



# RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## RMR de Toronto : le taux d'inoccupation monte à 3,8 % et la croissance des loyers ralentit en 2003

Selon les résultats de l'Enquête menée en 2003, le marché locatif de Toronto s'est encore détendu. En effet, après avoir bondi en 2002, le taux d'inoccupation dans la capitale provinciale a poursuivi son ascension, d'après l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL. Deux principaux facteurs expliquent cette progression : le repli de la demande nette et l'expansion de l'univers des appartements. La demande de logements locatifs s'est encore repliée, car le recul des taux hypothécaires a contribué à maintenir le faible écart entre les frais de possession et les coûts de location, de sorte qu'un nombre accru de consommateurs ont pu acquérir une habitation. En outre, grâce au volume de copropriétés achevées, les accédants à la propriété

des années antérieures ont pu prendre possession de leur habitation neuve en 2003, ce qui a aussi fait monter le taux d'inoccupation. L'afflux de nouveaux locataires n'a pas suffi à contrebalancer l'exode, à cause de la faiblesse persistante de l'immigration et de la création d'emplois pour les jeunes tout au long de 2003. Le recul de la demande nette de logements locatifs s'accompagnait par ailleurs d'une expansion de l'offre attribuable à l'accélération du rythme d'achèvement des appartements conventionnels. L'univers de logements locatifs s'est ainsi accru, particulièrement au centre-ville, propulsant le taux d'inoccupation à son niveau le plus élevé depuis que l'enquête existe.

Suite à la page 2

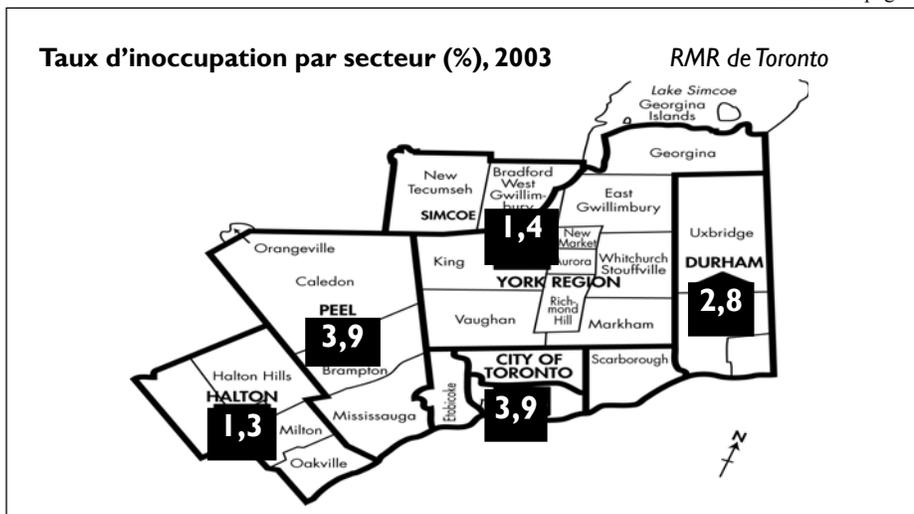
### Enquête d'octobre 2003

#### SOMMAIRE

1. Le marché locatif de Toronto se détend davantage en 2003
2. Sommaire - faits saillants
3. RMR de Toronto : le taux d'inoccupation atteint un niveau record
4. Les plus fortes hausses du taux d'inoccupation ont été relevées dans la ville
6. Repli des loyers à Toronto
8. Taux d'inoccupation et loyers selon le nombre de logements dans l'immeuble
9. Perspectives du marché locatif
10. Méthode d'enquête 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 loyers selon le nombre d'étages dans l'immeuble



SCHL - Centre d'affaires de l'Ontario - Analyse de marché  
 Ted Tsiakopoulos  
 Tél. : (416) 218-3407  
 ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca



L'ascension des taux d'inoccupation dans la région de Toronto a aussi donné lieu, en 2003, à la toute première régression des loyers. Cette situation contraste nettement avec les majorations de loyers observées immédiatement après l'adoption de la *Loi sur la protection des locataires*. Depuis 1998, les propriétaires-bailleurs ont pu exiger des loyers plus près de ceux pratiqués sur le marché, lorsque les logements sont libérés. À cause du nombre accru de logements restant inoccupés plus longtemps ces dernières années, le repli de la demande commence à se traduire par un ajustement à la baisse des loyers du marché, et donc des loyers demandés. En 2003, cette conjoncture a eu une incidence à la fois sur les logements vacants non soumis à la réglementation des loyers et sur les logements occupés, ce qui a atténué les pressions sur les prix, particulièrement dans les quartiers de la ville de Toronto.

Le marché locatif de Toronto est en transition, et les conditions continueront à se détendre. Sous l'effet du mouvement vers l'accession à la propriété, les taux d'inoccupation poursuivront leur remontée, quoiqu'à un rythme ralenti, car les accédants à la propriété resteront relativement actifs sur le marché en 2004. De plus, le rythme d'achèvement des logements neufs continuera à s'accélérer. Un certain nombre de ménages locataires, qui ont accédé à la propriété antérieurement, prendront possession de leur habitation neuve dans des ensembles de faible ou de grande hauteur – ce qui fera croître davantage les taux d'inoccupation. Toutefois, le taux de remplacement devrait se raffermir à mesure que s'amplifieront la croissance de l'immigration et la création d'emplois pour les jeunes, tout au long de 2004.

### Hausse des taux d'inoccupation dans les autres centres urbains canadiens

En octobre 2003, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 régions métropolitaines du Canada a atteint 2,2 %, alors qu'il était de 1,7 % un an plus tôt. Il est néanmoins inférieur à la moyenne de 3,4 % observée pendant la période de 1992 à 2002.

Tout comme à l'échelle locale, les bas taux hypothécaires ont réduit les charges de remboursement hypothécaire et mis l'accession à la propriété à la portée de nombreux ménages locataires. La hausse des taux d'inoccupation tient aussi au fait que le volume d'appartements locatifs achevés a gonflé l'offre dans beaucoup de centres urbains.

En 2003, vingt des vingt-huit régions métropolitaines du Canada ont affiché des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de l'année précédente. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Saint John, Saguenay, Saskatoon, Calgary et Windsor. Québec, Sherbrooke, Victoria, Montréal et Gatineau comptaient parmi les villes ayant les taux les plus bas.

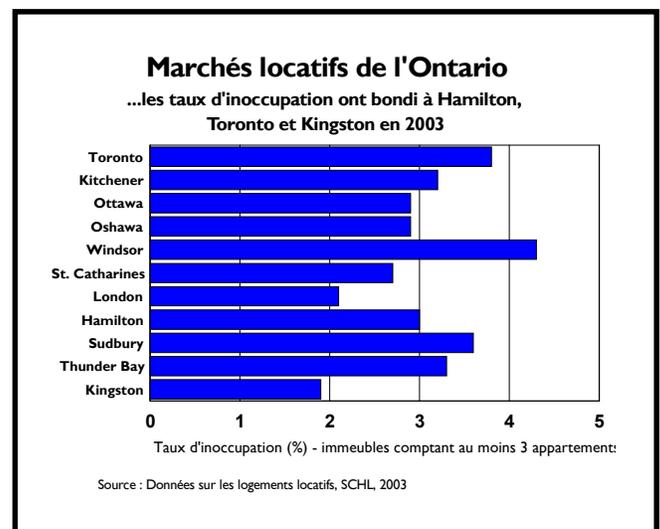
Au Canada, dans plusieurs grands centres urbains, les taux d'inoccupation se sont accrus dans toutes les fourchettes de loyers. Néanmoins, pour ce qui est des logements les plus abordables, l'offre demeure insuffisante. Il est donc nécessaire d'accroître l'offre de logements abordables, surtout compte tenu du fait qu'une grande proportion de ménages à faible revenu doivent consacrer plus de 30 % de leur revenu au logement.

En Ontario, les taux d'inoccupation se sont accrus dans neuf des onze régions métropolitaines. Ils ont augmenté d'au moins un point de pourcentage à Hamilton, Toronto, Kingston et Ottawa.

Par ailleurs, l'enquête annuelle de la SCHL révèle que le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est alourdi dans toutes les régions métropolitaines, sauf à Toronto et à Calgary, où il a légèrement régressé. Gatineau a subi la hausse la plus marquée, soit 6,7 %. Kingston venait au second rang, avec une augmentation de 5,6 %.

