LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE
Ontario

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : janvier 2020

« Les maisons en rangée construites expressément pour le marché locatif peuvent constituer, pour les grands ménages, des logements convenables relativement abordables »

Andrew Scott
Analyste principal, Économie

Anne-Marie Shaker
Analyste principale, Économie

Christopher Zakher
Analyste principal, Économie

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre compte maSCHL aujourd'hui!

Portrait des maisons en rangée construites expressément pour la location

À la suite de la récente reprise de la construction[1] de logements expressément destinés au marché locatif, les maisons en rangée n'ont pas encore connu de croissance importante, tandis que leurs équivalents du côté des appartements enregistrent, en revanche, une forte croissance. Les maisons en rangée représentent un segment parfois négligé du marché locatif, ce qui s'explique probablement du fait qu'elles ne comptent que pour une petite part du marché locatif primaire en nombre de logements (part qui se chiffre, au Canada, à 3,6 %, tandis qu'elle s'élève en Ontario à 5,3 %[2]). Mais en cette période où il coûte cher d'être propriétaire d'une habitation[3], où les logements se font de plus en plus petits[4] et où la construction de logements locatifs suscite un intérêt renouvelé, il vaut la peine de se demander si les maisons en rangée locatives ont leur place dans le paysage du logement actuel.

Faits saillants

- En Ontario, l'univers des maisons en rangée construites expressément pour le marché locatif s'est sensiblement contracté dans les années 1990 et demeure depuis à peu près au même niveau, en dépit d'une légère expansion dans les dernières années.
- Le marché locatif secondaire a comblé le vide laissé par la diminution de l'offre de logements locatifs traditionnels. Dans la province, les maisons en rangée en copropriété offertes en location – un segment du marché locatif secondaire – avaient un loyer moyen abordable pour un moins grand nombre de ménages que leurs équivalents expressément destinés au marché locatif.

- Quant à la taille convenable du logement, le surpeuplement était moins courant au sein des familles nombreuses occupant des maisons en rangée louées[5] que chez celles qui habitaient des appartements, ce qui donne à penser que les maisons en rangée conviendraient mieux aux ménages locataires de grande taille.
- Un nombre disproportionné de ménages en proie au surpeuplement étaient constitués d'immigrants. Au sein de ce groupe, les maisons en rangées louées se sont aussi avérées réduire la prévalence du problème.

Vue d'ensemble des maisons en rangées construites expressément pour le marché locatif en Ontario et dans certaines RMR

Le présent rapport cible la province de l'Ontario, où sont situés près de la moitié des maisons en rangée locatives au Canada, et davantage de logements que dans toute autre province et tout autre territoire. En Ontario[6], trois régions métropolitaines de recensement (RMR) représentent, ensemble, 60,0 % du parc de logements en rangée construits expressément pour la location dans la province : Toronto (24,4 %), Ottawa-Gatineau[7] (23,4 %) et London (12,2 %). Ces RMR font par conséquent l'objet d'une attention particulière dans le présent rapport.

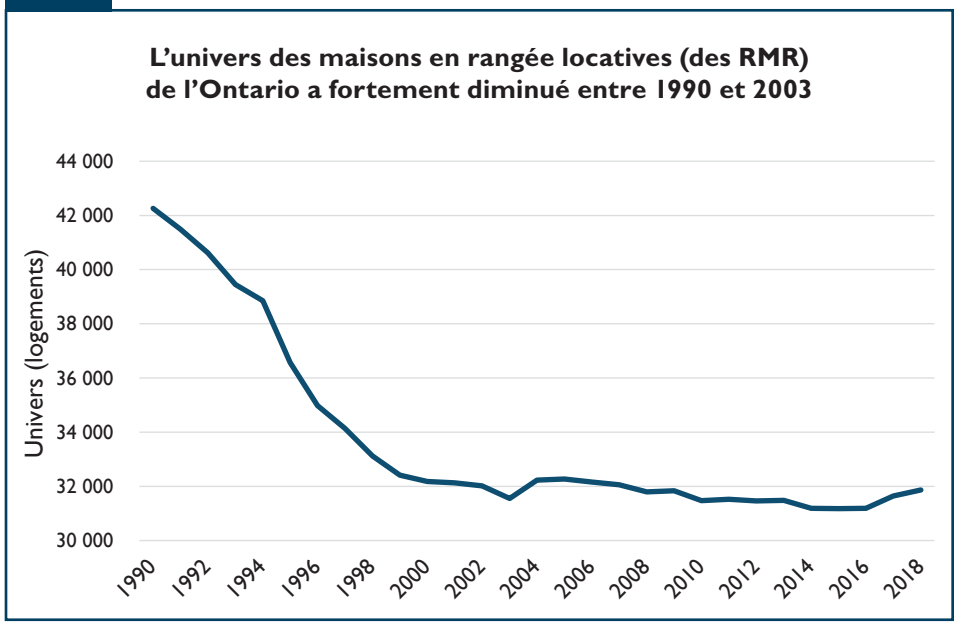
Diminution du parc de maisons en rangée construites expressément pour le marché locatif

En 1990, première année à compter de laquelle on dispose des données de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) de la SCHL, l'univers des logements en rangée construits expressément pour le marché locatif[8] en Ontario comptait 42 260 logements. En 2018, comme en témoignent les dernières données de l'ELL disponibles au moment d'écrire ces lignes, ce nombre était tombé à 31 868 logements[9]. De 1990 à 2003, l'univers a connu un déclin prononcé et persistant; il s'est contracté de 25,3 %. Les régions les plus touchées ont été les trois RMR qui abritaient la plus grande part de l'univers de l'Ontario en 1990, soit Ottawa, Toronto et London. Au cours de cette période de 13 ans, 8 700 des 10 710 logements perdus dans les RMR de l'Ontario l'ont été dans ces trois régions métropolitaines. Les consultations menées auprès de personnes-ressources du secteur de l'habitation révèlent que cette perte découlait en grande partie de la conversion de maisons locatives en logements en propriété absolue et en copropriété tout au long des années 1990, à la suite de la récession du début de cette décennie[10].

