



# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Toronto

Société canadienne d'hypothèques et de logement

[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

## FAITS SAILLANTS À TORONTO : Le taux d'inoccupation atteint un sommet sans précédent

Le marché locatif de Toronto a continué de se détendre. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en 2004 par la SCHL, le taux d'inoccupation à Toronto a atteint un sommet record de 4,3 %, sous l'effet de deux facteurs : l'affaiblissement de la demande et la concurrence livrée par d'autres types de logements offerts en location. Du point de vue de la demande, les bas taux hypothécaires ont contribué à maintenir le faible écart entre les frais de possession et les loyers, ce qui a encouragé l'accession à la propriété. Quant à l'offre, les importantes baisses de loyer pratiquées par les bailleurs de copropriétés locatives ont permis à ce marché de rester avantageux par comparaison au marché locatif

traditionnel ces dernières années, si bien que la proportion de copropriétés vacantes est demeurée faible. Cette année, l'augmentation du taux d'inoccupation a été plutôt modérée, contrairement à ce qui est observé depuis quelques années. L'accélération de l'emploi et l'intensification de l'immigration ont ajouté à la demande nette de logements locatifs. De même, il s'est terminé moins d'appartements pour propriétaire-occupant en 2004. Comme il faut compter trois ans entre la pré-vente et l'achèvement d'une copropriété neuve, le repli des multiples achèvements s'est traduit par une diminution du nombre de locataires

Suite à la page 2

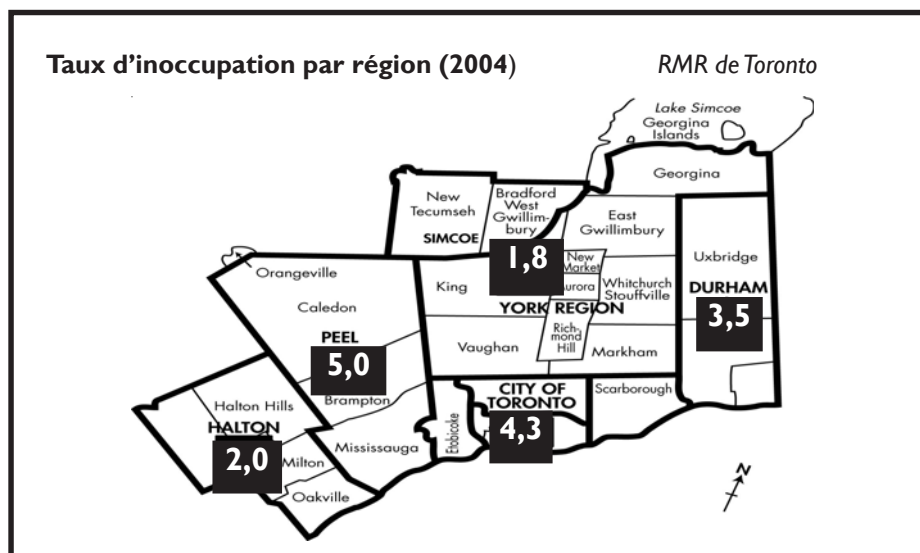
Enquête d'octobre 2004

### SOMMAIRE

1. Le marché locatif de Toronto a continué de se détendre en 2004
2. Faits saillants et sommaire des résultats
3. Le taux d'inoccupation dans la RMR de Toronto atteint un nouveau sommet
4. Les plus fortes hausses du taux d'inoccupation s'observent dans les zones de l'indicatif 905
6. Les loyers à Toronto demeurent stationnaires
8. Taux d'inoccupation et loyers selon la taille des logements
9. Perspectives du marché locatif
10. Méthode d'enquête et définition

### Tableaux statistiques

11. Taux d'inoccupation et loyers des logements en rangée
12. Taux d'inoccupation des appartements
13. Loyer moyen des appartements
14. Univers des appartements
15. Taux de disponibilité et d'inoccupation
16. Taux d'inoccupation et loyer selon le nombre d'étages que contiennent les immeubles



appelés à libérer leur logement locatif pour prendre possession de leur appartement en copropriété neuf.

L'accroissement des taux d'inoccupation a empêché les propriétaires-bailleurs de majorer les loyers à leur guise. Voilà qui contraste vivement avec les hausses de loyers enregistrées immédiatement après l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection des locataires*, en 1998. À cette époque, la forte demande permettait aux propriétaires-bailleurs de redresser les loyers en fonction du marché lorsque des logements se libéraient. Toutefois, ces derniers sont devenus plus nombreux à rester vacants longtemps au cours des dernières années, et ce repli de la demande a entraîné un rajustement à la baisse des loyers du marché et, par conséquent, des loyers demandés. Les logements inoccupés, ceux les plus durement touchés, ont obligé les propriétaires-bailleurs à recourir à de nombreux moyens incitatifs pour trouver preneur.

### FAITS SAILLANTS AU CANADA : Taux d'inoccupation en hausse dans d'autres centres urbains

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Bien qu'il s'agisse de sa troisième hausse annuelle de suite, le taux d'inoccupation reste inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée pour la période allant de 1992 à 2003.

L'augmentation de cette année s'explique par divers facteurs. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées. L'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs. En outre, il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif et contribuent ainsi à la progression

des taux d'inoccupation. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Par ailleurs, les copropriétés ajoutent au marché locatif parce que, dans certains cas, elles sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location. L'accroissement des taux d'inoccupation tient également aux achèvements d'appartements locatifs, qui ont fait croître l'offre dans certains centres.

Même si les taux d'inoccupation ont monté dans de nombreux centres, beaucoup de ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Ces ménages ont besoin d'un logement plus abordable ou doivent obtenir de l'aide pour réduire leurs frais de logement mensuels. Dans certains cas, toutefois, il n'y a pas suffisamment de logements vacants pour répondre aux besoins de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement; il arrive par exemple que certains doivent vivre dans une habitation surpeuplée. Par conséquent, la nécessité de produire des logements abordables persiste.

Depuis octobre 2003, les taux d'inoccupation ont augmenté dans 21 des 28 principaux centres urbains du Canada. Les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (8,8 %), Saskatoon, Saint John (N.-B.), Edmonton, Saguenay et Thunder Bay, et les plus bas, à Victoria (0,6 %), Sherbrooke, Québec, Winnipeg,

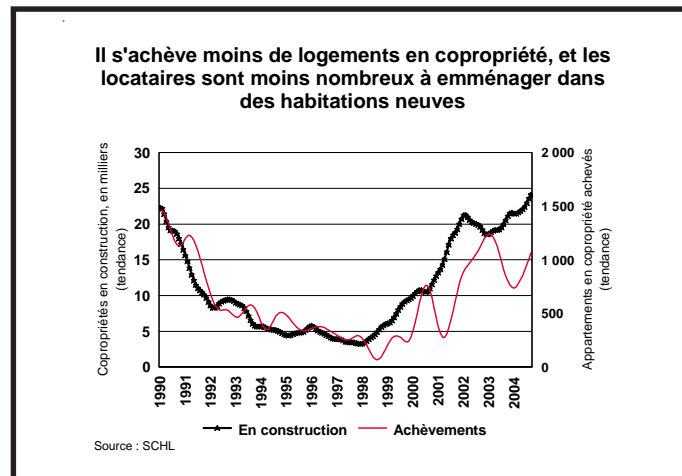
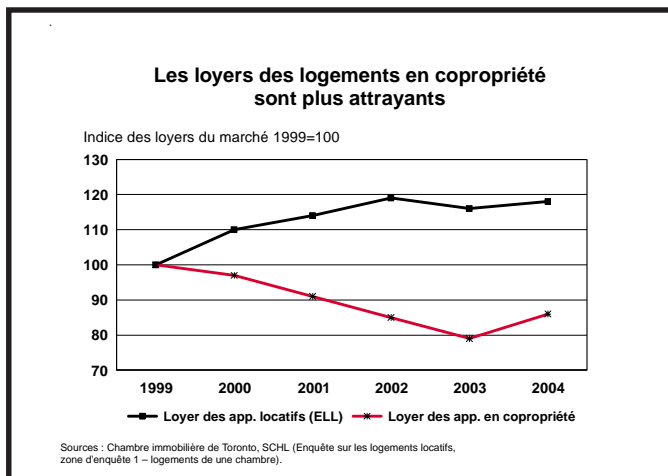
Taux d'inoccupation des appart. (tous) – Grandes régions métropolitaines		
	2003	2004
	%	%
<b>Région de l'Atlantique</b>		
St. John's	2,0	3,1
Halifax	2,3	2,9
Saint John	5,2	5,8
<b>Région du Québec</b>		
Gatineau	1,2	2,1
Montréal	1,0	1,5
Québec	0,5	1,1
Sherbrooke	0,7	0,9
Saguenay	5,2	5,3
Trois-Rivières	1,5	1,2
<b>Région de l'Ontario</b>		
Hamilton	3,0	3,4
Kingston	1,9	2,4
Kitchener	3,2	3,5
London	2,1	3,7
Oshawa	2,9	3,4
Ottawa	2,9	3,9
St. Catharines-Niagara	2,7	2,6
Grand Sudbury	3,6	2,6
Thunder Bay	3,3	5,0
Toronto	3,8	4,3
Windsor	4,3	8,8
<b>Région des Prairies</b>		
Calgary	4,4	4,3
Edmonton	3,4	5,3
Regina	2,1	2,7
Saskatoon	4,5	6,3
Winnipeg	1,3	1,1
<b>Région de la Colombie-Britannique</b>		
Abbotsford	2,5	2,8
Vancouver	2,0	1,3
Victoria	1,1	0,6
<b>Toutes ces régions</b>	<b>2,2</b>	<b>2,7</b>

