



RAPPORT SUR LE *Oshawa* MARCHÉ LOCATIF

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2004

Hausse du taux d'inoccupation à Oshawa en 2004

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa, le taux d'inoccupation des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements offerts en location a augmenté. Cette hausse s'inscrit dans la tendance amorcée en 2002. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée tous les ans en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation est monté à 3,4 % en 2004; il s'établissait à 2,9 % en 2003 et à 2,3 % en 2002. Des augmentations ont été enregistrées dans toutes les catégories de logements, sauf celle des logements de une chambre.

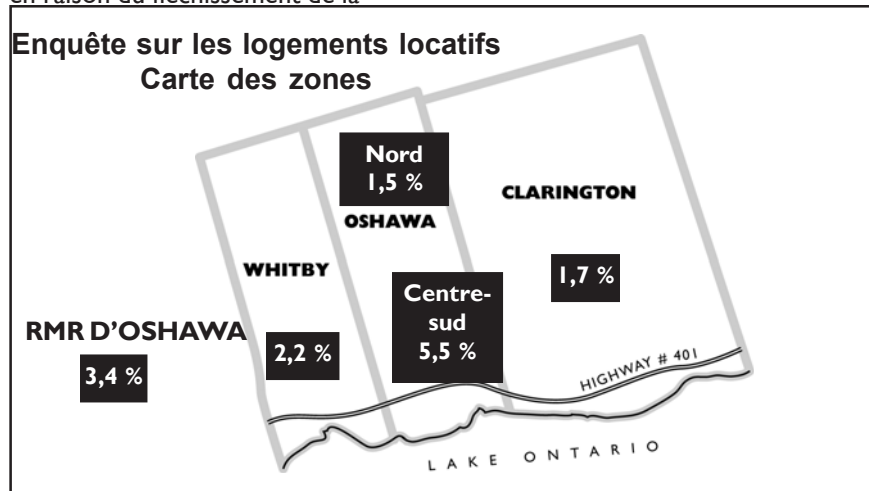
demande de logements locatifs au cours des deux dernières années. Le loyer moyen des logements de deux chambres – type de logements le plus courant – n'a que légèrement progressé. Dans le cas des appartements de une chambre, le loyer est demeuré sensiblement le même. Seuls les studios et les logements de trois chambres ou plus ont affiché des hausses de loyer supérieures au taux légal établi conformément aux dispositions de la *Loi sur la protection des locataires*; ce taux était de 2,9 % en 2004. En vertu de cette loi, les propriétaires-bailleurs peuvent élever au niveau du marché le loyer des logements libérés, mais ils doivent se limiter au

Les hausses de loyer ont été modestes en raison du fléchissement de la

Suite à la page 2

SOMMAIRE

- 1 Hausse du taux d'inoccupation dans la RMR d'Oshawa en 2004
- 2 Demande de logements locatifs
- 2 Données sur les loyers
- 2 Centre-sud d'Oshawa : taux d'inoccupation le plus élevé et hausse des loyers la plus forte
- 4 Facteurs économiques
- 4 Aperçu national
- 4 Perspectives du marché locatif
- 5 Taux de disponibilité
- 6 Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres
- 6 Loyers moyens des appartements
- 6 Univers des appartements et nombre d'appartements vacants
- 6 Taux d'inoccupation des appartements selon la fourchette de loyers
- 7 Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement
- 7 Loyer des appartements selon l'année d'achèvement
- 7 Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble
- 7 Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble
- 8 Méthode d'enquête



SCHL, Centre d'affaires de l'Ontario, Analyse de marché
Erica McLerie
 Tél. : (416) 218-3318 Téléc. : (416) 218-3314
 Courriel : emclerie@cmhc-schl.gc.ca

taux légal dans le cas des logements occupés. Des augmentations supérieures au taux sont permises dans certaines circonstances : le locateur fait face à une augmentation extraordinaire de ses frais à l'égard des impôts municipaux ou des services d'utilité publique, il a fait des réparations ou des rénovations majeures, ou il a ajouté des services de sécurité au logement. Dans la catégorie des logements de deux chambres, qui sont les plus en demande, la progression du loyer moyen a été très modeste, mais l'augmentation du taux