Le marché locatif secondaire comble le vide

Au cours des dernières années, la demande de logements locatifs a augmenté, ce qui s'explique probablement, entre autres, par la croissance démographique et le coût élevé de la propriété. Entre les années de recensement 2006 et 2016, le nombre de ménages locataires (tous types de logements confondus) dans les RMR de l'Ontario s'est beaucoup accru. La quasi-totalité de cette demande a été absorbée par le marché locatif secondaire[11,12] le marché locatif primaire étant freiné par une croissance limitée et de faibles taux d'inoccupation (tant pour les appartements que les maisons en rangée). Malgré le déclin du parc de maisons en rangée construites expressément pour la location, le nombre de ménages qui louaient des maisons en rangée a augmenté entre 2006 et 2016, du fait de l'offre accrue sur le marché locatif secondaire (voir le tableau 1). Historiquement, c'est sur le marché locatif secondaire que

Figure 1



Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (de 1990 à 2018)

se trouve la plus grande part des ménages locataires de maisons en rangée, et cette part est en hausse en Ontario et dans certaines RMR (voir le tableau A en annexe pour la répartition des ménages par segment du marché locatif).

Il est évident que les maisons en rangée demeurent populaires étant donné l'augmentation du nombre de ménages locataires de ce type de logement. Au Recensement de 2016, elles représentaient d'ailleurs le deuxième type de logement loué en importance[13] après les appartements dans les trois RMR à l'étude et les RMR de l'Ontario dans leur ensemble. Peut-être est-ce là la raison pour laquelle certains promoteurs du marché locatif primaire ont récemment commencé à réintroduire ce type d'habitation. Au cours des dernières années, l'univers des maisons en rangée construites expressément pour le marché locatif en Ontario a connu sa plus forte croissance depuis 2004-2005; il a affiché une croissance annuelle moyenne de 0,7 % depuis 2016.

Tableau 1 : Marchés locatifs primaire et secondaire, répartition des ménages locataires de maisons en rangée*

Région	Année	Nombre total de ménages locataires de maisons en rangée	Marché locatif primaire (ménages locataires de maisons en rangée)	Marché locatif secondaire (ménages locataires de maisons en rangée)
RMR de Toronto	2006	34 230	7 748	26 482
	2016	45 775	7 539	38 236
	Variation	11 545	-209	11 754
RMR d'Ottawa	2006	19 725	7 549	12 176
	2016	26 350	7 240	19 110
	Variation	6 625	-309	6 934
RMR de London	2006	8 580	3 363	5 217
	2016	9 990	3 518	6 472
	Variation	1 410	155	1 255
Ontario (RMR)	2006	103 345	30 872	72 473
	2016	132 440	30 378	102 062
	Variation	29 095	-495	29 590

*Le nombre de ménages sur les marchés locatifs primaire et secondaire a été estimé au moyen de calculs (voir la note 12).

Sources : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (2006, 2016), Statistique Canada (Recensements de 2006 et de 2016), calculs de la SCHL

Les maisons en rangée, logements convenables pour les ménages locataires relativement grands[14]

Les maisons en rangée louées étaient plus susceptibles d'être occupées par des ménages de taille relativement grande, comme des couples avec enfants et des familles monoparentales. Dans les trois RMR étudiées, environ 60,0 % des maisons en rangée louées abritaient ces deux types de ménages (voir le tableau C en annexe pour une ventilation détaillée). On dénombrait, en moyenne, 3,1 personnes dans les ménages locataires de maisons en rangée à Ottawa, comparativement à 1,6 personne dans les ménages en appartement. À Toronto et à London, la dynamique était semblable, soit environ une personne de plus[15] dans les maisons en rangée qu'en appartement (voir le tableau E en annexe).

Cette préférence des ménages relativement grands est probablement attribuable au fait qu'en moyenne, les maisons en rangée comportent davantage de chambres que les appartements qui pourraient s'y substituer. À cet égard, les maisons en rangée étaient donc plus susceptibles de constituer des logements convenables. La SCHL mesure la taille convenable du logement, un indicateur des besoins impérieux en matière de logement, selon les Normes nationales d'occupation. Un ménage est donc réputé vivre dans un logement convenable s'il y a suffisamment de chambres selon sa taille, sa composition et la relation entre ses membres (voir l'encadré en annexe pour plus de détails).

Selon les données du Recensement de 2016[16], la taille convenable des maisons en rangée devient d'autant plus évidente lorsqu'on se concentre sur les types de ménages de taille relativement grande. Parmi les couples avec enfants en Ontario, la proportion de ménages en situation de surpeuplement dans des appartements était de 45,0 %, comparativement à 15,3 % seulement – soit beaucoup moins – dans les maisons en rangée (voir le tableau 2). Une disparité semblable a été observée pour les familles monoparentales. Celles qui occupaient un appartement étaient plus susceptibles de connaître le surpeuplement, en particulier à Toronto, où 44,7 % d'entre elles habitaient des logements de taille insuffisante. À titre comparatif, la proportion de ménages monoparentaux en situation de surpeuplement dans des maisons en rangée se chiffrait entre 23,0 % à Toronto et 9,6 % à London.

