

# R

# APPORT SUR LES

# LOGEMENTS LOCATIFS

RMR d'Ottawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Autre hausse du taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation a augmenté pour la deuxième année d'affilée à Ottawa. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa a affiché un taux de 1,9 %, ce qui représente une hausse de 1,1 point de pourcentage par rapport au taux de 0,8 % relevé en 2001.

La vitalité du marché de l'habitation cette année à Ottawa s'explique par le fait que bien des ménages locataires ont choisi de devenir propriétaires. Les bas taux d'intérêt ont donc continué de stimuler la demande de logements. Les taux hypothécaires d'une faiblesse sans pareille depuis 40 ans ont fait baisser les coûts d'emprunt, faisant ainsi de l'achat d'une habitation une option intéressante, les charges mensuelles de remboursement hypothécaire étant désormais comparables au prix des loyers.

Au moment de l'enquête, en octobre, on a dénombré plus de logements vacants dans

les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements qu'à la même période l'an dernier. En effet, 1 027 logements étaient inoccupés sur un total de 68 076 (univers visé par l'enquête) en 2002, comparativement à 547 un an plus tôt.

Devant le peu de logements locatifs disponibles et l'escalade des loyers, nombre de locataires ont fait un saut de l'autre côté de la rivière des Outaouais, c'est-à-dire dans la nouvelle ville de Gatineau, pour trouver une habitation. Le taux d'inoccupation dans cette région a diminué pour la deuxième année de suite, pour se fixer à 0,5 % – l'un des plus bas taux au Canada. La tendance amorcée l'an dernier se poursuit donc. En 2001, la proportion de logements vacants dans la région de Gatineau était inférieure à celle observée du côté ontarien de la région de la capitale nationale, situation qui se répète cette année. Il faut remonter à 1974 pour retrouver ce même phénomène. La demande de logements locatifs était donc

Enquête d'octobre 2002

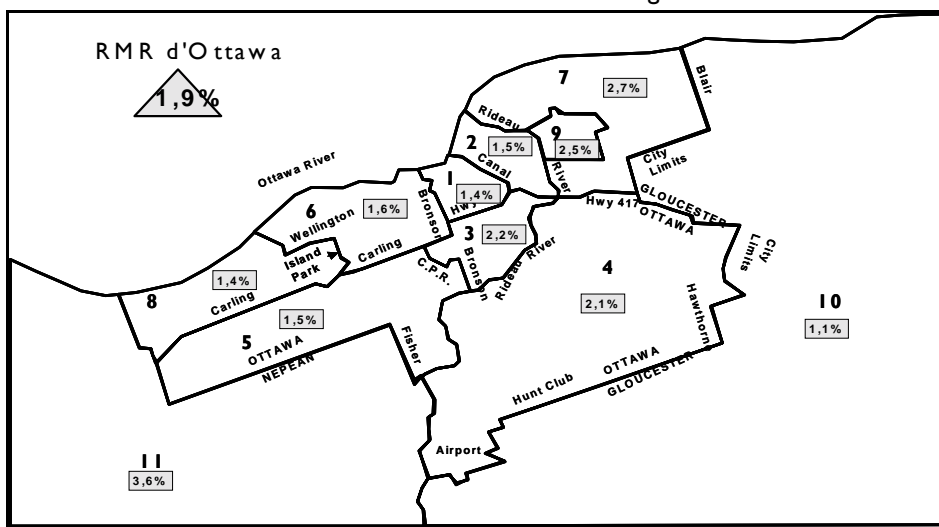
### SOMMAIRE

Autre hausse du taux d'inoccupation	1
Prévisions	2
Définition des zones d'enquête	2
Taux d'inoccupation en hausse dans tous les secteurs de la ville	3
Les loyers ont augmenté dans certains secteurs et diminué dans d'autres	3
Taux d'inoccupation dans les villes canadiennes	3
Migration, taux d'intérêt et taux d'inoccupation à Ottawa	4
Méthode d'enquête de la SCHL	4
Tableaux statistiques	5-8

nettement plus vive à Gatineau que dans le reste de la région métropolitaine.

Malgré le mouvement de désertion du marché locatif, la demande de logements locatifs s'est maintenue de nouveau, grâce à la stabilité du bilan migratoire observé à Ottawa au cours de la période en question. Selon les données estimatives provisoires de la Ville d'Ottawa, le solde migratoire dépasserait le cap des 15 000 personnes cette année. L'immigration devrait se poursuivre l'an prochain, mais être moins prononcée. Souvent, les gens qui migrent dans une ville commencent par louer avant d'acheter, sur le marché de l'habitation.

