



# APPORTS SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

## Resserrement du taux d'inoccupation

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Il devient de plus en plus difficile de se trouver un appartement à Kingston. Le taux d'inoccupation de ce type de logements, qui est passé de 3,4 % en 1999 à **1,8 %** en 2000, est en baisse pour la deuxième année d'affilée.

Le taux local est maintenant sensiblement le même que le taux national, qui s'établit à 1,6 %, et se situe donc en dessous de la barre des 2 à 3 % indiquant qu'un marché est équilibré. Il s'agit du taux d'inoccupation le plus bas enregistré depuis 1991, année à partir de laquelle les taux n'ont cessé de grimper pendant près d'une décennie.

Cette baisse constitue un changement radical de tendance par rapport à il y a deux ans, quand le taux avait atteint un sommet de 5,4 %. Ce resserrement du marché tient essentiellement à un regain de confiance dans l'économie locale. Étant donné que Kingston connaît un accroissement de la population active et une hausse du taux d'emploi, les nombreux débouchés servent de pôle d'attraction pour les membres des communautés environnantes, et poussent aussi les jeunes à quitter le foyer familial, ou à cesser de partager un logement avec d'autres, pour s'installer dans leur propre maison.

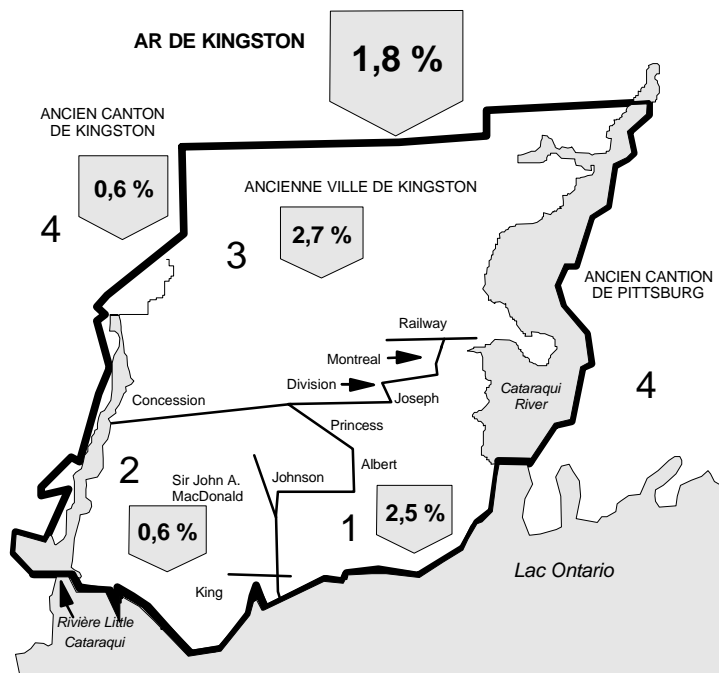
ENQUÊTE DU MOIS D'OCTOBRE 2000

### SOMMAIRE

Nouveau recul des taux d'inoccupation	1
Prévisions	
Taux d'inoccupation au Canada	
Hausse modeste des loyers	2
Tableaux statistiques	3-4

Le nombre croissant d'inscriptions à l'Université Queen's et au St. Lawrence College a également contribué à faire reculer les taux d'inoccupation, car les étudiants sont généralement un puissant moteur de la demande de logements locatifs. La recrudescence temporaire des candidatures et des inscriptions prévue d'ici deux ans, lorsque la province adoptera un cursus de quatre ans pour les écoles secondaires, pourrait créer de la pression supplémentaire sur le marché locatif. L'impact de cette augmentation de la demande, que l'on appelle « double cohorte », se fera ressentir dans toute la province.

*Suite à la page 2*



Bureau de la SCHL à Ottawa - Analyse de marché  
Alain Miguez, Lance Jakubec, Joanne Henry  
Tél. : (613) 748-5128



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

*Suite de la page 1*

Le recul des taux d'inoccupation indique également que même si la demande augmente, l'offre de logements locatifs demeure relativement stable. Il n'y a eu aucune mise en chantier de logements locatifs en 2000, à l'exception d'un grand ensemble d'appartements commencé en 1999. En outre, au cours des cinq dernières années, le stock de logements locatifs n'a que très légèrement grossi.

