

Analyse du marché locatif de la ville d'Ottawa

Rapport final



Préparé par :
Prism Economics and Analysis

15 mars 2019

Table des matières

Analyse du marché locatif de la ville d'Ottawa	0
Résumé.....	4
État du marché locatif	4
Plateformes de location de propriétés privées	5
Logements en location à court terme	5
Prévisions concernant le marché locatif.....	6
1. Présentation	6
2. Méthodologie.....	7
2.1 Inventaire des logements	7
2.2 État du marché locatif	9
2.3 Prévisions quant au marché locatif	10
3. Conclusions de l'inventaire des logements locatifs	12
3.1 Profil de l'offre globale de logements locatifs	13
3.2 Profil des loyers moyens	19
3.3 Abordabilité	22
3.4 Logements en location à court terme	26
4. Conclusions de l'analyse du marché locatif.....	28
5. Prévisions sur le marché locatif.....	33
5.1 Population et données démographiques.....	33
5.2 Évolution du parc résidentiel	34
5.3 Évolution des loyers mensuels moyens	39
5.4 Évolution de l'abordabilité	41
5.5 Incidence des logements en location à court terme sur les loyers mensuels...	42
Conclusion	45

Liste des figures et tableaux

Figure 1 – Types de logements : pourcentage d’appartements en tour d’habitation	15
Figure 2 – Types de logements : pourcentage d’appartements en petit immeuble d’habitation	16
Figure 3 – Mises en chantier par types de logement : Ottawa	17
Figure 4 – Mises en chantier par marchés visés : Ottawa	18
Figure 5 – Seuil d’abordabilité pour les locataires par secteurs de recensement.....	23
Figure 6 – Population par chambre	25
Figure 7 – Distribution des logements en location à court terme par secteurs de recensement	27
Figure 8 – Population selon le groupe d’âge	33
Figure 9 – Variation de la population en pourcentage, 2016-2031	34
Figure 10 – Nombre de logements : composition des mises en chantier selon le statu quo	35
Figure 11 – Répartition des logements du parc résidentiel : composition des mises en chantier selon le statu quo	36
Figure 12 – Parc résidentiel selon les prévisions sur le logement.....	37
Figure 13 – Logements par usages selon deux scénarios de croissance	37
Figure 14 – Écarts entre l’offre et la demande	38
Figure 15 – Parc résidentiel total et nombre de ménages.....	38
Figure 16 – Nombre total de ménages vivant dans un logement inabordable.....	42
Figure 17 – Taux d’inoccupation et hausses des loyers, 1992 à 2018.....	43
Tableau 1 (A) – Ville d’Ottawa, Locataires et logements, 2016-2018.....	13
Tableau 1 (B) – RMR d’Ottawa (y compris Gatineau), Locataires et logements, 2016-2018	13
Tableau 2 – Stocks de logements par modes d’occupation, ville d’Ottawa, 2018	14
Tableau 3 – Logements locatifs par périodes de construction et par types, 2018.....	18
Tableau 4 – Appartements locatifs par périodes de construction, 2018.....	19
Tableau 5 – Bâtiments comportant un logement locatif par années de construction estimées, 2018.....	19
Tableau 6 (A) – Appartements	20
Tableau 6 (B) – Maisons individuelles non attenantes	20
Tableau 7 – Coût moyen des loyers mensuels pour les locataires selon le quartier, 2018	21
Tableau 8 – Seuil d’abordabilité pour les locataires et population, 2016.....	24
Tableau 9 – Logements en location à court terme affichés, 2016-2018.....	26
Tableau 10 – Cinq quartiers comptant le plus de logements en location à court terme	26
Tableau 11 – Logements en location à court terme selon le type et le nombre de chambres	28
Tableau 12 – Logements locatifs au loyer du marché affichés selon le nombre de chambres, 2018	29
Tableau 13 – Loyer moyen demandé pour les logements locatifs selon le nombre de chambres	29
Tableau 14 – Objectifs de croissance par types de logements	39

Tableau 15 – Loyer mensuel moyen des appartements selon le nombre de chambres, Ottawa, 2008-2031.....	40
Tableau 16 – Loyer moyen des maisons en rangée selon le nombre de chambres, 2008-2031	41
Tableau 17 – Résumé des effets des logements en location à court terme d'ici 2031 ..	44

Résumé

L'objectif du rapport est double : d'abord, dresser le portrait actuel du marché locatif d'Ottawa en tenant compte de l'émergence des propriétés offertes en location à court terme; ensuite, prévoir les tendances que suivra probablement le marché locatif de la ville durant la prochaine décennie.

