



RAPPORT SUR LES

RMR de Toronto

LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le taux d'inoccupation dans la RMR de Toronto monte à 2,5 % en 2002

Enquête d'octobre 2002

Le marché locatif de Toronto a connu un revirement en 2002. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL, le nombre de logements locatifs d'initiative privée vacants s'est élevé dans la région de Toronto. La SCHL attribue cette hausse des taux d'inoccupation à trois principaux facteurs : l'affaiblissement de la demande nette de logements locatifs, les loyers élevés exigés et l'augmentation de l'offre de logements locatifs non conventionnels. Un nombre accru de ménages qui louaient un logement ont décidé d'accéder à la propriété, ce qui a entraîné un exode des locataires. Le rythme de remplacement de ces derniers a diminué à cause du ralentissement observé sur le marché de l'emploi, qui a obligé beaucoup de

jeunes adultes à rester à la maison plus longtemps au lieu d'entrer sur le marché locatif. En outre, dans le cas de certains logements, la hausse des coûts de chauffage a été supérieure au taux établi et elle est venue s'ajouter à la majoration du loyer au taux annuel d'augmentation légal, ce qui pourrait avoir porté les loyers à un niveau trop élevé pour bien des ménages. Cette inflation des loyers pourrait avoir contribué à prolonger la durée d'inoccupation des logements vacants. Enfin, la concurrence accrue résultant de l'offre de logements locatifs non conventionnels – par exemple, les copropriétés offertes en location, assorties de commodités modernes –, a élargi le choix dont disposent les ménages à la recherche d'un logement locatif.

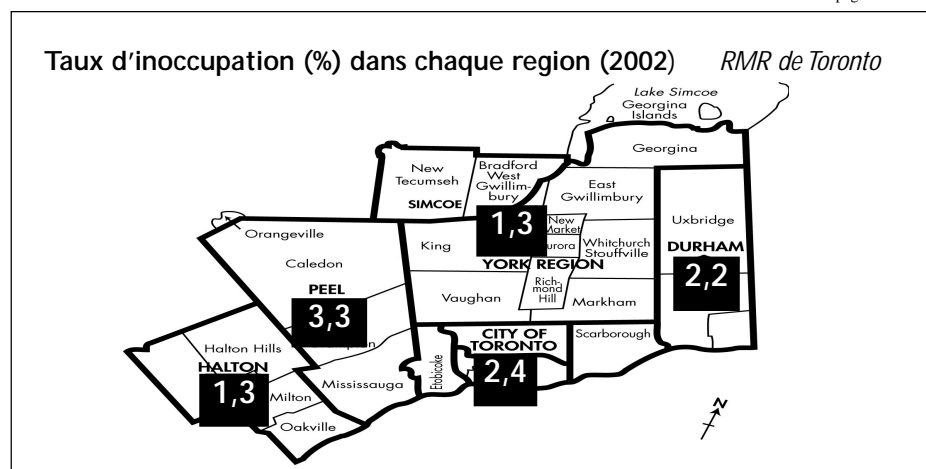
suite à la page 2

SOMMAIRE

1. Le marché locatif de Toronto connaît un revirement
2. Sommaire - faits saillants
3. La RMR de Toronto a affiché la plus forte hausse du taux d'inoccupation
4. Taux d'inoccupation les plus élevés en banlieue (secteurs du code 905)
6. La hausse des loyers continue de ralentir
8. Taux d'inoccupation et loyers selon la taille des logements
9. Perspectives du marché locatif
10. Méthodologie et définitions

Tableaux - taux d'inoccupation et loyers

11. Maisons en rangée - taux d'inoccupation et loyer moyen
12. Appartements - taux d'inoccupation
13. Appartements - loyer moyen
14. Appartements - nombre de logements dans l'univers
15. Logements aidés - taux d'inoccupation
16. Taux d'inoccupation et loyer selon la taille de l'immeuble



SCHL - Centre d'affaires de l'Ontario - Analyse de marché
 Ted Tsiakopoulos
 Tél. : (416) 218-3407



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Le taux et la durée d'inoccupation s'étant élevés en 2002, un choix accru de logements haut de gamme était offert à un bassin réduit de locataires, ce qui a exacerbé la concurrence. Par conséquent, un moins grand nombre de locataires ont dû verser un loyer très élevé. En outre, un nombre croissant de logements s'étant libérés dans les secteurs situés dans le noyau de la RMR ont affiché des hausses de loyer ces dernières années, ce qui a limité les augmentations de loyer qui pouvaient être pratiquées en 2002. En fait, les logements restants inoccupés plus longtemps, il est probable que certains propriétaires-bailleurs ont évité de faire subir des hausses de loyer à leurs locataires actuels, ne serait-ce que l'augmentation annuelle minimale permise par la province. Tous ces facteurs expliquent pourquoi la hausse moyenne des loyers à Toronto a été inférieure au taux d'augmentation légal de 3,9 % et à la hausse moyenne enregistrée dans l'enquête de 2001.

Le marché locatif de Toronto a connu un revirement cette année. L'écart entre la demande et l'offre de logements locatifs continuera de se rétrécir, ce qui fera croître davantage les taux d'inoccupation en 2003. Tout d'abord, le mouvement vers l'accession à la propriété continuera de faire monter les taux d'inoccupation, mais moins rapidement, car les accédants à la propriété resteront relativement actifs sur le marché. Ensuite, ce sont les copropriétés haut de gamme achetées par des investisseurs qui feront le plus concurrence aux logements locatifs existants, puisque beaucoup de logements de ce type seront achevés en 2003. Cela signifie que le nombre de logements haut de gamme offerts devrait augmenter et accentuer la concurrence, ce qui pourrait se répercuter sur la durée d'inoccupation des logements vacants. Enfin, un certain nombre d'accédants à la propriété prendront possession de leur habitation neuve en 2003 et quitteront donc leur logement locatif actuel.

Les perspectives demeurent favorables pour le marché locatif de

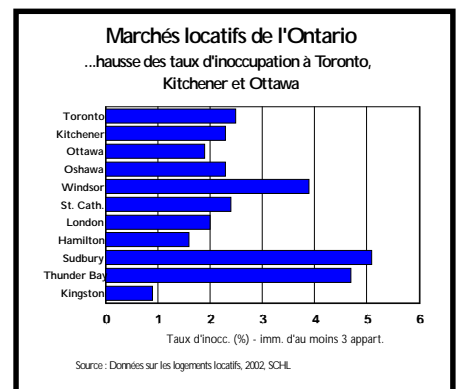
Toronto, ville qui continuera d'attirer les entreprises internationales, qui choisissent d'y installer leur siège social. Les travailleurs continueront donc d'affluer et de contribuer à la demande de logements locatifs. La diminution graduelle des loyers exigés intéressera sans doute les entreprises qui cherchent, pour leur main-d'oeuvre sans cesse grandissante, un endroit où les logements locatifs sont abordables. De plus, la reprise du marché de l'emploi devrait permettre à un plus grand nombre de jeunes d'entrer sur le marché locatif. En fait, la hausse du taux de chômage en 2001 et en 2002 pourrait avoir contraint beaucoup d'immigrants dans le Grand Toronto à partager un logement pour économiser sur le loyer mensuel. Grâce à l'amélioration de l'emploi, bon nombre d'entre eux entreront sur le marché du travail et pourront donc se louer un logement locatif conventionnel. En somme, l'amélioration du marché de l'emploi, les pressions à la baisse sur les loyers et l'activité modérée sur le marché de la propriété devraient freiner l'augmentation des taux d'inoccupation et des loyers en 2003.

Hausse des taux d'inoccupation dans d'autres centres urbains du Canada

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les grandes régions métropolitaines du Canada est monté à 1,7 % en 2002, alors qu'il était de 1,1 % un an plus tôt. Une des conséquences les plus marquées qu'a eu cette hausse sur l'offre de logements locatifs a été le fort mouvement vers le marché de la propriété observé chez beaucoup d'accédants dans les grandes agglomérations.

Dans 17 des 28 régions métropolitaines du Canada, les taux d'inoccupation ont augmenté par rapport à 2001. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Saint John (N.-B.), Sudbury, Chicoutimi et Thunder Bay, tandis que les plus bas ont été relevés à Québec, Gatineau, Montréal et Kingston.

