

# R

# APPORT SUR LE

# MARCHÉ LOCATIF

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

London

## Hausse du taux d'inoccupation des appartements

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London, le taux d'inoccupation des appartements locatifs a grimpé par rapport à l'an dernier. Ainsi, selon les résultats de l'**Enquête sur les logements locatifs** réalisée tous les ans en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des immeubles d'appartements d'initiative privée s'est élevé à 3,7 % en 2004, ce qui représente une importante hausse en regard des 2,1 % enregistrés un an plus tôt.

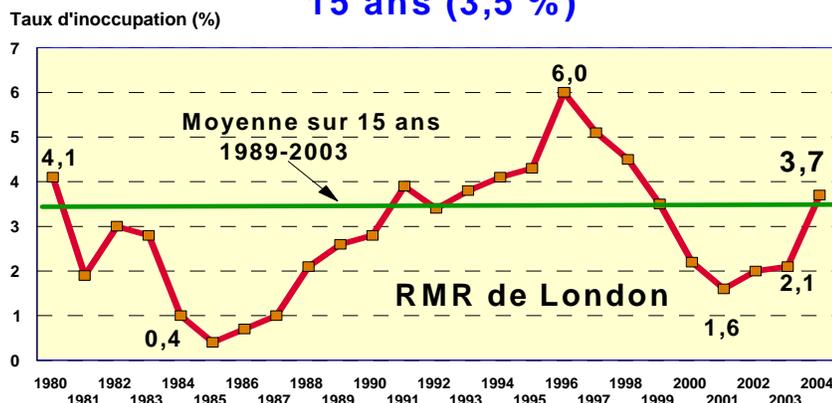
Des taux hypothécaires exceptionnellement bas et des niveaux d'emploi sans précédent ont fait en sorte que l'achat d'une première habitation est devenue une possibilité réelle pour davantage de locataires. Les ventes de logements existants battront en 2004, pour une quatrième année de suite, de nouveaux records. Du côté de l'offre, 834 appartements locatifs ont été achevés cette année, dont 533 étaient situés dans trois tours d'habitation de luxe. Vu le mouvement d'accession à la propriété et le repli du solde migratoire en 2003 par rapport au niveau relativement élevé

## ENQUÊTE D'OCTOBRE 2004

### SOMMAIRE

- 1-4 Hausse du taux d'inoccupation
- 2 London : 11<sup>e</sup> taux en importance parmi les 28 RMR au pays
- 3 Offre de logements locatifs neufs
- 3 Perspectives du marché
- 4,9 Carte des zones et définitions
- 5 NOUVEAU : Taux de disponibilité
- 6 Loyers et abordabilité
- 7 Maisons en rangée
- 8-12 Tableaux et définitions

### Le taux d'inoccupation des appartements dépasse la moyenne sur 15 ans (3,5 %)



Immeubles visés par l'Enquête : 6 appartements et plus, de 1980 à 1986; 3 appartements et plus, de 1987 à 2004  
Source : Analyse de marché, SCHL (Enquête sur les logements locatifs, réalisée tous les ans en octobre)

enregistré en 2002, une augmentation passagère du nombre de logements vacants n'a pas de quoi surprendre. En 2004, 1 444 logements étaient inoccupés, soit près de 650 de plus qu'un an auparavant. La hausse a été observée en grande partie (564 unités) dans les logements de deux chambres, type de logements le plus répandu dans la RMR. Toutefois, la forte croissance des ménages âgés de 50 à 64 ans stimulera la demande de cette catégorie de logements locatifs dans les années à venir.

Ken Sumnall, analyste principal de marché

Analyse de marché, SCHL London

Ligne directe : (519) 873-2410 \* Télécopieur : (519) 438-5266

Courriel : ksumnall@schl.ca \* Site Web : www.schl.ca

Suite à la page 2

## Le taux d'inoccupation national des appartements augmente

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Bien qu'il s'agisse de sa troisième hausse annuelle de suite, le taux d'inoccupation reste inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée pour la période allant de 1992 à 2003.

L'augmentation de cette année s'explique par divers facteurs. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées. L'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs. En outre, il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif et contribuent ainsi à la progression des taux d'inoccupation.

Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Par ailleurs, les copropriétés ajoutent au marché locatif parce que, dans certains cas, elles sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location. L'accroissement des taux d'inoccupation tient également aux achèvements d'appartements locatifs, qui ont fait croître l'offre dans certains centres.

Même si les taux d'inoccupation ont monté dans de nombreux centres, beaucoup de ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Ces ménages ont besoin d'un logement plus abordable ou doivent obtenir de l'aide pour réduire leurs frais de logement mensuels. Dans certains cas, toutefois, il n'y a pas suffisamment de logements vacants pour répondre aux besoins de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement; il arrive par exemple que certains doivent vivre dans une habitation surpeuplée. Par conséquent, la nécessité de produire des logements abordables persiste.

## Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements donnés en location

| Rang 2004 | Région métropolitaine de recensement (RMR)* | Taux d'inoccupation (%) |            | Taux de disponibilité (%) |
|-----------|---|-------------------------|------------|---------------------------|
|           |   | 2003                    | 2004       | 2004                      |
| 1         | Victoria                                    | 1,1                     | 0,6        | 1,9                       |
| 2         | Sherbrooke                                  | 0,7                     | 0,9        | 1,5                       |
| 3         | Québec                                      | 0,5                     | 1,1        | 1,5                       |
| 3         | Winnipeg                                    | 1,3                     | 1,1        | 1,8                       |
| 5         | Trois-Rivières                              | 1,5                     | 1,2        | 1,6                       |
| 6         | Vancouver                                   | 2,0                     | 1,3        | 2,3                       |
| 7         | Montréal                                    | 1,0                     | 1,5        | 1,9                       |
| 8         | Gatineau                                    | 1,2                     | 2,1        | 2,6                       |
| 9         | Kingston                                    | 1,9                     | 2,4        | 4,3                       |
| 10        | St. Catharines-Niagara                      | 2,7                     | 2,6        | 4,4                       |
| 10        | Grand Sudbury                               | 3,6                     | 2,6        | 4,4                       |
| 12        | Regina                                      | 2,1                     | 2,7        | 4,4                       |
| 13        | Abbotsford                                  | 2,5                     | 2,8        | 4,0                       |
| 14        | Halifax                                     | 2,3                     | 2,9        | 3,9                       |
| 15        | St. John's                                  | 2,0                     | 3,1        | 4,5                       |
| 16        | Oshawa                                      | 2,9                     | 3,4        | 4,4                       |
| 16        | Hamilton                                    | 3,0                     | 3,4        | 5,4                       |
| 18        | Kitchener                                   | 3,2                     | 3,5        | 6,3                       |
| <b>19</b> | <b>London</b>                               | <b>2,1</b>              | <b>3,7</b> | <b>5,9</b>                |
| 20        | Ottawa                                      | 2,9                     | 3,9        | 6,7                       |
|           | Charlottetown*                              | 3,5                     | 4,2        | n/a                       |
| 21        | Toronto                                     | 3,8                     | 4,3        | 6,2                       |
| 21        | Calgary                                     | 4,4                     | 4,3        | 6,2                       |
| 23        | Thunder Bay                                 | 3,3                     | 5,0        | 7,9                       |
| 24        | Edmonton                                    | 3,4                     | 5,3        | 6,9                       |
| 24        | Saguenay                                    | 5,2                     | 5,3        | n/a                       |
| 26        | Saint John                                  | 5,2                     | 5,8        | 7,3                       |
| 27        | Saskatoon                                   | 4,5                     | 6,3        | 8,5                       |
| 28        | Windsor                                     | 4,3                     | 8,8        | 10,4                      |
|           | <b>CANADA</b>                               | <b>2,2</b>              | <b>2,7</b> | <b>3,9</b>                |

(1) Moyenne pondérée des 28 RMR visées par l'Enquête.

\*Charlottetown est une agglomération de recensement (AR).

Depuis octobre 2003, les taux d'inoccupation ont augmenté dans 21 des 28 principaux centres du Canada. Les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (8,8 %), Saskatoon, Saint John (N.-B.), Edmonton, Saguenay et Thunder Bay, et les plus bas, à Victoria (0,6 %), Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières et Vancouver. London est passé du 11<sup>e</sup> rang (2,1 %), en 2003, au 19<sup>e</sup> rang (3,7 %), en 2004, dans le classement des RMR par ordre croissant des taux.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les principaux centres, sauf à Windsor, où il est resté inchangé. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Sherbrooke et Québec (5,1 %), ainsi qu'à Trois-Rivières (4,8 %). Des gains d'au moins

3 % ont été relevés à Trois-Rivières, Halifax, Gatineau, Montréal, Saint John (N.-B.) et London. C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052, 984 et 940 \$ par mois), et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (457 et 459 \$).