Taux d'inoccupation (%) des appartements : grands centres urbains (tous log. confondus)		
	2002	2003
<b>Région de l'Atlantique</b>		
St. John's	2,7	2,0
Halifax	2,7	2,3
Saint John	6,3	5,2
<b>Région de Québec</b>		
Gatineau	0,5	1,2
Montréal	0,7	1,0
Québec	0,3	0,5
Sherbrooke	1,8	5,2
Saguenay	4,9	0,7
Trois-Rivières	3,0	1,5
<b>Région de l'Ontario</b>		
Hamilton	1,6	3,0
Kingston	0,9	1,9
Kitchener	2,3	3,2
London	2,0	2,1
Oshawa	2,3	2,9
Ottawa	1,9	2,9
St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
Grand Sudbury	5,1	3,6
Thunder Bay	4,7	3,3
Toronto	2,5	3,8
Windsor	3,9	4,3
<b>Région des Prairies</b>		
Calgary	2,9	4,4
Edmonton	1,7	3,4
Regina	1,9	2,1
Saskatoon	3,7	4,5
Winnipeg	1,2	1,3
<b>Région de la Colombie-Britannique</b>		
Abbotsford	2,0	2,5
Vancouver	1,4	2,0
Victoria	1,5	1,1
<b>Total</b>	<b>1,7</b>	<b>2,2</b>

Les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Toronto (1 040 \$), Vancouver (985 \$) et Ottawa (932 \$). Les loyers les plus bas ont été relevés à Trois-Rivières (436 \$) et Saguenay (457 \$).



## SOMMAIRE - ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2003

Taux d'inoccupation	2002	2003
Studios	2,8 %	4,2 %
Une chambre	2,7 %	3,9 %
Deux chambres	2,4 %	3,7 %
Trois chambres et plus	2,3 %	3,6 %
Tous log. confondus	2,5 %	3,8 %

## RMR de Toronto

Loyers moyens	2002	2003
Studios	729 \$	731 \$
Une chambre	891 \$	884 \$
Deux chambres	1 047 \$	1 040 \$
Trois chambres et plus	1 253 \$	1 211 \$
Tous log. confondus	975 \$	964 \$

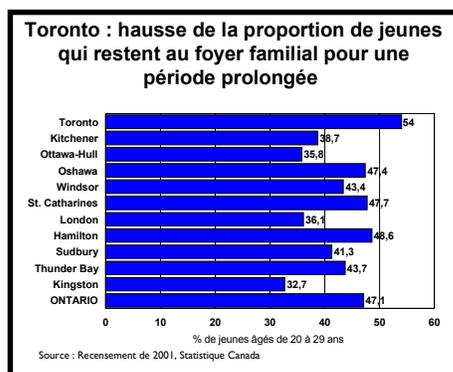
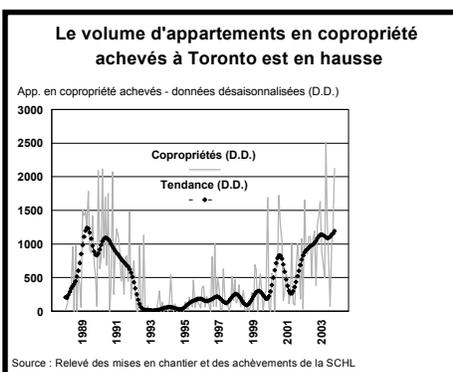
## RMR de Toronto : le taux d'inoccupation atteint un niveau record en 2003

Comme il était prévu, le marché locatif de Toronto a continué à se détendre. D'après les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en 2003, le taux d'inoccupation à Toronto est monté à 3,8 %, alors qu'il était de 2,5 % un an plus tôt. Cela signifie que sur 1 000 appartements d'initiative privée, 38 étaient inoccupés en 2003. Si l'ampleur de la hausse du taux d'inoccupation était moins importante en 2003 qu'en 2002, Toronto comptait encore parmi les quelques grands centres urbains du Canada qui ont enregistré une augmentation supérieure à un point de pourcentage. Quels sont les facteurs qui ont contribué à faire monter le taux d'inoccupation à Toronto à un niveau sans précédent?

Tout d'abord, la demande de logements locatifs dans la région de Toronto s'est encore repliée. La baisse des taux hypothécaires tout au long de 2003 a compensé dans une certaine mesure l'incidence de la hausse des prix des logements sur les charges de remboursement hypothécaire, ce qui a contribué à rétrécir l'écart entre le coût de la location et de la possession d'une habitation. Ainsi, plus de possibilités se sont ouvertes pour les accédants à la propriété, particulièrement ceux dont le loyer mensuel se situait dans les fourchettes moyennes et supérieures. En fait, les ventes S.I.A.<sup>®</sup> à Toronto sont en voie d'établir un nouveau record en 2003.

Ensuite, le nombre d'appartements en copropriété achevés, particulièrement au centre-ville, a légèrement progressé au cours de 2003. Les accédants à la propriété des années antérieures ont pris possession de leur copropriété neuve et quitté leur logement locatif. À vrai dire, les propriétaires-occupants ont eu un effet modérateur plus marqué sur le marché locatif que les investisseurs qui achètent des copropriétés en vue de les louer. L'Enquête sur les copropriétés réalisée en 2003 dans l'agglomération urbaine de Toronto révèle un nombre net de ventes parmi les investisseurs. La combinaison de la hausse des taux d'inoccupation dans le parc existant, du repli des loyers et de l'alourdissement du prix des copropriétés a incité un nombre accru d'investisseurs à délaisser le marché, si bien que ce groupe a eu des incidences limitées sur le taux d'inoccupation des appartements de type traditionnel.

L'arrivée de nouveaux ménages locataires n'a pas suffi à compenser cet exode, en raison de la faiblesse persistante de l'immigration et de la création d'emplois pour les jeunes en 2003. Aussi, l'épidémie du Syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) et d'autres préoccupations sur le plan géopolitique ont entraîné, selon les dernières données, une diminution de 20 % de l'immigration vers Toronto pour la période de janvier à septembre 2003 par rapport à un an plus tôt. Par le passé, l'immigration a été un élément clé de la demande de logements locatifs, mais cette année, ce facteur n'a apporté que très peu de soutien. De plus, la création d'emplois pour les jeunes est demeurée faible, incitant un nombre accru de jeunes adultes à rester au foyer familial. Les bas taux d'intérêt ont par ailleurs fait croître les possibilités d'achat, si bien que certains jeunes ont entièrement contourné le marché locatif et accédé directement à la propriété.



Par conséquent, la demande nette de logements locatifs et la création de ménages locataires ont fléchi, entraînant une montée des taux d'inoccupation en 2003.

## La demande continue à fléchir pour tous les types de logements locatifs

En 2003, le taux d'inoccupation a poursuivi son ascension dans toutes les catégories de logements. Cependant, dans certaines catégories, le taux d'inoccupation a dépassé les moyennes enregistrées dans la RMR. Les exemples les plus notables à cet égard sont encore les studios et les logements de une chambre. En 2003, c'est encore du côté des studios que l'offre a été la plus forte; le taux d'inoccupation moyen de ce type d'appartement s'est fixé à 4,2 %. Dans la catégorie des logements de une chambre, le taux a atteint 3,9 %. Le profil des acheteurs d'habitations établi récemment fait la lumière sur cette situation. Pour la deuxième année de suite, l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs menée par la SCHL a révélé que les ménages ne comptant que quelques personnes continuent à dominer le marché de la propriété. Puisque les ménages de une et de deux personnes étaient les plus susceptibles d'avoir quitté leur logement locatif, la demande de logements locatifs de petite taille a faibli.

## Hausse des taux d'inoccupation dans les immeubles anciens

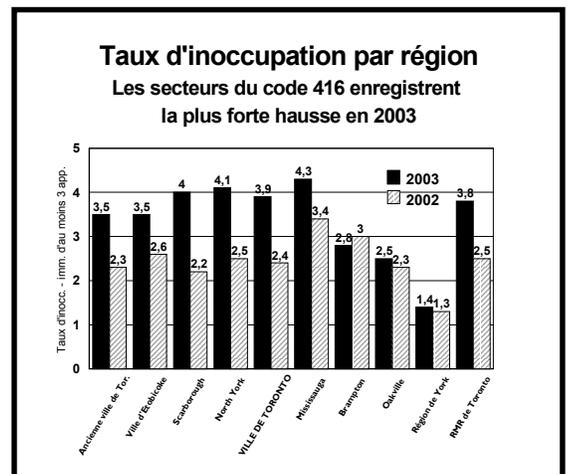
Les immeubles construits avant 1960 ont enregistré des taux d'inoccupation plus élevés. La plupart de ces ensembles ont sans doute été soumis à une concurrence accrue, en conséquence de l'expansion de l'offre de logements locatifs de meilleure qualité, assortis de loyers comparables. Comme les consommateurs ont opté pour les logements de qualité, les taux d'inoccupation se sont élevés dans les anciens immeubles.

