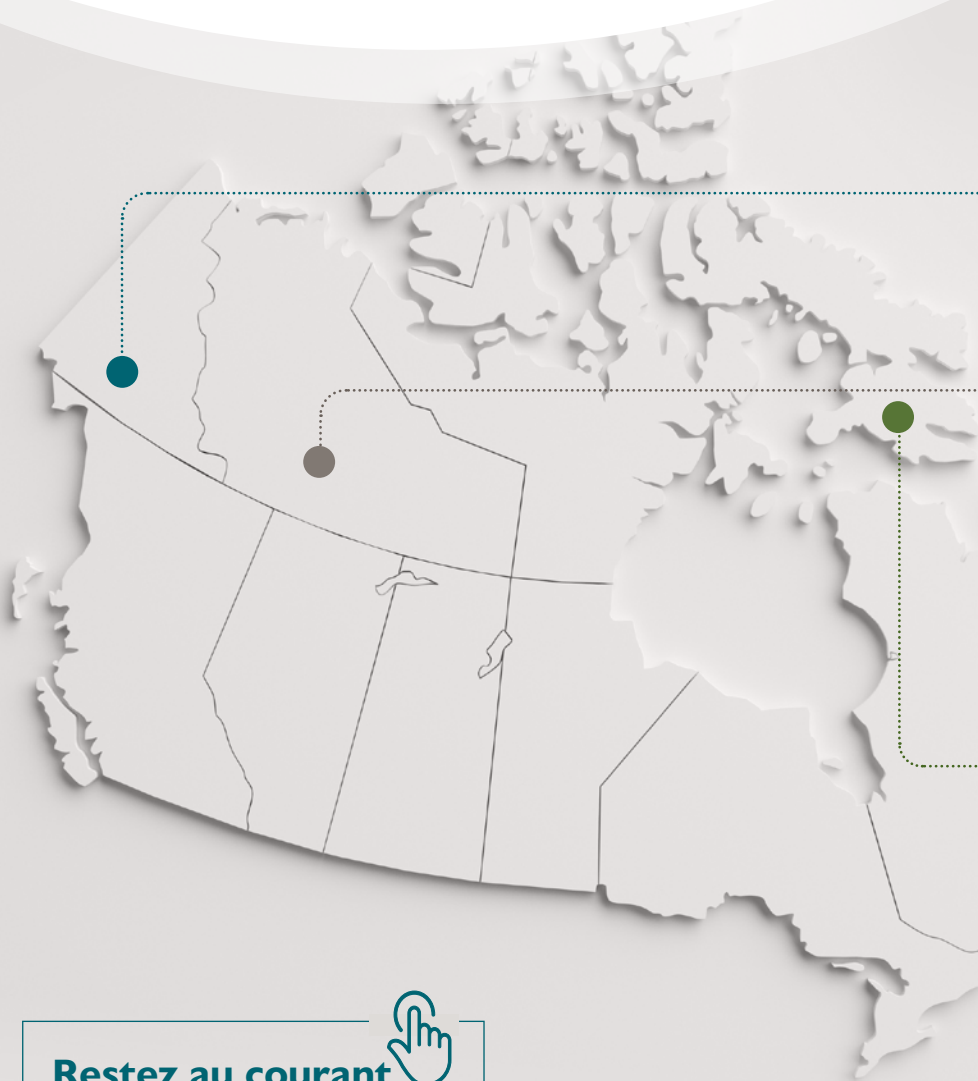


Rapport sur le logement dans le Nord

2020



WHITEHORSE

Loyer moyen (2 chambres) : **1 227 \$**
Taux d'inoccupation : **3,7 %**
Besoins impérieux en matière de logement (Recensement de 2016) : **12,7 %**
Cessions de titres : **619 logements**
Mises en chantier d'habitations : **230 logements**

YELLOWKNIFE

Loyer moyen (2 chambres) : **1 744 \$**
Taux d'inoccupation : **4,2 %**
Besoins impérieux en matière de logement (Recensement de 2016) : **10,6 %**
Cessions de titres : **255 logements**
Mises en chantier d'habitations : **35 logements**

IQALUIT

Loyer moyen (2 chambres) : **2 736 \$**
Taux d'inoccupation : **0,2 %**
Besoins impérieux en matière de logement (Recensement de 2016) : **18,1 %**
Cessions de titres : **39 logements**

Restez au courant



schl.ca/marchedelhabitation

Table de matières



Cliquez sur la région ci-dessous pour un accès direct.

5 Whitehorse

11 Yellowknife

16 Iqaluit

**Nous voulons
votre avis**



Répondez à un court sondage pour nous faire part de vos commentaires.



Logement dans le Nord

Introduction

Le *Rapport sur le logement dans le Nord* de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) porte sur les conditions du marché de l'habitation dans les trois grands centres des territoires : Whitehorse, Yellowknife et Iqaluit. Contrairement à ce qui se passe dans le reste du Canada, une grande proportion des logements dans le Nord proviennent de fournisseurs de logements territoriaux (Société d'habitation du Yukon, Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest et Société d'habitation du Nunavut). Cependant, il y a aussi des interactions dans le marché traditionnel de la propriété résidentielle.

L'abordabilité demeure parmi les problèmes les plus pressants dans les marchés de l'habitation du Nord. Les coûts élevés des terrains et de la main-d'œuvre font augmenter le coût des logements, et le manque de terrains disponibles pour de nouveaux aménagements aggrave la situation. Le manque d'options de logements est généralisé dans le Nord, mais il existe aussi des lacunes dans tout le continuum du logement et un besoin accru de créer des logements abordables.

En 2020, la pandémie de COVID-19 a eu des répercussions sociales et économiques considérables partout au Canada. Des fermetures temporaires ont été décrétées à grande échelle

pour aider à limiter les effets de la pandémie. Cette situation a toutefois entraîné des baisses sans précédent dans l'emploi, les revenus et la migration, tout en augmentant les tensions sur les marchés financiers. Le présent numéro du *Rapport sur le logement dans le Nord* ne traite pas des répercussions précises de la pandémie sur les facteurs fondamentaux du logement dans les régions nordiques, mais la gravité et la durée de la pandémie de COVID-19 continuent de poser un risque important pour les marchés de l'habitation du Nord.

Stratégie nationale sur le logement

En novembre 2017, le gouvernement du Canada a annoncé la Stratégie nationale sur le logement (SNL), un plan de plus de 55 milliards de dollars sur 10 ans qui permettra à un plus grand nombre de Canadiens d'avoir un chez-soi. Cette stratégie historique vise à faire que les Canadiens de l'ensemble du pays aient accès à un logement qui répond à leurs besoins et qu'ils ont les moyens de payer. Dans le cadre de la SNL, les provinces et les territoires ont tous (sauf le Québec) approuvé le Cadre de partenariat fédéral-provincial-territorial sur le logement, qui énonce en termes généraux les principes et la vision qui permettront d'atteindre de meilleurs résultats en matière de logement pour les Canadiens. Les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux travailleront de concert à rendre le logement plus abordable et plus accessible grâce aux initiatives suivantes : l'Allocation canadienne pour le logement, l'Initiative canadienne de logement communautaire, le financement prioritaire aux provinces et aux territoires et le financement pour les territoires du Nord. Des ententes bilatérales ont été signées avec les provinces et les territoires pour l'acheminement du financement.

Le gouvernement fédéral et les sociétés d'habitation territoriales poursuivent également les discussions bilatérales dans le cadre du travail conjoint qui est en cours pour concevoir et mettre en œuvre une nouvelle Allocation canadienne pour le logement. Cette allocation fournira une aide à l'abordabilité directement aux ménages pour remédier aux difficultés uniques en matière d'abordabilité que doivent affronter les habitants les plus vulnérables des territoires.

Tendances des taux hypothécaires

Les taux hypothécaires sont demeurés relativement inchangés en 2019 par rapport à 2018. Le taux fixe de cinq ans affiché par la Banque du Canada se situait entre 5,19 et 5,34 %. Parallèlement, le taux hypothécaire fixe réduit de cinq ans a baissé pendant une bonne partie de l'année 2019; il s'est situé entre 2,29 et 3,24 %. Durant les deux premiers mois de 2020, avant la pandémie de COVID-19, les taux hypothécaires fixes au Canada ont suivi une tendance à la baisse. La Banque du Canada ayant décidé de réduire d'urgence les taux d'intérêt pour soutenir le crédit dans l'économie canadienne, le taux fixe affiché de cinq ans est descendu à 5,04 % en mars. À la fin d'août 2020, il n'était plus que de 4,79 %¹. De manière générale, une baisse des taux hypothécaires se traduit par une diminution des coûts d'amortissement de la dette des ménages, ce qui est de bon augure pour la demande de logements.

Notes au lecteur

À la SCHL, nous examinons et mettons à jour régulièrement notre gamme de publications sur le marché de l'habitation afin de nous assurer qu'elle s'harmonise avec notre stratégie et pour tenir compte de l'évolution des besoins de nos clients. À l'avenir, le *Rapport sur le logement dans le Nord* de la SCHL ne fournira plus de prévisions. Cette année, nous avons amélioré l'information fournie sur les mesures de l'abordabilité, notamment grâce à la nouvelle Enquête sur les logements sociaux et abordables – Immeubles locatifs (ELSA-IL)² et aux initiatives de la Stratégie nationale sur le logement. Comme les rapports précédents, le présent numéro décrira l'évolution des conditions du marché de l'habitation depuis notre dernière publication.

¹ Ratehub.ca. <https://www.ratehub.ca/widget-historique-taux-hypothecaires>.

² Dans le cadre de l'initiative des Données sur les besoins en matière de logement, qui s'inscrit dans la Stratégie nationale sur le logement, la SCHL a commencé à recueillir des données sur les caractéristiques des immeubles de logements sociaux et abordables à l'aide de l'ELSA-IL. L'ELSA-IL a été lancée en novembre 2018, et la SCHL a passé un an à recueillir des données. Les questions de cette enquête portaient sur le nombre d'unités par centre, le nombre d'unités selon la taille du logement et le centre, les loyers, la clientèle et les types de services offerts. Les répondants sont des fournisseurs de logements sociaux et abordables, y compris différents ordres de gouvernement, des organismes sans but lucratif, des coopératives et des entreprises privées.



Whitehorse

Faits saillants

- Le vieillissement de la population et le ralentissement de la migration internationale ont modéré la demande de logements locatifs à Whitehorse.
- L'offre limitée de logements existants et la persistance du marché favorable aux vendeurs ont contribué à la hausse des prix pour de nombreuses formes de logements.
- Sur le marché du neuf, les problèmes d'abordabilité ont accru l'intérêt pour les options moins coûteuses dans le segment des logements collectifs.