Même si les taux d'inoccupation ont chuté partout en Ontario, c'est à Kingston qu'ils demeurent les plus bas de tous les centres de la région. À Brockville, ce taux est tombé de 8,2 % l'an dernier, à 5,6 % en 2000, et à Belleville il a reculé de 5,8 à 4,9 %.

Le climat économique favorable qui règne en Ontario a eu pour effet de faire fléchir considérablement le taux d'inoccupation des logements dans la province. En fait, les trois grandes villes affichant les plus bas taux d'inoccupation au pays sont toutes en Ontario. C'est Ottawa qui remporte la palme, puisque le taux d'inoccupation y est passé de 0,7 % en 1999 à 0,2 % en 2000, ce qui est extrêmement bas. Vient ensuite Toronto, avec un taux de 0,6 %, contre 0,9 % en 1999, suivie de près par Kitchener, où le taux d'inoccupation a reculé de 1 à 0,7 % pendant la période de référence.

Même si l'expansion économique qui a contribué à dynamiser la demande de logements locatifs partout dans la province devrait légèrement ralentir légèrement en 2001, le marché demeurera tendu puisque l'offre de logements sera limitée à court terme. À Kingston, la demande est toujours ferme et ce, quel que soit le type de logements. En outre, pour la plupart des constructeurs, le marché des maisons individuelles, des maisons en

rangée en propriété absolue et des logements en copropriété est bien plus lucratif que celui de la construction de logements locatifs. Les récents changements apportés aux régimes fiscaux ont permis d'éliminer les frais supplémentaires associés à la construction de logements locatifs, mais la construction de logements pour propriétaires-occupants continue de dominer le marché de Kingston.

## Loyers stables

Même si les taux d'inoccupation sont en dessous du seuil indiquant que le marché est équilibré, les loyers sont demeurés relativement stables, puisque les hausses ont à peine dépassé le niveau d'inflation. Cependant, les augmentations récentes étaient encore supérieures aux niveaux de 1999. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres est monté de 21 \$ pour s'établir à 679 \$ par mois en 2000, ce qui représente une majoration de 3,2 %. À noter qu'en 1999, les loyers n'avaient augmenté que de 0,8 %, ce qui est négligeable. De plus, on a relevé des hausses du loyer moyen comprises entre 2,1 et 3,8 %, et ce quel que soit le nombre de chambres et la zone étudiée. Ceci contraste avec les données de l'année dernière où on avait observé de légères baisses dans certaines régions.

Les hausses et le niveau des loyers sont remarquablement uniformes cette année à Kingston. Même si c'est dans la zone 3 (composée de Kingscourt, Rideau Heights, Glenarden et Strathcona Park) que l'on retrouve encore les loyers les plus élevés, il y a peu de différences entre le centre-ville et les zones périphériques.

## Taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines du Canada

RMR	1999	2000
Calgary	2,8	1,3
Chicoutimi-Jonquière	4,9	4,4
Edmonton	2,2	1,4
Halifax	3,6	3,6
Hamilton	1,9	1,7
Kitchener	1,0	0,7
London	3,5	2,2
Montréal	3,0	1,5
St. Catharines-Niagara	3,2	2,6
Oshawa	1,7	1,7
Hull	4,4	1,4
Ottawa	0,7	0,2
Québec	3,3	1,6
Regina	1,4	1,4
Saint John	5,2	3,4
St. John's	9,2	3,8
Saskatoon	0,9	1,7
Sherbrooke	7,6	4,7
Sudbury	11,2	7,7
Thunder Bay	7,7	5,8
Toronto	0,9	0,6
Trois-Rivières	7,9	6,8
Vancouver	2,7	1,4
Victoria	3,6	1,8
Windsor	2,7	1,9
Winnipeg	3,0	1,5