## La ville de Toronto a affiché la plus forte hausse des taux d'inoccupation

Un examen des sous-marchés révèle que la plus forte augmentation du taux d'inoccupation a eu lieu dans les secteurs de la zone 416 de la ville de Toronto. Arrivent en tête Scarborough, la ville de North York et l'ancienne ville de Toronto, où les taux d'inoccupation ont été supérieurs aux moyennes relevées dans la RMR. Fait peu étonnant, ces mêmes secteurs ont aussi affiché la plus forte hausse du nombre total d'appartements et de copropriétés. Comme une plus forte proportion du parc locatif se trouve dans la ville, le mouvement des locataires vers les marchés de logements existants pour propriétaires-occupants et des copropriétés neuves a contribué à l'escalade des taux d'inoccupation dans ces quartiers. Par ailleurs, le nombre total de copropriétés louées a régressé dans la région de Toronto, mais il est resté plutôt stable dans l'ancienne ville de Toronto, ce qui accru les pressions concurrentielles s'exerçant sur le marché des logements locatifs traditionnels.

La zone du code 905 a affiché une hausse plus modeste en 2003, après avoir enregistré la plus forte progression du taux

d'inoccupation en 2002. Dans les régions de Mississauga et d'Oakville, les marchés locatifs se sont détendus davantage. Par contre, dans la région de York et à Brampton, les taux d'inoccupation étaient égaux ou légèrement inférieurs à ceux de 2002 et ce, même si un nombre accru d'acheteurs ont opté pour une propriété située en banlieue plutôt qu'au centre-ville dans la région du Grand Toronto (RGT). Ces faits donnent à penser que le nombre accru d'acheteurs de logements d'un cran supérieur dans le 905, conjugué à l'expansion de la demande de logements provenant des ménages locataires de la ville de Toronto, a été le moteur des ventes d'habitations dans les secteurs du code 905 ayant fait l'objet de l'enquête en 2003.



# 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 pour votre entreprise 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.

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

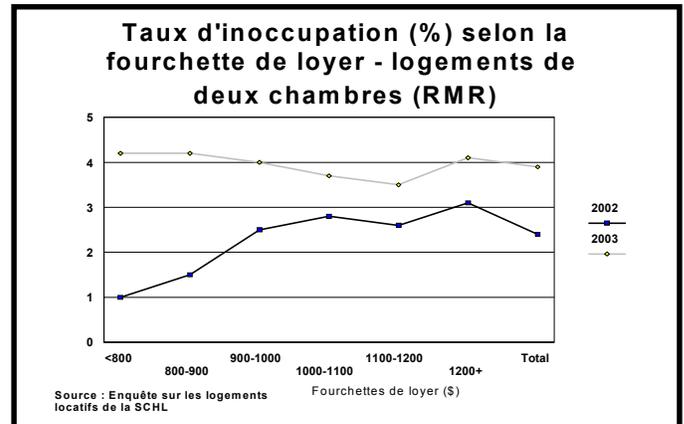
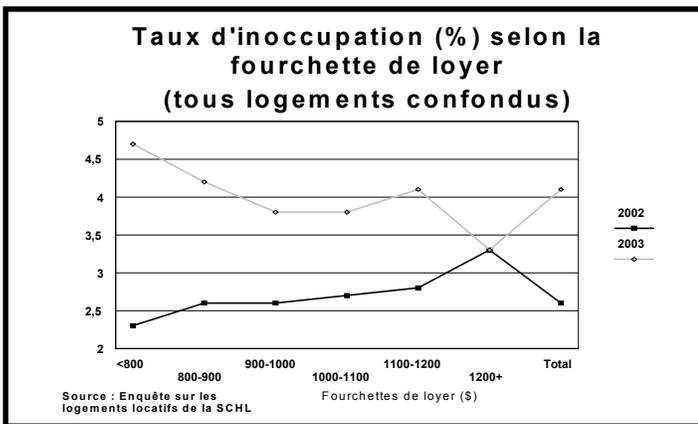


**RMR de Toronto, 2002-2003**

FOURCHETTE DE LOYERS	Studios		FOURCHETTE DE LOYERS	Une chambre		Deux chambres	
	2002	2003		2002	2003	2002	2003
< 600 \$	5,1	4,4	< 800 \$	1,8	4,8	1,0	4,2
De 600 à 699 \$	2,8	5,9	De 800 à 899 \$	3,3	4,6	1,5	4,2
De 700 à 799 \$	2,8	3,6	De 900 à 999 \$	3,0	3,5	2,5	4,0
De 800 à 899 \$	1,9	3,8	De 1 000 à 1 099	2,3	4,0	2,8	3,7
De 900 à 999 \$	2,8	6,1	De 1 100 à 1 199 \$	2,3	3,2	2,6	3,5
1 000 \$ et plus	5,8	**	1 200 \$ et plus	4,4	2,2	3,1	4,1
Tous les logements	3,1	4,4	Tous les logements	2,8	4,2	2,4	3,9

FOURCHETTE DE LOYERS	Trois chambres		FOURCHETTE DE LOYERS	Tous log. confondus	
	2002	2003		2002	2003
< 900 \$	2,6	0,6	< 800 \$	2,1	4,6
De 900 à 999 \$	0,4	3,8	De 800 à 899 \$	2,7	4,4
De 1 000 à 1 099	2,2	4,1	De 900 à 999 \$	2,7	3,8
De 1 100 à 1 199	2,3	4,1	De 1 000 à 1 099	2,6	3,8
De 1 200 à 1 299 \$	2,4	4,0	De 1 100 à 1 199 \$	2,6	3,6
1 300 \$ et plus	3,6	3,6	1 200 \$ et plus	3,3	3,7
Tous les logements	2,5	3,8	Tous les logements	2,6	4,1



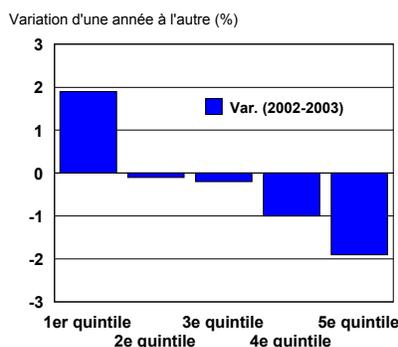
## Les hausses les plus fortes du taux d'inoccupation en 2003 ont été relevées dans les fourchettes de loyers inférieures

Au cours des dernières années, le marché locatif de Toronto s'est détendu dans les fourchettes de loyer supérieures. Dans ce segment, les bas taux d'intérêt ont rendu l'accession à la propriété réalisable, voire préférable, pour beaucoup de ménages locataires, particulièrement ceux qui versent des loyers élevés. D'après les résultats de l'Enquête de 2003, les taux d'inoccupation ont augmenté dans toutes les fourchettes de loyers, mais les plus fortes hausses ont été relevées dans

le segment bas de gamme. En fait, les taux d'inoccupation ont doublé dans le quintile le moins élevé; dans les quintiles supérieurs, ils ont progressé à un rythme inférieur de moitié à celui observé dans les quintiles les plus bas. Des résultats comparables ont été enregistrés dans les grandes catégories de loyers à Toronto. Tous les ménages locataires n'étaient cependant pas en mesure d'accéder à la propriété, surtout ceux dans le segment bas de gamme. En effet, d'après les résultats du dernier recensement, 36,9 %

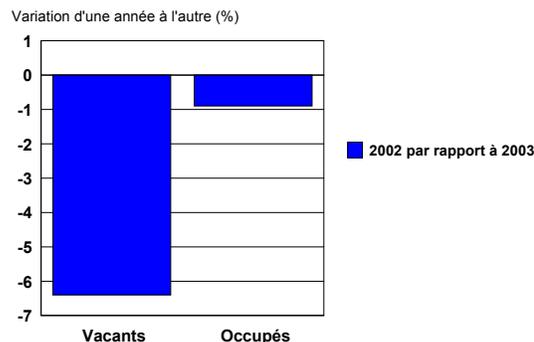
des ménages locataires consacraient plus de 30 % de leur revenu au loyer, signe qu'il existe un problème lié à l'abordabilité. En fait, il est probable que ces ménages ont emménagé dans des logements locatifs de meilleure qualité, assortis d'un loyer légèrement supérieur à celui qu'ils versaient auparavant. Cela a contribué à libérer des logements bas de gamme. Toutefois, les niveaux d'immigration n'ont pas été suffisants pour favoriser l'écoulement des habitations vacantes dans ce segment.