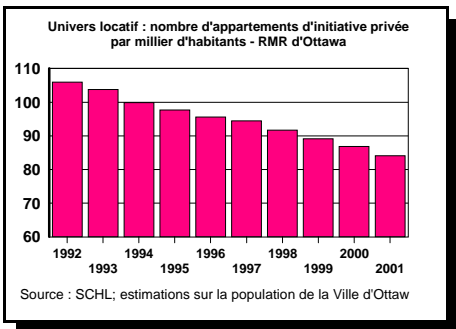
*suite à la page suivante*



SCHL, Analyse de marché, bureau d'Ottawa  
 Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry  
 (613) 748-5120



AU COEUR DE L'HABITATION  
 Canada



Le nombre de personnes occupées dans le groupe des 15 à 24 ans a une grande incidence sur le marché locatif, car les jeunes qui travaillent à plein temps sont plus nombreux que les autres à entrer sur le marché de l'habitation en tant que locataires. De janvier à octobre, on a dénombré 9 % de moins de jeunes travailleurs qu'au cours des dix premiers mois de 2001, pour une moyenne cumulative de 64 100 personnes. Le nombre de jeunes faisant partie de la population active a aussi diminué d'une période à l'autre, mais d'un peu moins de 8 %.

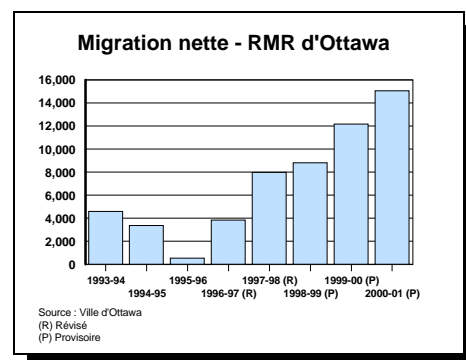
Par ailleurs, il faut tenir compte du fait que les jeunes vivent au foyer familial plus longtemps que jamais. Environ 41 % des jeunes adultes âgés entre 20 et 29 ans habitaient chez leurs parents au moment du

recensement effectué en 2001 par Statistique Canada, contre 33 % en 1991. Plusieurs raisons expliquent cette tendance, notamment la chute du taux des mariages, la difficulté de trouver un emploi satisfaisant et la poursuite des études supérieures. Ce phénomène a des répercussions sur le marché locatif d'Ottawa, car il se pourrait que le nombre de jeunes pénétrant ce marché fléchisse au fil du temps.

Cependant, nous pouvons quand même nous attendre à ce qu'ils soient plus nombreux à chercher un logement locatif lorsque le marché de l'emploi se raffermira.

Le marché locatif étant serré et les loyers en hausse, certains intervenants du secteur privé se sont affairés à construire de nouveaux logements locatifs. Pour la période allant de janvier à octobre, le nombre de mises en chantier s'est élevé à 1 067, dépassant largement les 432 relevées durant la même période en 2001. Un peu plus de 82 % des logements sont des appartements, et le reste, des maisons en rangée.

La région d'Ottawa a connu une forte croissance démographique au cours des dix dernières années, mais l'univers locatif est demeuré presque inchangé. Ainsi, certains des logements neufs qui s'ajoutent au parc locatif s'écoulent dès leur arrivée sur le marché. L'univers des immeubles locatifs



d'initiative privée est resté assez stable, comptant environ 68 000 logements, alors que la population de la région s'est accrue de 6,9 % entre 1996 et 2001.

Au classement des taux d'inoccupation les plus bas, Ottawa arrive troisième parmi les RMR de l'Ontario; Kingston occupe le premier rang, avec un taux de 0,9 %. Dans la RMR de Toronto, la proportion de logements vacants a grimpé pour atteindre 2,5 % cette année. C'est au Québec que l'on retrouve les marchés les plus serrés au pays. À Montréal, le taux d'inoccupation n'a monté que légèrement, pour se fixer à 0,7 %, tandis qu'il a reculé à Québec et à Hull, pour s'établir respectivement à 0,3 et à 0,5 %.

- Zone 1** : délimitée par le Queensway (au sud), la rue Bronson (à l'ouest), la rivière des Outaouais (au nord) et le canal Rideau (à l'est)
- Zone 2** : comprend la Côte-de-Sable et la basse-ville
- Zone 3** : comprend les quartiers Glebe et Ottawa-Sud
- Zone 4** : comprend Alta Vista et Hunt Club
- Zone 5** : comprend le secteur situé au sud de l'avenue Carling, à l'ouest de Bronson et de la rivière Rideau et au nord de Beatrice (Carlington et Iris).
- Zone 6** : comprend le quartier chinois, Hintonburg et la partie du quartier Westboro située au nord du chemin Richmond
- Zone 7** : ancien canton d'Osgoode, et municipalités de Clarence-Rockland, de Casselman et de Russell
- Zone 8** : comprend la partie sud de Westboro, Hampton Park et Britannia
- Zone 9** : comprend Vanier
- Zone 10** : anciennes villes de Gloucester et de Cumberland
- Zone 11** : anciennes villes de Nepean et de Kanata