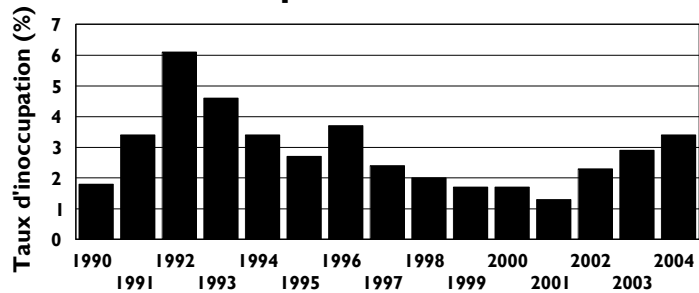
d'inoccupation a été supérieure à la moyenne. Dans le cas des studios, le loyer moyen a bondi, enregistrant une hausse près de trois fois supérieure au taux d'inflation global, ce qui a entraîné une baisse de la demande pour ce type de logements. Le taux d'inoccupation est donc monté à un niveau très élevé de 4,2 %. Le loyer moyen des logements de une chambre est demeuré pratiquement inchangé. Le recul du taux d'inoccupation de ces logements laisse supposer que certaines personnes qui occupaient un studio ont choisi de louer un appartement de une chambre, jugeant que le loyer était tout aussi abordable. La deuxième hausse de loyer en importance a été observée dans la catégorie des logements de trois chambres ou plus, l'augmentation du taux d'inoccupation de ces logements n'ayant pas été aussi forte.

Recul de la demande de logements locatifs

Plusieurs facteurs sont à l'origine du fléchissement de la demande de logements locatifs. En premier lieu, la faiblesse des taux hypothécaires et un niveau de confiance des consommateurs élevé ont incité bon nombre de locataires à accéder à la propriété. Les ventes de logements existants dans la RMR d'Oshawa atteindront des niveaux records en 2004, ce qui est conséquent avec le tassement de la demande de logements sur le marché locatif.

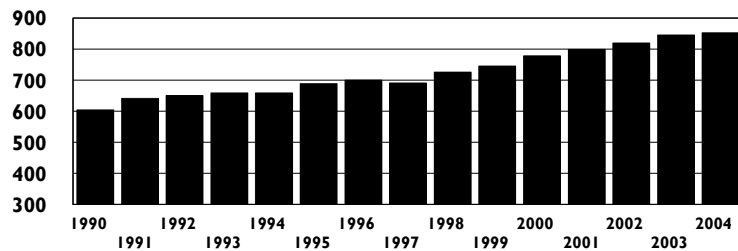
En deuxième lieu, les accédants à la propriété acquièrent habituellement

Plus haut taux d'inoccupation depuis 1996



Source : SCHL

Le loyer moyen (\$) augmente plus lentement



Source : SCHL (loyer moyen des app. de 2 chambres)

un logement existant, mais certains achètent une propriété sur plan. Le nombre élevé d'achèvements laisse supposer que certains locataires accédant à la propriété auraient emménagé dans une habitation neuve.

En troisième lieu, la diminution de l'emploi dans le groupe des 15 à 24 ans, où l'on retrouve le plus grand pourcentage de locataires, a eu une incidence négative sur la demande de logements locatifs.

En dernier lieu, davantage de jeunes sautent l'étape de la location pour passer directement à l'achat d'une propriété. Selon les données du Recensement de 2001, environ 47 % des jeunes (de 20 à 29 ans) demeurent chez leurs parents.

