locatifs. L'offre n'a pas suffi à répondre à cette demande.

**Figure 1 Les taux d'inoccupation ont diminué dans toutes les zones de Saskatoon en 2023**

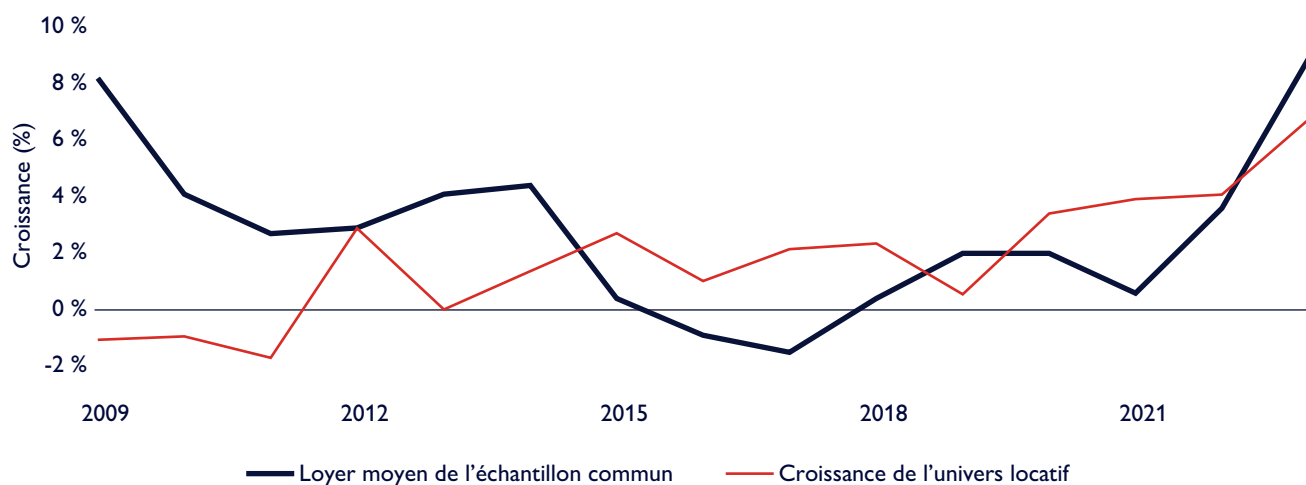
Source : SCHL

La forte demande a fait baisser le taux d'inoccupation de la plupart des types de logements dans toutes les zones de Saskatoon. Les logements de 2 chambres ont enregistré le taux d'inoccupation le plus faible, à 1,5 %. Le loyer moyen de ces logements de l'échantillon commun aux enquêtes de 2022 et de 2023 s'est hissé à 9 % (tableaux 1.1.1 et 1.1.5).

La baisse des taux d'inoccupation des immeubles de grande taille et de construction récente témoigne de la préférence des locataires pour les logements dans ces immeubles (tableaux 1.3.1 et 1.2.1). En effet, les taux d'inoccupation de ces logements étaient bien en deçà du taux global sur le marché.

### L'offre de logements locatifs ayant été éclipsée par la demande croissante, les taux d'inoccupation se situent sous la barre des 1 % par endroits

L'univers locatif a augmenté de 6,7 % en 2023; il s'est accru dans toutes les zones de Saskatoon (tableau 1.1.3). Les zones Nord-Est et Sud-Est ont enregistré la plus forte croissance en 2023, une hausse de 20 % par rapport à 2022. Malgré l'ajout de logements, les taux d'inoccupation dans ces zones ont chuté sous la barre des 1 %. Le loyer moyen y est ainsi 7,3 % plus élevé que celui de la RMR (1 256 \$) (tableau 1.1.2).

**Figure 2 La hausse de la demande a fait croître l'univers locatif et les loyers par rapport à leurs niveaux relativement stables d'avant la pandémie**

Source : SCHL

La croissance économique est forte à Saskatoon. Malgré tout, les tendances de la construction indiquent une baisse des mises en chantier et une faible hausse des achèvements depuis 2022. Les investisseurs citent plusieurs raisons à cela, entre autres la hausse des coûts de financement pouvant décourager la construction à court terme. Ils mentionnent aussi que certains promoteurs utilisent une partie de leurs fonds pour répondre à la demande croissante dans d'autres marchés.

Le marché s'est resserré et les logements disponibles se sont faits rares. En réponse à cette pénurie, le gouvernement de la Saskatchewan a instauré le programme de subvention Secondary Suite Incentive (SSI)<sup>1</sup>. Annoncé en octobre 2023, ce programme vise à encourager les propriétaires à construire des logements accessoires dans leur maison. Il permettra d'augmenter le nombre de logements locatifs dans les collectivités. La réception des demandes dans le cadre du programme devrait commencer en janvier 2024.

## Les logements de 1 chambre ont affiché le taux de roulement le plus élevé en 2023

Le taux de roulement dans la RMR s'est hissé à 36,5 %, en hausse de 3,4 points de pourcentage par rapport à 2022 (tableau 1.1.6). La zone Sud-Ouest a enregistré le taux de roulement le plus élevé de la RMR (49 %) et le taux de roulement le plus élevé pour les logements de 1 chambre (55 %).

En 2023, les écarts étaient négligeables entre les loyers moyens des logements occupés et des logements vacants ou ayant changé de locataires récemment (tableau 1.1.9 et Canada, tableau 6.1). Une uniformité qui contraste avec les tendances observées en Colombie-Britannique et en Ontario, où les écarts de loyers étaient beaucoup plus marqués. En raison de l'absence de contrôle des loyers en Saskatchewan, le marché dicte les prix de toutes les unités. L'abordabilité relative de Saskatoon

favorise la disponibilité d'options économiques. Ainsi, les logements qui restent vacants sont souvent de moins bonne qualité et se louent moins cher.

## Les loyers ayant crû plus que les salaires, l'abordabilité s'est détériorée, surtout pour les familles à faible revenu

La croissance des loyers a dépassé celle des salaires en 2023, ce qui a exercé des pressions financières sur les locataires. Les travailleurs au salaire minimum sont très sensibles à cette hausse rapide, car l'offre est limitée dans les segments du marché où les loyers sont les moins chers. Ces logements représentent 5 % de l'univers locatif.

En plus des fortes augmentations de loyer, l'inflation a stimulé la hausse des coûts des autres dépenses essentielles. Ainsi, le budget des ménages a subi une pression supplémentaire. Les propriétaires ont rapporté que la colocation est de plus en plus populaire afin de réduire les coûts pour se loger.

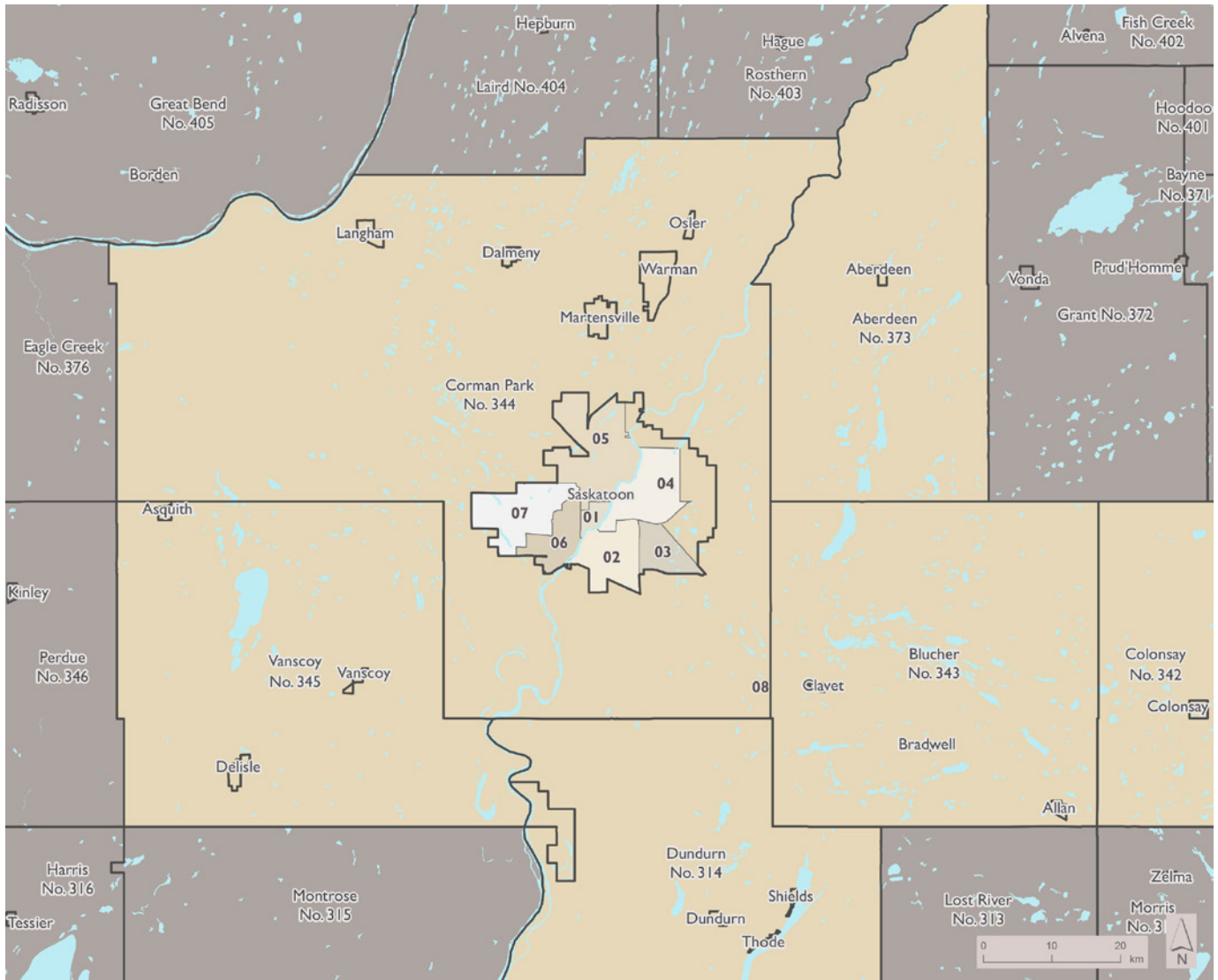
## Le marché des copropriétés s'est resserré, ce qui entraîne des problèmes d'abordabilité

Le taux d'inoccupation du marché des copropriétés est descendu à 1,2 % en 2023 (tableau 4.1.1), à l'image du resserrement du marché locatif traditionnel. La proportion de logements offerts en location à long terme dans l'univers des appartements en copropriété est restée stable, à 31,8 % (tableau 4.3.1).

Les copropriétés offertes en location sont souvent situées dans des immeubles récents, ce qui contribue à améliorer la qualité des logements dans ce segment. Ainsi, le loyer moyen des appartements en copropriété de 2 chambres était environ 7 % plus élevé que celui d'un logement comparable du marché locatif traditionnel (tableau 4.1.3).

<sup>1</sup> Saskatchewan Secondary Suite Incentive (SSI) Grant Program | Tax Credits | Government of Saskatchewan (en anglais seulement) (<https://www.saskatchewan.ca/residents/taxes-and-investments/tax-credits/saskatchewan-secondary-suite-incentive-grant-program#:~:text=The%20grant%20program%20will%20provide,by%20the%20Ministry%20of%20Finance.>)





## Descriptions des zones de l'ELL — RMR de Saskatoon

<b>Zone 1</b>	<b>Centre</b> – Au nord : 33rd Street East. À l'est : rivière Saskatchewan Sud. À l'ouest : Idylwyld Drive, Avenue H N. Au sud : rivière Saskatchewan Sud.
<b>Zone 2</b>	<b>Sud</b> – Au nord : College Drive, 12th Street East. À l'est : Circle Drive East. À l'ouest : rivière Saskatchewan Sud. Au sud : rue Cartwright.
<b>Zone 3</b>	<b>Sud-Est</b> – Au nord : College Drive. À l'est : voie ferrée. À l'ouest : Circle Drive East. Au sud : autoroute 16.
<b>Zone 4</b>	<b>Nord-Est</b> – 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.
<b>Zone 5</b>	<b>Nord</b> – 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.
<b>Zone 6</b>	<b>Sud-Ouest</b> – Au nord : voie ferrée. À l'est : Avenue H. À l'ouest : Range Road 3062. Au sud : rivière Saskatchewan Sud.
<b>Zone 7</b>	<b>Ouest</b> – Au nord : nord de Henick Crescent. À l'est : voie ferrée. À l'ouest : autoroute 7. Au sud : voie ferrée.
<b>Zones 1 à 7</b>	<b>Ville de Saskatoon</b>
<b>Zone 8</b>	<b>Périphérie</b>
<b>Zones 1 à 8</b>	<b>RMR de Saskatoon</b>

# Regina

## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

**1,4 %**

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1 301 \$**

EN HAUSSE de 7,9 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

**1,8 %**

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1 421 \$**



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).



## FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation global à Regina est descendu à 1,4 %, son niveau le plus bas depuis 2013. Les taux d'inoccupation des logements récents et de ceux situés dans les zones Nord-Ouest et Université étaient particulièrement bas.

La concurrence accrue sur le marché locatif a fait augmenter le loyer moyen de 7,9 % dans l'ensemble des catégories de logements. Il s'agit de la hausse la plus forte depuis 2009.

Même s'ils ont augmenté en 2023, les loyers à Regina sont plus abordables que dans d'autres marchés de la région.

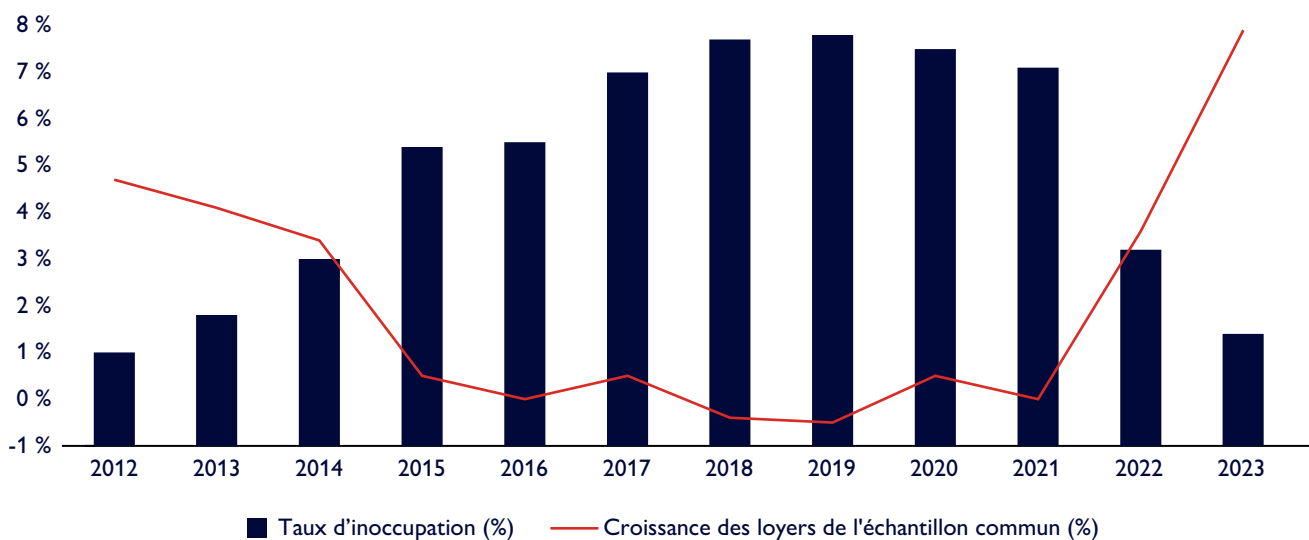
### Les taux d'inoccupation ont touché leur niveau le plus bas depuis 2013

Le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Regina s'est considérablement resserré. Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location a chuté, pour s'établir à 1,4 % (tableau 1.1.1). Les taux d'inoccupation ont diminué dans toutes les catégories de logements et dans la plupart des municipalités. Les logements locatifs près de la zone Université ont affiché les taux d'inoccupation les plus bas. Les taux y sont descendus de 1,4 % en octobre 2022 à 0,3 % en octobre 2023.

Les migrants internationaux, un moteur de la croissance démographique à Regina, contribuent à l'augmentation de la demande de logements locatifs. La hausse du nombre de résidents permanents admis depuis le début de 2023 compense le déménagement de résidents dans d'autres provinces et territoires.

La croissance de l'emploi à temps plein à Regina s'est accélérée en 2023, après avoir été faible en 2022. La rémunération hebdomadaire moyenne a augmenté, et les préférences des locataires semblent avoir changé. Ces derniers se tournent vers des logements locatifs récents, qui affichent de faibles taux d'inoccupation et des loyers moyens assez élevés.

**Figure 1** Les taux d'inoccupation sont à leur niveau le plus bas depuis 2013 et la croissance des loyers s'accélère



Source : SCHL



## L'accélération de la croissance des loyers et la hausse des coûts non résidentiels créent des problèmes d'abordabilité

La demande accrue et les faibles taux d'inoccupation exercent une pression à la hausse sur les loyers. À Regina, les loyers moyens dans l'échantillon commun aux enquêtes de 2022 et de 2023 ont augmenté de 7,9 % en 2023, toutes catégories de logements confondues (tableau 1.1.5). C'est bien au-delà de la croissance moyenne de 2,0 % des 10 dernières années et près de celle observée à Vancouver et à Toronto. La forte augmentation des loyers et la hausse des coûts non résidentiels attribuable à la forte inflation ont exercé une pression supplémentaire sur le budget des ménages.

Les taux de roulement plutôt élevés témoignent d'une certaine mobilité des locataires dans le marché, malgré les récentes augmentations des loyers et les faibles taux d'inoccupation. De plus, les écarts entre les loyers moyens des logements avec et sans roulement de locataires sont assez faibles à Regina par rapport aux marchés où les taux de roulement sont peu élevés.

Malgré la baisse générale des taux d'inoccupation, il est évident que les locataires de Regina préfèrent les logements de construction récente et de grande taille. Les taux d'inoccupation des logements plus anciens comptant moins de chambres sont nettement plus élevés. De plus, les loyers de ces logements se situent dans des fourchettes plus abordables. Par ailleurs, les logements construits après 2014 affichent des taux d'inoccupation inférieurs à 1 % (tableau 1.2.1) et des loyers assez élevés (tableau 1.2.2). Le marché de Regina demeure relativement abordable, mais les logements les moins chers pourraient ne pas répondre aux besoins ou aux préférences de la population croissante de la région métropolitaine.

## La modeste augmentation de l'offre de logements locatifs n'a pas suffi à répondre à la demande

À Regina, l'offre de logements locatifs n'a pas augmenté au même rythme que la demande, d'où la baisse des taux d'inoccupation et la forte hausse des loyers. Durant l'année précédant l'enquête, 176 logements ont été ajoutés à l'univers

des logements destinés à la location de Regina, soit une augmentation de 1,3 % (tableau 1.1.3). La croissance de l'univers locatif a ralenti au cours des dernières années. Elle se situe maintenant en deçà des niveaux moyens des 10 dernières années.

Les tendances récentes dans la construction indiquent que l'offre commence à répondre à la demande accrue. La construction de logements destinés à la location a augmenté ces dernières années, mais les mises en chantier demeurent sous les niveaux observés de 2013 à 2017. Les logements mis en chantier s'ajouteront au parc de logements locatifs existants à mesure qu'ils seront achevés.

La construction stagne dans le segment des copropriétés. Ce type d'habitation ne viendra donc pas beaucoup alimenter l'offre sur le marché locatif de Regina à court terme. Selon les données de notre enquête, l'univers des copropriétés offertes en location a considérablement rétréci en 12 mois. Ces données peuvent être sensibles; il est possible qu'elles surestiment la contraction réelle de l'univers des appartements en copropriété offerts en location.

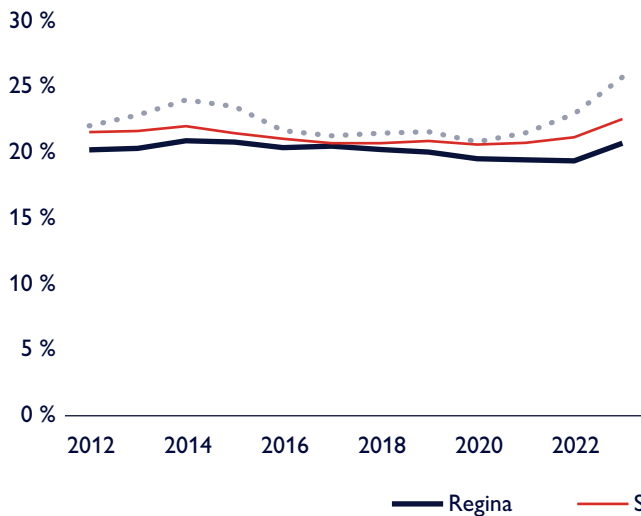
## Le marché locatif se resserre, mais l'accession à la propriété demeure une option à la portée de nombreux résidents

Les faibles taux d'inoccupation et la croissance des loyers semblent indiquer que la location est de moins en moins abordable à Regina. Malgré cela, le marché locatif de Regina est le plus abordable des Prairies. Le loyer moyen d'un logement de 2 chambres à Regina représente une moindre part de la rémunération moyenne que dans les autres marchés des Prairies (Calgary, Edmonton, Saskatoon et Winnipeg) (figure 2).

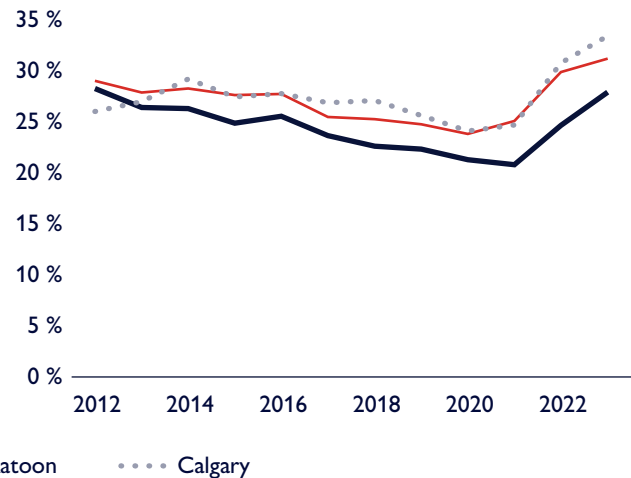
Les taux d'intérêt élevés ont fait monter le coût de l'accession à la propriété, mais les habitations demeurent plus abordables à Regina que dans d'autres marchés (figure 2). Cette hausse du coût des propriétés à Regina peut avoir accru la pression sur le marché locatif, mais pas autant que dans les centres où les prix sont plus élevés. Dans ces derniers, la baisse de l'abordabilité a rendu l'accession à la propriété hors de portée.

**Figure 2 Il est relativement abordable de louer ou de posséder un logement à Regina malgré la récente augmentation des loyers et la hausse des coûts d'emprunt**

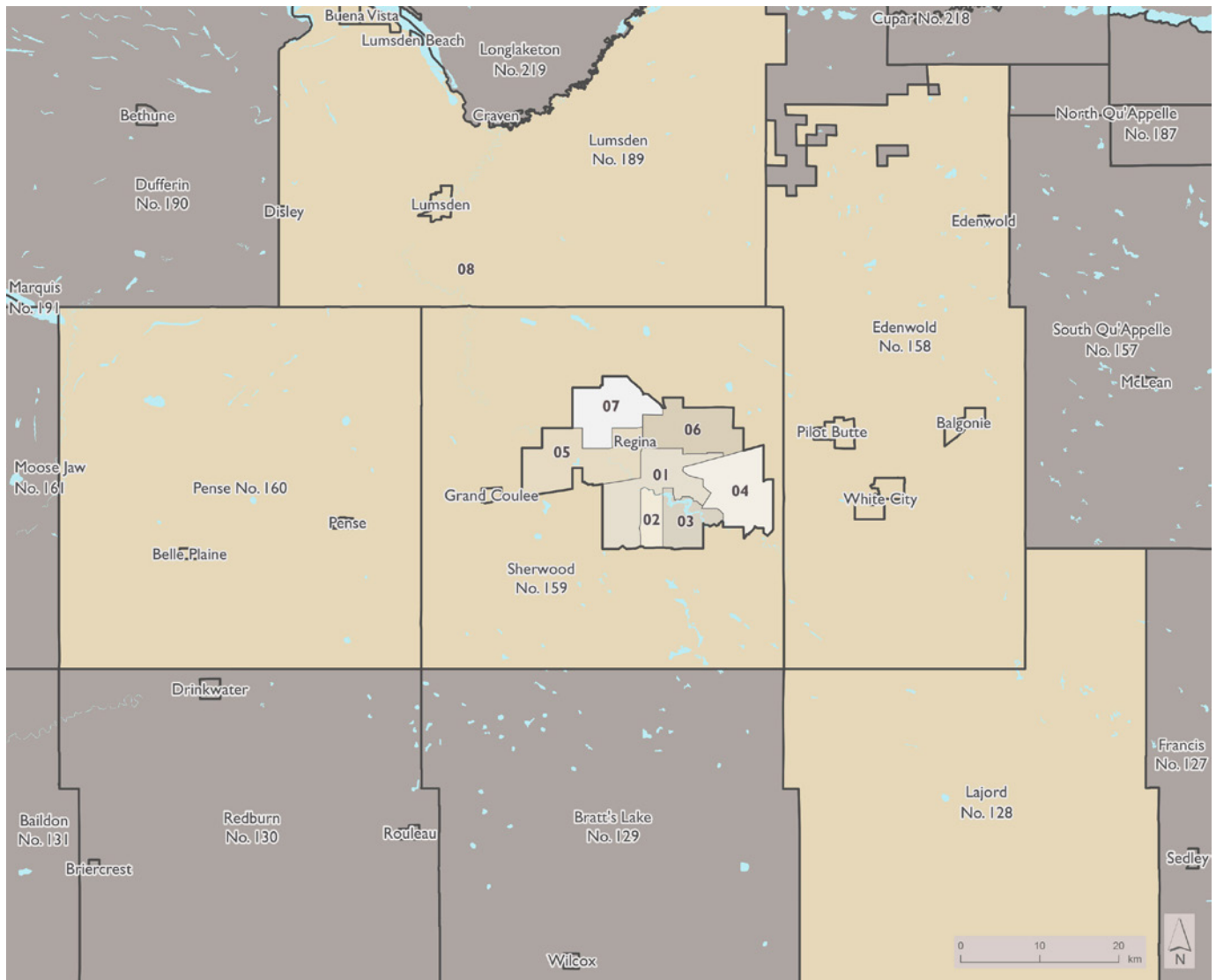
Rapport loyer-revenu (%), exprimé en tant que proportion du revenu consacré au loyer moyen d'un appartement de 2 chambres, en fonction des salaires moyens



Proportion du revenu médian (%) consacré aux dépenses mensuelles liées à l'achat d'une propriété au prix médian, en supposant une période d'amortissement de 25 ans et une mise de fonds de 20 %



Source : SCHL



## Description des zones de l'ELL — RMR de Regina

<b>Zone 1</b>	<b>Centre</b> – Au nord : avenue Ross Est, avenue McKinley. À l'est : autoroute 1, rue Park. À l'ouest : rue Courtney. Au sud : autoroute 1.
<b>Zone 2</b>	<b>Sud</b> : Lakeview–Albert Park – Au nord : Wascana Creek. À l'est : rue Albert. À l'ouest : Lewvan Drive. Au sud : autoroute 1.
<b>Zone 3</b>	<b>Sud</b> : Université de Wascana – Au nord : avenue College, 19th Avenue. À l'est : rue Fleet. À l'ouest : rue Albert. Au sud : 5th Base Line
<b>Zone 4</b>	<b>Est</b> – Au nord : Cormorant Drive. À l'est : Prince of Wales Drive. À l'ouest : rue Winnipeg, rue Park, autoroute 1. Au sud : lac Wascana.
<b>Zone 5</b>	<b>Ouest</b> – Au nord : 9th Avenue North. À l'est : rue Pasqua, Lewvan Drive. À l'ouest : Pinkie Road. Au sud : Surveyed Road
<b>Zone 6</b>	<b>Nord-Est</b> – Au nord : sud d'Inland Drive. À l'est : Prince of Wales Drive. À l'ouest : rue Pasqua. Au sud : avenue Ross Est
<b>Zone 7</b>	<b>Nord-Ouest</b> – 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.
<b>Zones 1 à 7</b>	<b>Ville de Regina</b>
<b>Zone 8</b>	<b>Périphérie</b>
<b>Zones 1 à 8</b>	<b>RMR de Regina</b>



# Winnipeg



## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1,8 %**

**1 472 \$**

EN HAUSSE de 4,4 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1,8 %**

**1 333 \$**



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).

## FAITS SAILLANTS

Le marché locatif traditionnel s'est encore resserré en 2023, surtout dans les banlieues. Ces dernières ont un taux d'inoccupation moyen plus bas et une croissance des loyers plus élevée que la moyenne de la région.

Malgré le resserrement du marché locatif, le loyer moyen a augmenté modérément à Winnipeg par rapport aux autres villes des Prairies.

Le loyer moyen dans l'échantillon commun s'est accru de 4,4 %. Les logements de 2 chambres qui n'étaient pas visés par le taux légal d'augmentation des loyers ont probablement contribué à cette hausse.

La concurrence s'est intensifiée sur le marché locatif, laissant de moins en moins de logements disponibles pour les familles à faible revenu. Le taux d'inoccupation des logements les moins chers sur le marché se situait entre 1 et 2 %.

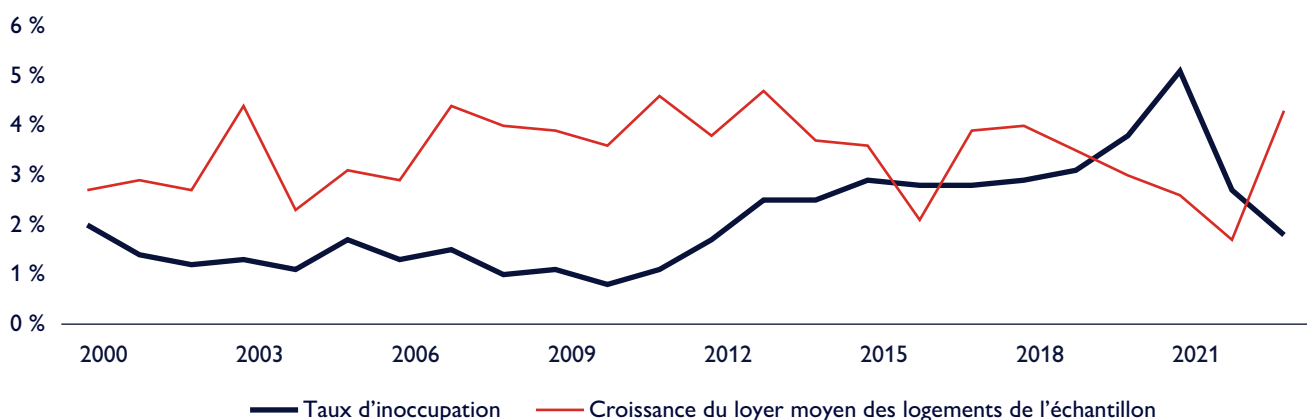
### Les taux d'inoccupation n'avaient pas été aussi bas depuis 2012, ce qui a limité la disponibilité des logements locatifs

En 2023, la demande croissante a entraîné un resserrement du marché locatif pour les locataires. Le taux d'inoccupation global des appartements destinés à la location est descendu à 1,8 %. La hausse de la demande a été généralisée et alimentée par les facteurs suivants :

- la progression de l'emploi, principalement dans les secteurs du commerce de gros et du commerce de détail;

- la forte croissance démographique, la migration internationale ayant compensé la baisse de la migration interprovinciale;
- l'augmentation des salaires – les secteurs du commerce de gros et du commerce de détail ont enregistré les plus fortes hausses par rapport à l'année précédente.

**Figure 1** Les taux d'inoccupation et la croissance des loyers suivent généralement des tendances inverses à Winnipeg



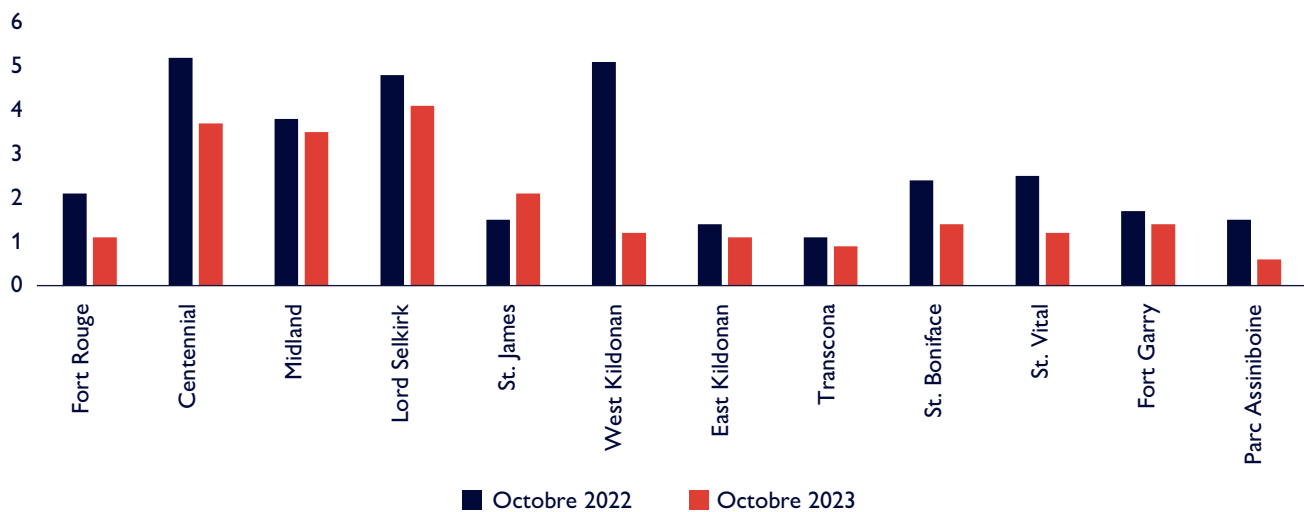
Source : SCHL

En règle générale, les salaires tendent à augmenter en période de croissance de l'emploi et de l'économie, ce qui stimule la demande de logements locatifs. C'était le cas à Winnipeg, où le salaire moyen dans l'ensemble des secteurs d'activité était en hausse de 2,5 % en novembre 2023 par rapport à l'année précédente.

Ces pressions sur la demande ont fait baisser les taux d'inoccupation dans la ville, surtout dans les banlieues, où le taux moyen était de 1,3 % (tableau 1.1.1).

Les banlieues ont aussi connu la plus forte croissance des loyers dans les immeubles communs aux enquêtes de 2022 et de 2023 (ce qu'on appelle l'échantillon commun), soit 5,6 % (tableau 1.1.5). Le marché étant sous pression, les loyers ont probablement augmenté pour les logements ayant changé de locataires et les logements non assujettis au contrôle des loyers<sup>1</sup> (y compris les logements de construction récente). Une hausse des loyers de ces logements aurait contribué à la croissance globale des loyers de l'échantillon commun, qui a été de 4,3 % à Winnipeg en 2023. Pour les logements qui y sont assujettis, le taux légal d'augmentation des loyers en 2023 a été fixé à 0 % par le Manitoba.

**Figure 2 Le taux d'inoccupation a diminué dans la majorité des zones en 2023**



Source : SCHL

La diminution du taux d'inoccupation des logements de construction récente, en particulier ceux de 2 chambres, témoigne d'une préférence pour ce type d'habitation. Dans l'ensemble, la concurrence accrue pour les logements de construction récente a fait baisser les taux d'inoccupation à environ 1 %. Plus précisément, le taux d'inoccupation des logements de 2 chambres construits en 2015 ou plus tard est descendu de 4,4 à 1,7 %. En conséquence, le loyer moyen des logements de ce type est monté à 1 768 \$ (tableaux 1.2.1 et 1.2.2).

### La croissance modérée de l'univers locatif n'a pas permis de satisfaire la demande en forte hausse en 2023

L'univers locatif global a grossi de 2,6 % en 2023, et les banlieues ont enregistré la plus forte croissance. Malgré les 1 656 logements qui sont venus s'y ajouter, le taux d'inoccupation est demeuré faible (1,3 %) à l'extérieur de la zone centrale (tableaux 1.1.3 et 1.1.1). Il a alimenté la croissance des loyers de l'échantillon commun, qui s'est chiffrée à près de 6 % (tableau 1.1.5). En revanche, l'univers locatif de la zone centrale n'a augmenté que de 35 logements (tableau 1.1.3). Malgré sa baisse, le taux d'inoccupation y est demeuré supérieur au taux moyen de la région métropolitaine de recensement (RMR).

<sup>1</sup> Lignes directrices concernant les augmentations de loyer du Manitoba ([https://www.gov.mb.ca/ccar/tb/resource\\_list/guidelinefactsheet.pdf](https://www.gov.mb.ca/ccar/tb/resource_list/guidelinefactsheet.pdf)).