Facteurs fondamentaux

Population et données démographiques

À Whitehorse, la croissance démographique a ralenti pour s'établir à 1,9 % en 2019, comparativement au taux de 2,4 % observé l'année précédente. Ce résultat coïncide avec la décélération observée pour l'ensemble du Yukon, dont la population s'est accrue de 1,7 % en 2019, alors qu'elle avait augmenté de 2,3 % en 2018³. Le Yukon ayant la population la plus âgée des trois territoires du Canada, sa croissance démographique a été largement soutenue par les flux migratoires. Cependant, le solde migratoire interprovincial en 2019 a été négatif, le Yukon ayant perdu plus d'habitants au profit d'autres régions du pays qu'il en a accueilli. De plus, le solde migratoire international de la région a considérablement diminué par rapport à 2018. Ces deux facteurs combinés expliquent en grande partie le ralentissement de la croissance démographique. Parallèlement, le bilan migratoire global de l'agglomération de recensement (AR) de Whitehorse est descendu de 794 en 2018 à 252 en 2019, ce qui a eu un effet modérateur sur la croissance démographique et la création de ménages dans ce centre urbain⁴.

Au Yukon, la croissance de la population âgée de 65 ans et plus est demeurée la plus forte en 2019, à 10,4 %, suivie de la hausse de 5,4 % enregistrée dans le groupe des 35 à 44 ans. Une tendance semblable a été observée à Whitehorse, où la population âgée s'est accrue beaucoup plus rapidement que toute autre catégorie d'âge⁵. Bien que cela souligne le besoin de logements pour les aînés, la croissance des groupes âgés de 35 à 44 ans et de 55 à 64 ans continue de servir de base à la demande de logements dans la capitale du territoire.

Le Conference Board du Canada prévoit que la population du Yukon augmentera de 1,7 % en 2020, soit au même rythme qu'en 2019. Pour l'instant, les estimations provisoires du premier trimestre de 2020 de Statistique Canada indiquent un gain net de 191 personnes attribuable à la migration interprovinciale⁶, contrebalancé par une perte nette de 119 résidents non permanents et une perte nette de 45 personnes attribuable à la migration internationale⁷. Comme c'était alors le début de la pandémie mondiale de COVID-19, il est probable que la migration nette totale vers la région aura diminué au cours des mois suivants, en raison des fermetures d'entreprises et des mesures de quarantaine prises pour contenir la propagation du virus.

³ Remarque : L'estimation de la population au 30 juin de chaque année représente la population annuelle. Source : Bureau des statistiques du Yukon.

⁴ Statistique Canada. Tableau 17-10-0136-01 – Composantes de l'accroissement démographique, selon la région métropolitaine de recensement et l'agglomération de recensement, limites de 2016.

⁵ Bureau des statistiques du Yukon. Analyse statistique du Yukon, 2019.

⁶ Statistique Canada. Tableau 17-10-0020-01 – Estimations des composantes de la migration interprovinciale, trimestrielles.

⁷ Statistique Canada. Tableau 17-10-0040-01 – Estimations des composantes de la migration internationale, trimestrielles.

Marché du travail et économie

Au Yukon et à Whitehorse, l'emploi a augmenté de moins de 1 % en 2019, soit respectivement de 0,9 % et de 0,5 % par rapport à l'année précédente.⁸ Tous les gains réels (chiffres non corrigés) réalisés au chapitre de l'emploi au Yukon sont attribuables à des emplois à temps partiel, puisque la croissance des postes à temps plein est demeurée presque nulle⁹. En 2019, la population active du Yukon a augmenté beaucoup plus rapidement que l'emploi, ce qui a fait monter le taux de chômage de 2,7 à 3,6 % d'une année à l'autre. Le taux de chômage a également augmenté à Whitehorse durant la même période : il est passé de 2,7 à 3,2 %. Même s'il s'est accru en 2019, le taux de chômage au Yukon est demeuré inférieur au taux national de 5,7 %, en plus d'être le plus bas au Canada pour la seizième année consécutive. Historiquement, une pénurie de main-d'œuvre qualifiée a contribué à la faiblesse du taux de chômage au Yukon. Malgré le resserrement persistant du marché du travail, le taux de croissance du salaire horaire moyen au Yukon, toutes professions confondues, a ralenti : il est passé de 4,6 % en 2018 à 1,8 % en 2019.

En juillet 2020, les fermetures d'entreprises attribuables à la pandémie de COVID-19 avaient entraîné la perte de 1 500 emplois au Yukon par rapport à janvier. Cela représente une baisse de 7,1 % du nombre désaisonnalisé d'emplois depuis le début de 2020. Pendant cette période, 900 personnes ont quitté le segment actif de la population du Yukon, ce qui s'est traduit par un taux de chômage de 7,5 % en juillet, alors que le taux de chômage national s'établissait à 10,9 %. Le désintérêt pour les actifs plus risqués sur les marchés financiers mondiaux a mené à une augmentation du cours de

l'or pendant la pandémie. Par conséquent, le Conference Board du Canada prévoit que le gouvernement du Yukon n'imposera pas la fermeture des entreprises du secteur minier pour mieux soutenir la reprise économique et créer des possibilités d'emplois en 2020. Avec l'augmentation de la production des mines Eagle et Minto, le Conference Board s'attend à ce que la production minière du Yukon augmente considérablement cette année en réponse à la demande mondiale croissante d'or et il prévoit donc une hausse du PIB réel de 9,0 % en 2020¹⁰.

Abordabilité

Abordabilité du marché

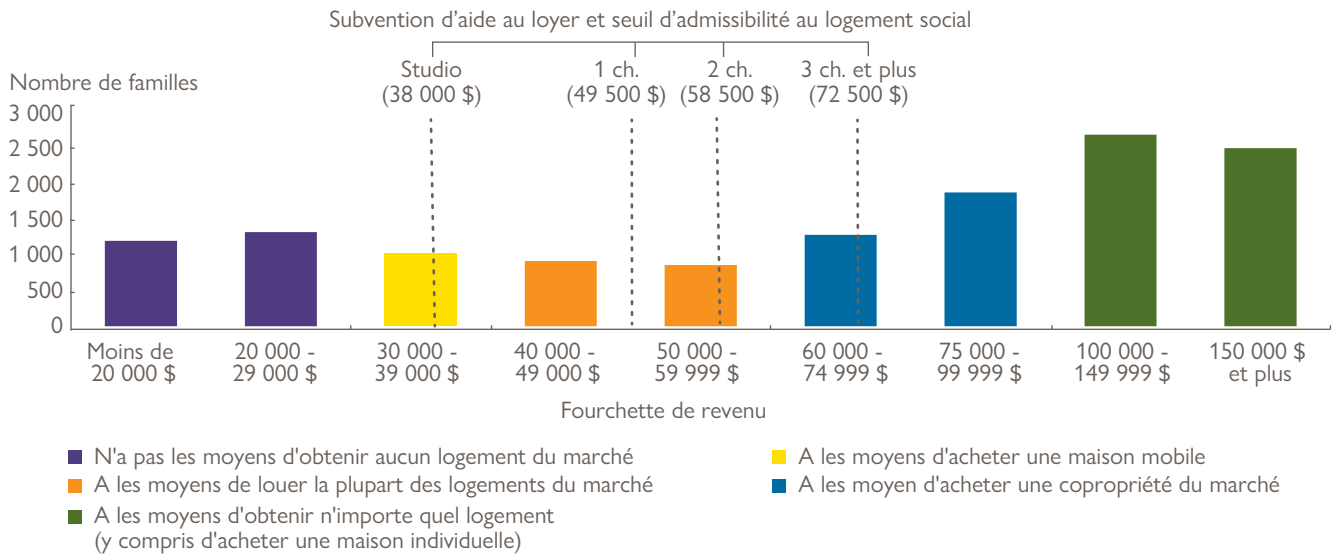
Le coût élevé du logement au Yukon peut rendre le marché inhabitable pour certains ménages. En 2018, comme le montre la figure 1, environ 18 % des ménages de Whitehorse ne pouvaient pas obtenir un logement du marché sans aide. Parmi les ménages qui y sont arrivés sans aide, 20 % avaient les moyens de louer un logement, tandis que l'achat d'une maison individuelle n'était à la portée que des ménages ayant un revenu annuel d'au moins 114 749 \$. Un examen des données selon le type de ménage montre qu'en 2018, environ 16 % des familles monoparentales ne pouvaient pas obtenir un logement du marché sans une aide quelconque. À Whitehorse, environ 29 % des familles monoparentales avaient les moyens de louer la plupart des logements du marché. Par contre, seulement 3 % des familles comptant un couple ne pouvaient arriver sans aide à obtenir un logement du marché. En outre, 67 % des ménages de cette catégorie pouvaient acquérir une maison individuelle à un prix abordable.

⁸ Données désaisonnalisées.

⁹ Bureau des statistiques du Yukon. Situation de l'emploi au Yukon – Examen annuel, 2019 et 2018.

¹⁰ Conference Board du Canada, *Territorial Snapshot Spring 2020*.

Figure 1 – Abordabilité du marché à Whitehorse, 2018



Sources : Statistique Canada, Société d'habitation du Yukon, Bureau des statistiques du Yukon, Yukon Real Estate Association, SCHL

Nota : Selon le seuil des besoins impérieux en matière de logement, le loyer d'un logement d'une chambre (1 ch.) est abordable pour les familles qui gagnent 38 720 \$ par année, le loyer des logements de deux chambres (2 ch.), pour les familles gagnant 43 840 \$ par année, l'achat d'une copropriété, pour les familles gagnant 79 409 \$ par année, et a possession d'une maison individuelle, pour les familles dont le revenu annuel est de 114 749 \$.

Logement social et abordable

Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a commencé à recueillir des données sur les caractéristiques des immeubles de logements sociaux et abordables par l'entremise de l'Enquête sur les logements sociaux et abordables – Immeubles locatifs (ELSA-IL) en novembre 2018. Selon les résultats publiés en décembre 2019, le Yukon comptait 715 logements locatifs sociaux et abordables, dont 493 à Whitehorse et 222 dans les centres ruraux¹¹. Le taux d'inoccupation des logements locatifs sociaux et abordables était de 0,6 % au Yukon, de 0,0 % à Whitehorse et de 1,4 % dans les centres ruraux. Le loyer moyen des logements sociaux et abordables de deux chambres était relativement le même dans l'ensemble du territoire du Yukon, à 695 \$ par mois.

À Whitehorse, 227 des 493 logements sociaux et abordables (46 %) ont été construits entre 1970 et 1989, et 261 (53 %), en 1990 ou après. Environ 47 % des 493 logements étaient en bon état ou en excellent état, tandis que 53 % étaient dans un état moyen ou passable. Sur le plan de l'administration du bâtiment, 631 des 715 logements sociaux et abordables (88,3 %) du territoire du Yukon étaient administrés par le gouvernement du Yukon, et les 11,7 % restants étaient gérés par des organismes sans but lucratif ou d'autres entités.

Besoins impérieux en matière de logement¹²

Un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation ne satisfait pas à au moins une des trois normes : qualité, taille ou abordabilité. Selon le Recensement de 2016, environ 13 % des ménages avaient de tels besoins à Whitehorse, comparativement à 15 % au Yukon et à 13 % à l'échelle nationale. Le critère d'abordabilité repose sur une valeur de référence de 30 % du revenu avant impôt pour indiquer la présence de besoins impérieux.

¹¹ SCHL. Enquête sur les logements sociaux et abordables – Immeubles locatifs (SCHL). © 2020 Société canadienne d'hypothèques et de logement.