Par contre, d'autres facteurs stimulent la demande de logements locatifs. C'est le cas notamment de la

présence d'étudiants et de l'immigration dans la RMR, qui ont freiné le fléchissement de la demande pour ce type de logements. Le choix de logements locatifs neufs est restreint, puisque seulement huit logements locatifs traditionnels ont été achevés dans la RMR d'Oshawa au cours de l'année écoulée.

Repli de la demande de logements à loyer modeste

Les hauts taux d'inoccupation dans la plupart des fourchettes de loyers indiquent que les locataires ont davantage de choix, et un plus grand pouvoir de négociation, qu'il s'agisse de personnes à la recherche de leur premier logement locatif ou de personnes déjà locataires. Les propriétaires-bailleurs ont de plus en plus de difficultés à attirer des locataires et à les garder. Le taux d'inoccupation des logements dont le

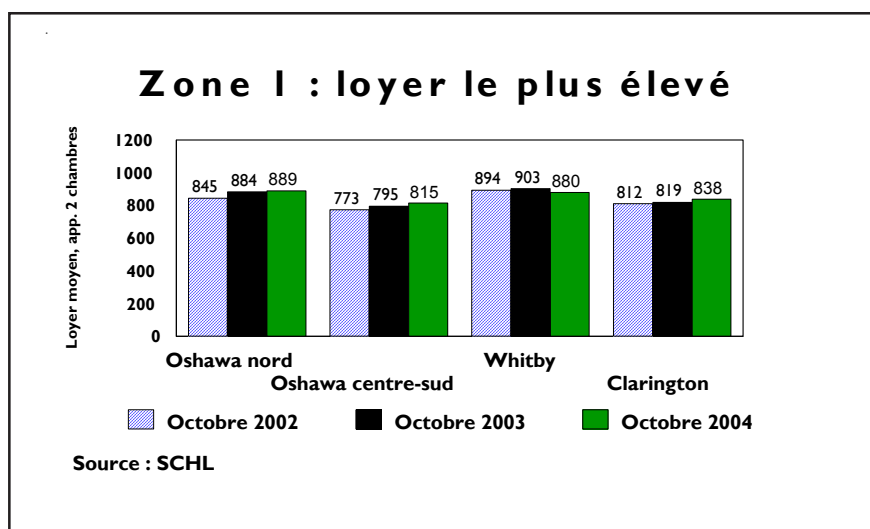
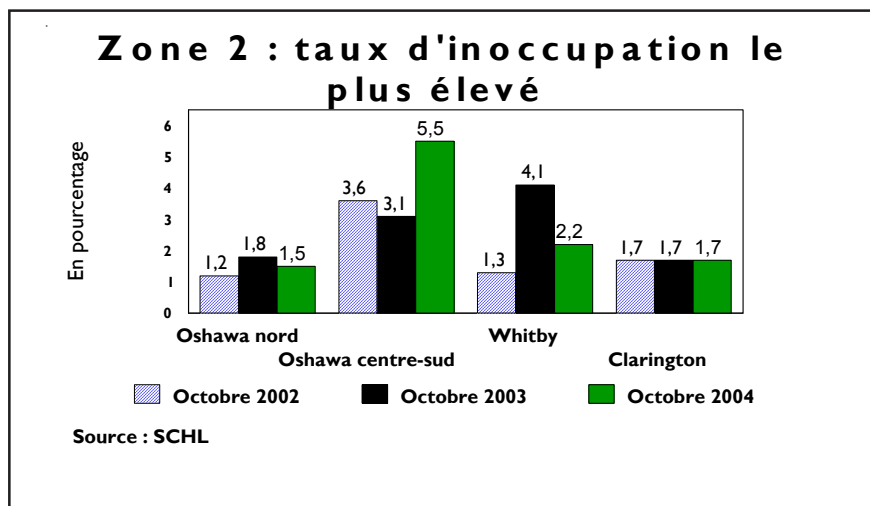
loyer est inférieur à 600 \$ est le plus élevé, et il est de beaucoup supérieur à la moyenne calculée pour la RMR d'Oshawa. Bon nombre de ces logements sont des unités de petite superficie situées dans des immeubles anciens, qui sont moins recherchés. Les appartements dont le loyer est supérieur à 1 000 \$ affichent le taux d'inoccupation le plus bas. Le choix de logements locatifs dans des immeubles haut de gamme offrant plus de commodités est limité.