Vu la baisse des mises en chantier en 2023, il est possible que moins de logements s'ajoutent à l'univers locatif dans un avenir rapproché. L'augmentation des coûts de financement rendra sans doute la construction résidentielle moins attrayante. La diminution du nombre de nouveaux logements et la forte croissance démographique pourraient faire baisser la disponibilité des logements locatifs. L'abordabilité s'en trouverait donc réduite.

## Les logements vacants n'ont pas connu de forte hausse de loyer

Dans les marchés locatifs où les taux d'inoccupation restent bas, les logements vacants se louent en moyenne plus cher que ceux qui demeurent occupés. Toutefois, en 2023, ce n'était pas le cas dans la majorité des secteurs de Winnipeg. En général, le loyer moyen des logements vacants était inférieur à celui des logements occupés (tableau 1.1.9). Des exceptions ont été observées dans l'ensemble des secteurs de banlieue, notamment à St. James et à Saint-Boniface.

## L'offre limitée de logements locatifs exerce des pressions financières sur les familles à faible revenu

En 2023, la progression du salaire moyen a suivi le rythme de la croissance des loyers. Plus particulièrement, la hausse du salaire minimum a dépassé celle des loyers en raison du nouveau salaire minimum établi par le gouvernement provincial<sup>2</sup>. Cependant, une personne qui gagne le salaire minimum devrait consacrer environ 30 % de son revenu pour couvrir le loyer moyen d'un studio.

Même si l'univers locatif s'est accru en 2023, les logements locatifs abordables sont demeurés rares pour les ménages de la plupart des catégories de revenu. Cette rareté, combinée

à la hausse des dépenses essentielles non liées au logement, a causé une détérioration de l'abordabilité pour la plupart des ménages. Cette situation pourrait forcer des ménages à opter pour des logements trop petits pour réduire leurs frais de logement.

Pour aider à long terme les familles à faible revenu, la Ville de Winnipeg a entamé des discussions en 2023 au sujet d'éventuels changements aux règlements de zonage<sup>3</sup>. Ces changements sont nécessaires pour que l'administration locale soit admissible au Fonds pour accélérer la construction de logements. Le plan de la Ville, décrit dans la demande présentée au titre du Fonds, consiste à créer 15 000 logements au cours de la prochaine décennie. L'initiative vise la construction d'immeubles résidentiels de moyenne hauteur dans des emplacements urbains stratégiques afin d'offrir des appartements abordables aux familles et aux jeunes.

## L'univers des appartements en copropriété a rétréci en 2023 malgré la hausse de la demande

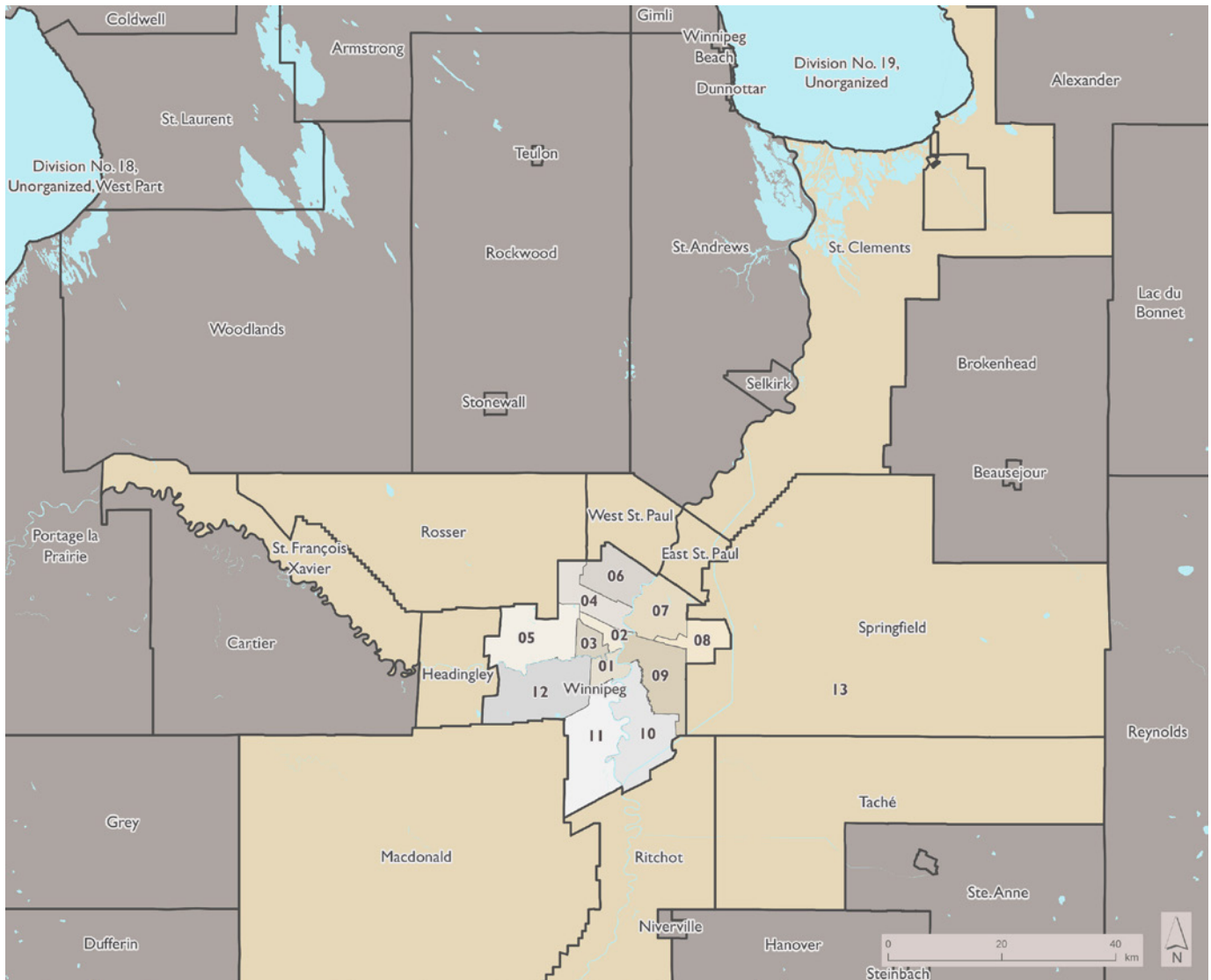
L'univers des appartements en copropriété a suivi des tendances semblables à celles du marché locatif traditionnel : les segments du marché les plus tendus sont situés dans les banlieues de Winnipeg. L'univers global des appartements en copropriété a rétréci en 2023, mais le nombre d'unités offertes en location à long terme a augmenté. Les banlieues au sud sont en tête de cette croissance : 211 unités offertes en location à long terme se sont ajoutées à l'univers (tableau 4.3.1).

Le taux d'inoccupation des copropriétés est demeuré stable, à 1,8 % (tableau 4.1.1). Le loyer moyen des appartements en copropriété de 2 chambres a connu une évolution semblable : il a peu varié et se situe à 1 333 \$ par mois (tableau 4.1.3). Il est de 94 \$ inférieur au loyer moyen des logements comparables du marché locatif traditionnel.

<sup>2</sup> Le gouvernement manitobain augmentera le salaire minimum deux fois en 2023 (<https://news.gov.mb.ca/news/index.fr.html?item=58518&posted=2023-03-22>).

<sup>3</sup> City Zoning Changes Required to Unlock Millions in Federal Housing Funding | City of Winnipeg (en anglais seulement) (<https://www.winnipeg.ca/news/2023-11-02-city-zoning-changes-required-unlock-millions-federal-housing-funding>).





## Description des zones de l'ELL — RMR de Winnipeg

<b>Zone 1</b>	<b>Fort Rouge</b> – Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : rivière Rouge; limite sud : avenue Jubilee et avenue Parker; limite ouest : rue Waverley.
<b>Zone 2</b>	<b>Centennial</b> – 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.
<b>Zone 3</b>	<b>Midland</b> – 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.
<b>Zone 4</b>	<b>Lord Selkirk</b> – 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).
<b>Zones 1 à 4</b>	<b>Zone centrale</b>

<b>Zone 5</b>	<b>St. James</b> – 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.
<b>Zone 6</b>	<b>West Kildonan</b> – 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.
<b>Zone 7</b>	<b>East Kildonan</b> – 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.
<b>Zone 8</b>	<b>Transcona</b> – 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.
<b>Zone 9</b>	<b>Saint-Boniface</b> – 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.
<b>Zone 10</b>	<b>St-Vital</b> – Limite nord : avenue Carrière; limite est : rivière Seine; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Rouge.
<b>Zone 11</b>	<b>Fort Garry</b> – 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.
<b>Zone 12</b>	<b>Parc Assiniboine</b> – 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.
<b>Zones 5 à 12</b>	<b>Banlieues</b>
<b>Zone 13</b>	<b>Secteurs périphériques</b>
<b>Zones 1 à 13</b>	<b>RMR de Winnipeg</b>

# Hamilton



## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

**2,1 %**

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1 617 \$**

EN HAUSSE de 13,7 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

**2,6 %**

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**2 373 \$**



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).



## FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location a légèrement augmenté pour atteindre 2,1 % en 2023. En 21 ans, son niveau n'a été plus bas qu'à une seule reprise. La demande sur le marché locatif est demeurée robuste en raison de la hausse de l'immigration et des occasions limitées d'accès à la propriété pour les acheteurs éventuels.

Dans un marché locatif serré, le loyer moyen des logements de 2 chambres a crû à un taux record de 13,7 % dans l'échantillon commun aux enquêtes de 2022 et de 2023.

Les nouveaux locataires se sont fait demander des loyers beaucoup plus élevés pour les appartements inoccupés. C'est un fardeau particulièrement lourd pour les ménages qui gagnent le salaire minimum.

Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location a atteint un sommet record de 2,6 % en 2023. Pour ce type de logement, l'offre a monté en flèche et l'abordabilité s'est détériorée.

### Le taux d'inoccupation est resté près du creux historique

Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton a légèrement augmenté pour s'établir à 2,1 % en octobre 2023. Il était de 1,9 % en octobre 2022 (tableau 1.1.1). Le marché locatif est demeuré serré, le taux d'inoccupation n'ayant été plus bas qu'une seule fois depuis 2002. La hausse du taux d'inoccupation n'a touché que quelques zones. La forte demande sur le marché locatif a persisté, car les conditions démographiques et le marché du travail étaient favorables. Aussi, les possibilités d'accéder à la propriété ont diminué pour les acheteurs potentiels.

### Les conditions démographiques et le marché du travail ont favorisé le marché locatif

L'immigration record et la croissance rapide du groupe des jeunes adultes, qui ont tendance à opter pour la location, ont stimulé la demande de logements locatifs.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2023, la migration internationale nette en Ontario atteignait un sommet record, en hausse de 56 % par rapport à l'année précédente<sup>1,2</sup>. Les résidents non permanents ayant un permis de travail ou d'études ont représenté la plus grande proportion de ces migrants. De janvier à septembre 2023, plus de 280 000 permis d'études ont été octroyés à des étudiants étrangers en Ontario. C'est 30 % de plus qu'à la même période l'année précédente. Comme d'autres centres, Hamilton a attiré un nombre accru de ces nouveaux arrivants, dont beaucoup sont devenus locataires.

De plus, la cohorte de la génération Y (personnes nées du début des années 1980 jusqu'au début des années 2000) a continué d'augmenter à Hamilton. De janvier à septembre 2023, la population de 25 à 44 ans a crû de 5,1 % (figure 1). Selon le Recensement de 2021, ce groupe d'âge représentait près de 40 % des ménages locataires à Hamilton. Il a aussi connu une forte croissance de l'emploi à temps plein en 2023, ce qui a facilité la transition vers la location.

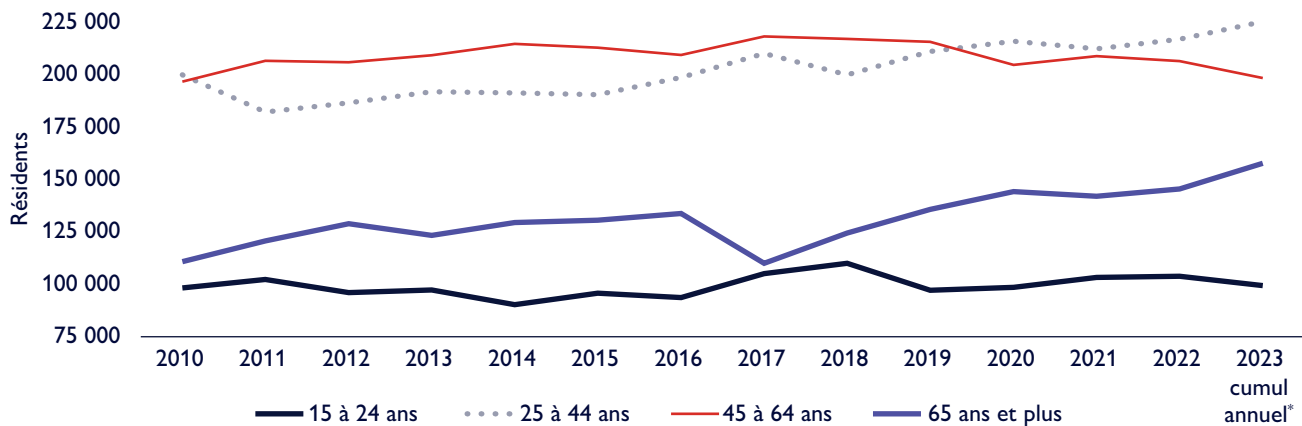
Le vieillissement de la population est un autre facteur qui soutient la demande. Les personnes âgées de 65 ans et plus représentaient près de 20 % de la population en 2023, et environ le quart des ménages locataires. Ce groupe d'âge, que l'on considère comme particulièrement stable financièrement, a contribué à la demande sur le marché locatif.

<sup>1</sup> Sources : Statistique Canada (Tableau 17-10-0008-01), SCHL

<sup>2</sup> Sources : IRCC (Titulaires de permis d'études selon la province/le territoire de destination envisagé[e]), SCHL



**Figure 1 La forte croissance démographique des membres de la génération Y et des personnes âgées a favorisé le marché locatif**



\*Janvier à septembre.

Source : Statistique Canada

## L'abordabilité des loyers s'est détériorée

La croissance des loyers en 2023 a atteint un taux record. Pour les appartements de 2 chambres qu'ont en commun les échantillons d'enquête de 2022 et de 2023, elle s'est chiffrée à 13,7 % (tableau 1.1.5). Les conditions serrées du marché locatif ont permis aux propriétaires-bailleurs de répercuter la hausse des coûts de possession sur leurs locataires. La hausse des loyers était particulièrement prononcée pour les nouveaux locataires. Les appartements de 2 chambres avec roulement de locataires avaient un loyer 31,2 % plus élevé que les logements occupés par les mêmes locataires que l'année précédente (Canada, tableau 6.1).

L'abordabilité s'est détériorée pour les locataires. Par exemple, pour un couple sur le marché du travail qui gagne le salaire minimum et qui loue un appartement de 1 chambre moyen, le rapport loyer-revenu brut est monté à 25 % en 2023. C'est le taux le plus élevé depuis 2005. Si ce couple entrait sur le marché locatif ou changeait de logement, le fardeau financier était beaucoup plus grand. Les locataires se sont probablement sentis forcés de conserver leur logement pour éviter de payer un loyer plus cher.

En 2023, les acheteurs potentiels ont eu de la difficulté à obtenir un prêt hypothécaire et à gérer les coûts d'accession à la propriété. Ils ont ainsi choisi de louer leur logement. Même une mise de fonds de 20 % n'était pas suffisante pour qu'un ménage au revenu médian puisse obtenir un prêt hypothécaire en vue d'acheter une copropriété au prix médian.

Par conséquent, le taux de roulement s'est établi à 11,1 % en 2023. C'est le plus faible taux depuis que ces données sont consignées, c'est-à-dire 2016 (tableau 1.1.6). En général, le taux

de roulement était plus élevé pour les logements locatifs des gammes de prix supérieures, ce qui a contribué à la croissance globale des loyers.

## Les taux d'inoccupation ont varié

Étant donné la forte demande d'appartements locatifs, les taux d'inoccupation sont demeurés stables dans un grand nombre de secteurs de la RMR. Exception notable : le noyau du centre-ville, où le taux d'inoccupation est passé de 2,1 à 2,7 % (tableau 1.1.1).

Le taux d'inoccupation dans les secteurs relativement chers, comme Burlington, Ancaster, Dundas, Flamborough et Glanbrook, a augmenté, mais il est demeuré sous la moyenne de la RMR. La forte croissance des loyers et du coût de la vie global a quelque peu poussé à la baisse la demande dans les secteurs où les loyers sont plutôt élevés.

Ces mêmes facteurs ont incité de nombreux locataires à faire des compromis. Ils ont par exemple abaissé leurs critères pour la qualité et la taille afin de trouver un logement relativement abordable. Parmi tous les types de logements, seuls les appartements de 2 chambres ont connu une hausse du taux d'inoccupation statistiquement significative. Pour les studios et les logements de 1 chambre, dont les loyers sont inférieurs aux autres, le taux d'inoccupation est demeuré stable ou a diminué. Le taux d'inoccupation a également baissé pour les appartements locatifs qui ne sont pas de construction récente, dont les loyers sont moins élevés.

## L'offre abondante a fait augmenter le taux d'inoccupation des copropriétés

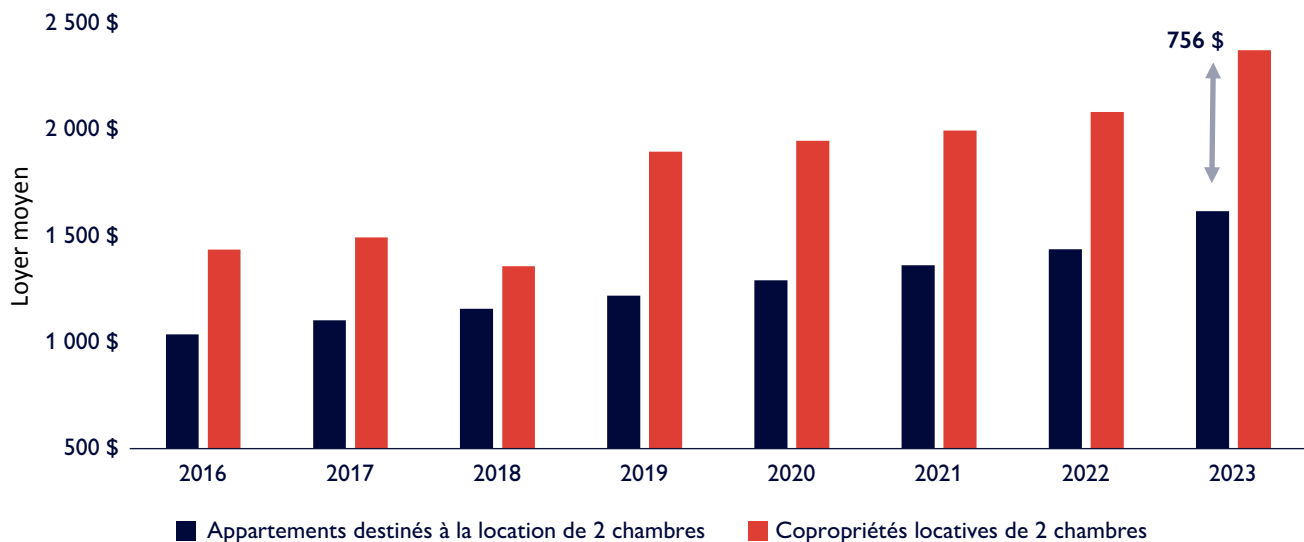
Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location est passé de 0,1 % en 2022 à 2,6 % en 2023, car l'offre a surpassé la demande (tableau 4.1.1). C'est la première fois que ce taux, qui n'a jamais été aussi élevé, franchit la barre des 1 %.

L'offre a augmenté rapidement en raison des achèvements records au cours des 2 dernières années ainsi que des conversions d'appartements destinés à la location en copropriétés. De plus, un nombre accru de propriétaires ont choisi de louer leur copropriété compte tenu de la hausse des taux d'intérêt et des conditions de vente défavorables. Par conséquent, la proportion de copropriétés offertes en location a atteint un niveau record de 27,1 % (tableau 4.3.1).

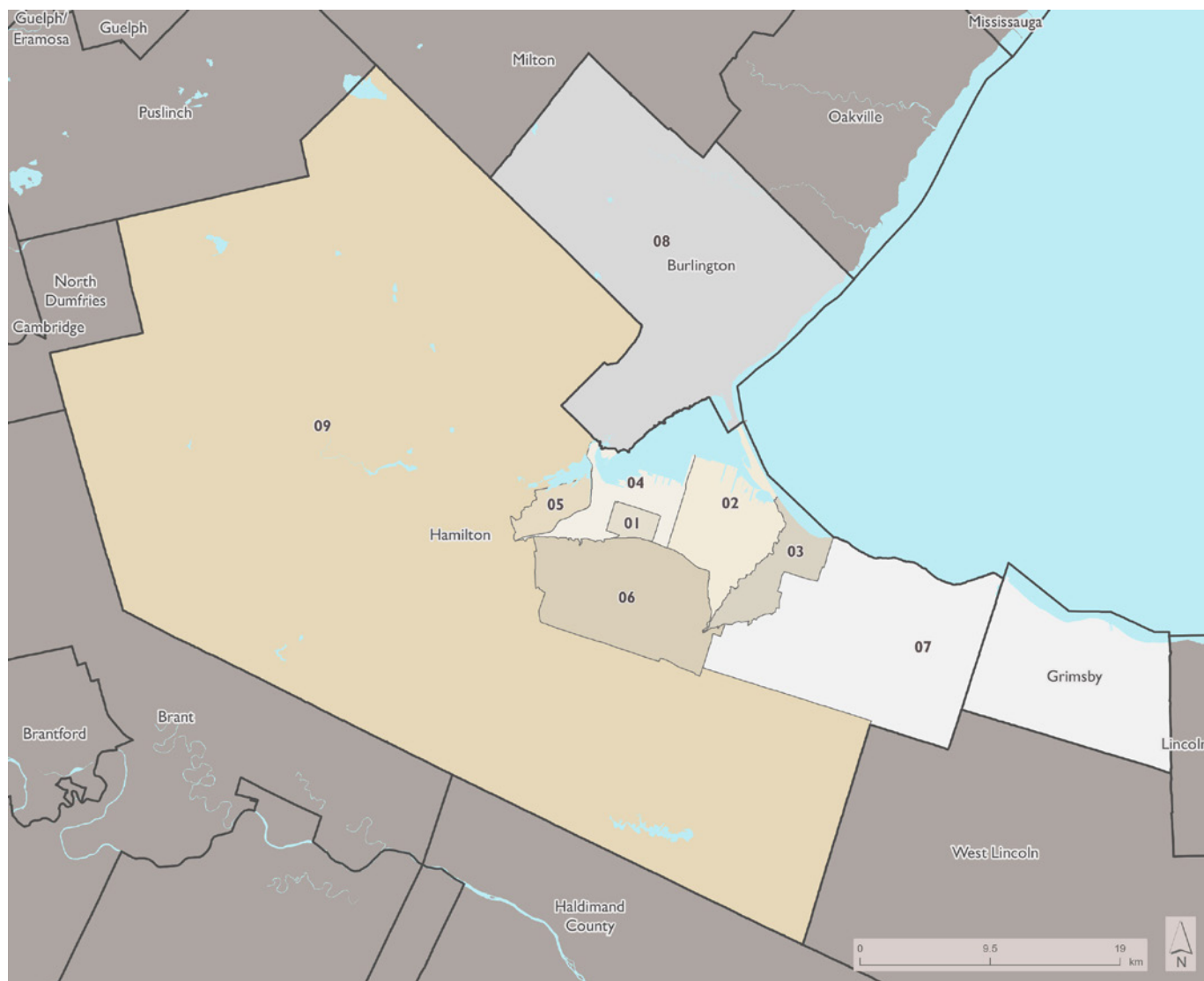
La demande de copropriétés locatives était aussi en hausse, le nombre d'appartements occupés par des locataires ayant grimpé de 22,1 %. Ce pourcentage aurait pu être encore plus élevé si le coût de la vie n'avait pas tant augmenté. En effet, ce facteur a nui à la capacité des locataires potentiels de payer le loyer. L'écart entre une copropriété locative de 2 chambres et un appartement destiné à la location du même type s'est établi à 756 \$. Ce montant était suffisant pour inciter certains locataires à opter pour le marché locatif traditionnel (figure 2).

En outre, une nouvelle résidence pour étudiants de 30 étages à l'Université McMaster a ouvert ses portes au centre-ville en septembre 2023. L'immeuble, qui peut accueillir 600 étudiants de cycle supérieur, comprend des équipements que l'on trouve généralement dans les copropriétés. Il a attiré des locataires qui, autrement, auraient peut-être choisi une copropriété locative ou un appartement destiné à la location.

**Figure 2 Moins de locataires peuvent payer l'écart pour louer une copropriété**



Source : SCHL



## Description des zones de l'ELL — RMR de Hamilton

<b>Zone 1</b>	<b>Noyau</b> (secteurs de recensement 0034, 0035, 0036, 0037, 0038, 0039, 0048, 0049 et 0050).
<b>Zone 2</b>	<b>Centre-Est</b> (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).
<b>Zone 3</b>	<b>Est</b> (secteurs de recensement 0026.01, 0026.02, 0026.03, 0026.04, 0026.05, 0026.06, 0072.01, 0072.02, 0072.03 et 0072.04).
<b>Zone 4</b>	<b>Centre</b> (secteurs de recensement 0017, 0033, 0040, 0041, 0042, 0047, 0051, 0061, 0062, 0063, 0064, 0065, 0066 et 0067).
<b>Zone 5</b>	<b>Ouest</b> (secteurs de recensement 0043, 0044, 0045 et 0046).
<b>Zone 6</b>	<b>Mountain</b> (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).
<b>Zones 1 à 6</b>	<b>Ancienne ville de Hamilton</b>
<b>Zone 7</b>	<b>Grimsby et Stoney Creek</b> (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).
<b>Zone 8</b>	<b>Burlington</b> (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).
<b>Zone 9</b>	<b>Ancaster, Dundas, Flamborough, Glanbrook</b> (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).
<b>Zones 1 à 9</b>	<b>RMR de Hamilton</b>



# Kitchener-Cambridge-Waterloo



## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

**2,1 %**

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1 658 \$**

EN HAUSSE de 7,4 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

**0,1 %**

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**\*\* \$**

\*\*Donnée supprimée.



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).

## FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation global dans la région métropolitaine de Kitchener-Cambridge-Waterloo s'est établi à 2,1 % en 2023, contre 1,2 % l'année précédente. Cette hausse s'explique en partie par l'ajout de nombreux logements locatifs neufs dans la région.

Les taux d'intérêt sont en hausse et les prix des habitations sont élevés. Ainsi, des locataires qui auraient autrement accédé à la propriété sont demeurés sur le marché locatif. Ce facteur rend la demande de logements locatifs encore plus forte dans la région. Il fait aussi qu'elle a commencé à être davantage alimentée par les ménages à revenu plus élevé et les groupes plus âgés.

Les ménages à faible revenu gagnant moins de 49 000 \$ par année devraient dépenser au moins 381 \$ de plus que ce qui est abordable pour eux afin de louer un appartement vacant de 2 chambres. Ils doivent aussi faire face à une concurrence accrue, alimentée par les ménages à revenu plus élevé, pour la poignée de logements qu'ils peuvent se payer. De plus, les étudiants de la région ont continué d'avoir de la difficulté à trouver des logements qui répondent à leurs besoins et qu'ils ont les moyens de louer.

### Le taux d'inoccupation global était en hausse grâce à l'augmentation de l'offre

Le taux d'inoccupation global dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener-Cambridge-Waterloo s'est établi à 2,1 % en 2023, contre 1,2 % l'année précédente (tableau 1.1.1). Cette hausse s'explique en partie par l'ajout de nombreux logements locatifs neufs. C'est particulièrement le cas dans la partie ouest de Kitchener, qui a connu la plus forte augmentation du taux d'inoccupation. Il y est passé de 1,3 % en 2022 à 3,0 % en 2023.

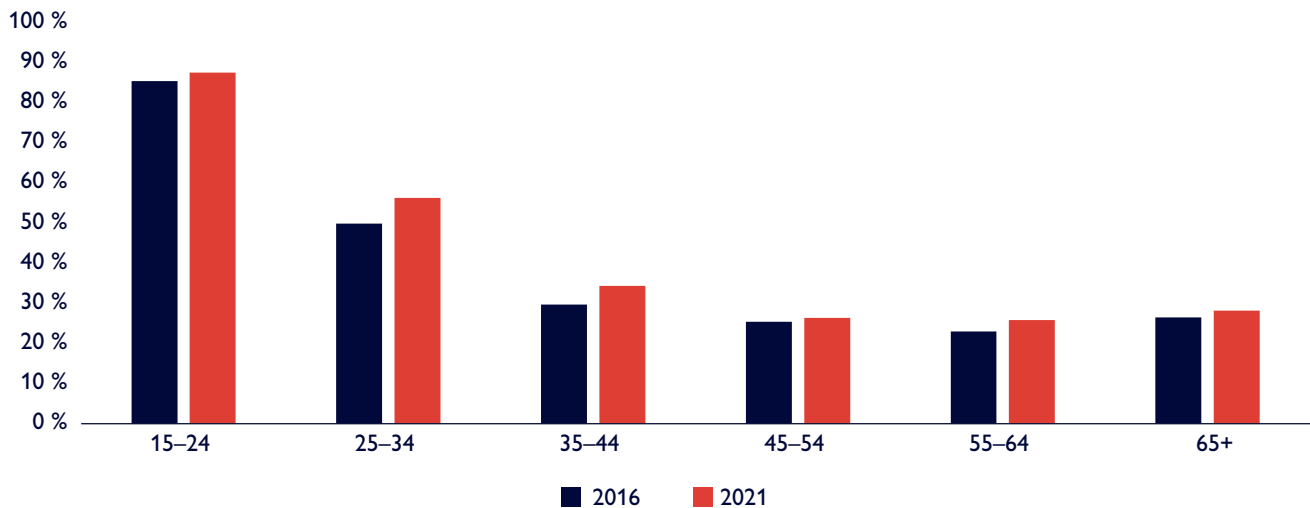
Certains acheteurs potentiels ont reporté l'achat d'une habitation en raison de la hausse des taux d'intérêt et de l'incertitude accrue. La demande ainsi créée sur le marché locatif a été en partie satisfaite par l'augmentation de l'offre. Les achats reportés ont joué un grand rôle dans la baisse des taux de roulement pour les appartements dans la région. C'est signe que les ménages ne sont plus aussi enclins qu'avant à quitter leur logement locatif.

### La demande sur le marché de l'habitation se déplace vers les logements locatifs

Les locataires qui auraient normalement accédé à la propriété sont demeurés sur le marché locatif. Ce facteur a accru la demande de logements locatifs. Il fait aussi qu'elle a commencé à être alimentée davantage par les ménages à revenu plus élevé et les groupes plus âgés.

La proportion de ménages gagnant 100 000 \$ ou plus par année à Kitchener-Cambridge-Waterloo est passée de 36 % en 2016 à 45 % en 2021. Au lieu de diminuer avec l'augmentation des revenus, la proportion de ménages qui sont locataires de leur résidence principale a augmenté. Elle est passée de 32 % en 2016 à 35 % en 2021, selon les données du recensement.

Par le passé, la demande de logements locatifs était généralement en phase avec la formation de nouveaux ménages composés de jeunes adultes. La proportion de ménages locataires est en hausse dans la plupart des groupes d'âge depuis quelques années. Son augmentation a été un peu plus marquée chez les 25 à 34 ans et les 35 à 44 ans (6 et 5 points de pourcentage, respectivement) (figure 1). C'est donc signe que la demande de logements locatifs provenant de ces groupes s'est accrue au cours des dernières années.

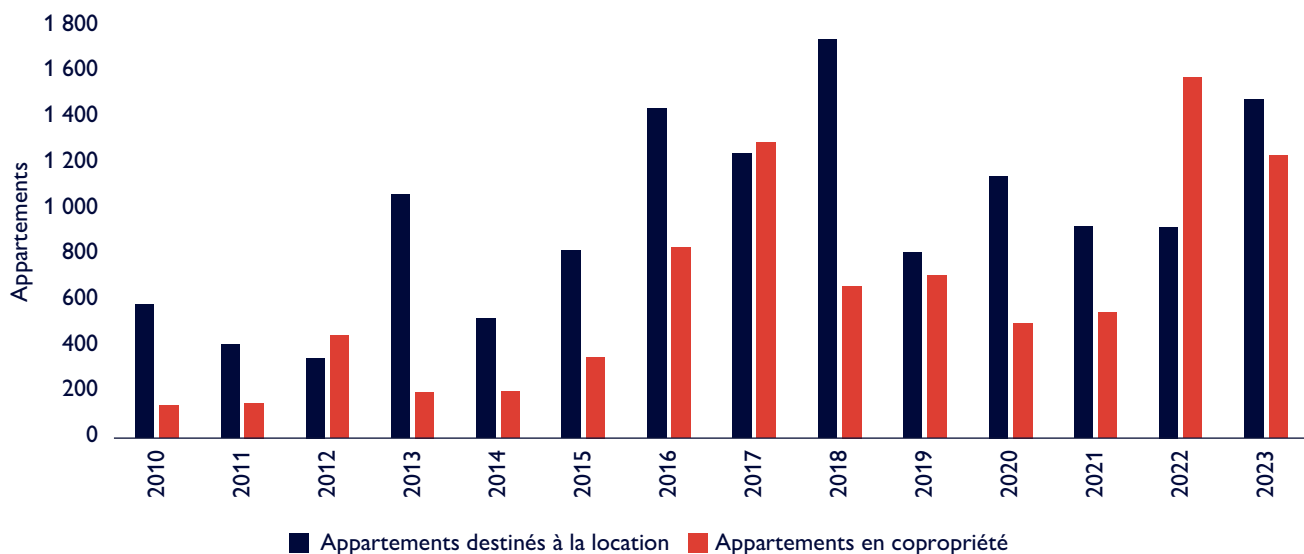
**Figure 1** Proportion de ménages qui sont locataires de leur résidence principale

Source : Statistique Canada (Recensement de la population, 2016 et 2021)

## L'offre de logements locatifs neufs continue d'augmenter

L'offre d'appartements locatifs neufs à Kitchener-Cambridge-Waterloo a continué d'augmenter à un rythme soutenu. Au cours de la période de 12 mois terminée le 30 juin 2023 (date limite pour l'inclusion des logements dans l'enquête),

1 481 appartements destinés à la location ont été achevés. Il s'agit de l'une des plus fortes hausses annuelles jamais enregistrées.

**Figure 2** Logements nouvellement ajoutés

Source : SCHL

Parallèlement, 1 236 logements se sont ajoutés au parc d'appartements en copropriété. De ce nombre, 72 % se trouvaient dans Kitchener Ouest et 27 %, à Waterloo. Une bonne partie de ces copropriétés neuves appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. En 2023, la proportion de copropriétés locatives dans le parc total d'appartements en copropriété était de 33,1 %.

## **Les logements récemment achevés avaient des loyers plus élevés, mais un taux d'inoccupation plus faible**

Les logements récemment achevés qui arrivent sur le marché sont généralement plus chers que les plus anciens. Ils sont ainsi abordables pour les ménages dont le revenu est élevé. Ces logements sont d'ailleurs plus recherchés qu'avant par les acheteurs potentiels d'une habitation. Parallèlement, les étudiants de la région ont continué d'avoir de la difficulté à trouver des logements qui répondent à leurs besoins et qu'ils ont les moyens de louer.

Les logements de 2 chambres récemment achevés à Kitchener-Cambridge-Waterloo avaient un loyer moyen de 2 100 \$. C'est 27 % de plus que le loyer moyen pour les immeubles de tous âges (tableau 3.1.7). Contrairement à la hausse observée sur le marché global, le taux d'inoccupation des appartements locatifs récemment achevés a diminué. Il est descendu à 0,5 % (tableau 1.2.1). Cette baisse a fait augmenter considérablement les loyers de ces logements. En 2023, la croissance globale des loyers des appartements locatifs communs aux enquêtes de 2022 et de 2023 s'est établie à 8,9 % dans la région. C'est une augmentation par rapport à 7,3 % l'année précédente (tableau 1.1.5).

Néanmoins, l'accroissement de l'offre devrait améliorer l'abordabilité dans la région. En effet, des logements au loyer plus bas se libèrent lorsque de nouveaux logements au loyer plus élevé arrivent sur le marché. Au fil du temps, ce processus de filtrage atténue indirectement la demande de logements existants.

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

En raison de la hausse des loyers, de nombreux ménages de Kitchener-Cambridge-Waterloo avaient moins d'options abordables sur le marché locatif. Les logements dont les locataires ont changé n'étaient pas abordables pour la plupart des ménages locataires. Dans ce contexte, on établit généralement qu'un logement est abordable lorsque le ménage locataire consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt au loyer.