Taux d'inoccupation des appartements : grands centres urbains		
	2001	2002
Région de l'Atlantique		
RMR de St. John's	2,5	2,7
RMR de Halifax	2,8	2,7
RMR de Saint John	5,6	6,3
Région du Québec		
RMR de Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9
RMR de Montréal	0,6	0,7
RMR de Québec	0,8	0,3
RMR de Sherbrooke	2,3	1,8
RMR de Trois-Rivières	4,7	3,0
Région de l'Ontario		
RMR de Hamilton	1,3	1,6
RMR de Kingston	1,5	0,9
RMR de Kitchener	0,9	2,3
RMR de London	1,6	2,0
RMR d'Oshawa	1,3	2,3
RMR de Hull	0,6	0,5
RMR d'Ottawa	0,8	1,9
RMR de St. Catharines-Niagara	1,9	2,4
RMR du Grand Sudbury	5,7	5,1
RMR de Thunder Bay	5,8	4,7
RMR de Toronto	0,9	2,5
RMR de Windsor	2,9	3,9
Région des Prairies		
RMR de Calgary	1,2	2,9
RMR d'Edmonton	0,9	1,7
RMR de Regina	2,1	1,9
RMR de Saskatoon	2,9	3,7
RMR de Winnipeg	1,4	1,2
Région de la Colombie-Britannique		
RMR d'Abbotsford	2,4	2,0
RMR de Vancouver	1	1,4
RMR de Victoria	0,5	1,5
Total	1,1	1,7



En Ontario, les taux d'inoccupation se sont accrus dans huit des onze régions métropolitaines de l'Ontario. Les plus fortes hausses ont été observées à Toronto, Kitchener et Ottawa.

Selon les résultats de l'enquête annuelle de la SCHL, les plus fortes augmentations du loyer moyen ont été enregistrées à Edmonton (8,4 %) et à Halifax (4,6 %). Les loyers moyens à Gatineau, Sudbury, Montréal et Windsor ont affiché des hausses supérieures à 4 %.

SOMMAIRE - ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2002

Taux d'inoccupation	2001	2002
Studios	1,2 %	2,8 %
Une chambre	1,0 %	2,7 %
Deux chambres	0,8 %	2,4 %
Trois chambres et plus	0,8 %	2,3 %
Tous log. confondus	0,9 %	2,5 %

RMR de Toronto

Loyers moyens	2001	2002
Studios	695 \$	729 \$
Une chambre	866 \$	891 \$
Deux chambres	1 027 \$	1 047 \$
Trois chambres	1 224 \$	1 253 \$
Total	949 \$	975 \$

De tous les grands centres urbains, la RMR de Toronto a affiché la plus forte hausse du taux d'inoccupation

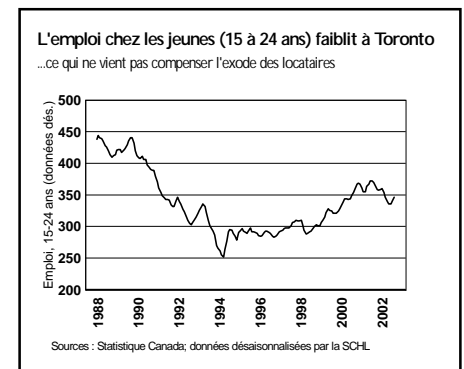
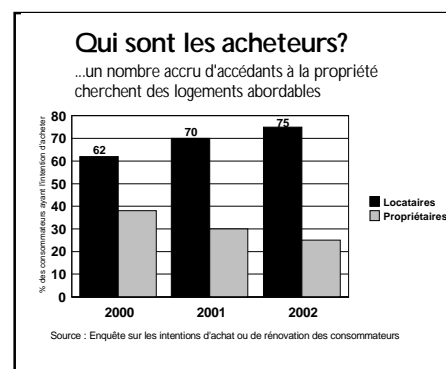
Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2002, le taux d'inoccupation dans la RMR de Toronto est monté à 2,5 %, alors qu'il était de 0,9 % en 2001. Cela signifie que sur 1 000 appartements d'initiative privée, 25 étaient vacants en 2002. Parmi les grands centres urbains du Canada, Toronto a enregistré la plus forte augmentation du taux d'inoccupation. Quels sont les facteurs qui ont contribué à faire monter le taux d'inoccupation à Toronto à son niveau le plus élevé depuis 1972?

Tout d'abord, selon les résultats de l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs menée par la SCHL, 75 % des acheteurs potentiels dénombrés en 2002 étaient des accédants à la propriété ou des locataires. L'incertitude des marchés boursiers a fait diminuer le rendement des obligations après les événements du 11 septembre. La baisse des taux hypothécaires qui a suivi a aidé bon nombre d'accédants à obtenir un prêt hypothécaire. Dans bien des cas, les charges de remboursement hypothécaire liées à la possession d'une habitation se sont rapprochées des loyers pratiqués sur le marché. Des signes indiquant une hausse des revenus ont aussi incité

beaucoup de locataires à quitter leur logement. En fait, selon les données du Recensement de 2001, la proportion de propriétaires d'habitation a fortement augmenté à Toronto, passant de 58 %, en 1996, à 63 %, en 2001. Cependant, la demande de logements locatifs n'a pas été favorisée par la création de nouveaux ménages locataires, le taux de remplacement ayant baissé en raison de la faiblesse de l'emploi chez les jeunes. La diminution des possibilités d'emploi pour les jeunes a incité un nombre accru de jeunes adultes à rester chez leurs parents plus longtemps, ce qui a restreint la demande nette sur le marché locatif.

Ensuite, la concurrence accrue résultant de l'offre de logements locatifs non traditionnels a aussi contribué à la hausse du taux d'inoccupation. Selon

le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL, le nombre de logements en copropriété achevés s'est accru depuis l'Enquête sur les logements locatifs de 2001. Des données empiriques portent à croire qu'environ 30 % (3 000) de ces logements ont été achetés par des investisseurs et mis en location récemment. En outre, l'affaiblissement des marchés boursiers a avivé l'intérêt des investisseurs à l'égard des copropriétés existantes, comme l'indique l'Enquête sur les copropriétés réalisée en 2002 par la SCHL. Grâce à l'augmentation du nombre de logements en copropriété moyen et haut de gamme offerts en location, le choix est plus vaste pour les ménages à la recherche de logements locatifs récents, où les commodités offertes sont plus modernes que dans les logements plus anciens.



Un troisième facteur a contribué à faire croître le taux d'inoccupation : l'inflation des loyers exigés, qui a touché à la fois les logements occupés et les logements vacants. D'abord, les propriétaires-bailleurs ont cherché à récupérer les coûts de chauffage extrêmement élevés en procédant à des majorations de loyer supérieures au taux d'augmentation légal et à ce que le marché pouvait tolérer. La plupart des requêtes soumises provenaient de propriétaires-bailleurs de logements situés dans les districts du noyau de la RMR, où les loyers sont donc vraisemblablement plus près de ceux du marché et où il a été plus difficile d'augmenter davantage les loyers en raison de l'amélioration des perspectives quant à l'accession à la propriété. De plus, comme les taux d'inoccupation sont plus élevés dans les fourchettes de loyers supérieures, on peut en déduire que la hausse des loyers exigés pour les logements qui se sont libérés a porté les loyers à un niveau supérieur au coût de possession d'une habitation, ce qui a prolongé la durée d'inoccupation des logements.

La demande diminue pour tous les types de logements locatifs

En 2002, le taux d'inoccupation a augmenté dans toutes les catégories de logements. Dans certaines catégories, notamment dans celles des studios et des logements de une chambre, le taux d'inoccupation a été supérieur aux moyennes enregistrées dans la RMR. Encore cette année, c'est du côté des studios que l'offre a été la plus forte (taux d'inoccupation de 2,8 %), une tendance qu'explique le profil des acheteurs d'habitation établi récemment, qui indique une diminution de la taille des ménages à la recherche d'une habitation. En effet, comme les ménages de une et de deux personnes sont les plus susceptibles d'avoir quitté leur logement locatif pour devenir propriétaires, la demande de logements locatifs de petite taille a faibli. En outre, les propriétaires-bailleurs de ce type de logement ont

tenté plus vigoureusement de majorer davantage les loyers, ce qui pourrait avoir rebuté un nombre accru de locataires. Par ailleurs, la hausse du taux d'inoccupation des logements de deux chambres et de trois chambres et plus a été inférieure aux moyennes observées dans la RMR.