Une nouvelle mesure, appelée « **taux de disponibilité** », a été introduite cette année à titre d'essai pour les 28 principaux centres du Canada. En octobre 2004, le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans ces centres s'élevait à 3,9 %. Voir la page 5 pour connaître les résultats concernant la RMR de London.

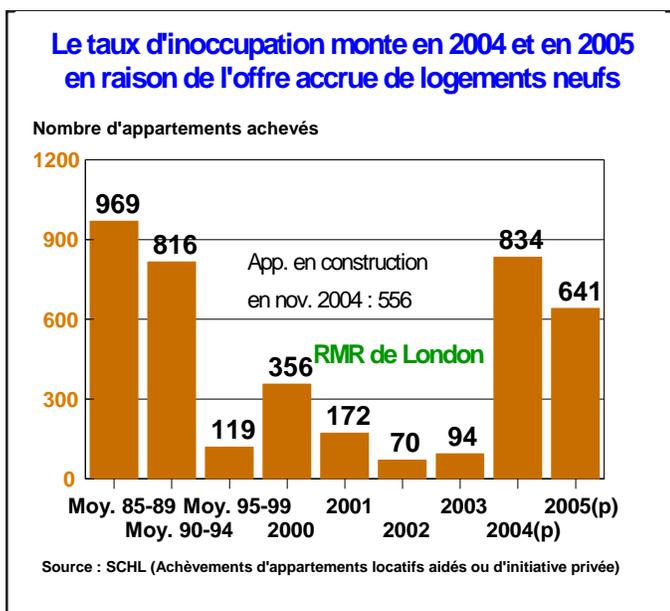
## RMR de London : faits saillants de l'Enquête

Le taux d'inoccupation était plus élevé dans les logements de deux chambres et de trois chambres. Dans les appartements de deux chambres – qui représentent 52 % de l'univers de l'Enquête –, le taux d'inoccupation a plus que doublé, passant de 1,9 à 4,7 %. Quatre facteurs sont à l'origine de cette hausse : l'offre de logements locatifs récemment achevés; l'accession à la propriété en raison de l'attrait exercé par de bas coûts de financement mensuel; le nombre accru d'appartements locatifs transformés en copropriétés; un taux de réponse à l'Enquête très élevé par rapport à celui obtenu en 2003.

Le loyer moyen a augmenté de 2,7 % dans les appartements de une chambre et de 3,0 % dans le cas des deux chambres pour s'établir respectivement à 602 et à 758 \$.

| RMR de London    | Taux (%) d'inocc. |            | Loyer (\$) moyen |      |
|------------------|-------------------|------------|------------------|------|
|                  | 2003              | 2004       | 2003             | 2004 |
| Studios          | 2,9               | 2,9        | 458              | 471  |
| 1 chambre        | 2,0               | 2,5        | 586              | 602  |
| 2 chambres       | 1,9               | 4,7        | 736              | 758  |
| 3 chambres +     | 2,9               | 4,1        | 934              | 945  |
| <b>Tous log.</b> | <b>2,1</b>        | <b>3,7</b> |                  |      |
| London (ville)   | 2,0               | 3,7        |                  |      |
| St. Thomas       | 2,0               | 4,8        |                  |      |
| Strathroy        | 3,8               | 2,2        |                  |      |

Source : SCHL



## Accroissement de l'offre de logements neufs

Dans la RMR de London, 2004 marque le début d'une période de trois ans de grande intensification des achèvements de logements locatifs neufs. Entre 1995 et 2003, 1 162 logements locatifs ont été terminés, soit seulement 129 unités par année. La production augmentera pour se chiffrer à plus de 700 logements par an.

Le faible volume des années antérieures était attribuable à la montée du taux d'inoccupation, qui a atteint un niveau record de 6,0 % en 1996, à la fin du programme d'aide au logement en 1995 et aux effets persistants des piètres résultats économiques obtenus pendant une bonne partie des années 1990. La reprise économique observée au cours des cinq dernières années et la progression du solde migratoire ont fait descendre le taux d'inoccupation à 1,6 % en 2001.

Une économie prospère, une progression de l'emploi vers des niveaux inégalés en 2004, des taux de financement intéressants, des mesures incitatives favorisant les investissements au centre-ville et des éléments démographiques favorables (croissance des ménages âgés de 50 ans ou plus) sont tous des facteurs qui devraient stimuler une reprise de la construction de tours d'appartements de luxe à London.

Cinq immeubles, représentant un total de 830 appartements, ont été achevés en 2004. Parmi ces immeubles, on retrouve la première de deux tours jumelles de 229 unités de luxe au centre-ville de London ainsi qu'une résidence d'étudiants comptant 137 logements, située également dans la zone 1 (centre-ville nord). Un immeuble de 156 unités de luxe a été achevé dans la zone 4 (nord-ouest) et deux autres immeubles englobant

## Perspectives du marché

Une autre bonne année se dessine à l'horizon pour les ventes de logements neufs et existants, les acheteurs éventuels continuant à bénéficier de faibles taux d'intérêt. Pour le segment des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison, qui est en croissance, l'appréciation récente du prix des habitations fera progresser le seuil à lequel il devient intéressant de louer, d'où une augmentation de la demande de logements locatifs de milieu ou de haut de gamme.

Par contre, comme plus de 1 200 appartements de luxe seront donnés pour la première fois en location en 2004-2005, des pressions à la hausse continueront à s'exercer à court terme sur le taux d'inoccupation. On prévoit que ce taux s'accroîtra d'au moins un demi-point en 2005 pour s'établir à 4,2 %.

En Ontario, le taux légal d'augmentation a été fixé à 1,5 % pour 2005, comparativement à 2,9 % en 2004. Le loyer repère – celui des appartements de deux chambres – devrait monter d'environ 2 %, ou de 15 \$ par mois, en 2005.

respectivement 148 et 160 appartements haut de gamme ont été terminés dans la zone 5 (sud-ouest).

En 2005, les fondations de plus de 900 appartements locatifs devraient être coulées, y compris celles de deux ensembles (de 90 et de 25 logements) construits en vertu du Programme de logements abordables. Davantage d'appartements de luxe, de logements de prix moyen et d'appartements pour aînés autonomes seront mis en chantier. Dans le *Old East Village*, 18 nouveaux logements s'ajouteront au parc locatif par suite de la transformation de locaux commerciaux sous-utilisés. Des travaux sont actuellement en cours pour bâtir une autre résidence

### Construction d'appartements

| Année d'achèvement | Nombre d'app. Initiative |          |
|--------------------|--------------------------|----------|
|                    | privée                   | publique |
| 1986-1990          | 5 934                    | 303      |
| 1991-1995          | 1 762                    | 796      |
| 1996-1998          | 62                       | 0        |
| 1999-2001          | 725                      | 0        |
| 2002-2003          | 164                      | 0        |
| 2004               | 834                      | 0        |
| 2005 (prévisions)  | 616                      | 25       |

Source : SCHL

d'étudiants, qui comptera plus de 400 lits (ces unités ne sont pas comptabilisées dans les données sur les mises en chantier). Cette résidence renfermera des appartements de deux chambres et de trois chambres et sera destinée aux étudiants qui se rapprochent de la fin de leurs études ou les terminent (90 % des 4 000 places disponibles sont actuellement occupées par des étudiants de 1<sup>re</sup> année). Ce nouvel ensemble sera prêt en septembre 2006. Il entrera en concurrence avec le secteur privé, notamment dans les zones 3 (nord) et 4 (nord-ouest), où se trouvent des habitations spécialement conçues pour répondre aux besoins des étudiants.

Selon nos estimations, 641 logements locatifs seront achevés en 2005, dont deux tours de luxe (de 229 et de 175 unités) dans le centre de London (zone 1) et un immeuble de 140 appartements dans la zone 4 (nord-ouest).