Trois-Rivières et Vancouver.

Une nouvelle mesure, appelée « taux de disponibilité », a été introduite cette année à titre d'essai pour les 28 principaux centres du Canada. En octobre 2004, le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans ces régions s'élevait à 3,9 %.

### ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2004 SOMMAIRE DES RÉSULTATS POUR TORONTO

Taux d'inoccupation	2003	2004	Loyer moyen	2003	2004
Studios	4,2 %	4,1 %	Studios	731 \$	727 \$
1 chambre	3,9 %	4,3 %	1 chambre	884 \$	886 \$
2 chambres	3,7 %	4,5 %	2 chambres	1 040 \$	1 052 \$
3 chambres +	3,6 %	4,1 %	3 chambres +	1 211 \$	1 235 \$
<b>Tous les log.</b>	<b>3,8 %</b>	<b>4,3 %</b>	<b>Tous les log.</b>	<b>964 \$</b>	<b>973 \$</b>



## L'offre et la demande : quels facteurs ont agi sur le taux d'inoccupation en 2004?

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en 2004 par la SCHL révèlent que le taux d'inoccupation à Toronto s'est hissé à 4,3 % en 2004, après avoir atteint 3,8 % en 2003. Bien que l'ascension se soit poursuivie, elle a été plus modérée cette année.

Quels facteurs liés à l'offre et à la demande ont aidé à faire grimper la proportion de logements vacants à un niveau sans précédent à Toronto? Tout d'abord, le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires est resté fort même s'il a perdu de son intensité. La vitalité accrue du marché de l'emploi a contribué à améliorer le revenu des ménages et à atténuer l'effet de la progression des frais de possession, rendant ainsi possible l'achat d'une habitation pour certains accédants à la propriété. Le taux d'effort observé à Toronto en témoigne bien. Cet indice mesure la portion du revenu qui est consacrée au paiement du principal, des intérêts et de l'impôt foncier. Depuis 2001, le pourcentage que représentent les frais de logement par rapport au revenu est demeuré stable malgré la l'augmentation notable des prix. Les personnes qui souhaitent acheter leur première habitation commencent généralement par faire leurs recherches sur le marché de la vente. Les ventes de logements existants s'apprentent à atteindre un autre sommet en 2004.

Ensuite, d'autres copropriétés acquises récemment par des investisseurs sont venues concurrencer directement les logements construits expressément pour la location. D'après les données de la chambre immobilière de Toronto, les réductions de loyers ont été plus courantes sur le marché des copropriétés locatives que sur le marché locatif traditionnel. Ainsi, la possibilité d'en obtenir davantage pour son argent sur le marché secondaire a restreint la quantité potentielle de locataires voulant passer à un logement d'un cran supérieur sur le marché traditionnel. En effet, le taux d'inoccupation des copropriétés locatives a diminué cette année, même si celui des appartements locatifs traditionnels a continué d'évoluer à la hausse.

En revanche, certains facteurs ont ajouté à la demande nette de logements locatifs. L'accroissement de l'immigration et le repli des achèvements d'appartements destinés à être occupés par leur propriétaire comptent parmi les exemples les plus notables. Sur le plan migratoire, les répercussions du SRAS et des préoccupations géopolitiques se sont atténuées, de sorte que l'immigration a repris depuis l'automne dernier. Ce facteur, qui revêt habituellement une importance déterminante pour la demande de logements locatifs, a offert plus de soutien en 2004.

Quant aux achèvements d'appartements pour propriétaire-occupant, leur nombre est descendu des sommets atteints l'an dernier. Les acquéreurs d'un premier logement trouvent les copropriétés attractives en raison de leur abordabilité. Voilà plusieurs années, le marché des copropriétés neuves a été envahi par un nombre record de consommateurs désireux d'acheter un logement. Le recul des achèvements en 2004 suppose un relâchement des pressions qui s'exercent sur l'offre. Les locataires sont donc moins nombreux à libérer leur logement locatif pour prendre possession d'une habitation.

### ACTUALITÉS HABITATION

#### Votre lien avec le marché de l'habitation

#### Des données locales, une référence nationale

- Ayez un aperçu des marchés locaux en prenant connaissance des opinions d'experts formulées par les analystes des bureaux régionaux de la SCHL.
- Planifiez et fixez le degré de risque que votre entreprise peut assumer, et découvrez les possibilités qui s'offrent à vous.
- Conservez une longueur d'avance sur vos concurrents. Prenez des décisions stratégiques éclairées au moyen de données d'actualité.

**Pour passer une commande ou obtenir de plus amples renseignements, composez le 1 800 493-0059.**

Ensemble, ces facteurs ont alimenté la demande nette de logements locatifs, ce qui a fait croître le taux d'inoccupation plus lentement cette année.

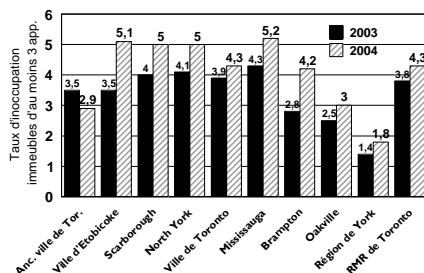
## La demande fléchit pour la plupart des types de logements

En 2004, les taux d'inoccupation se sont accrus dans la plupart des catégories de logements, notamment dans celles des logements de une chambre et de deux chambres. La proportion de studios vacants a cependant diminué cette année, après avoir bondi lors d'années antérieures. Ce contraste s'explique par le fait que, depuis douze mois, les grands logements font l'objet de hausses de loyers plus vigoureuses que les studios.

## Les plus fortes hausses du taux d'inoccupation s'observent dans les zones de l'indicatif 905

En 2004, les plus grandes proportions de logements vacants ont été relevées dans les secteurs dont l'indicatif régional est 416, mais les plus fortes progressions à ce chapitre ont eu lieu dans les secteurs de l'indicatif 905. Brampton et Mississauga sont des exemples notables. Dans ces secteurs, la vague d'accession à la propriété a continué de déferler. On le voit bien d'après certaines statistiques : l'accroissement des ventes S.I.A.<sup>®</sup> a fait monter les prix dans les zones de l'indicatif 905, alors que les ventes et la croissance des prix ont diminué dans les sous-marchés de la ville, où les habitations sont plus chères. Dans l'ancienne ville de Toronto (zones 1 à 4), le taux d'inoccupation a contré la tendance ascendante et affiché des baisses cette année. Le ralentissement des achèvements sur le marché des appartements pour propriétaire-occupant, en particulier dans le noyau urbain, a aussi contribué à freiner l'évolution du taux d'inoccupation. En revanche, ce dernier a continué d'augmenter dans les collectivités

En 2004, la plus forte augmentation du taux d'inoccupation a été enregistrée dans les localités dont l'indicatif régional est 905



suburbaines faisant partie de la nouvelle ville, comme Scarborough, Etobicoke et North York.