## Variation en % du loyer moyen par quintile\* - RMR de Toronto (2003)



\* 1. quintile = tranche de 20 % des loyers les plus bas, 5. quintile = tranche de 20% des loyers les plus élevés

## Variation du loyer moyen dans la RMR de Toronto (tous log. confondus) log. occupés par rapport aux log. vacants



## Pour la toute première fois, le loyer moyen se stabilise à Toronto

La tendance haussière des taux d'inoccupation ces dernières années a contribué à contenir les augmentations de loyer à Toronto. L'amélioration des coûts de possession d'une habitation a accentué les pressions concurrentielles et donc limité les possibilités pour les propriétaires-bailleurs de majorer les loyers. En octobre 2003, les loyers globaux ont régressé pour la première fois depuis que l'Enquête sur les logements locatifs est réalisée, affichant une baisse de 1,1 %. En octobre 2002, ils avaient augmenté de 2,7 %. Ce léger glissement des loyers a touché uniformément les logements de une et de deux chambres. C'est toutefois dans le segment des appartements de trois chambres que la plus forte baisse des loyers a été relevée; les loyers des studios ont mieux résisté à cette tendance. Pour la deuxième année d'affilée, le marché est devenu plus favorable pour les locataires, ce qui explique la croissance négative des loyers réels des logements de deux chambres. Quels facteurs ont contribué à la baisse des loyers au cours de 2003?

Tout d'abord, bien que certains propriétaires-bailleurs aient maintenu leurs loyers au même niveau et offert des incitatifs non liés au prix, d'autres ont été contraints de réduire le loyer des logements libérés. En fait, selon les résultats de l'Enquête, les loyers demandés dans la RMR de Toronto pour

les logements libérés ont diminué de 5 à 10 % en 2003.

Ce repli tient surtout à la durée prolongée d'inoccupation des logements libérés. Le roulement accru des locataires depuis 2001, attribuable au nombre élevé d'accédants ayant acheté une habitation, et le repli de la demande ont entraîné un ajustement à la baisse des loyers du marché, et donc des loyers demandés.

Ensuite, la progression des loyers exigés des locataires en place a aussi légèrement ralenti. Pendant la majeure partie de 2003, les propriétaires-bailleurs ont tenté de conserver leurs locataires, notamment en maintenant au même niveau les loyers exigés. Aucun propriétaire, ou presque, n'a tenté d'imposer même le taux légal minimum de majoration des loyers de 2,9 % aux locataires en place.

### Les loyers dans les segments bas de gamme se maintiennent

Les loyers moyens dans les quatrième et cinquième quintiles (c'est-à-dire dans le haut de gamme) ont affiché des baisses respectives de 1 et de 2 %. À l'inverse, les loyers dans les segments bas de gamme ont augmenté de 2 % en 2003

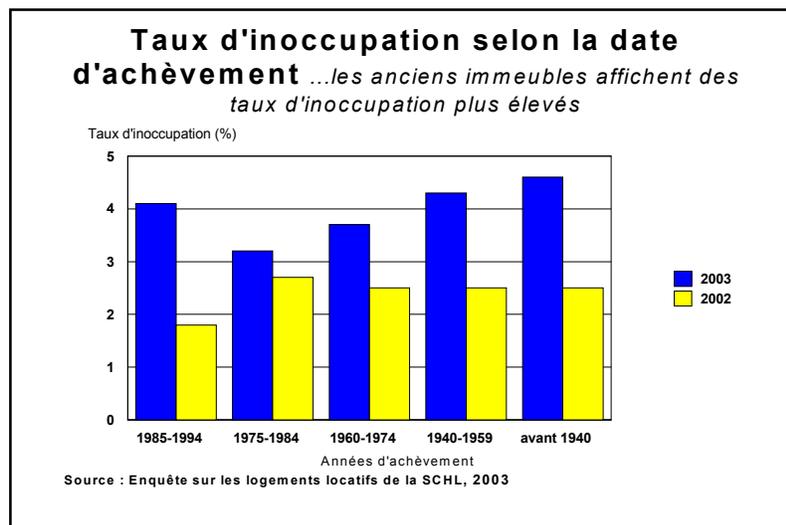
par rapport à 2002, un taux de croissance qui est toutefois inférieur de presque cinq points de pourcentage à celui qui a été enregistré en 2002 (6,9 %). La hausse des taux d'inoccupation dans les segments bas de gamme n'est pas étrangère au ralentissement de la progression des loyers. En fait, la montée des taux d'inoccupation dans toutes les fourchettes de prix a modéré la croissance des loyers en 2003 par rapport à 2002.

### La zone du code 416 affiche la plus forte diminution des loyers

Les secteurs où le taux d'inoccupation est supérieur à la moyenne relevée dans la RMR et où le nombre de copropriétés achevées a augmenté ont, en règle générale, enregistré les plus fortes baisses des loyers. Sont inclus dans cette catégorie, le corridor du centre-ville de la rue Yonge (North York), certains secteurs de Scarborough et l'ancienne ville. Dans les secteurs du code 905, à l'inverse, les loyers sont demeurés relativement stables d'après les résultats de l'Enquête de 2003.

**Taux d'inoccupation (%) et loyer moyen (\$) selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres -  
immeubles d'initiative privée d'au moins trois appartements - RMR de Toronto, 2002-2003**

Taux d'inoccupation	Tous les logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Année non fournie	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Avant 1940	2,5	4,6	3,7	7,4	2,1	3,6	2,3	4,4	1,7	1,4
De 1940 à 1959	2,5	4,3	3,4	3,7	2,6	4,9	2,2	3,8	1,7	4,3
De 1960 à 1974	2,5	3,7	2,6	3,5	2,8	3,8	2,3	3,6	2,5	3,8
De 1975 à 1984	2,7	3,2	1,3	4,0	2,4	2,9	3,2	3,3	2,4	2,9
De 1985 à 1994	1,8	4,1	**	**	4,2	5,4	0,8	4,3	0,5	0,7
1995 et après	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	2,5	3,8	2,8	4,2	2,7	3,9	2,4	3,7	2,3	3,6
<b>Loyer moyen</b>										
Année non fournie	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Avant 1940	945	916	663	650	845	868	1 145	1 102	1 772	1 507
De 1940 à 1959	872	870	690	690	828	820	950	953	1 232	1 128
De 1960 à 1974	979	970	753	748	897	890	1 036	1 029	1 234	1 210
De 1975 à 1984	1 092	1 050	802	785	997	964	1 148	1 126	1 262	1 220
De 1985 à 1994	1 076	1 038	**	**	982	958	1 153	1 094	1 185	1 109
1995 et après	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	975	964	729	731	891	884	1 047	1 040	1 253	1 211



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

**Pour en savoir plus, composez immédiatement le 1-800-493-0059**

**Taux d'inoccupation (%) et loyer moyen (\$) selon le nombre de logements et le nombre de chambres - inrm d'au moins 3 app. d'initiative privée  
RMR de Toronto, 2002-2003**

Taux d'inocc.	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	2,0	3,5	1,9	5,2	1,4	2,6	2,3	3,9	2,2	2,4
De 6 à 19 logements	2,2	4,8	6,3	5,3	1,9	5,2	1,7	4,3	0,9	5,1
De 20 à 49 logements	2,4	4,3	3,4	7,1	2,4	4,1	1,9	3,7	0,7	2,1
De 50 à 99 logements	2,4	3,7	2,4	3,6	2,8	4,1	2,1	3,5	1,6	2,7
100 logements et plus	2,7	3,6	2,1	3,2	2,8	3,7	2,6	3,6	2,6	3,8
Tous les logements	2,5	3,8	2,8	4,2	2,7	3,9	2,4	3,7	2,3	3,6
<b>Loyer moyen</b>										
De 3 à 5 logements	1 019	948	626	588	816	856	1 090	997	1 428	1 164
De 6 à 19 logements	861	853	645	584	784	767	936	943	1 206	1 215
De 20 à 49 logements	848	875	655	668	817	834	947	983	1 182	1 276
De 50 à 99 logements	917	917	720	720	851	859	982	981	1 176	1 106
100 logements et plus	1 027	1 008	785	778	936	919	1 092	1 081	1 264	1 234
Tous les logements	975	964	729	731	891	884	1 047	1 040	1 253	1 211

## Enquête sur les 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](http://www.cmhc-schl.gc.ca)**

# Perspectives du marché locatif en 2004

Les pressions haussières exercées sur les taux d'inoccupation à Toronto continueront à freiner la progression des loyers en 2004. Puisqu'on ne prévoit qu'une légère hausse des charges de remboursement hypothécaire au cours des 12 prochains mois, les propriétaires disposeront de très peu de latitude pour majorer les loyers. En fait, pour la deuxième année d'affilée, la croissance des loyers, après inflation, sera négative. Cette situation contraste vivement avec les hausses du loyer réel observées immédiatement après l'adoption de la *Loi sur la protection des locataires* (LPL). 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 centraux. Avec l'essoufflement du marché, les loyers du marché et les loyers demandés ont fléchi. Quels facteurs continueront à influencer sur l'évolution des loyers à Toronto en 2004?