Les conclusions de ce rapport reposent sur :

- des données détaillées issues du recensement de 2016 sur le logement et les coûts;
- les données d'un sondage de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sur les fluctuations des prix des loyers entre 2016 et 2018;
- l'inventaire des nouvelles constructions dressé par la SCHL, qui comprend notamment les logements locatifs et les copropriétés;
- les prévisions de la Ville d'Ottawa quant à la population et à la composition des ménages;
- les annonces publiées avec le Service inter-agences (S.I.A.), pour rendre compte des propriétés du marché locatif haut de gamme d'Ottawa;
- les annonces publiées sur Kijiji, pour rendre compte des propriétés du marché locatif d'entrée et de milieu de gamme d'Ottawa;
- les annonces publiées en ligne entre 2016 et 2018 pour des locations à court terme;
- des données de diverses provenances, sur lesquelles se fonde le modèle de prévision du Canadian Centre for Economic Analysis (CANCEA);
- les données sur le parc immobilier obtenues de la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM).

Cette approche est globale : elle tient compte des marchés locatifs primaires (logements construits à des fins locatives) et secondaires (p. ex. : condos ou maisons à louer) en considérant à la fois les maisons haut de gamme offertes en location et les logements d'entrée de gamme partagés. Elle vise à estimer les loyers en vigueur et le nombre de logements disponibles.

État du marché locatif

Deux types de résidents habitent le parc de logements d'Ottawa : d'une part, les propriétaires, qui vivent surtout dans des maisons individuelles non attenantes occupant la majorité du territoire de la ville et, d'autre part, les locataires, qui habitent surtout des appartements situés dans les quartiers denses bien desservis par les transports en commun. Entre 2016 et 2018, le marché locatif a connu une croissance des logements disponibles de 1 %, pendant que le nombre de locataires a crû de 2,9 %, une disparité

qui a fait grimper les loyers : durant cette période, ceux des appartements ont augmenté de 7,8 % pendant que ceux des maisons ont augmenté de 11,3 %. Cette augmentation s'explique par la croissance plus rapide de la population que du parc de logements, la hausse généralisée des salaires et, dans certains quartiers, par la conversion rapide d'une partie du parc locatif à la location à court terme. Les logements locatifs sont concentrés géographiquement, tout comme les ménages qui font face à des difficultés d'inabordabilité. Quelque 40 % des ménages locataires font face à ces pressions, un pourcentage qui sera vraisemblablement appelé à croître à long terme.

Plateformes de location de propriétés privées

De nombreuses plateformes privées (Kijiji, Viewit, Padmapper, Liveonrent, Craigslist, etc.) affichent les logements disponibles – habitations partagées et maisons de chambres comprises. Aux fins de l'analyse, les données de Kijiji ont été utilisées pour établir la taille, le type et l'emplacement des logements offerts sur le marché, ainsi que les loyers demandés. La fiabilité statistique des conclusions tirées de ces données n'est pas aussi élevée que celle des sondages de la SCHL, qui sont soumis à des critères plus rigoureux. Il demeure qu'avec une étude exhaustive des annonces publiées sur ces plateformes, il est possible d'entrevoir la tendance actuelle en matière de prix des loyers et de combler une lacune importante quant aux données sur le prix réel des logements partagés ou en maison de chambres.