## PRÉVISIONS

Le taux d'inoccupation a augmenté en 2002, dans la RMR d'Ottawa, en raison de nombreux facteurs économiques. Notamment, les bas taux d'intérêt ont encouragé bien des ménages à acheter un logement, l'ascension des loyers a poussé de nombreux locataires à traverser du côté de Hull pour trouver un logement meilleur marché, et la faiblesse de l'emploi chez les jeunes adultes (groupe clé) a fait reculer la demande en regard de l'an passé. Du côté de l'offre, les taux d'inoccupation peu élevés qui ont été observés au cours des dernières années se sont traduits par des occasions d'affaires pour le secteur privé, si bien que les mises en chantier de logements locatifs ont fait un bon coup cette année. L'offre de logements locatifs est déjà en hausse grâce aux ensembles commencés depuis 2001, et il se peut que ces ajouts au parc locatif aient contribué à l'accroissement du taux d'inoccupation.

En 2003, le taux d'inoccupation devrait monter à nouveau, cette fois pour franchir le cap des 2 %, à mesure que les nouveaux appartements locatifs mis en chantier seront achevés et disponibles. Certaines tendances économiques sont à prendre en considération pour l'avenir. La SCHL prévoit que les coûts d'emprunt augmenteront vers le milieu de 2003, ce qui aura une incidence sur la demande de logements pour propriétaire-occupant. Il est donc probable que certains ménages préfèrent se tourner vers le marché locatif au lieu d'acheter une habitation. Par ailleurs, le marché de l'emploi risque de demeurer stable d'ici un an, affichant néanmoins une croissance dans le secteur public. Si le marché de l'emploi s'améliore pour la population des jeunes adultes, un nombre croissant seront tentés d'entrer sur le marché de l'habitation en tant que locataires. En outre, on prévoit que la RMR d'Ottawa présentera, l'an prochain, un bilan migratoire moins considérable mais quand même positif, ce qui contribuera à soutenir la demande de logements locatifs.

Grâce à l'expansion de l'offre de logements locatifs neufs, les taux d'inoccupation seront plus élevés que cette année. Toutefois, même si le taux dépasse les 2 %, le marché locatif d'Ottawa sera encore considéré comme serré. Le loyer moyen des appartements de deux chambres atteindra environ 960 \$, ce qui représente une progression légèrement supérieure à 2 %, mais inférieure au taux d'inflation.

## Taux d'occupation des appartements selon le marché - Canada

	2001	2002
Abbotsford	2,4	2
Calgary	1,2	2,9
Chicoutimi/Jonquière	4,4	4,9
Edmonton	0,9	1,7
Halifax	2,8	2,7
Hamilton	1,3	1,6
Kingston	1,5	0,9
Kitchener	0,9	2,3
London	1,6	2
Montréal	0,6	0,7
St. Catharines-Niagara	1,9	2,4
Oshawa	1,3	2,3
HULL	0,6	0,5
Ottawa	0,8	1,9
Québec	0,8	0,3
Regina	2,1	1,9
Saint-John	5,6	6,3
St. John's	2,5	2,7
Saskatoon	2,9	3,7
Shebrooke	2,3	1,8
Grand Sudbury	5,7	5,1
Thunder Bay	5,8	4,7
Toronto	0,9	2,5
Trois-Rivières	4,7	3
Vancouver	1	1,4
Victoria	0,5	1,5
Windsor	2,9	3,9
Winnipeg	1,4	1,2
Charlottetown *	1,8	2,2
CANADA	1,2	1,7

RMR, sauf \* (agglomération de recensement)

## Taux d'occupation en hausse dans tous les secteurs de la ville

Compte tenu de l'importante croissance démographique et de l'expansion urbaine qu'a connues Ottawa au cours des dernières années, la SCHL a ajouté de nouvelles zones d'enquête et modifié certaines zones existantes afin de mieux représenter les collectivités de la ville (voir la carte). Selon les résultats de l'enquête réalisée en octobre cette année, le taux d'occupation a augmenté dans toutes les zones de la RMR par rapport à l'an dernier.

C'est le secteur Glebe/Ottawa-Sud qui a enregistré la plus forte hausse du taux d'occupation, celui-ci étant passé d'un maigre 0,2 %, en 2001, à 2,2 %, cette année. L'ascension la plus considérable selon le type d'habitations a été observée du côté des logements de une chambre (de 0,2 à 2,3 %).