Parmi les ménages locataires qui connaissaient un surpeuplement, un nombre disproportionné étaient des immigrants. C'était notamment le cas pour 77,8 % des ménages locataires familiaux de type couple avec enfants qui n'occupaient pas un logement de taille convenable en Ontario. Au sein de ce groupe, les maisons en rangée locatives ont également engendré une diminution du surpeuplement pour les familles immigrantes nombreuses (voir le tableau 3). Le nombre de ménages excédant les normes de taille était par ailleurs plus élevé chez les familles d'immigrants récemment arrivés.

Tableau 2 : Proportion des ménages locataires dont le logement n'est pas de taille convenable, maisons en rangée et appartements

Région	Ménage familial – couple avec enfants		Ménage familial – couple sans enfants		Famille monoparentale		Ménage non familial		Tous les ménages	
	Maisons en rangée	Appart.	Maisons en rangée	Appart.	Maisons en rangée	Appart.	Maisons en rangée	Appart.	Maisons en rangée	Appart.
RMR de Toronto	18,2 %	50,5 %	0,7 %	2,5 %	23,0 %	44,7 %	3,3 %	5,4 %	17,0 %	18,7 %
RMR d'Ottawa	18,2 %	36,4 %	0,8 %	1,4 %	17,7 %	32,7 %	3,7 %	3,8 %	13,2 %	8,3 %
RMR de London	13,0 %	39,2 %	0,0 %	0,7 %	9,6 %	28,3 %	2,7 %	2,4 %	8,6 %	7,5 %
Ontario	15,3 %	45,0 %	0,4 %	1,7 %	15,8 %	37,2 %	2,3 %	3,9 %	11,6 %	13,1 %

Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016), calculs de la SCHL

Tableau 3 : Proportion des ménages locataires immigrants dont le logement n'est pas de taille convenable, maisons en rangée et appartements

Région	Ménage familial – couple avec enfants		Ménage familial – couple sans enfants		Famille monoparentale		Ménage non familial		Tous les ménages	
	Maisons en rangée	Appart.	Maisons en rangée	Appart.	Maisons en rangée	Appart.	Maisons en rangée	Appart.	Maisons en rangée	Appart.
RMR de Toronto	23,4 %	55,1 %	0,0 %	3,5 %	27,4 %	48,7 %	3,2 %	5,3 %	22,6 %	26,6 %
RMR d'Ottawa	29,3 %	46,6 %	0,0 %	2,5 %	25,6 %	41,7 %	4,4 %	3,8 %	24,9 %	16,8 %
RMR de London	21,1 %	53,3 %	0,0 %	1,1 %	18,2 %	38,6 %	0,0 %	2,5 %	16,9 %	16,3 %
Ontario	23,9 %	53,5 %	0,6 %	2,9 %	24,4 %	46,6 %	2,8 %	4,5 %	20,8 %	23,5 %

Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016), calculs de la SCHL

Tableau 4 : Proportion des ménages locataires immigrants récemment arrivés au pays dont le logement n'est pas de taille convenable, maisons en rangée et appartements

Région	Ménage familial – couple avec enfants		Ménage familial – couple sans enfants		Famille monoparentale		Ménage non familial		Tous les ménages	
	Maisons en rangée	Appart.	Maisons en rangée	Appart.	Maisons en rangée	Appart.	Maisons en rangée	Appart.	Maisons en rangée	Appart.
RMR de Toronto	21,8 %	62,3 %	0,0 %	5,0 %	22,2 %	65,8 %	0,0 %	13,1 %	21,2 %	40,5 %
RMR d'Ottawa	31,1 %	52,6 %	0,0 %	2,2 %	27,4 %	43,8 %	26,3 %	12,1 %	30,3 %	30,2 %
RMR de London	35,0 %	62,3 %	0,0 %	0,0 %	38,5 %	56,4 %	0,0 %	12,9 %	32,9 %	39,7 %
Ontario	25,1 %	60,5 %	0,0 %	4,6 %	25,9 %	62,0 %	9,5 %	12,4 %	23,9 %	38,7 %

Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016), calculs de la SCHL

La prévalence plus élevée du surpeuplement chez les ménages de grande taille composés d'immigrants récents témoigne des difficultés supérieures que rencontre ce groupe, par rapport aux autres types de ménages, pour trouver un logement convenable. Ces ménages tendent à s'entasser dans des appartements en raison de contraintes budgétaires (voir le tableau D en annexe). Les ménages locataires qui occupent des appartements sont généralement de petite taille, mais ceux de nouveaux immigrants qui connaissent le surpeuplement en appartement comptent en moyenne, en Ontario, 3,9 personnes, soit beaucoup plus que tous les types de ménages (1,8 personne).