## AR

Barrie	1,0	0,5
Belleville	5,8	4,9
Brantford	2,5	2,9
Charlottetown	5,0	2,6
Chilliwack	12,1	7,8
Cornwall	11,1	7,9
Drummondville	2,7	1,8
Fredericton	1,5	1,3
Granby	3,7	2,0
Guelph	0,5	0,7
Kamloops	8,2	8,1
Kelowna	2,1	1,2
<b>Kingston</b>	<b>3,4</b>	<b>1,8</b>
Lethbridge	0,9	0,6
Medicine Hat	1,1	0,7
Moncton	3,8	1,7
Nanaimo	12,0	9,7
North Bay	5,1	5,5
Peterborough	4,4	3,2
Prince George	16,0	15,3
Red Deer	0,6	0,7
St-Hyacinthe	2,6	1,8
St-Jean	4,1	2,8
Sarnia	8,8	7,3
Sault Ste. Marie	11,5	11,8
Shawinigan	8,9	8,4

## PRÉVISIONS

À Kingston, comme dans une bonne partie de l'Ontario, le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait demeurer bas au cours des années à venir. L'amélioration de l'économie locale et provinciale et la pénurie de logements neufs sont les deux principales raisons justifiant ces prévisions.

À l'échelle locale, le marché de Kingston jouit d'un bassin de locataires stable compte tenu du nombre important d'étudiants qui suivent des cours dans les établissements d'enseignement post secondaire de la ville. La suppression de la 13<sup>e</sup> année au niveau secondaire en 2002 amènera sur le marché une nouvelle vague d'étudiants en quête de logements locatifs, faisant ainsi grimper la demande pour ce type de logements dans la localité.

La stabilité de l'économie locale, qui a favorisé la création d'emplois, a attiré de nouveaux résidents dans la ville, lesquels louent habituellement un logement pour la première fois. La vitalité de l'économie locale contribuera donc à maintenir le taux d'inoccupation à de bas niveaux. L'offre devrait aussi rester modeste, et on ne prévoit pas la construction de nouveaux logements locatifs destinés au segment du marché haut de gamme. On s'attend à ce que le taux d'inoccupation reste **en dessous de 2 %** en 2001 et avoisine 1 %. En 2002, ce taux pourrait vraisemblablement tomber en deçà de 1 % en raison de l'arrivée sur le marché locatif d'un nouvel afflux d'étudiants.

## Tableaux statistiques

### Tableau 1 : Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée

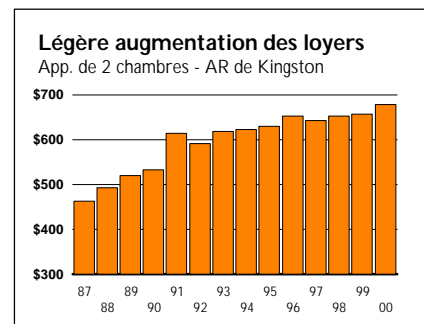
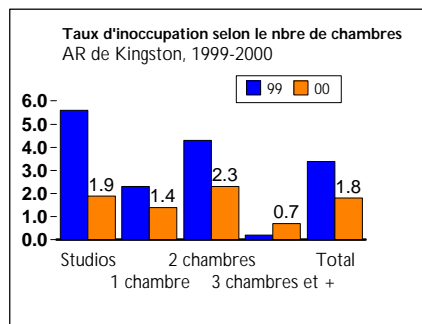
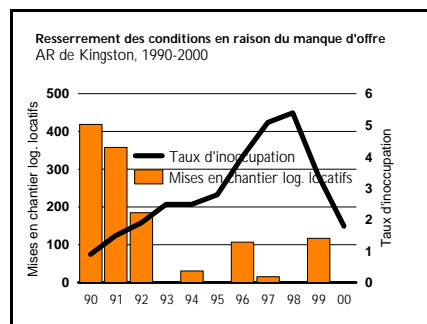
Secteur	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Zone 1 - Centre-ville	3,9	2,5	1,6	1,7	3,6	1,8	5,2	3,7	0,4	0,4
Zone 2 - Ouest de la ville	2,0	0,6	**	**	0,7	0,7	2,1	0,6	**	**
Zone 3 - Nord de la ville	3,9	2,7	**	12,7	2,7	1,9	4,6	2,9	**	2,0
Zone 4 - Anciens cantons	4,4	0,6	15,6	**	1,0	**	6,0	1,1	0,0	**
<b>AR de Kingston</b>	<b>3,4</b>	<b>1,8</b>	<b>5,6</b>	<b>1,9</b>	<b>2,3</b>	<b>1,4</b>	<b>4,3</b>	<b>2,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,7</b>