Tout d'abord, les logements libérés restent inoccupés plus longtemps que par le passé. Afin d'attirer des locataires, les propriétaires-bailleurs continueront d'offrir des incitatifs non monétaires et des incitatifs liés au loyer au cours des douze prochains mois. Selon des données empiriques recueillies au dernier trimestre de 2003, les loyers demandés ont continué à fléchir. Bien que moins marquée que par le passé, cette tendance devrait se maintenir, particulièrement devant la

concurrence persistante pour attirer les locataires.

Ensuite, comme on l'a constaté en 2003, les propriétaires limiteront les majorations de loyers pour les locataires actuels jusqu'à la fin de 2004. Les locataires compareront de plus en plus les prix l'an prochain, surtout lorsque les logements rénovés au cours de la dernière année deviendront disponibles. Devant ce fait, les propriétaires tenteront de conserver leurs locataires actuels en faisant totalement abstraction du taux légal d'augmentation.

Aussi, les loyers inférieurs pratiqués avant la LPL ont pu être portés au niveau du marché après l'adoption de la loi. En 2004, les taux d'inoccupation resteront élevés, ce qui continuera de modérer la progression des loyers dans toutes les fourchettes. Ainsi, selon la SCHL, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres se repliera de 0,5 %, pour s'établir à 1 035 \$, en 2004.

Par ailleurs, les taux d'inoccupation sur le marché locatif poursuivront leur ascension en 2004, quoiqu'à un rythme ralenti. Le plus grand défi pour le marché des logements locatifs sera le nombre d'habitations achevées, particulièrement dans le secteur des copropriétés. On estime qu'au cours de chacune des prochaines années, entre 12 000 et 14 000 appartements en copropriété arriveront sur le marché.

Le nombre de copropriétés revendues par les investisseurs

récemment signifie sans doute que les propriétaires-occupants pèseront le plus sur le marché des logements locatifs conventionnels. Les résultats d'enquêtes récentes donnent à penser que jusqu'à 70 % des copropriétés achevées étaient destinées à des particuliers, dont 60 % avaient accédé à la propriété les années antérieures. Selon ces chiffres, environ 5 500 accédants prendront possession de leur habitation au cours de l'année à venir, et délaisseront ainsi leur logement locatif actuel.

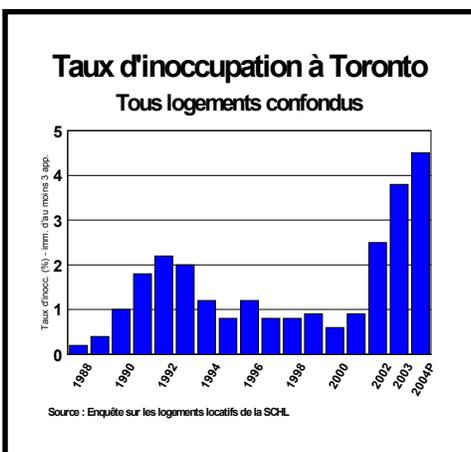
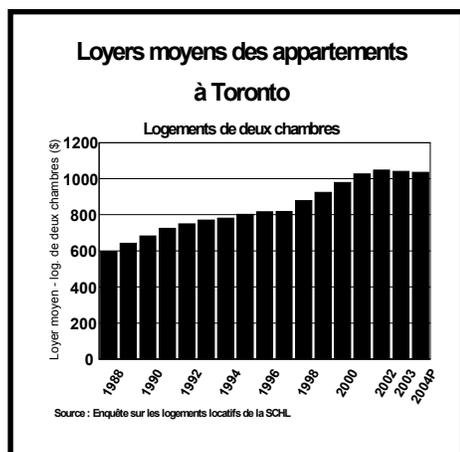
Même si les accédants à la propriété seront moins actifs, le marché des logements pour propriétaires-occupants demeurera animé en 2004. Le mouvement des locataires vers le marché de la propriété ralentira, mais il fera monter le nombre de logements vacants.

En revanche, d'autres facteurs devraient avoir des retombées positives sur le marché locatif de Toronto. Ceux-ci contribueront à atténuer l'ampleur de la hausse du taux d'inoccupation et de la baisse des loyers. Tout d'abord, l'immigration vers Toronto a rebondi au quatrième trimestre de 2003, en conséquence sans doute de l'assouplissement du système de cotation pour les nouveaux immigrants. Cette situation devrait donner un élan à la demande de logements locatifs.

Ensuite, la solide reprise de la création d'emplois pour les jeunes attendue tout au long de 2004 sera aussi de bon augure pour la demande locative.

Enfin, même s'ils ne consentiront sans doute aucune réduction importante de loyer, les propriétaires tenteront encore de conserver leurs locataires actuels. Cette tendance devrait aussi contribuer à freiner l'exode des locataires.

Ensemble, ces facteurs devraient ralentir la progression des taux d'inoccupation et le repli des loyers en 2004. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation s'élèvera à 4,5 % en 2004.



## MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

## Définitions

### Logement inoccupé :

Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

### Loyer :

Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.

### Immeuble d'appartements locatifs :

Tout immeuble comprenant au moins trois logements offerts en location qui n'ont pas d'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 et 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 2003 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		Deux chambres		Trois chambres. 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)	1 255	2,3	1 119	3,2	1 329	1,8
7	Etobicoke (nord)	1 082	6,9	947	4,6	1 160	8,2
5-7	Ville d'Etobicoke	1 154	4,9	1 018	3,9	1 232	5,5 5,6
8	Ville de York	**	**	**	**	**	**
9	East York (bourg)	1 206	3,1	**	**	1 275	1,4
11	Scarborough (nord)	1 248	2,1	**	**	1 271	1,7
10-12	Ville de Scarborough	**	**	**	**	**	**
14	North York (nord-est)	**	**	1 048	2,8	**	**
17	North York (nord-ouest)	1 135	4,5	958	7,0	1 150	4,3
13-17	Ville de North York	1 289	4,7	1 134	3,3	1 316	5,0
1-17	Toronto métropolitain	1 250	5,1	1 070	3,8	1 301	5,5
18	Mississauga (sud)	**	**	**	**	**	**
20	Mississauga (nord-est)	1 236	2,8	**	**	1 300	2,9
18-20	Ville de Mississauga	1 246	3,0	**	**	1 308	3,1
21-22	Ville de Brampton	**	**	**	**	**	**
23	Ville d'Oakville	1 179	2,5	**	**	1 232	2,2
26	Aurora, Newm., Whit-St.	**	**	833	0,0	**	**
25-27	Région de York	**	**	833	0,0	1 045	3,4
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	939	1,9	A.L.U.	A.L.U.	939	1,9
18-31	Reste de la RMR de Toronto	1 186	3,0	1 016	3,5	1 230	3,0
1-31	RMR de Toronto	1 226	4,3	4,4	3,7	1 273	4,5

**Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres  
Octobre 2003 - RMR de Toronto**

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1	Toronto (centre)	2,1	3,3	1,7	3,8	2,1	3,0	2,2	3,6	4,2	**
2	Toronto (est)	1,8	3,7	3,3	4,1	1,4	4,2	1,7	2,6	**	**
3	Toronto (nord)	2,6	3,6	2,6	4,3	2,5	3,1	3,0	4,0	1,1	4,8
4	Toronto (ouest)	2,2	3,7	3,9	4,8	2,0	3,9	1,3	2,7	1,4	0,0
<b>1-4</b>	<b>Toronto (anc. ville)</b>	<b>2,3</b>	<b>3,5</b>	<b>2,6</b>	<b>4,3</b>	<b>2,2</b>	<b>3,3</b>	<b>2,2</b>	<b>3,5</b>	<b>2,1</b>	<b>2,7</b>
5	Etobicoke (sud)	2,7	3,4	3,1	2,6	2,6	4,1	2,5	3,1	**	0,6
6	Etobicoke (centre)	2,8	3,6	0,6	1,2	2,8	4,5	2,9	3,1	2,4	4,0
7	Etobicoke (nord)	1,8	3,2	**	0,0	1,7	3,7	1,9	3,5	1,6	1,9
<b>5-7</b>	<b>Etobicoke</b>	<b>2,6</b>	<b>3,5</b>	<b>2,8</b>	<b>2,2</b>	<b>2,6</b>	<b>4,2</b>	<b>2,6</b>	<b>3,2</b>	<b>2,3</b>	<b>3,1</b>
<b>8</b>	<b>York</b>	<b>2,2</b>	<b>3,6</b>	<b>3,1</b>	<b>3,1</b>	<b>2,6</b>	<b>4,5</b>	<b>1,7</b>	<b>2,9</b>	<b>0,7</b>	<b>**</b>
<b>9</b>	<b>East York</b>	<b>3,4</b>	<b>5,3</b>	<b>3,8</b>	<b>8,2</b>	<b>3,9</b>	<b>5,9</b>	<b>2,4</b>	<b>4,6</b>	<b>4,1</b>	<b>2,6</b>
10	Scarborough (centre)	2,0	3,8	6,4	4,6	2,5	4,7	1,4	3,0	1,3	3,2
11	Scarborough (nord)	1,8	4,7	1,2	**	1,8	3,8	1,9	5,4	1,7	4,5
12	Scarborough (est)	2,8	3,9	0,7	5,9	2,7	3,2	3,1	4,2	1,7	4,1
<b>10-12</b>	<b>Scarborough</b>	<b>2,2</b>	<b>4,0</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>2,4</b>	<b>4,2</b>	<b>2,2</b>	<b>4,0</b>	<b>1,5</b>	<b>3,9</b>
13	North York (sud-est)	3,7	6,1	3,3	3,4	4,5	5,3	3,3	6,2	3,1	7,8
14	North York (nord-est)	2,0	2,4	**	**	1,8	1,9	1,9	1,8	2,8	4,9
15	North York (sud-ouest)	1,6	3,7	4,8	3,0	2,3	3,9	1,0	3,5	0,6	4,3
16	North York (centre nord)	1,8	2,8	2,6	3,6	1,5	3,3	1,7	2,5	2,4	2,2
17	North York (nord-ouest)	2,7	4,3	1,2	4,2	3,4	4,9	2,2	4,2	2,9	2,7
<b>13-17</b>	<b>North York</b>	<b>2,5</b>	<b>4,1</b>	<b>2,3</b>	<b>3,8</b>	<b>2,9</b>	<b>4,1</b>	<b>2,2</b>	<b>3,9</b>	<b>2,6</b>	<b>4,5</b>
<b>1-17</b>	<b>Toronto</b>	<b>2,4</b>	<b>3,9</b>	<b>2,8</b>	<b>4,2</b>	<b>2,6</b>	<b>4,0</b>	<b>2,2</b>	<b>3,7</b>	<b>2,3</b>	<b>3,7</b>
18	Mississauga (sud)	3,7	5,7	4,5	4,6	3,7	5,5	3,7	5,8	3,5	7,1
19	Mississauga (nord-ouest)	2,3	2,9	**	**	**	2,1	3,2	3,8	**	1,6
20	Mississauga (nord-est)	3,3	3,2	2,9	**	4,3	3,6	2,9	3,2	2,7	2,8
<b>18-20</b>	<b>Ville de Mississauga</b>	<b>3,4</b>	<b>4,3</b>	<b>3,5</b>	<b>3,1</b>	<b>3,7</b>	<b>4,4</b>	<b>3,3</b>	<b>4,4</b>	<b>3,0</b>	<b>4,0</b>
21	Brampton (ouest)	3,6	4,5	3,2	**	2,7	3,6	4,4	5,4	**	**
22	Brampton (est)	2,3	**	3,7	0,0	2,4	0,4	2,2	**	2,1	**
<b>21-22</b>	<b>Ville de Brampton</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>	<b>3,4</b>	<b>2,8</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>3,4</b>	<b>3,1</b>	<b>2,1</b>	<b>1,5</b>
<b>23</b>	<b>Oakville</b>	<b>2,3</b>	<b>2,5</b>	<b>3,6</b>	<b>2,3</b>	<b>2,2</b>	<b>2,8</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>0,7</b>	<b>1,7</b>
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	1,1	0,9	**	1,4	1,4	0,6	0,8	1,0	**	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	1,8	2,0	6,5	**	1,8	1,7	1,2	2,3	**	**
27	Markham	0,9	1,2	0,0	0,0	0,6	1,2	1,0	1,3	1,7	0,0
<b>25-27</b>	<b>Région de York</b>	<b>1,3</b>	<b>1,4</b>	<b>2,6</b>	<b>2,1</b>	<b>1,4</b>	<b>1,2</b>	<b>1,0</b>	<b>1,6</b>	<b>2,8</b>	<b>0,6</b>
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	1,5	2,3	**	**	2,9	**	1,9	2,9	**	**
29	Milton, Halton Hills	1,5	1,4	**	2,8	1,5	2,3	1,3	1,0	**	**
30	Orangeville	1,6	2,4	**	**	2,0	2,5	0,7	2,9	**	0,0
31	Bradford,W.Gwillimbury	4,0	3,7	9,2	**	3,5	4,1	3,8	3,1	5,5	**
<b>18-31</b>	<b>Reste de la RMR</b>	<b>2,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,6</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>3,4</b>	<b>2,9</b>	<b>3,5</b>	<b>2,3</b>	<b>2,9</b>
<b>1-31</b>	<b>RMR de Toronto</b>	<b>2,5</b>	<b>3,8</b>	<b>2,8</b>	<b>4,2</b>	<b>2,7</b>	<b>3,9</b>	<b>2,4</b>	<b>3,7</b>	<b>2,3</b>	<b>3,6</b>

**Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres  
Octobre 2003 - RMR de Toronto**

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1	Toronto (centre)	1 075	1 048	794	797	1 013	989	1 349	1 376	2 057	**
2	Toronto (est)	865	900	653	656	835	859	1 033	1 090	**	**
3	Toronto (nord)	1 088	1 066	799	794	993	1 004	1 317	1 279	1 847	1 773
4	Toronto (ouest)	907	854	674	656	874	836	1 074	1 016	1 480	1 399
<b>1-4</b>	<b>Toronto (anc. ville)</b>	<b>1 021</b>	<b>995</b>	<b>757</b>	<b>749</b>	<b>955</b>	<b>946</b>	<b>1 244</b>	<b>1 234</b>	<b>1 786</b>	<b>1 641</b>
5	Etobicoke (sud)	855	861	641	652	792	789	935	922	**	1 096
6	Etobicoke (centre)	1 055	1 053	719	872	910	896	1 074	1 070	1 294	1 288
7	Etobicoke (nord)	954	929	**	599	780	797	945	931	1 117	1 047
<b>5-7</b>	<b>Etobicoke</b>	<b>969</b>	<b>966</b>	<b>653</b>	<b>697</b>	<b>847</b>	<b>839</b>	<b>1 005</b>	<b>997</b>	<b>1 222</b>	<b>1 204</b>
<b>8</b>	<b>York</b>	<b>856</b>	<b>845</b>	<b>618</b>	<b>610</b>	<b>803</b>	<b>794</b>	<b>942</b>	<b>920</b>	<b>1 206</b>	<b>**</b>
<b>9</b>	<b>East York</b>	<b>948</b>	<b>920</b>	<b>683</b>	<b>655</b>	<b>875</b>	<b>836</b>	<b>1 036</b>	<b>1 032</b>	<b>1 350</b>	<b>1 266</b>
10	Scarborough (centre)	891	890	724	739	835	832	935	932	1 047	1 023
11	Scarborough (nord)	1 018	1 013	733	**	916	915	1 060	1 048	1 203	1 187
12	Scarborough (est)	929	900	725	713	837	812	943	912	1 068	1 039
<b>10-12</b>	<b>Scarborough</b>	<b>931</b>	<b>918</b>	<b>725</b>	<b>747</b>	<b>851</b>	<b>842</b>	<b>966</b>	<b>949</b>	<b>1 086</b>	<b>1 063</b>
13	North York (sud-est)	990	1 008	693	698	876	880	1 023	1 040	1 233	1 244
14	North York (nord-est)	1 155	1 045	**	**	973	906	1 177	1 074	1 384	1 232
15	North York (sud-ouest)	912	937	639	646	839	854	952	1 001	1 145	1 165
16	North York (centre nord)	1 003	1 022	637	685	878	893	1 041	1 063	1 198	1 235
17	North York (nord-ouest)	865	890	635	674	780	800	897	927	1 046	1 078
<b>13-17</b>	<b>North York</b>	<b>980</b>	<b>977</b>	<b>649</b>	<b>701</b>	<b>861</b>	<b>862</b>	<b>1 014</b>	<b>1 017</b>	<b>1 215</b>	<b>1 195</b>
<b>1-17</b>	<b>Toronto</b>	<b>976</b>	<b>961</b>	<b>733</b>	<b>734</b>	<b>894</b>	<b>884</b>	<b>1 055</b>	<b>1 045</b>	<b>1 279</b>	<b>1 225</b>
18	Mississauga (sud)	921	929	689	706	850	860	969	981	1 057	1 058
19	Mississauga (nord-ouest)	1 046	1 085	**	**	**	981	1 090	1 138	**	1 243
20	Mississauga (nord-est)	1 050	1 015	706	**	948	919	1 103	1 060	1 236	1 157
<b>18-20</b>	<b>Ville de Mississauga</b>	<b>993</b>	<b>986</b>	<b>690</b>	<b>685</b>	<b>903</b>	<b>897</b>	<b>1 045</b>	<b>1 037</b>	<b>1 153</b>	<b>1 140</b>
21	Brampton (ouest)	894	913	616	**	819	858	965	974	**	**
22	Brampton (est)	1 070	**	775	771	973	939	1 102	**	1 191	**
<b>21-22</b>	<b>Ville de Brampton</b>	<b>971</b>	<b>975</b>	<b>674</b>	<b>665</b>	<b>872</b>	<b>886</b>	<b>1 026</b>	<b>1 023</b>	<b>1 118</b>	<b>1 145</b>
<b>23</b>	<b>Oakville</b>	<b>1 001</b>	<b>1 030</b>	<b>703</b>	<b>703</b>	<b>898</b>	<b>917</b>	<b>1 047</b>	<b>1 060</b>	<b>1 251</b>	<b>1 257</b>
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	946	890	**	710	862	835	1 008	943	**	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	830	842	558	**	767	773	885	900	**	**
27	Markham	921	967	607	665	829	886	982	1 025	1 127	1 129
<b>25-27</b>	<b>Région de York</b>	<b>895</b>	<b>891</b>	<b>658</b>	<b>659</b>	<b>817</b>	<b>825</b>	<b>953</b>	<b>948</b>	<b>1 128</b>	<b>1 074</b>
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	966	1 072	**	**	741	**	922	1 078	**	**
29	Milton, Halton Hills	848	898	**	558	790	780	892	962	**	**
30	Orangeville	776	793	**	**	704	717	843	863	**	968
31	Bradford,W.Gwillimbury	813	816	622	**	734	754	857	853	992	**
<b>18-31</b>	<b>Reste de la RMR</b>	<b>969</b>	<b>974</b>	<b>675</b>	<b>672</b>	<b>876</b>	<b>879</b>	<b>1 019</b>	<b>1 023</b>	<b>1 139</b>	<b>1 147</b>
<b>1-31</b>	<b>RMR de Toronto</b>	<b>975</b>	<b>964</b>	<b>729</b>	<b>731</b>	<b>891</b>	<b>884</b>	<b>1 047</b>	<b>1 040</b>	<b>1 253</b>	<b>1 211</b>

**Nombre d'appartements d'initiative privée vacants et nombre total (univers) selon la zone et le nombre de chambres  
Octobre 2003 - RMR de Toronto**

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
		Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
1	Toronto (centre)	960	28 995	254	6 615	451	15 179	237	6 586	**	**
2	Toronto (est)	227	6 147	39	971	147	3 512	40	1 538	**	**
3	Toronto (nord)	1 075	29 630	250	5 889	423	13 806	353	8 923	49	1 012
4	Toronto (ouest)	807	21 879	268	5 540	397	10 292	142	5 283	0	763
<b>1-4</b>	<b>Toronto (anc. ville)</b>	<b>3 069</b>	<b>86 652</b>	<b>812</b>	<b>19 016</b>	<b>1 418</b>	<b>42 789</b>	<b>772</b>	<b>22 331</b>	<b>67</b>	<b>2 515</b>
5	Etobicoke (sud)	360	10 463	18	694	186	4 498	154	4 902	2	369
6	Etobicoke (centre)	541	14 914	2	177	196	4 404	241	7 783	102	2 550
7	Etobicoke (nord)	150	4 751	0	33	33	888	99	2 848	19	982
<b>5-7</b>	<b>Etobicoke</b>	<b>1 051</b>	<b>30 127</b>	<b>20</b>	<b>903</b>	<b>414</b>	<b>9 790</b>	<b>494</b>	<b>15 534</b>	<b>123</b>	<b>3 901</b>
<b>8</b>	<b>York</b>	<b>582</b>	<b>16 160</b>	<b>34</b>	<b>1 089</b>	<b>342</b>	<b>7 613</b>	<b>201</b>	<b>6 866</b>	<b>**</b>	<b>**</b>
<b>9</b>	<b>East York</b>	<b>992</b>	<b>18 618</b>	<b>68</b>	<b>830</b>	<b>569</b>	<b>9 648</b>	<b>327</b>	<b>7 059</b>	<b>29</b>	<b>1 081</b>
10	Scarborough (centre)	563	14 666	18	390	307	6 465	200	6 635	38	1 177
11	Scarborough (nord)	321	6 834	**	**	90	2 366	197	3 627	33	735
12	Scarborough (est)	455	11 649	9	150	106	3 293	265	6 385	74	1 820
<b>10-12</b>	<b>Scarborough</b>	<b>1 339</b>	<b>33 149</b>	<b>28</b>	<b>645</b>	<b>503</b>	<b>12 124</b>	<b>662</b>	<b>16 647</b>	<b>145</b>	<b>3 733</b>
13	North York (sud-est)	1 027	16 898	9	259	293	5 537	558	8 968	166	2 134
14	North York (nord-est)	285	11 745	**	**	69	3 638	103	5 774	104	2 126
15	North York (sud-ouest)	362	9 690	8	277	162	4 106	155	4 449	37	858
16	North York (centre nord)	325	11 753	8	236	135	4 063	141	5 613	41	1 841
17	North York (nord-ouest)	708	16 575	26	624	289	5 931	337	7 996	55	2 024
<b>13-17</b>	<b>North York</b>	<b>2 708</b>	<b>66 660</b>	<b>62</b>	<b>1 603</b>	<b>948</b>	<b>23 275</b>	<b>1 295</b>	<b>32 800</b>	<b>404</b>	<b>8 982</b>
<b>1-17</b>	<b>Toronto</b>	<b>9 741</b>	<b>251 366</b>	<b>1 023</b>	<b>24 086</b>	<b>4 195</b>	<b>105 239</b>	<b>3 751</b>	<b>101 237</b>	<b>771</b>	<b>20 804</b>
18	Mississauga (sud)	711	12 371	12	261	291	5 270	353	6 066	55	775
19	Mississauga (nord-ouest)	107	3 682	**	**	29	1 357	70	1 827	7	447
20	Mississauga (nord-est)	386	11 900	**	**	145	4 041	205	6 511	31	1 117
<b>18-20</b>	<b>Ville de Mississauga</b>	<b>1 204</b>	<b>27 953</b>	<b>17</b>	<b>543</b>	<b>465</b>	<b>10 668</b>	<b>628</b>	<b>14 403</b>	<b>94</b>	<b>2 339</b>
21	Brampton (ouest)	223	5 010	**	**	74	2 042	136	2 522	**	**
22	Brampton (est)	**	**	0	91	5	1 130	**	**	**	**
<b>21-22</b>	<b>Ville de Brampton</b>	<b>250</b>	<b>9 087</b>	<b>7</b>	<b>266</b>	<b>79</b>	<b>3 172</b>	<b>151</b>	<b>4 783</b>	<b>13</b>	<b>866</b>
<b>23</b>	<b>Oakville</b>	<b>109</b>	<b>4 360</b>	<b>3</b>	<b>133</b>	<b>37</b>	<b>1 314</b>	<b>62</b>	<b>2 522</b>	<b>7</b>	<b>390</b>
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill,Vaughan, King	16	1 719	1	80	5	734	9	842	**	**
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	36	1 831	**	**	13	764	21	935	**	**
27	Markham	14	1 216	0	12	6	506	8	636	0	62
<b>25-27</b>	<b>Région de York</b>	<b>65</b>	<b>4 766</b>	<b>3</b>	<b>150</b>	<b>23</b>	<b>2 004</b>	<b>38</b>	<b>2 412</b>	<b>1</b>	<b>199</b>
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	44	1 898	**	**	**	**	29	1 001	**	**
29	Milton, Halton Hills	21	1 465	1	41	12	501	8	835	**	**
30	Orangeville	18	775	**	**	9	337	10	340	0	51
31	Bradford,W.Gwillimbury	27	746	**	**	12	296	11	372	**	**
<b>18-31</b>	<b>Reste de la RMR</b>	<b>1 743</b>	<b>51 106</b>	<b>33</b>	<b>1 210</b>	<b>636</b>	<b>18 520</b>	<b>941</b>	<b>26 702</b>	<b>133</b>	<b>4 675</b>
<b>1-31</b>	<b>RMR de Toronto</b>	<b>11 484</b>	<b>302 472</b>	<b>1 056</b>	<b>25 296</b>	<b>4 832</b>	<b>123 759</b>	<b>4 692</b>	<b>127 938</b>	<b>905</b>	<b>25 479</b>