¹² Selon la définition de la SCHL, un ménage éprouve des besoins impérieux en matière de logement si son habitation n'est pas conforme à au moins une des normes d'acceptabilité (qualité, taille ou abordabilité) et si le coût des logements acceptables sur le marché local correspond à 30 % ou plus de son revenu avant impôt. Un logement est acceptable s'il est de qualité et de taille convenables, et s'il est abordable. Un logement est de qualité convenable si, de l'avis de ses occupants, il ne nécessite pas de réparations majeures. Un logement est de taille convenable si le nombre de chambres est suffisant, compte tenu de la taille et de la composition du ménage, au sens des définitions figurant dans la Norme nationale d'occupation (NNO). Un logement est abordable si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt.

À Whitehorse, le pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement variait considérablement selon le type de ménage et le mode d'occupation. La plus faible proportion de ménages ayant de tels besoins, soit 4,1 %, était enregistrée du côté des couples avec enfants. Du côté des familles monoparentales, près de 25 % des ménages éprouvaient des besoins impérieux; la proportion était plus élevée chez les ménages dirigés par une femme (26,2 %) que chez les ménages dirigés par un homme (22,8 %). Selon le mode d'occupation, les besoins impérieux en matière de logement étaient beaucoup plus fréquents chez les ménages locataires (26,6 %) que chez les ménages propriétaires (6,1 %).

Stratégie nationale sur le logement¹³

Dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la Société d'habitation du Yukon (SHY) ont conclu, le 14 mars 2019, une entente bilatérale de 10 ans d'une valeur de près de 60 millions de dollars pour améliorer les conditions de logement au Yukon. Cette somme comprend un investissement fédéral de 48,6 millions de dollars. Cette entente a pour but de protéger, de renouveler et d'accroître le parc de logements sociaux et communautaires et de soutenir les priorités du Yukon liées à la réparation, à la construction et à l'abordabilité des logements. Un addenda à l'entente bilatérale entre le Canada et le Yukon sur l'allocation pour le logement a été ajouté le 4 septembre 2020. Cet addenda établit les paramètres de l'aide au logement directe aux ménages qui sera administrée par le Yukon au cours des huit prochaines années.

Le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) est le programme phare de la SNL. Il s'agit d'un fonds de 13,2 milliards de dollars qui soutient la construction et la revitalisation de logements abordables à revenus, à modes d'occupation et à usages mixtes. Cette initiative comporte deux volets : la construction et la revitalisation. À Whitehorse, en date du 2 août 2019 le FNCIL finançait un projet d'ensemble de 45 logements du Challenge Disability Resource Group, le Cornerstone Affordable and Supportive Housing Development, au coût de 9,08 millions de dollars.

Cet investissement s'ajoute aux investissements fédéraux déjà prévus dans le logement au Yukon pour les 10 prochaines années dans le cadre de l'Entente sur le logement social (ELS). En plus de construire des logements, les investissements combinés de l'ELS et de l'entente bilatérale conclue dans le cadre de la SNL auront pour objectif de préserver au moins 543 logements communautaires existants au Yukon.

Marché locatif

À Whitehorse, le taux d'occupation des immeubles locatifs comptant un minimum de trois logements s'est établi à 3,7 % en avril 2020, en hausse par rapport au taux de 2,9 % relevé en octobre 2019¹⁴. Malgré la légère baisse du nombre de logements dans l'univers locatif, le taux d'occupation a augmenté entre les deux enquêtes. Cela signifie que la demande de logements locatifs a diminué, et non que l'offre s'est accrue. La population âgée de 15 à 24 ans, un groupe démographique comptant beaucoup de locataires, a rétréci durant la dernière année, ce qui a probablement contribué à la contraction de la demande de logements locatifs au début de 2020. En raison du vieillissement de la population de Whitehorse, ce groupe démographique a été important pour maintenir la stabilité relative de la demande sur le marché locatif au cours des dernières années. De plus, le nombre de migrants internationaux et de travailleurs non permanents a diminué au premier trimestre de 2020. Si l'on ajoute à cela les fermetures d'entreprises et les pertes d'emplois survenues pendant la pandémie de COVID-19, il est probable que la demande de logements locatifs se soit encore affaiblie durant les mois qui ont suivi en 2020.

À Whitehorse, le loyer médian de l'ensemble des logements situés dans des immeubles d'au moins trois logements locatifs s'élevait à 1 000 \$ en avril 2020, comme en octobre 2019. Dans la catégorie des logements de deux chambres, le loyer médian a légèrement augmenté : il est passé de 1 198 \$ l'automne dernier à 1 200 \$ ce printemps. Quant au loyer moyen de ce type de logement, il est monté de 1 210 à 1 227 \$, soit de 17 \$¹⁵.

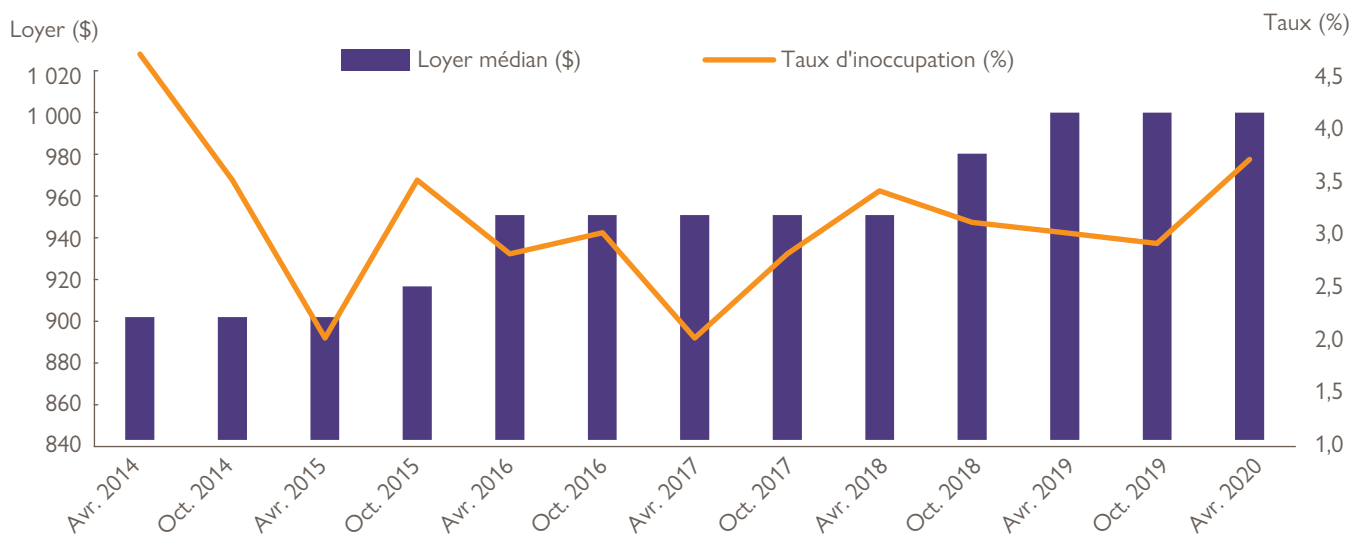
L'univers des immeubles d'au moins trois logements locatifs de Whitehorse comptait 1 067 unités en avril 2020, comparativement à 1 070 en octobre 2019. Étant donné que 78 logements locatifs ont été achevés en 2019, la baisse de l'univers locatif est probablement attribuable au retrait, de l'échantillon d'enquête, de logements ayant été convertis pour un usage différent, démolis ou rendus temporairement indisponibles pour des rénovations, par exemple. La diminution de la demande de logements locatifs a entraîné une légère augmentation du nombre de logements vacants en avril 2020. Environ 37 % de ces logements vacants appartenaient à la catégorie des logements de deux chambres.

¹³ Voir les détails de la Stratégie nationale sur le logement : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs/guidepage-strategy>.

¹⁴ Remarque : Les enquêtes sur les logements locatifs d'avril et d'octobre sont comparables.

¹⁵ Bureau des statistiques du Yukon. Enquête sur le marché locatif au Yukon – Comparaison des loyers moyen et médian entre mars 2010 et avril 2020.

Figure 2 – Loyer médian et taux d'inoccupation à Whitehorse, immeubles d'au moins 3 logements locatifs



Source : Bureau des statistiques du Yukon (Enquête sur le marché locatif au Yukon, avril et octobre)

Marché de la propriété résidentielle

Marché des logements existants

La valeur des transactions immobilières à Whitehorse s'est accrue de 7,6 % pour atteindre un sommet record de 308,2 millions de dollars en 2019. Cela correspond à une augmentation de 8,4 % du nombre total de ventes d'habitations, qui est passé de 571 en 2018 à 619 en 2019. La forte hausse des cessions de titres a fait ressortir la demande croissante de propriétés résidentielles, soutenue par la progression des revenus et la faiblesse des taux d'intérêt. Bien que les maisons individuelles demeurent le type d'habitation le plus recherché à Whitehorse, avec 51,4 % des ventes totales en 2019, les ventes dans cette catégorie n'ont augmenté que de 3,5 % par rapport à l'année précédente. En revanche, les ventes de copropriétés ont grimpé de près de 25 % en 2019 par rapport à 2018, en raison de la demande accrue de types de logements moins coûteux sur le marché de la propriété.

Les stocks de logements existants sont demeurés bas en 2019. Selon les transactions MLS[®], qui représentent environ 65 % du total des ventes¹⁶, le rapport ventes-logements¹⁷ disponibles était de 35 % en moyenne à Whitehorse en 2019. Cela signifie qu'environ un logement inscrit sur trois au cours d'un mois

donné a été vendu, un ratio caractéristique d'un marché vendeur. Ainsi, par rapport à 2018, les prix des habitations ont augmenté de façon générale en 2019. Le prix moyen des maisons individuelles s'est accru de 7,4 % pour atteindre 516 200 \$, tandis que celui des copropriétés a progressé de 9,4 % et s'est chiffré à 376 800 \$. Parallèlement, le prix moyen des duplex a augmenté de 3,4 % pour atteindre 377 700 \$ en 2019¹⁸.

Au premier trimestre de 2020, le marché de l'habitation à Whitehorse est demeuré plus favorable aux vendeurs qu'aux acheteurs. Étant donné la faiblesse des stocks, les prix des habitations ont continué d'augmenter. Les prix des maisons individuelles et des logements en copropriété se sont accrues respectivement de 6,7 % et de 6,3 % par rapport au même trimestre de 2019. Néanmoins, le nombre de reventes au premier trimestre de 2020 s'est établi à 111, soit au même niveau qu'au premier trimestre de 2019. La forte baisse des ventes de maisons individuelles et de duplex a été plus que contrebalancée par le nombre de ventes de copropriétés, qui a doublé par rapport à l'année précédente.

¹⁶ Le reste comprend les transactions hors marché.

¹⁷ Un rapport ventes-logements disponibles supérieur à 20 % indique que le marché est favorable aux vendeurs.

¹⁸ Bureau des statistiques du Yukon. Rapport sur l'immobilier au Yukon, quatrième trimestre de 2019.