Logements en location à court terme

Aux fins de l'étude, on a procédé au moissonnage des annonces de locations à court terme à Ottawa publiées sur des plateformes spécialisées, en particulier sur Airbnb et VRBO, entre août 2015 et décembre 2018. Même si d'autres sites comme Expedia proposent des locations à court terme, les données qui s'y trouvaient n'étaient pas suffisantes pour avoir la certitude que les propriétés affichées sur plus d'un site ne soient considérées qu'une seule fois. Comme ces sites sont de nouveaux joueurs qui ne détiennent respectivement qu'une part relativement petite du marché, nous n'en avons pas tenu compte. Voici certaines des principales conclusions de cette analyse :

- L'offre de locations à court terme a gonflé rapidement : les annonces ont augmenté de 83 % depuis 2016, pendant que le nombre de logements exclusivement destinés à cet usage a augmenté de 254 %.
- Cette croissance rapide concerne un nombre limité de propriétés; elle semble par ailleurs se stabiliser.
- La plupart des logements loués à court terme sont des appartements.
- Ces logements sont concentrés dans les quartiers touristiques et n'ont qu'un faible taux de pénétration du marché dans les autres quartiers.

- Environ 1,2 % des appartements étaient loués à court terme (sans compter ceux qui étaient construits à cette fin), une augmentation de moins de 0,4 % depuis 2016.
- La part des logements annoncés destinés exclusivement à la location à court terme (loués pour plus de 120 jours par année), établie à 10 % en 2016, a doublé pour atteindre 20 % en 2018.
- Si la tendance se maintient, d'ici 2031, jusqu'à 1,85 % du parc locatif sera composé de logements loués à court terme. En supposant que le taux d'inoccupation, en suivant cette tendance, ne soit haussé que de la moitié de ce pourcentage, les loyers annuels pourraient augmenter de plus de 5 %.

Prévisions concernant le marché locatif

Le parc de logements à Ottawa a connu une croissance relativement stable; le présent rapport prévoit d'ailleurs que le parc résidentiel continuera de s'enrichir d'environ 5 600 nouveaux logements par année, avec une montée des maisons en rangée et des appartements au détriment des maisons individuelles. D'après les prévisions démographiques actuelles, si les taux de construction actuels se maintiennent, on entrevoit que, d'ici 2031, il manquera de 18 000 à 19 000 logements pour accueillir les personnes qui souhaitent s'établir à Ottawa. Avec ce scénario, on peut s'attendre à ce que, entre 2018 et 2031, le prix moyen des loyers augmente de 41 % et déduire que, d'ici 2031, près de 25 000 ménages supplémentaires vivront dans des logements inabordables.

1. Présentation

Le marché immobilier d'Ottawa se caractérise par des prix en hausse et par une disponibilité limitée, une situation qui nuit à l'abordabilité des logements mais stimule l'investissement résidentiel. Le présent rapport réunit les données disponibles quant aux logements offerts actuellement sur le marché locatif d'Ottawa (type, taille et lieu) et présente une estimation des loyers en vigueur basée sur des données brutes recueillies sur des plateformes de location en ligne. Il décrit également le portrait attendu du marché locatif en 2031, d'après la croissance démographique et économique anticipée. L'étude se fonde sur des données tirées de l'Enquête sur les logements locatifs du marché primaire et de l'Enquête sur le marché locatif secondaire de la SCHL, qui présentent un portrait général, mais incomplet, de ces marchés (elles ne couvrent pas, par exemple, les maisons de chambres ni les appartements partagés). Cependant, en examinant les données recueillies avec le recensement de 2016, il est possible de cerner les changements sur le marché des divers quartiers de la ville par type d'habitation locative.

Le présent rapport vise principalement à combler le manque de renseignements dont dispose la Ville quant à l'état de son marché locatif en fournissant une estimation fiable :

- du nombre de logements disponibles par type d'habitation;
- du nombre de bâtiments abritant des logements à louer;
- du prix des loyers, en fonction de leur type, de leur emplacement et d'autres caractéristiques.

Le rapport vise enfin à dresser le portrait du marché locatif des quartiers d'Ottawa pour la décennie à venir, en tenant compte de l'effet des locations à court terme.