### Les taux d'inoccupation progressent dans la plupart des zones de la RMR

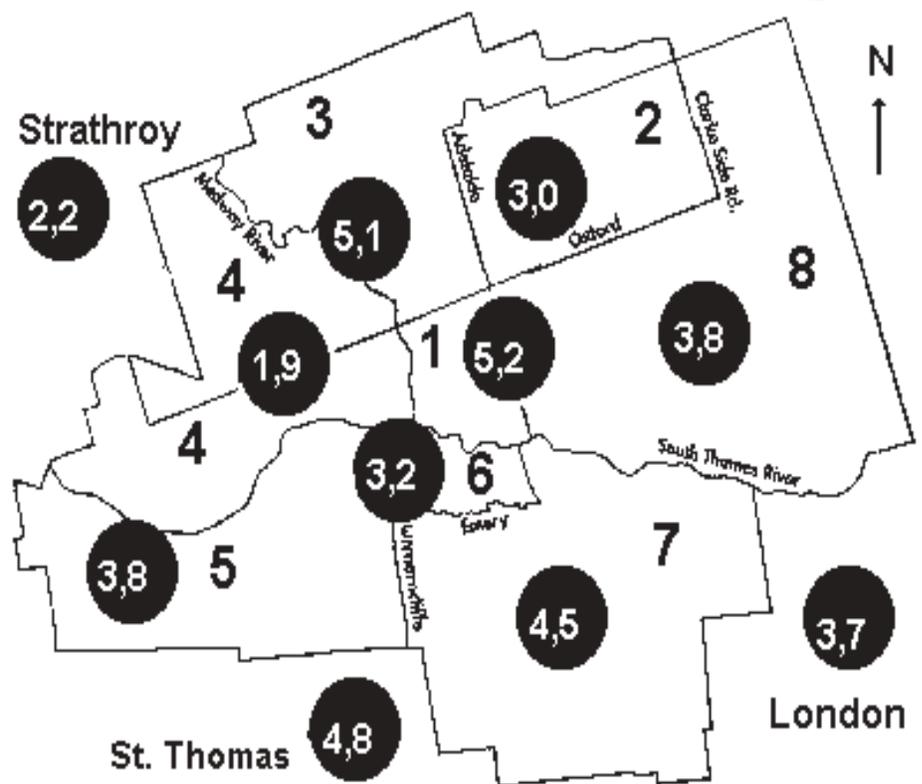
La hausse de 1,6 point de pourcentage qui a porté le taux d'inoccupation à 3,7 % s'est répercutée dans la plupart des zones d'enquête de la RMR de London. La concurrence exercée par les logements nouvellement achevés ainsi que les bas taux hypothécaires, qui ont incité les locataires à accéder à la propriété, ont joué un rôle dans la majorité des sous-marchés.

La zone 4 (nord-ouest) – sous-marché le plus important de London et aussi le plus populaire auprès du groupe des 55 ans et plus (groupe en croissance, voir le graphique en page 5) – demeure le secteur affichant le plus bas taux d'inoccupation (1,9 %). Celui-ci a toutefois fortement augmenté par rapport au taux observé en 2003 (0,4 %). Une tour ne fait plus partie de l'univers de la zone 4, les appartements ayant été cédés en copropriété. Par ailleurs, un nouvel immeuble de 156 logements de luxe s'est ajouté au parc locatif de cette zone.

C'est au centre-ville nord, zone qui va jusqu'à la rue Oxford au nord (zone 1), que le taux d'inoccupation le plus haut a été signalé (5,2 %). Cette situation s'explique par l'offre de logements neufs à London, dont 366 sont situés dans la zone 1. Comme 404 autres logements de

### Taux d'inoccupation des appartements selon la zone

### RMR DE LONDON



Source : SCHL

luxe s'ajouteront au parc locatif en 2005, des pressions à la hausse continueront de s'exercer à court terme sur le taux d'inoccupation du centre-ville de London.

Le deuxième sous-marché en importance de London, la zone 5 (sud-ouest), a également ressenti les effets de la mise en location de logements neufs : son taux d'inoccupation a plus que doublé, passant de 1,6 à 3,8 %. Dans cette zone, les possibilités de logements pour aînés ont augmenté. On y trouve notamment des ensembles d'habitation pour retraités, une collectivité dotée d'un terrain de golf et davantage de copropriétés de plain-pied. En outre, un immeuble – le premier d'un complexe qui en comptera quatre – a été rénové, et les 120 logements locatifs qui s'y trouvaient ont été transformés en copropriétés, qui sont actuellement en vente.

À London sud (zone 7), le taux d'inoccupation a presque doublé. Il est monté de 2,3 à 4,5 %, même si le nombre de logements dans l'univers de l'Enquête est demeuré le même, à plus de 4 600 unités. La hausse dans

cette zone est attribuable au mouvement d'accession à la propriété.

À St. Thomas, le taux s'est établi à 4,8 % en 2004, comparativement à 2,0 % un an plus tôt. Les deux années, les résultats ont été influencés par des changements apportés à l'univers de l'Enquête : d'abord, par la suppression d'une tour d'habitation en 2003 et par sa réintroduction en 2004 après qu'elle ait subi d'importantes rénovations; ensuite, par la suppression cette année de deux tours du centre-ville, qui seront converties en copropriétés. Les ventes de logements existants ont été fortes dans cette zone, et on prévoit que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles atteindra un niveau inégalé de 300 en 2004.

L'ascension du taux d'inoccupation dans la RMR de London a été limitée par le repli du taux d'inoccupation à Strathroy-Caradoc. Celui-ci est passé de 3,8 à 2,2 %. On a dénombré 12 appartements vacants en octobre 2004,

comparativement à 20 un an plus tôt. En 2002, le taux s'était fixé à 1,7 %.

Pendant de nombreuses années, le taux d'inoccupation le plus bas était enregistré dans les immeubles comptant 100 logements ou plus. La situation a toutefois changé en 2004 en raison de l'offre accrue de logements neufs et de l'accession à la propriété. Le taux d'inoccupation de ces immeubles est passé de 1,1 à 3,9 %, et dans la catégorie la plus répandue des appartements de deux chambres, il a atteint 5,5 %. Des résultats semblables ont été observés pour les taux d'inoccupation selon le nombre d'étages dans l'immeuble (étages habités au-dessus du niveau du sol).

Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres se rapproche de 10 % dans les immeubles achevés après 1985.

Il n'est pas étonnant de constater que les taux d'inoccupation les plus élevés sont signalés dans les immeubles achevés en 1986 ou après. Le taux moyen s'y établit à 7,8 %, soit un niveau trois fois supérieur à celui enregistré dans les immeubles dont la construction a été terminée entre 1960 et 1975 (2,6 %).

## Le taux de disponibilité s'établit à 7,0 % dans les appartements de deux chambres

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, 5,9 % des appartements locatifs étaient considérés comme « disponibles » en octobre 2004 dans la RMR de London. Le taux de disponibilité global était supérieur de 2,2 points de pourcentage au taux d'inoccupation global, qui s'est fixé à 3,7 %.

Le taux de disponibilité vise tant les logements vacants que les logements pour lesquels le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail. Le taux de disponibilité permet de dresser un tableau plus complet de l'offre de logements faite aux éventuels locataires.

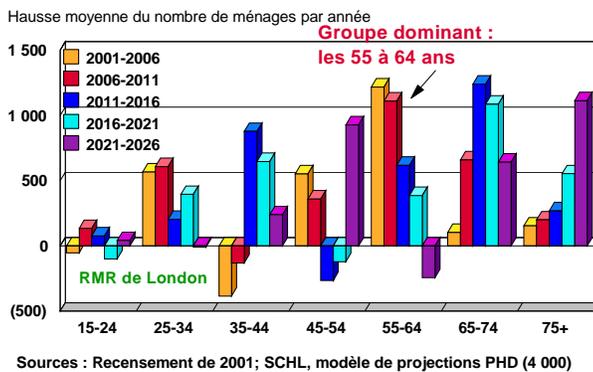
Les taux de disponibilité des studios et des appartements de une chambre, qui se situaient respectivement à 4,6 et à 4,5 %, sont plus faibles que ceux enregistrés dans les appartements de deux chambres (7,0 %) et de trois chambres ou plus (7,1 %). L'écart plus grand entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation dans la catégorie des appartements de deux chambres ou plus peut s'expliquer en partie par les loyers élevés exigés pour ces logements. En effet, la différence entre les frais de location et les remboursements hypothécaires est moins importante, d'où l'intérêt accru d'accéder à la propriété.

C'est dans la zone 1, centre-ville nord, qu'ont été observés le taux de disponibilité le plus élevé (8,2 %) et l'écart le plus important entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité (3,0 %). Dans les deux cas, les chiffres ont été influencés par l'offre de logements neufs.

Les zones 5 (sud-ouest) et 7 (sud) ont présenté un taux de disponibilité élevé par rapport au taux d'inoccupation. Ces zones ne sont pas influencées par la demande de logements pour étudiants; il est donc possible que cette situation soit attribuable à un taux de roulement supérieur, les ménages optant pour un autre logement locatif ou pour l'achat d'une habitation.

La zone 7 (centre sud) – le *old south* – affiche l'écart le plus faible entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité, à savoir seulement 0,7 points de pourcentage.