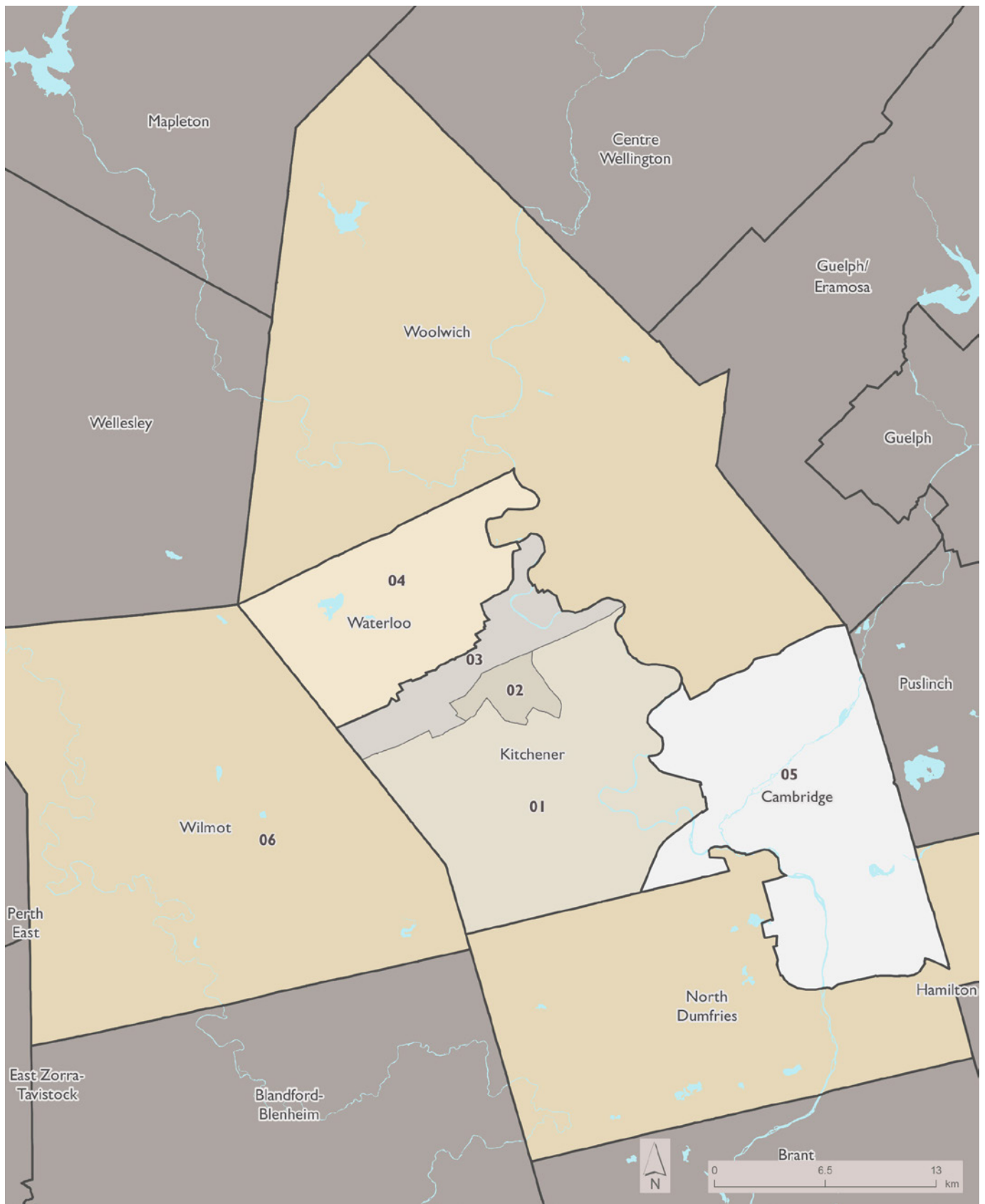
Pour louer un appartement vacant de 2 chambres, les ménages à faible revenu gagnant moins de 49 000 \$ par année devraient dépenser au moins 381 \$ de plus par mois que ce qui leur est abordable (tableaux 1.1.9 et 3.1.8). Ils doivent aussi faire face à une concurrence accrue, alimentée par les ménages à revenu plus élevé, pour la poignée de logements qu'ils peuvent se payer.

## **Des appartements en copropriété neufs continuent d'arriver sur le marché**

Contrairement à la hausse observée sur le marché global, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété récemment achevés a diminué. Il est passé de 1,1 % en 2022 à 0,1 % en 2023 (tableau 4.3.1). C'est signe que les copropriétés locatives continuent d'attirer les ménages. Moyennant des loyers généralement plus élevés, les copropriétés offrent habituellement aux locataires davantage de commodités.

Au cours des 2 dernières années, c'est la construction de copropriétés qui a le plus contribué à la croissance du parc de logements locatifs. Cependant, le nombre d'achèvements d'appartements en copropriété a diminué de 22 %. Il s'est chiffré à 1 236 en 2023. Aussi, un plus grand nombre de propriétaires ont choisi de louer leur appartement en copropriété en raison de la hausse des taux d'intérêt. Étant donné tous ces facteurs, la proportion de copropriétés locatives dans le parc total d'appartements en copropriété était de 33,1 % en 2023 (tableau 4.3.1).





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

<b>Zone 1</b>	<b>Kitchener Est</b> : 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).
<b>Zone 2</b>	<b>Kitchener Centre</b> : av. Victoria (nord), ch. Highland Ouest, rue Mill (sud), prom. Conestoga (est), av. Lawrence (ouest).
<b>Zone 3</b>	<b>Kitchener Ouest</b> : 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).
<b>Zones 1 à 3</b>	<b>Ville de Kitchener</b>
<b>Zone 4</b>	<b>Waterloo</b> : limite du canton de Woolwich (nord), limite de la ville de Kitchener (sud), canton de Woolwich (Grand River) (est), ligne Wilmot (ouest).
<b>Zone 5</b>	<b>Cambridge</b> : 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).
<b>Zone 6</b>	<b>Trois cantons</b> : 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).
<b>Zones 1 à 6</b>	<b>RMR de Kitchener-Cambridge-Waterloo</b>

# Windsor

## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

**2,0 %**

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1 253 \$**

EN HAUSSE de 6,5 %



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).

## FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation global est demeuré près de son creux record, à 2,0 %. La croissance démographique sans précédent et le renforcement du marché du travail ont fait croître la demande sur le marché locatif. L'offre de logements locatifs a augmenté de manière comparable.

Moins de ménages ont pu accéder à la propriété en raison de la croissance rapide des coûts des propriétés résidentielles depuis le début de 2022. Les loyers ont donc été poussés à la hausse, car le nombre d'unités disponibles pour les locataires potentiels a diminué.

L'abordabilité demeure problématique, l'augmentation du loyer moyen s'étant accélérée en 2023. C'est particulièrement difficile pour les locataires à la recherche d'un nouveau logement. En effet, le loyer moyen des logements vacants était 8,9 % plus élevé que celui des logements occupés.

### Le taux d'inoccupation est demeuré près de son creux record

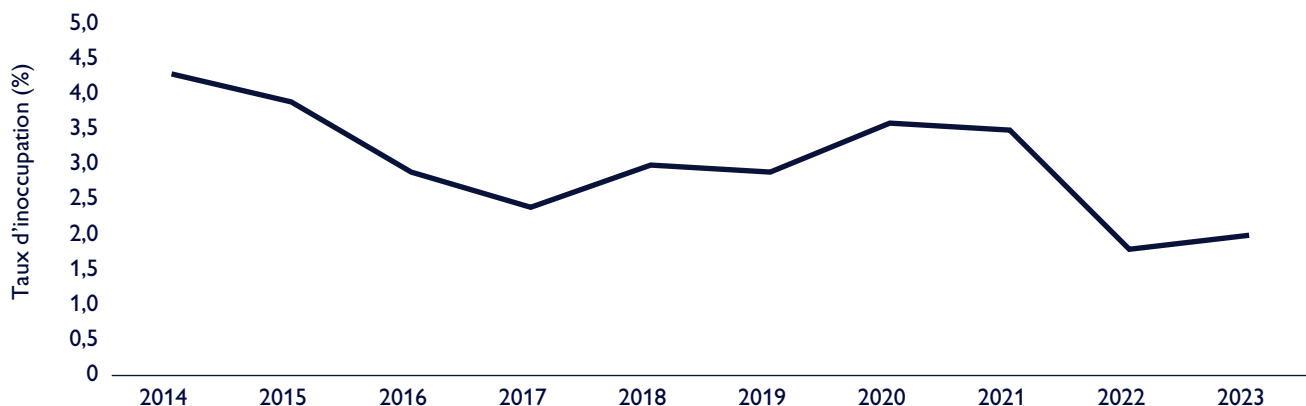
Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor était de 2,0 % (tableau 1.1.1). Il se maintient donc près de son creux record de 2022 (figure 1). Depuis l'Enquête

sur les logements locatifs de 2022, le taux d'inoccupation global est resté stable, mais celui des logements de 2 chambres a augmenté. Il est passé de 1,4 à 2,3 % (tableau 1.1.1).

La faiblesse continue des taux d'inoccupation dans la région indique que la demande de logements locatifs demeure élevée par rapport à l'offre.

**Figure 1 Le faible taux d'inoccupation indique que le marché locatif est resté tendu**

Taux d'inoccupation global des appartements destinés à la location, RMR de Windsor



Remarque : Les taux d'inoccupation ont été calculés en fonction des limites de la RMR définies chaque année.

Source : SCHL



## La demande est élevée sur le marché locatif en raison de la croissance démographique et du renforcement du marché du travail

La demande de logements locatifs est restée forte dans la RMR de Windsor. Le nombre d'appartements locatifs occupés s'est accru de près de 270, une hausse de 1,6 % depuis l'enquête de 2022.

La croissance démographique s'est accélérée en 2023 dans la RMR de Windsor selon l'Enquête sur la population active de Statistique Canada. Elle a été alimentée par la forte migration internationale vers l'Ontario au cours de la dernière année. La population d'étudiants étrangers a continué d'augmenter dans la RMR de Windsor, car un nombre record de ces étudiants ont été admis en Ontario. Les nouveaux arrivants, surtout les étudiants, comptent sur le marché locatif pour se loger à leur arrivée.

Le renforcement du marché du travail d'octobre 2022 à octobre 2023 a soutenu l'augmentation de la demande de logements locatifs. Les grands projets d'immobilisations dans la région, comme le Pont international Gordie Howe et l'usine de batteries pour véhicules électriques NextStar, ont contribué à la hausse de 10 % de l'emploi. En octobre 2023, le taux de chômage était de 7,1 %, contre 8,8 % un an plus tôt. C'est la troisième fois de suite qu'il diminue en glissement annuel.

## L'offre de logements locatifs a légèrement augmenté, soutenue par la hausse des achèvements

Près de 310 appartements ont été ajoutés à l'univers locatif, soit une hausse de 1,8 % depuis l'enquête de 2022 (tableau 1.1.3). Il s'agit d'appartements de différentes tailles, dont la plupart sont concentrés dans la zone 3 (Est extérieur de la ville de Windsor).

Depuis l'enquête de 2022, les achèvements de logements destinés à la location se situent bien au-dessus de la moyenne sur 5 ans. Cependant, l'effet de leur hausse sur l'univers locatif a été amoindri par les logements retirés pour cause de démolition, de rénovation, de conversion et autres.

## L'augmentation du coût de l'accession à la propriété a fait baisser le nombre de logements locatifs disponibles sur le marché

Les taux d'intérêt sont en hausse depuis le début de 2022 et les prix des habitations sont élevés. Ces facteurs font qu'un nombre accru de ménages locataires ont reporté l'achat d'une propriété. On le voit bien par la diminution de 26 % des ventes MLS® au premier semestre de 2023, par rapport à la même période en 2022.

Le taux de roulement des appartements locatifs était de 11,6 % en 2023 (tableau 1.1.6). Il demeure donc peu élevé, comme en 2022. Un faible taux de roulement peut être le signe de problèmes d'abordabilité dans la région. Moins de locataires sont prêts à déménager en raison de la hausse importante de loyer à laquelle ils s'exposent en changeant de logement.

## Les problèmes d'abordabilité subsistent, la demande excédentaire de logements locatifs ayant continué de pousser les loyers à la hausse

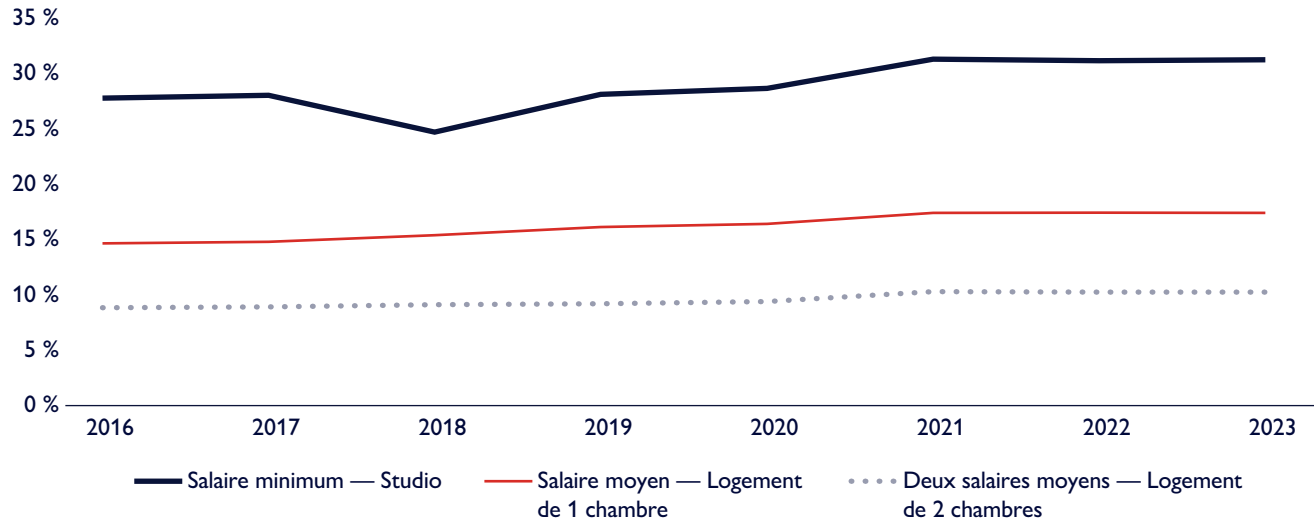
Pour les appartements de 2 chambres dans l'échantillon commun aux enquêtes de 2022 et de 2023, le taux de croissance du loyer moyen s'est hissé à 6,5 % (tableau 1.1.5). Il s'est accéléré par rapport à l'année précédente (3,9 %).

Le loyer moyen des logements vacants était 8,9 % plus élevé que celui des logements occupés (tableau 1.1.9). Cet écart met en évidence les obstacles auxquels font face les nouveaux locataires et les locataires qui souhaitent déménager. Il faut accroître l'offre de logements locatifs sur le marché pour satisfaire à la demande excédentaire et ralentir la hausse des loyers.

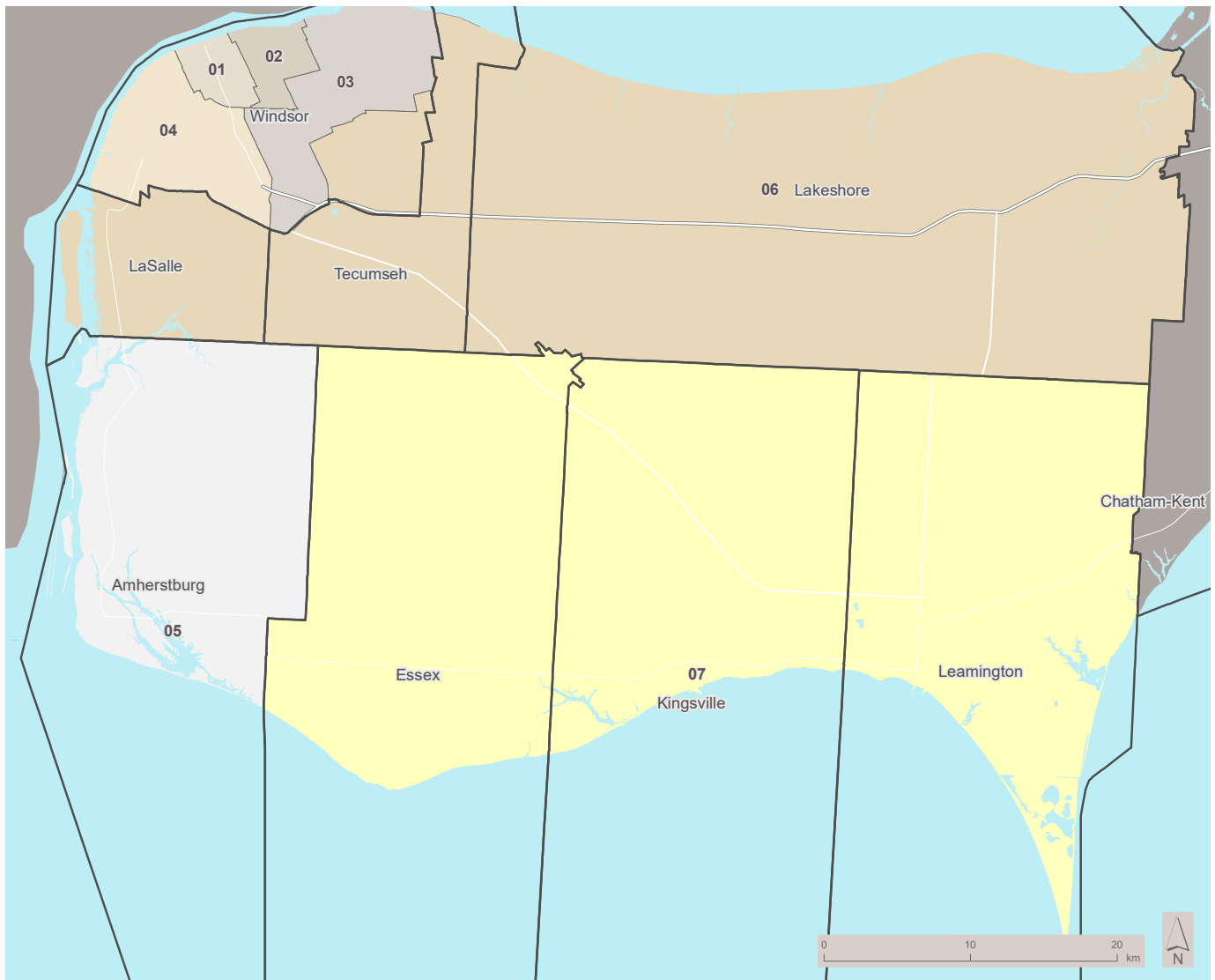
Les perspectives économiques favorables de la RMR de Windsor devraient soutenir la demande de logements locatifs dans les prochaines années. Des efforts soutenus visant à accroître l'offre de logements locatifs seront requis pour éviter que la croissance des loyers ne dépasse celle des revenus de nombreux locataires de la RMR. C'est particulièrement important pour les groupes à faible revenu, comme les personnes gagnant le salaire minimum. L'abordabilité s'est détériorée pour ces groupes au cours des dernières années, comme l'illustre la figure 2.

**Figure 2 L'abordabilité pour les travailleurs au salaire minimum s'est détériorée au fil du temps**

Loyers moyens en pourcentage des revenus mensuels moyens, RMR de Windsor



Sources : SCHL et Statistique Canada



## Description des zones de la RMR — RMR de Windsor

<b>Zone 1</b>	<b>Centre</b> – Nord : Rivière Détroit; Est : Pierre, Moy Parkwood; Sud : C.P. Rail, boul. Ypres; Ouest : Conrail
<b>Zone 2</b>	<b>Est intérieur</b> – Nord : Rivière Détroit; Est : Buckingham, Raymo, Norman, Chrysler; Sud : C.P. Rail, chemin Tecumseh; Ouest : Zone 1
<b>Zone 3</b>	<b>Est extérieur</b> – Nord : Rivière Détroit; Est : Limite de la ville; Sud : Limite de la ville; Ouest : Zone 2
<b>Zone 4</b>	<b>Ouest</b> – Nord : Conrail; Est : Avenue Howard; Sud : Limite de la ville; Ouest : Zone 3
<b>Zones 1 à 4</b>	<b>Ville de Windsor</b>
<b>Zone 5</b>	<b>Canton d'Amherstburg</b>
<b>Zone 6</b>	<b>Reste de la RMR</b> – Comprend : Ville d'Essex T., ville de LaSalle T., canton de Lakeshore, St. Clair Beach V./canton de Sandwich South/ville de Tecumseh
<b>Zone 7</b>	<b>Essex</b> – Comprend : Ville d'Essex, ville de Kingsville et municipalité de Leamington
<b>Zones 1 à 7</b>	<b>RMR de Windsor</b>



# St. Catharines-Niagara

## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

**2,8 %**

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1 388 \$**

EN HAUSSE de 8,4 %



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).



## FAITS SAILLANTS

Les taux d'intérêt sont en hausse et les prix des habitations sont élevés. Ainsi, des locataires qui auraient autrement accédé à la propriété sont demeurés sur le marché locatif. Ce facteur rend la demande de logements locatifs encore plus forte dans la région. Il fait aussi qu'elle a commencé à être davantage alimentée par les groupes plus âgés.

Malgré l'ajout de nombreux logements locatifs neufs, le taux d'inoccupation à St. Catharines-Niagara est demeuré stable à 2,8 % en 2023.

La forte croissance des loyers (8,4 %) s'explique en partie par l'écart entre les loyers payés par les nouveaux locataires et par les locataires de longue date. En effet, lorsque les locataires quittent leur logement, les propriétaires-bailleurs peuvent augmenter le loyer pour l'établir au prix du marché. Globalement, c'est signe que le marché locatif est demeuré serré, en particulier pour les nouveaux locataires.

Les revenus n'ont pas augmenté autant que les loyers dans la région de St. Catharines-Niagara. Ainsi, même les ménages locataires à revenu moyen avaient peu d'options abordables.

### Le taux d'inoccupation global demeure stable

Malgré l'ajout de nombreux logements locatifs neufs, le taux d'inoccupation global dans la région de St. Catharines-Niagara est demeuré stable à 2,8 % en 2023 (tableau 1.1.1).

Certains acheteurs potentiels ont reporté l'achat d'une habitation en raison de la hausse des taux d'intérêt et de l'incertitude accrue. La demande ainsi créée a été en partie satisfaite par l'augmentation de l'offre. Les achats reportés ont joué un grand rôle dans la baisse des taux de roulement pour les appartements dans la plupart des zones de la région. C'est signe que les ménages ne sont plus aussi enclins qu'avant à quitter leur logement locatif. Dans l'ensemble, cette situation a poussé à la hausse la demande sur le marché locatif.

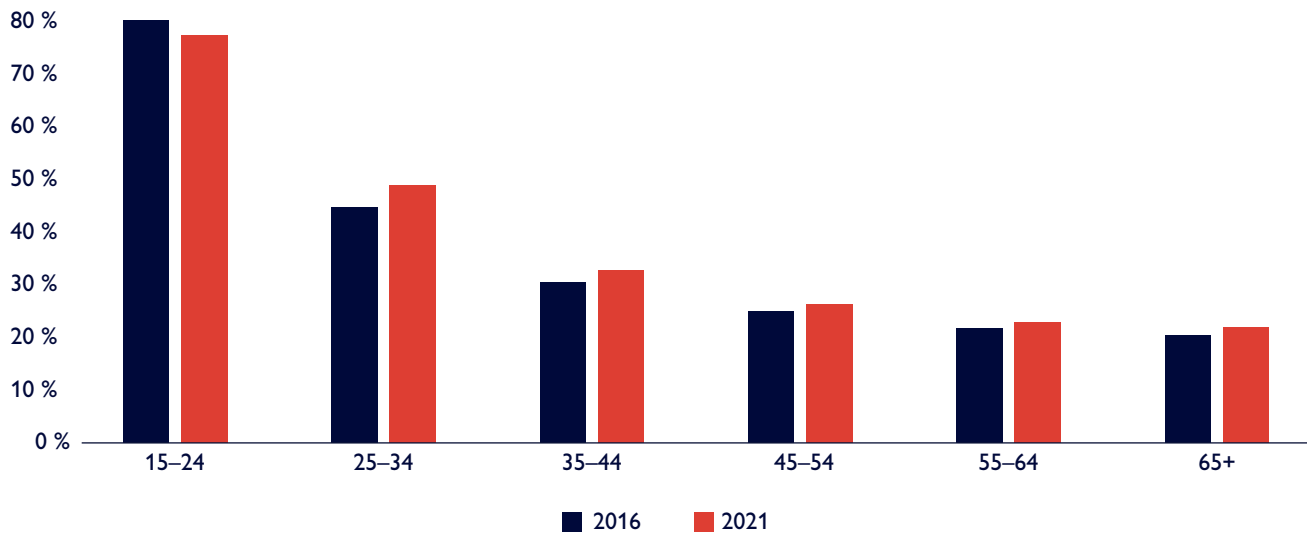
### La demande sur le marché de l'habitation se déplace vers les logements locatifs

Dans ce nouvel environnement, certains des locataires qui auraient autrement accédé à la propriété sont demeurés sur le marché locatif. Ce facteur rend la demande de logements locatifs encore plus forte à St. Catharines-Niagara. Il fait aussi qu'elle a commencé à être alimentée davantage par les groupes plus âgés.

Selon les données du recensement, la proportion de ménages de la région qui étaient locataires de leur résidence principale a augmenté de 2016 (27 %) à 2021 (29 %).

Par le passé, la demande de logements locatifs était généralement en phase avec la formation de nouveaux ménages composés de jeunes adultes. Toutefois, la proportion de ménages locataires est en hausse dans la plupart des groupes d'âge depuis quelques années. Les augmentations ont été un peu plus marquées chez les 25 à 34 ans et les 35 à 44 ans (4 % et 2 %, respectivement) (figure 1). C'est donc signe que la demande de logements locatifs provenant de ces groupes s'est accrue au cours des dernières années.

La croissance démographique est un autre facteur clé qui continue d'alimenter la demande de logements locatifs dans la région. En effet, la migration en provenance de l'étranger et d'autres villes de l'Ontario se poursuit. En 2022, le solde migratoire intraprovincial s'est chiffré à 6 698 personnes, ce qui a fortement stimulé la croissance démographique. Ces nouveaux résidents sont arrivés d'autres villes de l'Ontario, en particulier de Hamilton et de Toronto. Parallèlement, 3 646 migrants internationaux ont élu domicile dans la région.

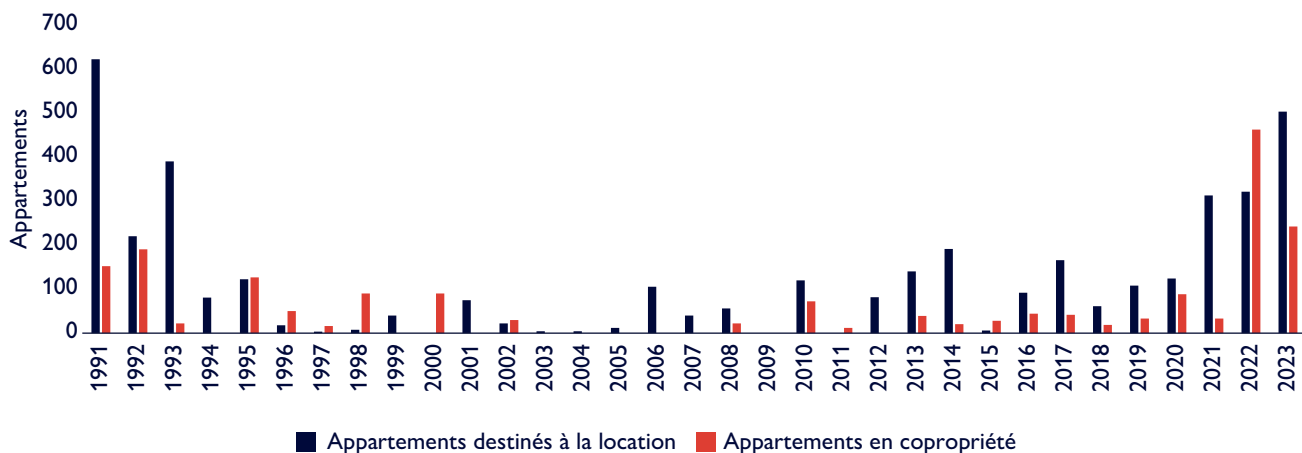
**Figure 1 Proportion de ménages qui sont locataires de leur résidence principale**

Source : Statistique Canada (Recensement de la population, 2016 et 2021)

## L'offre de logements locatifs neufs continue d'augmenter

L'offre de logements locatifs neufs à St. Catharines-Niagara a continué d'augmenter. Au cours de la période de 12 mois terminée le 30 juin 2023 (date limite pour l'inclusion des

logements dans l'enquête), 503 appartements destinés à la location ont été achevés. C'est un nombre inégalé depuis le début des années 1990.

**Figure 2 Logements nouvellement ajoutés**

Les données de complétion de juillet à juin, par exemple, de juillet 2022 à juin 2023 pour la période 2023.

Source : SCHL

Les copropriétés offertes en location ont encore représenté une source importante de logements locatifs neufs dans la région. Le parc d'appartements en copropriété s'est accru de 242 unités. Les investisseurs qui détiennent ces copropriétés ont tendance à en louer un grand nombre.

Il n'existe pas de données sur ce segment du marché pour la RMR de St. Catharines-Niagara. Cependant, dans les marchés voisins de Hamilton et de Toronto, la proportion de copropriétés locatives dans le parc total d'appartements en copropriété en 2023 était de 27,1 % et de 38,4 %, respectivement. Les appartements en copropriété récemment achevés ont peut-être contribué à la hausse globale de l'offre de logements locatifs dans la RMR.

## La croissance des loyers atteint un sommet record

Les loyers des appartements locatifs de 2 chambres qui font partie de l'échantillon commun aux enquêtes de 2022 et 2023 ont poursuivi leur hausse en 2023 à St. Catharines-Niagara. Leur croissance s'est chiffrée à 8,4 %, comparativement à 6,3 % l'année précédente (tableau 1.1.5). Cette hausse était beaucoup plus élevée que l'inflation (fluctuation sur 12 mois de l'indice des prix à la consommation), qui a atteint 3 %.

La forte croissance des loyers s'explique en partie par l'écart entre les loyers payés par les nouveaux locataires et par les locataires de longue date. En 2023, le loyer moyen demandé pour un logement dont les locataires ont changé était 25,7 % plus élevé que celui des logements sans roulement de locataires

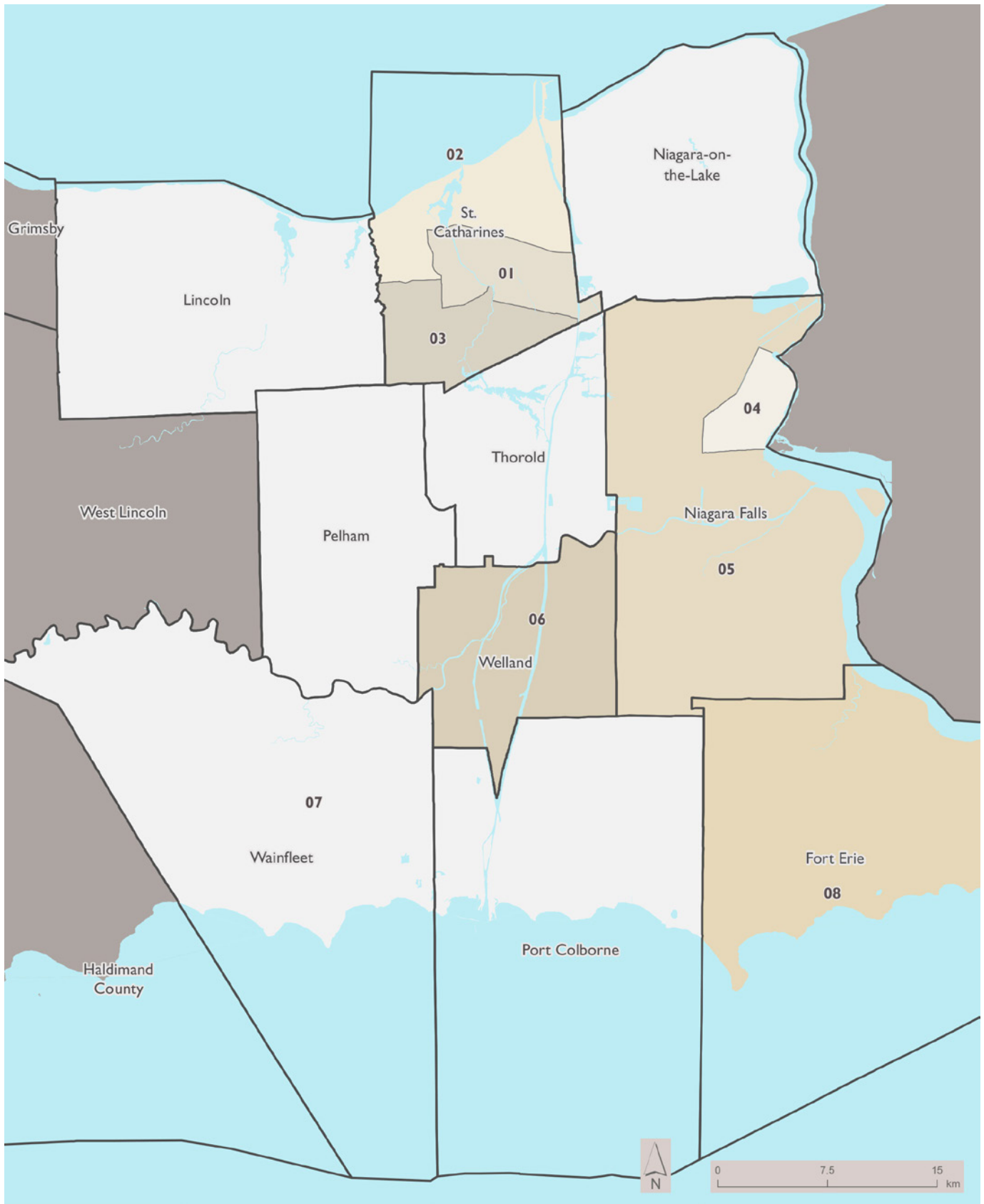
(Canada, tableau 6.1). En effet, lorsque les locataires quittent leur logement, les propriétaires-bailleurs peuvent augmenter le loyer pour l'établir au prix du marché.

Globalement, c'est signe que le marché locatif est demeuré serré, en particulier pour les nouveaux locataires. Les locataires ont été plus nombreux à conserver leur logement pour éviter de payer un loyer plus élevé. Cette faible mobilité a entraîné une baisse du taux de roulement, qui est passé de 14,9 % en 2022 à 13,2 % en 2023 (tableau 1.1.6).

## Peu de logements vacants étaient abordables pour les locataires à revenu moyen

Les revenus n'ont pas augmenté autant que les loyers dans la région de St. Catharines-Niagara. Ainsi, même les ménages locataires à revenu moyen avaient peu d'options abordables. Dans ce contexte, on établit généralement qu'un logement est abordable lorsque le ménage locataire consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt au loyer.

Selon les estimations, seulement 56 % des logements étaient abordables pour les locataires ayant un revenu annuel moyen se situant dans une fourchette de 43 000 à 56 000 \$ (tableau 3.1.8). Un nombre accru de locataires ont conservé leur logement pour éviter une augmentation de leur loyer. De plus, les taux d'inoccupation ont diminué dans les fourchettes de loyer inférieures. Les ménages à faible revenu avaient ainsi peu d'options.





## 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

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1,7 %** | **1 479 \$**

EN HAUSSE de 6,4 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**0,1 %** | **2 050 \$**



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).

## FAITS SAILLANTS

En raison de la forte demande, le taux d'inoccupation global est demeuré historiquement bas. Il était de 1,7 % en octobre 2023.

Étant donné les conditions serrées du marché, le loyer moyen des logements de 2 chambres de l'échantillon commun aux enquêtes de 2022 et de 2023 a augmenté de 6,4 %, pour atteindre 1 479 \$.

La plupart des locataires auraient de la difficulté à payer les loyers des logements disponibles sur le marché. Pour que le loyer d'un logement de 2 chambres soit abordable pour un ménage qui voudrait le louer, il faut un revenu annuel minimal d'environ 73 000 \$. Le seuil d'abordabilité utilisé ici correspond à 30 % du revenu.

Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location n'a jamais été aussi faible (0,1 %), la demande ayant largement dépassé l'offre.

### Le taux d'inoccupation global est demeuré inchangé depuis la dernière enquête

Le marché locatif traditionnel de la région métropolitaine de recensement (RMR) de London demeure serré selon les données historiques. Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location n'a pas changé sur le plan statistique. Il est resté stable à 1,7 % en 2023. Il était encore assez faible pour soutenir une forte croissance des loyers (tableau 1.1.5). À l'échelle régionale, les taux d'inoccupation dans la ville de London et à St. Thomas sont aussi demeurés inchangés sur le plan statistique (tableau 1.1.1).