2. Méthodologie

Les conclusions de ce rapport reposent sur les sources suivantes :

- des données détaillées issues du recensement de 2016 sur le logement et les coûts;
- les données d'un sondage de la SCHL sur les changements aux prix des loyers entre 2016 et 2018;
- l'inventaire des nouvelles constructions dressé par la SCHL, qui comprend notamment les logements locatifs et les copropriétés;
- les prévisions de la Ville d'Ottawa quant à la population et à la composition des ménages;
- les annonces publiées avec le S.I.A., pour rendre compte des propriétés du marché locatif haut de gamme d'Ottawa;
- les annonces publiées sur Kijiji, pour rendre compte des propriétés du marché locatif d'entrée et de milieu de gamme d'Ottawa;
- les annonces publiées en ligne entre 2016 et 2018 pour des locations à court terme;
- des données de diverses provenances, sur lesquelles se fonde le modèle de prévision du CANCEA;
- les données sur le parc immobilier obtenues de la SEFM.

Notre analyse des données se divise en trois : l'inventaire des logements, l'état du marché locatif et les prévisions concernant ce marché.

2.1 Inventaire des logements

Pour analyser le marché locatif, nous avons d'abord inventorié le nombre, la taille, l'emplacement et les caractéristiques (nombre de chambres, condition, etc.) des habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa ainsi que le loyer moyen. Ces données représentent les logements locatifs ainsi que ceux qui sont occupés par leurs propriétaires dans les secteurs visés par le recensement de 2016. Les logements ont été classés par type d'habitation (appartement, maison jumelée, en

rangée ou individuelle, ou logement mobile) et par nombre de chambres (trois et moins). Les parcs résidentiel et locatif ont été évalués avec, d'une part, des données compilées par la SCHL concernant l'achèvement des constructions et avec, d'autre part, un ensemble de données simplifiées préparé par AirDNA faisant état des changements au marché des locations à court terme.

Afin de recadrer les conclusions du recensement de 2016 au contexte actuel, d'autres sources de données – comme celles que compile la SCHL sur le marché locatif – ont été utilisées pour estimer la hausse moyenne du prix des loyers. Pour ce rapport, nous n'avons pas tenu compte des loyers révélés par le sondage de la SCHL. Bien que le sondage sur le marché primaire se penche sur les logements construits à des fins locatives, les données du recensement, elles, ne rendent pas compte de cette distinction. Dans la plupart des cas, cette situation biaise les estimations de loyer parce que le marché secondaire représente une bonne part du marché locatif global, et que le sondage de la SCHL sur ce marché n'a pas la même précision que celui sur le marché primaire. Mentionnons également que les données disponibles ne tiennent pas compte des appartements de sous-sol ni des logements partagés, qui sont pourtant des éléments incontournables du marché pour les locataires à faible revenu. Ce sont plutôt les changements aux prix des loyers observés par la SCHL qui ont été appliqués aux données du recensement de 2016 pour évaluer les frais de logement.

« Frais de logement » est le terme qu'utilise Statistique Canada pour désigner le montant total moyen des frais de logements payés chaque mois par les ménages propriétaires ou locataires de leur logement. Pour les propriétaires, ces frais comprennent les paiements hypothécaires, l'impôt foncier et les charges de copropriété, le cas échéant, ainsi que le coût de l'électricité, du chauffage, de l'eau et des autres services municipaux. Pour les locataires, ces frais comprennent le loyer et, s'il y a lieu, les coûts de l'électricité, du chauffage, de l'eau et des autres services municipaux. Aux fins du présent rapport, on utilise le terme « loyer » pour désigner les frais de logement que paient les locataires, une conception qui peut minimiser les frais d'habitation et fausser les données sur le prix des loyers puisque, souvent, les annonces ne précisent pas quels sont les frais qui s'ajoutent au loyer.

Pour mesurer l'abordabilité des logements, les données de l'étude sont issues notamment du rapport des frais de logement au revenu de Statistique Canada, qui désigne la proportion moyenne des revenus du ménage consacrée aux frais de logement. Lorsque ces frais dépassent 30 % des revenus totaux d'un ménage, le logement est considéré comme inabordable. Des données sur l'abordabilité des logements ont également été puisées par types de logement et selon le nombre de chambres dans les différents secteurs de recensement. Dans les secteurs moins peuplés, cependant, beaucoup de ces données détaillées ont été supprimées.