Dans la zone comprenant New Edinburgh, Manor Park et Overbrook, on a dénombré 2,7 % de logements vacants, ce qui est bien supérieur à la proportion relevée l'an dernier, soit 0,6 %. C'est également la catégorie des appartements de une chambre qui a affiché le bond le plus prononcé du

taux d'occupation. En effet, ce dernier est monté de 0,6 %, en 2001, à 4,6 %, en octobre dernier – augmentation la plus significative parmi les autres zones d'enquête pour cette catégorie de logements.

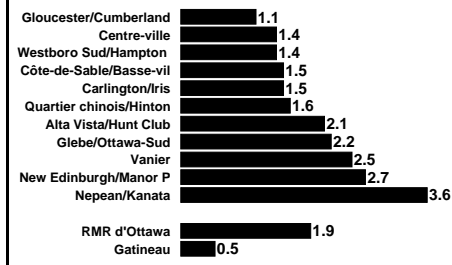
Dans Vanier aussi, le taux d'occupation s'est accéléré rapidement. Il a atteint 2,5 % cette année, après s'être fixé à 0,8 % un an plus tôt. Du côté des logements de une chambre, la proportion de logements vacants est passée de 0,3 à 2,5 %, ce qui représente une progression vigoureuse, et dans le cas des appartements de deux chambres, elle s'est élevée à 2,7 %. Au centre-ville, 1,4 % des logements étaient inoccupés, soit deux fois plus que l'an dernier. Le taux d'occupation des appartements de trois chambres a grimpé pour s'établir à 4,1 %.

La zone constituée de Nepean et de Kanata détient encore le taux d'occupation le plus haut de la RMR; celui-ci est passé à 3,6 % cette année. L'affaiblissement du secteur de la haute technologie continue de nuire au marché de l'emploi à cet endroit. La demande de logements locatifs y demeure donc plus faible que dans les autres zones de la ville. Gloucester/Cumberland a enregistré le taux d'occupation le plus bas (1,1 %). La demande y est probablement plus vive en raison de l'essor que connaît le marché de l'emploi dans le secteur public.

Le taux d'occupation des maisons en rangée a également augmenté cette année; il est passé de 0,8 %, en 2001, à 1,8 %, un an plus tard. La proportion de maisons vacantes est demeurée stable ou s'est accrue dans toutes les zones d'enquête, sauf dans la zone 8 (qui comprend Westboro Sud, Hampton Park et Britannia), où elle est descendue à 0 %. La plus importante hausse du taux d'occupation a été relevée dans la zone 4 (Alta Vista et Hunt Club), où 2,6 % des maisons en rangée sont libres (0,8 % l'an dernier). Au centre-ville, ainsi que dans le secteur regroupant la basse-ville et le quartier Côte-de-Sable, la proportion de maisons vacantes est montée à 1,5 %. Dans la zone 3 (Glebe et Ottawa-Sud), le taux d'occupation est demeuré étonnamment faible, à 0 %, ce qui signifie que toutes les maisons en rangée locatives étaient habitées au moment de l'enquête.

Bien que le taux d'occupation aient progressé globalement dans chacune des zones d'enquête, certaines présentent des taux très bas en comparaison d'autres zones de la ville. Le centre-ville continue d'avoir un marché locatif plus serré que les autres secteurs du noyau urbain. Dans l'ouest, c'est encore Nepean et Kanata qui affichent les taux d'occupation les plus hauts. C'est dans l'Est que nous avons eu la surprise de l'année : Gloucester et Cumberland ont enregistré la plus petite proportion

## Taux d'occupation selon la zone Octobre 2002



d'appartements vacants, soit un peu plus de 1,1 %. Les taux d'occupation sont en général moins élevés du côté des appartements de deux ou de trois chambres. Ces habitations sont donc plus en demande que les logements de une chambre.

## Les loyers ont augmenté dans certains secteurs et diminué dans d'autres

Bien que les loyers moyens aient crû en 2002, un accroissement des taux d'occupation implique que les locataires sont en meilleure posture. En conséquence, les loyers n'ont été que modestement majorés cette année. Le loyer moyen pour la RMR d'Ottawa a augmenté de 1,3 % par rapport à octobre 2001, pour atteindre 836 \$. La hausse la plus accentuée a touché les appartements de trois chambres ou plus. Ceux-ci se louent en moyenne 1 129 \$ par mois, soit 2,7 % plus cher que l'an dernier, ce qui représente une ascension comparable au taux d'inflation. En ce qui concerne les appartements de deux chambres à Ottawa, le loyer moyen a crû de 1,8 % pour atteindre 930 \$, alors qu'il a progressé de moins de 1 % dans le cas des appartements de une chambre et des studios.

Si l'on examine chaque zone séparément, on constate que le loyer moyen s'est accéléré plus rapidement que l'inflation à certains endroits et qu'il a diminué dans certains autres secteurs. Les loyers se sont alourdis considérablement au centre-ville (3,1 %), dans Côte-de-Sable et la basse-ville (4,8 %), dans New Edinburgh, Manor Park et Overbrook (2,7 %) ainsi qu'à Nepean et Kanata (3,7 %).