### Formation de ménages selon le groupe d'âge (moyenne annuelle)



**TABLEAU D1 : TAUX D'INOCCUPATION ET DE DISPONIBILITÉ (%) DES APPARTEMENTS**

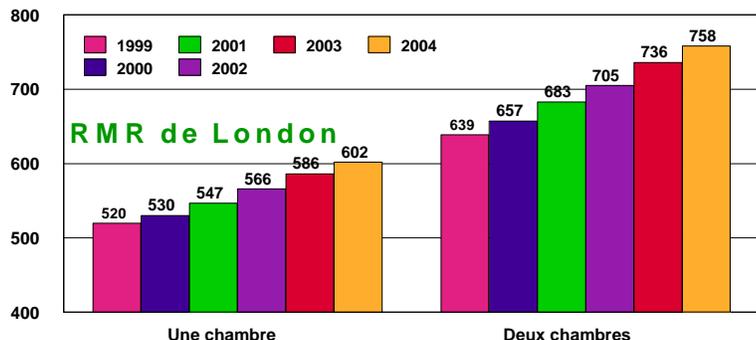
Taux d'inoccupation et de disponibilité (%) selon la zone, immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements offerts en location  
RMR de London, 2004

| Sous-marché locatif         | Tous log. confondus |            | Studios    |            | Une chambre |            | Deux chambres |            | Trois chambres + |            |
|-----------------------------|---------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|------------------|------------|
|                             | Inocc.              | Dispon.    | Inocc.     | Dispon.    | Inocc.      | Dispon.    | Inocc.        | Dispon.    | Inocc.           | Dispon.    |
| Zone 1 – Centre-ville nord  | 5,2                 | 8,2        | 2,6        | 4,9        | 3,1         | 5,2        | 8,3           | 12,2       | **               | **         |
| Zone 2 – Nord-est           | 3,0                 | 5,4        | 7,3        | 9,5        | 2,9         | 4,6        | 2,9           | 5,6        | 6,1              | 8,2        |
| Zone 3 – Nord               | 5,1                 | 6,8        | **         | **         | 2,6         | 4,0        | 6,9           | 8,5        | 7,2              | 11,3       |
| Zone 4 – Nord-ouest         | 1,9                 | 3,6        | 0,6        | 0,6        | 1,0         | 2,5        | 2,8           | 4,8        | 2,6              | 4,3        |
| Zone 5 – Sud-ouest          | 3,8                 | 6,5        | 0,0        | 5,5        | 2,2         | 5,7        | 4,9           | 7,1        | 3,0              | 6,3        |
| Zone 6 – Centre sud         | 3,2                 | 3,9        | 1,5        | 2,6        | 2,4         | 2,7        | 4,2           | 5,8        | **               | **         |
| Zone 7 – Sud                | 4,5                 | 7,4        | 3,3        | 6,7        | 3,0         | 6,2        | 5,2           | 7,8        | 6,3              | 10,4       |
| Zone 8 – Est                | 3,8                 | 6,2        | 7,5        | 7,5        | 3,4         | 6,2        | 4,0           | 6,2        | **               | **         |
| Zones 1-8 – Ville de London | 3,7                 | 6,0        | 3,1        | 4,9        | 2,4         | 4,5        | 4,6           | 7,0        | 4,3              | 7,3        |
| Zone 9 – St. Thomas         | 4,8                 | 6,1        | **         | **         | 4,0         | 5,2        | 5,7           | 7,0        | **               | **         |
| Zone 10 – Strathroy         | 2,2                 | 3,6        | 5,1        | 5,1        | 0,9         | 1,5        | 3,1           | 4,7        | 0,0              | 13,2       |
| Zone 11 – Reste de la RMR   | **                  | **         | A.L.U.     | A.L.U.     | **          | **         | **            | **         | A.L.U.           | A.L.U.     |
| <b>RMR de London</b>        | <b>3,7</b>          | <b>5,9</b> | <b>2,9</b> | <b>4,6</b> | <b>2,5</b>  | <b>4,5</b> | <b>4,7</b>    | <b>7,0</b> | <b>4,1</b>       | <b>7,1</b> |

A.L.U. = Aucun logement de ce type dans l'univers S.O. = Sans objet (aucun logement de ce type dans l'échantillon)  
\*\* Information non publiée pour des raisons de confidentialité ou d'exactitude des résultats de l'Enquête

## Le rythme de croissance des loyers ralentit en 2004

Loyer mensuel (\$) moyen pondéré



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, réalisée tous les ans en octobre)

## Taux d'inoccupation des appartements selon le quintile de loyers

En 2004, les taux d'inoccupation étaient encore, de façon générale, plus élevés dans les deux quintiles de loyers inférieurs de la RMR de London. Par exemple, le taux d'inoccupation des appartements de une chambre s'est établi à 3,8 % dans le premier quintile et à 3,0 % dans le deuxième quintile, tandis que la moyenne des taux d'inoccupation des trois autres quintiles se fixait à 2,5 %. Il en allait de même dans le cas des appartements de deux chambres, même si le taux dans le cinquième quintile (6,9 %) était beaucoup plus haut, en raison de la présence de logements de luxe neufs.

## Hausse des loyers

Les loyers moyens pondérés des appartements ont progressé de nouveau en 2004. Il s'agit de la cinquième hausse supérieure à l'inflation de suite. Toutefois, le pourcentage d'augmentation est descendu pour s'établir à 3,0 % dans le cas des appartements de deux chambres et à 2,7 % dans celui des appartements de une chambre, les loyers étant passés respectivement de 736 à 758 \$ et de 586 à 602 \$. Cette année, la progression des loyers traduit également l'ajout

### Hausse annuelle des loyers

| Année | Taux légal | RMR de London | Var. % |
|-------|------------|---------------|--------|
|       |            | Deux chambres |        |
| 1999  | 3,0        | 639           | 0,3    |
| 2000  | 2,6        | 657           | 2,8    |
| 2001  | 2,9        | 683           | 4,0    |
| 2002  | 3,9        | 705           | 3,2    |
| 2003  | 2,9        | 736           | 4,4    |
| 2004  | 2,9        | 758           | 3,0    |
| 2005  | 1,5        | 773           | 2,0    |

Sources : ministère ontarien des Affaires municipales et du Logement et SCHL; prévisions de la SCHL \*Conformément aux dispositions de la *Loi sur la protection des locataires* adoptée le 17 juin 1998, les propriétaires-bailleurs peuvent élever au niveau du marché le loyer des logements libérés. Dans le cas des logements où le locataire demeure le même, ils peuvent augmenter le loyer demandé une fois l'an, et les hausses ne doivent pas dépasser le taux légal en vigueur.

de logements neufs au parc locatif et un meilleur taux de réponse à l'Enquête pour les propriétés affichant des loyers supérieurs à la moyenne. La montée du

## QUINTILES 2004 - TAUX D'INOCUPATION ET LOYERS MOYENS

| Catégorie de logements |                   | RMR de London    |                   |                    |                    |                    | Tous quintiles confondus |
|------------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|
|                        |                   | Premier quintile | Deuxième quintile | Troisième quintile | Quatrième quintile | Cinquième quintile |                          |
| Studios                | Taux d'inocc. (%) | 4,4              | 6,0               | 1,8                | 0,0                | 2,9                | 2,9                      |
|                        | Loyer moyen (\$)  | 371              | 435               | 478                | 516                | 571                | 471                      |
|                        | Limite (\$)       | 400              | 451               | 495                | 538                |                    |                          |
| Une chambre            | Taux d'inocc. (%) | 3,8              | 3,0               | 1,6                | 2,8                | 3,0                | 2,5                      |
|                        | Loyer moyen (\$)  | 467              | 552               | 606                | 650                | 743                | 602                      |
|                        | Limite (\$)       | 515              | 580               | 625                | 680                |                    |                          |
| Deux chambres          | Taux d'inocc. (%) | 4,7              | 5,4               | 3,5                | 2,0                | 6,9                | 4,7                      |
|                        | Loyer moyen (\$)  | 569              | 671               | 728                | 796                | 1033               | 758                      |
|                        | Limite (\$)       | 632              | 699               | 755                | 845                |                    |                          |
| Trois chambres         | Taux d'inocc. (%) | 5,2              | 4,1               | 3,8                | 5,0                | 1,2                | 4,1                      |
|                        | Loyer moyen (\$)  | 619              | 777               | 871                | 1008               | 1475               | 945                      |
|                        | Limite (\$)       | 730              | 819               | 926                | 1200               |                    |                          |

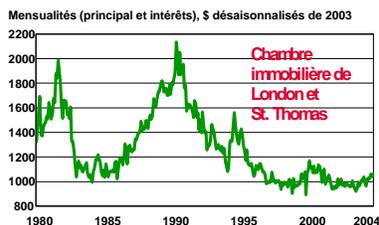
Source : SCHL

taux d'inoccupation s'est accompagnée d'une offre accrue de mesures incitatives, p. ex. accorder un mois de loyer, ce qui n'a pas d'incidence directe sur les loyers moyens. En 2005, le pourcentage d'augmentation sera encore plus faible (2,0 %) en raison de l'introduction de logements locatifs neufs, de l'imposition

d'un taux légal beaucoup plus bas et de la concurrence continue livrée par le marché des habitations existantes. Le tableau sur les quintiles renferme une ventilation des loyers en cinq groupes égaux. Prenons pour exemple les données concernant les appartements de une chambre. Dans le premier quintile, le maximum pour les loyers s'établit à 515 \$ (limite) et le loyer moyen s'élève à 467 \$. Dans le deuxième quintile, les loyers sont compris entre 516 et 580 \$ et le loyer moyen se fixe à 552 \$.