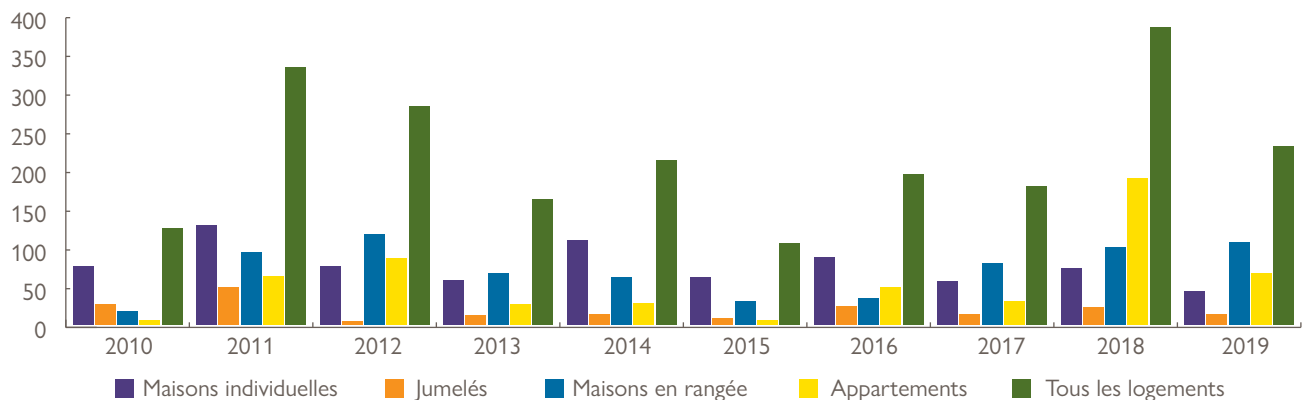
Construction

Après avoir doublé en 2018, les mises en chantier d'habitations à Whitehorse ont diminué en 2019; leur nombre est passé de 384 à 230. Malgré cette baisse de 40 % de la production de logements, le nombre de mises en chantier en 2019 demeurait supérieur à la moyenne sur cinq ans, qui se situe à 215. Les logements collectifs représentaient la majorité des unités mises en chantier, soit plus de 80 % de la production totale. Dans ce segment, la construction de logements ou de maisons en rangée représentait plus de la moitié de la production totale. Dans l'ensemble, l'augmentation de la demande d'habitations moins coûteuses et le revirement de la tendance au profit des logements de plus forte densité ont soutenu la construction de logements collectifs, au détriment des maisons individuelles. Sur le marché locatif de Whitehorse, seulement 42 logements ont été mis en chantier en 2019, contre 142 en 2018. Cela représente une baisse de 70 % de la construction de logements locatifs entre les deux années. En revanche, 61 logements locatifs ont été achevés au cours des deux premiers trimestres de 2020 et 85 autres étaient en construction à la fin de juin 2020. Bien que cela représente

un accroissement potentiel de l'offre, l'achèvement de ces logements pourrait prendre plus de temps que d'habitude en raison des perturbations de la chaîne d'approvisionnement reliées à la pandémie de COVID-19.

En 2020, la pandémie de COVID-19 a aggravé la pénurie de main-d'œuvre et entraîné des interruptions dans les expéditions de matières premières. Combinés aux coûts élevés du bois d'œuvre, ces facteurs pourraient limiter la construction résidentielle à Whitehorse cette année. Au premier semestre de 2020, les mises en chantier d'habitations se sont chiffrées à 113 à Whitehorse, en hausse par rapport aux 73 unités commencées à la même période en 2019. La faiblesse des stocks et la hausse des prix sur le marché de la revente ont favorisé la construction résidentielle. Malgré la pandémie, la baisse des taux hypothécaires soutient la demande de logements neufs, surtout dans le segment des logements collectifs. À la fin de juin 2020, on dénombrait 305 logements en construction à Whitehorse, dont 72 % étaient des logements en propriété absolue et des logements en copropriété¹⁹.

Figure 3 – Mises en chantier d'habitations à Whitehorse



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

[Retour à la table des matières](#)

¹⁹ SCHL. Relevé des mises en chantier et des achèvements.



Yellowknife

Faits saillants

- L'amélioration de l'emploi chez les jeunes adultes et les défis liés à l'abordabilité sur le marché de la propriété résidentielle ont stimulé la demande de logements locatifs.
- Les prix des habitations se sont repliés, car la diminution de l'afflux migratoire et le vieillissement de la population ont nuï à la demande de logements existants.
- Le recul de la population des jeunes adultes (groupe des accédants à la propriété), les coûts de construction élevés et le manque de disponibilité des terrains ont entraîné une baisse des mises en chantier.

Facteurs fondamentaux

Population et données démographiques²⁰

En 2019, la population des Territoires du Nord-Ouest se chiffrait à 44 826 habitants, ce qui est 0,3 % de moins qu'en 2018. Environ 47 % de la population vivait à Yellowknife. Dans le territoire et à Yellowknife, le tiers de la population était âgée de 25 à 44 ans et les deux tiers, de 25 ans et plus. Dans les deux cas, la population était vieillissante : on enregistrait une croissance continue dans le groupe des personnes d'au moins 60 ans et une baisse persistante chez les 15 à 59 ans. En 2019, la population âgée de 15 à 59 ans a diminué de 1,2 % dans les Territoires du Nord-Ouest et de 1,3 % à Yellowknife, tandis que la population âgée de 60 ans et plus y a augmenté respectivement de 5,3 % et de 6,0 %. Il est probable que ces tendances influenceront sur la demande d'habitations dans la région. Le territoire a également obtenu un solde migratoire négatif en 2019, puisqu'il a accusé une perte nette de 348 habitants. Ce bilan ajoutera aux facteurs qui pèsent sur la demande de logements dans le marché des Territoires du Nord-Ouest.

Marché du travail et économie²⁰

En 2019, 21 300 personnes occupaient un emploi dans les Territoires du Nord-Ouest, ce qui représente une baisse de 0,5 % par rapport à 2018 et correspond à un taux d'emploi

de 65,7 %. Cette même année, 1 900 personnes étaient sans emploi, soit 11,8 % de plus que l'année précédente. La diminution de l'emploi est attribuable aux pertes d'emplois à temps partiel. En 2019, 18 800 personnes occupaient un emploi à temps plein et 2 500 personnes, un emploi à temps partiel. Le nombre d'emplois s'est replié de 3,1 % dans le secteur public en 2019, pour s'établir à 9 500, tandis qu'il s'est accru de 1,0 % dans le secteur privé, pour atteindre 10 300. Le territoire comptait en outre 1 500 travailleurs autonomes. Le secteur des services représentait 85,4 % de l'emploi total et le secteur de la production de biens, 14,6 %. Selon les données récentes sur la population active, 2 000 personnes de moins avaient un emploi en août 2020 qu'à la même période en 2019. En outre, le taux de chômage est monté de 7,4 % en août 2019 à 11,3 % en août 2020. Le nombre d'emplois a diminué depuis que la pandémie de COVID-19 a été qualifiée de mondiale en mars 2020, pour descendre jusqu'à 19 700 en juin 2020, avant de remonter à 20 400 en août 2020. Le ralentissement de la croissance économique incitera un plus grand nombre de travailleurs à quitter le territoire, ce qui réduira la population active et sa capacité de subvenir aux coûts liés au vieillissement de la population²¹.

À Yellowknife, le nombre de personnes employées a augmenté de 3,4 %; il est passé de 11 800 en 2018 à 12 200 en 2019. Durant cette même période, 500 personnes sont demeurées sans emploi et 3 100 ne faisaient pas partie de

²⁰ Sauf indication contraire, tous les chiffres proviennent du Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest.

²¹ Conference Board of Canada – « Territorial Outlook Economic Forecast: Summer 2019 ».

la population active. En 2019, le taux d'emploi à Yellowknife était de 77,2 % et le taux de chômage, de 4,0 %. Ce dernier a augmenté de 0,7 point de pourcentage par rapport à 2018, mais il est demeuré nettement inférieur au taux de chômage de 8,2 % enregistré dans le territoire. Cela signifie que la plupart des personnes sans emploi résidaient à l'extérieur de Yellowknife.

En 2019, le PIB des Territoires du Nord-Ouest s'est contracté de 8,8 %, car l'industrie minière, principal secteur d'activité et de loin celui qui alimente le plus la croissance du PIB dans ce territoire, a subi une baisse d'activité de 31,7 %. La croissance négative du secteur minier aura probablement une incidence sur d'autres secteurs de l'économie, surtout celui de la construction, et entraînera des pertes d'emplois qui inciteront un plus grand nombre de travailleurs à quitter le territoire²¹. Cette situation touchera probablement la demande sur le marché de l'habitation des Territoires du Nord-Ouest, et plus particulièrement de Yellowknife.

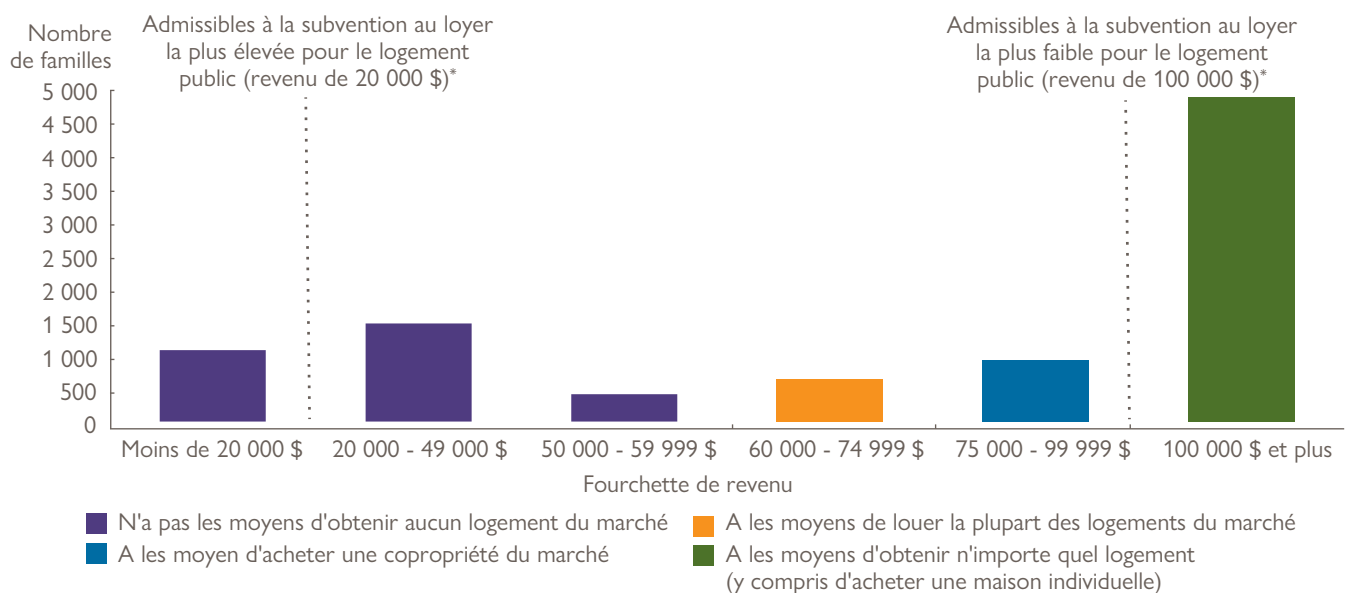
le territoire. Selon une enquête menée par le Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest en 2019, parmi les 14 760 logements se trouvant dans ce territoire, 3 182 (21,6 %) n'étaient pas considérés comme étant abordables. Cela signifie qu'environ 22 % des ménages devaient consacrer 30 % ou plus de leur revenu au logement. À Yellowknife, 2 090 des 7 132 ménages (soit 29,3 %) étaient aux prises avec un problème d'abordabilité du logement. Sur une période de 10 ans (de 2009 à 2019), la proportion de logements inabordables pour leurs occupants a plus que doublé à Yellowknife : elle est montée de 14 % en 2009 à 29 % en 2019²². La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (SHTNO) a établi un programme pilote de trois ans qui finance les municipalités ou d'autres structures de gouvernance communautaire dans le but d'améliorer le logement communautaire grâce à l'acquisition ou à la construction de logements. Cette initiative vise à mettre à profit d'autres ressources dans la communauté et à créer des partenariats afin de répondre aux besoins locaux de logement. Ces projets seront bénéfiques pour les collectivités, car ils fourniront par exemple des logements abordables pour les familles, les aînés et les personnes seules.