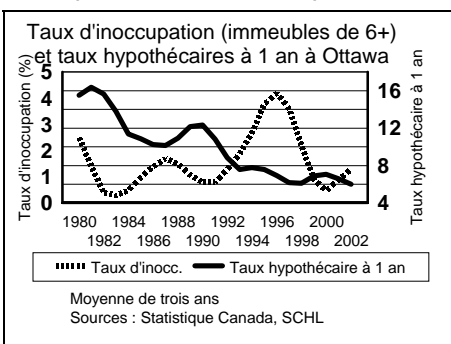
La plus forte hausse en pourcentage a été observée dans Vanier, où le loyer moyen a augmenté de 7,8 % pour s'établir à 714 \$. Bien des ménages locataires auraient opté pour cette zone en raison des bas loyers qui y sont pratiqués. L'afflux de la demande qui en a résulté a fait monter le loyer moyen. C'est donc à Vanier que les loyers se sont dégradés le plus dans la RMR d'Ottawa. ❖

# Migration, taux d'intérêt et taux d'inoccupation à Ottawa

Depuis plus de 30 ans, la SCHL détermine la proportion de logements vacants dans les immeubles comptant au moins six appartements. Depuis 1971, le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR d'Ottawa a oscillé entre 4,9 %, sommet atteint en 1996, et 0,2 %, creux frappé en 1982 et en 2000. Depuis qu'il a touché son niveau le plus bas, en 2000, le taux d'inoccupation s'est redressé, pour s'établir à 1,8 % cette année, soit tout près de la moyenne de 1,75 % calculée pour la période allant de 1971 à 2002.

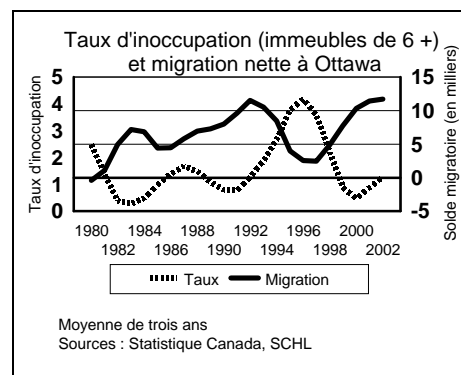
Les taux d'inoccupation, comme d'autres indicateurs du marché de l'habitation, évoluent sous l'effet de divers facteurs économiques. Les taux hypothécaires et la migration présentent un intérêt particulier à cet égard.

Le choix des ménages quant au mode d'occupation est conditionné par les taux



hypothécaires. Plus les taux sont bas, plus les frais de possession des habitations sont abordables, ce qui incite les ménages locataires à devenir propriétaires. L'inverse se produit quand les taux sont élevés. Les taux d'inoccupation à Ottawa ont chuté au début des années 1980 et au début des années 1990, car les taux hypothécaires étaient élevés à ces époques, puis ils ont remonté à mesure que les taux hypothécaires ont fléchi. Exemple récent, les taux hypothécaires à un an sont passés de 7,73 % (moyenne de 12 mois), en septembre 2000, à une moyenne annuelle de 5,08 %, en septembre 2002; durant ce même intervalle de temps, les taux d'inoccupation se sont engagés sur une pente ascendante après avoir touché, en 2000, leur niveau le plus bas en 30 ans, soit 0,2 %.

La migration nette devrait présenter le même genre de rapport inverse avec le taux d'inoccupation. Lorsque le solde migratoire augmente, le nombre de personnes ayant besoin d'un logement suit. Souvent, les gens s'établissant dans une région optent d'abord pour la location en attendant de se familiariser avec leur nouveau milieu de vie. Les baisses du taux d'inoccupation à Ottawa sont clairement liées aux vagues de migration nette élevée dans la région, comme celles ayant eu lieu au début des années 1980, au début des années 1990 et ces dernières années. Par



exemple, pour la période allant de 1995 à 1997, Statistique Canada estimait à 2 550 personnes le solde migratoire annuel moyen à Ottawa, ce qui est relativement peu élevé; pendant ce temps, le taux d'inoccupation moyen y était de 4,2 %. De 1999 à 2001, l'immigration nette s'est chiffrée à 10 333 personnes par année en moyenne, tandis que le taux d'inoccupation moyen dans la RMR se situait à 0,53 %.