Les données sur la population et les ménages sont basées sur les informations démographiques recueillies avec le recensement de 2016 et sont aussi détaillées que celles sur le logement. Pour adapter les estimations démographiques de 2016 au contexte de 2018, les changements prévus par la Ville quant à la composition des

quartiers (population et ménages) ont été reportés sur les données des secteurs de recensement, avant d'être normalisés en fonction du parc de logements de chaque secteur et de la population totale estimée pour la ville.

Les locations à court terme occupent une part de plus en plus grande du marché. Des données sur ce type de logement ont été vendues par AirDNA, un organisme qui examine régulièrement les annonces publiées sur Airbnb et sur VRBO et qui compile ses observations dans une base de données historique. Même s'il était possible d'obtenir les données sur les annonces par mois, notre analyse des locations à court terme s'est concentrée sur les annonces récurrentes, desquelles on a pu extraire les données issues de l'année à l'étude. Aux fins de l'analyse, les logements en location à court terme affichés pendant plus de 120 jours dans les 12 mois précédant la collecte de données sont considérés comme se substituant aux logements à long terme. Comme les données de AirDNA comprennent aussi la latitude et la longitude des propriétés, elles ont pu être mises en relation avec les secteurs de recensement. Les propriétés annoncées pour moins de 120 jours n'ont pas été considérées dans l'analyse du parc locatif. Sans étude du marché approfondie, il est difficile de déterminer si ces locations à court terme se font au détriment des locataires à long terme.

2.2 État du marché locatif

Certaines des données les plus détaillées et les plus à jour sur le marché locatif proviennent d'annonces publiées sur des babillards publics comme Kijiji, Viewit, Padmapper, Liveonrent et Craigslist. Beaucoup de ces annonces précisent le type de logement, le loyer et l'emplacement approximatif (voire l'adresse exacte) et sont rafraîchies régulièrement, parfois même en temps réel. Comme certaines d'entre elles sont publiées sur plus d'une plateforme (un phénomène fréquent et impossible à mesurer), nous avons compilé les loyers du marché à partir de trois sources en ligne :

- Les prix des locations à court terme proviennent d'annonces publiées en ligne compilées par AirDNA.
- Les loyers correspondant au bas ou au milieu de la fourchette de prix courants proviennent d'annonces publiées sur Kijiji en octobre, novembre et décembre 2018.
- Les loyers correspondant au haut de la fourchette de prix courants proviennent d'annonces publiées avec le S.I.A. en octobre, novembre et décembre 2018.

Les loyers, qui étaient clairement indiqués dans ces annonces publiées en grande majorité par les propriétaires, sont associés à des transactions privées et correspondent au prix demandé plutôt qu'au prix courant.

Les annonces elles-mêmes peuvent aussi être des sources de biais. Celles sur Kijiji sont souvent incomplètes ou erronées : par exemple, beaucoup de logements affichés à Ottawa sont en réalité situés hors de la RMR d'Ottawa. Pour cette analyse, seules celles qui précisaient le nombre de chambres, le type et l'emplacement du logement ont été considérées. Pour déterminer l'emplacement, on a tenu compte soit de l'adresse,

soit d'un point d'intérêt à proximité, soit du quartier indiqué. Avec ces critères, on a pu ramener les 3 374 annonces observées aux 2 363 points de donnée analysés.

Les données recueillies sur le S.I.A. ont été utilisées pour rendre compte des propriétés du marché haut de gamme, soit principalement des maisons individuelles non attenantes, rarement annoncées sur Kijiji. Seules 139 annonces étaient affichées durant la période de référence. Bien que les données tirées de ces annonces sont de bonne qualité, les loyers demandés étaient peu représentatifs. Comme il était impossible d'évaluer adéquatement ce biais, ces données ont tout de même été intégrées à celles de Kijiji sans être pondérées.