## Le taux de disponibilité est élevé là où le taux d'inoccupation grimpe le plus

Cette année, la SCHL a également examiné le taux de disponibilité des logements. On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. La notion de disponibilité définit donc beaucoup plus largement l'offre de logements locatifs. En octobre 2004, le taux de disponibilité dans la RMR de Toronto était de 6,2 %, soit de presque deux points supérieur au

taux d'inoccupation. Cet écart peut être perçu comme un indicateur approximatif du taux de roulement. Les collectivités de l'indicatif régional 905 ont enregistré des taux de disponibilité et de roulement plus élevés que la moyenne calculée pour l'ensemble de la RMR. Le choix dont disposaient les locataires s'est élargi avec le bond

des taux d'inoccupation, surtout dans des collectivités comme Brampton et Mississauga où les réductions de loyers représentent la norme en ce moment. Voilà qui fait contraste avec la conjoncture observée peu après l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection des locataires*, époque où les locataires, par peur de devoir payer un loyer beaucoup plus cher, s'abstenaient de laisser leur logement dans l'espoir de trouver mieux.

Ce taux de disponibilité élevé est de mauvais augure pour les propriétaires-bailleurs et les investisseurs. Il annonce des pertes de revenus potentiellement plus lourdes, alors que les frais de commercialisation et les coûts d'exploitation montent en flèche.

## Enquête de 2004 sur les appartements en copropriété de la grande région de Toronto

En juin 2004, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a réalisé son enquête annuelle sur les copropriétés résidentielles de la grande région de Toronto. Seuls les ensembles d'appartements en copropriété ont été visés par l'enquête. Les données ainsi recueillies complètent celles que la SCHL obtient chaque année dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) d'initiative privée.

Le principal objet de l'enquête sur les copropriétés est de déterminer la proportion de logements en copropriété qui sont offerts en location et d'établir le taux d'inoccupation de ces copropriétés. Les données sont réunies pour tous les secteurs de la grande région de Toronto, y compris la ville de Toronto proprement dite et les régions de York, de Peel, de Halton et de Durham.

Pour commander un exemplaire du rapport, veuillez appeler au 1 800 493-0059.

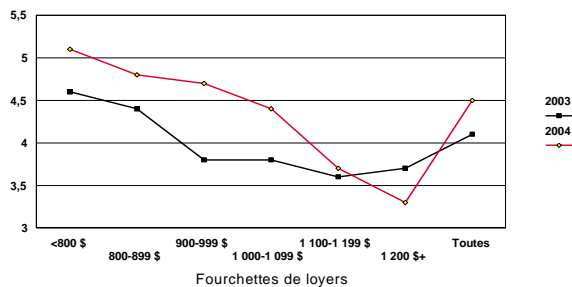
**Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres  
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements – RMR de Toronto, 2003-2004**

LOYERS	Studios		LOYERS	1 chambre		2 chambres	
	2003	2004		2003	2004	2003	2004
< 600 \$	4,4	6,9	< 800 \$	4,8	5,6	4,2	3,6
De 600 à 699 \$	5,9	4,7	De 800 à 899 \$	4,6	4,6	4,2	5,4
De 700 à 799 \$	3,6	3,8	De 900 à 999 \$	3,5	4,0	4,0	5,1
De 800 à 899 \$	3,8	4,2	De 1 000 à 1 099 \$	4,0	2,8	3,7	5,3
De 900 à 999 \$	6,1	3,0	De 1 100 à 1 199 \$	3,2	2,1	3,5	4,2
1 000 \$ et plus	**	0,2	1 200 \$ et plus	2,2	2,3	4,1	3,1
Tous les logements	4,4	4,4	Tous les logements	4,2	4,4	3,9	4,7

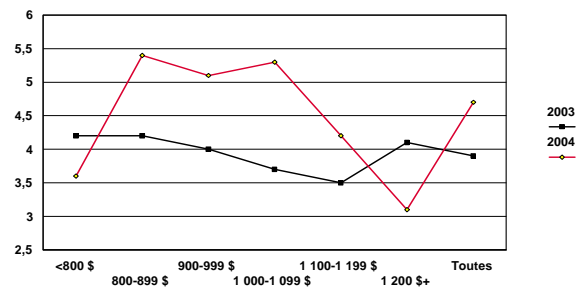
LOYERS	3 chambres		LOYERS	Tous les logements	
	2003	2004		2003	2004
< 900 \$	0,6	2,1	< 800 \$	4,6	5,1
De 900 à 999 \$	3,8	6,9	De 800 à 899 \$	4,4	4,8
De 1 000 à 1 099 \$	4,1	4,2	De 900 à 999 \$	3,8	4,7
De 1 100 à 1 199 \$	4,1	4,0	De 1 000 à 1 099 \$	3,8	4,4
De 1 200 à 1 299 \$	4,0	5,1	De 1 100 à 1 199 \$	3,6	3,7
1 300 \$ et plus	3,6	3,7	1 200 \$ et plus	3,7	3,3
Tous les logements	3,8	4,4	Tous les logements	4,1	4,5

**Le marché des logements haut de gamme sera plus serré en 2005 (tous les logements)**



Source : Enquête sur les logements locatifs, 2004

**Les locataires recherchent qualité et valeur (logements de deux chambres)**



**Taux d'inoccupation plus faibles en 2004 dans les fourchettes de loyer supérieures**

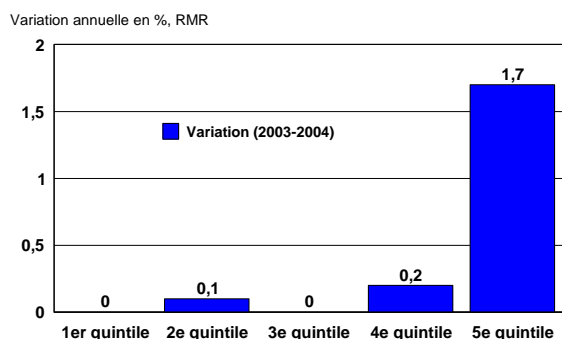
Au cours des dernières années, le taux de disponibilité des logements locatifs a bondi dans toutes les fourchettes de loyers, mais surtout dans les plus élevées. Entre 2000 et 2003, l'écart entre les frais de possession et les loyers était assez serré pour que la proportion de logements vacants reste considérable dans la fourchette supérieure. Cependant, en 2004, les taux d'inoccupation ont chuté dans les fourchettes du haut, sous l'effet notamment des réductions de loyers appréciables pratiquées l'an dernier.

Par ailleurs, il se peut fort bien que le niveau d'abordabilité des logements ait atteint son point culminant. Bien que la tendance à la propriété reste forte, elle s'est probablement atténuée cette année, car les locataires sont plus nombreux à saisir des occasions sur le marché locatif. En effet, les taux d'inoccupation se sont repliés de façon constante dans les fourchettes supérieures, ce qui donne à penser que les locataires recherchent des logements de meilleure qualité.

Pendant qu'ils diminuaient dans le

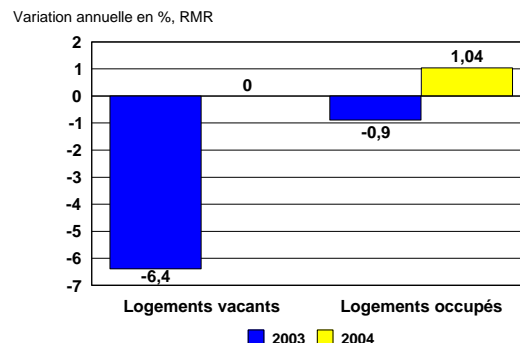
noyau urbain, les taux d'inoccupation des logements les plus chers ont presque tous augmenté dans la nouvelle ville et dans d'autres districts de l'indicatif 905. Cela semble indiquer que les pressions concurrentielles exercées par les copropriétés locatives haut de gamme sont plus intenses dans les zones voisines entourant le noyau urbain. Etobicoke, Scarborough et Mississauga en sont des exemples notables. Dans ces secteurs, les achèvements d'appartements y sont plus nombreux qu'il y a un an.