Étant donné que l'on prévoit une élévation des taux hypothécaires et un repli de l'immigration interne l'an prochain, on peut s'attendre à ce que le taux d'inoccupation s'accroisse en 2003 à Ottawa. Il y a donc lieu de surveiller l'évolution des taux d'intérêt et des mouvements migratoires, car des hausses laissent entrevoir une augmentation du nombre de logements vacants. ❖

## MÉTHODE D'ENQUÊTE DE LA SCHL

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10 000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée ainsi qu'aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et les résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

### Définitions

**Logements vacants :** Pour être considéré vacant, le logement doit être à la fois inoccupé et prêt à être loué immédiatement.

**Loyer :** Il s'agit du montant mensuel que paie le locataire pour son logement. Le loyer mensuel indiqué peut comprendre divers services publics et commodités, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une

partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comprenant trois appartements locatifs ou plus sans entrée privée.

**Ensemble locatif de maisons en rangée :** Tout bâtiment comprenant trois habitations à louer ou plus, avec entrée privée.

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires et gestionnaires d'immeubles de l'ensemble du pays. Nous apprécions leur

travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte dans les délais requis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et l'ensemble du secteur de l'habitation.

### Abréviations et symboles utilisés dans le présent rapport

\*\* Échantillon trop petit  
A.A.U. Aucun appartement dans l'univers  
N.D. Non disponible

## Tableaux statistiques

**Tableau 1 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres, RMR d'Ottawa**

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre-ville	0,1	1,1	0,8	1,3	0,6	1,6	2,6	4,1	0,7	1,4
Zone 2 - Côte-de-Sable/Basse-ville	0,1	1,6	0,3	2,1	0,3	0,5	0,0	1,4	0,2	1,5
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	**	**	0,2	2,3	0,2	1,5	**	**	0,2	2,2
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	0,0	3,0	1,0	2,9	0,9	1,2	0,7	0,8	1,0	2,1
Zone 5 - Carlington/Iris	0,2	0,6	1,3	2,0	0,7	1,2	0,0	0,9	0,9	1,5
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/ Westboro Nord	0,7	1,4	0,6	1,9	0,1	0,9	**	2,4	0,5	1,6
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/ Overbrook	**	0,6	0,6	4,6	0,5	1,5	0,0	2,1	0,6	2,7
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/ Britannia	0,5	1,4	0,9	1,8	0,4	1,1	0,6	1,2	0,7	1,4
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	0,3	1,5	0,8	2,2	0,6	1,2	0,5	1,7	0,6	1,7
Zone 9 - Vanier	0,0	**	0,3	2,5	1,1	2,7	3,6	**	0,8	2,5
Zone 10 - Gloucester/Cumberland	0,0	0,9	0,7	0,7	0,2	1,2	0,0	2,7	0,3	1,1
Zone 11 - Nepean/Kanata	2,5	23,5	3,1	4,1	2,1	2,8	0,0	2,0	2,4	3,6
RMR d'Ottawa	0,3	2,0	0,9	2,3	0,8	1,5	0,6	1,6	0,8	1,9

**Tableau 2 : Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres, RMR d'Ottawa**

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre-ville	**	**	0,0	0,0	0,0	0,0	**	4,2	0,0	1,5
Zone 2 - Côte-de-Sable/Basse-ville	A.A.U.	A.A.U.	0,0	**	0,0	**	0,0	**	0,0	1,5
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	0,0	0,0	0,0	0,0
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	0,8	3,2	0,8	2,6	0,8	2,6
Zone 5 - Carlington/Iris	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	0,6	1,2	0,7	1,4	0,7	1,3
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/ Westboro Nord	A.A.U.	A.A.U.	0,0	*	0,0	0,0	2,0	4,3	1,0	2,3
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/ Overbrook	*	*	*	*	0,0	0,0	0,2	3,3	0,2	1,7
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/ Britannia	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	*	*	1,4	0,0	1,0	0,0
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	**	**	0,9	3,2	0,2	0,7	0,7	2,4	0,5	1,9
Zone 9 - Vanier	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	*	*	0,0	2,2	0,0	2,1
Zone 10 - Gloucester/Cumberland	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	*	*	0,5	0,9	0,5	0,9
Zone 11 - Nepean/Kanata	A.A.U.	A.A.U.	*	*	2,5	3,9	0,9	1,4	1,2	2,0
RMR d'Ottawa	*	*	0,9	4,1	1,3	2,3	0,7	1,6	0,8	1,8

**Tableau 3 : Taux d'inoccupation (%) des appartements, selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres, RMR d'Ottawa**

Fourchette de loyers	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
< 500 \$	0,2	0,3	2,5	1,6	0,8	**	**	**	1,4	1,0
500-699 \$	A.A.U.	2,3	**	1,5	0,1	1,1	2,4	**	0,8	1,7
700-899 \$	A.A.U.	2,1	A.A.U.	2,5	**	1,8	**	0,0	**	2,2
900-1099 \$	A.A.U.	**	A.A.U.	3,6	A.A.U.	1,4	**	1,3	**	1,8
1100-1299 \$	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	A.A.U.	1,0	A.A.U.	1,7	A.A.U.	1,1
1300 \$ +	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	A.A.U.	2,8	A.A.U.	4,1	A.A.U.	3,2
<b>Total RMR d'Ottawa</b>	<b>0,2</b>	<b>2,1</b>	<b>2,4</b>	<b>2,3</b>	<b>0,5</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,2</b>	<b>2,0</b>