### La croissance de l'emploi, les coûts d'accession à la propriété élevés et la migration ont été des moteurs de la demande de logements locatifs

Depuis quelques années, la demande est de plus en plus forte sur le marché locatif de la RMR de London. Voici certains facteurs ayant stimulé la demande en 2023 :

- une forte croissance de l'emploi;
- l'augmentation de la migration;
- les coûts élevés de l'accession à la propriété.

Le marché du travail de la RMR de London a connu une forte croissance d'octobre 2022 à octobre 2023. L'emploi total a augmenté de 20 000 postes (7 %). De plus, l'emploi chez les

15 à 24 ans et les 25 à 44 ans s'est accru de 8 % et de 7 %, respectivement. Ces hausses ont stimulé la demande de logements locatifs.

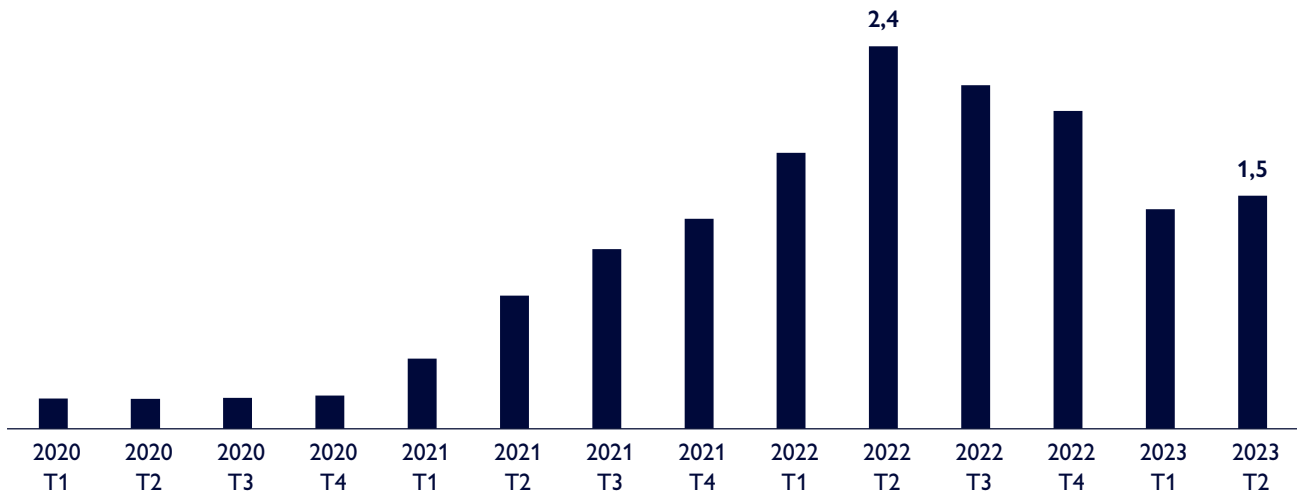
Pendant la même période, l'emploi dans le secteur de l'hébergement et des services alimentaires a grimpé de 34 %. La hausse était de 10 % dans celui de l'information, de la culture et des loisirs. La propension à louer est plus forte chez les personnes travaillant dans ces secteurs et appartenant aux groupes d'âge susmentionnés.

La migration internationale vers la RMR de London a fortement augmenté en 2023. Selon les données d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada, le nombre total de résidents permanents admis dans la RMR de London au troisième trimestre de 2023 était déjà supérieur de 4 % à celui de l'ensemble de 2022. La migration internationale comprend les étudiants étrangers. Cette population, tout comme les étudiants canadiens, constitue une grande source de demande sur le marché locatif dans la RMR de London. Selon les renseignements sur le marché, il y avait plus d'étudiants locataires sur le marché locatif traditionnel que l'année précédente. Ces renseignements sont complétés par des données d'Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada. Celles-ci indiquent qu'au troisième trimestre de 2023, le nombre total de titulaires de permis d'études en Ontario était environ 30 % plus élevé qu'au troisième trimestre de 2022. L'augmentation du nombre d'étudiants locataires et le manque d'options ont entraîné une concurrence accrue pour les logements destinés à la location.

La hausse des taux hypothécaires continue de rendre l'achat d'une habitation difficile pour les acheteurs potentiels. Ils restent donc sur le marché locatif. La mise de fonds requise pour l'achat d'une habitation au prix médian au deuxième trimestre de 2023

représentait 1,5 fois le revenu médian annuel de la région. Ce taux est inférieur au sommet du début de 2022, mais demeure à des niveaux records d'un point de vue historique.

**Figure 1 La mise de fonds requise pour être admissible à l'achat d'une habitation au prix médian était 1,5 fois supérieure au revenu médian annuel dans la RMR de London au deuxième trimestre de 2023**



Remarque : On suppose un revenu médian avant impôt, une période d'amortissement de 25 ans, un taux hypothécaire fixe de 5 ans et un rapport d'amortissement brut de la dette égal ou inférieur à 39 % du revenu médian.

Source : SCHL

## Les conditions serrées du marché ont entraîné une forte croissance des loyers

Les loyers moyens ont augmenté dans toutes les régions et pour toutes les catégories de logement dans la RMR de London. Le loyer moyen des appartements destinés à la location de 2 chambres dans l'échantillon commun aux enquêtes de 2022 et de 2023 a augmenté de 6,4 %. Cette hausse dépasse celle de 5,8 % observée en octobre 2022.

Les effets des conditions serrées du marché ont surtout été ressentis par les locataires qui voulaient changer de logement. Dans un même immeuble, l'écart moyen des loyers entre les logements avec et sans roulement de locataires était de 27,6 % (Canada, tableau 6.1).

## Les loyers élevés posent des problèmes d'abordabilité et limitent la mobilité des locataires

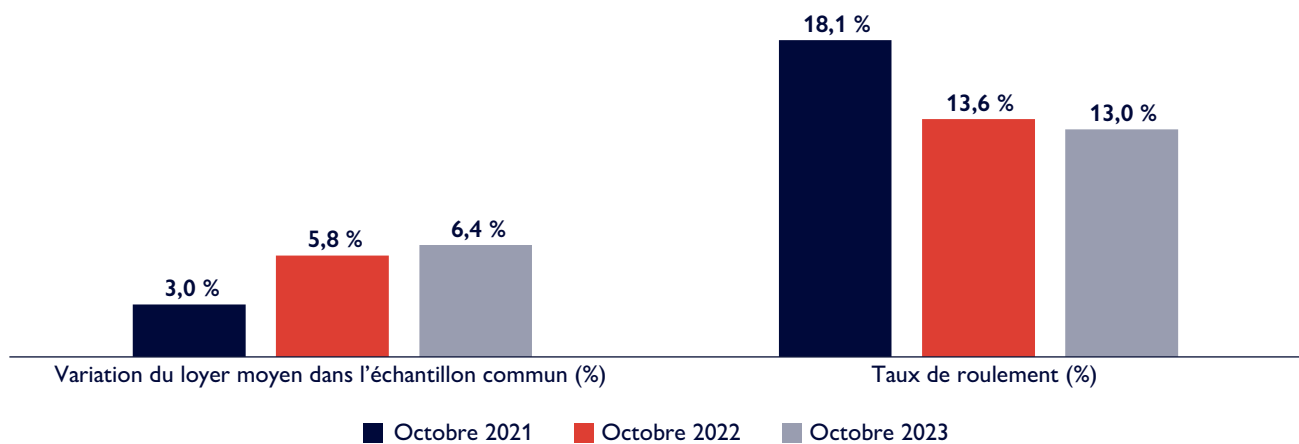
La plupart des locataires de la RMR de London auraient de la difficulté à payer le loyer d'un logement dont le bail n'a pas été renouvelé. En octobre 2023, le loyer moyen des logements de 2 chambres était de 1 479 \$ (tableau 1.1.2). En revanche, le loyer moyen des logements de 2 chambres avec roulement de locataires était de 1 820 \$ (Canada, tableau 6.0). Pour que le loyer moyen d'un logement de 2 chambres avec roulement de locataires reste sous le seuil d'abordabilité de 30 % du revenu avant impôt, le revenu annuel minimal requis était d'environ 73 000 \$.



Le loyer des appartements de 2 chambres de construction récente (de juillet 2020 à juin 2023) était encore plus cher. Il s'établissait en moyenne à 2 436 \$ (tableau 3.1.7). Pour qu'un tel logement soit considéré comme abordable, un ménage locataire aurait besoin d'un revenu annuel minimal d'à peu près 97 000 \$. Selon nos estimations, seulement environ 20 % des ménages locataires de la RMR de London gagnent plus de 90 000 \$ par année (tableau 3.1.8). Il est donc très difficile de trouver un logement abordable, surtout pour les ménages ayant les revenus les plus faibles (ceux qui gagnent moins de 30 000 \$ par année).

La détérioration de l'abordabilité limite la mobilité des locataires, ce qui réduit le taux de roulement. Le taux de roulement global dans la RMR de London est passé de 15,1 % en octobre 2022 à 14,4 % en octobre 2023 (tableau 1.1.6). Les renseignements sur le marché indiquent qu'en raison du faible taux de roulement, les propriétaires étaient plus susceptibles d'appliquer intégralement le taux légal d'augmentation des loyers de 2,5 % aux locataires qui restent en place. Ils évitent ainsi que les loyers demandés deviennent beaucoup plus bas que les prix du marché si les locataires ne changent pas pendant plusieurs années.

**Figure 2 Dans la RMR de London, l'accélération de la croissance des loyers coïncide avec une baisse du taux de roulement**



Remarque : Cette figure illustre les données s'appliquant à un appartement de 2 chambres destiné à la location.

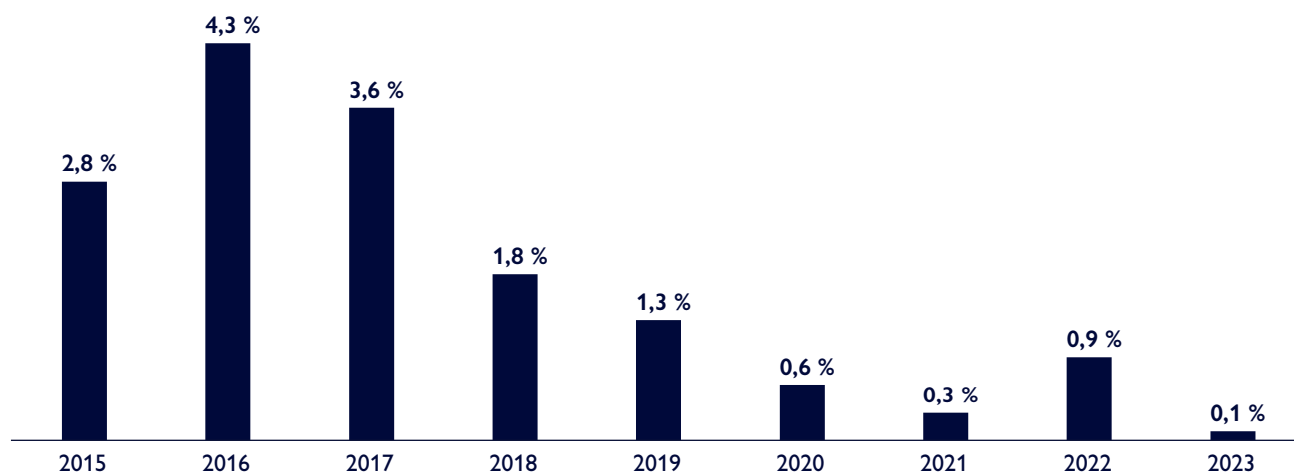
Source : SCHL (tableaux 1.1.5 et 1.1.6)

## Le marché des appartements en copropriété offerts en location s'est resserré, malgré l'augmentation de l'offre

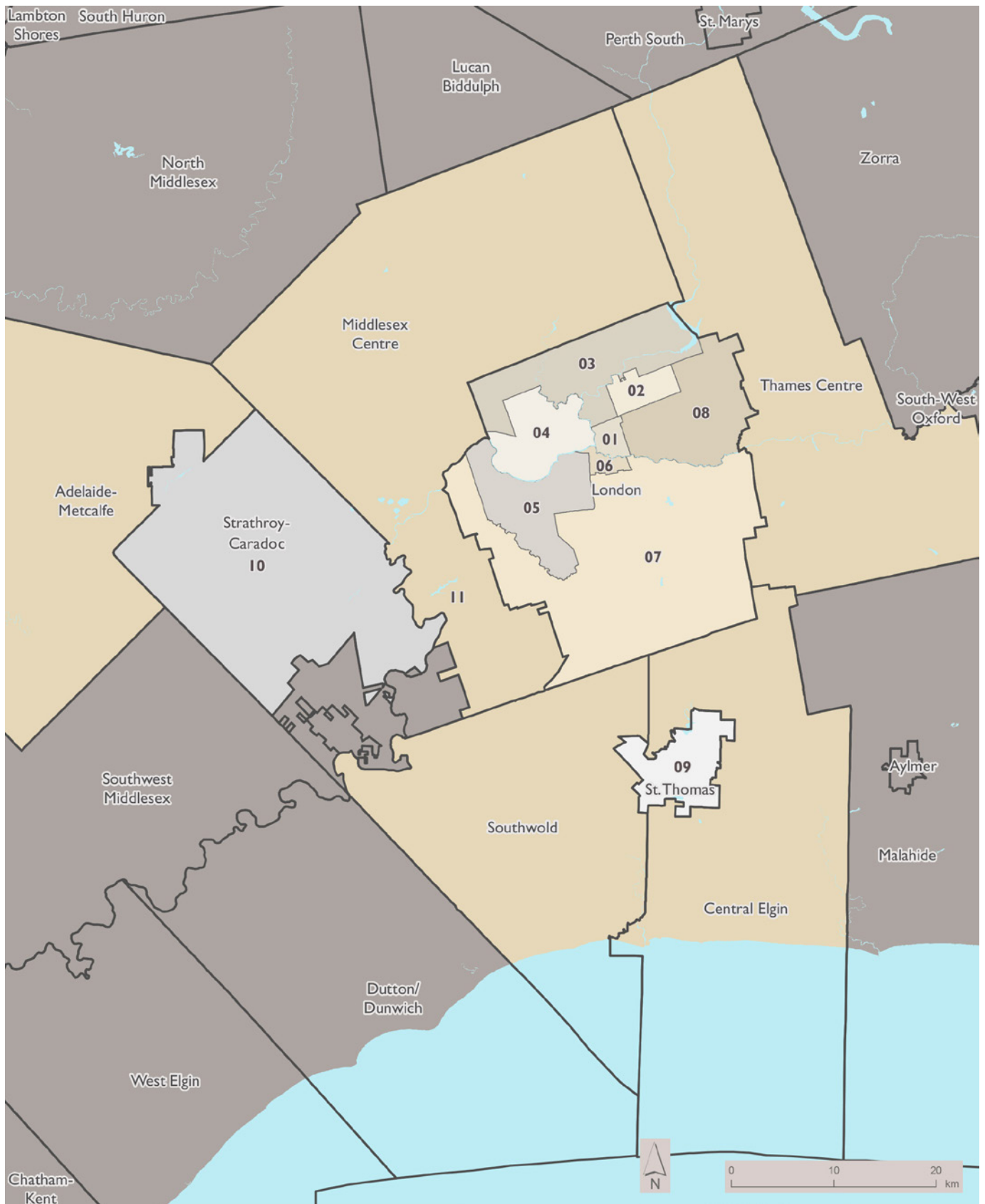
Le nombre de logements en copropriété offerts en location a augmenté de 5,9 %, pour s'établir à 3 098 en octobre 2023. Le pourcentage des logements en copropriété offerts en location s'est alors établi à 36,9 %. Cette croissance n'a toutefois pas suivi le rythme de la demande. Le nombre de copropriétés locatives occupées a augmenté de 195 unités (6,7 %), ce qui a fait descendre le taux d'inoccupation à 0,1 % (tableau 4.3.1).

Depuis la dernière enquête, la croissance de l'emploi a été forte dans les secteurs où les salaires sont élevés (comme les services professionnels, scientifiques et techniques). Ce facteur a sans doute contribué à la demande de logements en copropriété. Il est aussi probable qu'en raison des taux hypothécaires élevés, certains acheteurs potentiels ont choisi de louer un appartement en copropriété plutôt que de devenir propriétaires. Le loyer moyen des appartements en copropriété était de 1 869 \$ en octobre 2023 (tableau 4.1.3).

**Figure 3** Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location n'a jamais été aussi faible



Source : SCHL



## Description des zones de l'ELL — RMR de London

<b>Zone 1</b>	<b>Centre-ville Nord</b> – 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
<b>Zone 2</b>	<b>Nord-Est</b> – 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.
<b>Zone 3</b>	<b>Nord</b> – 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.
<b>Zone 4</b>	<b>Nord-Ouest</b> – 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.
<b>Zone 5</b>	<b>Sud-Ouest</b> – 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.
<b>Zone 6</b>	<b>Centre-Sud</b> – 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.
<b>Zone 7</b>	<b>Sud</b> – 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.
<b>Zone 8</b>	<b>Est</b> – 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.
<b>Zones 1 à 8</b>	<b>Ville de London</b>
<b>Zone 9</b>	<b>St. Thomas</b>
<b>Zone 10</b>	<b>Canton de Strathroy-Caradoc</b>
<b>Zone 11</b>	<b>Reste de la RMR</b> – Comprend les marchés qui ne font pas partie des zones 1 à 10.
<b>Zones 1 à 11</b>	<b>RMR de London</b>



# Toronto



## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1,5 %** | **1 940 \$**

EN HAUSSE de 8,7 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**0,7 %** | **2 862 \$**



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).

## FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location dans la région du Grand Toronto est descendu de 1,7 % en 2022 à 1,5 % en 2023. La forte croissance démographique, la résilience du marché du travail et les coûts d'emprunt élevés pour l'achat d'une propriété ont contribué au resserrement du marché.

La concurrence féroce pour des logements vacants de moins en moins nombreux a entraîné une augmentation rapide des loyers. Le taux de croissance du loyer moyen des appartements de 2 chambres est monté à 8,7 %, du jamais vu depuis l'an 2000.

Les locataires à faible revenu se sont heurtés à des difficultés supplémentaires en 2023. Le taux d'inoccupation des appartements les moins chers (studios) a connu la baisse la plus importante. De plus, les loyers de ce type de logement ont augmenté en proportion du revenu des occupants.

L'abordabilité s'est détériorée globalement et l'inflation a augmenté, de sorte qu'un nombre accru de locataires ont eu du mal à payer leur loyer. La proportion de logements locatifs dont le loyer est en souffrance est passée de 12,8 % en 2022 à 19,6 % en 2023.

Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location à long terme a diminué lui aussi. Il est descendu de 1,1 % en 2022 à 0,7 % en 2023, malgré une forte hausse de l'offre (9,1 %).

### Le taux d'inoccupation est redescendu à son niveau d'avant la pandémie

Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location dans la région du Grand Toronto (RGT) est passé de 1,7 % en 2022 à 1,5 % en 2023 (tableau 1.1.1). Il revient ainsi au niveau où il se situait en 2019, avant le début de la pandémie de COVID-19. Le marché locatif s'est resserré en raison de la forte croissance démographique, de la résilience du marché du travail et des coûts d'emprunt élevés pour l'achat d'une propriété.

### L'immigration et la croissance de l'emploi ont stimulé la demande de logements locatifs

La RGT a vu sa population augmenter en 2023. Elle accueille plus de nouveaux arrivants au Canada que toute autre région. Selon Statistique Canada, la migration internationale nette au pays a crû d'un taux record de 72,9 % durant la période de 12 mois se terminant le 30 juin 2023.

En général, les nouveaux arrivants au pays louent un logement. Ce groupe comprend les étudiants internationaux. Selon les renseignements recueillis sur le marché, un nombre accru d'entre eux se sont tournés vers le marché locatif traditionnel en raison du manque d'options de logement sur les campus. Cette dépendance grandissante au marché locatif pourrait expliquer la baisse du taux d'inoccupation dans l'ancienne ville de Toronto (1,8 % en 2023, contre 2,4 % en 2022) (tableau 1.1.1). En effet, c'est là que se trouvent la plupart des établissements d'enseignement postsecondaire de la région.

De plus, malgré les signes de ralentissement de l'économie, le marché du travail est demeuré résilient tout au long de 2023. La diminution de l'emploi en 2023 a été en grande partie limitée au secteur des services financiers de la RGT. L'emploi a augmenté dans l'ensemble des autres secteurs, surtout chez les 15 à 24 ans et les 25 à 44 ans (hausse respectives de 5,6 % et de 2,6 % d'octobre 2022 à octobre 2023, selon Statistique Canada). Ces deux groupes sont importants pour le marché locatif, car ils ont une forte propension à louer. L'amélioration globale des perspectives d'emploi a peut-être permis à certaines personnes de former des ménages locataires en 2023.

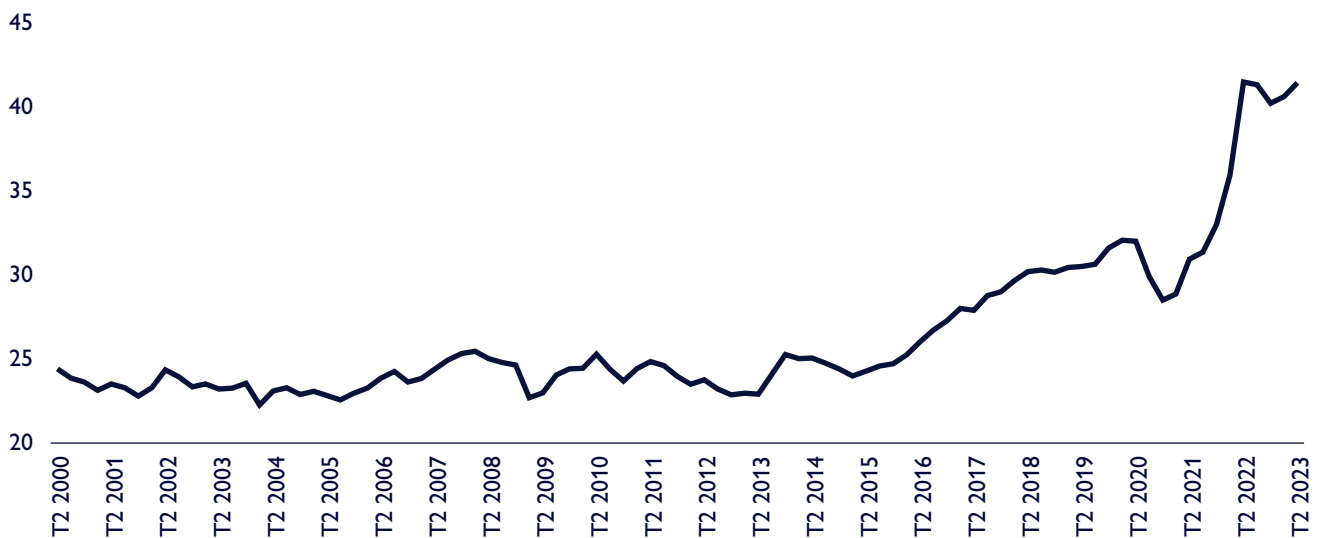
## Le nombre de locataires ayant accédé à la propriété est demeuré faible

La demande de logements locatifs provenait aussi de la population déjà établie dans la RGT. Comme en 2022, il est probable que moins de locataires aient été en mesure d'accéder à la propriété en 2023 que par le passé. En effet, l'abordabilité des logements du marché est demeurée un obstacle pour les acheteurs potentiels.

Ces dernières années, il est devenu beaucoup plus difficile d'assumer les coûts de possession d'une habitation. Au deuxième trimestre de 2023, l'achat d'une copropriété au prix médian

entraînait des dépenses mensuelles qui représentaient plus de 40 % du revenu brut médian des ménages dans la région. Ces charges, en proportion du revenu, ont atteint un sommet record en raison de la hausse des taux hypothécaires (figure 1). Le nombre de locataires ayant accédé à la propriété a diminué en 2023. En effet, le taux de roulement des locataires a baissé (tableau 1.1.6) et les ventes d'habitations ont été faibles tout au long de l'année.

**Figure 1** En 2023, la part de revenu nécessaire pour couvrir les coûts de propriété mensuels d'un appartement en copropriété dans la RGT était sans précédent (%)<sup>1</sup>



Sources : Statistique Canada, Banque du Canada et SCHL (calculs)

## La construction d'appartements locatifs est en hausse

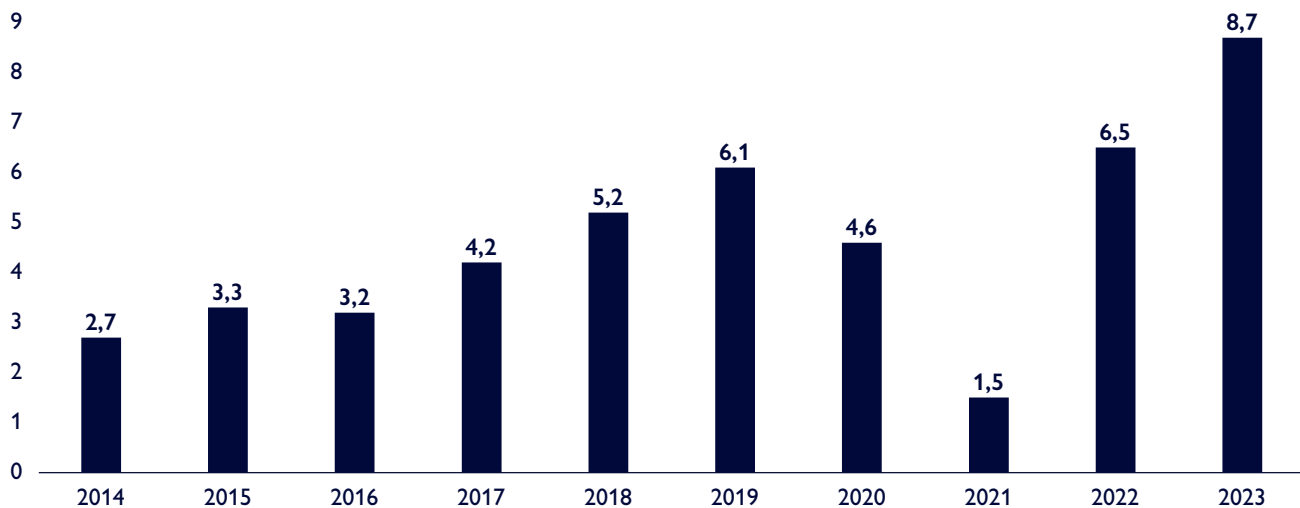
Depuis 10 ans (de 2014 à 2023), le parc d'appartements destinés à la location de la RGT connaît une forte expansion (5,8 %). Cette augmentation fait suite à une croissance négligeable durant les deux décennies précédentes (1,4 % de 1994 à 2003 et 1,0 % de 2004 à 2013). Plusieurs facteurs incitent les promoteurs à intensifier leurs activités depuis quelques années. Les taux d'inoccupation sont faibles, la croissance démographique est forte, et les programmes de financement gouvernementaux ont amélioré la faisabilité des ensembles résidentiels.

## La croissance des loyers a atteint son rythme le plus élevé depuis 2000

La récente reprise de la construction de logements locatifs est encourageante. Cependant, elle n'a manifestement pas été assez forte pour faire diminuer la tension sur le marché et freiner les fortes hausses de loyer. Le loyer moyen des appartements destinés à la location de 2 chambres dans l'échantillon commun aux enquêtes de 2022 et de 2023 a augmenté de 8,7 % (figure 2 et tableau 1.1.5). Cette hausse, la plus forte depuis 2000, est attribuable à la concurrence féroce pour des logements vacants de moins en moins nombreux.

<sup>1</sup> Dépenses mensuelles simulées selon le scénario suivant : un prêt hypothécaire a été contracté au cours du trimestre pour une copropriété achetée au prix médian du marché. Comparaison au revenu médian avant impôt des ménages dans la région. Suppose une mise de fonds de 20 %, une période d'amortissement de 25 ans et un taux hypothécaire fixe de 5 ans. Les dépenses mensuelles comprennent le remboursement hypothécaire et d'autres dépenses récurrentes des propriétaires-occupants : taxes foncières, services publics, assurance habitation et entretien (charges de copropriété, entretien et réparations).

**Figure 2 La croissance des loyers dans la RGT s'est accélérée pendant une grande partie de la dernière décennie (%)<sup>2</sup>**



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, 2014 à 2023)

### Les logements les plus petits et les moins chers ont enregistré la plus forte baisse du taux d'inoccupation

Les loyers sont élevés dans la RGT par rapport aux autres régions métropolitaines (seul le marché de Vancouver est plus cher). Selon les renseignements recueillis sur le marché, ce facteur pousse les locataires potentiels à intensifier leurs recherches pour trouver des logements moins chers. Les données confirment cette analyse. Les studios, qui avaient le loyer moyen le plus faible (1 411 \$), ont enregistré la plus forte baisse du taux d'inoccupation parmi les différentes catégories de logements. Son taux est passé de 2,6 % en 2022 à 1,7 % en 2023 (tableaux 1.1.2 et 1.1.1).

Toutefois, pour les ménages à faible revenu, il serait quand même difficile de payer ces loyers les moins chers. En effet, la croissance des loyers (qui a été généralisée) a dépassé celle des salaires au cours des dernières années. Par exemple, en 2023, une personne qui travaillait à temps plein au salaire minimum aurait dû consacrer un peu plus de 50 % de son revenu à la location d'un studio moyen. Cette proportion augmente de façon constante.

### Les loyers élevés réduisent la mobilité des locataires sur le marché locatif traditionnel

En moyenne, le loyer des logements de 2 chambres dont les locataires ont changé était 31,2 % plus élevé que celui des logements sans roulement de locataires (Canada, tableau 6.1). Au moment du roulement, les propriétaires peuvent majorer les loyers demandés en tenant compte de la conjoncture du marché. Parallèlement, en raison du contrôle des loyers, la plupart des logements sans roulement de locataires sont visés par le taux légal d'augmentation des loyers de l'Ontario (2,5 % en 2023).

Un nombre accru de locataires ont sans doute décidé de conserver leur logement pour éviter de devoir payer un loyer beaucoup plus cher en déménageant (tableau 1.1.6). L'écart dans les loyers est aussi difficile pour les personnes ayant besoin de déménager parce que leur situation personnelle a changé. C'est le cas par exemple des familles qui grandissent ou des gens qui doivent déménager pour le travail.

<sup>2</sup> Fait référence à la croissance moyenne des loyers de l'échantillon commun pour les appartements de 2 chambres destinés à la location.



## Le loyer d'un logement sur cinq est en souffrance, car l'inflation crée des difficultés budgétaires pour les ménages

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto, 19,6 % des logements destinés à la location avaient un loyer en souffrance en 2023, contre 12,8 % en 2022 (Canada, tableau 5.0). Récemment, le coût des produits de première nécessité, comme la nourriture et le transport, a augmenté rapidement. Ainsi, certains ménages ont eu de la difficulté à payer leur loyer, ce que confirment les renseignements sur le marché.

## Le taux d'inoccupation des copropriétés locatives est descendu sous 1 %, malgré une forte hausse de l'offre

Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location à long terme est descendu de 1,1 % en 2022 à 0,7 % en 2023 (tableau 4.1.1). L'offre a beaucoup augmenté, mais la demande a été plus forte encore, ce qui a fait baisser le taux d'inoccupation. Le taux est descendu à son plus bas niveau depuis 2018 et retourne ainsi sous la barre des 1 % pour cette catégorie de logement.

## Le coût élevé de l'accession à la propriété a probablement fait augmenter la demande de copropriétés locatives

Sur le marché locatif, les copropriétés sont relativement plus chères que les appartements destinés à la location. Le loyer des appartements en copropriété de 2 chambres dans la RGT (2 862 \$) était en moyenne 47,5 % plus cher que celui d'un logement semblable destiné à la location (1 940 \$) (tableau

4.1.2). Vu les coûts d'emprunt élevés, des ménages à revenu élevé pourraient avoir choisi de louer un appartement en copropriété comme solution de rechange à l'accession à la propriété.

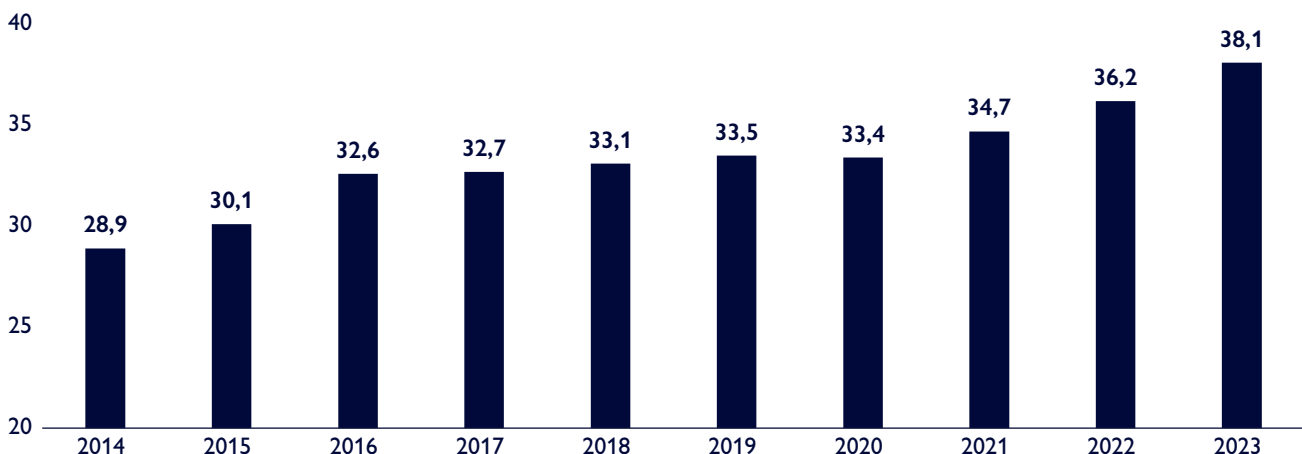
## La proportion d'appartements en copropriété offerts en location a augmenté

Le parc d'appartements en copropriété offerts en location de la RGT a connu une hausse appréciable (9,1 %) (tableau 4.3.1). Son augmentation s'explique par le nombre accru de logements loués dans les ensembles résidentiels existants et nouveaux. (Près de 40 % des copropriétés récemment construites ayant été ajoutées à l'enquête étaient louées en 2023, contre 37 % en 2022.) Résultat : la part des appartements détenus à long terme par des investisseurs s'est hissée à 38,1 % (figure 3 et tableau 4.3.1).

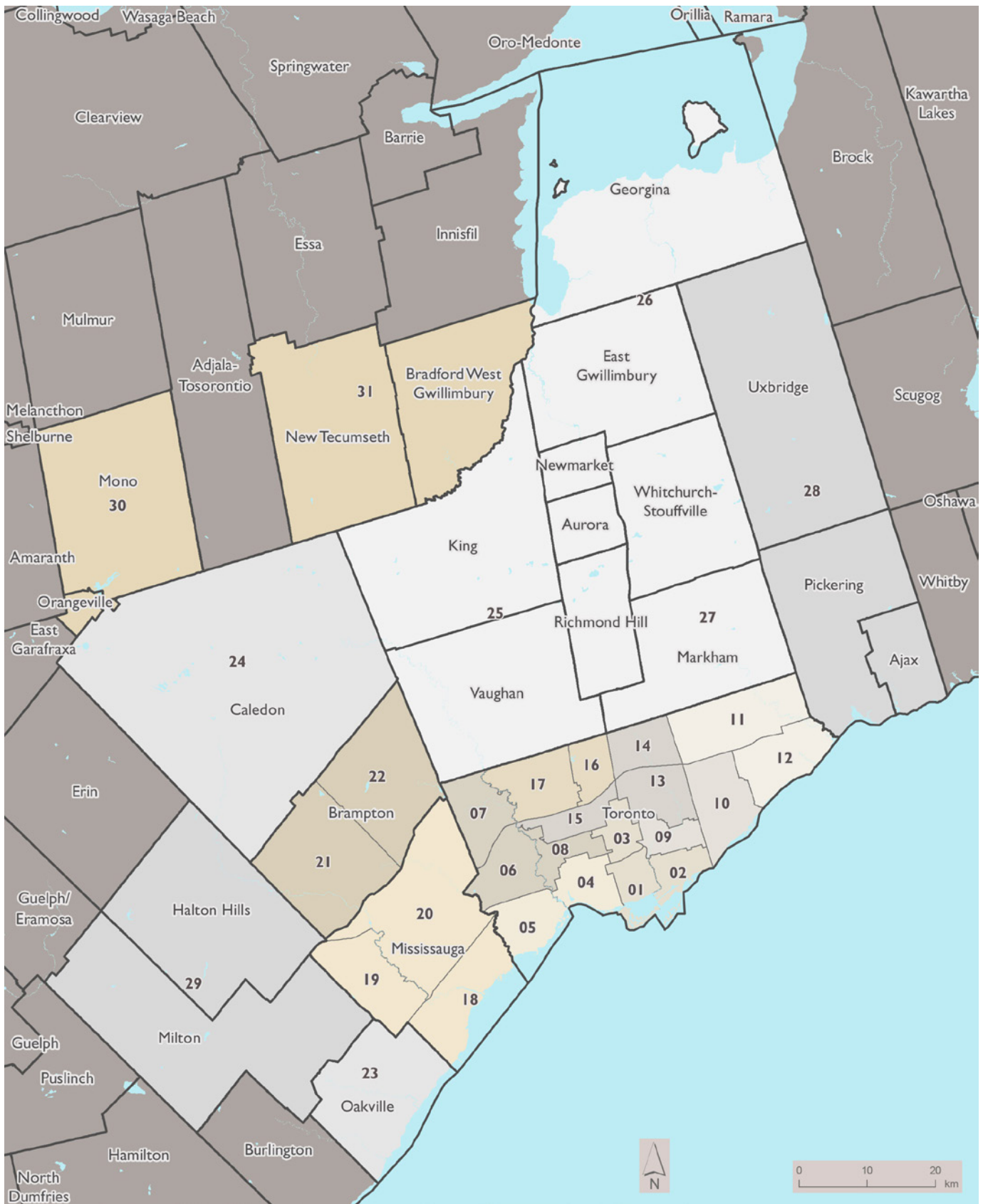
Deux raisons expliquent pourquoi un plus grand nombre d'investisseurs-propriétaires, surtout ceux qui possèdent des propriétés dans la ville de Toronto, ont pu devoir louer leurs logements :

- Les conditions de vente sur le marché des logements pour propriétaires-occupants étaient défavorables. Selon l'Association canadienne de l'immeuble et le Groupe Altus, les ventes de copropriétés neuves et existantes dans la RGT ont diminué de 11 % et de 40 %, respectivement, en 2023 par rapport à 2022 (pour la période de janvier à octobre).
- Ils doivent se conformer à certains règlements (visant les logements vacants et la location de courte durée) dont le but est de favoriser l'accès des locataires à des logements locatifs à long terme.