Abordabilité

Abordabilité du marché

Les Territoires du Nord-Ouest ont connu des problèmes d'abordabilité du logement au fil des ans en raison des coûts élevés de la possession et de la location d'un logement dans

Figure 4 – Abordabilité du marché à Yellowknife, 2018



Sources : Statistique Canada et SCHL

Nota : Selon le seuil des besoins impérieux, le loyer d'un logement de 1 ch. est abordable pour les familles qui gagnent 60 680 \$ par année, le loyer des logements de 2 ch., pour les familles gagnant 69 760 \$ par année, l'achat d'une copropriété, pour les familles gagnant 86 333 \$ par année, et la possession d'une maison individuelle, pour les familles dont le revenu annuel est de 103 194 \$.

²² Bureau de la statistique des Territoires du Nord-Ouest. Enquête sur les collectivités des Territoires du Nord-Ouest de 2019.

Logement social et abordable

Le Programme de logement public offre des subventions fondées sur le revenu pour la location de logements aux résidents dans le besoin. La SHTNO exploite actuellement environ 2 400 logements publics, qui sont gérés par des organismes locaux de logement et des organismes communautaires. Ces logements sont répartis dans 32 collectivités des Territoires du Nord-Ouest. La SHTNO fournit une aide financière et un soutien à l'administration, à l'entretien, à la construction et à la réparation à ses partenaires communautaires qui exécutent le programme au nom de la SHTNO. Elle a recours à des ententes de gestion et de services avec des organismes locaux de logement ou des organismes de services communautaires pour gérer son portefeuille de logements abordables²³.

Selon les résultats de l'ELSA-IL de 2019, les Territoires du Nord-Ouest comptaient 2 330 logements locatifs sociaux et abordables, soit 0,5 % du total pour le Canada. Environ 72 % de ces unités étaient des logements de deux chambres ou plus. Seulement 10 % des logements locatifs sociaux et abordables étaient situés à Yellowknife; les 90 % restants se trouvaient dans des centres ruraux. Ces 2 330 logements étaient tous administrés par le gouvernement. Le taux d'inoccupation des logements sociaux et des logements locatifs abordables était de 2,1 %.

Besoins impérieux en matière de logement²⁴

Selon les données du Recensement de 2016 de Statistique Canada, 10,6 % de la population de Yellowknife éprouvait des besoins impérieux en matière de logement. Dans les Territoires du Nord-Ouest, c'était le cas de 15,4 % des ménages. Parmi les types de ménages, la fréquence des besoins impérieux en matière de logement était élevée chez les familles monoparentales, à 28,9 %, et c'est du côté des parents seuls de sexe masculin qu'elle était la plus importante, à 32,9 %. Le pourcentage de mères monoparentales ayant des besoins impérieux en matière de logement atteignaient 28,1 %, soit le deuxième pourcentage parmi les plus élevés dans les Territoires du Nord-Ouest. Par ailleurs, les couples sans enfants affichaient le plus faible pourcentage de ménages éprouvant de tels besoins, soit 7,2 %. Parmi les propriétaires-occupants, les hommes âgés vivant seuls présentaient la fréquence la plus élevée de besoins impérieux en matière de logement (33,3 %), et les couples avec enfants, la plus faible (5,1 %). Chez les locataires, les familles monoparentales étaient proportionnellement les plus nombreuses à avoir des besoins

impérieux en matière de logement (35,5 %), et les couples sans enfants, les moins nombreux (9,8 %). Chez les jeunes (15 à 24 ans) et les aînés (65 ans et plus), tant locataires que propriétaires, la proportion de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement était plus élevée que dans les autres groupes d'âge. Des tendances semblables ont été observées à Yellowknife, mais la proportion de ménages éprouvant de tels besoins était plus faible que dans le territoire. Dans les Territoires du Nord-Ouest et à Yellowknife, les pourcentages de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement étaient plus faibles chez les propriétaires (9,8 % et 3,5 %, respectivement) que chez les locataires (22,1 % et 20,0 %, respectivement).

Stratégie nationale sur le logement

En novembre 2018, les gouvernements du Canada et des Territoires du Nord-Ouest ont conclu une entente bilatérale dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. L'entente de 10 ans donnera lieu à des investissements de près de 140 millions de dollars pour protéger, renouveler et agrandir le parc de logements sociaux et communautaires. De plus, elle soutiendra les priorités des Territoires du Nord-Ouest liées à l'abordabilité du logement et à la réparation et la construction d'habitations. Cette somme comprend 93,7 millions de dollars en investissements fédéraux.

En juin 2019, le gouvernement du Canada, par l'entremise de la SCHL, et le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, par l'intermédiaire de la SHTNO, ont annoncé l'ouverture du complexe Northern Pathways to Housing à Behchokò. La SCHL et la SHTNO ont versé conjointement 380 000 \$ pour ce projet dans le cadre de l'entente sur l'Investissement dans le logement abordable, soit respectivement 250 000 \$ et 130 000 \$²⁵.

Marché locatif

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL à Yellowknife indiquent que le taux d'inoccupation des appartements est descendu de 5,2 % en 2018 à 4,2 % en 2019. Les taux d'inoccupation des studios et des logements d'une et de deux chambres ont baissé, ce qui a annulé la hausse observée du côté des logements de trois chambres et plus. Ces variations s'expliquent par la demande accrue de studios et de logements d'une et de deux chambres, les logements de trois chambres et plus étant inabordables pour la plupart des gens. Dans l'ensemble, l'univers des logements

²³ Rapport annuel de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, 2018-2019.

²⁴ Données de la SCHL et de Statistique Canada.

²⁵ SNL : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/media-newsroom/news-releases/2019/behchoko-opens-housing-complex>.

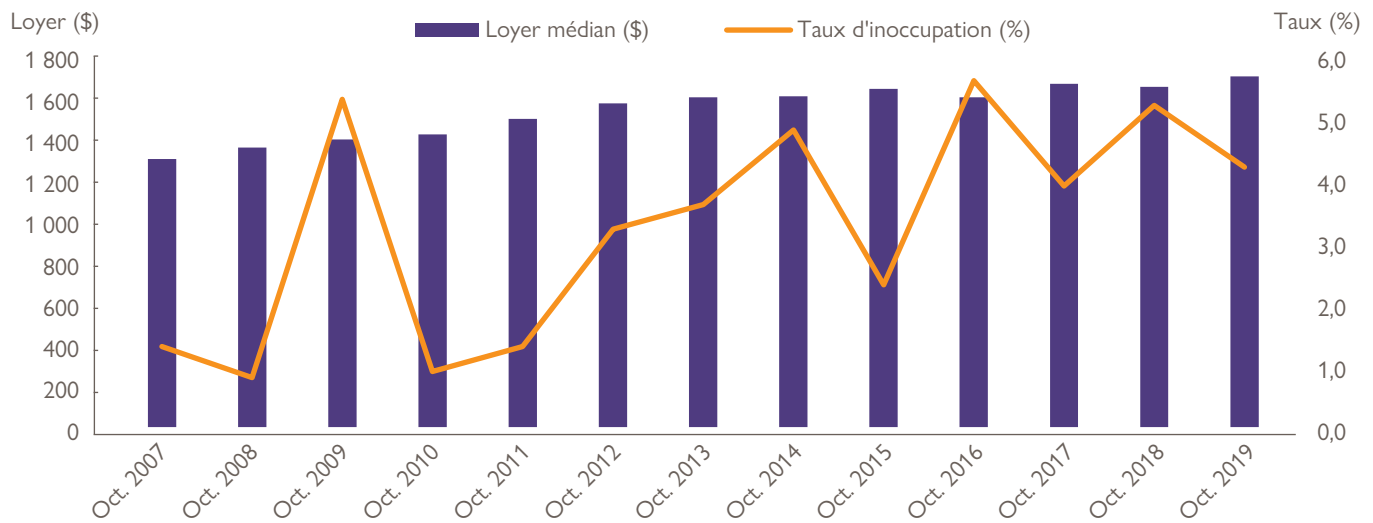
construits expressément pour le marché locatif a augmenté de 95 unités pour atteindre 2 113. Des hausses ont été observées pour tous les types de logements, à l'exception des studios, dont le nombre est demeuré le même lors des trois dernières enquêtes. L'augmentation de la demande de logements locatifs a contribué à l'écoulement de l'offre accrue d'appartements locatifs traditionnels, d'où la baisse du taux d'inoccupation global. En 2019, le loyer médian des appartements s'est accru de 3 % par rapport à 2018 : il est passé de 1 650 à 1 700 \$. Les loyers de tous les types de logements ont augmenté. Le rythme de progression du loyer global des appartements de l'échantillon commun a ralenti pour s'établir à 1,9 % en octobre 2019, comparativement à 2,3 % en octobre 2018. Le loyer médian des logements de deux chambres a augmenté de 2,5 % – il est passé de 1 688 \$ en 2018 à 1 730 \$ en 2019 –, tandis que ceux des logements d'une chambre et des logements de trois chambres et plus se sont accrus de 5,7 % et de 4,8 %, respectivement, pour atteindre 1 483 \$ et 2 210 \$. Les studios, étant plus abordables, étaient tous occupés; leur taux d'inoccupation était nul. En 2019, les loyers moyens à Yellowknife dépassaient de 34 \$, tout au plus, les loyers médians de tous les types de logements, à l'exception des logements de trois chambres ou plus, dont

le loyer médian était supérieur au loyer moyen. En général, le loyer moyen a augmenté de 3,5 % et le loyer médian, de 3,0 %. Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est établi à 1 744 \$ en 2019, en hausse de 2,9 % par rapport à l'année précédente.

Les loyers des studios et des appartements de trois chambres ou plus de l'échantillon commun ont augmenté de 5,0 % et de 2,9 %, respectivement, ce qui représente 1,2 et 0,4 point de pourcentage de plus que les hausses enregistrées en 2018. Cependant, la croissance des loyers des appartements d'une chambre et des appartements de deux chambres de l'échantillon commun a été plus lente en 2019 : elle s'est chiffrée à 2,5 % et à 1,1 %, respectivement, contre des taux respectifs de 2,7 % et de 1,6 % en 2018.