### Tableau 2 : Taux d'inoccupation selon l'âge de l'immeuble (toutes les catégories de logements)

Secteur	Tous log. conf.		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après
Zone 1 - Centre-ville	2,5	2,4	1,7	**	1,8	0,0	3,6	4,2	0,3	1,5
Zone 2 - Ouest de la ville	0,7	0,5	0,0	**	0,9	1,3	0,7	0,0	0,5	**
Zone 3 - Nord de la ville	3,5	0,5	12,7	**	3,0	0,3	3,6	0,7	1,9	**
Zone 4 - Anciens cantons	1,3	0,0	0,0	**	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0
<b>AR de Kingston</b>	<b>2,0</b>	<b>0,9</b>	<b>1,9</b>	<b>**</b>	<b>1,6</b>	<b>0,3</b>	<b>1,2</b>	<b>2,5</b>	<b>0,6</b>	<b>1,1</b>

### Tableau 3 : Taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres (toutes les catégories de logements)

Taille de l'immeuble	Tous log. conf.		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
De 3 à 5 logements	4,4	2,9	6,2	1,9	5,9	2,7	4,6	5,4	0,0	0,0
De 6 à 19 logements	5,4	3,0	6,5	4,4	3,8	2,0	6,7	3,6	1,2	1,0
De 20 à 49 logements	5,6	2,4	10,3	1,4	1,6	0,8	7,7	3,4	0,0	0,0
De 50 à 99 logements	2,0	1,2	3,8	0,0	1,1	1,2	2,5	1,3	0,0	0,8
100 logements et plus	0,7	0,3	**	0,0	0,4	0,3	1,0	0,3	0,0	2,6
<b>AR de Kingston</b>	<b>3,4</b>	<b>1,8</b>	<b>5,6</b>	<b>1,9</b>	<b>2,3</b>	<b>1,4</b>	<b>4,3</b>	<b>2,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>



**Tableau 4 : Stock de logements locatifs d'initiative privée et logements vacants (toutes les catégories de logements)**

Secteur	Tous log. conf.		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	96	3 919	6	367	26	1 454	62	1 694	3	432
Zone 2 - Ouest de la ville	19	3 007	**	**	7	986	11	1 682	**	**
Zone 3 - Nord de la ville	86	3 226	5	43	20	1 040	59	2 033	2	110
Zone 4 - Anciens cantons	7	1 147	0	24	0	387	7	637	0	99
<b>AR de Kingston</b>	<b>208</b>	<b>11 299</b>	<b>12</b>	<b>610</b>	<b>53</b>	<b>3 866</b>	<b>138</b>	<b>6 046</b>	<b>5</b>	<b>707</b>

**Tableau 5: Stock de logements locatifs sociaux et logements vacants (pour toutes les catégories de logements)**

Secteur	Tous log. conf.		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	22	355	6	76	8	213	6	20	2	46
Zone 2 - Ouest de la ville	10	639	1	136	9	236	0	191	0	76
Zone 3 - Nord de la ville	35	1 046	0	14	5	263	27	487	2	282
Zone 4 - Anciens cantons	3	202	0	0	0	135	1	51	2	16
<b>AR de Kingston</b>	<b>70</b>	<b>2 242</b>	<b>7</b>	<b>226</b>	<b>22</b>	<b>847</b>	<b>34</b>	<b>749</b>	<b>8</b>	<b>420</b>

**Tableau 6 : Loyer moyen des appartements d'initiative privée (en \$)**

Secteur	Tous log. conf.		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Zone 1 - Centre-ville	622	636	422	431	526	546	653	674	853	871
Zone 2 - Ouest de la ville	609	627	**	**	549	566	652	675	**	**
Zone 3 - Nord de la ville	631	651	**	441	566	583	661	684	**	768
Zone 4 - Anciens cantons	617	631	417	**	525	**	673	695	763	**
<b>AR de Kingston</b>	<b>621</b>	<b>640</b>	<b>423</b>	<b>435</b>	<b>542</b>	<b>559</b>	<b>658</b>	<b>679</b>	<b>820</b>	<b>851</b>

La méthodologie utilisée pour l'enquête et les définitions sont fournies sur demande. Pour commander un exemplaire du présent rapport, appeler au 1 800 493-0059.

OTRE2-00

© 1999 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans

l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne

d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne

