



ÉLÉCOPIE RAPIDE

Ontario

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Légère hausse du taux d'inoccupation en Ontario

Société canadienne d'hypothèques et de logement

26 NOVEMBRE 2001

Après avoir régressé pendant quatre années de suite, le taux d'inoccupation moyen a augmenté cette année en Ontario. Le taux d'inoccupation des appartements locatifs situés dans des immeubles comptant trois logements ou plus a légèrement progressé, passant de 1,6 % en octobre 2000 à 1,7 % en octobre 2001. Cette hausse est attribuable aux studios et aux appartements d'une chambre. Le taux d'inoccupation moyen des appartements de trois chambres ou plus a quant à lui légèrement diminué.

Dans 7 des 11 régions métropolitaines de recensement (RMR) de l'Ontario, les taux d'inoccupation sont bas ou relativement bas et se situent à moins de 2 %. Les marchés locatifs des RMR de Kitchener, Ottawa et Toronto sont les plus tendus puisque le taux d'inoccupation d'un logement de 2 chambres y est de 0,6, 0,8 et 0,8 % respectivement. À l'opposé, Thunder Bay et Sudbury enregistrent les taux les plus élevés.

La hausse du loyer moyen a dépassé le taux d'inflation en Ontario. En effet, celle-ci a été de 4,1 % pour les appartements de 2 chambres, ce qui est plus de deux fois supérieur au taux d'inflation selon l'IPC, qui était de 1,9 % en octobre dernier. Ce sont les marchés affichant de faibles taux d'inoccupation, comme Kingston, Ottawa et Toronto, qui ont connu l'augmentation la plus rapide des loyers.

Trois grands facteurs influencent la demande de logements locatifs; il s'agit de l'emploi, de l'immigration et du nombre croissant de jeunes en âge de louer un logement.

Le rythme de création d'emplois a ralenti cette année, après avoir progressé très rapidement entre 1997 et la fin de 2000. Cette année, le taux d'inoccupation a visiblement diminué, et le loyer augmenté, dans les centres qui ont connu la plus large part de la création d'emplois.

Par ailleurs, les nouveaux immigrants venus s'installer dans la province occupent normalement des logements locatifs. Le nombre net d'immigrants en Ontario est élevé et la plupart d'entre eux arrivent de l'étranger. Certains viennent d'autres provinces, à la recherche d'un travail, mais ils sont moins nombreux que l'an dernier.

Enfin, si l'on se penche sur les groupes d'âge des locataires, on constate que la demande de logements locatifs en Ontario est stimulée par la croissance de la population la plus susceptible de louer un logement. Les ménages qui sont le plus souvent locataires sont jeunes, et leur nombre progresse depuis 1996. Le nombre de ménages retraités augmente, et on a même observé que certains d'entre eux revenaient sur le marché locatif.

Taux d'inoccupation des appartements	2000	2001
Studios	2,0 %	2,2 %
Une chambre	1,5 %	1,7 %
Deux chambres	1,7 %	1,6 %
Trois chambres et plus	1,6 %	1,4 %
Tous log. confondus	1,6 %	1,7 %

Loyer moyen des appartements	2000	2001
Studios	609 \$	623 \$
Une chambre	717 \$	747 \$
Deux chambres	829 \$	863 \$
Trois chambres et plus	1 035 \$	1 084 \$
Tous log. confondus	783 \$	815 \$

N ^{bre} d'appartements (2001)	Vacants	Total
Studios	910	41,771
Une chambre	4,112	245,501
Deux chambres	4,667	282,864
Trois chambres et plus	598	42,281
Total	10,286	612,417



1. Taux d'occupation des appartements

Taux d'occupation des appartements selon la région métropolitaine de recensement et le nombre de chambres - Ontario

Région métropolitaine	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
RMR de Hamilton	4.3	2.7	1.9	1.3	1.2	1.2	1,4	0,8	1.7	1.3
RMR de Kingston	1.9	3.5	1.4	1.2	2.3	1.6	0.7	0.0	1.8	1.5
RMR de Kitchener	2.6	1.6	0.7	1.4	0.6	0.6	0.8	0.6	0.7	0.9
RMR de London	3.0	3.1	1.9	1.3	2.4	1.8	1.5	1.2	2.2	1.6
RMR d'Oshawa	4,1	2,0	1.5	1.2	1.6	1.3	2,6	1,5	1.7	1.3
RMR d'Ottawa	0,3	0,3	0.2	0.9	0.2	0.8	0.7	0.6	0.2	0.8
RMR de St. Catharines-Niagara	4.0	1.8	3.0	2.5	2.2	1.5	2.4	2.4	2.6	1.9
RMR de Sudbury	16,7	17,4	8.7	6.0	6.3	4.0	7.9	6.1	7.7	5.7
RMR de Thunder Bay	10.7	17,7	6.0	6.3	5.3	4.9	6.0	3.1	5.8	5.8
RMR de Toronto	0.7	1.2	0,6	1.0	0.6	0.8	0,8	0.8	0.6	0.9
RMR de Windsor	5.3	4.0	1.8	2.9	1.6	2.4	1.4	5.3	1.9	2.9

2. Loyer moyen des appartements

Loyer moyen des appartements selon la région métropolitaine de recensement et le nombre de chambres - Ontario

Région métropolitaine	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
RMR de Hamilton	460 \$	453 \$	582 \$	608 \$	719 \$	740 \$	864 \$	913 \$	655 \$	677 \$
RMR de Kingston	435 \$	446 \$	559 \$	594 \$	679 \$	709 \$	888 \$	873 \$	634 \$	667 \$
RMR de Kitchener	483 \$	481 \$	598 \$	615 \$	697 \$	722 \$	820 \$	951 \$	665 \$	691 \$
RMR de London	\$416	\$433	530 \$	547 \$	657 \$	683 \$	815 \$	852 \$	601 \$	625 \$
RMR d'Oshawa	522 \$	542 \$	684 \$	692 \$	778 \$	799 \$	879 \$	903 \$	755 \$	766 \$
RMR d'Ottawa	573 \$	622 \$	723 \$	762 \$	877 \$	914 \$	1,056 \$	1,099 \$	786 \$	825 \$
RMR de St. Catharines-Niagara	405 \$	424 \$	545 \$	569 \$	653 \$	680 \$	727 \$	761 \$	610 \$	635 \$
RMR de Sudbury	375 \$	387 \$	502 \$	500 \$	619 \$	620 \$	684 \$	693 \$	572 \$	570 \$
RMR de Thunder Bay	379 \$	375 \$	527 \$	529 \$	654 \$	657 \$	802 \$	819 \$	605 \$	605 \$
RMR de Toronto	683 \$	695 \$	830 \$	866 \$	979 \$	1,027 \$	1,165 \$	1,224 \$	908 \$	949 \$
RMR de Windsor	448 \$	466 \$	599 \$	618 \$	736 \$	738 \$	838 \$	883 \$	647 \$	660 \$