À l'exception des studios, ce sont les logements dont le loyer se retrouve dans le premier quantile qui ont connu la plus forte hausse de loyer. Dans toutes les catégories de logements, les loyers ont progressé plus rapidement que le taux d'inflation global. Dans la RMR, les taux d'inoccupation sont en général plus bas dans les deux quantiles inférieurs. Dans la catégorie des logements de deux chambres – la plus populaire –, 80 % des logements étaient loués plus de 775 \$ par mois.

Différences entre les sous-marchés

Il existe des différences entre les sous-marchés de la RMR d'Oshawa pour ce qui est du taux d'inoccupation et du loyer moyen.

Dans la zone nord d'Oshawa (zone 1), la présence d'étudiants qui fréquentent l'Institut de technologie de l'Université de l'Ontario et le Collège Durham soutient la demande de logements locatifs à des niveaux élevés. Les taux d'inoccupation des logements de une chambre et des logements de trois chambres et plus y sont les plus bas de la RMR. Puisque la plupart des immeubles locatifs de cette zone ont été construits après 1960 et que la demande de logements locatifs y est la plus forte de la RMR, les loyers des appartements de deux chambres sont les plus élevés de la région. Toutefois, même si la demande sur le marché locatif de la zone nord est vive, la hausse des loyers a été limitée par le niveau élevé des taux d'inoccupation en 2003. En effet, l'an dernier, les taux d'inoccupation ont atteint un



sommet inégalé depuis 1996.

Dans la zone centre-sud d'Oshawa (zone 2), le taux d'inoccupation a bondi pour atteindre un haut niveau de 5,5 %. Après avoir été la seule de la RMR à accuser un repli du taux d'inoccupation en 2003, la zone centre-sud d'Oshawa a été la seule à afficher une hausse en 2004. Cette zone englobe des quartiers ouvriers où les immeubles sont plus vieux qu'ailleurs, et elle occupe le deuxième rang pour ce qui est des loyers les plus bas de la RMR. L'accession à la propriété y a été plus lente que dans les autres zones, les ménages prenant plus de temps à amasser l'argent nécessaire à la mise de fonds. Profitant du vaste choix de logements locatifs dans d'autres zones de la RMR, bon nombre de locataires ont choisi d'emménager dans des logements plus grands

offrant davantage de commodités. Les loyers élevés ont également une incidence sur la montée des taux d'inoccupation. Les propriétaires-bailleurs de la zone centre-sud d'Oshawa, après avoir offert des loyers concurrentiels en 2003 afin d'attirer de nouveaux locataires, ont augmenté le prix de location cette année. C'est dans cette zone que la hausse la plus marquée du loyer moyen a été enregistrée.

À Whitby, beaucoup de propriétaires-bailleurs, inquiets des hauts taux d'inoccupation, avaient réduit les loyers en 2003 afin d'attirer de nouveaux locataires. Les loyers moyens des logements de une chambre et des logements de deux chambres ont diminué pour s'établir à des niveaux inférieurs à ceux observés l'an dernier, et le taux d'inoccupation dans ce secteur a régressé en 2004. La

la baisse du taux d'inoccupation à Whitby a également été renforcée par le repli de l'accession à la propriété dans cette zone. Cette année, les mises en chantier d'habitations ont été moins nombreuses qu'en 2003 et en 2002. Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres – les plus en demande – est passé de 4,9 %, en 2003, à 1,9 %, cette année.

À Clarington, le taux d'inoccupation est demeuré inchangé pour une troisième année de suite. Il s'établissait à 1,7 %. Puisque cette zone compte le plus faible nombre de logements locatifs de la RMR, la demande y est toujours ferme.