STUDIOS Taux d'inocc.			1 CHAMBRE Taux d'inocc.			2 CHAMBRES Taux d'inocc.			3 CHAMBRES + Taux d'inocc.		
Loyers	2001	2002	Loyers	2001	2002	Loyers	2001	2002	Loyers	2001	2002
< 500 \$	1,0	0,2	< 600 \$	2,4	1,1	< 700 \$	0,5	1,1	< 900 \$	1,5	0,0
500-599 \$	1,1	**	600-699 \$	**	1,7	700-799 \$	**	1,3	900-999 \$	**	0,2
600-699 \$	1,9	**	700-799 \$	**	2,4	800-899 \$	**	2,0	1000-1099 \$	**	2,7
700-799 \$	2,2	**	800-899 \$	**	2,6	900-999 \$	**	1,6	1100-1199 \$	**	2,2
800-899 \$	2,2	**	900-999 \$	**	3,7	1000-1099 \$	**	0,7	1200-1299 \$	**	1,1
900 \$ +	1,8	**	1000 \$ +	**	**	1100-1199 \$	**	1,6	1300 \$ +	**	4,1
<b>Tous</b>	<b>2,0</b>	<b>0,2</b>	<b>Tous</b>	<b>2,4</b>	<b>2,3</b>	<b>Tous</b>	<b>0,5</b>	<b>1,6</b>	<b>Tous</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>

Nota : Certains taux d'inoccupation indiqués dans les tableaux ci-dessus ne concordent pas, car ces taux ne tiennent compte que des logements dont le loyer nous a été communiqué.

**Tableau 4 : Taux d'inoccupation (%) selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres, toutes catégories confondues, RMR d'Ottawa**

Nombre de logements dans l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
<b>Ancienne ville d'Ottawa (zones 1-8)</b>										
3 - 5 logements	1,4	0,6	0,3	3,7	0,4	1,9	0,6	1,4	0,4	2,4
6 - 19 logements	0,0	1,9	0,5	2,4	0,3	1,6	0,7	4,1	0,4	2,2
20 - 49 logements	0,2	1,6	0,9	1,9	1,3	1,5	**	2,6	0,8	1,8
50 - 99 logements	0,5	1,1	1,2	2,6	0,3	1,3	0,5	2,2	0,8	2,0
100 logements et plus	0,1	1,6	0,8	2,0	0,6	0,9	0,6	1,2	0,7	1,5
<b>Total - ancienne ville</b>	<b>0,3</b>	<b>1,5</b>	<b>0,8</b>	<b>2,2</b>	<b>0,6</b>	<b>1,2</b>	<b>0,6</b>	<b>2,0</b>	<b>0,6</b>	<b>1,7</b>
<b>RMR d'Ottawa</b>										
3 - 5 logements	0,9	0,5	0,3	4,4	0,3	3,5	0,4	1,1	0,3	3,2
6 - 19 logements	0,0	1,7	0,5	2,1	0,7	1,5	1,2	3,8	0,6	1,9
20 - 49 logements	0,2	1,6	0,8	1,7	1,0	1,4	0,5	1,9	0,7	1,6
50 - 99 logements	0,5	1,6	1,1	3,0	0,5	1,7	0,2	1,1	0,7	2,2
100 logements et plus	0,2	2,6	1,0	2,1	1,0	1,4	0,8	1,4	0,9	1,8
<b>Total - RMR</b>	<b>0,3</b>	<b>2,0</b>	<b>0,9</b>	<b>2,3</b>	<b>0,8</b>	<b>1,6</b>	<b>0,7</b>	<b>1,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1,9</b>