**Figure 3** Près de 2 appartements en copropriété sur 5 étaient loués dans la RGT (%)



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, 2014 à 2023)



## Description des zones de l'ELL — RMR de Toronto

<b>Zone 1</b>	<b>Ancienne ville de Toronto (Centre)</b> – nord : chemin de fer du CP; est : limite de la ville et rivière Don; sud : lac Ontario; ouest : rue Bathurst (côté est)
<b>Zone 2</b>	<b>Ancienne ville de Toronto (Est)</b> – nord : limite de la ville; est : limite de la ville; sud : lac Ontario; ouest : rivière Don
<b>Zone 3</b>	<b>Ancienne ville de Toronto (Nord)</b> – 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)
<b>Zone 4</b>	<b>Ancienne ville de Toronto (Ouest)</b> – nord : limite de la ville; est : rue Bathurst (côté Ouest); sud : lac Ontario; ouest : limite de la ville
<b>Zones 1 à 4</b>	<b>Ancienne ville de Toronto</b>
<b>Zone 5</b>	<b>Etobicoke (Sud)</b> – nord : rue Bloor Ouest; est : rivière Humber; sud : lac Ontario; ouest : Etobicoke Creek
<b>Zone 6</b>	<b>Etobicoke (Centre)</b> – nord : autoroute 401; est : rivière Humber; sud : rue Bloor Ouest; ouest : Etobicoke Creek
<b>Zone 7</b>	<b>Etobicoke (Nord)</b> – nord : avenue Steeles; est : rivière Humber; sud : autoroute 401; ouest : Etobicoke Creek
<b>Zones 5 à 7</b>	<b>Etobicoke</b>
<b>Zone 8</b>	<b>Ville de York</b>
<b>Zone 9</b>	<b>East York</b>
<b>Zone 10</b>	<b>Scarborough (Centre)</b> – nord : autoroute 401; est : routes Brimley et McCowan; sud : lac Ontario; ouest : limite de la ville
<b>Zone 11</b>	<b>Scarborough (Nord)</b> – nord : avenue Steeles; est : limite de la ville; sud : autoroute 401 et prom. Twyn River; ouest : limite de la ville
<b>Zone 12</b>	<b>Scarborough (Est)</b> – nord : autoroute 401 et prom. Twyn River; est : limite de la ville; sud : lac Ontario; ouest : routes Brimley et McCowan
<b>Zones 10 à 12</b>	<b>Scarborough</b>
<b>Zone 13</b>	<b>North York (Sud-Est)</b> – nord : autoroute 401; est : limite de la ville; sud : limite de la ville; ouest : rue Yonge
<b>Zone 14</b>	<b>North York (Nord-Est)</b> – nord : avenue Steeles; est : limite de la ville; sud : autoroute 401; ouest : rue Yonge
<b>Zone 15</b>	<b>North York (Sud-Ouest)</b> – nord : autoroute 401; est : rue Yonge et limite de la ville; sud : limite de la ville; ouest : limite de la ville
<b>Zone 16</b>	<b>North York (Centre-Nord)</b> – nord : avenue Steeles; est : rue Yonge; sud : autoroute 401; ouest : rue Dufferin et route Sunnyview
<b>Zone 17</b>	<b>North York (Nord-Ouest)</b> – nord : avenue Steeles; est : rue Dufferin et route Sunnyview; sud : autoroute 401; ouest : rivière Humber
<b>Zones 13 à 17</b>	<b>North York</b>
<b>Zones 5 à 17</b>	<b>Reste de la ville de Toronto</b>
<b>Zones 1 à 17</b>	<b>Toronto</b>
<b>Zone 18</b>	<b>Mississauga (Sud)</b> – nord : rue Dundas; est : Etobicoke Creek; sud : lac Ontario; ouest : limite de la ville
<b>Zone 19</b>	<b>Mississauga (Nord-Ouest)</b> – nord : autoroute 401; est : rivière Credit; sud : rue Dundas; ouest : limite de la ville
<b>Zone 20</b>	<b>Mississauga (Nord-Est)</b> – nord : avenue Steeles; est : limite de la ville; sud : rue Dundas; ouest : rivière Credit
<b>Zones 18 à 20</b>	<b>Mississauga</b>

<b>Zone 21</b>	<b>Brampton (Ouest)</b> – nord : route secondaire 10; est : route Heart Lake; sud : avenue Steeles; ouest : chemin Second Line
<b>Zone 22</b>	<b>Brampton (Est)</b> – nord : autoroute 7; est : route Torbram; sud : avenue Steeles; ouest : route Heart Lake
<b>Zones 21 à 22</b>	<b>Brampton</b>
<b>Zone 23</b>	<b>Oakville</b>
<b>Zone 24</b>	<b>Caledon</b>
<b>Zone 25</b>	<b>Richmond Hill, Vaughan et King</b>
<b>Zone 26</b>	<b>Aurora, Newmarket, Whitchurch-Stouffville, East Gwillimbury et Georgina</b>
<b>Zone 27</b>	<b>Markham</b>
<b>Zones 25 à 27</b>	<b>Région de York</b>
<b>Zone 28</b>	<b>Pickering, Ajax et Uxbridge</b>
<b>Zone 29</b>	<b>Milton et Halton Hills</b>
<b>Zone 30</b>	<b>Orangeville et Mono</b>
<b>Zone 31</b>	<b>Bradford-West Gwillimbury et New Tecumseth</b>
<b>Zones 18 à 31</b>	<b>Reste de la RMR de Toronto</b>
<b>Région de Durham</b>	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.
<b>Région de York</b>	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).
<b>Région de Peel</b>	La région de Peel englobe Caledon (zone 24 de l'ELL); Brampton (zones 21 et 22 de l'ELL); Mississauga (zones 18 à 20 de l'ELL).
<b>Région de Halton</b>	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).
<b>Toronto RGT</b>	(zones 1 à 17, régions de Durham, Peel, Halton et York)
<b>Zones 1 à 31</b>	<b>RMR de Toronto</b>

## Description des sous-secteurs pour le marché des copropriétés — RMR de Toronto

<b>Sous-secteur 1</b>	<b>Ancienne ville de Toronto</b> , 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]).
<b>Sous-secteur 2</b>	<b>Etobicoke</b> . Zones 5 (Etobicoke [Sud]), 6 (Etobicoke [Centre]) et 7 (Etobicoke [Nord]).
<b>Sous-secteur 3</b>	<b>Scarborough</b> . Zones 10 (Scarborough [Centre]), 11 (Scarborough [Nord]) et 12 (Scarborough [Est]).
<b>Sous-secteur 4</b>	<b>North York</b> . 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]).
<b>Sous-secteurs 1 à 4</b>	<b>Ville de Toronto</b>



<b>Sous-secteur 5</b>	<b>Région de York.</b> 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).
<b>Sous-secteur 6</b>	<b>Région de Peel.</b> Zones 18 (Mississauga [Sud]), 19 (Mississauga [Nord-Ouest]), 20 (Mississauga [Nord-Est]), 21 (Brampton [Ouest]), 22 (Brampton [Est]) et 24 (Caledon).
<b>Sous-secteur 7</b>	<b>Région de Durham.</b> 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.
<b>Sous-secteur 8</b>	<b>Région de Halton.</b> Zones 23 (ville d'Oakville), 29 (Milton et Halton Hills) et 8 de Hamilton (Burlington).
<b>Sous-secteurs 1 à 8</b>	<b>Région du Grand Toronto</b>
	<b>RMR de Toronto (zones 1 à 31)</b>

# Ottawa<sup>1</sup>



## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**2,1 %** | **1 698 \$**

EN HAUSSE de 4,0 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**0,4 %** | **2 085 \$**

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



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).

## FAITS SAILLANTS

La demande et l'offre de logements locatifs ont augmenté à des rythmes tels que le taux d'inoccupation dans la région d'Ottawa est resté stable, à seulement 2,1 %.

L'offre a considérablement augmenté, mais la demande a crû au même rythme. Le marché locatif demeure donc tendu.

Peu de logements sont disponibles dans les gammes de loyers les moins chères. Pour les appartements de 2 chambres dont le loyer est de moins de 750 \$, le taux d'inoccupation est de 0,0 %.

La hausse moyenne du loyer des logements de 2 chambres en 2023 est de 4,0 %. Le loyer moyen reste plus cher pour les logements ayant changé de locataires (1 903 \$) que pour les autres (1 643 \$).

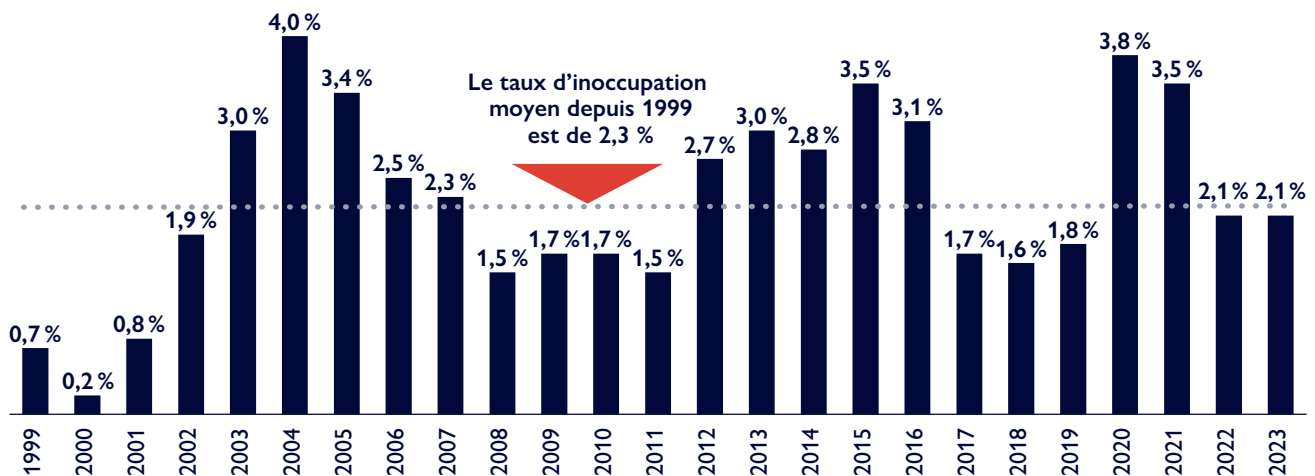
Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location reste faible, à 0,4 %. Il est inférieur à 1 % depuis 2019.

### Le marché locatif demeure tendu en 2023

La partie ontarienne de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau a connu en 2023 un faible taux d'inoccupation de 2,1 %. Ce taux est près de la moyenne historique, mais ce qui a changé, c'est qu'il

s'accompagne d'une augmentation des loyers plus importante qu'avant. Cette combinaison de facteurs rend difficile la recherche d'un logement pour les locataires.

**Figure 1 Le taux d'inoccupation en 2023 est près de la moyenne des 20 dernières années**



Source : SCHL

## Les quartiers où les loyers sont moins chers connaissent le taux d'inoccupation le plus faible dans la région d'Ottawa

Les taux d'inoccupation restent faibles dans plusieurs secteurs de la région d'Ottawa. C'est dans les secteurs plus à l'est, souvent moins chers que les autres, que le marché s'est le plus contracté en 2023.

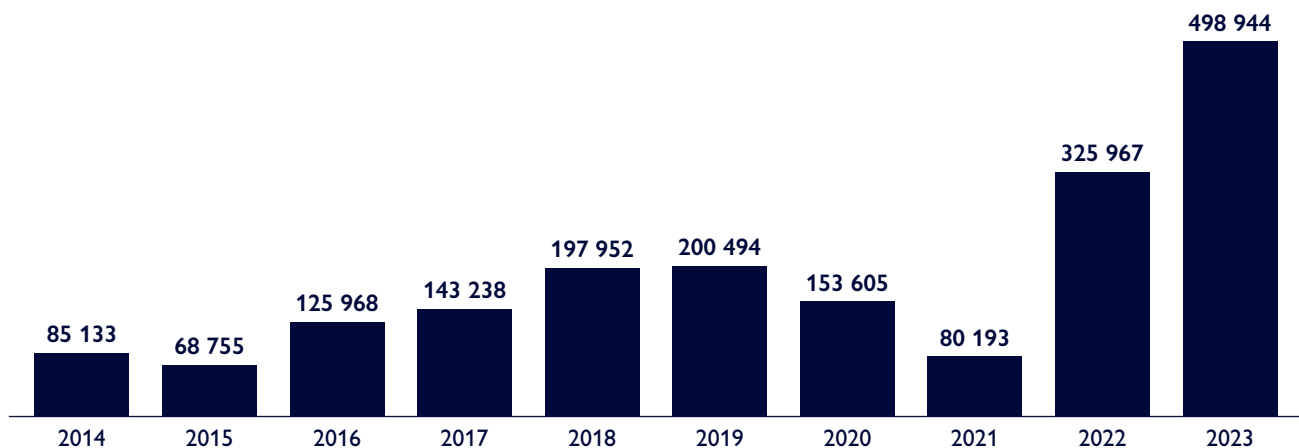
- Le secteur de Gloucester/périphérie Est, plus abordable, connaît la plus forte diminution annuelle du taux d'inoccupation. Ce dernier est passé de 4,0 % en 2022 à 1,1 % en 2023.
- Le taux d'inoccupation dans la périphérie de l'ancienne ville d'Ottawa est pour sa part resté bas, à 2,2 %.
- En revanche, le taux d'inoccupation du secteur Nepean/North Grenville/périphérie Ouest s'est légèrement détendu : il est passé de 1,2 % en 2022 à 2,0 % en 2023.

## La demande persistante d'appartements destinés à la location maintient le marché de la région d'Ottawa sous tension

En 2023, la migration internationale est restée élevée. Un nombre record d'immigrants et de résidents non permanents se sont installés dans la province. Ainsi, au 1<sup>er</sup> juillet 2023, la migration internationale nette de l'Ontario est en hausse de 56 % par rapport à l'année précédente. Certains de ces nouveaux résidents ont choisi de s'établir dans la région d'Ottawa, ce qui renforce la demande dans la région.

En outre, il est de plus en plus difficile d'accéder à la propriété en raison de la croissance des prix et des taux hypothécaires. Cette situation incite de nombreux ménages à demeurer sur le marché locatif.

**Figure 2 La migration record de 2023 en Ontario ajoute de la pression sur la demande locative**



Migration internationale nette, Ontario, juillet à juin.

Source : Statistique Canada

Finalement, malgré une légère remontée du chômage en 2023, le marché du travail est demeuré dynamique à Ottawa. Le taux de chômage est passé de 5,1 % entre octobre 2022 et octobre 2023.

Ces tendances contribuent à maintenir une forte demande d'unités locatives.

## L'offre croît rapidement, mais pas assez pour permettre une détente du marché

L'ajout d'une offre continue de nouveaux appartements sur le marché locatif d'Ottawa, qui a débuté en 2020, s'est poursuivi en 2023. Plus de 3 500 logements locatifs neufs ont été achevés au cours de l'année 2023, un record par rapport aux années précédentes.



Les faibles taux d'inoccupation en 2022 et 2023 montrent que ces ajouts n'ont toutefois pas été suffisants pour détendre le marché, en raison de la forte demande.

## L'écart de loyer est grand entre les logements ayant changé de locataires et ceux dont les locataires sont restés les mêmes

Le loyer moyen des appartements de 2 chambres a augmenté de 4,0 % en 2023. Sa croissance a ralenti comparativement à celle de 2022 (4,8 %). Pendant la même période, le taux de roulement des locataires est resté stable, à 16,7 %.

Depuis 2 ans, on se retrouve avec une rareté accrue des logements disponibles, comme avant la pandémie. L'écart de loyer de 260 \$ entre les appartements avec et sans roulement de locataires est un exemple de cette tension sur le marché locatif.

Plus précisément, pour un appartement de 2 chambres en 2023, le loyer moyen était de :

- 1 903 \$ pour les unités ayant changé de locataires;
- 1 643 \$ pour les unités où les locataires sont restés les mêmes.

## Il devient de plus en plus difficile pour les ménages de trouver un logement qui répond à leurs besoins

La rareté des logements de 2 chambres continue de compliquer les recherches des ménages à faible revenu dans les segments les moins chers du marché (tableau 1).

Dans les gammes supérieures de loyers, le taux d'inoccupation est un peu plus élevé. Il s'agit souvent de logements récemment construits ou situés dans des secteurs relativement chers. Bien que cette offre contribue à atténuer la pression sur le marché locatif, ces unités de prix plus élevé ne sont pas à la portée de tous les ménages.

**Tableau 1 Taux d'inoccupation des logements de 2 chambres selon la fourchette de loyer mensuel**

Fourchette de loyer mensuel	Taux d'inoccupation (%)
749 \$ ou moins	0,0
750 à 1 399 \$	3,6
1 400 à 2 049 \$	1,5
2 050 à 3 049 \$	2,6
3 050 \$ et plus	4,3

Source : SCHL

## Le marché des appartements en copropriété offerts en location reste tendu en 2023

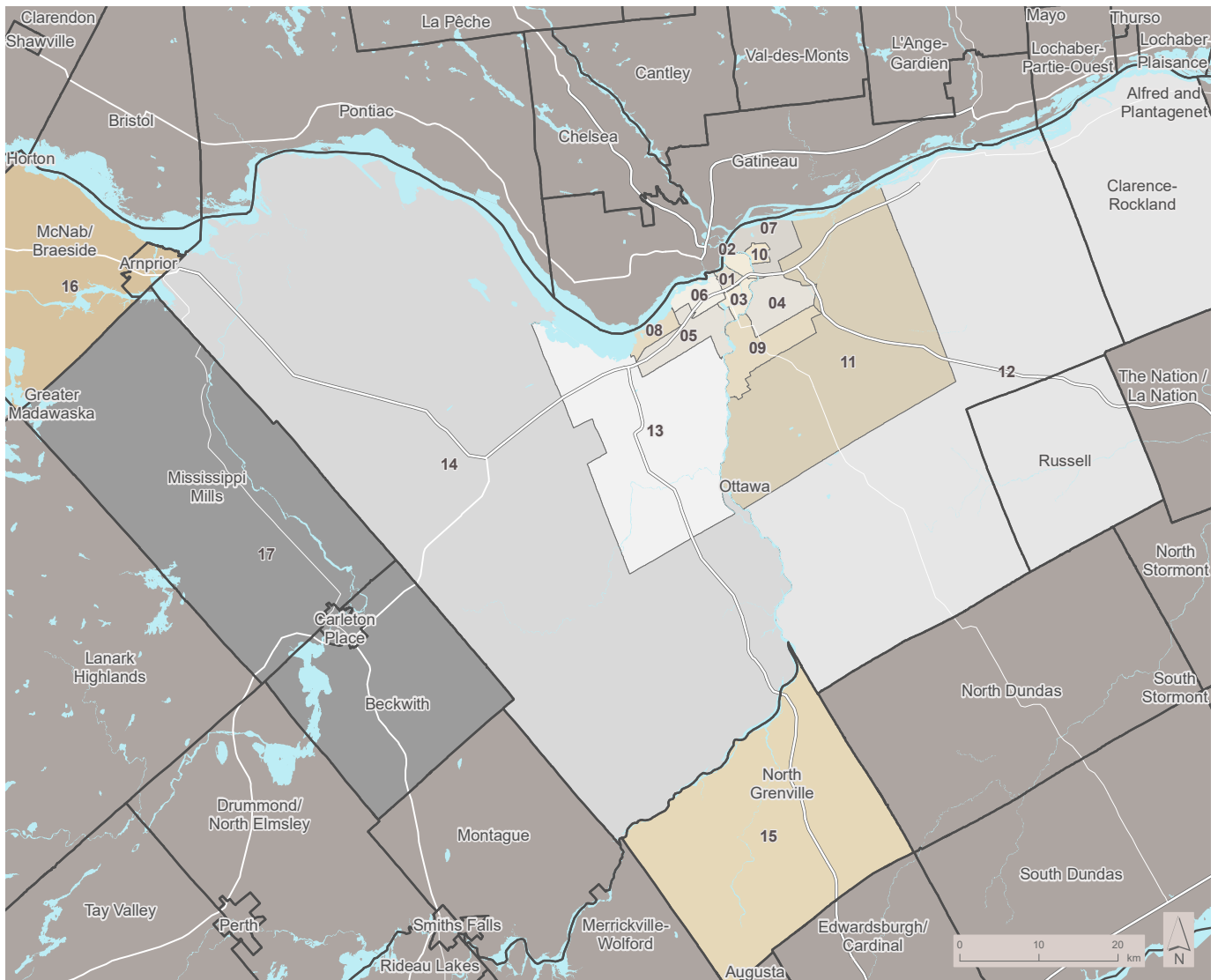
Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location avoisine 0 % en 2023. C'est une tendance observée depuis 2019, année où le taux d'inoccupation est descendu sous 1 % puis y est resté. Ce marché demeure tendu dans tous les secteurs de la région d'Ottawa.

Bien que l'offre de copropriétés à louer ait augmenté au cours de l'année, la demande a crû au même rythme.

La proportion de copropriétés offertes en location reste stable depuis 2016, à environ 30 %. Le loyer moyen des copropriétés de 2 chambres demeure supérieur à celui des appartements de même taille destinés à la location :

- 2 085 \$ pour les copropriétés offertes en location;
- 1 698 \$ pour les appartements destinés à la location.

La plupart des copropriétés offertes en location sont de construction récente, ce qui se traduit par des loyers généralement plus élevés. Ce facteur contribue à expliquer l'écart de loyer avec les appartements destinés à la location.



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

<b>Zone 1</b>	<b>Centre-ville</b> – 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).
<b>Zone 2</b>	<b>Côte-de-Sable/basse-ville</b> – comprend la Côte-de-Sable et la basse-ville.
<b>Zone 3</b>	<b>Glebe/Vieux Ottawa-Sud</b> – comprend les quartiers Glebe et le Vieux Ottawa-Sud.
<b>Zone 4</b>	<b>Alta Vista</b> – comprend Alta Vista
<b>Zone 5</b>	<b>Carlington/Iris</b> – 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).
<b>Zone 6</b>	<b>Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord</b> – comprend le quartier chinois, Hintonburg et la partie du quartier Westboro située au nord du chemin Richmond.
<b>Zone 7</b>	<b>New Edinburgh/Manor Park/Overbrook</b> – comprend New Edinburgh, Manor Park et Overbrook.
<b>Zone 8</b>	<b>Westboro Sud/Hampton Park/Britannia</b> – comprend la partie sud de Westboro, Hampton Park et Britannia.
<b>Zone 9</b>	<b>Hunt Club/South Keys</b>
<b>Zones 1 à 9</b>	<b>Ancienne ville d'Ottawa</b>
<b>Zone 10</b>	<b>Vanier</b> – comprend Vanier.
<b>Zone 11</b>	<b>Gloucester Nord/Orléans</b> – ancienne municipalité de Gloucester.
<b>Zone 12</b>	<b>Périphérie Ottawa Est</b> – anciennes municipalités de Cumberland, Clarence-Rockland, Russell et Osgoode.
<b>Zones 11 et 12</b>	<b>Gloucester et secteurs Est</b>
<b>Zone 13</b>	<b>Nepean</b> – ancienne municipalité de Nepean.
<b>Zone 14</b>	<b>Périphérie Ottawa Ouest</b> – anciennes municipalités de Kanata, West Carleton, Goulbourn et Rideau.
<b>Zone 15</b>	<b>North Grenville</b>
<b>Zones 13 à 15</b>	<b>Nepean et secteurs Ouest</b>
<b>Zones 1 à 15</b>	<b>RMR d'Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)</b>
<b>Zone 16</b>	<b>Arnprior</b>
<b>Zone 17</b>	<b>Carleton Place</b>

## Description des sous-secteurs pour le marché des copropriétés — RMR d'Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)

<b>Sous-secteur 1</b>	<b>Centre-ville</b> – comprend les zones 1 (centre-ville), 2 (Côte-de-Sable et basse-ville) et 3 (Glebe/Vieux Ottawa Sud) de l'ELL.
<b>Sous-secteur 2</b>	<b>Banlieue proche</b> – 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.
<b>Sous-secteur 3</b>	<b>Banlieue lointaine</b> – 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.
<b>Sous-secteurs 1 à 3</b>	<b>RMR d'Ottawa-Gatineau (partie ontarienne)</b>

# Gatineau<sup>1</sup>



## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1,1 %** | **1 252 \$**

EN HAUSSE de 8,9 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**\*\* %** | **1 708 \$**

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

\*\*Donnée supprimée.



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).



## FAITS SAILLANTS

La demande et l'offre de logements locatifs ont augmenté à des rythmes tels que le taux d'inoccupation dans la région de Gatineau est resté stable en 2023, à seulement 1 %.

Le taux d'inoccupation des logements se louant moins de 1 575 \$ est inférieur à 1 %. Il devient ainsi encore plus difficile pour les ménages à faible revenu de trouver un logement qui répond à leurs besoins.

L'écart de loyer entre les logements de 2 chambres vacants et occupés est de près de 500 \$.

Dans le secteur de Hull, où sont concentrées les copropriétés offertes en location, le taux d'inoccupation n'était que de 0,1 % en 2023.

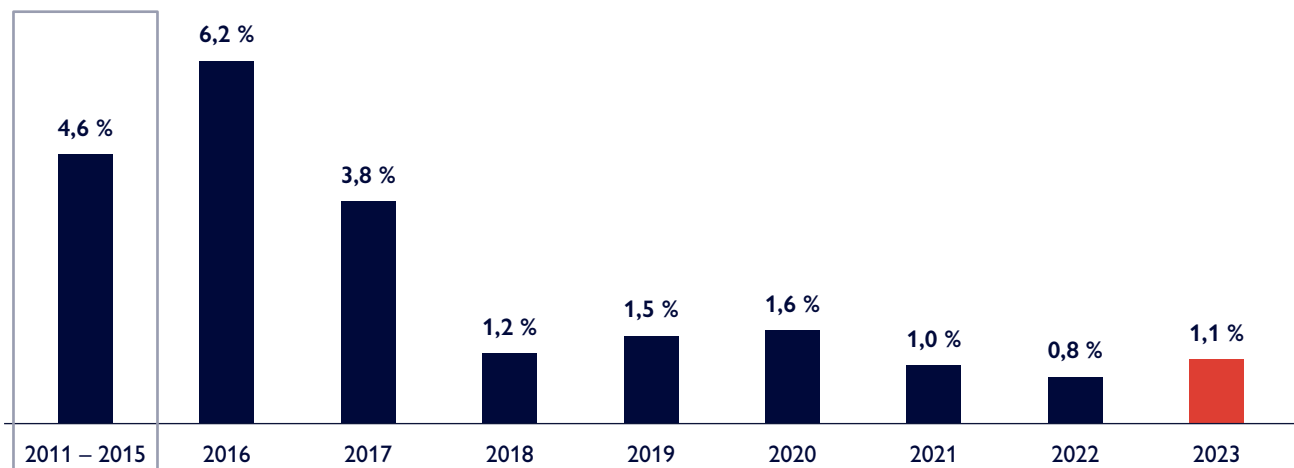
### Le taux d'inoccupation demeure à un niveau historiquement bas

En 2023, le taux d'inoccupation était de 1,1 % dans la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau. Il est à ce niveau dans la région depuis 2018.

### Trouver un logement dans la fourchette de loyer adaptée à leurs besoins devient de plus en plus difficile pour les ménages

En 2023, il n'y avait presque plus d'appartements disponibles dans les fourchettes de loyers les moins chères dans la région de Gatineau (tableau 1). Leur rareté crée une pression supplémentaire pour les ménages ayant les revenus les plus faibles.

**Figure 1** Le taux d'inoccupation reste près de 1 % depuis 2018 dans la RMR



Source : SCHL

**Tableau 1 Taux d'inoccupation des logements selon la fourchette de loyer mensuel**

Fourchette de loyer mensuel	Taux d'inoccupation (%)
749 \$ et moins	0,2
750 à 1 074 \$	0,4
1 075 à 1 574 \$	0,9
1 575 à 2 224 \$	3,5
2 225 \$ et plus	4,1

Source : SCHL

**La demande locative augmente grâce à la migration et au ralentissement de l'accession à la propriété**

Un nombre record d'immigrants sont venus s'installer dans la province en 2023, et certains ont choisi de s'établir dans la région de Gatineau. Ces migrants, dont la majorité optent pour le marché locatif à leur arrivée, renforcent la demande dans la région.

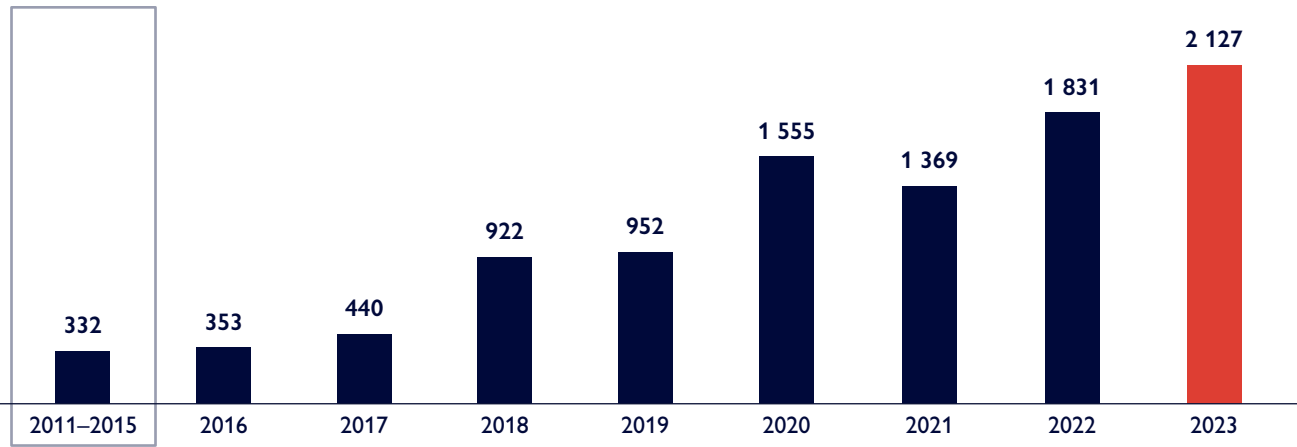
Les loyers sont moins chers à Gatineau qu'à Ottawa, ce qui contribue à la demande soutenue sur le marché locatif. Lors du dernier recensement, près de 35 % des nouveaux locataires à Gatineau provenaient de la région d'Ottawa.

Les prix élevés sur le marché de la revente, combinés à des taux hypothécaires en hausse, font qu'une proportion importante des ménages restent locataires. C'est particulièrement le cas chez les jeunes. Enfin, l'emploi est resté robuste dans la RMR, avec un taux de chômage à 4 % en octobre 2022 et en octobre 2023. Ce facteur favorise la formation de jeunes ménages, qui sont souvent locataires, et la demande de logements locatifs.

**L'offre croît rapidement, mais pas assez pour permettre une détente du marché**

L'augmentation de l'offre a été soutenue dans la région au cours des 5 dernières années. Cette tendance s'est poursuivie en 2023 (2 127 unités achevées). La faiblesse persistante du taux d'inoccupation, actuellement à 1,1 %, montre que l'ajout de ces nouvelles unités a suivi le même rythme que la demande. Il reste donc insuffisant pour détendre le marché, en raison de la forte demande.

**Figure 2 Hausse soutenue des achèvements de logements destinés à la location dans la région de Gatineau**



Données de juillet à juin, par exemple de juillet 2022 à juin 2023 pour la période de 2023.  
Source : SCHL

## Le loyer est plus élevé pour les locataires qui ont déménagé ou qui sont à la recherche d'un logement

Le loyer pour un appartement de 2 chambres a augmenté de 8,9 % en 2023. Le loyer moyen dans la région de Gatineau se situe à :

- 1 208 \$ pour les unités dont le bail a été renouvelé;
- 1 375 \$ pour les logements ayant changé de locataires.

Lorsqu'un logement est libéré par son locataire, le propriétaire peut en rajuster le loyer selon le loyer des logements comparables du marché. Il peut aussi avoir fait des rénovations.

Les loyers demandés aux ménages en quête d'un logement sont plus élevés que ceux des logements occupés. Ils se situent en moyenne à 1 750 \$. Dans la catégorie des logements de 2 chambres, l'écart entre les unités disponibles et occupées est de près de 500 \$.

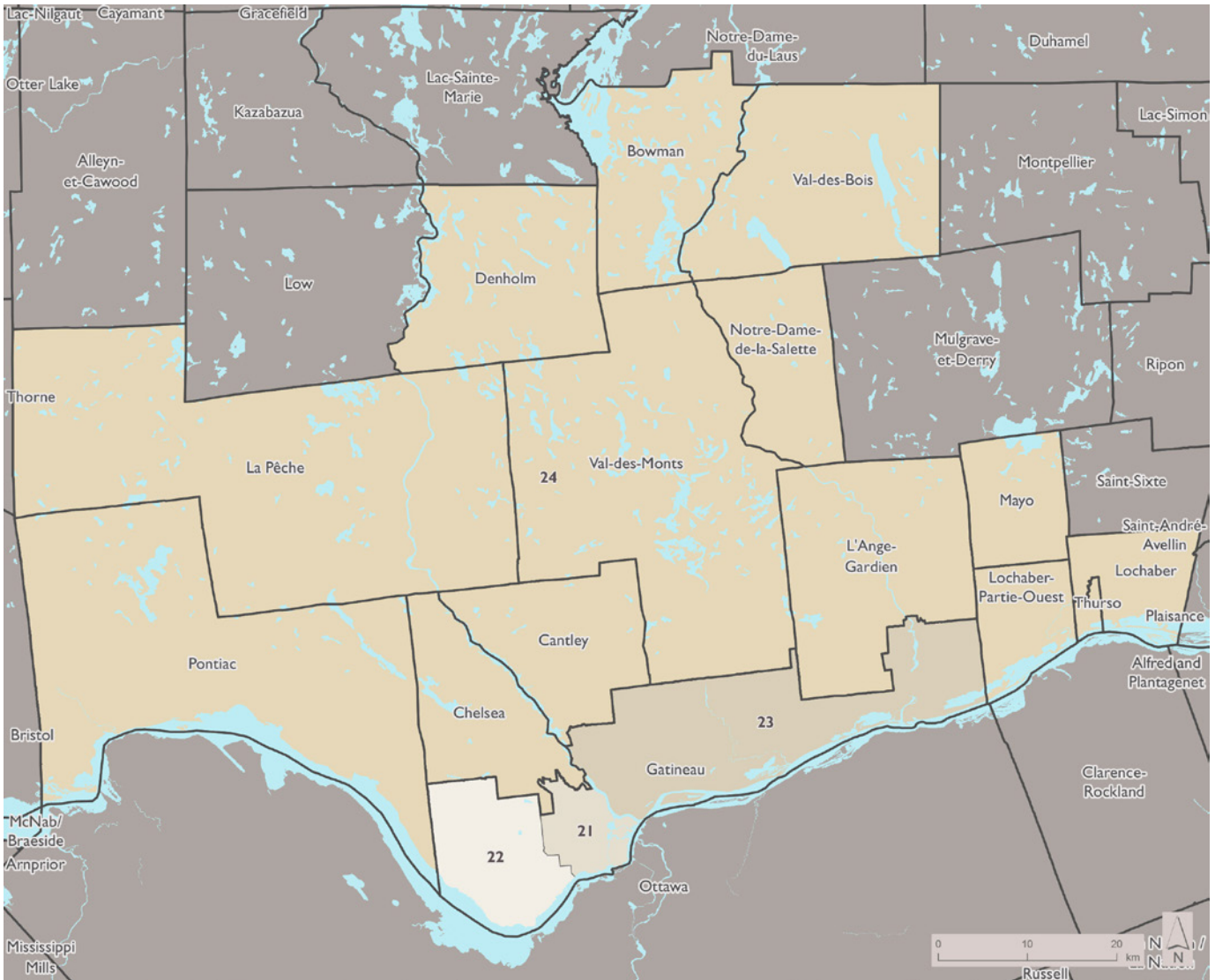
## Le marché des copropriétés offertes en location se resserre en 2023

Le taux d'inoccupation à Hull, secteur où sont concentrées les copropriétés offertes en location, est de seulement 0,1 %. Comme sur le marché des appartements destinés à la location, la demande reste soutenue par l'évolution démographique et le ralentissement de l'accession à la propriété. Le faible taux d'inoccupation témoigne aussi de la rareté de l'offre observée depuis 2019 sur le marché des copropriétés à louer.