Les données sur le taux d'inoccupation selon l'âge de l'immeuble laissent supposer que les logements les plus populaires de la RMR sont ceux situés dans un immeuble achevé entre 1979 et 1984. Les taux d'inoccupation ont augmenté dans toutes les catégories d'immeubles, sauf celle des immeubles construits entre 1975 et 1984. Les appartements achevés durant cette période sont ceux qui affichent le plus bas taux d'inoccupation. La majorité de ces immeubles sont situés dans la zone nord d'Oshawa et à Whitby. Les taux d'inoccupation les plus hauts ont été signalés dans les immeubles construits entre 1940 et 1959. Plus de 53 % logements bâtis à cette époque se retrouvent dans la zone centre-sud d'Oshawa. Le loyer moyen le plus élevé des logements de deux chambres a été enregistré dans les immeubles achevés entre 1975 et 1984. Bien que l'âge de l'immeuble et, par conséquent, la qualité des habitations qui s'y trouvent, entrent en jeu, l'emplacement des propriétés exerce également une influence sur les taux d'inoccupation et les loyers.

Facteurs économiques et démographiques influant sur la demande

Les bas taux hypothécaires ont encouragé l'accession à la propriété. Tout au long de 2004, ils sont demeurés près des creux historiques, rendant ainsi plus abordable l'acquisition d'une propriété par bon

nombre d'accédants. Les taux hypothécaires exceptionnellement bas feront en sorte que l'activité sur le marché de la revente inscrira un nouveau record en 2004. Le taux hypothécaire à trois ans s'est établi à 5,69 % en moyenne cette année; les mensualités associées au remboursement d'un prêt contracté pour l'achat d'une habitation existante de prix moyen (221 000 \$), amorti sur 25 ans avec une mise de fonds de 25 %, se sont fixées à 1 030 \$. Puisque bon nombre de consommateurs sont en mesure de négocier un rabais, les mensualités pourraient être encore plus basses.

La baisse de l'emploi a pesé sur la demande de logements locatifs. Entre l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2003 et celle réalisée en octobre 2004, on a dénombré au total 8 800 emplois de moins dans la RMR d'Oshawa. Tous les groupes d'âges ont accusé des pertes. Tant l'emploi à temps plein que l'emploi à temps partiel ont diminué, mais les travailleurs à temps partiel ont été plus durement touchés. Chez les 15 à 24 ans, groupe où les ménages sont les plus susceptibles de louer un logement, 1 300 pertes d'emploi ont été signalées.

L'appréciation plus forte que prévu du dollar canadien a nui à la compétitivité des secteurs axés sur l'exportation dans la RMR. L'emploi dans le commerce et la fabrication s'est dégradé. Les groupes d'âges les plus actifs sur le marché locatif ont été particulièrement atteints.

L'arrivée d'immigrants à Oshawa a contribué à augmenter la population de locataires. Les données les plus récentes fondées sur les déclarations de revenu, à savoir celles de 2002-2003, révèlent que le solde migratoire dans la RMR est monté à 6 680 en 2003. Même si la majorité des ménages qui immigreront dans la région achètent immédiatement un logement, certains sont locataires pendant un certain temps.

Taux d'inoccupation des appartements, grands marchés		
Région métropolitaine de recensement (RMR)	2003	2004
Abbotsford	2,5	2,8
Calgary	4,4	4,3
Edmonton	3,4	5,3
Gatineau	1,2	2,1
Grand Sudbury	3,6	2,6
Halifax	2,3	2,9
Hamilton	3,0	3,4
Kingston	1,9	2,4
Kitchener	3,2	3,5
London	2,1	3,7
Montréal	1,0	1,5
Oshawa	2,9	3,4
Ottawa	2,9	3,9
Québec	0,5	1,1
Regina	2,1	2,7
Saguenay	5,2	5,3
Saint John	5,2	5,8
Saskatoon	4,5	6,3
Sherbrooke	0,7	0,9
St. Catharines-Niagara	2,7	2,6
St. John's	2,0	3,1
Thunder Bay	3,3	5,0
Toronto	3,8	4,3
Trois-Rivières	1,5	1,2
Vancouver	2,0	1,3
Victoria	1,1	0,6
Windsor	4,3	8,8
Winnipeg	1,3	1,1
CANADA	2,2	2,7

Aperçu national

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.