Comparaison des coûts relatifs des logements

Comparaison entre maisons en rangée du marché locatif primaire et appartements du marché locatif primaire

Notre analyse a démontré que les maisons en rangée constituent une option de taille plus convenable pour les grands ménages familiaux, mais sont-elles abordables? L'univers des maisons en rangée locatives comprend essentiellement des logements de trois chambres, tandis que les appartements locatifs sont surtout des logements d'une et de deux chambres[17]. En ce qui concerne leur loyer moyen par rapport à celui des appartements, les résultats de l'ELL de 2018 étaient mitigés. En moyenne, les appartements de deux chambres construits expressément pour le marché locatif étaient moins chers que les maisons en rangée du même nombre de chambres à Toronto et à London, mais plus chers à Ottawa et dans l'ensemble de l'Ontario. Dans le cas des logements de trois chambres, parmi lesquels le nombre d'appartements locatifs traditionnels est limité, les maisons en rangée étaient moins chères dans les régions sélectionnées, sauf à Toronto (voir le tableau 5).

Il n'est cependant pas toujours approprié de comparer le niveau moyen des loyers des maisons en rangée et des appartements ayant le même nombre de chambres. Comme l'offre de maisons en rangée et d'appartements diffère selon le nombre de chambres (voir la note 17), les grands ménages devraient probablement choisir entre louer un petit appartement de deux chambres ou une maison en rangée de trois chambres, plus spacieuse. Autrement dit, il y aurait un compromis à faire entre l'abordabilité et la taille. En fait, lorsqu'on comparait ces deux types de logements locatifs, les appartements de deux chambres sont apparus comme plus abordables pour les ménages de tous les centres sauf London, où l'écart entre le loyer moyen des appartements de deux chambres et celui des maisons en rangée de trois chambres était négligeable (voir le tableau 6).

Une autre contrainte à laquelle font face les grands ménages, qui peut expliquer en partie pourquoi ils s'entassent dans des appartements,

Tableau 5 : Écart en pourcentage entre les loyers moyens des appartements et des maisons en rangée sur le marché locatif primaire, selon le nombre de chambres

Région	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres et plus	Tous les logements
RMR de Toronto	**	**	-3,0 %	-4,1 %	-18,0 %
RMR d'Ottawa	**	20,1 %	4,1 %	12,0 %	-14,0 %
RMR de London	**	-15,2 %	-2,2 %	2,6 %	-16,0 %
Ontario	40,4 %	29,4 %	8,3 %	7,8 %	-8,1 %

**Donnée supprimée pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (2018)

Tableau 6 : Pourcentage des ménages locataires qui auraient les moyens* de louer un logement d'un type donné sur le marché locatif primaire

Région	Offre locative	Ménages locataires (total)	Ménages familiaux – couples avec enfants	Familles monoparentales
RMR de Toronto	En rangée (3 ch. et plus)	37,5 %	53,6 %	30,5 %
	Appartement (2 ch.)	46,4 %	64,2 %	40,9 %
RMR d'Ottawa	En rangée (3 ch. et plus)	46,6 %	68,4 %	40,4 %
	Appartement (2 ch.)	57,3 %	78,7 %	53,8 %
RMR de London	En rangée (3 ch. et plus)	44,6 %	70,8 %	43,0 %
	Appartement (2 ch.)	44,6 %	70,8 %	43,0 %
Ontario	En rangée (3 ch. et plus)	41,2 %	65,0 %	36,1 %
	Appartement (2 ch.)	52,0 %	76,7 %	49,6 %

*Selon un seuil fixé à 30 % du revenu.
Sources : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (2016), Statistique Canada (Recensement de 2016), calculs de la SCHL

est la disponibilité limitée de logements convenables et abordables comme les maisons en rangée. Comme nous l'avons mentionné au début du présent rapport, les maisons en rangée ne représentent qu'une très faible proportion de l'univers des logements construits expressément pour le marché locatif (5,3 %[18] en Ontario).

Comparaison entre maisons en rangée du marché locatif primaire et maisons en rangée en copropriété offertes en location

Notre analyse montre également que la contraction de l'univers des maisons en rangée construites expressément pour le marché locatif peut avoir entraîné une augmentation des loyers pour ce type de logement lorsque des logements du marché secondaire étaient offerts en location à la place. Il ressort du Recensement de 2016 que le loyer des logements du marché secondaire faisant partie d'une copropriété[19] était en moyenne plus élevé[20,21] que le loyer moyen selon l'ELL de la SCHL la même année (voir le tableau 7).

Du point de vue de l'abordabilité, moins de ménages en Ontario auraient été en mesure d'assumer les loyers plus élevés des copropriétés. En supposant un seuil d'abordabilité fixé à 30 % du revenu du ménage, 65,0 % des couples avec enfants auraient pu louer une maison en rangée en copropriété et 76,7 %, une maison en rangée construite expressément pour le marché locatif[22]. La disparité était légèrement plus marquée chez les ménages monoparentaux, où l'absence d'un soutien économique supplémentaire a vraisemblablement exercé des pressions accrues sur l'abordabilité. Parmi ces ménages, 36,1 % étaient en mesure d'assumer le loyer d'une maison en rangée en copropriété et 49,6 %, celui d'une maison en rangée construite expressément pour le marché locatif[23].

Les résultats selon l'année de construction ont aussi fait ressortir, de façon générale, un loyer plus élevé pour les logements en copropriété que pour les maisons en rangée construites expressément pour le marché locatif (voir le tableau F en annexe). Bien que les logements du marché secondaire aient comblé le vide laissé par le déclin de l'univers des maisons en rangée construites expressément pour la location, cela s'est probablement traduit par des loyers plus élevés et potentiellement moins abordables pour les locataires[24].