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

Octobre 2003 - RMR de Toronto

Zone et secteur		Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1	Toronto (centre)	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0
2	Toronto (est)	0,1	0,3	0,1	0,4	0,1	0,3	0,0	0,5	0,0	0,0
3	Toronto (nord)	0,0	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,0	7,8
4	Toronto (ouest)	0,1	0,2	0,1	0,0	0,0	0,1	0,2	0,4	0,0	0,2
<b>1-4</b>	<b>Toronto (anc. ville)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>
5	Etobicoke (sud)	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,9	0,0	0,7
6	Etobicoke (centre)	0,5	0,6	0,0	0,0	0,5	0,4	0,6	1,1	0,6	0,1
7	Etobicoke (nord)	0,5	0,8	0,0	0,0	0,0	1,2	1,4	1,0	0,3	0,7
<b>5-7</b>	<b>Etobicoke</b>	<b>0,4</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>1,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>
<b>8</b>	<b>York</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,7</b>
<b>9</b>	<b>East York</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
10	Scarborough (centre)	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,2	0,0	0,0
11	Scarborough (nord)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0
12	Scarborough (est)	0,2	0,5	0,0	0,0	0,0	0,4	0,3	0,9	0,3	0,5
<b>10-12</b>	<b>Scarborough</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>
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	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0
15	North York (sud-ouest)	0,0	0,9	0,0	2,7	0,1	0,2	0,0	0,8	0,0	1,1
16	North York (centre nord)	0,1	0,8	0,0	0,0	0,1	1,5	0,0	0,8	0,0	0,0
17	North York (nord-ouest)	1,0	1,2	0,8	1,8	0,8	1,0	1,6	1,4	0,9	0,8
<b>13-17</b>	<b>North York</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,4</b>
<b>1-17</b>	<b>Toronto</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>
18	Mississauga (sud)	0,1	1,1	*	*	0,1	1,8	0,0	0,5	0,0	0,3
19	Mississauga (nord-ouest)	0,1	1,0	*	*	0,0	1,0	0,1	1,0	0,2	1,1
20	Mississauga (nord-est)	0,2	0,7	0,0	5,3	0,1	0,7	0,3	0,4	0,1	0,8
<b>18-20</b>	<b>Ville de Mississauga</b>	<b>0,1</b>	<b>0,8</b>	<b>0,0</b>	<b>4,6</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,5</b>	<b>0,2</b>	<b>0,8</b>
21	Brampton (ouest)	0,2	0,8	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,2	0,6	2,3
22	Brampton (est)	0,0	1,5	A.L.U.	A.L.U.	0,0	1,7	0,0	1,9	0,0	0,7
<b>21-22</b>	<b>Ville de Brampton</b>	<b>0,2</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,4</b>	<b>1,9</b>
<b>23</b>	<b>Oakville</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,9</b>
24	Caledon	0,0	0,0	A.L.U.	A.L.U.	0,0	0,0	0,0	0,0	*	*
25	R.Hill,Vaughan, King	0,0	0,2	*	*	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,6
26	Aurora,Newmk, Whit-St.	0,2	0,8	*	*	0,0	0,0	0,0	0,2	0,7	3,1
27	Markham	0,1	0,3	A.L.U.	A.L.U.	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
<b>25-27</b>	<b>Région de York</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>1,5</b>
28	Pickering,Ajax,Uxbridge	0,3	0,9	A.L.U.	A.L.U.	0,3	0,6	0,8	1,0	0,0	1,1
29	Milton, Halton Hills	0,0	0,4	A.L.U.	A.L.U.	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
30	Orangeville	0,0	1,3	*	*	0,0	0,0	0,0	4,2	0,0	0,0
31	Bradford,W.Gwillimbury	0,5	0,9	A.L.U.	A.L.U.	0,0	0,0	0,0	3,2	*	*
<b>18-31</b>	<b>Reste de la RMR</b>	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>	<b>1,1</b>
<b>1-31</b>	<b>RMR de Toronto</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>

**Taux d'occupation (%) et loyer moyen (\$) selon le nombre d'étages et le nombre de chambres - imm. d'au moins 3 app. d'initiative privée  
RMR de Toronto, 2002-2003**

Taux d'occupation	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Nbre d'étages non précis	1,5	4,9	**	**	3,2	**	0,8	**	**	**
De 1 à 4 étages	2,3	4,3	4,1	5,9	2,2	4,3	2,0	3,8	1,5	3,9
De 5 à 9 étages	2,1	3,9	2,0	4,7	2,6	4,1	1,8	3,5	1,7	3,8
10 étages et plus	2,7	3,6	2,2	3,0	2,9	3,7	2,7	3,6	2,7	3,4
Tous les logements	2,5	3,8	2,8	4,2	2,7	3,9	2,4	3,7	2,3	3,6
Loyer moyen	Tous log. confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Nbre d'étages non précis	818	1 009	**	**	758	**	930	**	**	**
De 1 à 4 étages	881	878	652	636	805	810	978	970	1 225	1 169
De 5 à 9 étages	916	924	717	725	852	862	977	981	1 099	1 092
10 étages et plus	1 035	1 014	790	783	943	928	1 100	1 088	1 301	1 257
Tous les logements	975	964	729	731	891	884	1 047	1 040	1 253	1 211

## 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](http://www.cmhc-schl.gc.ca)

## Prévisions concernant les taux hypothécaires en 2004

À mesure que se raffermira l'économie américaine et que les taux d'intérêt commenceront à remonter aux États-Unis en 2004 pour contenir l'inflation, les taux canadiens feront de même. Toutefois, la hausse sera progressive, jusqu'à ce que la création d'emplois aux États-Unis soit significative.

Les taux hypothécaires demeureront bas en regard des années précédentes. Au Canada, on prévoit que les taux d'intérêt à court terme resteront faibles cette année, avant de progresser de 25 à 75 points de base en 2004. De même, les taux à long terme devraient continuer de croître jusqu'à la fin de 2003, puis gagner entre 25 et 50 points de base au cours de 2004. D'après notre scénario de base, les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,25 à 5,25 %, de 5,25 à 6,25 % et de 6,00 à 7,00 %.

L'émergence de risques liés au contexte géopolitique, la faiblesse des investissements des entreprises et des investissements en main-d'oeuvre, ainsi qu'une appréciation soutenue du dollar canadien pourraient cependant retarder davantage la remontée des taux d'intérêt. En revanche, si la croissance économique s'accélère plus rapidement que ne l'indiquent les prévisions, les taux d'intérêt pourraient remonter plus tôt que prévu.