Les loyers restent plus élevés, nettement supérieurs à ceux des unités de 2 chambres spécifiquement construites pour la location :

- 1 708 \$ pour les appartements en copropriété offerts en location;
- 1 252 \$ pour les appartements destinés à la location.

La plupart des copropriétés offertes en location sont de construction récente, ce qui se traduit par des loyers généralement plus élevés. Ce facteur contribue à expliquer l'écart de loyers avec les appartements destinés à la location.



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

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



# Montréal



## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1,5 %** | **1 096 \$**

EN HAUSSE de 7,9 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1,3 %** | **1 642 \$**



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).

## FAITS SAILLANTS

Le taux d'inoccupation a encore diminué dans le Grand Montréal en 2023 : il est passé de 2 à 1,5 %. L'offre de logements peine à suivre la forte croissance de la demande soutenue par la migration record, l'emploi et les coûts élevés de la propriété.

La rareté des logements disponibles dans un contexte de forte inflation a mené à une hausse record de 7,9 % du loyer moyen (appartements de 2 chambres).

Le taux d'inoccupation est resté faible du côté des logements les plus abordables. De plus, les unités disponibles sur le marché affichent un loyer nettement supérieur à celui des unités déjà occupées. Cette situation pose un défi pour les ménages à faible revenu qui sont à la recherche d'un logement.

La demande de copropriétés offertes en location a aussi augmenté plus rapidement que l'offre. Le taux d'inoccupation dans ce marché est ainsi descendu de 2 à 1,3 %.

### Les logements vacants se font plutôt rares partout dans la région métropolitaine; le taux d'inoccupation global est de 1,5 %

Le resserrement du marché locatif s'est poursuivi au cours de la dernière année dans la grande région de Montréal. Après être descendu de 3 % en 2021 à 2 % en 2022, le taux d'inoccupation global s'est établi à 1,5 % en 2023 (tableau 1.1.1). C'est l'un des niveaux les plus faibles des 20 dernières années.

Les logements vacants se font plutôt rares un peu partout dans la région, autant sur l'île de Montréal qu'en banlieue (tableau 1). Plusieurs secteurs de l'île de Montréal ont connu une diminution temporaire de la demande de logements locatifs pendant la pandémie. Leur taux d'inoccupation est maintenant revenu à des niveaux historiquement bas.

Seul le centre-ville de Montréal fait exception, avec un taux d'inoccupation qui demeure un peu au-dessus de la moyenne (3,2 %), mais la tendance reste à la baisse.

**Tableau 1 Le taux d'inoccupation (%) des appartements est en baisse dans plusieurs secteurs centraux de Montréal**

Secteurs	2019	2020	2021	2022	2023
Centre-ville de Montréal/Île-des-Sœurs	2,6	10,2	6,3	4,3	3,2
Notre-Dame-de-Grâce/Côte-St-Luc	2,5	3,1	5,2	3,1	1,9
Côte-des-Neiges/Mont-Royal/Outremont	1,7	4,7	4,8	3,3	1,4
Plateau-Mont-Royal	**	4,3	**	1,7	0,6
<b>Île de Montréal</b>	<b>1,6</b>	<b>3,2</b>	<b>3,7</b>	<b>2,3</b>	<b>1,6</b>
Banlieue (Laval, Rive-Nord et Rive-Sud)	1,2	1,2	1,1	1,3	1,2
<b>RMR de Montréal</b>	<b>1,5</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>2,0</b>	<b>1,5</b>

\*\*Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

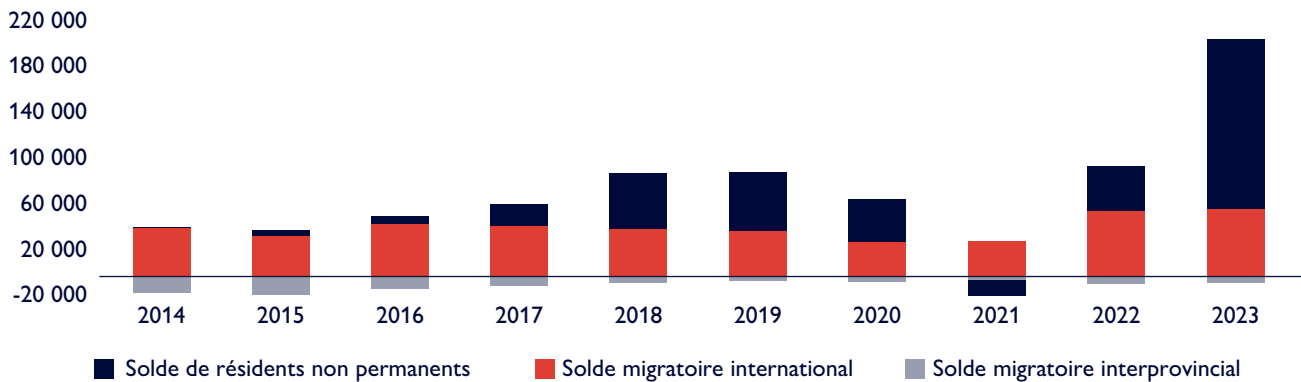
Source : SCHL

## La migration record, l'emploi et les coûts élevés de la propriété ont soutenu la demande locative

La forte demande de logements locatifs dans le Grand Montréal s'explique en grande partie par la croissance démographique. Le solde migratoire a plus que doublé

au Québec en 2023 (figure 1) avec l'arrivée d'un nombre record de résidents non permanents (nombre net de près de 150 000 nouveaux résidents).

**Figure 1 Croissance record du solde migratoire\* au Québec en 2023**



\*De juillet de l'année précédente à juin de l'année en cours.

Source : Statistique Canada

La métropole attire la plus grande part des résidents non permanents (étudiants internationaux, travailleurs temporaires et demandeurs d'asile) au Québec, lesquels se logent principalement sur le marché locatif. La solide reprise de la migration après la pandémie a donc contribué au fort rebond de la demande de logements locatifs dans la région.

De plus, malgré une légère remontée du chômage à la fin de 2023, le marché du travail est demeuré dynamique à Montréal, notamment pour les jeunes. L'emploi a augmenté de 2,7 % chez les 15 à 24 ans dans l'année précédant octobre 2023. Les perspectives d'emploi favorisent la formation de jeunes ménages, qui sont aussi majoritairement locataires.

D'ailleurs, la hausse marquée des taux d'intérêt et le niveau élevé des prix des propriétés ont sans doute continué de freiner l'accession à la propriété chez les jeunes. Plusieurs acheteurs potentiels restent locataires plus longtemps qu'ils ne l'auraient voulu, ce qui fait gonfler la demande sur le marché locatif.

Finalement, le vieillissement de la population contribue aussi à la croissance de la demande. Chaque année, des ménages vieillissants font la transition vers le marché locatif. Bien que limité, ce phénomène est un peu plus présent à Montréal que dans les autres grandes villes au pays (voir le *Marché sous la loupe, novembre 2023*<sup>1</sup>).

## L'offre sur le marché locatif peine à suivre la demande

L'offre de logements locatifs n'a pas évolué au même rythme que la demande. Pourtant, un nombre record de logements a été mis en chantier en 2021 et en 2022 dans la métropole, et bon nombre de ces unités ont été achevées en 2023 (plus de 16 000 logements). Cette augmentation notable de l'offre un peu partout sur le territoire a certainement aidé à amortir la baisse des taux d'inoccupation dans certains secteurs, mais n'a pas suffi dans l'ensemble pour détendre le marché.

Cette situation est d'autant plus préoccupante que la croissance de l'offre devrait ralentir en 2024. Au cours des derniers mois, les chantiers ont été moins nombreux à démarrer en raison de la hausse des coûts de construction et de financement.

## Une augmentation record des loyers

Les conditions de marché tendues, dans un contexte d'inflation généralisée, ont mené à la plus forte hausse des loyers à Montréal depuis au moins 30 ans. En 2023, le loyer moyen des appartements de 2 chambres a augmenté de 7,9 % par rapport à 2022 (figure 2 et tableau 1.1.5). Il est maintenant de 1 096 \$ (tableau 1.1.2).

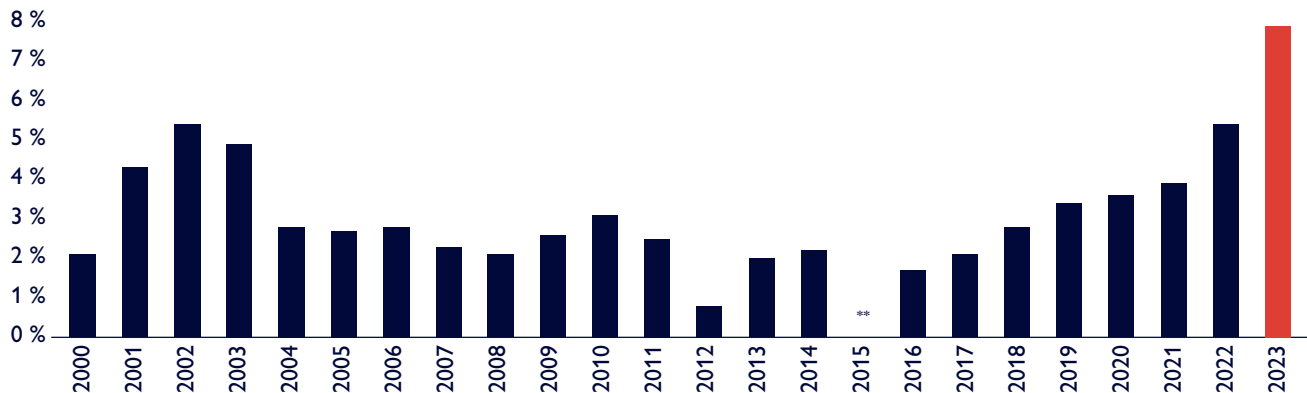
<sup>1</sup> <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-du-logement/2023/comprendre-incidence-menages-aines-marche-habitation>



Les loyers ont donc progressé plus rapidement que le salaire moyen dans la région (4,5 %). L'abordabilité du marché locatif a ainsi continué de s'éroder. Ce contexte pose notamment

un défi pour les ménages à faible revenu qui sont déjà susceptibles de consacrer une part importante de leur salaire au loyer.

**Figure 2 Croissance record du loyer moyen dans la région de Montréal en 2023 (appartements de 2 chambres)**



\*\*Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Source : SCHL

De plus, il y a un écart important entre :

- le loyer moyen des appartements de 2 chambres qui ont accueilli de nouveaux locataires en 2023 (1 310 \$);
- et celui des logements où il n'y a pas eu de changement d'occupants (1 052 \$).

En effet, lorsqu'un logement est libéré par ses locataires, le propriétaire peut en rajuster le loyer selon celui des logements comparables disponibles dans le marché. Il peut également avoir fait des réparations et rénovations.

La rareté des logements disponibles et leur loyer plus élevé que la moyenne posent un défi pour les nouveaux ménages et ceux qui souhaitent ou doivent déménager. Moins de 10 % des logements ont changé de locataires en 2023 dans le marché montréalais, soit la mobilité la plus faible des dernières années (tableau 1.2.3). Par comparaison, le taux de roulement des locataires était d'environ 17 % de 2016 à 2019, avant la pandémie.

## Le marché est particulièrement tendu pour les logements dont les loyers sont les moins chers

Le taux d'inoccupation est particulièrement faible pour les logements dont les loyers sont les plus bas. Par exemple, environ 1 % seulement des logements se louant moins de 1 075 \$ étaient vacants en octobre 2023 (tableau 3.1.8). La rareté des logements continue de compliquer les recherches des ménages à faible revenu dans les segments les plus abordables du marché.

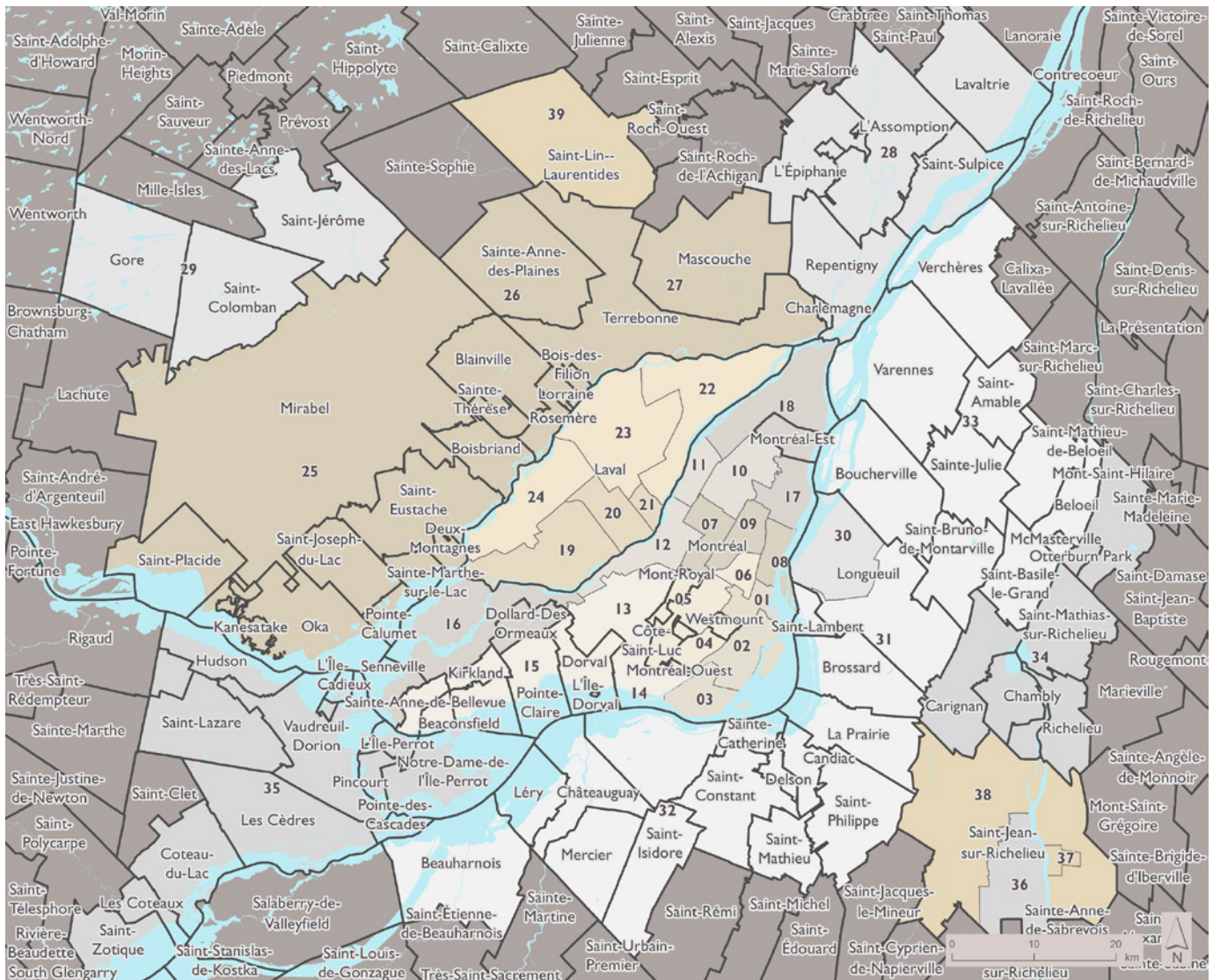
## Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location est aussi en baisse

Autre signe de la forte demande sur le marché locatif dans la région : le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location a aussi diminué en 2023. Il a atteint 1,3 %, un niveau similaire à celui du marché locatif traditionnel (tableau 4.1.1).

Environ 20 % des appartements en copropriété dans la grande région de Montréal sont offerts en location à long terme, ce qui représente plus de 45 000 unités (tableau 4.3.1). Cette offre a très peu augmenté en 2023.

La demande dans le marché des copropriétés offertes en location a continué d'exercer une pression à la hausse sur les loyers. Le loyer moyen des copropriétés de 2 chambres est passé de 1 517 \$ en 2022 à 1 642 \$ en 2023 (tableau 4.1.2).





## Descriptions des zones de l'ELL — RMR de Montréal

<b>Zone 1</b>	<b>Centre-ville de Montréal, Île-des-Soeurs</b> – Fleuve Saint-Laurent (sud), chemin Remembrance, avenue des Pins et rue Sherbrooke (nord), rue Amherst (est), rue Guy (ouest), Île-des-Soeurs.
<b>Zone 2</b>	<b>Sud-Ouest (Mtl), Verdun (Mtl)</b> – Fleuve Saint-Laurent (sud), canal Lachine et limites de Westmount (nord), rue Guy et autoroute Bonaventure (est), limites de Lasalle (ouest).
<b>Zone 3</b>	<b>Lasalle (Mtl)</b>
<b>Zone 4</b>	<b>Notre-Dame-de-Grâce (Mtl), Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest</b> – 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).
<b>Zone 5</b>	<b>Côte-des-Neiges (Mtl), Mont-Royal, Outremont (Mtl)</b> – limites de Westmount et voie Camillien-Houde (sud), limites de Ville Mont-Royal (nord), limites d'Outremont (est), boul. Décarie (ouest).
<b>Zone 6</b>	<b>Plateau Mont-Royal (Mtl)</b> – rue Sherbrooke (sud), voie ferrée du CP (nord), rue d'Iberville (est), limites d'Outremont et avenue du Parc (ouest).

<b>Zone 7</b>	<b>Villeray (Mtl), Saint-Michel (Mtl), Parc-Extension (Mtl)</b> – rue Bélanger et rue Jean-Talon (sud), boul. Métropolitain et voie ferrée du CN (nord), 24 <sup>e</sup> Avenue (est), boul. de l'Acadie (ouest).
<b>Zone 8</b>	<b>Hochelaga-Maisonneuve (Mtl)</b> – Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Sherbrooke (nord), rue Viau (est), rue Amherst (ouest).
<b>Zone 9</b>	<b>Rosemont (Mtl), La Petite-Patrie (Mtl)</b> – 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).
<b>Zone 10</b>	<b>Anjou (Mtl), Saint-Léonard (Mtl)</b> – boul. Métropolitain et rue Jarry (sud), rivière des Prairies (nord), limites de Montréal-Nord et de Saint-Léonard (est), voie ferrée (ouest).
<b>Zone 11</b>	<b>Montréal-Nord (Mtl)</b>
<b>Zone 12</b>	<b>Ahuntsic (Mtl), Cartierville (Mtl)</b> – rivière des Prairies (nord), boul. Saint-Michel (est), limites de l'ancienne municipalité de Pierrefonds (ouest).
<b>Zone 13</b>	<b>Saint-Laurent (Mtl)</b>
<b>Zone 14</b>	<b>Dorval, Lachine, Saint-Pierre (Mtl)</b>
<b>Zone 15</b>	<b>Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue</b>
<b>Zone 16</b>	<b>Dollard-des-Ormeaux, Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard (Mtl), Pierrefonds (Mtl), Roxboro (Mtl), Sainte-Geneviève (Mtl), Senneville (Mtl)</b>
<b>Zone 17</b>	<b>Mercier (Mtl)</b> – Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Bélanger (nord), limites de l'ancienne municipalité de Montréal-Est (est), rue Viau et rue Dickson (ouest).
<b>Zone 18</b>	<b>Pointe-aux-Trembles (Mtl), Rivière-des-Prairies (Mtl), Montréal-Est (Mtl)</b>
<b>Zones 1 à 18</b>	<b>Île de Montréal</b>
<b>Zone 19</b>	<b>Chomedey, Sainte-Dorothée (Laval)</b>
<b>Zone 20</b>	<b>Laval-des-Rapides (Laval)</b>
<b>Zone 21</b>	<b>Pont-Viau (Laval)</b>
<b>Zone 22</b>	<b>Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay (Laval)</b>
<b>Zone 23</b>	<b>Vimont, Auteuil (Laval)</b>
<b>Zone 24</b>	<b>Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose (Laval)</b>
<b>Zones 19 à 24</b>	<b>Laval</b>
<b>Zone 25</b>	<b>Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide, Mirabel</b>
<b>Zone 26</b>	<b>Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse</b>
<b>Zone 28</b>	<b>Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice, Lavaltrie</b>
<b>Zone 29</b>	<b>Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme, Gore, Saint-Colomban</b>
<b>Zones 27 et 39</b>	<b>Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne, Saint-Lin-Laurentides</b>
<b>Zones 25 à 29, 39</b>	<b>Rive-Nord</b>
<b>Zones 19 à 29, 39</b>	<b>Laval-Rive-Nord</b>
<b>Zone 30</b>	<b>Longueuil</b>
<b>Zone 31</b>	<b>Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert, Saint-Lambert</b>
<b>Zone 32</b>	<b>Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe</b>

Zone 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 pour le marché des copropriétés — RMR de Montréal

Sous-secteur 1	<b>Centre-ville.</b> Zone 1 (centre-ville de Montréal et Île-des-Soeurs).
Sous-secteur 2	<b>Péricentre.</b> 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	<b>Ouest de l'île de Montréal.</b> 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	<b>Est de l'île de Montréal.</b> 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 à 4	<b>Île de Montréal</b>
Sous-secteur 5	<b>Laval.</b> 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	<b>Vaudreuil-Soulanges.</b> 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	<b>Rive-Nord.</b> 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 et 39 (Lachenaie, La Plaine, Mascouche et Terrebonne, Saint-Lin-Laurentides).
Sous-secteur 8	<b>Rive-Sud.</b> 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 à 8	<b>RMR de Montréal</b>



# Québec



## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**0,9 %** **1 040 \$**

EN HAUSSE de 4,8 %

## MARCHÉ DES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

Taux d'inoccupation

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**0,9 %** **1 317 \$**



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).



## FAITS SAILLANTS

Un nombre record de logements destinés à la location se sont ajoutés sur le marché en 2023, mais la demande a été forte. Le taux d'inoccupation est donc descendu à 0,9 %, son plus faible niveau en 15 ans.

Le taux d'inoccupation est près de 1,0 % dans les fourchettes de loyers de moins de 1 575 \$. La rareté des logements les moins chers rend la situation difficile pour les ménages à faible revenu.

La croissance des loyers dans la région de Québec a été de 4,8 % en 2023, du jamais vu depuis au moins 1990.

Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location dans les secteurs centraux de Québec était de 0,6 % en 2023.

### Le taux d'inoccupation n'avait à faible revenu aussi faible en 15 ans

Le taux d'inoccupation était de 0,9 % en 2023 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Il n'avait jamais été aussi faible depuis environ 15 ans.

### Il y a peu de logements disponibles dans les banlieues les plus éloignées

Le taux d'inoccupation était faible dans l'ensemble des secteurs de la RMR en 2023. Cependant, c'est dans les banlieues que l'on trouve la plus petite proportion de logements disponibles.

- Le taux d'inoccupation frôle 0 % dans les secteurs de Saint-Augustin-Cap-Rouge (0,0 %) et de La Haute-Saint-Charles (0,3 %)

– Pour les logements de 2 chambres dans la périphérie Nord, le taux reste à 0,0 %.

- Sur la Rive-Sud, le taux d'inoccupation est de 0,8 %.

Même le secteur de Sainte-Foy, où le taux d'inoccupation avait frôlé 5,0 % durant la pandémie, affiche maintenant un taux de seulement 0,5 %.

### Peu de logements étaient disponibles en 2023 dans les fourchettes de loyers les moins chères

Les taux d'inoccupation sont faibles dans la région de Québec. Cependant, c'est dans les fourchettes de loyers les plus basses que l'on observe les taux d'inoccupation les plus faibles (tableau 1).

La disponibilité limitée de logements dans les fourchettes de loyers inférieures rend la situation difficile pour les ménages avec un revenu plus faible.

**Tableau 1 Taux d'inoccupation des logements selon la fourchette de loyer mensuel**

Fourchette de loyer mensuel	Taux d'inoccupation
749 \$ et moins	1,1
750 à 1 249 \$	0,4
1 250 à 1 574 \$	1,2
1 575 à 2 224 \$	2,9
2 225 \$ et plus	4,9

Source : SCHL

## La forte migration et le ralentissement de l'accession à la propriété augmentent la demande locative

L'arrivée d'immigrants et de résidents non permanents dans la province a atteint un nouveau record en 2023. La région de Québec accueille de plus en plus de ces migrants sur son territoire. Comme la vaste majorité d'entre eux opte pour le marché locatif à leur arrivée, cet afflux renforce la demande de logements locatifs dans la RMR.

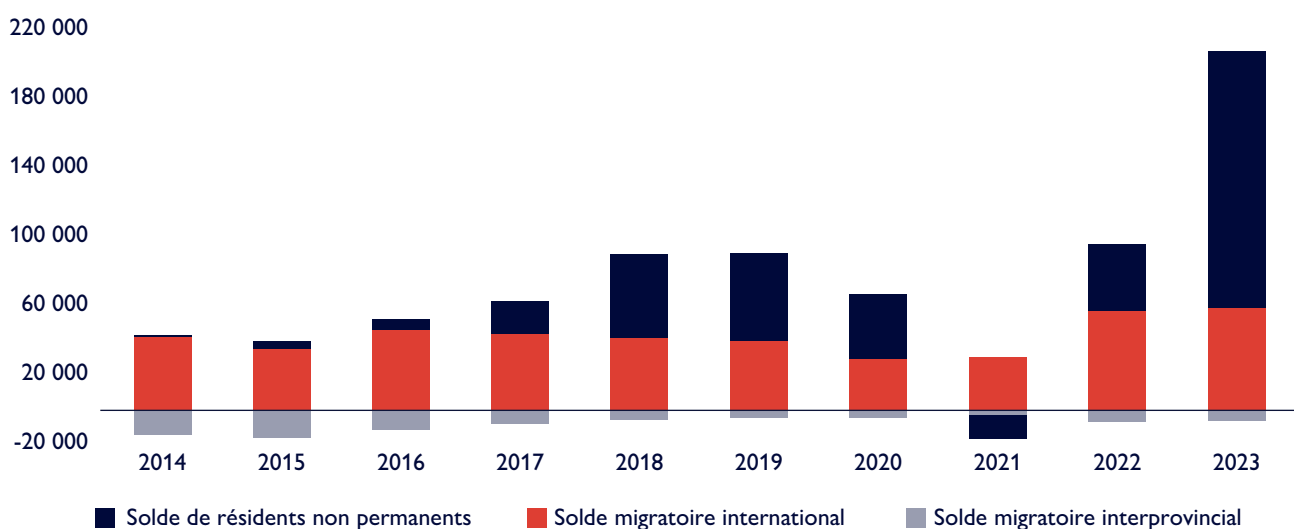
Du côté de l'accession à la propriété, la hausse des prix ces dernières années et les taux hypothécaires élevés incitent les jeunes ménages à reporter l'achat d'une habitation.

En effet, lors du dernier recensement, la part de jeunes ménages locataires a atteint un sommet en 15 ans, soit plus de 65 %.

De plus, l'emploi des jeunes reste dynamique dans la RMR, ce qui favorise la formation de nouveaux ménages souvent locataires. En effet, le taux de chômage des 15 à 24 ans est resté stable à 4 % entre octobre 2022 et octobre 2023.

Ces différents facteurs ont stimulé la demande de logements locatifs en 2023.

**Figure 1 Croissance record du solde migratoire\* au Québec en 2023**



\*De juillet de l'année précédente à juin de l'année en cours.

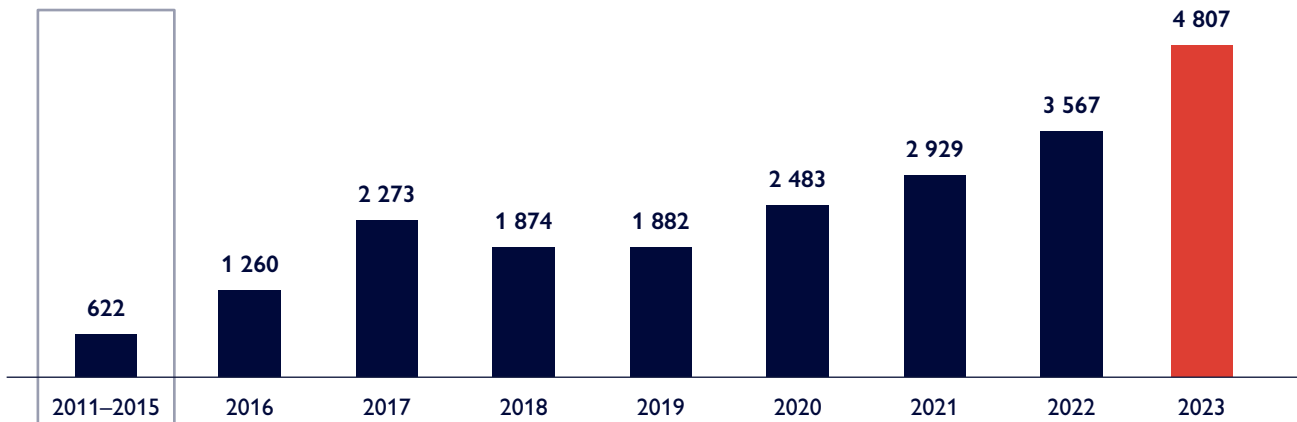
Source : Statistique Canada

## La hausse importante de l'offre ne suffit pas à répondre à la demande

Le nombre de nouvelles unités destinées à la location a augmenté de plus de 4 800 en 2023, un record.

Malgré cela, l'offre ne suffit pas à répondre à la demande croissante d'appartements destinés à la location. Ainsi, le taux d'inoccupation est passé sous les 1 % cette année.

**Figure 2** Augmentation record de l'offre de logements destinés à la location dans la RMR de juillet 2022 à juin 2023



Données de juillet à juin, par exemple de juillet 2022 à juin 2023 pour la période de 2023.

Source : SCHL

## La hausse des loyers a atteint un record historique dans la RMR

En 2023, la croissance des loyers a atteint son niveau le plus élevé depuis 1990, soit 4,8 %. Le loyer moyen s'élevait à :

- 1 128 \$ pour les logements ayant changé de locataires;
- 1 009 \$ pour les logements dont le bail a été renouvelé.

Le taux de rotation des locataires de la région a diminué en 2023 par rapport à 2022 : il est passé de 22 à 15 %. Vu la rareté des logements disponibles, les ménages sont moins enclins à déménager.

## Peu de copropriétés offertes en location sont disponibles

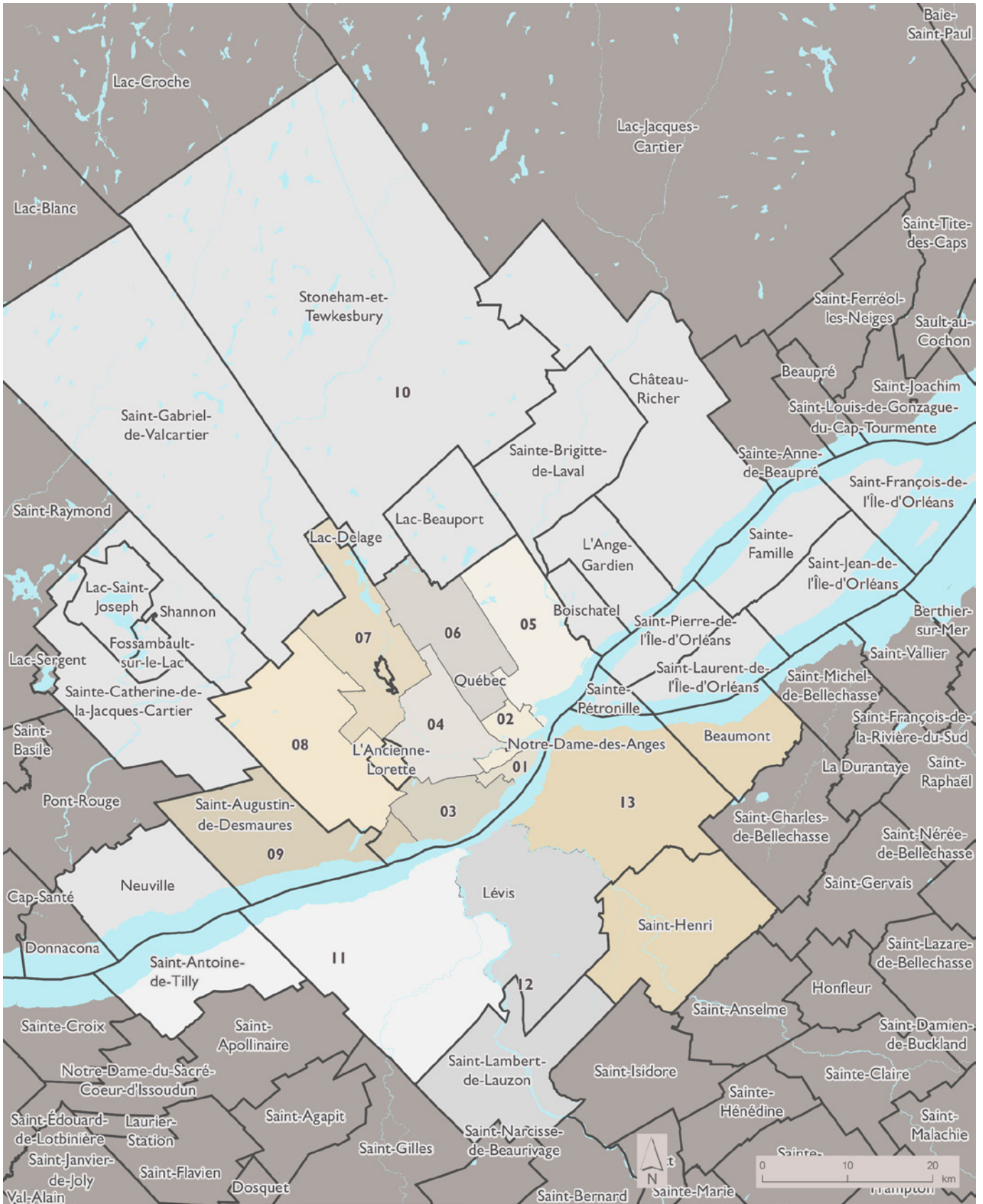
Le taux d'inoccupation des copropriétés à louer dans les secteurs centraux de Québec était de 0,6 % en 2023. C'est dans cette zone que l'on trouve la majorité des unités de ce type.

Tout comme pour les appartements destinés à la location, la demande reste forte. Du côté de l'offre, on observe une diminution du nombre d'unités offertes en location.

La hausse de la demande et la baisse de l'offre font que le nombre d'unités vacantes est faible dans la région.

Finalement, pour les unités de 2 chambres, il y avait en 2023 un écart de loyer d'environ 300 \$ entre les copropriétés offertes en location et les appartements locatifs. Plus précisément, le loyer moyen était de :

- 1 317 \$ pour les copropriétés offertes en location;
- 1 040 \$ pour les appartements destinés à la location.