Comparaison entre maisons en rangée du marché locatif primaire et maisons en rangée en propriété absolue

Enfin, les ménages à la recherche de logements plus spacieux pourraient aussi envisager d'acheter une maison en rangée neuve ou existante. Nous comparons donc les coûts mensuels moyens de possession[25] d'une maison en rangée existante au loyer moyen d'une maison construite expressément pour le marché locatif en 2018 dans les trois RMR étudiées[26] (voir le tableau 8). Notre analyse montre que les loyers des logements locatifs traditionnels étaient considérablement inférieurs aux coûts de la propriété. Les charges de remboursement hypothécaire étaient environ deux fois plus élevées que le loyer moyen des maisons en rangée du marché locatif primaire à Toronto, 33,9 % plus élevées à Ottawa et 13,6 %[27] plus élevées à London.

Tableau 7 : Loyers moyens des maisons en rangée par type, selon le recensement et l'ELL*

Région	Recensement de 2016	ELL 2016	Différence, recensement et ELL
	Faisant partie d'une copropriété	Construites expressément pour le marché locatif	
RMR de Toronto	1 687 $	1 515 $	11,4 %
RMR d'Ottawa	1 360 $	1 295 $	5,0 %
RMR de London	1 165 $	1 016 $	14,7 %
Ontario	1 372 $	1 209 $	13,5 %

*Le recensement est mené auprès des ménages, tandis que les répondants à l'ELL de la SCHL sont des propriétaires et des gestionnaires immobiliers.

Sources : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (2016), Statistique Canada (Recensement de 2016), calculs de la SCHL

Tableau 8 : Comparaison des coûts de possession mensuels et des loyers moyens des logements construits expressément pour le marché locatif, 2018

Région	Coûts de possession mensuels	Loyer moyen	Écart
	Maisons en rangée sur le marché de la revente	Maisons en rangée du marché locatif primaire	
RMR de Toronto	3 406 $	1 688 $	101,8 %
RMR d'Ottawa	1 829 $	1 366 $	33,9 %
RMR de London	1 339 $	1 179 $	13,6 %

Sources : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (2018), SCHL, chambres immobilières de Toronto, d'Ottawa et de London, calculs de la SCHL

Conclusion

Depuis 2014, le nombre de logements destinés expressément au marché locatif en construction en Ontario a considérablement augmenté. Il s'agit surtout d'appartements d'une et de deux chambres. D'après ce que nous avons pu constater, les maisons en rangée construites expressément pour le marché locatif sont préférables pour les ménages de grande taille et se sont révélées plus abordables que d'autres options de location. Cependant, lorsque les maisons en rangée du marché locatif primaire ont été comparées à leur équivalent du côté des appartements, ces derniers constituaient souvent l'option la plus abordable. Les données indiquent que les ménages de taille relativement grande optent pour des appartements plus petits plutôt que pour des maisons en rangée plus spacieuses, sacrifiant probablement la taille au profit de l'abordabilité, plus pertinente. La rareté des logements de taille convenable qui sont abordables peut aussi avoir joué un rôle dans leur décision. Comme l'intérêt pour la construction de logements destinés expressément au marché locatif continue de croître, il vaut la peine de revoir les avantages des maisons en rangée construites à cette fin. Les données laissent penser que ce type d'immeuble peut offrir des logements de taille convenable et, dans certains cas (p. ex., la location de maisons en rangée en copropriété ou en propriété absolue), relativement moins chers pour les ménages locataires de grande taille, en particulier les nouveaux arrivants.

Annexe

Normes nationales d'occupation

Les Normes nationales d'occupation de la SCHL déterminent le nombre de chambres dont un ménage a besoin, selon les critères suivants :

- Il peut y avoir un maximum de deux personnes par chambre.
- Les membres du ménage, peu importe leur âge, qui vivent en tant que couple marié ou en union libre partagent une chambre à coucher avec leur époux ou partenaire en union libre.
- Les parents seuls, peu importe leur âge, ont une chambre à coucher distincte.
- Les membres du ménage âgés de 18 ans ou plus ont une chambre à coucher distincte, à l'exception de ceux qui vivent en tant que couple marié ou en union libre.
- Les membres du ménage âgés de moins de 18 ans de même sexe partagent une chambre à coucher, à l'exception des parents seuls et des membres qui vivent en tant que couple marié ou en union libre.
- Les membres du ménage âgés de moins de 5 ans de sexe opposé partagent une chambre à coucher si cette situation diminue le nombre de chambres à coucher requises. Cette situation se produit uniquement dans les ménages qui comportent un nombre impair de personnes de moins de 18 ans de sexe masculin, un nombre impair de personnes de moins de 18 ans de sexe féminin, et où au moins une personne de sexe féminin et une personne de sexe masculin.

Tableau A : Proportion des ménages locataires de maisons en rangée* par segment du marché locatif

	RMR de Toronto		RMR d'Ottawa		RMR de London		Ontario (RMR)	
	Primaire	Secondaire	Primaire	Secondaire	Primaire	Secondaire	Primaire	Secondaire
1991	26,2 %	73,8 %	42,9 %	57,1 %	64,5 %	35,5 %	33,3 %	66,7 %
1996	19,8 %	80,2 %	39,5 %	60,5 %	38,1 %	61,9 %	29,5 %	70,5 %
2001	19,5 %	80,5 %	36,2 %	63,8 %	38,0 %	62,0 %	28,7 %	71,3 %
2006	22,6 %	77,4 %	38,3 %	61,7 %	39,2 %	60,8 %	29,9 %	70,1 %
2011	20,2 %	79,8 %	34,4 %	65,6 %	39,8 %	60,2 %	27,5 %	72,5 %
2016	16,5 %	83,5 %	27,5 %	72,5 %	35,2 %	64,8 %	22,9 %	77,1 %