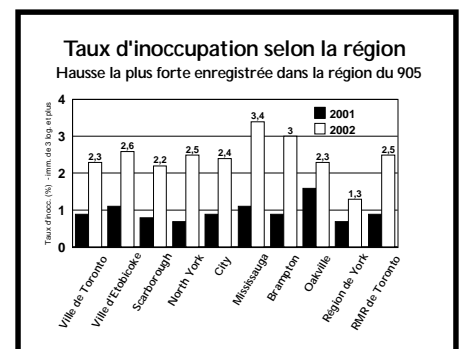
Taux d'inoccupation les plus élevés : secteurs du code 905

Au niveau des sous-marchés, ce sont les secteurs situés en banlieue de Toronto (code 905) qui ont affiché la plus forte hausse du nombre de logements vacants. Arrivent en tête les villes de Mississauga et de Brampton, où les taux d'inoccupation ont été supérieurs aux moyennes relevées dans la RMR. Dans ces mêmes secteurs, les marchés de la propriété ont été parmi les plus serrés de tout ceux du Grand Toronto en 2002. Des données empiriques portent à croire que 50 % des locataires ayant quitté leur logement dans ces secteurs sont devenus propriétaires.

Dans les secteurs du code 416, l'offre de logements locatifs n'a pas affiché de hausses aussi considérables, à quelques exceptions près. Dans les

quartiers situés dans l'est de Toronto (p. ex. East York, Scarborough East), comme dans la ville d'Etobicoke, le marché locatif a subi des pressions accrues liées à l'accession à la propriété.

Par ailleurs, les sous-marchés de la propriété où les prix sont plus élevés continuent d'exercer moins de pression sur les marchés locatifs des quartiers avoisinants, ce qui contribue à atténuer l'augmentation de l'offre de logements locatifs disponibles. En conséquence, dans ces quartiers, les conditions du marché locatif se sont resserrées, les taux d'inoccupation y étant égaux ou inférieurs aux moyennes enregistrées dans la RMR de Toronto (2,5 %). Ce phénomène était particulièrement évident dans la ville de North York, la ville de Toronto et la région de York.



ACTUALITÉS HABITATION

Votre lien avec le marché de l'habitation

Des données locales, une référence nationale

- Ayez un aperçu de votre marché en prenant connaissance des observations d'experts présentées par les analystes des marchés locaux
- Évaluez et déterminez les risques que votre entreprise est prête à assumer et cernez les possibilités qui s'offrent à vous
- Conservez une longueur d'avance sur vos concurrents. Prenez des décisions stratégiques éclairées en vous appuyant sur des données récentes
- Les numéros des premier et troisième trimestres renferment un *Résumé des prévisions*

Pour commander ou obtenir de plus amples renseignements, veuillez composer le 1 800 493-0059

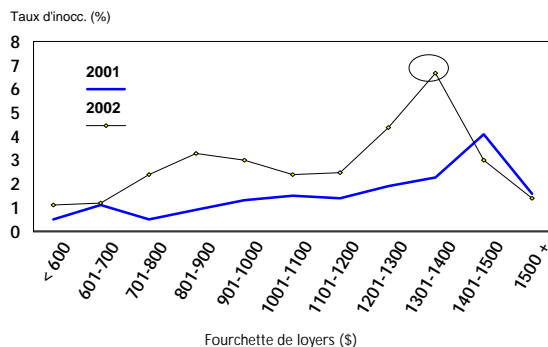


**Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres - imm. de 3 appart. et plus d'initiative priv
RMR de Toronto, 1998-2002**

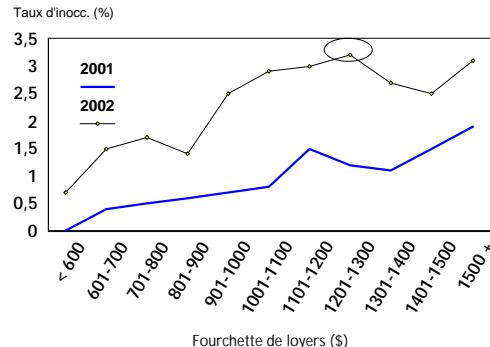
FOURCHETTE DE LOYERS	Studios					1 chambre				
	1998	1999	2000	2001	2002	1998	1999	2000	2001	2002
600 \$ et moins	1.6	0.9	1.0	1.2	4.4	1.0	0.9	1.7	0.5	1.1
601 - 700 \$	0.6	0.9	1.2	1.3	2.6	0.8	0.7	0.5	1.1	1.2
701 - 800 \$	0.4	0.7	0.5	1.2	2.7	0.9	0.8	0.6	0.5	2.4
801 - 900 \$	0.9	5.2	0.4	1.4	2.2	1.0	0.9	0.7	0.9	3.3
901 - 1 000 \$	28.1	0.0	0.0	1.0	2.6	0.9	0.6	0.5	1.3	3.0
1 001 - 1 100 \$	*	0.0	0.4	0.5	9.4	0.3	0.5	0.3	1.5	2.4
1 101 - 1 200 \$	*	0.0	0.0	0.0	3.8	1.2	1.1	0.5	1.4	2.5
1 201 - 1 300 \$	0.0	2.1	0.0	0.0	0.0	1.1	1.2	0.8	1.9	4.4
1 301 - 1 400 \$	*	*	0.0	0.0	3.4	0.7	1.0	1.9	2.3	6.7
1 401 - 1 500 \$	*	*	*	0.0	0.0	0.0	3.4	2.7	4.1	3.0
1 501 \$ et plus	0.0	*	0.0	0.0	*	4.5	16.4	0.3	1.6	1.4

FOURCHETTE DE LOYERS	2 chambres					3 chambres et plus				
	1998	1999	2000	2001	2002	1998	1999	2000	2001	2002
600 \$ et moins	0.3	0.2	0.5	0.0	0.7	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0
601 - 700 \$	0.7	0.4	0.4	0.4	1.5	0.3	1.5	13.6	0.8	8.4
701 - 800 \$	0.8	0.8	0.6	0.5	1.7	0.5	0.5	0.2	0.3	0.7
801 - 900 \$	0.8	0.8	0.5	0.6	1.4	0.9	1.7	0.5	0.2	0.6
901 - 1 000 \$	0.6	0.9	0.8	0.7	2.5	1.2	0.9	1.0	0.5	0.8
1 001 - 1 100 \$	0.9	1.2	0.5	0.8	2.9	0.8	1.6	0.8	0.9	2.1
1 101 - 1 200 \$	0.8	1.3	0.8	1.5	3.0	1.7	2.2	0.4	0.7	2.6
1 201 - 1 300 \$	0.2	1.2	0.8	1.2	3.2	1.7	2.0	0.4	0.5	2.9
1 301 - 1 400 \$	1.1	0.6	0.4	1.1	2.7	1.2	1.7	0.7	1.1	2.4
1 401 - 1 500 \$	0.7	0.4	0.3	1.5	2.5	2.6	1.9	0.8	3.1	3.9
1 501 \$ et plus	1.8	1.7	1.0	1.9	3.1	3.0	3.7	1.5	2.1	4.3

Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres (log. de une chambre, RMR de Toronto)



Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres (log. de deux chambres - RMR de Toronto)



Taux d'inoccupation les plus élevés dans les fourchettes de loyers supérieures

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans toutes les fourchettes de loyers. Or, les hausses les plus fortes ont été enregistrées dans les fourchettes supérieures, ce qui peut s'expliquer de la façon suivante. Un ménage locataire typique qui aurait acheté un appartement moyen en copropriété en versant une mise de fonds de 10 % (prêt hypothécaire

escompté d'une durée de cinq ans) aurait eu des versements mensuels moyens de 1 300 \$ (plus impôts). Comme ils payaient un loyer comparable, nombre de locataires ont décidé d'entrer sur le marché de la propriété. En outre, comme l'immigration s'est accrue et que les immigrants sont en général attirés par les logements locatifs à faible loyer, ce

segment du marché locatif s'est légèrement resserré. Enfin, dans certaines fourchettes de loyers élevées, les taux d'inoccupation ont en fait baissé en raison du petit nombre de logements bien situés offerts à un loyer intéressant pour les locataires.