Du côté de l'offre, seulement deux logements locatifs ont été achevés et ajoutés à l'univers locatif en 2019. À la fin du deuxième trimestre de 2020, trois logements locatifs avaient été achevés, ce qui contribuera à une augmentation de l'offre sur le marché locatif en 2020. De plus, trois logements locatifs étaient en construction à la fin de 2019, et trois autres, à la fin du deuxième trimestre de 2020.

Figure 5 – Loyer médian et taux d'inoccupation à Yellowknife



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Marché des propriétés résidentielles

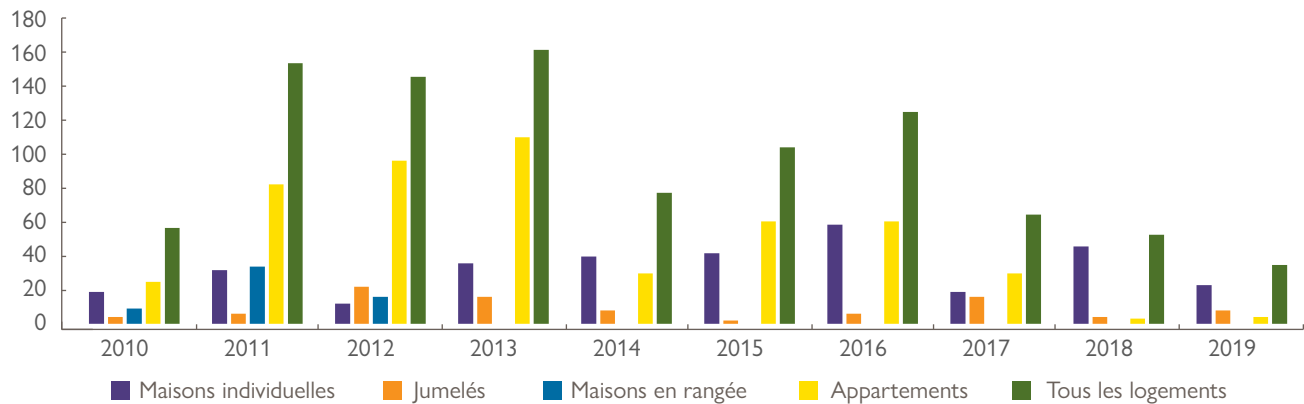
Marché des logements existants

En 2019, l'activité sur le marché de la revente de Yellowknife a diminué de 25 % par rapport à 2018 : le nombre de ventes est descendu de 340 à 255. Même si le marché du travail s'est légèrement amélioré en 2019 à Yellowknife, où de nombreuses personnes occupaient un emploi à temps plein, un nombre important de personnes ne faisaient pas partie de la population active. Le ralentissement de la croissance dans le secteur minier a probablement nui à la demande de logements. De plus, le vieillissement de la population et les problèmes d'abordabilité ont entraîné une baisse de la demande de logements existants. Cependant, la stabilité du taux d'emploi et l'augmentation de l'emploi à temps plein ont appuyé quelque peu la demande sur le marché de la revente en 2019. Au premier trimestre de 2020, la conjoncture du marché à Yellowknife est demeurée équilibrée. Elle avait été généralement équilibrée en 2019, même si certains changements dans la composition des transactions ont fait baisser le prix moyen des habitations. En effet, le prix moyen, tous types de logements confondus, a diminué de 12 % en 2019 par rapport à 2018 : il est passé de 448 721 à 393 339 \$. Les nouvelles inscriptions ont également diminué en 2019, de sorte que le rapport ventes-nouvelles inscriptions a suivi une tendance à la baisse.

Construction

La construction résidentielle a chuté de 34 % en 2019; seulement 35 habitations ont été mises en chantier. Cette baisse était principalement attribuable au segment des maisons individuelles, où 23 unités ont été mises en chantier en 2019, contre 46 en 2018, ce qui représente un recul de 50 %. Les mises en chantier de logements collectifs se sont également repliées. Leur nombre est descendu de douze en 2018 à sept en 2019. La diminution de la population de jeunes adultes, qui sont les plus susceptibles d'accéder à la propriété, la hausse des coûts de construction et les problèmes de disponibilité des terrains font partie des quelques facteurs qui ont fait baisser les mises en chantier. En 2019, 44 logements ont été achevés, contre 43 en 2018. Les maisons individuelles ont représenté 64 % des achèvements cette année-là. À la fin de 2019, 15 logements étaient en construction, comparativement à 24 en 2018. Tous ces logements ont contribué à l'augmentation de l'offre de logements à Yellowknife. Au premier semestre de 2020, 29 logements ont été mis en chantier, dont 19 maisons individuelles. De plus, on comptait 18 logements achevés et 26 logements en construction à la fin de juin 2020. Ces nouveaux logements contribueront à faire croître l'offre sur le marché du neuf au cours des prochaines années.

Figure 6 – Mises en chantier d'habitations à Yellowknife



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

[Retour à la table des matières](#)



Iqaluit

Faits saillants

- La croissance démographique au Nunavut contribue à la demande de logements dans l'ensemble du territoire, mais des mesures de soutien sont nécessaires pour assurer la disponibilité des logements publics et des logements du marché.
- La demande de logements locatifs demeure importante, les taux d'inoccupation des logements locatifs du marché et des logements sociaux et abordables étant presque nuls.
- Les problèmes d'abordabilité persistent à Iqaluit, mais le manque de terrains disponibles et les coûts de construction élevés continuent de restreindre la construction résidentielle.

Facteurs fondamentaux

Population et données démographiques

La population estimative du Nunavut se chiffrait à 38 780 personnes en 2019, en hausse de 1,7 % par rapport à 2018. La population du Nunavut est relativement jeune : l'âge médian est de 26,2 ans, et près de 50 % des habitants ont 24 ans ou moins. Cependant, comme dans la plupart des régions du Canada, le taux de vieillissement de la population est relativement élevé au Nunavut. En 2019, la population âgée de 75 ans et plus a augmenté de 6,4 %, comparativement à moins de 1,0 % pour la population âgée de 25 à 34 ans. Cela pose d'autres défis pour le marché de l'habitation, car des initiatives sont nécessaires non seulement pour créer des logements contribuant à retenir les jeunes, mais aussi pour établir des options de logements avec services de soutien pour les aînés. En général, partout au Canada, une immigration internationale élevée est le principal facteur de croissance démographique. Mais au Nunavut, c'est le taux d'accroissement naturel de la population (naissances moins décès) ou un taux de natalité élevé qui contribue le plus à la croissance démographique. Le taux de natalité étant fort, la taille moyenne des ménages tend à être plus importante au Nunavut que dans le reste du Canada. Selon le Recensement de 2016, les ménages

de cinq personnes ou plus représentaient 30,9 % de l'ensemble des ménages du territoire, soit la plus forte proportion au Canada. Cela indique que le logement au Nunavut doit être adapté aux besoins des ménages de grande taille.

Marché du travail et économie

En 2019, le Nunavut comptait 13 900 personnes employées, soit 3,0 % de plus qu'en 2018. Cette hausse est entièrement attribuable aux gains réalisés dans l'emploi à temps plein, la majorité des emplois occupés correspondant à ce type. En 2019, 12 300 personnes occupaient un emploi à temps plein, contre 1 600 à temps partiel. La forte croissance de l'emploi a contribué à faire baisser le taux de chômage, qui a perdu 0,7 point de pourcentage pour s'établir à 13,4 %. Cependant, des données plus récentes sur la population active du Nunavut montrent que 13 000 personnes étaient employées en août 2020, ce qui représente 1 200 personnes ou 8,5 % de moins qu'en août 2019. Cette situation est probablement attribuable à la pandémie de COVID-19, qui a entraîné une contraction de l'emploi partout au Canada avec la mise à l'arrêt temporaire de l'économie. Le taux de chômage est passé à 16,1 %, en hausse de 1,5 point de pourcentage, durant la même période.

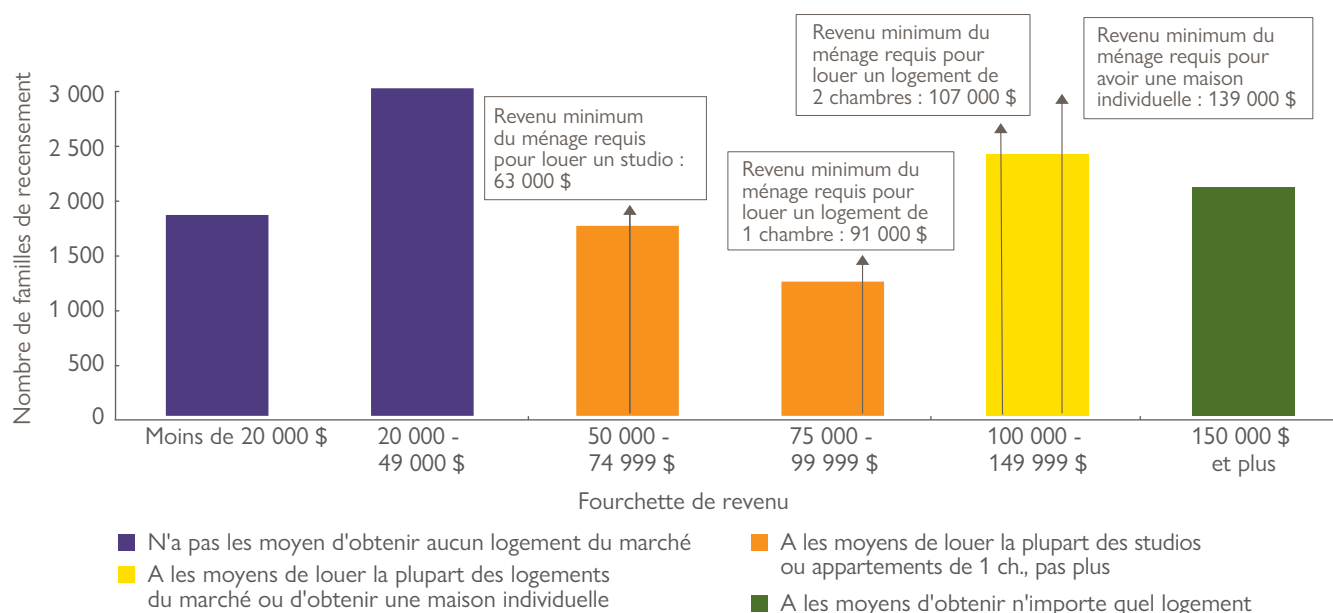
L'économie du Nunavut repose principalement sur les ressources, ce qui englobe un important secteur minier. En 2019, le secteur de l'extraction minière, de l'exploitation de carrières et de l'extraction de pétrole et de gaz représentait plus du quart du PIB du territoire. Dans l'ensemble, le secteur minier du Nunavut devrait afficher un rendement positif, malgré les effets de la pandémie de COVID-19²⁶. Toutefois, la dépendance à l'égard des prix mondiaux des produits de base, ainsi que les défis liés à la formation et à la rétention de la main-d'œuvre auront une incidence sur les perspectives économiques à long terme du territoire²⁷.

Abordabilité

Abordabilité du marché

Les problèmes d'abordabilité constituent un défi persistant pour le Nunavut, où ils sont surtout attribuables aux coûts élevés du logement dans le territoire. En 2018, le marché était inabordable pour de nombreux ménages du Nunavut, car près de 40 % n'avaient pas les moyens d'obtenir un logement du marché sans une aide quelconque. Parmi les ménages capables d'obtenir un logement du marché sans aide, la majorité avaient les moyens de louer un logement, mais il leur fallait compter sur un revenu d'environ 139 000 \$ pour se procurer une maison individuelle. L'abordabilité du marché variait toutefois selon le type de ménage. Parmi les familles monoparentales, 61 % n'arrivaient pas à obtenir un logement du marché à un prix abordable, contre 21 % des familles comptant un couple.

Figure 7 – Abordabilité du marché au Nunavut, 2018



Sources : Statistique Canada et SCHL

Nota : L'abordabilité est fondée sur le critère des besoins impérieux en matière de logement, selon lequel un maximum de 30 % du revenu devrait être consacré au logement.

²⁶ Conference Board of Canada, *Territorial Snapshot*.

²⁷ Gouvernement du Nunavut – Budget 2020-2021 – Indicateurs économiques et fiscaux : https://gov.nu.ca/sites/default/files/2020-21_fei_en.pdf.

Logement social et abordable

Les logements publics au Nunavut sont fournis par l'entremise de la Société d'habitation du Nunavut (SHN). La SHN rapporte qu'elle sert 21 537 locataires occupant 5 582 logements et que la majorité de ces locataires (42 %) sont âgés de moins de 18 ans²⁸. L'un des objectifs de la SHN est de répondre aux besoins de logement dans l'ensemble du territoire. Selon son rapport annuel de 2018-2019, plus de 50 % des 25 collectivités du Nunavut sont aux prises avec une grave pénurie de logements publics. Pour répondre à une partie de ce besoin, la SHN prévoit de construire 100 logements publics dans sept collectivités différentes en 2019-2020²⁹. Iqaluit est l'une des collectivités aux prises avec une pénurie. La SHN estime que 360 logements publics supplémentaires y sont nécessaires³⁰.

Selon les résultats de l'Enquête de 2019 sur les logements sociaux et abordables – Immeubles locatifs, le nombre de logements sociaux et abordables au Nunavut se chiffrait à 5 568, ce qui représente environ 1,0 % du total pour le Canada. La majeure partie de l'univers locatif, soit 86 %, se compose de grands logements de deux chambres et de trois chambres ou plus. Le taux d'inoccupation des logements locatifs sociaux et abordables était de 0,2 %, et leur loyer moyen s'élevait à 302 \$. Le Nunavut a enregistré les taux d'inoccupation les plus faibles de toutes les provinces et de tous les territoires du Canada, ainsi que les loyers moyens les plus bas.

Besoins impérieux en matière de logement

Selon le Recensement de 2016, 18,1 % des ménages d'Iqaluit éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement, comparativement à 36,5 % des ménages du Nunavut, région qui avait le taux le plus élevé au Canada. Cependant, dans ce territoire, le pourcentage de ménages ayant des besoins impérieux en matière de logement variait considérablement selon le type de ménage et le mode d'occupation. Les couples sans enfants affichaient la plus faible proportion de ménages ayant de tels besoins, soit 9,9 %, tandis que les ménages multifamiliaux et les familles monoparentales

avaient les proportions les plus élevées, soit 57,5 % et 51,5 %, respectivement. Parmi les familles monoparentales, la fréquence des besoins impérieux en matière de logement était plus élevée chez les ménages dirigés par une femme que chez les ménages dirigés par un homme, ce qui démontre certaines des difficultés supplémentaires que vivent les femmes sur le marché de l'habitation. En ce qui a trait au mode d'occupation, les ménages locataires étaient proportionnellement beaucoup plus nombreux (40,9 %) que les ménages propriétaires (18,7 %) à avoir des besoins impérieux.

Stratégie nationale sur le logement

Le 2 août 2019, dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement, la SCHL et la SHN ont conclu une entente bilatérale de 10 ans qui prévoit un investissement de 316 millions de dollars, dont 274,6 millions proviennent de fonds fédéraux, pour améliorer les conditions de logement au Nunavut³¹. La première phase de cette entente consiste à réduire le nombre de personnes aux prises avec des besoins impérieux en matière de logement en procédant à d'importants travaux de rénovation dans le parc des logements existants et à la construction de nouveaux logements³². Au cours des trois premières années de cette entente, la SHN aura pour cible la création de 160 nouveaux logements publics, dont quatre logements accessibles et exempts d'obstacles, et l'assainissement de 126 logements sociaux existants³³. Jusqu'à présent en 2019-2020, la SHN a octroyé des contrats pour la construction de 80 logements publics³⁴.

Le Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL) est le programme phare de la SNL. Il s'agit d'un fonds de 13,2 milliards de dollars qui soutient la construction et la revitalisation de logements abordables à revenus, à modes d'occupation et à usages mixtes. Cette initiative comporte deux volets : la construction et la revitalisation. Au Nunavut, en date du 2 août 2019, deux projets avaient été financés par le FNCIL, soit Tigguarlik Apartments à Cambridge Bay (8 logements) et Uqutaq Transitional Housing à Iqaluit (73 logements)³⁵.

²⁸ Société d'habitation du Nunavut, Rapport annuel de 2018-2019.

²⁹ *Ibid.*

³⁰ *Ibid.*

³¹ SNL : <https://pm.gc.ca/fr/nouvelles/communiqués/2019/08/02/nouvelle-entente-appuyer-logement-abordable-au-nunavut>.

³² *Ibid.*

³³ Société d'habitation du Nunavut. Entente bilatérale SCHL-Nunavut, Plan d'action : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/nhs/home/cmhc-nunavut-bilateral-agreement-fr.pdf?rev=97988ea0-31fa-417d-8e40-20dd074cc921>.

³⁴ Gouvernement du Nunavut. Business Plan : https://gov.nu.ca/sites/default/files/gn_business_plan_2020-2023_en.pdf.

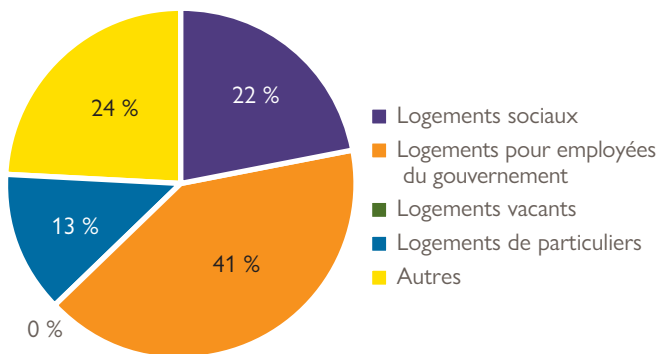
³⁵ SNL. Bien se loger – Rapport sur les investissements fédéraux dans le logement : <https://eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/placetocallhome/pdfs/progress/nhs-ministers-progress-report-fr.pdf>.

Marché locatif

Survol

Les logements locatifs pour les résidents du Nunavut sont principalement hors marché, et un très petit nombre d'entre eux à Iqaluit sont associés au marché locatif privé. La vaste majorité de la population vit donc dans des logements hors marché, c'est-à-dire un logement social, un logement subventionné servant à loger les employés du gouvernement, un logement public fourni par la SHN ou un logement fourni par des entreprises privées à leurs employés. Uniquement sur le marché locatif d'Iqaluit, environ 22 % des logements sont loués par la SHN à titre de logements sociaux. Les gouvernements territorial et fédéral louent 41 % des logements pour leur personnel. Ainsi, à Iqaluit, contrairement à ce qui se passe dans le reste du Canada, la plupart des habitations sont hors marché et les subventions publiques ont une grande influence sur le logement.

Figure 8 – Univers des logements locatifs en 2019 selon le titulaire du bail



Source : Enquête de la SCHL (ne comprend pas les logements publics de la Société d'habitation du Nunavut)

Loyer moyen et taux d'inoccupation

La demande de logements locatifs³⁶ a été particulièrement forte à Iqaluit au cours des dernières années. Le taux d'inoccupation y a été inférieur à 1 % pour une deuxième année de suite. En 2019, le taux d'inoccupation était de 0,2 %, ce qui est nettement inférieur aux taux de 5,3 % et de 7,2 % enregistrés en 2017 et en 2016. La croissance démographique et la pénurie de logements actuelle ont fait augmenter la demande de logements locatifs, tandis que le manque de terrains disponibles pour de nouveaux aménagements a freiné la construction résidentielle. De plus, les loyers moyens³⁷ continuent d'augmenter à Iqaluit³⁸. En 2019, les logements s'y louaient en moyenne 2 668 \$, soit 58 \$ plus cher qu'en 2018 (2 610 \$).

Selon le Recensement de 2016, le revenu médian avant impôt des ménages du Nunavut s'élevait à 97 441 \$. Donc, en se fondant sur le seuil d'abordabilité de 30 % du revenu, les logements ayant un loyer moyen de 2 923 \$ seraient considérés comme étant abordables. Selon ce critère, les loyers moyens des studios et des logements d'une chambre seraient jugés comme étant abordables, tandis que les autres types de logements dépasseraient le seuil d'abordabilité.

³⁶ Les statistiques sur le marché locatif n'incluent pas les logements détenus et exploités par la Société d'habitation du Nunavut (SHN). En 2019, environ 489 logements étaient loués par la SHN. De plus, 67 de ces logements étaient considérés comme ayant un loyer du marché, mais ils ont été exclus de l'enquête à des fins de cohérence.

³⁷ À noter que l'enquête réalisée à Iqaluit diffère par sa méthode de l'Enquête sur les logements locatifs effectuée par la SCHL dans le reste du Canada. Il est possible que les chiffres indiqués ici ne puissent être comparés directement à d'autres données de la SCHL sur les loyers.

³⁸ Vu la nature de l'enquête, le loyer moyen ne peut être directement comparé à celui des années précédentes en raison des changements dans la taille et la composition de l'échantillon.

Figure 9 – Loyer mensuel moyen selon la taille du logement (sauf les logements publics)

	2018	2019	Variation 2018-2019
Studios	1 569 \$	1 583 \$	14 \$
Une chambre	2 296 \$	2 341 \$	44 \$
Deux chambres	2 678 \$	2 736 \$	58 \$
Trois chambres	3 054 \$	3 158 \$	104 \$
Quatre chambres et plus	3 592 \$	3 647 \$	55 \$
Moyenne – tous les log.	2 610 \$	2 668 \$	58 \$

Source : Enquête de la SCHL

Marché des propriétés résidentielles

Marché des logements existants

Le fonctionnement du marché de la revente, comme celui du marché locatif, n'est pas le même au Nunavut que dans le reste du Canada, puisque la grande majorité des personnes vivent dans des logements hors marché. La plupart des terres des collectivités du Nunavut sont louées (par la Ville dans le cas d'Iqaluit ou par les Inuits) au lieu d'appartenir à des particuliers ou à des sociétés. Par conséquent, on parle de « cession » d'une propriété lorsque le bail est « attribué »

à une nouvelle personne. En 2019, il y a eu 39 cessions à Iqaluit, soit trois de plus qu'en 2018. De ce nombre, on comptait 23 maisons individuelles, 3 appartements en copropriété et 13 logements ou maisons en rangée. Les prix moyens étaient de 528 717 \$ pour les maisons individuelles, de 345 000 \$ pour les appartements en copropriété et de 559 230 \$ pour les maisons ou logements en rangée. Si ces derniers ont affiché des prix moyens plus élevés que les maisons individuelles, c'est en partie en raison de leur superficie moyenne plus élevée.