## Augmentation modeste des loyers les plus chers



\* Le 1<sup>er</sup> quintile englobe les 20 % de loyers les plus bas, et le 5<sup>e</sup>, les 20 % les plus élevés.

## Les loyers des logements inoccupés ont cessé de diminuer



## Dans l'ensemble, les loyers sont restés inchangés à Toronto en 2004

Selon les résultats de l'enquête de 2004, le loyer moyen n'a augmenté que de 0,9 % en 2004, après avoir fléchi de 1,1 % en 2003. Les loyers ont subi peu de variations ces deux dernières années, et leur taux de croissance a été inférieur au taux d'inflation global. Une analyse par type de logement montre que les hausses de loyers ont été plus importantes du côté des logements de deux et de trois chambres, soit presque autant que l'inflation, alors que celles observées dans le cas des studios et des logements de une chambre étaient négligeables.

Quels facteurs ont contribué à la stationnarité des loyers en 2004? Premièrement, les loyers demandés pour les logements inoccupés sont restés inchangés cette année. À pareille date l'an dernier, les propriétaires-bailleurs devaient souvent réduire les loyers des logements vacants pour arriver à trouver preneur. Les appartements se libéraient fort probablement sous l'effet de l'abordabilité accrue des logements pour propriétaire-occupant. Bien que les bas taux hypothécaires continuent d'encourager l'accession à la propriété, cette tendance s'atténue. Depuis 2003, les taux

d'inoccupation des logements les plus chers et de ceux qui font concurrence aux habitations pour propriétaire-occupant sont en baisse, ce qui porte à croire que les logements restent inoccupés moins longtemps. Par conséquent, le bailleur moyen était moins porté à réduire les loyers considérablement. En effet, les loyers demandés pour les logements vacants sont restés inchangés cette année, alors qu'ils avaient chuté de 6 % l'an dernier.

Les propriétaires-bailleurs ont plutôt choisi de recourir à des moyens incitatifs autres (stationnement et appareils électroménagers fournis gratuitement, rénovations et améliorations), ce qui a empêché les loyers de diminuer davantage.

La stabilité des loyers tient aussi à la volonté qu'ont les propriétaires-bailleurs de garder leurs locataires. S'il y en a qui ont osé tenter de majorer les loyers de leurs locataires, ne serait-ce que dans la plus petite proportion autorisée par la loi en 2004, ils sont peu nombreux à l'avoir fait. Cependant, de modestes augmentations ont été observées, et les loyers des logements occupés ont progressé de plus de 1 %.

## Les loyers les plus chers montent

Même si les pressions concurrentielles venant des copropriétés de rapport sont demeurées intenses, il s'est achevé moins d'unités dans l'important segment des appartements pour propriétaire-occupant, ce qui a freiné la progression des taux d'inoccupation et contribué au relèvement des loyers dans les fourchettes supérieures. Par ailleurs, les locataires des logements les moins chers n'étaient pas des candidats probables à l'accession à la propriété vu l'écart plus significatif entre leurs loyers et les frais de possession. Ils ont plutôt changé de logement à l'intérieur du marché locatif, ce qui a accru le taux de roulement et atténué les pressions qui s'exerçaient sur les prix.

## Les loyers tiennent bon dans les zones de l'indicatif 416

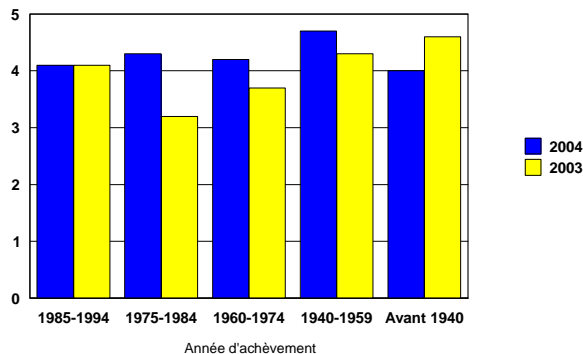
Les majorations de loyers étaient plus courantes dans les collectivités de l'indicatif 416, avec l'accalmie des achevements d'appartements en copropriété et la baisse des taux d'inoccupation dans les districts du noyau urbain. À l'inverse, l'ascension des taux d'inoccupation dans les districts de l'indicatif 905 ont donné lieu à des réductions de loyers.

**Taux d'inoccupation (%) et loyer moyen (\$) selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres  
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements – RMR de Toronto, 2003-2004**

Taux d'inocc.	Tous les logements		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Année non fournie	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.
Avant 1940	4,6	4,0	7,4	5,7	3,6	3,6	4,4	3,6	1,4	3,6
De 1940 à 1959	4,3	4,7	3,7	5,7	4,9	5,3	3,8	3,9	4,3	2,9
De 1960 à 1974	3,7	4,2	3,5	3,1	3,8	4,2	3,6	4,5	3,8	4,0
De 1975 à 1984	3,2	4,3	4,0	1,6	2,9	3,1	3,3	5,2	2,9	5,5
De 1985 à 1994	4,1	4,1	**	**	5,4	2,7	4,3	5,0	0,7	**
1995 ou après	**	8,0	**	**	**	**	**	7,1	**	**
Tous les immeubles	3,8	4,3	4,2	4,1	3,9	4,3	3,7	4,5	3,6	4,1
<b>Loyer moyen</b>										
Année non fournie	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.	**	S.O.
Avant 1940	916	913	650	660	868	860	1 102	1 112	1 507	1 440
De 1940 à 1959	870	881	690	689	820	821	953	974	1 128	1 331
De 1960 à 1974	970	978	748	752	890	892	1 029	1 037	1 210	1 221
De 1975 à 1984	1 050	1 063	785	796	964	976	1 126	1 114	1 220	1 223
De 1985 à 1994	1 038	1 068	**	**	958	964	1 094	1 124	1 109	**
1995 ou après	**	1 461	**	**	**	**	**	1 583	**	**
Tous les immeubles	964	973	731	727	884	886	1 040	1 052	1 211	1 235

**Les taux d'inoccupation ont augmenté dans la plupart des catégories d'immeubles selon l'année d'achèvement**

Taux d'inoccupation (%) des immeubles comptant au moins trois appartements



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

**MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES**

La SCHL est la source à consulter pour obtenir des analyses approfondies sur le marché de l'habitation.

*Rapport sur le marché locatif/Actualités habitation/  
Perspectives du marché de l'habitation*

Conférences annuelles sur les perspectives du marché de l'habitation

Séries de données personnalisées et tableaux spéciaux

**Composez le 1 800 493-0059 dès aujourd'hui!**

<b>Taux d'inoccupation (%) et loyer moyen (\$) selon le nombre de log. dans l'immeuble et le nombre de chambres par log. Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements – RMR de Toronto, 2003-2004</b>										
<b>Taux d'inocc.</b>	<b>Tous les logements</b>		<b>Studios</b>		<b>1 chambre</b>		<b>2 chambres</b>		<b>3 chambres et plus</b>	
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
De 3 à 5 logements	3,5	3,8	5,2	4,0	2,6	2,6	3,9	4,9	2,4	1,6
De 6 à 19 logements	4,8	5,3	5,3	4,6	5,2	6,2	4,3	4,7	5,1	4,0
De 20 à 49 logements	4,3	4,4	7,1	5,7	4,1	4,4	3,7	3,8	2,1	2,6
De 50 à 99 logements	3,7	4,3	3,6	4,6	4,1	4,6	3,5	4,1	2,7	3,5
100 logements et plus	3,6	4,3	3,2	3,2	3,7	4,0	3,6	4,7	3,8	4,5
Tous les immeubles	3,8	4,3	4,2	4,1	3,9	4,3	3,7	4,5	3,6	4,1
<b>Loyer moyen</b>										
De 3 à 5 logements	948	970	588	643	856	850	997	1 064	1 164	1 180
De 6 à 19 logements	853	886	584	636	767	800	943	979	1 215	1 210
De 20 à 49 logements	875	868	668	655	834	822	983	996	1 276	1 240
De 50 à 99 logements	917	923	720	717	859	856	981	989	1 106	1 176
100 logements et plus	1 008	1 019	778	786	919	924	1 081	1 086	1 234	1 252
Tous les immeubles	964	973	731	727	884	886	1 040	1 052	1 211	1 235

## Assurance prêt pour habitations éconergétiques – volet immeubles locatifs

La SCHL est fière d'apporter des améliorations à son assurance prêt hypothécaire dans le but de favoriser l'efficacité énergétique des habitations. Dans le cadre d'un projet pilote d'une durée de deux ans, la SCHL accordera aux emprunteurs admissibles un remboursement correspondant à 10 % de la prime d'assurance prêt hypothécaire, si la propriété visée (immeuble d'appartements, maison de retraite ou centre d'hébergement) est construite selon les normes en matière d'efficacité énergétique établies par RNCAN ou si elle a été rénovée de manière à accroître son rendement énergétique. De plus, les rénovations éconergétiques seront prises en compte lors de l'établissement de la valeur de la propriété.

**Faites une demande d'assurance prêt hypothécaire auprès de la SCHL, par l'intermédiaire de votre institution financière!**



# Perspectives du marché locatif de Toronto pour 2005

La tendance ascendante du taux d'inoccupation donne à penser que la capacité de majorer les loyers sera restreinte en 2005 sur le marché des appartements locatifs de Toronto. Les locataires conserveront leur avantage, ce qui limitera la marge de manoeuvre des propriétaires-bailleurs. La progression des loyers du marché sera inhibée, car la demande égalera difficilement l'offre croissante de logements disponibles. Il y a donc de fortes chances que le taux de variation des loyers soit nul ou négatif, après correction en fonction de l'inflation.

Quels facteurs gêneront la hausse des loyers l'an prochain? Tout d'abord, des données récentes obtenues auprès d'intervenants du secteur en date du mois de novembre montrent que les taux d'inoccupation ont fait un bond. Les annonces d'augmentation éventuelle sont généralement examinées à cette époque de l'année. Comme les bailleurs voudront réduire au minimum les risques de perdre des locataires, ils feront tout en leur pouvoir pour s'abstenir de majorer les loyers. On peut donc s'attendre à ce que les propriétaires-bailleurs se gardent d'accroître les loyers de leurs locataires en 2005.

Ensuite, les incertitudes entourant les dispositions législatives sur les loyers amèneront les bailleurs à utiliser des moyens autres que des réductions de loyers pour attirer des locataires potentiels. Par le passé, ils ont souvent fourni gratuitement le stationnement, offert des électroménagers et des voyages, ou fait d'importantes rénovations dans les logements existants.

On prévoit un retour à cette

tendance, car les propriétaires-bailleurs tenteront d'éviter d'abaisser les loyers dans un nouveau contexte législatif qui préconise le gel des taux d'augmentation.

Un troisième facteur freinera la progression des loyers l'an prochain : les hausses négligeables dans les fourchettes inférieures. On a longtemps avancé que les logements les plus abordables sont ceux qui présentent les taux de roulement les plus faibles pendant les périodes où il y a flambée des loyers sous l'effet de la forte demande, comme celle survenue après l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection des locataires* (1998-2001). Étant donné que les plus importantes ascensions du taux d'inoccupation ont touché les logements les moins chers l'an dernier et cette année, les loyers de ces fourchettes se sont rapprochés des loyers du marché.

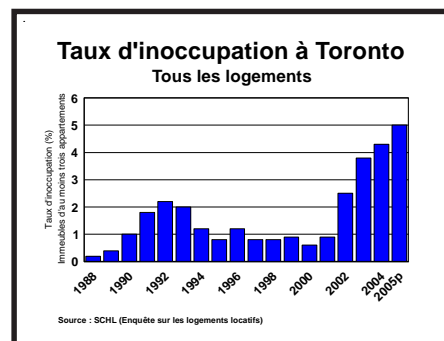
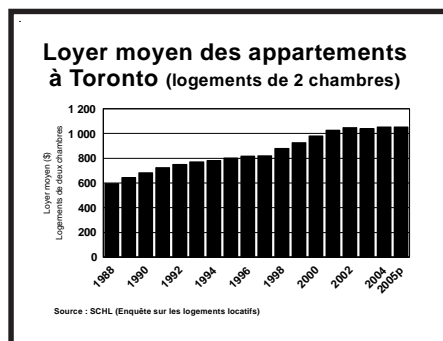
C'est le relèvement des taux d'inoccupation qui créera cet environnement contraignant en ce qui a trait à la fixation des prix. Après avoir ralenti leur progression cette année, les taux d'inoccupation grimperont à un sommet sans précédent en 2005. Les achèvements d'habitations, notamment d'appartements en copropriété, seront au coeur des préoccupations sur le marché des appartements locatifs. L'accalmie temporaire enregistrée cette année à ce chapitre sera suivie d'un essor considérable l'an prochain. En octobre, un peu moins de 25 000 appartements en copropriété étaient en construction dans la région de Toronto – du jamais vu en 16 ans. Selon les estimations, il s'achèvera entre

14 000 et 16 000 appartements par an au cours des deux prochaines années.

D'après les résultats d'enquêtes récentes, la proportion d'appartements destinés à des propriétaires-occupants parmi ces unités en construction pourrait atteindre 75 %, et le pourcentage de copropriétés acquises par des accédants à la propriété, 60 %. Autrement dit, 6 700 de ces appartements sont ceux d'accédants à la propriété qui en prendront possession au cours des 12 prochains mois. Certains de ces acheteurs ont déjà emménagé dans leur nouvelle habitation, car la multiplication des achèvements d'appartements observée ces derniers mois coïncide avec une augmentation des taux d'inoccupation.

En outre, l'abordabilité accrue des logements pour propriétaire-occupant, principal facteur ayant déclenché la hausse récente des taux d'inoccupation des appartements, aura moins d'incidence dans l'avenir. La propriété en tant que mode d'occupation restera abordable, mais elle le sera de moins en moins tout au long de 2005, ce qui laisse envisager une diminution du nombre d'accédants à la propriété sur le marché de l'habitation. Il est plus probable que les acheteurs d'un premier logement soient de jeunes adultes qui, ayant habité plus longtemps chez leurs parents, choisissent de ne pas passer d'abord par le marché locatif.

D'autres facteurs auront une incidence plus favorable sur le marché des appartements locatifs, par exemple la vitalité du marché de l'emploi et l'amélioration constante de l'immigration. Néanmoins, la SCHL croit que la concurrence créée par l'offre – en particulier par l'offre de copropriétés dont prendront possession les propriétaires-occupants et les investisseurs – devrait être assez féroce pour contrebalancer ces facteurs. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation à Toronto montera à 5 % en 2005 et que les loyers demeureront stationnaires.



## Méthode d'enquête

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge.

## Définitions

**Logement disponible** : On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »). **Loyer** : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire. **Immeuble d'appartements locatifs** : Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles. **Ensemble de logements en rangée locatifs** : Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles. **Logement vacant** : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

### Limites des zones de la RMR de Toronto

Zone	Endroit	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, 18-29, 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	Rue 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)	Rte secondaire 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)**

<b>Zone</b>	<b>Endroit</b>	<b>Nord</b>	<b>Est</b>	<b>Sud</b>	<b>Ouest</b>	<b>Secteur de recensement</b>
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					590-593
31	Bradford-West Gwillimbury					480-482
	New Tecumseth					483-485

**Taux d'inoccupation (%) et loyer moyen (\$) des logements en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres – Octobre 2004 – RMR de Toronto**

<b>Zone et secteur</b>		<b>Tous les logements</b>		<b>2 chambres</b>		<b>3 chambres et plus</b>	
		<b>Loyer moyen</b>	<b>Taux d'inoc- cupation</b>	<b>Loyer moyen</b>	<b>Taux d'inoc- cupation</b>	<b>Loyer moyen</b>	<b>Taux d'inoc- cupation</b>
1-4	Ville de Toronto	**	**	**	A.L.U.	**	**
6	Etobicoke (centre)	**	**	**	**	**	**
7	Etobicoke (nord)	1 132 \$	10,3	957 \$	8,0	1 229 \$	11,6
5-7	Ville d'Etobicoke	1 212 \$	6,7	**	5,4	1 303 \$	7,5
8	Ville de York	**	**	S.O.	**	**	**
9	East York (bourg)	1 197 \$	2,4	A.L.U.	A.L.U.	**	1,9
11	Scarborough (nord)	**	**	**	**	**	**
10-12	Ville de Scarborough	**	**	**	**	**	**
14	North York (nord-est)	**	**	**	**	**	**
17	North York (nord-ouest)	1 178 \$	6,0	976 \$	2,3	1 196 \$	6,4
13-17	Ville de North York	1 284 \$	5,0	**	3,4	1 303 \$	5,3
1-17	Toronto métropolitain	1 253 \$	5,3	1 079 \$	4,7	1 294 \$	5,5
18	Mississauga (sud)	**	**	S.O.	S.O.	**	**
20	Mississauga (nord-est)	1 247 \$	3,5	**	2,8	**	3,7
18-20	Ville de Mississauga	1 308 \$	3,8	**	**	1 334 \$	3,9
21-22	Ville de Brampton	**	5,8	**	4,9	**	6,1
23	Ville d'Oakville	**	**	**	**	**	**
26	Aurora, Newm., Whit-St.	S.O.	**	S.O.	5,7	S.O.	**
25-27	Région de York	**	**	S.O.	5,7	**	**
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	**	4,7	**	**	**	7,4
18-31	Reste de la RMR de Toronto	1 227 \$	4,5	**	**	1 272 \$	4,5
1-31	RMR de Toronto	1 242 \$	5,0	1 045 \$	4,7	1 285 \$	5,1

**Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres  
Octobre 2004 – RMR de Toronto**

Zone et secteur	Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1 Toronto (centre)	3,3	2,4	3,8	3,4	3,0	2,1	3,6	2,0	**	3,4
2 Toronto (est)	3,7	4,3	4,1	5,5	4,2	3,6	2,6	4,8	**	**
3 Toronto (nord)	3,6	3,0	4,3	3,1	3,1	2,7	4,0	3,0	4,8	4,8
4 Toronto (ouest)	3,7	3,2	4,8	4,1	3,9	2,9	2,7	3,2	0,0	0,9
<b>1-4 Toronto (anc. ville)</b>	<b>3,5</b>	<b>2,9</b>	<b>4,3</b>	<b>3,6</b>	<b>3,3</b>	<b>2,7</b>	<b>3,5</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>	<b>3,7</b>
5 Etobicoke (sud)	3,4	4,2	2,6	6,3	4,1	4,2	3,1	4,0	0,6	**
6 Etobicoke (centre)	3,6	5,2	1,2	5,1	4,5	6,3	3,1	5,2	4,0	3,4
7 Etobicoke (nord)	3,2	6,9	0,0	17,0	3,7	2,3	3,5	7,5	1,9	9,2
<b>5-7 Etobicoke</b>	<b>3,5</b>	<b>5,1</b>	<b>2,2</b>	<b>6,4</b>	<b>4,2</b>	<b>5,0</b>	<b>3,2</b>	<b>5,2</b>	<b>3,1</b>	<b>4,9</b>
<b>8 York</b>	<b>3,6</b>	<b>4,1</b>	<b>3,1</b>	<b>5,0</b>	<b>4,5</b>	<b>4,6</b>	<b>2,9</b>	<b>3,4</b>	<b>**</b>	<b>2,1</b>
<b>9 East York</b>	<b>5,3</b>	<b>6,4</b>	<b>8,2</b>	<b>5,7</b>	<b>5,9</b>	<b>7,6</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>	<b>2,6</b>	<b>5,1</b>
10 Scarborough (centre)	3,8	5,4	4,6	9,5	4,7	5,5	3,0	5,3	3,2	3,3
11 Scarborough (nord)	4,7	4,2	**	3,4	3,8	4,1	5,4	4,7	4,5	2,1
12 Scarborough (est)	3,9	4,9	5,9	1,3	3,2	6,3	4,2	4,5	4,1	4,5
<b>10-12 Scarborough</b>	<b>4,0</b>	<b>5,0</b>	<b>4,3</b>	<b>6,2</b>	<b>4,2</b>	<b>5,4</b>	<b>4,0</b>	<b>4,9</b>	<b>3,9</b>	<b>3,7</b>
13 North York (sud-est)	6,1	6,4	3,4	5,2	5,3	5,7	6,2	6,5	7,8	7,6
14 North York (nord-est)	2,4	4,5	**	2,5	1,9	5,1	1,8	4,1	4,9	4,4
15 North York (sud-ouest)	3,7	4,9	3,0	4,7	3,9	6,3	3,5	4,1	4,3	2,0
16 North York (centre nord)	2,8	2,9	3,6	4,8	3,3	3,3	2,5	2,9	2,2	2,0
17 North York (nord-ouest)	4,3	5,5	4,2	6,7	4,9	4,9	4,2	6,0	2,7	5,1
<b>13-17 North York</b>	<b>4,1</b>	<b>5,0</b>	<b>3,8</b>	<b>5,1</b>	<b>4,1</b>	<b>5,1</b>	<b>3,9</b>	<b>5,0</b>	<b>4,5</b>	<b>4,6</b>
<b>1-17 Toronto</b>	<b>3,9</b>	<b>4,3</b>	<b>4,2</b>	<b>4,1</b>	<b>4,0</b>	<b>4,3</b>	<b>3,7</b>	<b>4,4</b>	<b>3,7</b>	<b>4,3</b>
18 Mississauga (sud)	5,7	6,2	4,6	3,7	5,5	6,6	5,8	6,3	7,1	5,0
19 Mississauga (nord-ouest)	2,9	3,0	**	**	2,1	1,7	3,8	3,7	1,6	**
20 Mississauga (nord-est)	3,2	4,9	**	3,7	3,6	4,3	3,2	5,5	2,8	4,3
<b>18-20 Ville de Mississauga</b>	<b>4,3</b>	<b>5,2</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>	<b>4,4</b>	<b>5,0</b>	<b>4,4</b>	<b>5,6</b>	<b>4,0</b>	<b>4,5</b>
21 Brampton (ouest)	4,5	5,8	**	5,5	3,6	4,9	5,4	6,8	**	2,7
22 Brampton (est)	0,7	2,2	0,0	4,1	0,4	1,2	0,6	2,8	**	1,7
<b>21-22 Ville de Brampton</b>	<b>2,8</b>	<b>4,2</b>	<b>2,8</b>	<b>5,1</b>	<b>2,5</b>	<b>3,6</b>	<b>3,1</b>	<b>5,0</b>	<b>1,5</b>	<b>2,0</b>
<b>23 Oakville</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>2,3</b>	<b>**</b>	<b>2,8</b>	<b>3,8</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>1,7</b>	<b>**</b>
24 Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25 R.Hill, Vaughan, King	0,9	1,7	1,4	0,0	0,6	1,1	1,0	2,1	**	3,8
26 Aurora, Newmk, Whit-St.	2,0	2,5	**	3,8	1,7	2,1	2,3	2,7	**	4,2
27 Markham	1,2	0,7	0,0	8,3	1,2	0,2	1,3	0,9	0,0	0,0
<b>25-27 Région de York</b>	<b>1,4</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>1,6</b>	<b>2,0</b>	<b>0,6</b>	<b>3,1</b>
28 Pickering, Ajax, Uxbridge	2,3	4,0	**	**	**	0,6	2,9	5,8	**	**
29 Milton, Halton Hills	1,4	2,0	2,8	0,0	2,3	2,5	1,0	1,9	**	0,0
30 Orangeville	2,4	1,8	**	**	2,5	1,9	2,9	1,5	0,0	**
31 Bradford, W.Gwillimbury	3,7	5,3	**	3,7	4,1	1,9	3,1	7,3	**	**
<b>18-31 Reste de la RMR</b>	<b>3,4</b>	<b>4,3</b>	<b>2,7</b>	<b>3,8</b>	<b>3,4</b>	<b>4,1</b>	<b>3,5</b>	<b>4,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,3</b>
<b>1-31 RMR de Toronto</b>	<b>3,8</b>	<b>4,3</b>	<b>4,2</b>	<b>4,1</b>	<b>3,9</b>	<b>4,3</b>	<b>3,7</b>	<b>4,5</b>	<b>3,6</b>	<b>4,1</b>

**Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres  
Octobre 2004 – RMR de Toronto**

Zone et secteur		Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
		2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
1	Toronto (centre)	1 048	1 062	797	795	989	1 003	1 376	1 358	**	2 003
2	Toronto (est)	900	892	656	655	859	864	1 090	1 071	**	**
3	Toronto (nord)	1 066	1 103	794	784	1 004	993	1 279	1 338	1 773	2 181
4	Toronto (ouest)	854	890	656	657	836	859	1 016	1 054	**	1 404
<b>1-4</b>	<b>Toronto (anc. ville)</b>	<b>995</b>	<b>1 018</b>	<b>749</b>	<b>749</b>	<b>946</b>	<b>950</b>	<b>1 234</b>	<b>1 249</b>	<b>1 641</b>	<b>1 902</b>
5	Etobicoke (sud)	861	864	652	612	789	781	922	953	**	**
6	Etobicoke (centre)	1 053	1 060	872	701	896	907	1 070	1 077	1 288	1 305
7	Etobicoke (nord)	929	922	**	599	797	794	931	945	1 047	985
<b>5-7</b>	<b>Etobicoke</b>	<b>966</b>	<b>969</b>	<b>697</b>	<b>627</b>	<b>839</b>	<b>841</b>	<b>997</b>	<b>1 013</b>	<b>1 204</b>	<b>1 199</b>
<b>8</b>	<b>York</b>	<b>845</b>	<b>875</b>	<b>610</b>	<b>641</b>	<b>794</b>	<b>811</b>	<b>920</b>	<b>975</b>	<b>**</b>	<b>1 266</b>
<b>9</b>	<b>East York</b>	<b>920</b>	<b>940</b>	<b>655</b>	<b>680</b>	<b>836</b>	<b>844</b>	<b>1 032</b>	<b>1 058</b>	<b>**</b>	<b>1 319</b>
10	Scarborough (centre)	890	880	739	751	832	814	932	928	1 023	1 040
11	Scarborough (nord)	1 013	1 013	**	783	915	906	1 048	1 053	1 187	1 202
12	Scarborough (est)	900	899	713	715	812	814	912	912	1 039	1 020
<b>10-12</b>	<b>Scarborough</b>	<b>918</b>	<b>913</b>	<b>747</b>	<b>744</b>	<b>842</b>	<b>831</b>	<b>949</b>	<b>948</b>	<b>1 063</b>	<b>1 058</b>
13	North York (sud-est)	1 008	972	698	673	880	848	1 040	1 010	1 244	1 192
14	North York (nord-est)	1 045	1 125	**	886	906	976	1 074	1 177	1 232	1 294
15	North York (sud-ouest)	937	930	**	666	854	833	1 001	986	1 165	1 212
16	North York (centre nord)	1 022	1 031	685	720	893	909	1 063	1 081	1 235	1 238
17	North York (nord-ouest)	890	877	674	686	800	796	927	906	1 078	1 063
<b>13-17</b>	<b>North York</b>	<b>977</b>	<b>981</b>	<b>701</b>	<b>718</b>	<b>862</b>	<b>865</b>	<b>1 017</b>	<b>1 024</b>	<b>1 195</b>	<b>1 198</b>
<b>1-17</b>	<b>Toronto</b>	<b>961</b>	<b>973</b>	<b>734</b>	<b>730</b>	<b>884</b>	<b>888</b>	<b>1 045</b>	<b>1 061</b>	<b>1 225</b>	<b>1 258</b>
18	Mississauga (sud)	929	926	706	701	860	852	981	983	1 058	1 035
19	Mississauga (nord-ouest)	1 085	1 062	**	**	981	966	1 138	1 105	**	**
20	Mississauga (nord-est)	1 015	1 007	**	691	919	909	1 060	1 042	1 157	1 198
<b>18-20</b>	<b>Ville de Mississauga</b>	<b>986</b>	<b>980</b>	<b>685</b>	<b>694</b>	<b>897</b>	<b>890</b>	<b>1 037</b>	<b>1 027</b>	<b>1 140</b>	<b>1 147</b>
21	Brampton (ouest)	913	931	**	642	858	860	974	985	**	1 063
22	Brampton (est)	1 053	1 032	**	786	939	936	1 076	1 051	**	1 156
<b>21-22</b>	<b>Ville de Brampton</b>	<b>975</b>	<b>975</b>	<b>665</b>	<b>688</b>	<b>886</b>	<b>887</b>	<b>1 023</b>	<b>1 016</b>	<b>1 145</b>	<b>1 124</b>
<b>23</b>	<b>Oakville</b>	<b>1 030</b>	<b>1 038</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>917</b>	<b>918</b>	<b>1 060</b>	<b>1 083</b>	<b>1 257</b>	<b>**</b>
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill, Vaughan, King	890	1 010	**	785	835	899	943	1 069	**	**
26	Aurora, Newmk, Whit-St.	842	848	**	**	773	793	900	900	**	**
27	Markham	967	969	665	627	886	875	1 025	1 028	**	**
<b>25-27</b>	<b>Région de York</b>	<b>891</b>	<b>938</b>	<b>659</b>	<b>691</b>	<b>825</b>	<b>851</b>	<b>948</b>	<b>996</b>	<b>1 074</b>	<b>1 185</b>
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	**	1 028	**	**	**	754	**	1 015	**	**
29	Milton, Halton Hills	898	881	558	**	780	806	962	931	**	1 043
30	Orangeville	793	805	**	**	717	728	863	879	968	**
31	Bradford, W. Gwillimbury	816	811	**	**	754	**	853	867	**	**
<b>18-31</b>	<b>Reste de la RMR</b>	<b>974</b>	<b>973</b>	<b>672</b>	<b>690</b>	<b>879</b>	<b>877</b>	<b>1 023</b>	<b>1 019</b>	<b>1 147</b>	<b>1 144</b>
<b>1-31</b>	<b>RMR de Toronto</b>	<b>964</b>	<b>973</b>	<b>731</b>	<b>727</b>	<b>884</b>	<b>886</b>	<b>1 040</b>	<b>1 052</b>	<b>1 211</b>	<b>1 235</b>

**Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes selon la zone et le nombre de chambres  
Octobre 2004 – RMR de Toronto**