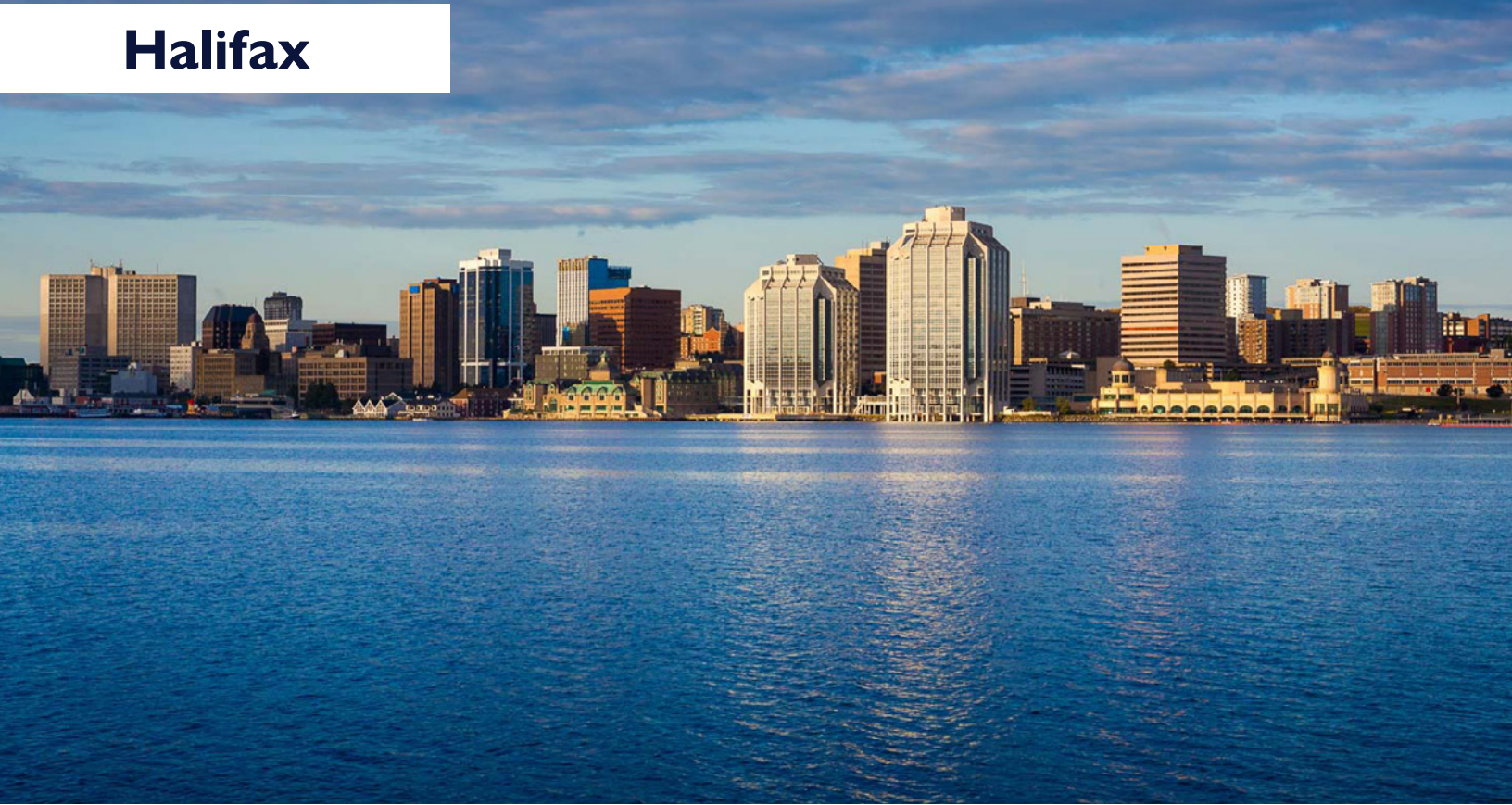




## Description des zones de l'ELL — RMR de Québec

<b>Zone 1</b>	<b>Haute-Ville</b> – Quartiers Saint-Jean-Baptiste, Montcalm, Vieux-Québec-Cap-Blanc-Colline-Parlementaire et Saint-Sacrement
<b>Zone 2</b>	<b>Basse-Ville</b> – Quartiers Saint-Roch, Saint-Sauveur, Maizerets, Vieux-Limoilou et Laitet
<b>Zone 3</b>	<b>Sainte-Foy-Sillery</b> – Quartiers Sillery, Cité-Universitaire, Pointe-de-Sainte-Foy, Saint-Louis et Plateau
<b>Zone 4</b>	<b>Les Rivières</b> – Arrondissement des Rivières
<b>Zone 5</b>	<b>Beauport</b> – Arrondissement de Beauport
<b>Zone 6</b>	<b>Charlesbourg</b> – Arrondissement de Charlesbourg
<b>Zone 7</b>	<b>Haute-Saint-Charles</b> – Quartiers Lac-Saint-Charles, Châtelets, Saint-Émile et Loretteville
<b>Zone 8</b>	<b>Val-Bélair-L'Ancienne-Lorette</b> – Quartiers Val-Bélair et Aéroport, et ville de L'Ancienne-Lorette
<b>Zone 9</b>	<b>Saint-Augustin-Cap-Rouge</b> – Ville de Saint-Augustin-de-Desmaures et quartier Cap-Rouge
<b>Zones 1 à 9</b>	<b>Agglomération de Québec</b>
<b>Zone 10</b>	<b>Périphérie-Nord</b> – 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)
<b>Zone 11</b>	<b>Rive-Sud Ouest</b> – Arrondissement Chutes-de-la-Chaudière-Ouest et municipalité de Saint-Antoine-de-Tilly
<b>Zone 12</b>	<b>Rive-Sud Centre</b> – Arrondissement Chutes-de-la-Chaudière-Est et municipalité de Saint-Lambert-de-Lauzon
<b>Zone 13</b>	<b>Rive-Sud Est</b> – Arrondissement Desjardins et municipalités de Saint-Henri et de Beaumont
<b>Zones 11 à 13</b>	<b>Rive Sud</b>
<b>Zones 1 à 13</b>	<b>RMR de Québec</b>

# Halifax



## MARCHÉ LOCATIF TRADITIONNEL

Taux d'inoccupation

**1,0 %**

Loyer moyen des logements  
de 2 chambres

**1 628 \$**

EN HAUSSE de 11 %



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://schl.ca/donnees-rapport-marche-locatif).

## FAITS SAILLANTS

Malgré le nombre record d'achèvements de logements locatifs, le taux d'inoccupation est resté stable à 1 %, car la demande a augmenté.

Le taux de roulement est descendu à son niveau le plus bas des 6 dernières années. C'est signe que les locataires ont moins tendance à déménager.

Dans l'ensemble, le loyer moyen de l'échantillon commun a augmenté de 11,9 %, une hausse sans précédent sur 12 mois. Ce taux de croissance est aussi 4 fois supérieur à la moyenne historique.

L'abordabilité a continué de se détériorer pour les locataires à faible revenu.

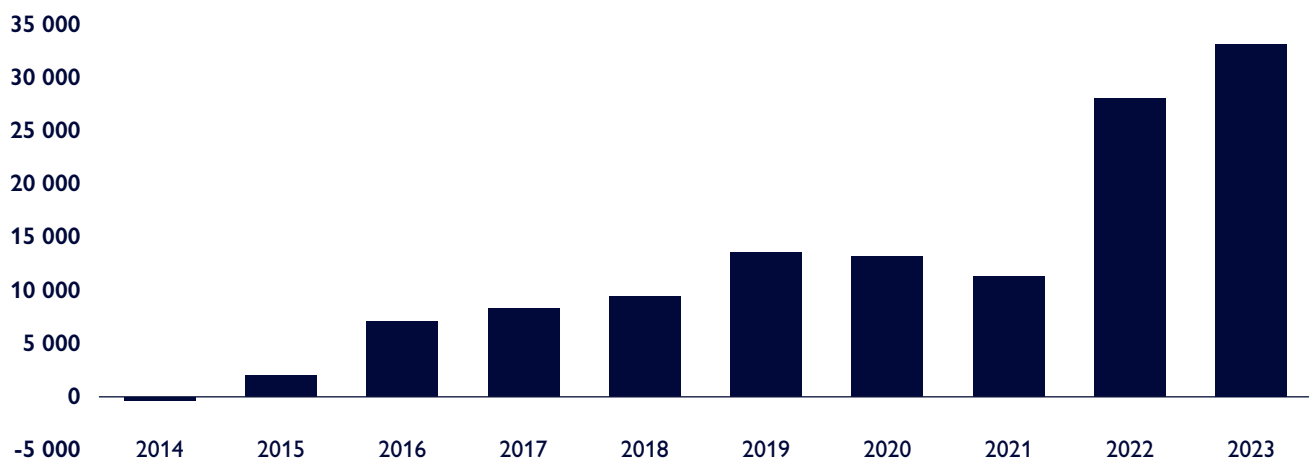
### Le taux d'inoccupation est demeuré très bas et le loyer moyen a encore augmenté en 2023

Le taux d'inoccupation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax était de 1 % en 2023, comme l'année d'avant (tableau 1.1.1.). La RMR comprend maintenant la zone 11 (District municipal de East Hants). Le taux d'inoccupation s'est maintenu à 1 % pour une troisième année de suite, et il se situe sous la barre des 2 % depuis 2017. Dans l'ensemble, le loyer moyen était de 1 532 \$, en hausse par rapport à 1 347 \$ en 2022 (tableau 1.1.2).

### La demande sur le marché locatif a été alimentée par la forte croissance démographique et l'accès difficile à la propriété

La population de la RMR de Halifax n'a jamais été aussi élevée qu'en 2023. La majorité des migrants accueillis par la Nouvelle-Écosse s'y établissent. En fait, la migration nette a crû à un rythme sans précédent au cours de la période de 12 mois qui a pris fin le 30 juin 2023. Elle s'est chiffrée à 33 249 personnes, contre 28 109 pour la période précédente (figure 1). La population de la Nouvelle-Écosse a ainsi augmenté de 3,2 %, du jamais vu. Ce sont les résidents non permanents et les immigrants qui ont le plus contribué à cette croissance. Les immigrants et les étudiants étrangers sont généralement locataires.

Figure 1 Migration nette record en Nouvelle-Écosse de juillet à juin



Source : Statistique Canada

Sur le marché locatif, les ménages déjà locataires qui n'ont pas réussi à accéder à la propriété ont aussi alimenté la demande. Comme en 2022, il est probable que moins de locataires aient été en mesure de devenir propriétaires en 2023. En effet, il était encore difficile, voire impossible, de trouver des options abordables sur le marché de l'habitation. Les prix des propriétés résidentielles et les taux hypothécaires étaient élevés par rapport à la moyenne historique.

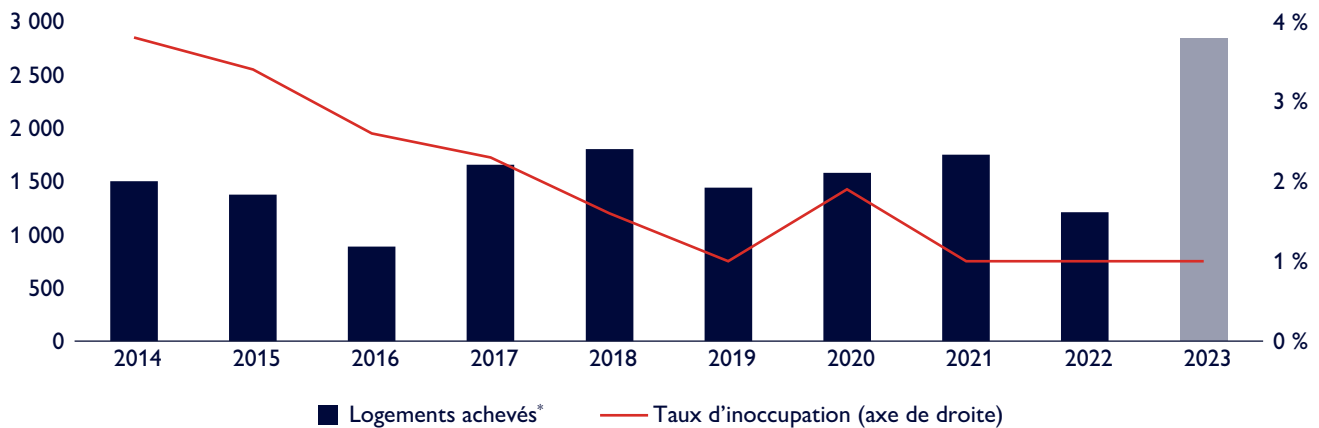
La diminution du nombre de locataires qui ont accédé à la propriété en 2023 s'observe également par :

- un taux de roulement moyen en baisse (10,5 %, contre 11,1 % en 2022) (tableau 1.1.6);
- une diminution de 20 % du volume des ventes de logements tout au long de l'année.

## Le marché locatif demeure serré malgré un nombre record d'achèvements

L'univers locatif dans la RMR de Halifax a fortement augmenté ces dernières années grâce à l'achèvement d'un nombre accru de logements. De juillet 2022 à juin 2023, le nombre d'achèvements s'est établi à 2 842, un record (figure 2). Les faibles taux d'inoccupation, la croissance démographique sans précédent et les programmes de financement gouvernementaux aident les promoteurs depuis quelques années.

**Figure 2 Taux d'inoccupation et logements locatifs achevés, RMR de Halifax**



\*Logements locatifs achevés entre les Enquêtes sur les logements locatifs. Cette période couvre le mois de juillet de l'année précédente jusqu'au mois de juin de l'année actuelle de l'enquête.

Source : SCHL

Les initiatives mises en œuvre récemment par le gouvernement pourraient aider à combler le manque de logements locatifs. Notons par exemple le remboursement de la TVH pour les immeubles de logements locatifs neufs et la hausse des investissements dans le logement abordable. Selon les renseignements sur le marché, la pénurie de main-d'œuvre dans le secteur de la construction serait l'un des plus gros obstacles à l'augmentation de l'offre. En 2023, le taux de postes vacants dans la construction en Nouvelle-Écosse était de près de 8 %. C'est beaucoup plus que dans la plupart des autres secteurs.

## La croissance des loyers s'accélère pour atteindre un rythme record

L'offre de logements locatifs doit augmenter pour contrer la faiblesse persistante des taux d'inoccupation et la hausse des loyers. C'est essentiel, malgré le niveau de construction record.

Pour un appartement de 2 chambres, la croissance du loyer moyen dans l'échantillon commun des Enquêtes sur les logements locatifs de 2022 et 2023 (croissance des loyers de l'échantillon commun) s'est établie à 11 % (tableau 1.1.5). Le loyer moyen a ainsi atteint 1 628 \$ (tableau 1.1.2). Le loyer des nouveaux locataires était aussi très différent de celui des locataires qui n'ont pas changé de logement. Pour les logements



avec roulement de locataires, le loyer moyen était de 1 705 \$. En revanche, il était de 1 590 \$ pour les logements où les locataires sont restés les mêmes (Canada, tableau 6).

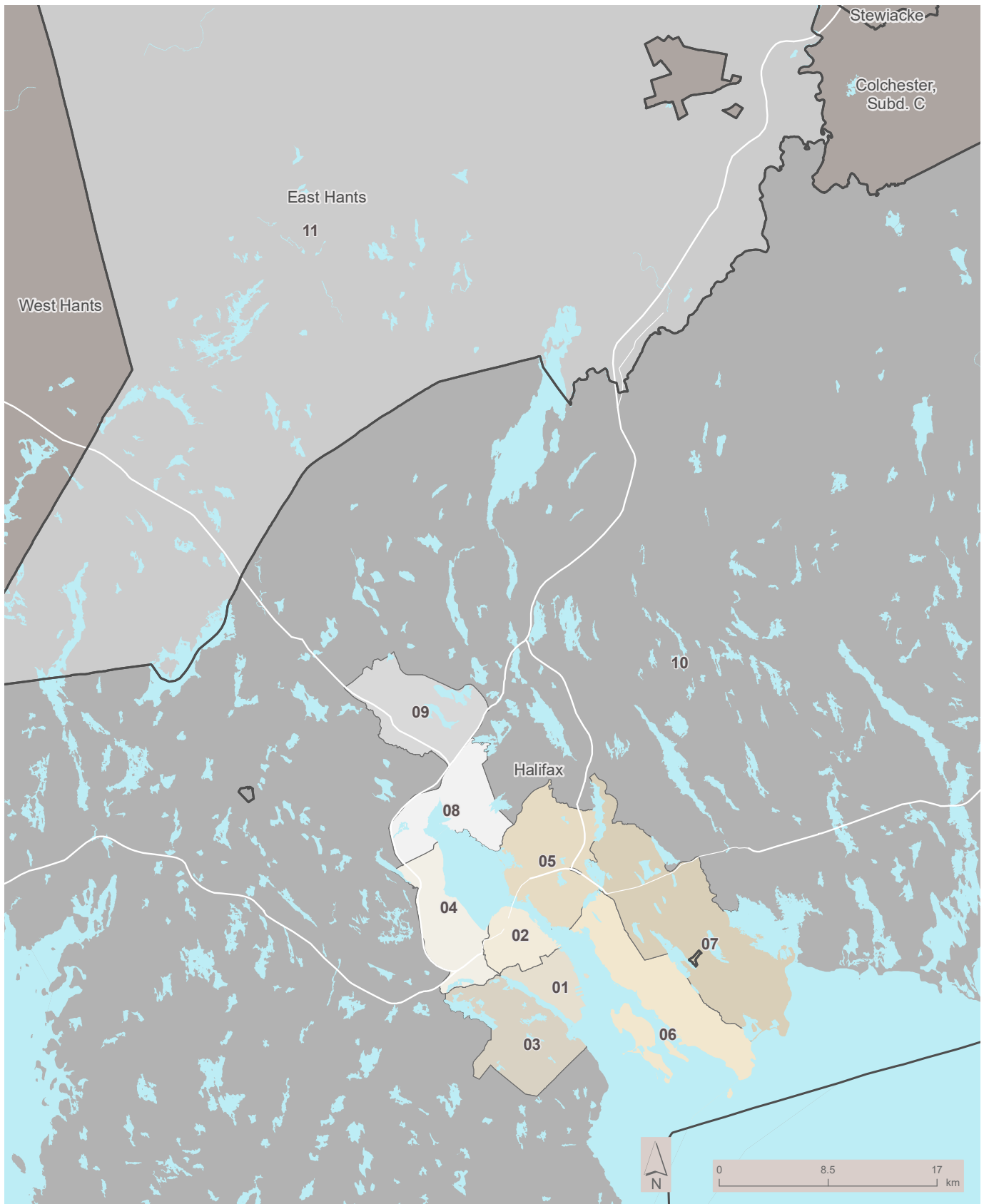
Le loyer moyen a enregistré la plus forte croissance dans la zone 2 – Nord de la péninsule. Il a augmenté de 13,9 % (tableau 1.1.5) pour s'établir à 1 491 \$ (tableau 1.1.2). C'est dans la zone 10 – Reste de la RMR que le loyer moyen était le plus élevé, à 1 922 \$. La hausse la plus faible du loyer moyen a eu lieu dans la zone 6 – Sud de Dartmouth (4 %). Quant au loyer moyen le plus bas, il a été enregistré dans la zone 11 – District municipal de East Hants (1 143 \$).

En plus des dynamiques habituelles du marché et des rénovations courantes, les propriétaires-bailleurs ont dû composer avec des hausses extraordinaires des charges opérationnelles. Ils ont répercuté ces coûts sur les nouveaux locataires en augmentant les loyers. Sur le marché locatif de la RMR de Halifax, certains locataires ont probablement choisi de ne pas déménager pour éviter de payer un loyer plus élevé. Les locataires en place se trouvent dans une situation difficile lorsqu'ils doivent déménager en raison de changements dans leur mode de vie. Le secteur de l'habitation pourrait en souffrir à long terme.

## Les ménages à faible revenu ont encore de la difficulté à trouver un logement locatif abordable

Selon les calculs de la SCHL (tableau 3.1.8), 2,4 % des logements de l'univers locatif avaient un loyer inférieur au seuil de 30 % du revenu mensuel pour les ménages ayant le revenu le plus faible (revenu annuel de moins de 30 000 \$). C'est une baisse par rapport à 2022 (3 %).

Fait surprenant, certains logements des fourchettes de prix inférieures avaient des taux d'inoccupation plus élevés que les logements qui se louaient plus cher. Lorsque le loyer se situait dans une fourchette de 750 à 1 224 \$, le taux d'inoccupation était de 1,2 %. S'il était de 2 725 \$ et plus, le taux d'inoccupation était plutôt de 0,9 % (tableau 3.1.8). Il est possible que la qualité de certains logements locatifs diminue et que la demande de logements mieux entretenus et plus chers augmente du même coup. Les logements ayant un loyer de 850 à 949 \$ avaient le taux d'inoccupation le plus faible : 0,4 % (tableau 1.4).



## Description des zones de l'ELL — RMR de Halifax

Zone 1	<b>Halifax – Sud de la péninsule.</b> 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	<b>Halifax – Nord de la péninsule.</b> Partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.
Zone 3	<b>Halifax – Sud de la partie continentale.</b> Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.
Zone 4	<b>Halifax – Nord de la partie continentale.</b> Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.
Zones 1 à 4	<b>Ville de Halifax</b>
Zone 5	<b>Nord de Dartmouth.</b> Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterloney, du lac Banook et du lac Micmac.
Zone 6	<b>Sud de Dartmouth.</b> 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	<b>Est de Dartmouth.</b> 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	<b>Ville de Dartmouth</b>
Zone 8	<b>Bedford.</b> 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	<b>Sackville.</b> 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	<b>Reste de la RMR.</b> 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.
Zone 11	<b>District municipal de East Hants</b>
Zones 1 à 11	<b>RMR de Halifax</b>

# 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, pour un loyer moyen qui est passé de 500 à 550 \$, 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 des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses des loyers demandés par les propriétaires à leurs locataires).

**Variation en pourcentage des loyers moyens dans l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) :**

Cette mesure permet d'estimer la variation des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles inclus dans l'échantillon commun à l'enquête de l'année en cours et à celle de l'année précédente. Malgré cet échantillon fixe, certains effets de composition subsistent (le résultat peut être influencé par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, par exemple), car l'enquête ne permet pas de recueillir des données à un tel niveau de détail. Dans le présent rapport, nous faisons souvent référence à cette variation des loyers moyens en parlant de la croissance des loyers de l'échantillon commun.

## Méthode de l'enquête sur les logements locatifs

La 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 3 logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins 3 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. Les données sont recueillies au moyen d'une combinaison d'entrevues téléphoniques et de visites sur place. L'information est obtenue :

- des propriétaires;
- des gestionnaires;
- des concierges.

L'enquête a lieu pendant les 2 premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

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. Elle fournit également un certain nombre de mesures du loyer moyen et de la variation des loyers, dont voici la description :

**Loyer moyen** – Loyer moyen dans les immeubles neufs et existants. Il s'agit d'une moyenne pondérée des loyers de tous les logements, qu'ils soient vacants ou occupés.

**Loyer moyen des logements occupés** – Loyer moyen, dans les immeubles neufs et existants, des logements qui **n'ont pas** été déclarés comme étant vacants par les répondants (voir la définition de « logement vacant » ci-dessous).

**Loyer moyen des logements vacants** – Loyer moyen, dans les immeubles neufs et existants, des logements qui **ont** été déclarés comme étant vacants par les répondants. On parle aussi de loyer « demandé », c'est-à-dire le loyer que le propriétaire ou le gestionnaire de l'immeuble demande pour le logement vacant.

**Loyer moyen des logements avec roulement de locataires** – Loyer moyen, dans les immeubles neufs et existants, des logements indiqués par les répondants comme ayant changé de locataires au cours des 12 mois précédant l'enquête (voir la définition de « roulement » ci-dessous).

**Loyer moyen des logements sans roulement de locataires** – Loyer moyen, dans les immeubles neufs et existants, de tous les logements restants dont les locataires n'ont pas changé au cours des 12 mois précédant l'enquête.

**Variation en pourcentage (%) du loyer moyen** – Estimation de l'évolution des loyers effectuée en éliminant les effets de composition liés aux immeubles neufs et aux immeubles convertis, ainsi que l'effet du renouvellement de l'échantillon d'enquête. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles locatifs existants faisant partie de l'échantillon commun aux ELL de l'année en cours et de l'année précédente. Il est important de noter que certains effets de composition peuvent persister en raison, par exemple, de la rénovation ou de la modernisation d'un logement locatif existant ou du roulement des locataires. L'estimation de la variation en pourcentage du loyer moyen n'est publiée que si cette donnée est statistiquement différente de zéro (0) selon un test de signification statistique. Les loyers dans les immeubles neufs et existants sont aussi publiés. Toutefois, les taux de variation des loyers calculés en incluant les logements neufs et existants peuvent ne pas être aussi significatifs que si l'on inclut seulement les immeubles de l'échantillon commun.



## Modifications de l'univers de l'Enquête sur les logements locatifs

En 2023, nous avons modifié l'univers de l'ELL pour faire un dénombrement plus précis du parc des logements destinés à la location. Ces changements ont donné lieu au retrait de certains logements de l'ELL. Ils ont eu un effet minime sur l'univers de l'enquête.

Cependant, ces changements viennent s'ajouter aux autres facteurs habituels qui mènent au retrait de logements dans l'univers (il en est question ci-dessous). Les logements ainsi éliminés ont contrebalancé la hausse du nombre de nouveaux logements achevés dans certains centres. C'est dans les marchés de l'Ontario que ce phénomène a été le plus évident. Veuillez consulter les parties du présent rapport qui portent sur les différentes régions métropolitaines pour en savoir plus sur l'offre locale et les tendances de la construction de logements locatifs.

### Motifs de suppression de logements de l'univers de l'ELL

L'univers des logements locatifs peut diminuer entre deux périodes de l'ELL si le nombre de logements retirés est plus élevé que le nombre de logements ajoutés. Une telle baisse peut se produire même durant les périodes d'augmentation de la construction de logements locatifs. Certains facteurs expliquent pourquoi des immeubles locatifs sont retirés de l'univers de l'enquête de façon permanente ou temporaire. Voici les motifs de retrait les plus fréquents :

- rénovations majeures exigeant qu'un immeuble locatif soit en grande partie évacué et fermé temporairement;
- conversion en logements non locatifs, par exemple en logements en propriété absolue ou en copropriété, ou encore conversion pour un usage non résidentiel;

- incendie ou autres dommages importants, ou dégradation environnementale qui rendent l'immeuble inhabitable;
- démolition;
- modification de l'objectif ou de la couverture de l'enquête (voir explications ci-dessous).

### Les changements à l'univers de l'ELL reflètent notre engagement à améliorer notre collecte de données et notre compréhension des marchés locatifs

Les logements locatifs neufs ou existants ne sont pas tous des logements exclusivement destinés au marché locatif privé, qui fait l'objet de l'ELL. Différents types de logements peuvent être loués : logements destinés à être occupés par leur propriétaire (surtout les copropriétés), logements à bail viager, logements pour personnes âgées, logements sociaux ou abordables. Afin d'améliorer la couverture des logements locatifs, la SCHL a mis en place, au fil des ans, des enquêtes sur le marché locatif secondaire et sur les logements locatifs sociaux et abordables. (L'enquête sur les logements sociaux et abordables est la plus récente que nous avons créée.)

Nous travaillons sans cesse à adapter la base d'échantillonnage à la couverture et aux objectifs uniques de chaque enquête. Nous voulons ainsi assurer une collecte de données complète et exacte dans l'ensemble du spectre des logements locatifs. Nous essayons notamment d'éliminer les dédoublements entre ces enquêtes et d'assurer une catégorisation adéquate des immeubles visés. Par conséquent, certaines adresses d'immeubles peuvent être retirées de l'ELL, puisque ces immeubles ne sont pas considérés comme faisant partie du marché privé des logements destinés à la location.

## Méthode de l'enquête sur les appartements en copropriété

La SCHL mène aussi l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC), en septembre, pour évaluer les forces en présence sur le marché des appartements en copropriété offerts en location. L'EAC permet de dénombrer 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 3 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 des entreprises de gestion immobilière, des conseils d'administration des ensembles de copropriétés ou des concierges. Au besoin, les données peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

## Fiabilité des données de l'ELL et de l'EAC

La SCHL ne publie pas de statistiques dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles de confidentialité.

Les données sur le nombre de logements (l'univers) sont diffusées puisqu'il ne s'agit pas d'estimations. Toutefois, pour des raisons de confidentialité, toutes les autres estimations – telles que les taux d'inoccupation et le loyer moyen – ne sont diffusées que si une estimation donnée est fondée sur 4 entités répondantes ou plus.

Pour des raisons de fiabilité, la capacité de publier une estimation dépend de son coefficient de variation (CV). Chaque estimation est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (par exemple, le CV). Le CV d'une estimation correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime généralement en pourcentage. Par exemple, si  $\bar{x}$  représente le loyer moyen des appartements de 1 chambre dans chaque région métropolitaine et que  $\sigma\bar{x}$  représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante :  $CV = \sigma\bar{x}/\bar{x}$ .

### Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le coefficient de variation, le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions 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)
- \*\* — Données supprimées

Les 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	**	**	**	**	**
11 – 20	**	Passable	Passable	Passable	Bon
21 – 40	**	Passable	Passable	Bon	Très bon
41 – 80	**	Passable	Bon	Bon	Très bon
81+	**	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 (%)

Pourcentage	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	**
(1.5, 3)	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	**	**
(3, 6)	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Passable	**	**
(6, 10)	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	**	**	**
(10, 15)	Excellent	Excellent	Bon	Passable	**	**	**
(15, 30)	Excellent	Excellent	Passable	**	**	**	**
(30, 100)	Excellent	Excellent	**	**	**	**	**

### Codes de fiabilité des moyennes et des totaux

La SCHL utilise le coefficient de variation 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 coefficient de variation dépasse 10 %. En établissant la limite acceptable à ce niveau, la SCHL juge 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 estimations (le coefficient de variation est exprimé en pourcentage) :

- A** — Si le coefficient de variation est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.
- B** — Si le coefficient de variation est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.
- C** — Si le coefficient de variation est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.
- D** — Si le coefficient de variation est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, alors le degré de fiabilité est **passable**.
- \*\*** — Si le coefficient de variation est supérieur à 10, les données estimatives sont supprimées et non publiées.

### Autres symboles

Autres dénominations utilisées dans la présentation des données de l'ELL :

- ++** indique qu'une variation des loyers n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas statistiquement différente de 0 (zéro). Ce symbole s'applique seulement aux tableaux sur l'estimation de la variation en pourcentage du loyer moyen.

— indique qu'il n'y a aucun logement dans l'univers pour cette catégorie.

**s. o.** signifie sans objet ou indique que les données ne sont pas disponibles.

### 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 la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique.**
- △ **indique que la variation est significative sur le plan statistique.**

### Définitions

**Univers** : L'univers comprend tous les ensembles de logements en rangée et les immeubles d'appartements de 3 logements ou plus. Il représente la somme de tous les logements locatifs.

**Immeuble ou ensemble d'appartements locatifs** : Tout immeuble comptant au moins 3 logements locatifs, dont au moins un n'a pas d'entrée privée au rez-de-chaussée. Les unités occupées par leurs 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 3 logements locatifs côte à côte, avec entrée privée au rez-de-chaussée et des murs communs qui divisent chaque logement. Les unités occupées par leurs propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**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 de nouveaux locataires immédiatement. Un logement est prêt à accueillir de nouveaux locataires immédiatement si un nouveau bail n'a pas été signé ou que le logement n'est pas en cours de rénovations majeures.

**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 mois précédant l'enquête. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'un roulement de locataires durant la même période de 12 mois.

**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 (c'est-à-dire que les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être 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 fournis dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique.

**Arriérés de loyers :** Il y a un arriéré de loyer si le locataire d'un logement accuse un retard d'au moins 1 mois dans le paiement de son loyer. Le montant total en dollars correspond à une estimation pondérée du montant total des loyers en souffrance à la fin de septembre pour l'année visée par l'ELL. De même, le nombre de logements dont le loyer est en souffrance est une estimation pondérée du nombre total de logements pour lesquels le paiement du loyer est en retard. Ces données sont présentées par la SCHL à l'échelle des régions métropolitaines de recensement – à l'exception de l'agglomération de recensement de Charlottetown – et pour l'ensemble des centres de 10 000 habitants et plus. Les données sont regroupées pour toutes les catégories de logements combinées.

**Revenu :** Avant l'ELL de 2022, les quintiles de revenu étaient établis en utilisant les quintiles fondés sur les données du Recensement de 2016 et en les majorant selon la valeur du dollar de l'année en question (au moyen de l'indice des prix à la consommation national). Depuis l'ELL de 2022, les quintiles de revenu sont établis en utilisant les quintiles fondés sur les données du Recensement de 2016 et en les majorant selon la variation de la rémunération hebdomadaire médiane provinciale de l'année en question. Cette méthode permet de mieux tenir compte de la croissance des revenus dans la plupart des provinces. La méthode utilisant l'indice des prix à la consommation aboutissait souvent à une sous-estimation de l'abordabilité parce qu'elle sous-estimait la croissance des revenus.

## 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. Ce degré d'intégration 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 2022 et d'octobre 2023 sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2021 de Statistique Canada

## Remerciements

L'ELL et l'EAC n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, des gestionnaires, des concierges d'immeubles, des gouvernements provinciaux et des municipalités de partout au Canada. La SCHL les remercie de leurs efforts et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant en temps voulu de l'information et des données administratives exactes. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.



# Ressources supplémentaires



Recevez les derniers résultats directement  
dans votre boîte de réception

## S'abonner

[schl.ca/actualiteslogement](https://schl.ca/actualiteslogement)

Pour plus de rapports sur  
le marché de l'habitation

## Restez au courant

[schl.ca/marchedelhabitation](https://schl.ca/marchedelhabitation)

## La SCHL aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide la population canadienne à répondre à ses besoins en matière de logement depuis plus de 75 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la SCHL contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et 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.

Communiquez avec nous par téléphone, au **1-800-668-2642**, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

© 2024, 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.

70315 20231026-005A

# Texte de remplacement et données pour les figures

## Canada

Figure 1 : Les taux d'inoccupation (%) ont diminué sur le marché locatif de la plupart des grands centres du Canada

Taux d'inoccupation, tous types de logements confondus (%)		
Marché locatif	Oct. 2022	Oct. 2023
Vancouver*	0,9 %	0,9 %
Edmonton	4,3 %	2,4 %
Calgary	2,7 %	1,4 %
Toronto	1,6 %	1,4 %
Ottawa*	2,1 %	2,1 %
Montréal	2,0 %	1,5 %
CANADA	1,9 %	1,5 %

\*La variation du taux d'inoccupation de 2022 à 2023 n'est pas significative sur le plan statistique. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro sur le plan statistique.

« CANADA » englobe tous les centres de 10 000 habitants et plus.

Taux d'inoccupation dans les immeubles d'au moins 3 appartements d'initiative privée destinés à la location.

Source : SCHL

Figure 2 : L'offre a augmenté dans la plupart des marchés, mais pas assez pour les empêcher de se resserrer

Variation (%) de l'univers des appartements locatifs d'oct. 2022 à oct. 2023	
Marché locatif	
Vancouver	2,7 %
Edmonton	3,7 %
Calgary	6,2 %
Toronto	-0,5 %
Ottawa	0,6 %
Montréal	1,8 %
CANADA	1,7 %

\*Variation, d'octobre 2022 à octobre 2023, de l'univers des appartements destinés à la location dans l'enquête.

Note : Des changements à l'univers de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) peuvent entraîner le retrait de certains logements et se répercuter sur la variation globale du nombre de logements dans l'univers. La méthodologie en annexe, à la page 125, renferme plus de détails à ce sujet.

Source : SCHL

Figure 3 : Le taux de croissance des loyers a nettement augmenté dans la majorité des grands centres du Canada

### Appartements destinés à la location Variation du loyer moyen des appartements de 2 chambres (%)

Marché locatif	Oct. 2022	Oct. 2023
Vancouver	5,7 %	8,6 %
Edmonton	1,6 %	6,4 %
Calgary	6,0 %	14,3 %
Toronto	6,5 %	8,8 %
Ottawa	4,8 %	4,0 %
Montréal	5,4 %	7,9 %
CANADA	5,6 %	8,0 %

« CANADA » englobe tous les centres de 10 000 habitants et plus.

Croissance en 2023 des loyers des unités de 2 chambres dans les immeubles d'au moins 3 appartements d'initiative privée faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes de 2022 et de 2023.

Source : SCHL

## Vancouver

Figure 1 : L'écart de coût entre la possession et la location d'un appartement continue de s'élargir à mesure que les coûts d'accession à la propriété augmentent

Année	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres ou plus
2012	425,07 \$	529,81 \$	891,59 \$	2 390,87 \$
2013	359,06 \$	521,75 \$	906,12 \$	2 595,19 \$
2014	367,76 \$	496,44 \$	945,21 \$	2 548,68 \$
2015	361,22 \$	490,99 \$	888,23 \$	2 270,48 \$
2016	445,67 \$	518,61 \$	962,84 \$	3 044,41 \$
2017	635,30 \$	754,57 \$	1 229,44 \$	2 962,60 \$
2018	794,15 \$	994,21 \$	1 586,61 \$	3 633,18 \$
2019	523,54 \$	758,21 \$	1 159,89 \$	2 601,74 \$
2020	433,95 \$	670,86 \$	1 032,21 \$	2 519,41 \$
2021	502,56 \$	791,86 \$	1 192,75 \$	2 128,08 \$
2022	978,57 \$	1 404,07 \$	2 096,52 \$	3 962,04 \$
2023	1 050,30 \$	1 488,15 \$	2 212,74 \$	4 004,09 \$

Remarque : En supposant une mise de fonds de 20 %, une période d'amortissement de 25 ans et un taux hypothécaire actualisé fixe de 5 ans. Les chiffres tiennent compte des frais de copropriété et des taxes, ainsi que des prix moyens des logements en copropriété vendus durant chaque année.