D'une année sur l'autre, les mouvements de prix ont été moins marqués dans les deux quintiles inférieurs. Des taux d'inoccupation égaux et inférieurs à 2,0 % se retrouvent dans cinq cellules de quintiles : studios (3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> quintiles); appartements de une chambre (3<sup>e</sup> quintile); appartements de deux chambres (4<sup>e</sup> quintile); appartements de trois chambres ou plus (5<sup>e</sup> quintile).

## Les locataires accèdent à la propriété, les mensualités étant plus abordables en raison des bas taux d'intérêt



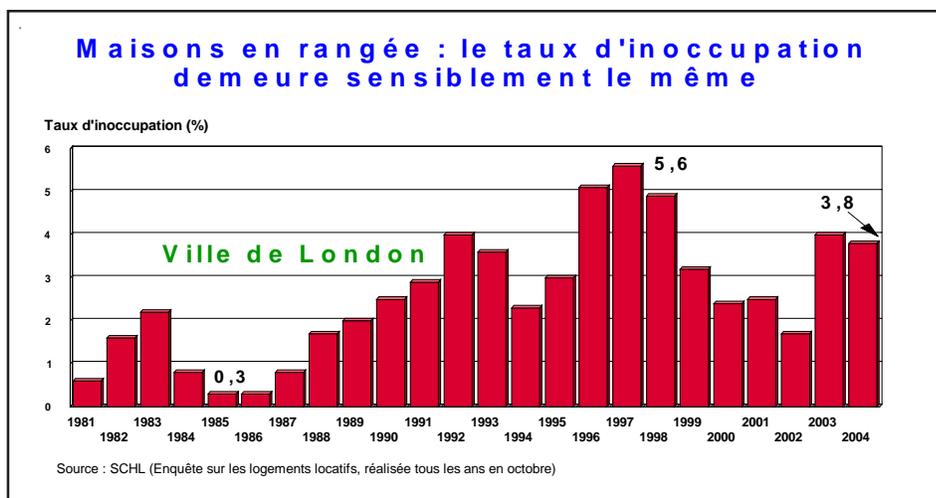
Sources : ACI; SCHL - Septembre 2004  
Prix S.I.A. moyen, mise de fonds de 5 %, taux à 5 ans, amortissement de 25 ans

# Le taux d'inoccupation des maisons en rangée est stable à 3,8 %

Dans la ville de London, le taux d'inoccupation est descendu de 4,0 %, en octobre 2003, à 3,8 %, un an plus tard. Dans les logements de trois chambres ou plus, le taux est monté de 3,5 à 3,7 %. Cette hausse a été amplement compensée par le recul enregistré dans la catégorie des maisons de deux chambres, où le taux est passé de 5,1 à 4,1 %.

À la fin des années 1980, de nombreuses maisons en rangée ont été transformées en copropriétés et, ces dernières années, la construction de logements en rangée a été faible. En 2004, deux autres ensembles comptant 35 unités au total ont été convertis. Un nouvel ensemble de plain-pied englobant 24 maisons en rangée de luxe a été achevé dans la zone 5 (sud-ouest) et un ensemble de 21 unités a été terminé dans la zone 8 (est). Dans la zone 4 (nord-ouest), 30 logements situés dans un ensemble visant essentiellement des étudiants s'est ajouté au parc locatif. Trente neuf logements en rangée sont en construction : 10 sont destinés à la clientèle universitaire; 22 sont des maisons de luxe en zone 3 (nord); et 7 sont en zone 8.

Le loyer moyen des maisons de trois chambres ou plus s'est accru de 2,4 %, passant de 829 à 849 \$. Le loyer moyen des logements de deux chambres situés dans la ville de London a augmenté de 4,9 %, en raison de l'offre de maisons neuves de luxe.



**TABLEAU R1 : LOYERS DES MAISONS EN RANGÉE**

**Loyers moyens (\$) selon le nombre de chambres et le sous-marché**

| Sous-marché locatif              | RMR de London |            |                  |            |
|----------------------------------|---------------|------------|------------------|------------|
|                                  | Deux chambres |            | Trois chambres + |            |
|                                  | 2003          | 2004       | 2003             | 2004       |
| Zone 1 – Centre-ville nord       | **            | **         | **               | **         |
| Zone 2 – Nord-est                | **            | **         | **               | 728        |
| Zone 3 – Nord                    | **            | **         | **               | **         |
| Zone 4 – Nord-ouest              | **            | **         | **               | **         |
| Zone 5 – Sud-ouest               | 772           | 826        | 870              | 879        |
| Zone 6 – Centre sud              | S.O.          | S.O.       | **               | **         |
| Zone 7 – Sud                     | **            | **         | 775              | 779        |
| Zone 8 – Est                     | **            | **         | **               | **         |
| <b>Zones 1-8 Ville de London</b> | <b>767</b>    | <b>805</b> | <b>829</b>       | <b>849</b> |
| Zone 9 – St. Thomas              | **            | **         | S.O.             | S.O.       |
| Strathroy et reste de la RMR     | **            | **         | S.O.             | S.O.       |
| <b>RMR de London</b>             | <b>759</b>    | <b>792</b> | <b>829</b>       | <b>849</b> |

**TABLEAU R2 : TAUX D'INOCCUPATION ET UNIVERS DES MAISONS EN RANGÉE**

**Taux d'inoccupation (%) et univers des maisons en rangée selon le sous-marché et le nombre de chambres**

| Sous-marché locatif              | RMR de London |            |               |            |                  |            |              |              |               |              |                  |              |
|----------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|------------------|------------|--------------|--------------|---------------|--------------|------------------|--------------|
|                                  | Tous log.     |            | Deux chambres |            | Trois chambres + |            | Tous log.    |              | Deux chambres |              | Trois chambres + |              |
|                                  | 2003          | 2004       | 2003          | 2004       | 2003             | 2004       | Log. vacants | Univers      | Log. vacants  | Univers      | Log. vacants     | Univers      |
| Zone 1 – Centre-ville nord       | **            | **         | **            | **         | **               | **         | **           | **           | **            | **           | **               | **           |
| Zone 2 – Nord-est                | 4,2           | 4,2        | 7,3           | 4,2        | 3,1              | 4,2        | 30           | 709          | 8             | 191          | 22               | 518          |
| Zone 3 – Nord                    | **            | **         | **            | **         | **               | **         | **           | **           | **            | **           | **               | **           |
| Zone 4 – Nord-ouest              | **            | 5,2        | **            | **         | **               | 4,4        | 11           | 210          | **            | **           | 7                | 159          |
| Zone 5 – Sud-ouest               | 4,1           | 3,7        | 4,9           | 3,3        | 3,7              | 3,9        | 54           | 1 459        | 16            | 481          | 38               | 978          |
| Zone 6 – Centre sud              | **            | **         | S.O.          | **         | **               | **         | **           | **           | **            | **           | **               | **           |
| Zone 7 – Sud                     | 4,0           | 0,8        | **            | **         | 3,7              | 0,6        | 3            | 393          | **            | **           | 2                | 346          |
| Zone 8 – Est                     | **            | 5,4        | **            | **         | **               | 5,2        | 27           | 501          | **            | **           | 20               | 376          |
| <b>Zones 1-8 Ville de London</b> | <b>4,0</b>    | <b>3,8</b> | <b>5,1</b>    | <b>4,1</b> | <b>3,5</b>       | <b>3,7</b> | <b>131</b>   | <b>3 418</b> | <b>40</b>     | <b>974</b>   | <b>91</b>        | <b>2 442</b> |
| Zone 9 – St. Thomas              | **            | **         | **            | **         | S.O.             | S.O.       | **           | **           | **            | **           | 0                | 0            |
| Strathroy et reste de la RMR     | **            | **         | **            | **         | **               | **         | **           | **           | **            | **           | **               | **           |
| <b>RMR de London</b>             | <b>3,9</b>    | <b>3,8</b> | <b>4,8</b>    | <b>3,9</b> | <b>3,5</b>       | <b>3,7</b> | <b>133</b>   | <b>3 511</b> | <b>40</b>     | <b>1 040</b> | <b>92</b>        | <b>2 464</b> |