Zone et secteur		Tous les log.		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
		Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
1	Toronto (centre)	693	28 750	224	6 595	316	14 786	130	6 687	23	682
2	Toronto (est)	294	6 799	55	995	137	3 763	90	1 866	**	**
3	Toronto (nord)	875	29 626	150	4 789	412	15 069	265	8 765	48	1 004
4	Toronto (ouest)	695	22 045	156	3 809	347	11 792	187	5 855	6	590
<b>1-4</b>	<b>Toronto (anc. ville)</b>	<b>2 558</b>	<b>87 221</b>	<b>584</b>	<b>16 188</b>	<b>1 212</b>	<b>45 410</b>	<b>671</b>	<b>23 174</b>	<b>90</b>	<b>2 450</b>
5	Etobicoke (sud)	441	10 474	55	872	180	4 242	199	4 981	**	**
6	Etobicoke (centre)	775	14 908	10	205	282	4 467	398	7 721	85	2 515
7	Etobicoke (nord)	350	5 056	5	30	23	1 014	216	2 860	106	1 151
<b>5-7</b>	<b>Etobicoke</b>	<b>1 565</b>	<b>30 437</b>	<b>70</b>	<b>1 107</b>	<b>485</b>	<b>9 724</b>	<b>813</b>	<b>15 563</b>	<b>197</b>	<b>4 044</b>
<b>8</b>	<b>York</b>	<b>661</b>	<b>16 200</b>	<b>68</b>	<b>1 363</b>	<b>376</b>	<b>8 142</b>	<b>200</b>	<b>5 909</b>	<b>17</b>	<b>786</b>
<b>9</b>	<b>East York</b>	<b>1 190</b>	<b>18 630</b>	<b>52</b>	<b>921</b>	<b>751</b>	<b>9 923</b>	<b>335</b>	<b>6 781</b>	<b>51</b>	<b>1 005</b>
10	Scarborough (centre)	785	14 647	40	423	358	6 524	353	6 647	34	1 052
11	Scarborough (nord)	292	6 875	3	94	97	2 341	177	3 747	15	693
12	Scarborough (est)	596	12 075	3	229	210	3 345	296	6 581	87	1 920
<b>10-12</b>	<b>Scarborough</b>	<b>1 673</b>	<b>33 596</b>	<b>46</b>	<b>746</b>	<b>665</b>	<b>12 210</b>	<b>826</b>	<b>16 975</b>	<b>136</b>	<b>3 665</b>
13	North York (sud-est)	1 071	16 858	12	237	337	5 890	561	8 604	161	2 128
14	North York (nord-est)	524	11 757	6	261	195	3 817	232	5 603	91	2 077
15	North York (sud-ouest)	474	9 743	15	319	254	4 003	187	4 533	18	887
16	North York (centre nord)	351	12 018	10	207	143	4 357	163	5 671	35	1 783
17	North York (nord-ouest)	931	16 954	38	567	294	6 052	489	8 157	111	2 178
<b>13-17</b>	<b>North York</b>	<b>3 351</b>	<b>67 330</b>	<b>81</b>	<b>1 591</b>	<b>1 223</b>	<b>24 119</b>	<b>1 631</b>	<b>32 568</b>	<b>415</b>	<b>9 052</b>
<b>1-17</b>	<b>Toronto</b>	<b>10 997</b>	<b>253 414</b>	<b>903</b>	<b>21 916</b>	<b>4 711</b>	<b>109 528</b>	<b>4 477</b>	<b>100 970</b>	<b>906</b>	<b>21 001</b>
18	Mississauga (sud)	768	12 331	12	316	329	4 988	379	6 056	48	970
19	Mississauga (nord-ouest)	113	3 828	**	**	23	1 417	71	1 901	**	**
20	Mississauga (nord-est)	579	11 774	10	280	173	4 058	342	6 171	55	1 265
<b>18-20</b>	<b>Ville de Mississauga</b>	<b>1 461</b>	<b>27 932</b>	<b>22</b>	<b>650</b>	<b>525</b>	<b>10 463</b>	<b>792</b>	<b>14 127</b>	<b>121</b>	<b>2 691</b>
21	Brampton (ouest)	301	5 212	9	156	100	2 041	183	2 670	9	345
22	Brampton (est)	92	4 119	3	73	14	1 126	64	2 255	11	665
<b>21-22</b>	<b>Ville de Brampton</b>	<b>393</b>	<b>9 331</b>	<b>12</b>	<b>229</b>	<b>114</b>	<b>3 167</b>	<b>247</b>	<b>4 925</b>	<b>20</b>	<b>1 010</b>
<b>23</b>	<b>Oakville</b>	<b>130</b>	<b>4 350</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>51</b>	<b>1 352</b>	<b>66</b>	<b>2 494</b>	<b>**</b>	<b>**</b>
24	Caledon	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
25	R.Hill, Vaughan, King	30	1 748	0	97	7	634	19	904	4	114
26	Aurora, Newmk, Whit-St.	46	1 822	2	61	15	739	25	927	4	96
27	Markham	8	1 216	1	12	1	507	6	635	0	62
<b>25-27</b>	<b>Région de York</b>	<b>84</b>	<b>4 786</b>	<b>3</b>	<b>169</b>	<b>23</b>	<b>1 879</b>	<b>49</b>	<b>2 466</b>	<b>8</b>	<b>271</b>
28	Pickering, Ajax, Uxbridge	76	1 888	**	**	1	179	63	1 084	**	**
29	Milton, Halton Hills	29	1 455	0	32	14	554	15	797	0	72
30	Orangeville	14	776	**	**	6	336	5	345	**	**
31	Bradford, W.Gwillimbury	39	740	1	27	6	297	26	358	**	**
<b>18-31</b>	<b>Reste de la RMR</b>	<b>2 229</b>	<b>51 315</b>	<b>50</b>	<b>1 313</b>	<b>742</b>	<b>18 243</b>	<b>1 266</b>	<b>26 630</b>	<b>171</b>	<b>5 128</b>
<b>1-31</b>	<b>RMR de Toronto</b>	<b>13 226</b>	<b>304 729</b>	<b>953</b>	<b>23 229</b>	<b>5 454</b>	<b>127 771</b>	<b>5 742</b>	<b>127 600</b>	<b>1 077</b>	<b>26 129</b>

**Taux de disponibilité et d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres  
Octobre 2004 – RMR de Toronto**

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

**Taux d'inoccupation (%) et loyer moyen (\$) selon le nombre d'étages dans l'immeuble et le nombre de chambres par logement  
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements – RMR de Toronto, 2003-2004**

Taux d'inocc.	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Nbre d'étages non précisé	4,9	6,3	**	**	**	5,6	**	7,5	**	**
De 1 à 4 étages	4,3	4,6	5,9	5,9	4,3	4,7	3,8	4,3	3,9	3,0
De 5 à 9 étages	3,9	4,2	4,7	3,8	4,1	4,8	3,5	3,9	3,8	3,3
10 étages et plus	3,6	4,3	3,0	3,0	3,7	3,9	3,6	4,7	3,4	4,7
Tous les immeubles	3,8	4,3	4,2	4,1	3,9	4,3	3,7	4,5	3,6	4,1
Loyer moyen	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Nbre d'étages non précisé	1 009	1 008	**	**	**	881	**	1 126	**	**
De 1 à 4 étages	878	885	636	656	810	815	970	986	1 169	1 159
De 5 à 9 étages	924	919	725	707	862	847	981	987	1 092	1 097
10 étages et plus	1 014	1 030	783	786	928	933	1 088	1 099	1 257	1 298
Tous les immeubles	964	973	731	727	884	886	1 040	1 052	1 211	1 235

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

### Zones d'enquête

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont définies aux pages 10 et 11.

## Prévisions relatives aux taux hypothécaires pour 2005

L'accélération de l'inflation jusqu'à la fin de 2005 laisse envisager un resserrement de la politique monétaire. La plupart des analystes s'attendent à ce que la Banque du Canada augmente encore d'entre 25 et 50 points de base son taux du financement à un jour d'ici la fin de 2004. Les taux d'intérêt à court terme devraient être majorés d'entre 50 et 100 points de base en 2005, ce qui contribuera à rapprocher davantage les taux d'intérêt corrigés en fonction de l'inflation et le taux de croissance réel de l'économie.

Depuis le début de l'année, les banques à charte ont déjà relevé de 50 points de base les taux hypothécaires à court et à long terme qu'elles affichent. On prévoit que les taux hypothécaires seront haussés d'entre 50 et 100 points de base en 2005 et que les taux à un an, à trois ans et à cinq ans se situeront respectivement entre 4,75 et 6,00 %, entre 5,75 et 6,75 %, et entre 6,25 et 7,50 %.

Même s'ils s'accroissent, les taux hypothécaires demeureront malgré tout intéressants par rapport aux niveaux enregistrés dans le passé. En effet, l'augmentation des taux d'intérêt pourrait être plus modeste que celle indiquée dans notre scénario de base, surtout si les prix de l'énergie modèrent les dépenses de consommation, si l'appréciation du dollar canadien freine les exportations ou si l'expansion de l'économie états-unienne n'aboutit pas. À l'inverse, la hausse des taux pourrait s'accroître si la capacité excédentaire ou l'écart de production sont moins importants et que l'inflation est plus forte que prévu.