*Les proportions ont été calculées à partir d'estimations des ménages sur les marchés locatifs primaire et secondaire pour chaque année de recensement.
Sources : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (1991, 1996, 2001, 2006, 2011 et 2016), Statistique Canada (Recensements de 1991, 1996, 2001, 2006, 2011 et 2016), calculs de la SCHL

Tableau B1 : Ménages par type de logement et mode d'occupation									
	Tous les ménages			Ménages occupant une maison en rangée			Ménages occupant un appartement		
Région	Total	Locataires	Proportion de locataires	Total	Locataires	Proportion de locataires	Total	Locataires	Proportion de locataires
RMR de Toronto	2 135 910	715 540	33,5 %	196 435	45 775	23,3 %	928 585	602 475	64,9 %
RMR d'Ottawa	395 395	131 725	33,3 %	80 285	26 350	32,8 %	117 005	90 740	77,6 %
RMR de London	206 450	74 275	36,0 %	21 765	9 990	45,9 %	60 620	53 305	87,9 %
Ontario	5 169 170	1 559 715	30,2 %	463 425	153 050	33,0 %	1 580 205	1 136 035	71,9 %

Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016), calculs de la SCHL

Tableau B2 : Ménages par type de logement et mode d'occupation				
	Proportion du nombre total de ménages		Proportion des ménages locataires	
Région	Maisons en rangée	Appart.	Maisons en rangée	Appart.
RMR de Toronto	9,2 %	43,5 %	6,4 %	84,2 %
RMR d'Ottawa	20,3 %	29,6 %	20,0 %	68,9 %
RMR de London	10,5 %	29,4 %	13,5 %	71,8 %
Ontario	9,0 %	30,6 %	9,8 %	72,8 %

Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016), calculs de la SCHL

Tableau C1 : Répartition des ménages locataires par genre de ménage et choix de logement						
Région	Type de logement	Tous types de ménages confondus	Ménage familial	Ménage familial – couple avec enfants	Ménage familial – couple sans enfants	Ménage monoparental
RMR de Toronto	Tous les immeubles	715 540	53,3 %	19,7 %	16,3 %	15,5 %
	Maisons en rangée	45 775	81,6 %	32,7 %	11,4 %	33,1 %
	Appartements	602 475	48,8 %	17,0 %	16,8 %	13,8 %
RMR d'Ottawa	Tous les immeubles	131 725	46,1 %	14,1 %	17,3 %	13,8 %
	Maisons en rangée	26 350	76,4 %	30,2 %	14,1 %	29,7 %
	Appartements	90 740	34,0 %	7,2 %	17,8 %	8,8 %
RMR de London	Tous les immeubles	74 275	44,7 %	13,1 %	16,1 %	14,8 %
	Maisons en rangée	9 990	77,4 %	30,4 %	11,2 %	33,9 %
	Appartements	53 305	34,5 %	7,4 %	16,7 %	10,1 %
Ontario	Tous les immeubles	1 559 715	50,5 %	16,8 %	16,5 %	15,9 %
	Maisons en rangée	153 050	76,9 %	28,4 %	12,7 %	33,2 %
	Appartements	1 136 035	42,6 %	12,5 %	16,9 %	12,4 %

Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016), calculs de la SCHL

Tableau C2 : Répartition des ménages locataires par genre de ménage et choix de logement					
Région	**Type de logement**	**Ménage multifamilial**	**Ménage non familial**	**Ménage d'une seule personne**	**Ménage non familial de deux personnes ou plus**
RMR de Toronto	Tous les immeubles	1,8 %	46,7 %	38,3 %	8,4 %
	Maisons en rangée	4,5 %	18,4 %	12,7 %	5,7 %
	Appartements	1,2 %	51,2 %	42,6 %	8,6 %
RMR d'Ottawa	Tous les immeubles	0,9 %	53,9 %	43,5 %	10,4 %
	Maisons en rangée	2,4 %	23,6 %	14,4 %	9,2 %
	Appartements	0,2 %	66,0 %	55,6 %	10,4 %
RMR de London	Tous les immeubles	0,7 %	55,3 %	46,4 %	8,9 %
	Maisons en rangée	1,9 %	22,6 %	15,9 %	6,8 %
	Appartements	0,2 %	65,5 %	56,7 %	8,8 %
Ontario	Tous les immeubles	1,3 %	49,5 %	41,7 %	7,9 %
	Maisons en rangée	2,6 %	23,1 %	17,1 %	6,0 %
	Appartements	0,8 %	57,4 %	49,4 %	8,0 %

Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016), calculs de la SCHL

Tableau D : Proportion de ménages immigrants résidant dans des maisons en rangée louées par rapport au nombre total de ménages immigrants, selon la période de migration								
Période de migration	**Toronto (maisons en rangée)**	**Toronto (appart.)**	**Ottawa (maisons en rangée)**	**Ottawa (appart.)**	**London (maisons en rangée)**	**London (appart.)**	**Ontario (maisons en rangée)**	**Ontario (appart.)**
2001 to 2005	11,1 %	12,3 %	12,2 %	12,0 %	14,1 %	9,1 %	11,9 %	11,5 %
2006 to 2010	10,8 %	14,0 %	19,2 %	14,2 %	17,1 %	12,4 %	13,6 %	13,3 %
2011 to 2016	11,9 %	17,3 %	15,4 %	18,4 %	16,1 %	16,5 %	12,9 %	16,7 %

Sources : Statistique Canada (Recensement de 2016), calculs de la SCHL

Tableau E : Taille des ménages et nombre de pièces (ménages locataires)				
Région	**Type de logement**	**Nombre moyen de chambres**	**Nombre moyen de pièces**	**Nombre moyen de personnes dans les ménages privés**
RMR de Toronto	Appartement	1,5	3,4	2,1
	Appart. dans un immeuble de moins de 5 étages	1,6	3,7	1,9
	Appart. dans un immeuble de 5 étages ou plus	1,5	3,4	2,1
	Appartement dans un plain-pied ou duplex	2,1	4,2	2,3
	Maison en rangée	2,9	5,6	3,3
RMR d'Ottawa	Appartement	1,5	3,6	1,6
	Appart. dans un immeuble de moins de 5 étages	1,7	3,8	1,7
	Appart. dans un immeuble de 5 étages ou plus	1,4	3,4	1,6
	Appartement dans un plain-pied ou duplex	2,0	4,5	1,9
	Maison en rangée	2,9	5,9	3,1
RMR de London	Appartement	1,6	3,8	1,6
	Appart. dans un immeuble de moins de 5 étages	1,6	3,9	1,6
	Appart. dans un immeuble de 5 étages ou plus	1,5	3,8	1,7
	Appartement dans un plain-pied ou duplex	2,0	4,7	1,8
	Maison en rangée	2,8	6,0	3,0
Ontario	Appartement	1,7	3,8	1,9
	Appart. dans un immeuble de moins de 5 étages	1,8	4,1	1,8
	Appart. dans un immeuble de 5 étages ou plus	1,6	3,6	1,9
	Appartement dans un plain-pied ou duplex	2,8	5,8	2,6
	Maison en rangée	2,9	6,0	2,7

Source : Statistique Canada (Recensement de 2016)

Tableau F : Loyers moyens des maisons en rangée en fonction de l'âge de l'immeuble, selon l'ELL et le Recensement (2016)												
	Avant 1960	**De 1946 à 1960**		**De 1960 à 1979**	**De 1961 à 1980**		**De 1980 à 1999**	**De 1981 à 2000**		**2000 et +**	**De 2001 à 2016**	
Région	**ELL**	**Recensement, partie d'une copropriété**	**Écart**	**ELL**	**Recensement, partie d'une copropriété**	**Écart**	**ELL**	**Recensement, partie d'une copropriété**	**Écart**	**ELL**	**Recensement, partie d'une copropriété**	**Écart**
RMR de Toronto	1 199 $	1 545 $	-22,4 %	1 483 $	1 489 $	-0,4 %	**	1 691 $	**	1 773 $	1 827 $	-3,0 %
RMR d'Ottawa	1 069 $	1 313 $	-18,6 %	1 300 $	1 297 $	0,2 %	1 316 $	1 369 $	-3,9 %	1 435 $	1 548 $	-7,3 %
RMR de London	**	993 $	**	981 $	1 054 $	-6,9 %	964 $	1 160 $	-16,9 %	1 517 $	1 486 $	2,1 %
Ontario	1 001 $	1 158 $	-13,6 %	1 208 $	1 240 $	-2,6 %	1 153 $	1 343 $	-14,1 %	1 465 $	1 616 $	-9,3 %

**Donnée supprimée pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

Sources : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (2016), Statistique Canada (Recensement de 2016), calculs de la SCHL

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

[1] Le marché locatif primaire comprend tous les logements locatifs situés dans des immeubles d'initiative privée construits expressément pour la location qui comptent au moins trois unités locatives (appartements et maisons en rangée). Selon la définition qu'en donne l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) de la SCHL, un immeuble ou ensemble de maisons en rangée locatives est un immeuble comptant au moins trois maisons contiguës avec entrée privée au rez-de-chaussée qui sont offertes en location. Les habitations occupées par leurs propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

[2] Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (octobre 2018).

[3] *Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada* (SCHL, mai 2018).

[4] *Aperçu de la superficie habitable des propriétés résidentielles en Colombie-Britannique, en Ontario et en Nouvelle-Écosse* (SCHL, mai 2019).

[5] Pour les marchés locatifs primaire et secondaire.

[6] À partir d'ici et tout au long de la présente section (« Vue d'ensemble des maisons en rangées construites expressément pour le marché locatif en Ontario et dans certaines RMR »), toute référence à l'Ontario désigne exclusivement les 16 RMR de la province : Barrie, Belleville, Brantford, le Grand Sudbury, Guelph, Hamilton, Kingston, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Oshawa, Ottawa, Peterborough, St. Catharines-Niagara, Thunder Bay, Toronto et Windsor. Les agglomérations de recensement (AR) et les centres ruraux ont été exclus de l'analyse. Dans le cadre du recensement quinquennal de Statistique Canada, les centres ruraux peuvent être promus au statut d'AR et les AR, rétrogradées à celui de centres ruraux. En nous concentrant uniquement sur les RMR, nous avons pu analyser une aire géographique relativement uniforme au fil du temps. Le lien suivant mène vers des définitions et davantage de contexte : https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/ref/dict/geo009-fra.cfm.

[7] L'analyse fournie dans le présent rapport concerne la partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau.

[8] Dans le cadre de son ELL annuelle, la SCHL assure un suivi du nombre de logements sur le marché locatif primaire. La totalité des logements est appelée univers des logements construits expressément pour le marché locatif.