Figure 10 – Total des ventes (cessions) de logements à Iqaluit

	2015	2016	2017	2018	2019
Ventes de logements	61	39	33	36	39
Prix moyen	493 280 \$	525 800 \$	512 961 \$	509 542 \$	524 756 \$
Prix médian	529 000 \$	555 000 \$	503 335 \$	522 500 \$	550 000 \$
Prix moyen par pied carré	278 \$	298 \$	299 \$	297 \$	324 \$

Source: Enquete de la SCHL

Construction

L'éloignement du Nunavut, ainsi que son climat et ses caractéristiques géographiques posent des défis supplémentaires en ce qui a trait à l'abordabilité du marché de l'habitation. Vu l'absence de routes et de voies ferrées, les matériaux de construction doivent être acheminés vers le territoire par bateau ou par avion, ce qui entraîne des coûts de construction beaucoup plus élevés que dans les autres régions du Canada³⁹. De plus, la disponibilité des terrains et la pénurie de main-d'œuvre demeurent un défi pour la création de nouveaux ensembles de logements dans la région. Par conséquent, en 2019, la construction à Iqaluit s'est limitée à la mise en chantier de moins de 10 maisons individuelles et d'un seul immeuble d'appartements locatifs de 36 logements⁴⁰.

En 2019, 26 permis résidentiels ont été délivrés au Nunavut et ont mené à la création de 177 logements. La majorité des permis délivrés visaient des logements collectifs; 19 de ces permis se sont traduits par la création de 170 nouveaux logements. Au cours des sept premiers mois de 2020, il y a eu

une baisse considérable du nombre de permis de construction résidentiels : un seul permis a été délivré. Il n'y en a eu aucun depuis mars 2020. Cela se traduira probablement par une diminution continue des mises en chantier au cours des prochaines années. De plus, il est probable que la pandémie de COVID-19 ait contribué au ralentissement de l'activité sur le marché de l'habitation et qu'elle créera une certaine incertitude quant au niveau futur de la construction résidentielle.

Méthodologie de l'Enquête sur les logements locatifs

L'enquête de la SCHL visait à recueillir de l'information sur les logements disponibles pour la location à long terme à Iqaluit et les loyers actuels du marché pour ces logements. Elle a été menée durant six semaines, de la mi-janvier à la fin février 2020. Notre enquête repose sur les renseignements fournis par les promoteurs, les propriétaires de logements collectifs, les deux administrations publiques supérieures et leurs représentants du logement respectifs. La SCHL les remercie de l'important travail qu'ils ont fait pour l'aider en lui fournissant rapidement des renseignements exacts.

 [Retour à la table des matières](#)

³⁹ Société d'habitation du Nunavut. Entente bilatérale SCHL-Nunavut, Plan d'action : <https://assets.cmhc-schl.gc.ca/sf/project/nhs/home/cmhc-nunavut-bilateral-agreement-fr.pdf?rev=97988ea0-31fa-417d-8e40-20dd074cc921>.

⁴⁰ Enquête de la SCHL, 2020.

Ressources supplémentaires

Abonnez-vous

Recevez les derniers résultats directement dans votre boîte de réception



schl.ca/bulletinrecherche

Restez au courant

Pour plus de rapports sur le marché de l'habitation



schl.ca/marchedelhabitation

La SCHL aide les canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement

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

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

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au **1-800-245-9274**.

De l'extérieur du Canada, composez le **613-748-2003** (téléphone) ou le **613-748-2016** (télécopieur).

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

© 2020, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

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

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

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

Texte de remplacement et données pour les figures

Figure 1 – Abordabilité du marché à Whitehorse, 2018

Fourchette de revenu	Familles composées d'un couple	Familles monoparentales	Personnes ne faisant pas partie d'une famille de recensement	Tous types confondus
Moins de 20 000 \$	100	130	1040	1 270
20 000 - 29 000 \$	120	90	1 190	1 400
30 000 - 39 000 \$	210	130	740	1 080
40 000 - 49 000 \$	240	140	590	970
50 000 - 59 999 \$	250	120	540	910
60 000 - 74 999 \$	480	180	700	1 360
75 000 - 99 999 \$	900	240	850	1 990
100 000 - 149 999 \$	1 930	310	610	2 850
150 000 et plus	2 650	0	0	2 650
Toutes les fourchettes	6 880	1 340	6 260	14 480

Abordabilité	Frais de logement annuels	Abordables pour un revenu de* :
Loyer du marché (1 ch.)	11 616 \$	38 720 \$
Loyer du marché (2 ch.)	13 152 \$	43 840 \$
Logement du marché (m. indiv.)	34 425 \$	114 749 \$
Logement du marché (copropr.)	23 823 \$	79 409 \$
Logement du marché (m. mobile)	18 967 \$	63 223 \$

*Revenu annuel requis pour que le seuil d'abordabilité de 30 % soit respecté.

Sources : Statistique Canada, Société d'habitation du Yukon, Bureau des statistiques du Yukon, Yukon Real Estate Association, SCHL

Nota : Selon le seuil des besoins impérieux en matière de logement, le loyer d'un logement d'une chambre (1 ch.) est abordable pour les familles qui gagnent 38 720 \$ par année, le loyer des logements de deux chambres (2 ch.), pour les familles gagnant 43 840 \$ par année, l'achat d'une copropriété, pour les familles gagnant 79 409 \$ par année, et a possession d'une maison individuelle, pour les familles dont le revenu annuel est de 114 749 \$.

Figure 2 – Loyer médian et taux d'inoccupation à Whitehorse, immeubles d'au moins 3 logements locatifs

Période	Loyer médian (\$)	Taux d'inoccupation (%)
Avr. 2014	900	4,7
Oct. 2014	900	3,5
Avr. 2015	900	2,0
Oct. 2015	915	3,5
Avr. 2016	950	2,8
Oct. 2016	950	3,0
Avr. 2017	950	2,0
Oct. 2017	950	2,8
Avr. 2018	950	3,4
Oct. 2018	980	3,1
Avr. 2019	1 000	3,0
Oct. 2019	1 000	2,9
Avr. 2020	1 000	3,7

Source : Bureau des statistiques du Yukon (Enquête sur le marché locatif au Yukon, avril et octobre)

Figure 3 – Mises en chantier d'habitations à Whitehorse

Année	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Tous les logements
2010	75	26	17	6	124
2011	129	48	93	62	332
2012	75	4	117	86	282
2013	57	12	67	26	162
2014	109	14	61	28	212
2015	61	8	30	6	105
2016	87	24	34	49	194
2017	56	14	79	30	179
2018	73	22	100	189	384
2019	43	14	107	66	230

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Figure 4 – Abordabilité du marché à Yellowknife, 2018

Fourchette de revenu	Familles composées d'un couple	Familles monoparentales	Personnes ne faisant pas partie d'une famille de recensement	Tous types confondus
Moins de 20 000 \$	70	150	850	1 070
20 000 - 49 000 \$	250	230	990	1 470
50 000 - 59 999 \$	100	70	240	410
60 000 - 74 999 \$	190	80	360	630
75 000 - 99 999 \$	320	90	520	930
100 000 \$ et plus	3 730	290	840	4 860
Toutes les fourchettes	4 660	910	3 800	9 370

Abordabilité	Frais de logement annuels	Abordables pour un revenu de* :
Loyer du marché (1 ch.)	18 204 \$	60 680 \$
Loyer du marché (2 ch.)	20 928 \$	69 760 \$
Logement du marché (m. indiv.)	30 958 \$	103 194 \$
Logement du marché (copropr.)	25 900 \$	86 333 \$
Logement du marché (m. mobile)	23 346 \$	77 819 \$

* Revenu annuel requis pour que le seuil d'abordabilité de 30 % soit respecté.

Sources : Statistique Canada et SCHL

Nota : Selon le seuil des besoins impérieux, le loyer d'un logement de 1 ch. est abordable pour les familles qui gagnent 60 680 \$ par année, le loyer des logements de 2 ch., pour les familles gagnant 69 760 \$ par année, l'achat d'une copropriété, pour les familles gagnant 86 333 \$ par année, et la possession d'une maison individuelle, pour les familles dont le revenu annuel est de 103 194 \$.

Figure 5 – Loyer médian et taux d'inoccupation à Yellowknife

Période	Loyer médian (\$)	Taux d'inoccupation (%)
Oct. 2007	1 300	1,3
Oct. 2008	1 355	0,8
Oct. 2009	1 395	5,3
Oct. 2010	1 420	0,9
Oct. 2011	1 495	1,3
Oct. 2012	1 570	3,2
Oct. 2013	1 600	3,6
Oct. 2014	1 604	4,8
Oct. 2015	1 640	2,3
Oct. 2016	1 600	5,6
Oct. 2017	1 665	3,9
Oct. 2018	1 650	5,2
Oct. 2019	1 700	4,2

Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 6 – Mises en chantier d’habitations à Yellowknife

Année	Maisons individuelles	Jumelés	Maisons en rangée	Appartements	Tous les logements
2010	19	4	9	25	57
2011	32	6	34	83	155
2012	12	22	16	97	147
2013	36	16	0	111	163
2014	40	8	0	30	78
2015	42	2	0	61	105
2016	59	6	0	61	126
2017	19	16	0	30	65
2018	46	4	0	3	53
2019	23	8	0	4	35

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Figure 7 – Abordabilité du marché au Nunavut, 2018

Familles composées d'un couple	Familles monoparentales	Personnes ne faisant pas partie d'une famille de recensement	Tous types confondus	Total
Moins de 20 000 \$	200	600	1 070	1 870
20 000 - 49 000 \$	1 110	1 140	800	3 050
50 000 - 74 999 \$	1 040	400	330	1 770
75 000 - 99 999 \$	700	240	310	1 250
100 000 - 149 999 \$	1 090	490	860	2 440
150 000 \$ et plus	2 130	-	-	2 130
Toutes les fourchettes	6 270	2 870	3 370	12 510

Abordabilité	Frais de logement annuels	Abordables pour un revenu de* :
Loyer du marché (studio)	18 833 \$	62 775 \$
Loyer du marché (1 ch.)	27 558 \$	91 859 \$
Loyer du marché (2 ch.)	32 142 \$	107 140 \$
Logement du marché (m. indiv.)	41 695 \$	138 982 \$

* Revenu annuel requis pour que le seuil d’abordabilité de 30 % soit respecté.

- donnée non disponible pour une période de référence donnée.

Sources : Statistique Canada et SCHL

Nota : L’abordabilité est fondée sur le critère des besoins impérieux en matière de logement, selon lequel un maximum de 30 % du revenu devrait être consacré au logement.

Figure 8 – Univers des logements locatifs en 2019 selon le titulaire du bail

Année	Logements sociaux	Logements pour employés du gouvernement	Logements vacants	Logements de particuliers	Autres
2019	22 %	41 %	0 %	13 %	24 %

Source : Enquête de la SCHL (ne comprend pas les logements publics de la Société d'habitation du Nunavut)