**Tableau 5 : Parc locatif d'initiative privée et nombre de logements vacants, tous les logements, RMR d'Ottawa**

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous les logements	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	17	1 573	62	4 835	34	2 155	9	220	122	8 783
Zone 2 - Côte-de-Sable/Basse-ville	16	1 014	56	2 688	9	1 760	9	564	90	6 026
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	**	**	34	1 468	21	1 355	4	236	71	3 307
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	9	303	139	4 718	57	4 495	28	1 353	233	10 870
Zone 5 - Carlington/Iris	3	507	65	3 294	38	3 065	7	599	113	7 465
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord	9	654	48	2 520	10	1 062	5	183	72	4 420
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	1	210	68	1 442	28	2 341	19	634	116	4 626
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	6	426	49	2 780	25	2 402	2	232	82	5 840
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	74	4 936	520	23 744	221	18 635	82	4 022	898	51 337
Zone 9 - Vanier	**	**	40	1 610	55	2 021	**	**	102	4 062
Zone 10 - Gloucester/Cumberland	1	115	5	709	17	1 462	15	1 268	38	3 554
Zone 11 - Nepean/Kanata	28	119	74	1 789	122	4 013	45	3 202	269	9 123
<b>RMR d'Ottawa</b>	<b>109</b>	<b>5 355</b>	<b>639</b>	<b>27 852</b>	<b>415</b>	<b>26 131</b>	<b>143</b>	<b>8 737</b>	<b>1 307</b>	<b>68 076</b>

**Tableau 6 : Parc locatif d'initiative publique et nombre de logements vacants, tous logements, RMR d'Ottawa**

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	0	172	1	1 260	1	501	0	154	2	2 087
Zone 2 - Côte-de-Sable/Basse-ville	0	145	2	1 221	2	814	0	530	4	2 710
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	**	**	**	**	0	29	0	0	0	29
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	**	3	5	1 571	1	939	1	1 552	7	4 065
Zone 5 - Carlington/Iris	**	59	0	662	0	680	0	1 006	0	2 407
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord	1	79	5	1 146	1	556	1	310	8	2 091
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	0	261	4	1 022	0	461	0	729	4	2 473
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	0	0	2	714	0	83	1	374	3	1 171
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	1	745	19	7 687	5	4 063	3	4 655	28	17 150
Zone 9 - Vanier	0	7	0	261	0	84	1	66	1	418
Zone 10 - Gloucester/Cumberland	**	**	3	294	1	572	7	1 101	11	1 967
Zone 11 - Nepean/Kanata	**	**	1	583	0	544	0	675	1	1 802
<b>RMR d'Ottawa</b>	<b>2</b>	<b>773</b>	<b>23</b>	<b>8 825</b>	<b>6</b>	<b>5 263</b>	<b>11</b>	<b>6 497</b>	<b>42</b>	<b>21 358</b>

**Tableau 7 : Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée, RMR d'Ottawa**

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre-ville	644	646	801	829	1 048	1 082	1 226	1 322	844	871
Zone 2 - Côte-de-Sable/Basse-ville	605	642	802	826	996	1 056	1 229	1 272	858	899
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	**	**	768	797	1 031	1 010	**	**	891	886
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	626	610	763	753	903	914	1 060	1 142	834	836
Zone 5 - Carlington/Iris	650	639	767	730	878	856	1 003	1 023	813	788
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/ Westboro Nord	564	572	713	708	848	881	**	1 329	738	745
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/ Overbrook	**	612	760	800	946	978	1 080	1 062	867	891
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/ Britannia	666	642	792	763	946	930	1 111	1 043	858	830
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	626	628	773	776	942	953	1 138	1 171	835	842
Zone 9 - Vanier	469	**	612	652	717	772	779	**	662	714
Zone 10 - Gloucester/Cumberland	663	624	799	770	914	908	1 167	1 065	888	868
Zone 11 - Nepean/Kanata	690	696	743	758	876	911	948	1 025	829	860
<b>RMR d'Ottawa</b>	<b>622</b>	<b>624</b>	<b>762</b>	<b>767</b>	<b>914</b>	<b>930</b>	<b>1 099</b>	<b>1 129</b>	<b>825</b>	<b>836</b>

**Tableau 8 : Loyer moyen (\$) des maisons en rangée d'initiative privée, RMR d'Ottawa**

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre-ville	**	**	746	725	793	870	**	938	744	793
Zone 2 - Côte-de-Sable/Basse-ville	A.A.U.	A.A.U.	468	**	740	**	1 060	**	889	1 151
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	975	1 112	937	1 063
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	829	942	943	1 070	929	1 058
Zone 5 - Carlington/Iris	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	1 009	1 000	1 038	1 046	1 027	1 030
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord	A.A.U.	A.A.U.	499	**	891	943	838	912	815	871
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	**	**	**	**	986	845	996	926	978	868
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	910	956	836	905
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	**	**	693	630	946	891	969	1 030	950	974
Zone 9 - Vanier	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	1 161	1 224	1 128	1 201
Zone 10 - Gloucester/Cumberland	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	1 047	1 027	1 043	1 024
Zone 11 - Nepean/Kanata	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	937	1 014	1 097	1 111	1 062	1 086
<b>RMR d'Ottawa</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>693</b>	<b>628</b>	<b>940</b>	<b>953</b>	<b>1 046</b>	<b>1 070</b>	<b>1 016</b>	<b>1 036</b>

© 2001 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 microfilm, 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 d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.