[9] Les logements locatifs sont retirés de façon permanente de l'univers de l'ELL de la SCHL lorsqu'ils sont démolis, convertis en un autre mode d'occupation (propriété absolue ou copropriété) ou convertis en locaux non résidentiels.

[10] À la suite de la récession du début des années 1990, la chute des prix des habitations et des taux d'intérêt a fait de l'achat d'une propriété une option de plus en plus attrayante. Entre les années de recensement 1991 et 2001, les taux de propriétaires-occupants de maisons en rangée ont fortement augmenté en Ontario et dans les trois RMR à l'étude. Parallèlement, selon les données de l'ELL de la SCHL, la demande de maisons en rangée construites expressément pour le marché locatif a commencé à diminuer, comme l'atteste la hausse du taux d'inoccupation de ces logements en Ontario jusqu'en 1996. Ces changements ont probablement incité les propriétaires à liquider leurs maisons en rangée, ce qui a entraîné la contraction de l'univers.

[11] Le marché locatif secondaire regroupe tous les logements locatifs qui ne font pas partie du marché locatif primaire, notamment les copropriétés louées et les logements locatifs d'initiative publique (subventionnés), les maisons en rangée en propriété absolue en location et les logements locatifs dans des immeubles de moins de trois unités.

[12] Le nombre de ménages sur le marché locatif secondaire a été calculé en déduisant le nombre estimé de ménages locataires de maisons en rangée sur le marché locatif primaire (d'après l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL) du nombre total de ménages locataires de maisons en rangée pour chaque année de recensement.

[13] Exception faite des maisons individuelles attenantes et des logements mobiles, qui ne représentaient dans les deux cas qu'une faible proportion des logements occupés par des ménages locataires dans les trois RMR et en Ontario (RMR). Pour une ventilation des différents types de logements, cliquer sur le lien suivant : https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3VD_f.pl?Function=getVD&TVD=144257&CVD=144258&CLV=0&MLV=2&D=1.

[14] Toute mention de l'Ontario ci-après (à partir de la section intitulée « Les maisons en rangée, logements convenables pour les grands ménages locataires ») se veut une référence à l'ensemble des centres de la province (RMR, AR et régions rurales).

[15] Pour être exact, soulignons que la moyenne combinée des trois RMR est de 1,3 personne de plus dans les maisons en rangée louées que dans les appartements, tous types confondus.

[16] Pour les logements loués sur les marchés locatifs primaire et secondaire.

[17] Selon les résultats de la plus récente ELL (octobre 2018), les maisons en rangée de trois chambres représentent en moyenne 74,2 % de l'univers total des maisons en rangée dans les trois RMR, et celles de deux chambres, 24,2 %. La proportion totale d'appartements de trois chambres n'est que de 5,6 %, tandis que les appartements de deux chambres et ceux d'une chambre représentent respectivement 45,4 % et 42,7 %.

[18] De plus, si l'on se fonde sur le parc de logements occupés (selon le Recensement de 2016) comme indicateur du parc total, les maisons en rangée des marchés locatifs primaire et secondaire combinés représentent toujours une proportion relativement faible du nombre total de ménages locataires (10,0 % en Ontario).

[19] Les données du Recensement n'ont pas permis de ventiler les loyers du marché secondaire hors copropriété. Ainsi, dans cette section, nous nous sommes concentrés exclusivement sur les loyers des logements du marché locatif secondaire faisant partie d'un ensemble de copropriétés.

[20] Les loyers sont appelés, dans le recensement de Statistique Canada, « coûts d'habitation ».

[21] Le loyer plus élevé des logements en copropriété peut s'expliquer par des différences dans l'âge des immeubles. Autrement dit, les logements en copropriété étaient peut-être, de façon générale, plus récents et comprenaient des commodités que n'offraient pas les logements construits expressément pour le marché locatif.

[22] Sources : ELL de la SCHL (octobre 2016), Recensement de 2016, calculs de la SCHL.

[23] *Ibid.*

[24] Des données supplémentaires, en particulier sur les maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, qui représentent une autre composante du marché locatif secondaire, sont nécessaires pour étayer cette hypothèse. Le recensement ne fait pas la distinction entre les maisons en rangée en propriété absolue et les maisons en rangée subventionnées. En Ontario, la proportion moyenne de ménages vivant dans des maisons en rangée en propriété absolue et subventionnées s'élevait en 2016 à 53,7 % de tous les ménages occupant des maisons en rangée. À Toronto, à Ottawa et à London, les pourcentages s'élevaient respectivement à 63,0 %, à 47,8 % et à 25,7 %.

[25] Les charges de remboursement hypothécaire ont été calculées selon le taux des prêts hypothécaires ordinaires de cinq ans en 2018, une mise de fonds de 10 % et une période d'amortissement de 25 ans.

[26] Le coût de possession et le loyer moyens ont été déterminés en fonction du total pour les logements de toutes tailles.

[27] Le calcul pour London était fondé sur le prix médian de revente d'une maison en rangée. Les calculs pour Toronto et Ottawa reposaient sur le prix moyen.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

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

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

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

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

© 2019, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

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

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

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

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – régions du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site **schl.ca/marchedelhabitation**

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✔ Guichet unique
- ✔ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✔ Données par quartier

schl.ca/portailimh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre compte maSCHL aujourd'hui!

L'Observateur du logement au Canada

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- Analyses et données;
- Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

68867_2020_m01