Règles concernant les augmentations de loyer supérieures au taux légal

Chaque année, le gouvernement de l'Ontario détermine le taux légal d'augmentation des loyers. Il s'agit du taux maximum auquel un propriétaire-bailleur peut majorer le loyer sans obtenir l'autorisation du Tribunal du logement de l'Ontario. En 2002, ce taux avait été fixé à 3,9 %; en 2003, il est descendu à 2,9 %. Un propriétaire-bailleur peut présenter une requête au Tribunal du logement de l'Ontario pour demander la permission de procéder à une augmentation de loyer supérieure au taux légal pour une partie des logements ou pour tous les logements d'un immeuble. Voici les motifs pour lesquels une requête peut être soumise :

- 1) *il y a eu une augmentation extraordinaire des frais pour tout l'ensemble d'habitation à l'égard des redevances et impôts municipaux ou des services publics, ou des deux;*
- 2) *des travaux d'immobilisation ont été réalisés dans l'ensemble d'habitation ou dans au moins un de ses logements locatifs;*
- 3) *il y a eu augmentation des frais d'exploitation relatifs aux services de sécurité.*

La hausse des frais d'exploitation est extraordinaire si elle est supérieure au pourcentage d'augmentation utilisé pour le calcul du taux légal. Ces pourcentages sont déterminés en fonction de moyennes mobiles de trois ans et ils sont établis chaque année par règlement. Les pourcentages ayant servi au calcul du taux légal au cours des dernières années sont les suivants : 5,44 % (2001), 15,63 % (2002) et 3,61% (2003).

En 2002, la hausse du loyer moyen à Toronto ralentit pour s'établir à 2,7 %

Ces dernières années, la tendance à la hausse des taux d'inoccupation a contribué à faire ralentir la progression des loyers à Toronto. Selon les résultats de l'enquête de 2002, les loyers ont crû de 2,7 %, soit moins rapidement qu'en 2001 (4,5 %). Le loyer de tous les types de logements a affiché des hausses inférieures au taux d'augmentation légal, sauf celui des studios, qui est monté de 4,9 %. Depuis que la *Loi sur la protection des locataires* (LPL) a été adoptée, les propriétaires-bailleurs ont réussi à procéder à des majorations de loyer supérieures au taux d'augmentation légal. En effet, le taux de progression des loyers ajusté en fonction de l'inflation s'est accru. La seule exception s'est produite en 2002, année où les hausses ont été inférieures au taux légal et à l'augmentation du coût de la vie (IPC) calculée en octobre 2002 sur douze mois. Quels sont les facteurs qui ont contribué à faire ralentir la progression des loyers au cours de la dernière année?

Tout d'abord, le loyer des logements qui se sont libérés a probablement

augmenté les années précédentes. Selon la LPL, les propriétaires-bailleurs peuvent ajuster, en fonction du marché, le loyer des logements qui se libèrent. Le nombre de logements qui sont devenus vacants s'est accru légèrement après que la LPL a été adoptée en juin 1998. Depuis, les propriétaires-bailleurs de logements situés dans le noyau de la RMR, où la demande est forte, ont pu ajuster le loyer des logements s'étant libérés en fonction de ceux pratiqués sur le marché, ce qui a limité les hausses en 2002. Ce phénomène a été particulièrement manifeste sur le marché locatif du centre-ville et des quartiers résidentiels de Yonge. Après avoir subi des hausses d'au moins 10 % en 1998, les loyers y ont augmenté de moins de 5 % en 2002 (voir le graphique à la page 7).

Ensuite, l'inflation des loyers exigés pour les logements devenus vacants en a prolongé la durée d'inoccupation. En conséquence, pour garder leurs locataires actuels, les propriétaires-bailleurs ont demandé des majorations de loyer inférieures au

taux permis. Ce facteur a aussi contribué au ralentissement de la hausse du loyer moyen en 2002.

Modération de la hausse des loyers dans la ville de Toronto (secteurs du code 416)

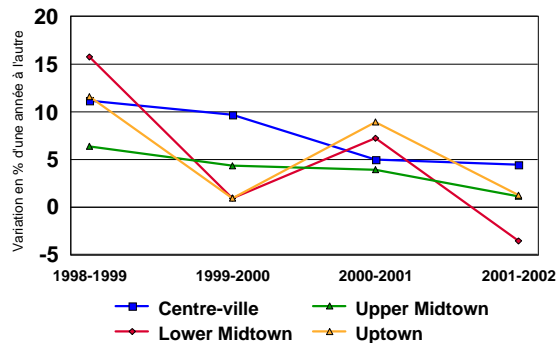
Les majorations de loyer dans la ville de Toronto (zones 1 à 17) ont été inférieures à la moyenne relevée dans la RMR. Les marchés locatifs de la ville de North York (zones 13 à 17) et de la ville d'Etobicoke (zones 5 à 7) ont contribué au ralentissement de la progression du loyer moyen. Dans ces secteurs, la concurrence exercée par les copropriétés offertes en location, ainsi que les achèvements de copropriétés, ont limité les augmentations de loyer. En revanche, dans la ville de Toronto (zones 1 à 4) et la région de York (zones 25 à 27), qui comptent des quartiers où l'on trouve des propriétés à prix élevé, la hausse des loyers a été supérieure à celle observée en moyenne dans la RMR.

**Vacancy Rates and Average Rents by Age of Structure/Private Apartments-3+ Units
Toronto CMA, 1998-2002**

	Completion Date	Vacancy Rates					Average Rents				
		1998	1999	2000	2001	2002	1998	1999	2000	2001	2002
Bachelor	Before 1940	3.0	1.3	0.8	1.5	3.6	532	578	642	618	660
	1940-1959	1.1	0.7	0.9	1.2	3.4	548	593	632	650	690
	1960-1974	0.7	1.0	0.7	1.0	2.6	602	635	699	723	753
	1975-1984	0.5	0.7	0.5	1.4	1.3	675	717	757	786	802
	After 1984	4.6	2.2	**	**	0.0	658	702	**	**	766
1-Bedroom	Before 1940	1.6	0.9	0.8	0.9	2.2	683	743	796	820	843
	1940-1959	0.8	0.9	0.8	1.2	2.6	660	711	756	787	828
	1960-1974	0.7	0.6	0.5	0.8	2.8	737	773	839	877	897
	1975-1984	0.6	0.9	0.6	1.3	2.4	824	861	922	962	997
	After 1984	1.5	1.3	0.6	1.7	3.9	881	838	977	1,000	992
2-Bedroom	Before 1940	0.8	0.5	0.6	0.3	2.2	933	1038	1,040	1,072	1,136
	1940-1959	0.7	0.6	0.7	0.8	2.2	789	822	870	925	950
	1960-1974	0.6	0.8	0.5	0.7	2.3	866	907	973	1,022	1,036
	1975-1984	0.9	0.9	0.7	1.3	3.2	963	989	1,064	1,121	1,149
	After 1984	0.8	1.6	0.9	1.1	0.7	1058	995	1,082	1,076	1,146
3+ Bedroom	Before 1940	2.4	1.1	1.5	1.2	1.7	1171	1347	1,466	1,486	1,761
	1940-1959	1.4	3.8	0.7	0.8	1.7	1037	1108	1,188	1,241	1,232
	1960-1974	0.9	1.1	0.7	0.8	2.5	1027	1062	1,158	1,208	1,234
	1975-1984	1.3	1.3	0.9	1.0	2.4	1105	1085	1,141	1,231	1,262
	After 1984	0.3	0.4	1.2	0.4	0.7	1076	1146	1,158	1,162	1,211
All Types	Before 1940	1.6	0.9	0.8	0.9	2.5	756	825	866	887	940
	1940-1959	0.8	0.9	0.8	1.0	2.5	705	752	800	837	872
	1960-1974	0.7	0.8	0.5	0.8	2.5	811	847	916	960	979
	1975-1984	0.8	1.0	0.6	1.2	2.7	913	937	1,002	1,054	1,093
	After 1984	1.0	1.5	0.9	1.4	1.7	1005	961	1,040	1,042	1,082

Hausse des loyers - noyau de la RMR de Toronto

...l'augmentation du nombre de logements s'étant libérés depuis 1998 a limité les hausses de loyer en 2002



Pour réussir sur le marché aujourd'hui, vous avez besoin des

MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES.

La SCHL est une source d'analyses approfondies sur le marché de l'habitation
 Rapports sur les logements locatifs/Actualités habitation/Perspectives du marché du logement
 Conférences annuelles sur les perspectives du marché de l'habitation
 Séries de données personnalisées et tableaux spéciaux

**Composez immédiatement le 1-800-493-0059
pour conserver une longueur d'avance!**

**Taux d'inoccupation et loyer moyen selon le nombre de logements et le nombre de chambres - imm. de 3 appart. et plus d'initiative privée
RMR de Toronto, 1998-2002**

Taux d'inocc.	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 ch. et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 log.	1.3	2.0	1.8	1.9	2.6	1.4	0.6	2.3	0.2	2.2
6 - 19 log.	1.1	2.2	2.1	6.3	1.0	1.9	1.0	1.7	0.9	0.9
20 - 49 log.	0.9	2.4	1.5	3.4	0.9	2.4	0.8	1.9	0.3	0.7
50 - 99 log.	0.8	2.4	1.2	2.4	0.9	2.8	0.6	2.1	0.9	1.6
100 log. et plus	0.9	2.7	0.9	2.1	0.9	2.8	0.8	2.6	0.9	2.6
Total	0.9	2.5	1.2	2.8	1.0	2.7	0.8	2.4	0.8	2.3
Loyer moyen										
3 - 5 log.	932	1,019	551	626	781	816	1,004	1,090	1,262	1,428
6 - 19 log.	847	861	589	645	749	784	939	936	1,076	1,206
20 - 49 log.	814	848	616	655	789	817	915	947	1,235	1,182
50 - 99 log.	892	917	680	720	821	851	956	982	1,201	1,176
100 log. et plus	1,005	1,027	755	785	917	936	1,078	1,092	1,234	1,264
Total	949	975	695	729	866	891	1,027	1,047	1,224	1,253

Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs

Quelles sont les intentions de vos clients?

Vous n'avez plus besoin d'essayer de deviner à quoi songent les consommateurs d'aujourd'hui. Consultez les tableaux du rapport sur les *Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs* de la SCHL pour sonder les intentions de vos clients. Chaque tableau présente une quantité impressionnante de renseignements précieux et vous donne la possibilité de réaliser des analyses avec une grande précision.

Découvrez les points chauds actuels et futurs des secteurs de la vente d'habitations et de la rénovation résidentielle! Visitez notre site Web à l'adresse suivante :

www.cmhc-schl.gc.ca

Perspectives du marché locatif en 2003

Les pressions à la hausse exercées sur le taux d'inoccupation à Toronto devraient continuer de freiner l'augmentation du loyer moyen en 2003. En effet, pour une deuxième année d'affilée, la croissance du loyer moyen diminuera et correspondra à la progression de l'indice du coût de la vie. Ce ralentissement contraste avec les hausses du loyer réel observées immédiatement après l'adoption de la *Loi sur la protection des locataires*. Les modifications législatives avaient alors permis aux propriétaires-bailleurs d'ajuster les loyers à un niveau correspondant aux conditions liées à l'offre et la demande, surtout dans les secteurs situés dans le noyau de la RMR. Quels sont les facteurs qui influenceront sur la progression des loyers à Toronto en 2003?

Tout d'abord, le loyer exigé pour les logements vacants continuera de subir des pressions à la baisse. Les propriétaires-bailleurs seront de plus en plus appelés à devenir des intervenants actifs sur le marché. Jusqu'à présent, la plupart ont offert des incitatifs non monétaires à leurs locataires (périodes d'exemption de loyer, stationnement gratuit, rénovations récentes des logements existants). Or, comme bon nombre de logements existants ont un loyer mensuel de plus de 1 400 \$, le fait qu'un nombre accru de logements ayant un loyer semblable seront achevés pourrait signifier que les propriétaires seront de plus en plus nombreux à offrir des incitatifs monétaires en 2003.

Ensuite, comme il a été mentionné précédemment, le taux d'augmentation légal des loyers en 2003 a diminué par rapport à 2002, passant de 3,9 à 2,9 %. Au cours de la prochaine année, devant l'intensification de la concurrence, les propriétaires-bailleurs chercheront à conserver leurs locataires. Les locataires actuels seront donc avantagés, car peu de propriétaires-bailleurs se risqueront à appliquer le plein taux légal d'augmentation. Même cette année, comme l'enquête le révèle, les locataires se sont opposés aux requêtes soumises en raison des coûts de chauffage exceptionnellement élevés.

Enfin, comme la concurrence s'accroîtra sur le marché locatif en 2003, les loyers pourraient atteindre très rapidement le maximum permis, si ce n'est déjà fait. Au cours des années précédentes, le loyer des logements locatifs qui se sont libérés dans les quartiers situés dans le noyau de la RMR ont été portés à des niveaux près de ceux du marché, ce qui a limité les hausses pouvant être pratiquées les années suivantes, surtout en 2002. Ce sera le cas également en 2003. La SCHL prévoit donc une faible hausse du loyer moyen. En 2003, le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait monter de 0,5 %, pour atteindre 1 052 \$.

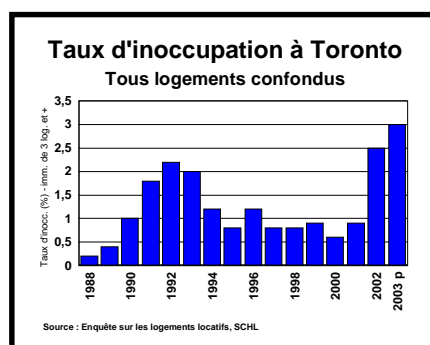
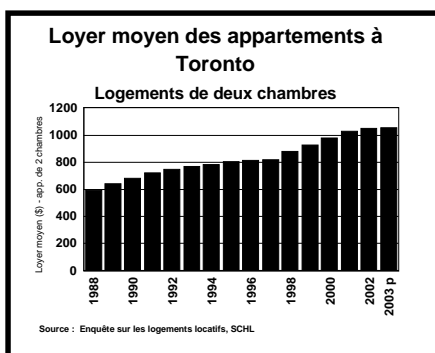
Par ailleurs, le taux d'inoccupation à Toronto devrait continuer de s'élever. Ce qui fera le plus concurrence aux logements locatifs existants, ce sera

l'accroissement prévu de l'offre de logements locatifs non conventionnels. Jusqu'à présent, le nombre de copropriétés neuves entrées sur le marché locatif a été modeste en comparaison de ce qu'il sera en 2003. Ces dernières années, le marché a réagi aux faibles taux d'inoccupation par une intensification de la construction d'immeubles à haute densité, si bien qu'environ 13 000 logements seront achevés en 2003, dont environ 30 % ont été achetés par des investisseurs. En chiffres nets, cela signifie qu'entre 2 500 et 3 000 logements pourraient s'ajouter au parc locatif actuel. Comme le taux d'inoccupation des logements haut de gamme est élevé, la concurrence accrue résultant de la hausse du nombre de logements locatifs achevés dans ce segment du marché, offrant des commodités modernes, fera augmenter la durée d'inoccupation des logements.

En 2003, même si l'activité se modérera chez les accédants, le marché de la propriété continuera de bien se porter. Même s'il ralentira, le mouvement des locataires vers l'accession à la propriété fera monter le nombre de logements vacants.

Aussi, l'augmentation du nombre de propriétés achevées entraînera une hausse du taux d'inoccupation en 2003, puisque les ménages locataires quitteront leur logement pour prendre possession de leur habitation neuve.

Les pressions à la hausse exercées par l'augmentation de l'offre pourraient être atténuées par l'expansion de la demande. Grâce à l'amélioration du marché de l'emploi, les immigrants et les jeunes seront plus nombreux à entrer sur le marché locatif conventionnel. Conjugué à la baisse des loyers exigés, ce facteur devrait contribuer à modérer la progression des taux d'inoccupation à Toronto. La SCHL prévoit donc que la hausse du taux d'inoccupation ralentira en 2003 et que le taux d'établira à 3 %.



Méthodologie

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 10000 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.

Limites des zones de la RMR de Toronto

Zone	Emplacement	Nord	Est	Sud	Ouest	Secteur de recensement
1	Toronto (centre)	Ch. de fer C.P.	Limite de la ville-riv. Don	Lac Ontario	Rue Bathurst (côté est)	2, 11-17, 30-39, 59-68, 86-92
2	Toronto (est)	Limite de la ville	Limite de la ville	Lac Ontario	Rivière Don	1, 18-19, 69-85
3	Toronto (nord)	Limite de la ville	Limite de la ville	Ch. de fer C.P.	Limite de la ville (rue Bathurst côté est)	117-142
4	Toronto (ouest)	Limite de la ville	Rte Bathurst (côté ouest)	Lac Ontario	Limite de la ville	3-10, 40-58, 93-116
5	Etobicoke (sud)	Rue Bloor West	Rivière Humber	Lac Ontario	Etobicoke Creek	200-220
6	Etobicoke (centre)	Autoroute 401	Rivière Humber	Rue Bloor West	Etobicoke Creek	221-243
7	Etobicoke (nord)	Av. Steeles	Rivière Humber	Autoroute 401	Etobicoke Creek	244-250
8	Ville de York					150-176
9	East York (bourg)					180-196
10	Scarborough (centre)	Autoroute 401	Rte Brimley et rte McCowan	Lac Ontario	Limite de la ville	334-353, 369-373
11	Scarborough (nord)	Av. Steeles	Limite de la ville	Autoroute 401 et prom. Twyn River	Limite de la ville	374-378
12	Scarborough (est)	Autoroute 401 et prom. Twyn River	Limite de la ville	Lac Ontario	Rte Brimley et rte McCowan	330-333, 354-368, 802
13	North York (sud-est)	Autoroute 401	Limite de la ville	Limite de la ville	Rue Yonge	260-274
14	North York (nord-est)	Av. Steeles	Limite de la ville	Autoroute 401	Rue Yonge	300-307, 321-324
15	North York (sud-ouest)	Autoroute 401	Rue Yonge et limite ville	Limite de la ville	Limite de la ville	275-287
16	North York (centre-nord)	Av. Steeles	Rue Yonge	Autoroute 401	Rue Dufferin & rte Sunnyview	288, 297-299, 308-310, 317-320
17	North York (nord-ouest)	Av. Steeles	Rue Dufferin & rte Sunnyview	Autoroute 401	Rivière Humber	289-296, 311-316
18	Mississauga (sud)	Rue Dundas	Etobicoke Creek	Lac Ontario	Limite de la ville	500-515, 540
19	Mississauga (nord-ouest)	Autoroute 401	Rivière Credit	Rue Dundas	Limite de la ville	516, 550
20	Mississauga (nord-est)	Av. Steeles	Limite de la ville	Rue Dundas	Rivière Credit	517-532
21	Brampton (ouest)	Side Road no 10	Rte Heart Lake	Av. Steeles	Second Line	570-576
22	Brampton (est)	Autoroute 7	Rte Torbram	Av. Steeles	Rte Heart Lake	560-564, 576.03
23	Ville d'Oakville					600-615
24	Caledon					585-587
25	Richmond Hill					420-424
	Vaughan					410-413
	King					460-461

Limites des zones de la RMR de Toronto (suite)

Zone	Emplacement	Nord	Est	Sud	Ouest	Secteur de recensement
26	Aurora					440-442
	Newmarket					450-452
	Whitchurch-Stouffville					430-431
	East Gwillimbury					455-456
	Canton de Georgina					470-475
	Île Georgina					476
27	Ville de Markham					400-403
28	Pickering*					800-801, 803-804, 807, 805*, 806*, 820*
	Ajax*					810-812, 805*, 806*, 820*
	Uxbridge					830-832
29	Milton					620-626
	Halton Hills					630-639
30	Orangeville					590-592
31	Bradford-West Gwillimbury					480-482
	New Tecumseth					484-483

Taux d'inocc. et loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

Octobre 2002 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		2 chambres		3 ch. et plus	
		Loyer moyen	Taux d'inocc.	Loyer moyen	Taux d'inocc.	Loyer moyen	Taux d'inocc.
1-4	Ville de Toronto	**	**	**	**	**	**
6	Etobicoke (centre)	\$1,279	2.3	\$1,191	3.2	\$1,328	1.8
7	Etobicoke (nord)	\$1,061	6.3	\$939	3.8	\$1,138	7.9
5-7	Ville d'Etobicoke	\$1,153	4.6	\$1,040	3.5	\$1,222	5.2
8	Ville de York	**	**	**	**	**	**
9	East York (bourg)	**	**	**	**	**	**
10-12	Ville de Scarborough	**	**	**	**	**	**
17	North York (nord-ouest)	\$1,214	7.6	\$1,127	4.7	\$1,222	7.8
13-17	Ville de North York	\$1,323	2.9	**	**	\$1,351	3.1
1-17	Toronto métropolitain	\$1,259	3.1	\$1,068	2.3	\$1,314	3.3
18	Mississauga (sud)	\$1,124	3.3	\$991	2.6	\$1,212	3.7
20	Mississauga (nord-est)	\$1,269	1.1	**	**	\$1,305	1.1
18-20	Ville de Mississauga	\$1,254	1.2	**	**	\$1,294	1.1
21-22	Ville de Brampton	**	**	**	**	**	**
23	Ville d'Oakville	\$1,149	1.1	**	**	\$1,227	1.3
26	Aurora, Newm., Whit-St.	**	**	\$833	0.0	**	**
25-27	Région de York	**	**	\$833	0.0	\$1,001	0.8
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	\$871	3.7	A.A.U.	A.A.U.	\$871	3.7
18-31	Reste de la RMR de Tor.	\$1,171	2.9	\$932	0.9	\$1,210	3.2
1-31	RMR de Toronto	\$1,224	3.0	\$1,031	2.0	\$1,271	3.3

**Taux d'occupation des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2002 - RMR de Toronto**

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 ch. et plus	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1	Toronto (centre)	0.7	2.1	0.5	1.7	0.8	2.1	0.8	2.2	0.7	4.2
2	Toronto (est)	0.7	1.8	2.1	3.3	0.6	1.4	0.1	1.7	**	**
3	Toronto (nord)	0.8	2.6	0.6	2.6	0.9	2.5	0.9	3.0	0.7	1.1
4	Toronto (ouest)	1.4	2.2	2.3	3.9	1.3	2.0	0.6	1.3	1.9	1.4
1-4	Toronto (anc. ville)	0.9	2.3	1.1	2.6	0.9	2.2	0.7	2.2	0.9	2.1
5	Etobicoke (sud)	1.4	2.7	1.2	3.1	2.1	2.6	0.8	2.5	**	**
6	Etobicoke (centre)	1.0	2.8	1.3	0.6	1.3	2.8	1.0	2.9	0.6	2.4
7	Etobicoke (nord)	0.6	1.8	0.0	**	0.1	1.7	0.9	1.9	0.3	1.6
5-7	Etobicoke	1.1	2.6	1.2	2.8	1.6	2.6	0.9	2.6	0.5	2.3
8	York	0.8	2.2	0.9	3.1	0.9	2.6	0.7	1.7	0.0	0.7
9	East York	1.0	3.4	2.0	3.8	1.1	3.9	0.7	2.4	2.0	4.1
10	Scarborough (centre)	0.7	2.0	3.8	6.4	0.7	2.5	0.6	1.4	0.4	1.3
11	Scarborough (nord)	0.6	1.8	2.2	1.2	0.5	1.8	0.7	1.9	0.5	1.7
12	Scarborough (est)	1.1	2.8	1.4	0.7	1.0	2.7	1.2	3.1	0.8	1.7
10-12	Scarborough	0.8	2.2	2.9	4.3	0.7	2.4	0.8	2.2	0.6	1.5
13	North York (sud-est)	0.8	3.7	0.0	3.3	0.9	4.5	0.7	3.3	0.9	3.1
14	North York (nord-est)	0.4	2.0	0.0	**	0.2	1.8	0.5	1.9	0.4	2.8
15	North York (sud-ouest)	0.9	1.6	1.1	4.8	1.0	2.3	0.8	1.0	0.8	0.6
16	North York (centre nord)	0.5	1.8	2.9	2.6	0.6	1.5	0.5	1.7	0.3	2.4
17	North York (nord-ouest)	0.7	2.7	0.2	1.2	0.6	3.4	0.6	2.2	1.3	2.9
13-17	North York	0.7	2.5	0.8	2.3	0.7	2.9	0.6	2.2	0.8	2.6
1-17	Toronto	0.9	2.4	1.2	2.8	0.9	2.6	0.7	2.2	0.8	2.3
18	Mississauga (sud)	0.8	3.7	0.6	4.5	0.9	3.7	0.7	3.7	1.4	3.5
19	Mississauga (nord-ouest)	0.9	2.3	**	**	**	**	0.6	3.2	**	**
20	Mississauga (nord-est)	1.4	3.3	0.0	2.9	1.4	4.3	1.3	2.9	2.1	2.7
18-20	Ville de Mississauga	1.1	3.4	0.3	3.5	1.2	3.7	1.0	3.3	1.6	3.0
21	Brampton (ouest)	0.8	3.6	3.7	3.2	0.8	2.7	0.7	4.4	**	**
22	Brampton (est)	1.1	2.3	5.3	3.7	1.5	2.4	0.9	2.2	0.7	2.1
21-22	Ville de Brampton	0.9	3.0	4.2	3.4	1.0	2.6	0.8	3.4	0.5	2.1
23	Oakville	1.6	2.3	3.4	3.6	1.5	2.2	1.7	2.5	1.0	0.7
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	1.0	1.1	0.0	**	0.2	1.4	1.8	0.8	0.0	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	0.9	1.8	**	6.5	1.1	1.8	0.5	1.2	**	**
27	Markham	0.2	0.9	0.0	0.0	0.4	0.6	0.0	1.0	0.0	1.7
25-27	Région de York	0.7	1.3	0.6	2.6	0.6	1.4	0.8	1.0	0.8	2.8
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	0.9	1.5	**	**	1.6	2.9	1.0	1.9	0.3	**
29	Milton, Halton Hills	0.1	1.5	0.0	**	0.2	1.5	0.0	1.3	0.0	**
30	Orangeville	1.8	1.6	6.6	**	0.7	2.0	2.5	0.7	**	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	1.5	4.0	0.0	9.2	1.8	3.5	1.0	3.8	3.6	5.5
18-31	Reste de la RMR	1.0	2.9	1.6	3.6	1.1	3.0	1.0	2.9	1.1	2.3
1-31	RMR de Toronto	0.9	2.5	1.2	2.8	1.0	2.7	0.8	2.4	0.8	2.3