Depuis octobre 2003, les taux d'inoccupation ont augmenté dans 21 des 28 principaux centres du Canada. Le plus haut a été enregistré à Windsor (8,8 %), où les loyers sont relativement élevés en comparaison avec les frais de possession d'une habitation. Le plus bas a été observé à Victoria (0,6 %); dans ce centre, les promoteurs préfèrent construire des

copropriétés plutôt que des immeubles locatifs.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les principaux centres, sauf à Windsor, où il est resté inchangé.

Perspectives concernant le marché locatif

En 2005, on devrait observer une reprise de l'économie dans la RMR d'Oshawa. Cette expansion devrait s'accompagner d'une légère progression de l'emploi, ce qui donnera un certain élan à la formation de ménages et à la demande de logements locatifs.

La progression des frais de possession d'une habitation limitera l'accession à la propriété. Les taux hypothécaires à trois ans devraient se situer dans une

fourchette comprise entre 5,75 et 6,75 % en 2005. Le prix de revente moyen devrait s'alourdir de 5 % l'an prochain. Pour une habitation existante de prix moyen, les frais de possession devraient croître de 13 % en 2005; ils deviendront alors hors de la portée de certains accédants. Très peu de logements locatifs d'initiative privée s'ajouteront à l'univers en 2005.

La robustesse de la construction résidentielle neutralisera les effets positifs associés à la demande. En effet, des appartements en copropriété – type de logements particulièrement attrayant pour les accédants à la propriété – seront achevés et mis sur les marchés de la ville d'Oshawa et de Clarington en 2005.

La demande de logements locatifs devrait s'améliorer quelque peu en 2005. Le taux d'inoccupation diminuera, passant de 3,4 %, en octobre 2004, à 3,2 %, au même mois l'an prochain.

L'effet persistant des hausses des taux d'inoccupation limitera les augmentations de loyer. Les frais d'exploitation accrus que devront assumer les propriétaires-bailleurs contribueront à faire monter de 1,5 % le loyer moyen des logements de deux chambres, soit le taux légal maximum prévu. Le loyer moyen des appartements de deux chambres passera de 852 \$, en octobre 2004, à 865 \$, en octobre l'an prochain.

Taux d'inoccupation et de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres RMR d'Oshawa

Zone	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.	Inocc.	Dispon.
Zone 1 Oshawa (nord)	3,6	5,7	1,4	2,4	1,7	2,1	0,0	0,6	1,5	2,1
Zone 2 Oshawa (centre-sud)	6,9	6,9	4,5	5,7	6,0	6,9	4,7	5,2	5,5	6,4
Zones 1-2 Ville d'Oshawa	6,1	6,6	3,3	4,4	4,2	4,9	2,6	3,2	3,9	4,7
Zone 3 Whitby	**	**	2,9	4,3	1,9	3,5	**	**	2,2	4,0
Zone 4 Clarington	**	**	2,2	2,8	1,2	1,2	**	**	1,7	2,0
Zones 1-4 RMR d'Oshawa	4,2	6,6	3,1	4,3	3,6	4,4	2,5	3,7	3,4	4,4

Nouvelles données : taux de disponibilité

En 2004, la SCHL a recueilli de nouvelles données dans le cadre de L'Enquête sur les logements locatifs. Ces données ont permis d'obtenir un nouvel indicateur du marché locatif, à savoir le taux de disponibilité. Ce taux vise non seulement les logements inoccupés, mais également les logements disponibles, soit ceux pour lesquels le locataire actuel a donné, ou a reçu, un avis de déménagement officiel et pour lesquels aucun autre bail n'a été signé.