2.3 Prévisions quant au marché locatif

Les prévisions sur le marché locatif du CANCEA sont basées sur son modèle « Prospérité en péril » (Prosperity at Risk). Il s'agit d'une plateforme de simulation faisant intervenir différents paramètres (sociaux, santé, économiques, financiers ou des infrastructures) pour mesurer les besoins des Canadiens en matière de politiques. Cette plateforme unique modélise les données d'« agents » (personnes, secteurs d'activité, gouvernements et non-résidents) et les agrège en un système cohérent. Ces agents sont dotés d'une longue liste d'attributs (à l'heure actuelle, plus de 850), obéissent à des règles de comportement et se voient attribuer une situation financière spécifique ainsi que des actifs. Précisément, les résidents et les ménages modélisés ont des attributs particuliers associés au logement et à l'abordabilité, par exemple leur âge, leur revenu, leur type de ménage (à une ou deux personnes, monoparental, avec ou sans enfant) et de résidence (maison individuelle ou jumelée, appartement, etc.). Le caractère hétérogène des agents dresse un portrait réaliste du milieu étudié et permet un suivi longitudinal des résidents et des ménages. On pourrait, par exemple, observer un agent de sa naissance à son décès, en suivant sa situation professionnelle jusqu'à sa retraite et l'évolution de son statut marital et familial. Cette approche est tout indiquée pour orienter le développement du marché locatif d'une région donnée selon l'état économique, la formation des ménages et d'éventuels besoins particuliers comme l'accessibilité et le faible revenu.

Sur cette plateforme de simulation, les agents interagissent, consomment des ressources naturelles, utilisent les infrastructures et influent sur l'économie, selon les règles régissant leur comportement. Des politiques externes (ex. : seuil de population pour une région donnée, un seuil de densité) se superposent aux règles comportementales des agents : il s'agit d'une composante essentielle de la plateforme. Le modèle « Prospérité en péril » représente plus de 5 000 subdivisions de recensement du Canada, qui sont dotées de caractéristiques cohérentes avec les données historiques et représentatives sur la population, la santé, les infrastructures, les politiques socioéconomiques et l'interdépendance avec l'industrie de l'aménagement. La plateforme a appliqué pour ce rapport des données propres au contexte ottavien en matière de logement et de démographie, données recueillies durant l'analyse du marché locatif et l'étude des projets de développement de la Ville pour les dix prochaines années.

Données démographiques et ménages

Les données démographiques sont traitées avec un modèle cohérent d'analyse longitudinale des flux et des stocks. Les différents facteurs influençant la croissance de la population (naissances, décès, immigration et émigration) sont donc simulés d'après les tendances traditionnelles récemment observées dans la région. Le taux de natalité moyen tend à décroître, et les femmes donnent naissance plus tard. Les taux de mortalité normalisés selon l'âge sont également en décroissance, ce qui explique le vieillissement de la population. L'immigration est l'un des principaux facteurs d'accroissement de la population canadienne. La composition des ménages respecte par ailleurs les tendances observées récemment. Comme la population vieillit et que les familles sont fondées plus tard et sont moins nombreuses, la taille moyenne des ménages diminue et le nombre de ménages augmente plus rapidement que la population. La taille moyenne des ménages devrait passer de 2,5 personnes au recensement de 2016 à 2,46 personnes en 2031.

Il est important de noter que, pour estimer la demande en matière d'habitation, cette projection démographique est modélisée sans égard à d'éventuelles contraintes de logement. En réalité, si l'on construisait moins (ou plus) de logements que nécessaire, la population d'Ottawa pourrait diminuer (ou augmenter).

Parc résidentiel

À l'heure actuelle, on estime la taille du parc immobilier selon une analyse des stocks de logements locatifs. La construction de logements est basée sur le Relevé des mises en chantier et des achèvements par divisions de recensement de la SCHL. Selon le modèle actuel, on s'attend à voir le nombre de projets de construction suivre le nombre moyen de mises en chantier des cinq dernières années. Le parc résidentiel est constitué de quatre types d'habitations, soit les :

- maisons individuelles;
- maisons jumelées (relativement rares à Ottawa);
- maisons en rangée;
- appartements.

On attribue par ailleurs l'un de ces cinq usages aux résidences :

- occupé par son propriétaire;
- loyer primaire (logement construit à des fins locatives);
- loyer secondaire (location à long terme);
- location à court terme;
- autre.