**Loyer moyen des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
Octobre 2002 - RMR de Toronto**

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 ch. et plus	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1	Toronto (centre)	1,018	1,075	750	794	971	1,013	1,319	1,349	1,729	2,057
2	Toronto (est)	846	865	611	653	825	835	1,001	1,033	**	**
3	Toronto (nord)	1,067	1,088	761	799	956	993	1,297	1,317	2,032	1,847
4	Toronto (ouest)	846	907	627	674	829	874	1,029	1,074	1,239	1,480
1-4	Toronto (anc. ville)	979	1,021	711	757	920	955	1,211	1,244	1,719	1,786
5	Etobicoke (sud)	816	855	634	641	745	792	891	935	**	**
6	Etobicoke (centre)	1,052	1,055	688	719	889	910	1,076	1,074	1,305	1,294
7	Etobicoke (nord)	939	954	507	**	743	780	936	945	1,110	1,117
5-7	Etobicoke	952	969	639	653	813	847	991	1,005	1,239	1,222
8	York	834	856	603	618	791	803	914	942	1,108	1,206
9	East York	956	948	672	683	871	875	1,053	1,036	1,380	1,350
10	Scarborough (centre)	881	891	705	724	820	835	930	935	1,042	1,047
11	Scarborough (nord)	964	1,018	770	733	874	916	994	1,060	1,160	1,203
12	Scarborough (est)	896	929	788	725	800	837	914	943	1,022	1,068
10-12	Scarborough	904	931	737	725	825	851	939	966	1,053	1,086
13	North York (sud-est)	987	990	652	693	871	876	1,029	1,023	1,205	1,233
14	North York (nord-est)	1,134	1,155	952	**	999	973	1,172	1,177	1,305	1,384
15	North York (sud-ouest)	897	912	618	639	804	839	955	952	1,133	1,145
16	North York (centre nord)	995	1,003	650	637	883	878	1,040	1,041	1,184	1,198
17	North York (nord-ouest)	835	865	605	635	759	780	865	897	1,021	1,046
13-17	North York	965	980	666	649	855	861	1,009	1,014	1,173	1,215
1-17	Toronto	951	976	698	733	870	894	1,039	1,055	1,248	1,279
18	Mississauga (sud)	902	921	679	689	829	850	949	969	1,073	1,057
19	Mississauga (nord-ouest)	977	1,046	**	**	**	**	1,015	1,090	**	**
20	Mississauga (nord-est)	1,007	1,050	650	706	911	948	1,048	1,103	1,195	1,236
18-20	Ville de Mississauga	958	993	668	690	868	903	1,004	1,045	1,136	1,153
21	Brampton (ouest)	892	894	589	616	816	819	952	965	**	**
22	Brampton (est)	1,050	1,070	762	775	946	973	1,079	1,102	1,195	1,191
21-22	Ville de Brampton	962	971	644	674	864	872	1,009	1,026	1,152	1,118
23	Oakville	982	1,001	666	703	864	898	1,037	1,047	1,218	1,251
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	891	946	703	**	809	862	955	1,008	1,187	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	795	830	**	558	736	767	843	885	**	**
27	Markham	919	921	604	607	841	829	962	982	1,081	1,127
25-27	Région de York	861	895	653	658	787	817	915	953	1,079	1,128
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	903	966	**	**	685	741	873	922	1,029	**
29	Milton, Halton Hills	802	848	521	**	732	790	839	892	1,043	**
30	Orangeville	772	776	576	**	706	704	831	843	**	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	780	813	585	622	713	734	811	857	987	992
18-31	Reste de la RMR	940	969	650	675	848	876	984	1,019	1,122	1,139
1-31	RMR de Toronto	949	975	695	729	866	891	1,027	1,047	1,224	1,253

Nombre d'appartements d'initiative privée vacants et nombre total (univers) selon la zone et le nombre de chambres

Octobre 2002 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 ch. et plus	
		Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
1	Toronto (centre)	591	27,929	106	6,292	307	14,298	142	6,461	37	879
2	Toronto (est)	124	6,814	38	1,171	49	3,491	34	1,968	**	**
3	Toronto (nord)	763	29,567	145	5,595	338	13,713	266	8,988	14	1,271
4	Toronto (ouest)	476	21,731	165	4,184	230	11,305	72	5,680	8	562
1-4	Toronto (anc. ville)	1,954	86,041	455	17,243	924	42,807	513	23,097	62	2,895
5	Etobicoke (sud)	281	10,461	29	941	120	4,550	116	4,597	**	**
6	Etobicoke (centre)	410	14,811	1	191	130	4,600	219	7,549	60	2,471
7	Etobicoke (nord)	85	4,693	**	**	15	858	50	2,670	18	1,140
5-7	Etobicoke	775	29,965	33	1,157	265	10,008	385	14,816	93	3,985
8	York	364	16,435	43	1,398	208	8,092	107	6,202	5	743
9	East York	616	18,362	36	942	382	9,837	153	6,511	44	1,071
10	Scarborough (centre)	298	14,586	26	412	167	6,549	90	6,535	14	1,089
11	Scarborough (nord)	127	6,861	1	93	43	2,360	72	3,773	11	634
12	Scarborough (est)	319	11,586	1	157	88	3,256	201	6,426	29	1,748
10-12	Scarborough	743	33,032	29	662	298	12,165	363	16,734	53	3,471
13	North York (sud-est)	625	16,812	8	237	271	6,041	285	8,570	61	1,964
14	North York (nord-est)	239	11,760	**	**	62	3,511	111	5,878	65	2,329
15	North York (sud-ouest)	153	9,666	11	230	92	4,030	45	4,644	5	762
16	North York (centre nord)	207	11,782	7	258	61	3,953	94	5,681	45	1,890
17	North York (nord-ouest)	447	16,594	8	651	204	5,951	175	7,902	61	2,089
13-17	North York	1,671	66,615	33	1,419	691	23,486	710	32,676	236	9,034
1-17	Toronto	6,122	250,451	628	22,822	2,768	106,395	2,232	100,035	494	21,199
18	Mississauga (sud)	461	12,309	15	321	188	5,026	222	5,924	37	1,038
19	Mississauga (nord-ouest)	71	3,107	**	**	**	**	48	1,495	**	**
20	Mississauga (nord-est)	420	12,570	9	304	188	4,398	193	6,748	30	1,119
18-20	Ville de Mississauga	952	27,986	23	679	386	10,535	463	14,167	79	2,605
21	Brampton (ouest)	189	5,285	4	139	58	2,151	122	2,773	**	**
22	Brampton (est)	92	4,057	3	81	28	1,154	50	2,262	12	559
21-22	Ville de Brampton	281	9,342	7	221	85	3,305	172	5,035	16	781
23	Oakville	101	4,351	5	153	32	1,406	62	2,473	2	319
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	19	1,714	**	**	10	676	7	858	**	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	33	1,834	5	73	13	751	12	925	**	**
27	Markham	10	1,191	0	14	3	494	6	624	1	59
25-27	Région de York	62	4,739	5	184	26	1,921	25	2,407	6	226
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	28	1,888	**	**	6	214	18	988	**	**
29	Milton, Halton Hills	21	1,458	**	**	8	550	11	809	**	**
30	Orangeville	12	772	**	**	7	328	2	340	**	**
31	Bradford,W.Gwillimbury	30	748	2	22	10	281	15	389	3	57
18-31	Reste de la RMR	1,488	51,340	49	1,361	560	18,563	769	26,629	110	4,788
1-31	RMR de Toronto	7,611	301,791	677	24,182	3,328	124,958	3,002	126,665	604	25,986