Selon les données de l'Enquête menée en 2004, 4,4 % des appartements d'initiative privée de la RMR d'Oshawa étaient disponibles. Le taux de disponibilité global est de

100 points de base supérieur au taux d'inoccupation global. Le taux de disponibilité permet de dresser un tableau légèrement plus complet des tendances à court terme de l'offre de logements vacants.

Le taux de disponibilité le plus élevé, et l'écart avec le taux d'inoccupation le plus grand, sont enregistrés dans la catégorie des studios. Deux facteurs entrent en jeu : le choix est plus vaste dans les autres catégories de logements et les perspectives d'emploi chez les 15 à 24 ans, qui continuent d'inciter les locataires de studios à déménager. La diversification des possibilités offertes sur le marché locatif et l'attrait de l'accession à la propriété incitent bon nombre de ménages à quitter leur appartement

locatif de une, de deux ou de trois chambres et plus.

Le taux de disponibilité le plus haut a été observé dans la zone 2 (centre-sud d'Oshawa), celle où le taux d'inoccupation est également le plus élevé et où la hausse la plus marquée par rapport à 2003 a été signalée. Les ménages continuent à délaisser le marché locatif dans cette zone. Toutefois, l'écart le plus grand entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation a été enregistré dans la zone 3, Whitby, où les achèvements d'habitations sont les plus nombreux dans la RMR. Cela s'explique par l'accession à la propriété chez les locataires.

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Zone		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	Oshawa (nord)	**	3,6	2,6	1,4	1,7	1,7	0,3	0,0	1,8	1,5
Zone 2	Oshawa (centre-sud)	2,4	6,9	4,7	4,5	2,9	6,0	0,5	4,7	3,1	5,5
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	2,4	6,1	3,8	3,3	2,4	4,2	0,4	2,6	2,6	3,9
Zone 3	Whitby	**	**	2,3	2,9	4,9	1,9	**	**	4,1	2,2
Zone 4	Clarington	**	**	1,2	2,2	2,2	1,2	**	**	1,7	1,7
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	2,0	4,2	3,3	3,1	2,9	3,6	1,9	2,5	2,9	3,4

Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Zone		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	Oshawa (nord)	**	635	779	796	884	889	**	997	861	869
Zone 2	Oshawa (centre-sud)	563	581	692	706	795	816	874	938	766	783
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	578	594	726	740	831	846	916	964	804	817
Zone 3	Whitby	**	**	825	787	903	879	**	**	884	849
Zone 4	Clarington	**	**	683	689	819	**	**	**	768	781
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	581	611	752	750	845	852	944	973	820	823

Nombre total d'appartements d'initiative privée (univers) et nombre d'appartements vacants
RMR d'Oshawa

Zone		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
		Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	Oshawa (nord)	**	**	12	880	35	2 060	0	313	50	3 320
Zone 2	Oshawa (centre-sud)	14	205	63	1 405	174	2 923	18	386	269	4 919
Zones 1-2	Ville d'Oshawa	16	273	75	2284	209	4983	18	699	319	8239
Zone 3	Whitby	**	**	26	907	26	1 333	**	**	57	2 614
Zone 4	Clarington	**	**	4	185	4	346	**	**	9	557
Zones 1-4	RMR d'Oshawa	17	398	105	3 376	239	6 662	25	974	386	11 410

