



ÉLÉCOPIE

RAPIDE

Ottawa

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement
26 NOVEMBRE 2001

Légère hausse du taux d'inoccupation

Le marché locatif d'Ottawa s'est légèrement détendu en 2001. Le taux d'inoccupation des logements locatifs est passé de 0,2 % (son plus bas niveau) il y a douze mois à **0,8 %** cette année, ce qui représente 8 logements vacants sur 1000.

L'augmentation du taux d'inoccupation est attribuable à deux facteurs. D'abord, le ralentissement économique, qui a particulièrement touché le secteur de Nepean-Kanata. Dans ce sous-marché de l'Ouest de la ville, les loyers ont diminué. Ensuite, il y a la majoration des loyers dans tous les autres sous-marchés, qui a eu pour résultat d'éloigner les locataires des zones ou des logements à loyer élevé. Bon nombre de locataires ont déménagé de l'autre côté de la rivière des Outaouais, et la nouvelle ville de Gatineau affiche maintenant un taux d'inoccupation de 0,6 %, donc inférieur à celui d'Ottawa.

La détente du marché locatif demeure faible. Le taux d'inoccupation a régressé dans certaines zones du centre-ville (zone 2 : Côte-de-Sable et Basse-Ville) et dans les zones où les loyers étaient moins élevés (zone 3 : quartier chinois, Hintonburg, Petite Italie; zone 7 : Gloucester et Cumberland).

Le loyer a progressé globalement de 4,1 %. Les hausses étaient supérieures au taux d'inflation cette année encore, mais moins prononcées qu'un an auparavant (12,6 % sur douze mois). L'augmentation la plus importante a été observée pour les petits logements (majoration de 8,7 % dans le cas des studios), et la plus faible, pour les grands appartements. Le loyer repère d'un appartement de deux chambres s'établit maintenant à **916 \$**, soit 3,9 % de plus que l'an dernier.

Cette année, Ottawa perd l'« insigne honneur » d'avoir le marché locatif le plus étroit au pays. Ce titre revient maintenant à Victoria, qui affiche un taux d'inoccupation de 0,5 %. Ottawa a toujours le plus faible taux en Ontario, suivie de près par Toronto et Kitchener, avec 0,9 % chacune.

L'enquête sur les logements locatifs est menée annuellement par la SCHL en début-octobre et mesure les tendances du marché dans un parc locatif de 68 128 logements dans la Région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa.

SCHL Bureau d'Ottawa - Alain Migulez, Analyste principal de marché (613) 748-5120

Taux d'inoccupation	2000	2001
Studios	0,3 %	0,3 %
Une chambre	0,2 %	0,9 %
Deux chambres	0,2 %	0,8 %
Trois chambres et plus	0,4 %	0,7 %
Total	0,2 %	0,8%

Loyers moyens	2000	2001
Studios	572 \$	622 \$
Une chambre	722 \$	762 \$
Deux chambres	882 \$	916 \$
Trois chambres et plus	1059 \$	1063 \$

Stock locatif privé	Vacants	Total
Studios	16	5 324
Une chambre	256	28 077
Deux chambres	214	25 951
Trois chambres et plus	61	8 776
Total	547	68 128

Note: Toutes les données portent sur des immeubles d'appartements d'initiative privée contenant trois logements et plus.



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

1. TAUX D'INOCCUPATION

Taux d'inoccupation des appartements par quartier et par dimension, Ottawa

Quartier	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Total	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 – Centre-ville	0,7	0,1	0,1	0,8	0,8	0,6	4,3	2,3	0,5	0,7
Zone 2 – Côte-de-Sable, Basse-Ville	0,2	0,1	0,2	0,3	0,4	0,3	0,9	0,0	0,3	0,2
Zone 3 – Sud-ouest	0,1	0,5	0,4	0,5	0,6	0,1	0,2	0,2	0,4	0,3
Zone 4 – Secteur Est	0,0	0,6	0,1	1,0	0,0	0,8	0,1	0,6	0,1	0,8
Zone 5 – Secteur Ouest	0,1	0,3	0,2	1,1	0,2	0,6	0,6	0,5	0,2	0,8
Zones 1 à 5 – Ville d'Ottawa	0,3	0,3	0,2	0,8	0,3	0,6	0,5	0,6	0,3	0,6
Zone 6 – Vanier	0,0	0,0	0,6	0,3	0,1	1,1	0,0	3,0	0,3	0,8
Zone 7 – Gloucester, Cumberland, Rockland	0,0	0,0	0,0	0,7	0,1	0,2	0,0	0,5	0,0	0,4
Zone 8 – Nepean, Kanata, Goulbourn, Rideau	0,0	2,5	0,2	3,1	0,2	2,2	0,3	0,8	0,2	1,9
RMR d'Ottawa	0,3	0,3	0,2	0,9	0,2	0,8	0,4	0,7	0,2	0,8

2. LOYERS MOYENS

Loyers moyens des appartements par quartier et par dimension, Ottawa (\$)

Quartier	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 – Centre-ville	592	644	766	801	1 035	1 046	1 164	1 201
Zone 2 – Côte-de-Sable, Basse-Ville	547	605	758	801	950	993	1 159	1 213
Zone 3 – Sud-ouest	534	583	658	729	833	943	1 062	1 156
Zone 4 – Secteur Est	552	627	717	762	866	920	1 030	994
Zone 5 – Secteur Ouest	607	657	732	779	849	913	983	1 030
Zone 1 – 5 – Ville d'Ottawa	571	626	725	773	886	942	1 045	1 057
Zone 6 – Vanier	454	469	569	612	666	717	766	858
Zone 7 – Gloucester, Cumberland, Rockland	620	663	735	799	857	910	1 058	1 064
Zone 8 – Nepean, Kanata, Goulbourn, Rideau	755	690	822	743	983	889	1 100	1 084
RMR d'Ottawa	572	622	722	762	882	916	1 059	1 063

* signale un échantillon trop petit pour divulguer les résultats

Zone 1: délimitée par l'autoroute 417 (au sud), l'av, Bronson (à l'ouest), la rivière Rideau (au nord) et le canal Rideau (à l'est)

Zone 2: comprend la Côte-de-Sable, la Basse-Ville, le marché By et Strathcona-Heights

Zone 3: comprend Ottawa-Est, Ottawa-Sud, le Glebe, le quartier Chinois, la Petite-Italie, Hintonburg, Mechanicsville, Tunney's Pasture et Westboro au nord de l'av, Richmond

Zone 4: comprend tous les quartiers de l'ancienne Ville d'Ottawa situés à l'est de la rivière Rideau

Zone 5: comprend Westboro au sud de l'av, Richmond et tous les quartiers de l'ancienne Ville d'Ottawa situés à l'ouest d'Island-Park, au sud de l'av, Carling et à l'ouest de la rivière Rideau

Zone 6: l'ancienne Ville de Vanier

Zone 7: les anciennes villes de Gloucester et Cumberland et l'ancien Canton d'Osgoode

Zone 8: les anciennes villes de Nepean et Kanata et les anciens Cantons de Goulbourn, Rideau et West-Carleton