Taux d'occupation des logements aidés (maisons en rangée et appart.) selon la zone et le nombre de chambres

Octobre 2002 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 ch. et plus	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1	Toronto (centre)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2	Toronto (est)	0.1	0.1	0.3	0.1	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0
3	Toronto (nord)	0.2	0.0	0.0	0.1	0.2	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0
4	Toronto (ouest)	0.0	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1	0.2	0.0	0.0
1-4	Toronto (anc. ville)	0.1	0.0	0.1	0.1	0.1	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0
5	Etobicoke (sud)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0
6	Etobicoke (centre)	0.2	0.5	0.7	0.0	0.3	0.5	0.1	0.6	0.0	0.6
7	Etobicoke (nord)	0.1	0.5	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	1.4	0.1	0.3
5-7	Etobicoke	0.1	0.4	0.1	0.0	0.2	0.3	0.1	0.9	0.1	0.4
8	York	0.2	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	0.4	0.0	0.2	0.3
9	East York	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
10	Scarborough (centre)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
11	Scarborough (nord)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
12	Scarborough (est)	0.2	0.2	0.0	0.0	0.1	0.0	0.3	0.3	0.5	0.3
10-12	Scarborough	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.2	0.2	0.2	0.1
13	North York (sud-est)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14	North York (nord-est)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
15	North York (sud-ouest)	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1	0.2	0.0	0.1	0.0
16	North York (centre nord)	0.1	0.1	0.0	0.0	0.2	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0
17	North York (nord-ouest)	0.2	1.0	0.0	0.8	0.4	0.8	0.2	1.6	0.2	0.9
13-17	North York	0.1	0.3	0.0	0.3	0.2	0.2	0.1	0.5	0.1	0.5
1-17	Toronto	0.1	0.2	0.0	0.1	0.1	0.1	0.1	0.3	0.1	0.2
18	Mississauga (sud)	0.2	0.1	*	*	0.0	0.1	0.0	0.0	0.9	0.0
19	Mississauga (nord-ouest)	0.2	0.1	*	*	0.0	0.0	0.2	0.1	0.4	0.2
20	Mississauga (nord-est)	0.2	0.2	5.9	0.0	0.0	0.1	0.2	0.3	0.0	0.1
18-20	Ville de Mississauga	0.2	0.1	5.1	0.0	0.0	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2
21	Brampton (ouest)	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.6
22	Brampton (est)	0.0	0.0	A.A.U.	A.A.U.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
21-22	Ville de Brampton	0.0	0.2	*	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.4
23	Oakville	0.2	0.1	*	*	0.2	0.2	0.4	0.0	0.0	0.0
24	Caledon	0.0	0.0	A.A.U.	A.A.U.	0.0	0.0	0.0	0.0	*	*
25	R.Hill,Vaughan, King	0.2	0.0	*	*	0.0	0.0	0.5	0.0	0.2	0.0
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	0.2	0.2	*	*	0.0	0.0	0.4	0.0	0.2	0.7
27	Markham	0.2	0.1	A.A.U.	A.A.U.	0.2	0.2	0.4	0.0	0.0	0.0
25-27	Région de York	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.0	0.2	0.3
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	0.2	0.3	A.A.U.	A.A.U.	0.3	0.3	0.0	0.8	0.4	0.0
29	Milton, Halton Hills	0.0	0.0	A.A.U.	A.A.U.	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30	Orangeville	0.0	0.0	*	*	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
31	Bradford,W.Gwillimbury	0.0	0.5	A.A.U.	A.A.U.	0.0	0.0	0.0	0.0	*	*
18-31	Reste de la RMR	0.2	0.1	1.9	0.0	0.0	0.1	0.2	0.1	0.2	0.2
1-31	RMR de Toronto	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	0.1	0.2

**Taux d'occupation et loyer moyen selon le nombre d'étages et le nombre de chambres - imm. de 3 appart. et plus d'initiative privée
RMR de Toronto, 1998-2002**

Taux d'occupation	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Pas d'étage	0.8	1.5	**	**	**	3.2	1.0	0.8	**	**
1 - 4 étages	1.0	2.3	1.7	4.1	1.1	2.2	0.8	2.0	0.6	1.5
5 - 9 étages	0.7	2.1	0.9	2.0	0.7	2.6	0.7	1.8	0.7	1.7
10 ét. et plus	0.9	2.7	1.0	2.2	1.0	2.9	0.8	2.7	0.9	2.7
Total	0.9	2.5	1.2	2.8	1.0	2.7	0.8	2.4	0.8	2.3
Loyer moyen	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Pas d'étage	916	818	**	**	**	758	974	930	**	**
1 - 4 étages	840	881	611	652	776	805	941	978	1,142	1,225
5 - 9 étages	893	916	662	717	821	852	958	977	1,109	1,099
10 ét. et plus	1,015	1,035	765	790	924	943	1,087	1,100	1,275	1,301
Total	949	975	695	729	866	891	1,027	1,047	1,224	1,253

LE SAVIEZ-VOUS?

Saviez-vous que nous travaillons à l'échelle internationale avec Équipe Commerce Canada pour accroître les exportations du secteur de l'habitation sur des marchés étrangers clés?

Nous ouvrons la voie à l'exportation en supprimant les obstacles au commerce, en appuyant le secteur par la collecte de renseignements sur les marchés, ainsi qu'en encourageant un plus grand nombre d'entreprises à exporter.

Par l'intermédiaire de notre Centre canadien d'exportation pour l'habitation, nous offrons notre expérience et nos compétences afin d'aider d'autres pays à établir les infrastructures institutionnelles nécessaires pour répondre à leurs besoins en matière de logement.

Si vous désirez en savoir davantage sur nos produits, nos services et nos activités de recherche, composez le **1-800-668-2642** ou visitez notre site Web à l'adresse suivante : www.cmhc-schl.gc.ca

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Au cours des prochains mois, les taux hypothécaires resteront bas en raison du ralentissement de la croissance économique au Canada et aux États-Unis. Toutefois, les inquiétudes affichées quant à une éventuelle accélération de la croissance économique et de l'inflation entraîneront un léger resserrement de la politique monétaire et feront augmenter le rendement des obligations et les taux hypothécaires d'ici le deuxième semestre de 2003. Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variable suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt hypothécaire à taux fixe varient en fonction du marché obligataire.

Les taux hypothécaires resteront bas en comparaison des normes historiques. Le taux hypothécaire des prêts fermés d'une durée de un an variera entre 4,5 et 7 % au cours des 14 prochains mois. Durant la même période, le taux des prêts d'une durée de trois ans oscillera entre 5,5 et 8 %, alors que celui des prêts d'une durée de cinq ans se situera entre 6,5 et 8,5 %. Il faut toutefois noter que la performance économique des États-Unis et la volatilité des marchés des capitaux pourraient infirmer les prévisions et faire fluctuer les taux hypothécaires au-delà des marges prévues.