Taux d'inoccupation (%) moyen des appartements d'initiative privée, selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Moins de 600 \$	1,3	6,3	2,1	6,9	**	**	A.A.U.	**	1,7	7,1
De 600 à 649 \$	**	**	5,3	3,8	4,5	**	**	A.A.U.	4,5	2,4
De 650 à 699 \$	**	**	5,8	3,1	1,3	1,2	**	**	4,1	2,9
De 700 à 749 \$	**	**	1,7	6,5	1,6	4,3	**	**	1,6	5,0
De 750 à 799 \$	A.A.U.	**	4,1	2,4	3,4	2,3	**	**	3,5	2,2
De 800 à 899 \$	A.A.U.	**	2,9	**	3,2	4,7	**	**	2,8	4,2
De 900 à 999 \$	A.A.U.	A.A.U.	**	**	3,9	3,7	4,4	**	3,7	3,5
1 000 \$ et plus	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	**	**	2,1	1,8

**Données non diffusées en raison de l'étroitesse de l'échantillon

Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée, selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Année d'achèvement de l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	**	**	4,2	2,9	**	4,4	**	**	2,7	3,4
1940 - 1959	**	**	7,8	5,1	3,6	5,3	**	**	4,5	5,3
1960 - 1974	2,4	2,9	3,4	3,9	2,8	3,9	0,5	3,3	2,7	3,8
1975 - 1984	**	**	3,4	0,8	4,6	2,5	**	1,7	4,3	1,8
1985 - 1994	**	**	1,6	4,4	1,0	2,9	**	**	1,1	3,7
1995 ou après	A.A.U.	A.A.U.	**	S.O.	**	**	**	S.O.	**	**
Toutes années confondues	2,0	4,2	3,3	3,1	2,9	3,6	1,9	2,5	2,9	3,4

Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée, selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Année d'achèvement de l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Avant 1940	**	**	599	624	**	796	S.O.	**	642	661
1940 - 1959	**	**	643	673	748	788	**	**	709	752
1960 - 1974	586	601	751	747	833	845	898	948	813	821
1975 - 1984	**	**	809	839	913	921	**	1030	893	895
1985 - 1994	**	**	722	689	838	823	**	**	806	779
1995 ou après	A.A.U.	A.A.U.	**	S.O.	**	**	S.O.	S.O.	**	**
Toutes années confondues	581	611	752	750	845	852	944	973	820	823

Taux d'occupation (%) moyen des appartements d'initiative privée, selon le nombre d'appartements et de chambres
RMR d'Oshawa

Nbre d'appartements dans l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 appartements	**	**	2,0	4,3	3,3	1,3	0,0	2,5	2,3	2,3
De 6 à 19 appartements	0,0	8,6	4,7	4,6	2,7	2,7	**	**	3,2	3,5
De 20 à 49 appartements	**	**	4,0	5,6	2,8	6,1	**	**	3,1	5,7
De 50 à 99 appartements	**	**	**	**	**	**	0,8	**	**	**
100 appartements et plus	**	**	**	1,1	3,6	4,2	2,9	2,7	3,4	3,0
Toutes tailles confondues	2,0	4,2	3,3	3,1	2,9	3,6	1,9	2,5	2,9	3,4

Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée, selon le nombre d'étages et le nombre de chambres
RMR d'Oshawa

Nbre d'étages dans l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 1 à 4 étages	0,9	4,4	3,6	4,3	2,2	2,9	0,0	0,9	2,5	3,3
De 5 à 9 étages	**	**	3,0	3,0	2,7	5,9	0,4	4,0	2,5	4,7
10 étages et plus	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous étages confondues	2,0	4,2	3,3	3,1	2,9	3,6	1,9	2,5	2,9	3,4

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.

Rapports de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2004

Obtenez les plus récents résultats de l'enquête la plus complète qui soit au Canada concernant le marché locatif. Des rapports détaillés présentant tableaux, analyses et prévisions sont produits pour la plupart des régions métropolitaines du pays.

Taux d'inoccupation et taux de disponibilité

Loyers moyens des logements locatifs selon le nombre de chambres

Offre de logements locatifs neufs/Résultats selon le sous-marché ou la zone

Commandez-en un exemplaire dès aujourd'hui!

Centres de l'Ontario : I 800 493-0059

Autres centres du Canada : I 613 748-2006

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette 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 des 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.