## TABLEAU A1 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

| Taux d'occupation (%) selon la zone, immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements offerts en location |                     |            |            |            |             |            |               |            |                  |            |
|---|---------------------|------------|------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|------------------|------------|
| RMR de London   |                     |            |            |            |             |            |               |            |                  |            |
| Sous-marché<br>locatif  | Tous log. confondus |            | Studios    |            | Une chambre |            | Deux chambres |            | Trois chambres + |            |
|   | 2003                | 2004       | 2003       | 2004       | 2003        | 2004       | 2003          | 2004       | 2003             | 2004       |
| Zone 1 – Centre-ville nord  | 3,2                 | 5,2        | 1,2        | 2,6        | 3,0         | 3,1        | 3,7           | 8,3        | **               | **         |
| Zone 2 – Nord-est   | 1,7                 | 3,0        | 3,6        | 7,3        | 2,2         | 2,9        | 1,4           | 2,9        | **               | 6,1        |
| Zone 3 – Nord   | 2,5                 | 5,1        | 10,1       | **         | 1,7         | 2,6        | 2,0           | 6,9        | **               | 7,2        |
| Zone 4 – Nord-ouest   | 0,4                 | 1,9        | 0,0        | 0,6        | 0,2         | 1,0        | 0,6           | 2,8        | 1,5              | 2,6        |
| Zone 5 – Sud-ouest  | 1,6                 | 3,8        | **         | 0,0        | 1,3         | 2,2        | 1,8           | 4,9        | **               | 3,0        |
| Zone 6 – Centre sud   | 3,8                 | 3,2        | 1,6        | 1,5        | 3,2         | 2,4        | 5,5           | 4,2        | **               | **         |
| Zone 7 – Sud  | 2,3                 | 4,5        | 8,3        | 3,3        | 2,4         | 3,0        | 1,8           | 5,2        | 4,1              | 6,3        |
| Zone 8 – Est  | 2,8                 | 3,8        | **         | 7,5        | 2,4         | 3,4        | 2,6           | 4,0        | **               | **         |
| <b>Zones 1-8 Ville de London</b>  | <b>2,0</b>          | <b>3,7</b> | <b>3,1</b> | <b>3,1</b> | <b>1,9</b>  | <b>2,4</b> | <b>2,0</b>    | <b>4,6</b> | <b>3,1</b>       | <b>4,3</b> |
| Zone 9 – St. Thomas   | 2,0                 | 4,8        | 1,4        | **         | 4,0         | 4,0        | 1,1           | 5,7        | **               | **         |
| Zone 10 – Strathroy   | 3,8                 | 2,2        | **         | 5,1        | 4,3         | 0,9        | 3,9           | 3,1        | **               | 0,0        |
| Zone 11 – Reste de la RMR   | **                  | **         | A.L.U.     | A.L.U.     | **          | **         | **            | **         | A.L.U.           | A.L.U.     |
| <b>RMR de London</b>  | <b>2,1</b>          | <b>3,7</b> | <b>2,9</b> | <b>2,9</b> | <b>2,0</b>  | <b>2,5</b> | <b>1,9</b>    | <b>4,7</b> | <b>2,9</b>       | <b>4,1</b> |

## TABLEAU A2 : NOMBRE D'APPARTEMENTS VACANTS ET NOMBRE TOTAL D'APPARTEMENTS (UNIVERS)

| Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone, immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements offerts en location |                     |               |           |              |             |               |               |               |                  |              |
|--|---------------------|---------------|-----------|--------------|-------------|---------------|---------------|---------------|------------------|--------------|
| RMR de London  |                     |               |           |              |             |               |               |               |                  |              |
| Sous-marché<br>locatif   | Tous log. confondus |               | Studios   |              | Une chambre |               | Deux chambres |               | Trois chambres + |              |
|  | Vacants             | Univers       | Vacants   | Univers      | Vacants     | Univers       | Vacants       | Univers       | Vacants          | Univers      |
| Zone 1 – Centre-ville nord   | 242                 | 4 628         | 9         | 333          | 66          | 2 156         | 164           | 1 974         | **               | **           |
| Zone 2 – Nord-est  | 147                 | 4 821         | 7         | 92           | 51          | 1 796         | 82            | 2 834         | 6                | 99           |
| Zone 3 – Nord  | 150                 | 2 946         | **        | **           | 32          | 1 262         | 102           | 1 475         | 13               | 182          |
| Zone 4 – Nord-ouest  | 129                 | 6 765         | 1         | 181          | 29          | 2 980         | 94            | 3 425         | 5                | 179          |
| Zone 5 – Sud-ouest   | 221                 | 5 860         | 0         | 110          | 44          | 2 027         | 167           | 3 396         | 10               | 327          |
| Zone 6 – Centre sud  | 76                  | 2 408         | 3         | 182          | 30          | 1 220         | 36            | 858           | **               | **           |
| Zone 7 – Sud   | 208                 | 4 635         | 3         | 97           | 46          | 1 549         | 143           | 2 732         | 16               | 258          |
| Zone 8 – Est   | 146                 | 3 865         | 10        | 136          | 57          | 1 691         | 77            | 1 945         | **               | **           |
| <b>Zones 1-8 Ville de London</b>   | <b>1 319</b>        | <b>35 928</b> | <b>35</b> | <b>1 158</b> | <b>355</b>  | <b>14 680</b> | <b>865</b>    | <b>18 638</b> | <b>63</b>        | <b>1 451</b> |
| Zone 9 – St. Thomas  | 112                 | 2 320         | **        | **           | 31          | 791           | 80            | 1 408         | **               | **           |
| Zone 10 – Strathroy  | 12                  | 517           | 1         | 23           | 2           | 212           | 8             | 272           | 0                | 10           |
| Zone 11 – Reste de la RMR  | **                  | 91            | A.L.U.    | A.L.U.       | **          | 27            | **            | 64            | A.L.U.           | A.L.U.       |
| <b>RMR de London</b>   | <b>1 444</b>        | <b>38 856</b> | <b>37</b> | <b>1 248</b> | <b>389</b>  | <b>15 709</b> | <b>955</b>    | <b>20 382</b> | <b>63</b>        | <b>1 515</b> |

Acronymes et symbole utilisés dans les tableaux du présent rapport :

A.L.U. = Aucun logement de ce type dans l'univers; S.O. = Sans objet (aucun logement de ce type dans l'échantillon)

\*\* Information non publiée pour des raisons de confidentialité ou d'exactitude des résultats de l'Enquête

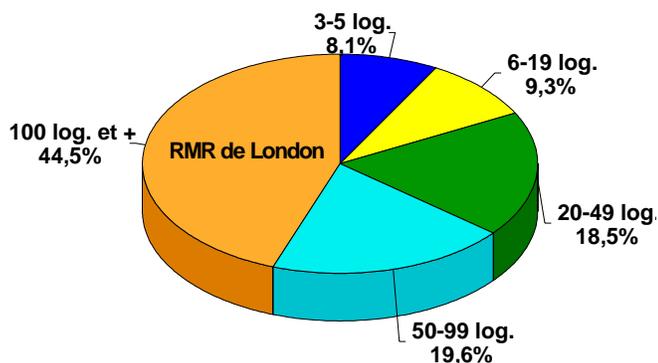
**TABLEAU A3 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS**

| Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble |                     |            |            |            |            |             |            |               |            |                  |            |
|---|---------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|------------------|------------|
| RMR de London   |                     |            |            |            |            |             |            |               |            |                  |            |
| Nombre de log. locatifs dans l'immeuble   | Tous log. confondus |            |            | Studios    |            | Une chambre |            | Deux chambres |            | Trois chambres + |            |
|   | 2002                | 2003       | 2004       | 2003       | 2004       | 2003        | 2004       | 2003          | 2004       | 2003             | 2004       |
| De 3 à 5 logements  | 3,8                 | 5,3        | 3,4        | 5,2        | 3,4        | 5,8         | 2,4        | 4,6           | 4,1        | 7,1              | 3,4        |
| De 6 à 19 logements   | 3,1                 | 4,4        | 5,1        | 2,6        | 8,6        | 4,7         | 4,7        | 4,3           | 5,0        | **               | **         |
| De 20 à 49 logements  | 2,6                 | 2,4        | 3,7        | 5,2        | 1,2        | 2,4         | 2,8        | 2,4           | 4,4        | 0,0              | 5,9        |
| De 50 à 99 logements  | 1,5                 | 1,5        | 2,8        | 2,0        | 2,0        | 1,5         | 2,2        | 1,5           | 3,2        | 1,6              | 6,1        |
| 100 logements et plus   | 1,3                 | 1,1        | 3,9        | 1,7        | 0,5        | 0,8         | 1,9        | 1,1           | 5,5        | 2,4              | 3,4        |
| <b>Tous les immeubles</b>   | <b>2,0</b>          | <b>2,1</b> | <b>3,7</b> | <b>2,9</b> | <b>2,9</b> | <b>2</b>    | <b>2,5</b> | <b>1,9</b>    | <b>4,7</b> | <b>2,9</b>       | <b>4,1</b> |