Sources : SCHL, chambre immobilière du Grand Vancouver; chambre immobilière de la vallée du Fraser, Ratehub

Figure 2 : Composantes de 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 offerts en location
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
2022	3 296	4 554	7 850
2023	3 768	2 561	6 329

Source : SCHL

## Victoria

Figure 1 : L'emploi à temps plein a fortement augmenté alors que la migration nette a atteint des sommets records

Period	Migration interprovinciale nette	Migration internationale nette	Emploi à temps plein dans la RMR de Victoria, moyenne mobile sur 3 mois (en milliers)
T1 2021	6 992	12 296	159,8
T2 2021	11 467	13 708	163,7
T3 2021	7 878	31 981	162,2
T4 2021	4 710	15 878	162,6
T1 2022	5 022	20 521	166,0
T2 2022	8 459	37 829	170,1
T3 2022	(5 011)	52 170	168,6
T4 2022	(1 955)	31 711	164,3
T1 2023	(962)	37 830	165,5
T2 2023	(300)	53 313	170,3
T3 2023			185,2

Source : Statistique Canada (Tableaux 14-10-0378-01, 17-10-0020-01 et 17-10-0040-01)

Figure 2 : L'offre de logements locatifs à Langford et à Esquimalt est susceptible d'augmenter rapidement au cours des 2 prochaines années

Zone	Appartements locatifs en construction en proportion de l'univers actuel
Zone 1 – secteur de la rue Cook	1 %
Zone 2 – secteur de la rue Fort	7 %
Zone 3 – secteur de James Bay	7 %
Zone 4 – reste de la ville	15 %
Ville de Victoria (zones 1 à 4)	9 %
Zone 5 – Saanich/Central Saanich	19 %
Zone 6 – Esquimalt	22 %
Zone 7 – Langford/Vw Royal/Colwood/Sooke	42 %
Zone 8 – Oak Bay	1 %
Zone 9 – North Saanich	0 %
Zone 10 – Sidney	0 %
RMR de Victoria	15 %

Source : SCHL



## Edmonton

Figure 1 : La croissance de la demande de logements locatifs a fait baisser le taux d'inoccupation et augmenter les loyers en 2023

Année	Taux d'inoccupation (%)	Croissance du loyer moyen (%) des logements de 2 chambres de l'échantillon commun
2003	3,4	1,9
2004	5,3	0,9
2005	4,5	0,6
2006	1,2	10,7
2007	1,5	19,3
2008	2,4	8,5
2009	4,5	-1,5
2010	4,2	1,1
2011	3,3	0,9
2012	1,7	3,7
2013	1,4	5,9
2014	1,7	6,3
2015	4,2	2,2
2016	7,1	-3,3
2017	7,0	-1,4
2018	5,3	1,3
2019	4,9	0,9
2020	7,2	0,0
2021	7,3	-0,2
2022	4,3	1,6
2023	2,4	6,4

Source : SCHL

Figure 2 : Les ménages du quintile de revenu inférieur ont des options limitées sur le marché locatif

Quintile de revenu	Part de l'univers locatif qui est abordable	Taux d'inoccupation
1 <sup>er</sup> quintile < 38 000 \$	12,7 %	4,4 %
2 <sup>e</sup> quintile 38 000 à < 61 000 \$	78,8 %	1,8 %
3 <sup>e</sup> quintile 61 000 à < 89 000 \$	99,1 %	2,7 %
4 <sup>e</sup> quintile 89 000 à < 121 000 \$	99,5 %	1,8 %
5 <sup>e</sup> quintile 121 000 \$ et plus	100,0 %	3,8 %

Sources : SCHL, Statistique Canada (Recensement de 2016)

Figure 3 : Parmi les plus grandes RMR, c'est à Edmonton que les charges de remboursement et de possession d'une copropriété sont les plus abordables

Date	Edmonton	Calgary	Toronto	Vancouver	Montréal	Ottawa
T1 2000	18,0 %	23,7 %	24,5 %	23,5 %	23,1 %	17,1 %
T2 2000	18,0 %	23,6 %	24,4 %	23,8 %	23,4 %	17,2 %
T3 2000	17,4 %	22,7 %	23,9 %	23,4 %	23,2 %	17,1 %
T4 2000	17,1 %	22,0 %	23,6 %	22,5 %	22,9 %	17,4 %
T1 2001	16,6 %	21,0 %	23,1 %	21,2 %	22,3 %	17,7 %
T2 2001	16,3 %	20,7 %	23,5 %	21,5 %	22,8 %	18,4 %
T3 2001	15,7 %	20,2 %	23,3 %	21,6 %	22,9 %	18,4 %
T4 2001	15,3 %	19,4 %	22,8 %	21,0 %	22,4 %	17,9 %
T1 2002	16,1 %	19,8 %	23,3 %	21,6 %	22,7 %	18,3 %
T2 2002	17,1 %	20,8 %	24,4 %	23,0 %	24,0 %	19,6 %
T3 2002	17,1 %	20,6 %	23,9 %	22,8 %	24,5 %	19,8 %
T4 2002	17,0 %	20,3 %	23,3 %	22,5 %	24,7 %	19,7 %
T1 2003	17,6 %	20,7 %	23,5 %	22,7 %	25,1 %	20,4 %
T2 2003	17,5 %	20,1 %	23,2 %	22,7 %	25,7 %	20,4 %
T3 2003	17,6 %	19,9 %	23,3 %	22,9 %	26,5 %	20,7 %
T4 2003	17,7 %	20,1 %	23,6 %	23,5 %	27,3 %	21,0 %
T1 2004	16,8 %	19,2 %	22,3 %	23,2 %	26,9 %	20,0 %
T2 2004	17,2 %	19,9 %	23,1 %	24,8 %	28,7 %	21,1 %
T3 2004	17,1 %	19,8 %	23,3 %	25,1 %	28,7 %	21,2 %
T4 2004	17,1 %	19,6 %	22,9 %	24,4 %	28,5 %	20,9 %
T1 2005	17,2 %	19,6 %	23,1 %	24,5 %	28,2 %	20,9 %
T2 2005	16,9 %	19,6 %	22,8 %	24,9 %	27,8 %	20,7 %
T3 2005	16,7 %	19,5 %	22,6 %	24,9 %	27,2 %	20,4 %
T4 2005	17,1 %	20,2 %	23,0 %	26,4 %	28,2 %	20,8 %
T1 2006	17,8 %	21,8 %	23,3 %	27,2 %	28,2 %	21,1 %
T2 2006	18,8 %	24,9 %	23,9 %	28,9 %	29,0 %	21,5 %
T3 2006	20,1 %	26,5 %	24,3 %	29,8 %	28,9 %	21,6 %
T4 2006	20,7 %	25,7 %	23,6 %	28,8 %	28,4 %	21,1 %
T1 2007	22,0 %	26,0 %	23,9 %	29,4 %	28,3 %	21,3 %
T2 2007	24,8 %	27,5 %	24,4 %	31,3 %	29,1 %	21,9 %
T3 2007	25,7 %	27,9 %	25,0 %	32,9 %	29,8 %	22,4 %
T4 2007	24,6 %	27,5 %	25,3 %	33,3 %	30,2 %	22,5 %
T1 2008	22,8 %	26,6 %	25,5 %	33,0 %	29,6 %	22,6 %
T2 2008	21,7 %	25,5 %	25,0 %	32,0 %	29,4 %	22,5 %
T3 2008	20,9 %	24,1 %	24,8 %	30,5 %	29,4 %	22,6 %
T4 2008	20,1 %	23,0 %	24,7 %	29,0 %	29,4 %	22,7 %
T1 2009	18,2 %	20,3 %	22,7 %	26,0 %	26,8 %	21,5 %
T2 2009	17,6 %	19,7 %	23,0 %	26,1 %	26,4 %	21,8 %
T3 2009	17,8 %	20,2 %	24,1 %	27,8 %	26,9 %	22,6 %
T4 2009	17,8 %	20,1 %	24,4 %	28,7 %	26,9 %	22,7 %

Date	Edmonton	Calgary	Toronto	Vancouver	Montréal	Ottawa
T1 2010	18,3 %	20,6 %	24,5 %	29,0 %	26,9 %	22,7 %
T2 2010	19,3 %	21,5 %	25,3 %	30,9 %	28,4 %	23,9 %
T3 2010	18,8 %	20,8 %	24,4 %	29,6 %	27,7 %	23,2 %
T4 2010	18,1 %	20,1 %	23,7 %	28,4 %	27,4 %	22,6 %
T1 2011	18,3 %	20,4 %	24,4 %	29,4 %	28,1 %	23,3 %
T2 2011	18,1 %	20,0 %	24,8 %	29,5 %	28,1 %	23,2 %
T3 2011	17,3 %	19,2 %	24,6 %	28,4 %	27,3 %	22,9 %
T4 2011	16,3 %	18,2 %	24,0 %	27,3 %	26,8 %	22,4 %
T1 2012	15,8 %	17,9 %	23,5 %	26,8 %	26,3 %	21,6 %
T2 2012	15,7 %	17,7 %	23,8 %	26,8 %	25,9 %	21,6 %
T3 2012	15,1 %	17,3 %	23,2 %	26,0 %	25,0 %	21,2 %
T4 2012	14,8 %	17,1 %	22,9 %	25,4 %	24,8 %	20,9 %
T1 2013	15,0 %	17,2 %	23,0 %	24,8 %	24,5 %	20,7 %
T2 2013	15,3 %	17,6 %	22,9 %	24,9 %	24,4 %	20,8 %
T3 2013	15,8 %	18,6 %	24,1 %	25,9 %	25,0 %	21,5 %
T4 2013	16,3 %	19,6 %	25,3 %	26,7 %	25,8 %	22,0 %
T1 2014	16,7 %	20,0 %	25,0 %	26,6 %	25,9 %	21,5 %
T2 2014	16,8 %	20,2 %	25,1 %	26,6 %	25,7 %	21,1 %
T3 2014	16,6 %	19,9 %	24,8 %	26,3 %	25,2 %	20,6 %
T4 2014	16,3 %	19,6 %	24,4 %	26,2 %	24,9 %	20,0 %
T1 2015	15,9 %	19,1 %	24,0 %	26,1 %	24,5 %	19,3 %
T2 2015	15,7 %	18,7 %	24,3 %	26,4 %	24,4 %	19,2 %
T3 2015	15,5 %	18,3 %	24,6 %	26,6 %	24,2 %	19,3 %
T4 2015	15,3 %	18,1 %	24,7 %	26,6 %	24,0 %	19,3 %
T1 2016	15,1 %	18,2 %	25,3 %	27,0 %	23,6 %	19,1 %
T2 2016	15,3 %	18,1 %	26,0 %	28,9 %	23,7 %	19,1 %
T3 2016	15,4 %	18,0 %	26,7 %	30,2 %	23,6 %	19,1 %
T4 2016	15,3 %	17,9 %	27,3 %	30,2 %	23,4 %	18,9 %
T1 2017	15,3 %	18,0 %	28,0 %	31,0 %	23,6 %	18,6 %
T2 2017	14,1 %	16,5 %	27,9 %	29,9 %	21,9 %	17,4 %
T3 2017	14,0 %	16,4 %	28,8 %	31,8 %	22,2 %	17,7 %
T4 2017	13,9 %	16,3 %	29,0 %	33,4 %	22,6 %	17,8 %
T1 2018	13,9 %	16,5 %	29,7 %	34,9 %	22,8 %	17,7 %
T2 2018	14,1 %	16,6 %	30,2 %	35,7 %	23,2 %	17,8 %
T3 2018	14,0 %	16,5 %	30,3 %	34,8 %	23,4 %	17,9 %
T4 2018	13,9 %	16,4 %	30,2 %	33,6 %	23,6 %	18,1 %
T1 2019	13,9 %	16,3 %	30,5 %	33,7 %	23,3 %	18,1 %
T2 2019	13,3 %	15,7 %	30,5 %	32,3 %	22,6 %	18,0 %
T3 2019	13,1 %	15,3 %	30,7 %	31,0 %	22,5 %	18,3 %
T4 2019	13,0 %	15,0 %	31,6 %	31,6 %	22,7 %	18,9 %
T1 2020	12,9 %	15,1 %	32,1 %	32,0 %	22,6 %	19,5 %

Date	Edmonton	Calgary	Toronto	Vancouver	Montréal	Ottawa
T2 2020	12,6 %	14,9 %	32,0 %	31,5 %	22,5 %	19,7 %
T3 2020	12,1 %	14,2 %	29,9 %	29,9 %	22,0 %	18,9 %
T4 2020	11,7 %	13,8 %	28,5 %	29,0 %	21,8 %	18,4 %
T1 2021	11,9 %	13,9 %	28,9 %	29,6 %	22,2 %	18,7 %
T2 2021	12,2 %	14,4 %	31,0 %	31,8 %	23,4 %	19,8 %
T3 2021	12,2 %	14,4 %	31,4 %	32,2 %	23,7 %	20,3 %
T4 2021	12,3 %	14,5 %	33,0 %	33,7 %	24,5 %	20,8 %
T1 2022	12,5 %	15,1 %	36,0 %	37,5 %	25,8 %	21,7 %
T2 2022	13,3 %	16,6 %	41,5 %	42,9 %	29,3 %	24,6 %
T3 2022	14,3 %	18,2 %	41,3 %	43,3 %	31,1 %	25,4 %
T4 2022	14,1 %	18,2 %	40,2 %	42,2 %	30,6 %	25,0 %
T1 2023	14,0 %	18,1 %	40,6 %	42,2 %	30,5 %	25,0 %
T2 2023	13,8 %	18,5 %	41,5 %	42,9 %	31,1 %	24,8 %

Remarque : La mesure est fondée sur des données regroupées et des hypothèses, au moment de l'octroi du prêt (période d'amortissement de 25 ans, mise de fonds de 20 %).

Sources : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL (Calculs)

## Calgary

Figure 1 : Le taux d'inoccupation des appartements destinés à la location est à son plus bas niveau depuis 2014, et le loyer moyen a augmenté à un rythme inégalé depuis 2007

Année	Taux d'inoccupation (%)	Croissance du loyer moyen (%) des logements de 2 chambres de l'échantillon commun
2000	1,3	1,0
2001	1,2	6,3
2002	2,9	2,6
2003	4,4	0,0
2004	4,3	0,0
2005	1,6	1,2
2006	0,5	19,5
2007	1,5	15,3
2008	2,1	4,4
2009	5,3	-3,7
2010	3,6	-2,7
2011	1,9	1,9
2012	1,3	5,9
2013	1,0	7,2
2014	1,4	5,9

2015	5,3	0,0
2016	7,0	-7,5
2017	6,3	-1,0
2018	3,9	1,5
2019	3,9	2,2
2020	6,6	0,0
2021	5,1	0,0
2022	2,7	6,0
2023	1,4	14,3

Source : SCHL

Figure 2 : Les taux d'inoccupation des logements de 2 chambres dans les quartiles des loyers les plus bas sont inférieurs à 1 %

Année	1 <sup>er</sup> quartile	2 <sup>e</sup> quartile	3 <sup>e</sup> quartile	4 <sup>e</sup> quartile
2012	1,4 %	1,0 %	0,6 %	3,6 %
2013	0,9 %	1,1 %	0,6 %	2,0 %
2014	1,1 %	1,5 %	1,8 %	2,2 %
2015	5,2 %	3,4 %	5,5 %	10,7 %
2016	7,8 %	5,1 %	8,4 %	11,4 %
2017	7,4 %	5,7 %	4,7 %	11,5 %
2018	4,1 %	4,1 %	4,0 %	5,6 %
2019	5,0 %	2,8 %	4,8 %	4,6 %

Année	1 <sup>er</sup> quartile	2 <sup>e</sup> quartile	3 <sup>e</sup> quartile	4 <sup>e</sup> quartile
2020	7,3 %	5,0 %	4,5 %	9,0 %
2021	5,9 %	3,4 %	4,3 %	8,6 %
2022	1,7 %	0,7 %	1,3 %	6,7 %
2023	0,9 %	0,5 %	1,4 %	2,3 %

Sources : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL (Calculs)

## Saskatoon

Figure 1 : Les taux d'inoccupation ont diminué dans toutes les zones de Saskatoon en 2023

Zone	Octobre 2022	Octobre 2023
Centre	5,3 %	3,3 %
Sud	2,1 %	1,3 %
Sud-Est	2,8 %	0,9 %
Nord-Est	1,3 %	0,7 %
Nord	3,0 %	0,6 %
Sud-Ouest	8,6 %	6,2 %
Ouest	3,9 %	2,4 %

Source : SCHL

Figure 2 : La hausse de la demande a fait croître l'univers locatif et les loyers par rapport à leurs niveaux relativement stables d'avant la pandémie

Année	Loyer moyen de l'échantillon commun	Croissance de l'univers locatif
2009	8,2 %	-1,1 %
2010	4,1 %	-0,9 %
2011	2,7 %	-1,7 %
2012	2,9 %	2,9 %
2013	4,1 %	0,0 %
2014	4,4 %	1,4 %
2015	0,4 %	2,7 %
2016	-0,9 %	1,0 %
2017	-1,5 %	2,2 %
2018	0,4 %	2,4 %
2019	2,0 %	0,6 %
2020	2,0 %	3,4 %
2021	0,6 %	3,9 %
2022	3,6 %	4,1 %
2023	8,9 %	6,7 %

Source : SCHL

## Regina

Figure 1 : Les taux d'inoccupation sont à leur niveau le plus bas depuis 2013 et la croissance des loyers s'accélère

Année	Taux d'inoccupation (%)	Croissance des loyers de l'échantillon commun (%)
2012	1,0	4,7
2013	1,8	4,1
2014	3,0	3,4
2015	5,4	0,5
2016	5,5	0,0
2017	7,0	0,5
2018	7,7	-0,4
2019	7,8	-0,5
2020	7,5	0,5
2021	7,1	0,0
2022	3,2	3,6
2023	1,4	7,9

Source : SCHL

Figure 2 : Il est relativement abordable de louer ou de posséder un logement à Regina malgré la récente augmentation des loyers et la hausse des coûts d'emprunt

### Rapport loyer-revenu

Rapport loyer-revenu (%), exprimé en tant que proportion du revenu consacré au loyer moyen d'un appartement de 2 chambres, en fonction des salaires moyens

Année	Regina	Saskatoon	Calgary
2012	20 %	22 %	22 %
2013	20 %	22 %	23 %
2014	21 %	22 %	24 %
2015	21 %	21 %	24 %
2016	20 %	21 %	22 %
2017	21 %	21 %	21 %
2018	20 %	21 %	21 %
2019	20 %	21 %	22 %
2020	20 %	21 %	21 %
2021	19 %	21 %	22 %
2022	19 %	21 %	23 %
2023	21 %	23 %	26 %



### Abordabilité de l'achat d'une propriété (dépenses et paiements mensuels)

Proportion du revenu médian (%) consacré aux dépenses mensuelles liées à l'achat d'une propriété au prix médian, en supposant une période d'amortissement de 25 ans et une mise de fonds de 20 %

Année	Regina	Saskatoon	Calgary
2012	28 %	29 %	26 %
2013	26 %	28 %	27 %
2014	26 %	28 %	29 %
2015	25 %	28 %	27 %
2016	25 %	28 %	28 %
2017	24 %	25 %	27 %
2018	23 %	25 %	27 %
2019	22 %	25 %	26 %
2020	21 %	24 %	24 %
2021	21 %	25 %	25 %
2022	25 %	30 %	31 %
2023	28 %	31 %	33 %

Source : SCHL

## Winnipeg

Figure 1 : Les taux d'inoccupation et la croissance des loyers suivent généralement des tendances inverses à Winnipeg

Année	Taux d'inoccupation	Croissance du loyer moyen des logements de l'échantillon
2000	2,0 %	2,7 %
2001	1,4 %	2,9 %
2002	1,2 %	2,7 %
2003	1,3 %	4,4 %
2004	1,1 %	2,3 %
2005	1,7 %	3,1 %
2006	1,3 %	2,9 %
2007	1,5 %	4,4 %
2008	1,0 %	4,0 %
2009	1,1 %	3,9 %
2010	0,8 %	3,6 %
2011	1,1 %	4,6 %
2012	1,7 %	3,8 %
2013	2,5 %	4,7 %

2014	2,5 %	3,7 %
2015	2,9 %	3,6 %
2016	2,8 %	2,1 %
2017	2,8 %	3,9 %
2018	2,9 %	4,0 %
2019	3,1 %	3,5 %
2020	3,8 %	3,0 %
2021	5,1 %	2,6 %
2022	2,7 %	1,7 %
2023	1,8 %	4,3 %

Source : SCHL

Figure 2 : Le taux d'inoccupation a diminué dans la majorité des zones en 2023

Zone	Oct. 2022	Oct. 2023
Fort Rouge	2,1 %	1,1 %
Centennial	5,2 %	3,7 %
Midland	3,8 %	3,5 %
Lord Selkirk	4,8 %	4,1 %
St. James	1,5 %	2,1 %
West Kildonan	5,1 %	1,2 %
East Kildonan	1,4 %	1,1 %
Transcona	1,1 %	0,9 %
Saint-Boniface	2,4 %	1,4 %
St-Vital	2,5 %	1,2 %
Fort Garry	1,7 %	1,4 %
Parc Assiniboine	1,5 %	0,6 %

Source : SCHL

## Hamilton

Figure 1 : La forte croissance démographique des membres de la génération Y et des personnes âgées a favorisé le marché locatif

Année	15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	65 ans et plus
2010	98 375	200 200	196 925	110 950
2011	102 400	182 400	206 900	120 750
2012	96 050	186 750	206 225	128 975
2013	97 375	192 050	209 550	123 450
2014	90 325	191 550	215 025	129 550
2015	95 800	190 725	213 100	130 700

Année	15 à 24 ans	25 à 44 ans	45 à 64 ans	65 ans et plus
2016	93 675	198 950	209 625	133 950
2017	105 225	210 375	218 525	110 100
2018	110 100	200 200	217 400	124 500
2019	97 275	211 275	215 900	135 800
2020	98 550	216 175	204 875	144 375
2021	103 350	212 600	209 050	142 200
2022	103 950	217 150	206 675	145 650
2023 cumul annuel*	99 433	225 600	198 700	157 900

\*Janvier à septembre.

Source : Statistique Canada

Figure 2 : Moins de locataires peuvent payer l'écart pour louer une copropriété

Année	Copropriétés locatives	Appartements destinés à la location
2016	1 436 \$	1 037 \$
2017	1 493 \$	1 103 \$
2018	1 358 \$	1 158 \$
2019	1 896 \$	1 219 \$
2020	1 947 \$	1 291 \$
2021	1 996 \$	1 362 \$
2022	2 083 \$	1 438 \$
2023	2 373 \$	1 617 \$

Source : SCHL

## Kitchener-Cambridge-Waterloo

Figure 1 : Proportion de ménages qui sont locataires de leur résidence principale

Groupes d'âge	2021	2016
15 à 24 ans	88 %	86 %
25 à 34 ans	56 %	50 %
35 à 44 ans	34 %	30 %
45 à 54 ans	26 %	25 %
55 à 64 ans	26 %	23 %
65 ans et plus	28 %	27 %

Source : Statistique Canada (Recensement de la population, 2016 et 2021)

Figure 2 : Logements nouvellement ajoutés

Année	Appartements destinés à la location	Appartements en copropriété
2010	584	144
2011	409	154
2012	350	448
2013	1 064	202
2014	524	204
2015	820	355
2016	1 439	835
2017	1 244	1 293
2018	1 743	666
2019	813	710
2020	1 145	504
2021	924	549
2022	923	1 576
2023	1 481	1 236

Source : SCHL

## Windsor

Figure 1 : Le faible taux d'inoccupation indique que le marché locatif est resté tendu

Taux d'inoccupation global des appartements destinés à la location

Année	Taux d'inoccupation
2014	4,3 %
2015	3,9 %
2016	2,9 %
2017	2,4 %
2018	3,0 %
2019	2,9 %
2020	3,6 %
2021	3,5 %
2022	1,8 %
2023	2,0 %

Source : SCHL

Figure 2 : L'abordabilité pour les travailleurs au salaire minimum s'est détériorée au fil du temps

Loyers moyens en pourcentage des revenus mensuels moyens

Année	Salaire minimum : Studio	Salaire moyen : Logement de 1 chambre	Deux salaires moyens : Logement de 2 chambres
2016	28 %	15 %	9 %
2017	28 %	15 %	9 %
2018	25 %	15 %	9 %
2019	28 %	16 %	9 %
2020	29 %	16 %	9 %
2021	31 %	17 %	10 %
2022	31 %	17 %	10 %
2023	31 %	17 %	10 %

Sources : SCHL et Statistique Canada

## St. Catharines-Niagara

Figure 1 : Proportion de ménages qui sont locataires de leur résidence principale

Groupes d'âge	Propension à louer	
	2016	2021
15 à 24 ans	80 %	77 %
25 à 34 ans	45 %	49 %
35 à 44 ans	30 %	33 %
45 à 54 ans	25 %	26 %
55 à 64 ans	22 %	23 %
65 ans et plus	20 %	22 %

Source : Statistique Canada (Recensement de la population, 2016 et 2021)

Figure 2 : Logements nouvellement ajoutés

Année	Appartements destinés à la location	Appartements en copropriété
1991	622	152
1992	220	190
1993	390	22
1994	81	0
1995	122	127
1996	18	50
1997	3	16
1998	8	90

1999	40	0
2000	0	90
2001	75	0
2002	22	30
2003	4	0
2004	4	0
2005	12	0
2006	105	0
2007	40	0
2008	56	22
2009	0	0
2010	120	72
2011	0	12
2012	82	0
2013	140	39
2014	191	20
2015	6	28
2016	92	44
2017	166	42
2018	61	19
2019	108	33
2020	124	88
2021	313	33
2022	321	462
2023	503	242

Source : SCHL

## London

Figure 1 : La mise de fonds requise pour être admissible à l'achat d'une habitation au prix médian était 1,5 fois supérieure au revenu médian annuel dans la RMR de London au deuxième trimestre de 2023

Trimestre et année	Habitation au prix médian, période d'amortissement de 25 ans
T1 2019	0,2
T2 2019	0,2
T3 2019	0,2
T4 2019	0,2
T1 2020	0,2
T2 2020	0,2
T3 2020	0,2
T4 2020	0,2

Trimestre et année	Habitation au prix médian, période d'amortissement de 25 ans
T1 2021	0,4
T2 2021	0,8
T3 2021	1,1
T4 2021	1,3
T1 2022	1,8
T2 2022	2,4
T3 2022	2,2
T4 2022	2,0
T1 2023	1,4
T2 2023	1,5

Remarque : On suppose un revenu médian avant impôt, une période d'amortissement de 25 ans, un taux hypothécaire fixe de 5 ans et un rapport d'amortissement brut de la dette égal ou inférieur à 39 % du revenu médian.  
Source : SCHL

**Figure 2 : Dans la RMR de London, l'accélération de la croissance des loyers coïncide avec une baisse du taux de roulement**

Date	Variation du loyer moyen dans l'échantillon commun (%)	Taux de roulement (%)
Oct. 2021	3,0 %	18,1 %
Oct. 2022	5,8 %	13,6 %
Oct. 2023	6,4 %	13,0 %

Source : SCHL

**Figure 3 : Le taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location n'a jamais été aussi faible**

Année	Taux d'inoccupation
2015	2,8 %
2016	4,3 %
2017	3,6 %
2018	1,8 %
2019	1,3 %
2020	0,6 %
2021	0,3 %
2022	0,9 %
2023	0,1 %

Source : SCHL

## Toronto

**Figure 1 : En 2023, la part de revenu nécessaire pour couvrir les coûts de propriété mensuels d'un appartement en copropriété dans la RGT était sans précédent (%)\***

Trimestre	Indicateur de l'abordabilité de l'achat d'une habitation (dépenses et paiements mensuels), RGT (%)
T2 2000	24,4
T3 2000	23,9
T4 2000	23,6
T1 2001	23,1
T2 2001	23,5
T3 2001	23,3
T4 2001	22,8
T1 2002	23,3
T2 2002	24,4
T3 2002	23,9
T4 2002	23,3
T1 2003	23,5
T2 2003	23,2
T3 2003	23,3
T4 2003	23,6
T1 2004	22,3
T2 2004	23,1
T3 2004	23,3
T4 2004	22,9
T1 2005	23,1
T2 2005	22,8
T3 2005	22,6
T4 2005	23,0
T1 2006	23,3
T2 2006	23,9
T3 2006	24,3
T4 2006	23,6
T1 2007	23,9
T2 2007	24,4
T3 2007	25,0
T4 2007	25,3
T1 2008	25,5
T2 2008	25,0
T3 2008	24,8
T4 2008	24,7

Trimestre	Indicateur de l'abordabilité de l'achat d'une habitation (dépenses et paiements mensuels), RGT (%)
T1 2009	22,7
T2 2009	23,0
T3 2009	24,1
T4 2009	24,4
T1 2010	24,5
T2 2010	25,3
T3 2010	24,4
T4 2010	23,7
T1 2011	24,4
T2 2011	24,8
T3 2011	24,6
T4 2011	24,0
T1 2012	23,5
T2 2012	23,8
T3 2012	23,2
T4 2012	22,9
T1 2013	23,0
T2 2013	22,9
T3 2013	24,1
T4 2013	25,3
T1 2014	25,0
T2 2014	25,1
T3 2014	24,8
T4 2014	24,4
T1 2015	24,0
T2 2015	24,3
T3 2015	24,6
T4 2015	24,7
T1 2016	25,3
T2 2016	26,0
T3 2016	26,7
T4 2016	27,3
T1 2017	28,0
T2 2017	27,9
T3 2017	28,8
T4 2017	29,0
T1 2018	29,7
T2 2018	30,2
T3 2018	30,3
T4 2018	30,2

T1 2019	30,5
T2 2019	30,5
T3 2019	30,7
T4 2019	31,6
T1 2020	32,1
T2 2020	32,0
T3 2020	29,9
T4 2020	28,5
T1 2021	28,9
T2 2021	31,0
T3 2021	31,4
T4 2021	33,0
T1 2022	36,0
T2 2022	41,5
T3 2022	41,3
T4 2022	40,2
T1 2023	40,6
T2 2023	41,5

\*Dépenses mensuelles simulées selon le scénario suivant : un prêt hypothécaire a été contracté au cours du trimestre pour une copropriété achetée au prix médian du marché. Comparaison au revenu médian avant impôt des ménages dans la région. Suppose une mise de fonds de 20 %, une période d'amortissement de 25 ans et un taux hypothécaire fixe de 5 ans. Les dépenses mensuelles comprennent le remboursement hypothécaire et d'autres dépenses récurrentes des propriétaires-occupants : taxes foncières, services publics, assurance habitation et entretien (charges de copropriété, entretien et réparations).

Sources : Statistique Canada, Banque du Canada et SCHL (calculs)

**Figure 2 : La croissance des loyers dans la RGT s'est accélérée pendant une grande partie de la dernière décennie (%)\***

Année	Croissance moyenne des loyers de l'échantillon commun (%) pour les appartements de 2 chambres destinés à la location, RGT
2014	2,7
2015	3,3
2016	3,2
2017	4,2
2018	5,2
2019	6,1
2020	4,6
2021	1,5
2022	6,5
2023	8,7

\*Fait référence à la croissance moyenne des loyers de l'échantillon commun pour les appartements de 2 chambres destinés à la location.

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, 2014 à 2023)



Figure 3 : Près de 2 appartements en copropriété sur 5 étaient loués dans la RGT (%)

Année	Part des appartements en copropriété détenus par des investisseurs (%), RGT
2014	28,9
2015	30,1
2016	32,6
2017	32,7
2018	33,1
2019	33,5
2020	33,4
2021	34,7
2022	36,2
2023	38,1

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, 2014 à 2023)

## Ottawa

Figure 1 : Le taux d'inoccupation en 2023 est près de la moyenne des 20 dernières années

Année	Taux d'inoccupation
1999	0,7 %
2000	0,2 %
2001	0,8 %
2002	1,9 %
2003	3,0 %
2004	4,0 %
2005	3,4 %
2006	2,5 %
2007	2,3 %
2008	1,5 %
2009	1,7 %
2010	1,7 %
2011	1,5 %
2012	2,7 %
2013	3,0 %
2014	2,8 %
2015	3,5 %
2016	3,1 %

2017	1,7 %
2018	1,6 %
2019	1,8 %
2020	3,8 %
2021	3,5 %
2022	2,1 %
2023	2,1 %

Source : SCHL

Figure 2 : La migration record de 2023 en Ontario ajoute de la pression sur la demande locative

Année	Migration internationale nette (Ontario)
2014	85 133
2015	68 755
2016	125 968
2017	143 238
2018	197 952
2019	200 494
2020	153 605
2021	80 193
2022	325 967
2023	498 944

Migration internationale nette, Ontario, juillet à juin.

Source : Statistique Canada

## Gatineau

Figure 1 : Le taux d'inoccupation reste près de 1 % depuis 2018 dans la RMR

Année	Taux d'inoccupation
2011–2015	4,6 %
2016	6,2 %
2017	3,8 %
2018	1,2 %
2019	1,5 %
2020	1,6 %
2021	1,0 %
2022	0,8 %
2023	1,1 %

Source : SCHL

**Figure 2 : Hausse soutenue des achèvements de logements destinés à la location dans la région de Gatineau**

Année	Achèvements
2011–2015	332
2016	353
2017	440
2018	922
2019	952
2020	1 555
2021	1 369
2022	1 831
2023	2 127

Données de juillet à juin, par exemple de juillet 2022 à juin 2023 pour la période de 2023.

Source : SCHL

## Montréal

**Figure 1 : Croissance record du solde migratoire\* au Québec en 2023**

Année	Solde migratoire interprovincial	Solde migratoire international	Solde de résidents non permanents
2014	-14 312	42 638	785
2015	-16 142	35 604	4 522
2016	-11 118	46 676	6 048
2017	-8 127	44 243	18 940
2018	-5 693	42 255	48 173
2019	-4 128	39 950	50 872
2020	-4 436	30 134	37 266
2021	-2 944	30 967	-1 3647
2022	-6 529	57 799	38 758
2023	-6 052	59 369	148 631

\*De juillet de l'année précédente à juin de l'année en cours.

Source : Statistique Canada

**Figure 2 : Croissance record du loyer moyen dans la région de Montréal en 2023 (appartements de 2 chambres)**

Année	Variation estimée
1992	2,6 %
1993	0,6 %
1994	**
1995	1,6 %
1996	1,9 %
1997	1,3 %
1998	0,9 %
1999	2,0 %
2000	2,1 %
2001	4,3 %
2002	5,4 %
2003	4,9 %
2004	2,8 %
2005	2,7 %
2006	2,8 %
2007	2,3 %
2008	2,1 %
2009	2,6 %
2010	3,1 %
2011	2,5 %
2012	0,8 %
2013	2,0 %
2014	2,2 %
2015	**
2016	1,7 %
2017	2,1 %
2018	2,8 %
2019	3,4 %
2020	3,6 %
2021	3,9 %
2022	5,4 %
2023	7,9 %

\*\*Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Source : SCHL

## Québec

Figure 1 : Croissance record du solde migratoire\* au Québec en 2023

Année	Solde migratoire interprovincial	Solde migratoire international	Solde de résidents non permanents
2014	-14 312	42 638	785
2015	-16 142	35 604	4 522
2016	-11 118	46 676	6 048
2017	-8 127	44 243	18 940
2018	-5 693	42 255	48 173
2019	-4 128	39 950	50 872
2020	-4 436	30 134	37 266
2021	-2 944	30 967	-1 3647
2022	-6 529	57 799	38 758
2023	-6 052	59 369	148 631

\*De juillet de l'année précédente à juin de l'année en cours.

Source : Statistique Canada

Figure 2 : Augmentation record de l'offre de logements destinés à la location dans la RMR de juillet 2022 à juin 2023

Année	Taux d'inoccupation
2011–2015	622
2016	1 260
2017	2 273
2018	1 874
2019	1 882
2020	2 483
2021	2 929
2022	3 567
2023	4 807

Données de juillet à juin, par exemple de juillet 2022 à juin 2023 pour la période de 2023.

Source : SCHL

## Halifax

Figure 1 : Migration nette record en Nouvelle-Écosse de juillet à juin

Année	Migration nette en Nouvelle-Écosse, 1 <sup>er</sup> juillet au 30 juin
2014	-320
2015	1 955
2016	7 146
2017	8 317
2018	9 480
2019	13 547
2020	13 238
2021	11 304
2022	28 109
2023	33 249

Source : Statistique Canada

Figure 2 : Taux d'inoccupation et logements locatifs achevés, RMR de Halifax

Année	Logements achevés*	Taux d'inoccupation
2014	1 502	3,8 %
2015	1 375	3,4 %
2016	887	2,6 %
2017	1 655	2,3 %
2018	1 803	1,6 %
2019	1 440	1,0 %
2020	1 580	1,9 %
2021	1 751	1,0 %
2022	1 211	1,0 %
2023	2 842	1,0 %

\*Logements locatifs achevés entre les Enquêtes sur les logements locatifs. Cette période couvre le mois de juillet de l'année précédente jusqu'au mois de juin de l'année actuelle de l'enquête.

Source : SCHL