**TABLEAU A4 : TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS**

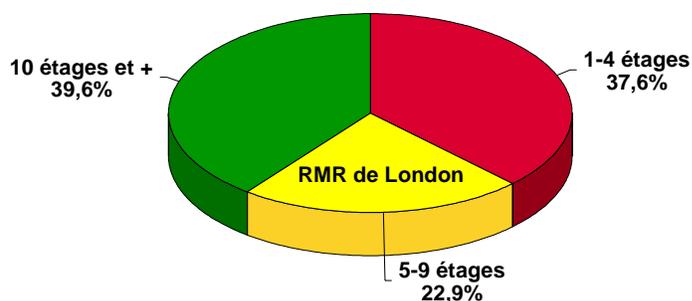
| Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble |                     |            |            |            |            |             |            |               |            |                  |            |
|---|---------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|------------------|------------|
| RMR de London   |                     |            |            |            |            |             |            |               |            |                  |            |
| Nombre d'étages dans l'immeuble   | Tous log. confondus |            |            | Studios    |            | Une chambre |            | Deux chambres |            | Trois chambres + |            |
|   | 2002                | 2003       | 2004       | 2003       | 2004       | 2003        | 2004       | 2003          | 2004       | 2003             | 2004       |
| De 1 à 4 étages   | 3,1                 | 3,7        | 4,2        | 4,6        | 4,9        | 3,9         | 3,4        | 3,4           | 4,8        | 3,7              | 4,5        |
| De 5 à 9 étages   | 1,3                 | 0,9        | 1,9        | 0,7        | 0,4        | 1,1         | 1,6        | 0,8           | 2,1        | 1,2              | 4,6        |
| 10 étages et plus   | 1,3                 | 1,2        | 4,3        | 1,7        | 0,3        | 0,8         | 2,1        | 1,3           | 6,0        | 2,8              | 3,6        |
| <b>Tous les immeubles</b>   | <b>2,0</b>          | <b>2,1</b> | <b>3,7</b> | <b>2,9</b> | <b>2,9</b> | <b>2</b>    | <b>2,5</b> | <b>1,9</b>    | <b>4,7</b> | <b>2,9</b>       | <b>4,1</b> |

**Univers des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble**



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, octobre 2004)

**Univers des appartements selon le nombre d'étages habités dans l'immeuble**



Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs, octobre 2004)

**Définition des zones de la ville de London**

**Zone 1 (centre-ville nord)** – Secteurs de recensement (SR) 22, 23, 33 et 34. Zone délimitée par la rue Oxford au nord, par la rue Adelaide à l'est, et par la rivière Thames au sud et à l'ouest. **Zone 2 (nord-est)** – SR 38-41 et 46-48. Zone délimitée par la rue Oxford au sud, par la rue Adelaide à l'ouest, par la route Clarke à l'est et par la rivière et la route Kilally au nord. **Zone 3 (nord)** – SR 42, 43, 45 et 49-51. Zone délimitée par la rue Oxford au sud, par la rue Adelaide à l'est (sauf pour le secteur au nord de la rivière), par les limites de la ville au nord et par la rivière à l'ouest. **Zone 4 (nord-ouest)** – SR 8, 9, 20, 21 et 44. Zone délimitée par la promenade Riverside et la rivière au sud, par la route Sanitorium à l'ouest, par les limites de la ville au nord, et par la rivière (qui la sépare de la zone 3) à l'est. **Zone 5 (sud-ouest)** – SR 5-7, 10, 11, 19 et 110. Zone délimitée par la route Wharncliffe à l'est, par la rivière Thames au nord, par la route Southdale et Lambeth au sud et par la région de Byron à l'ouest. **Zone 6 (centre sud)** – SR 15-18. Englobe le secteur de *Old South*; zone délimitée par la route Wharncliffe à l'ouest, par la rue Adelaide à l'est, par la route Baseline au sud et par la rivière Thames au nord. **Zone 7 (sud)** – SR 1-4 et 12-14. Zone délimitée par la route Wharncliffe à l'ouest, par la zone 6 et la rivière Thames au nord, par l'autoroute 401 au sud et par les limites de la ville à l'est. **Zone 8 (est)** – SR 24-32 et 35-37. Zone délimitée par la rue Adelaide à l'ouest, par la rue Oxford au nord (à l'exception du secteur à l'est de la route Clarke), par les limites de la ville à l'est et par l'embranchement sud de la rivière Thames au sud.

## TABLEAU A5 : LOYERS DES APPARTEMENTS

| Loyers moyens (\$) des appartements selon le nombre de chambres et le sous-marché |            |            |             |            |               |            |                  |            |
|---|------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|------------------|------------|
| RMR de London   |            |            |             |            |               |            |                  |            |
| Sous-marché<br>locatif  | Studios    |            | Une chambre |            | Deux chambres |            | Trois chambres + |            |
|   | 2003       | 2004       | 2003        | 2004       | 2003          | 2004       | 2003             | 2004       |
| Zone 1 – Centre-ville nord  | 447        | 459        | 580         | 591        | 815           | 799        | *                | *          |
| Zone 2 – Nord-est   | *          | 465        | 558         | 565        | 661           | 672        | *                | 771        |
| Zone 3 – Nord   | 528        | *          | 648         | 663        | 898           | 953        | *                | *          |
| Zone 4 – Nord-ouest   | *          | *          | 635         | 670        | 790           | 839        | *                | *          |
| Zone 5 – Sud-ouest  | *          | 510        | 600         | 623        | 766           | 803        | *                | *          |
| Zone 6 – Centre sud   | *          | 480        | 548         | 550        | 754           | 794        | *                | *          |
| Zone 7 – Sud  | 475        | 503        | 594         | 605        | 695           | 712        | 757              | 799        |
| Zone 8 – Est  | *          | 398        | 534         | 552        | 610           | 644        | *                | *          |
| <b>Zones 1-8 Ville de London</b>  | <b>464</b> | <b>475</b> | <b>591</b>  | <b>607</b> | <b>743</b>    | <b>769</b> | <b>937</b>       | <b>958</b> |
| Zone 9 – St. Thomas   | 382        | *          | 525         | 534        | 673           | 652        | *                | *          |
| Zone 10 – Strathroy   | *          | 428        | *           | 569        | *             | 661        | *                | 702        |
| Zone 11 – Reste de la RMR   | A.L.U.     | A.L.U.     | *           | *          | *             | *          | A.L.U.           | A.L.U.     |
| <b>RMR de London</b>  | <b>458</b> | <b>471</b> | <b>586</b>  | <b>602</b> | <b>736</b>    | <b>758</b> | <b>934</b>       | <b>945</b> |

## TABLEAU A6 : LOYERS DES APPARTEMENTS

| Loyers moyens (\$) des appartements selon le nombre de logements locatifs dans l'immeuble |            |            |             |            |               |            |                  |            |
|---|------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|------------------|------------|
| RMR de London   |            |            |             |            |               |            |                  |            |
| Nombre de log. locatifs<br>dans l'immeuble  | Studios    |            | Une chambre |            | Deux chambres |            | Trois chambres + |            |
|   | 2003       | 2004       | 2003        | 2004       | 2003          | 2004       | 2003             | 2004       |
| De 3 à 5 logements  | 380        | 418        | 486         | 497        | 597           | 623        | 902              | 911        |
| De 6 à 19 logements   | 405        | 402        | 493         | 499        | 608           | 604        | *                | *          |
| De 20 à 49 logements  | 435        | 469        | 549         | 557        | 694           | 695        | 766              | 781        |
| De 50 à 99 logements  | 472        | 489        | 597         | 612        | 708           | 719        | 817              | 881        |
| 100 logements et plus   | 514        | 530        | 642         | 667        | 810           | 854        | 1 042            | 1 080      |
| <b>Tous les immeubles</b>   | <b>458</b> | <b>471</b> | <b>586</b>  | <b>602</b> | <b>736</b>    | <b>758</b> | <b>934</b>       | <b>945</b> |

## TABLEAU A7 : LOYERS DES APPARTEMENTS

| Loyers moyens (\$) des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble |            |            |             |            |               |            |                  |            |
|--|------------|------------|-------------|------------|---------------|------------|------------------|------------|
| RMR de London  |            |            |             |            |               |            |                  |            |
| Nombre d'étages<br>dans l'immeuble   | Studios    |            | Une chambre |            | Deux chambres |            | Trois chambres + |            |
|  | 2003       | 2004       | 2003        | 2004       | 2003          | 2004       | 2003             | 2004       |
| De 1 à 4 étages  | 409        | 430        | 525         | 532        | 653           | 655        | 817              | 821        |
| De 5 à 9 étages  | 501        | 515        | 605         | 624        | 714           | 734        | 912              | 997        |
| 10 étages et plus  | 507        | 526        | 642         | 670        | 817           | 863        | 1 052            | 1 092      |
| <b>Tous les immeubles</b>  | <b>458</b> | <b>471</b> | <b>586</b>  | <b>602</b> | <b>736</b>    | <b>758</b> | <b>934</b>       | <b>945</b> |

### *Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario, édition 2004*

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? Le *Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 renferme des données sur près de 38 000 lits. On y retrouve, présentés par marché, les taux d'inoccupation, les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, l'offre dans les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix, et la répartition selon les tarifs.

Commandez votre exemplaire dès aujourd'hui en composant le **1 800 493-0059**.

# TAUX D'INOCCUPATION ET LOYERS DES APPARTEMENTS

## DONNÉES CHRONOLOGIQUES

Données chronologiques sur les taux d'inoccupation et les loyers moyens des appartements, selon l'année d'achèvement  
RMR de London, 1999-2004

| Catégorie de log.                   | Année d'achèvement   | Taux d'inoccupation (%) |            |            |            |            |            | Loyers moyens (\$) pondérés |            |            |            |            |            |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                     |                      | 1999                    | 2000       | 2001       | 2002       | 2003       | 2004       | 1999                        | 2000       | 2001       | 2002       | 2003       | 2004       |
| <b>Studios</b>                      | Avant 1940           | 7,3                     | 5,1        | 7,2        | 7,8        | 5,2        | 5,0        | 372                         | 375        | 396        | 397        | 402        | 427        |
|                                     | 1940-1959            | 1,7                     | 5,2        | 1,0        | 3,5        | 4,4        | 4,3        | 376                         | 378        | 388        | 390        | 404        | 422        |
|                                     | 1960-1975            | 2,8                     | 1,9        | 1,4        | 1,4        | 2,7        | 2,3        | 428                         | 436        | 455        | 470        | 479        | 491        |
|                                     | 1976-1985            | 0,6                     | 1,7        | 1,5        | 0,0        | 0,5        | 0,6        | 455                         | 467        | 491        | 496        | 515        | 526        |
|                                     | 1986 ou après        | 0,0                     | 0,0        | 0,0        | 4,0        | 1,1        | 1,5        | 412                         | 430        | 416        | 437        | 434        | 469        |
|                                     | <b>Toutes années</b> | <b>3,4</b>              | <b>3,0</b> | <b>3,1</b> | <b>3,7</b> | <b>2,9</b> | <b>2,9</b> | <b>408</b>                  | <b>416</b> | <b>433</b> | <b>440</b> | <b>458</b> | <b>471</b> |
| <b>Une chambre</b>                  | Avant 1940           | 6,1                     | 2,7        | 3,5        | 2,7        | 5,1        | 3,8        | 459                         | 472        | 482        | 492        | 496        | 510        |
|                                     | 1940-1959            | 4,0                     | 4,8        | 2,1        | 1,4        | 5,2        | 3,7        | 449                         | 461        | 467        | 500        | 509        | 517        |
|                                     | 1960-1975            | 2,3                     | 1,6        | 1,0        | 1,0        | 1,5        | 2,0        | 517                         | 526        | 542        | 567        | 590        | 605        |
|                                     | 1976-1985            | 1,6                     | 1,0        | 0,8        | 0,7        | 0,7        | 1,9        | 568                         | 583        | 604        | 613        | 641        | 664        |
|                                     | 1986 ou après        | 3,7                     | 2,1        | 0,5        | 1,2        | 1,7        | 3,5        | 576                         | 592        | 598        | 621        | 632        | 669        |
|                                     | <b>Toutes années</b> | <b>2,9</b>              | <b>1,9</b> | <b>1,3</b> | <b>1,2</b> | <b>2,0</b> | <b>2,5</b> | <b>520</b>                  | <b>530</b> | <b>547</b> | <b>566</b> | <b>586</b> | <b>602</b> |
| <b>Deux chambres</b>                | Avant 1940           | 5,7                     | 3,9        | 2,7        | 3,6        | 5,5        | 4,2        | 570                         | 574        | 591        | 623        | 623        | 644        |
|                                     | 1940-1959            | 6,7                     | 3,4        | 2,4        | 4,2        | 3,8        | 3,2        | 516                         | 534        | 543        | 576        | 580        | 600        |
|                                     | 1960-1975            | 4,2                     | 2,3        | 1,6        | 2,3        | 1,4        | 3,0        | 601                         | 619        | 640        | 671        | 698        | 711        |
|                                     | 1976-1985            | 3,7                     | 2,3        | 1,2        | 1,4        | 1,2        | 4,2        | 708                         | 721        | 749        | 752        | 803        | 818        |
|                                     | 1986 ou après        | 2,6                     | 1,9        | 2,7        | 2,9        | 2,8        | 9,8        | 698                         | 745        | 776        | 814        | 841        | 902        |
|                                     | <b>Toutes années</b> | <b>4,0</b>              | <b>2,4</b> | <b>1,8</b> | <b>2,4</b> | <b>1,9</b> | <b>4,7</b> | <b>639</b>                  | <b>657</b> | <b>683</b> | <b>705</b> | <b>736</b> | <b>758</b> |
| <b>Trois chambres +</b>             | Avant 1940           | 8,0                     | 2,5        | 0,0        | 1,2        | 3,2        | 3,5        | 690                         | 725        | 788        | 864        | 835        | 858        |
|                                     | 1940-1959            | 8,3                     | 2,4        | 0,0        | 6,1        | 9,1        | 4,5        | 574                         | 613        | 611        | 631        | 835        | 935        |
|                                     | 1960-1975            | 2,7                     | 0,5        | 0,5        | 2,3        | 3,5        | 3,6        | 839                         | 827        | 870        | 891        | 961        | 933        |
|                                     | 1976-1985            | 3,2                     | 1,5        | 2,2        | 1,3        | 0,6        | 4,5        | 881                         | 937        | 917        | 953        | 987        | 1 030      |
|                                     | 1986 ou après        | 5,4                     | 3,1        | 3,6        | 8,7        | 0,9        | 5,6        | 831                         | 859        | 870        | 1 057      | 896        | 917        |
|                                     | <b>Toutes années</b> | <b>4,6</b>              | <b>1,5</b> | <b>1,2</b> | <b>2,9</b> | <b>2,9</b> | <b>4,1</b> | <b>790</b>                  | <b>815</b> | <b>852</b> | <b>900</b> | <b>934</b> | <b>945</b> |
| <b>Toutes catégories confondues</b> | Avant 1940           | 6,2                     | 3,3        | 3,4        | 3,5        | 5,1        | 4,0        |                             |            |            |            |            |            |
|                                     | 1940-1959            | 5,1                     | 4,2        | 2,1        | 2,7        | 4,8        | 3,6        |                             |            |            |            |            |            |
|                                     | 1960-1975            | 3,3                     | 1,9        | 1,3        | 1,7        | 1,6        | 2,6        |                             |            |            |            |            |            |
|                                     | 1976-1985            | 2,8                     | 1,8        | 1,1        | 1,1        | 0,9        | 3,3        |                             |            |            |            |            |            |
|                                     | 1986 ou après        | 2,9                     | 2,0        | 2,1        | 2,6        | 2,4        | 7,8        |                             |            |            |            |            |            |
|                                     | <b>Toutes années</b> | <b>3,5</b>              | <b>2,2</b> | <b>1,6</b> | <b>2,0</b> | <b>2,1</b> | <b>3,7</b> |                             |            |            |            |            |            |

## MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats rendent compte de la conjoncture observée sur le marché à ce moment-là.

### Définitions

**Logement disponible :** On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer :** Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Logement vacant :** On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

### Zones d'enquête

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont définies à la page 9 et présentées sur la carte en page 4.

## Assurance prêt pour habitations éconergétiques - volet immeubles locatifs

La SCHL est fière d'apporter des améliorations à son assurance prêt hypothécaire dans le but de favoriser l'efficacité énergétique des habitations.

Dans le cadre d'un projet pilote d'une durée de deux ans, la SCHL accordera aux emprunteurs admissibles un remboursement correspondant à 10 % de la prime d'assurance prêt hypothécaire, si la propriété visée (immeuble d'appartements, maison de retraite ou centre d'hébergement) est construite selon les normes en matière d'efficacité énergétique établies par Ressources naturelles Canada (RNCAN) ou si elle a été rénovée de manière à accroître son rendement énergétique. De plus, les rénovations éconergétiques seront prises en compte lors de l'établissement de la valeur de la propriété.

Faites une demande d'assurance prêt hypothécaire auprès de la SCHL, par l'intermédiaire de votre institution financière.