Par « autre », on entend les logements habités par des ménages qui ne sont pas considérés dans le recensement, par exemple les résidents non permanents.

Pour attribuer un usage à une résidence, on tient d'abord compte des enquêtes de la SCHL et du profil du recensement de 2016. Pour en déterminer l'usage à long terme, on extrapole les données selon l'augmentation de locations à court terme prévues d'après la tendance actuelle.

Scénarios pour les locations à court terme

Comme les propriétés en location à court terme sont un phénomène relativement récent, il n'est pas possible d'établir de tendance historique. Au cours des trois dernières années, le nombre de ces logements a considérablement augmenté. Il est toutefois assez peu probable qu'une telle tendance se maintienne à long terme. Voici donc deux scénarios plausibles :

- Croissance lente des propriétés en location à court terme : durant les prochaines années, le nombre de logements de ce type augmentera légèrement avant de se stabiliser.
- Croissance rapide des propriétés en location à court terme : au cours des prochaines années, le nombre de logements de ce type augmentera en suivant la tendance actuelle avant de se stabiliser.

La croissance observée pourrait très bien se situer entre ces deux scénarios. Comme les locations à court terme sont concentrées dans les quartiers touristiques de la ville, leur expansion est naturellement limitée : le potentiel est relativement restreint, et leur croissance a surtout eu lieu dans les deux dernières années.

Seuils d'abordabilité

Le nombre de ménages faisant face à des problèmes d'abordabilité (soit celles qui accordent plus de 30 % de leurs revenus aux frais de logement) dépend du revenu de leurs membres et du coût du logement dans un marché dynamique. Ces deux paramètres dépendent eux-mêmes d'une multitude d'autres variables, dont les taux d'intérêt, le marché du travail et l'économie mondiale. Il faudrait de nombreuses hypothèses pour modéliser précisément ces dynamiques. Cependant, en simplifiant, on peut se demander combien de ménages supplémentaires rencontreraient des problèmes d'abordabilité si la situation actuelle était maintenue. Cette analyse prévisionnelle repose sur l'hypothèse voulant que la hausse du prix des loyers actuellement observée se maintienne à court terme (soit durant les deux prochaines années), avant de suivre l'inflation, à moyen et à long terme. Ces estimations prudentes sont mises en relation avec les tendances de croissance du revenu – telles qu'elles sont observables actuellement – pour prévoir les changements dans le nombre de ménages vivant en deçà du seuil d'abordabilité.

3. Conclusions de l'inventaire des logements locatifs

Cette section présente les conclusions de l'analyse quantitative de l'inventaire des logements locatifs.

3.1 Profil de l'offre globale de logements locatifs

Depuis trois ans, l'offre de logements locatifs neufs a augmenté de 1 %, mais la population habitant un logement locatif a augmenté de 2,9 %. Par conséquent, la population par logement locatif est passée de 2,05 à 2,07 résidents dans la ville d'Ottawa.

Tableau 1 (A) – Ville d'Ottawa, Locataires et logements, 2016-2018

Année	Logements locatifs	Population vivant en logement locatif	Population par logement
2016	131 444	269 228	2,05
2017	131 629	271 531	2,06
2018	132 567	274 616	2,07

Tableau 2 (B) – RMR d'Ottawa (y compris Gatineau), Locataires et logements, 2016-2018

Année	Logements locatifs	Population vivant en logement locatif	Population par logement
2016	179 075	359 152	2,01
2017	179 757	365 192	2,03
2018	180 899	369 117	2,04

Les chiffres ci-dessus se fondent sur un calcul simple : l'estimation de la population fournie par la Ville d'Ottawa, le nombre d'appartements en copropriété et de logements construits à des fins locatives indiqué par la SCHL, le nombre de logements loués à court terme et la distribution historique de l'utilisation des appartements en copropriété par les propriétaires et les locataires. Il se peut que l'expansion du parc locatif secondaire de la ville se soit faite au détriment des logements occupés par leur propriétaire. Cette hypothèse viendrait réduire la tendance à la hausse de la population par logement, mais les données manquent pour la vérifier.

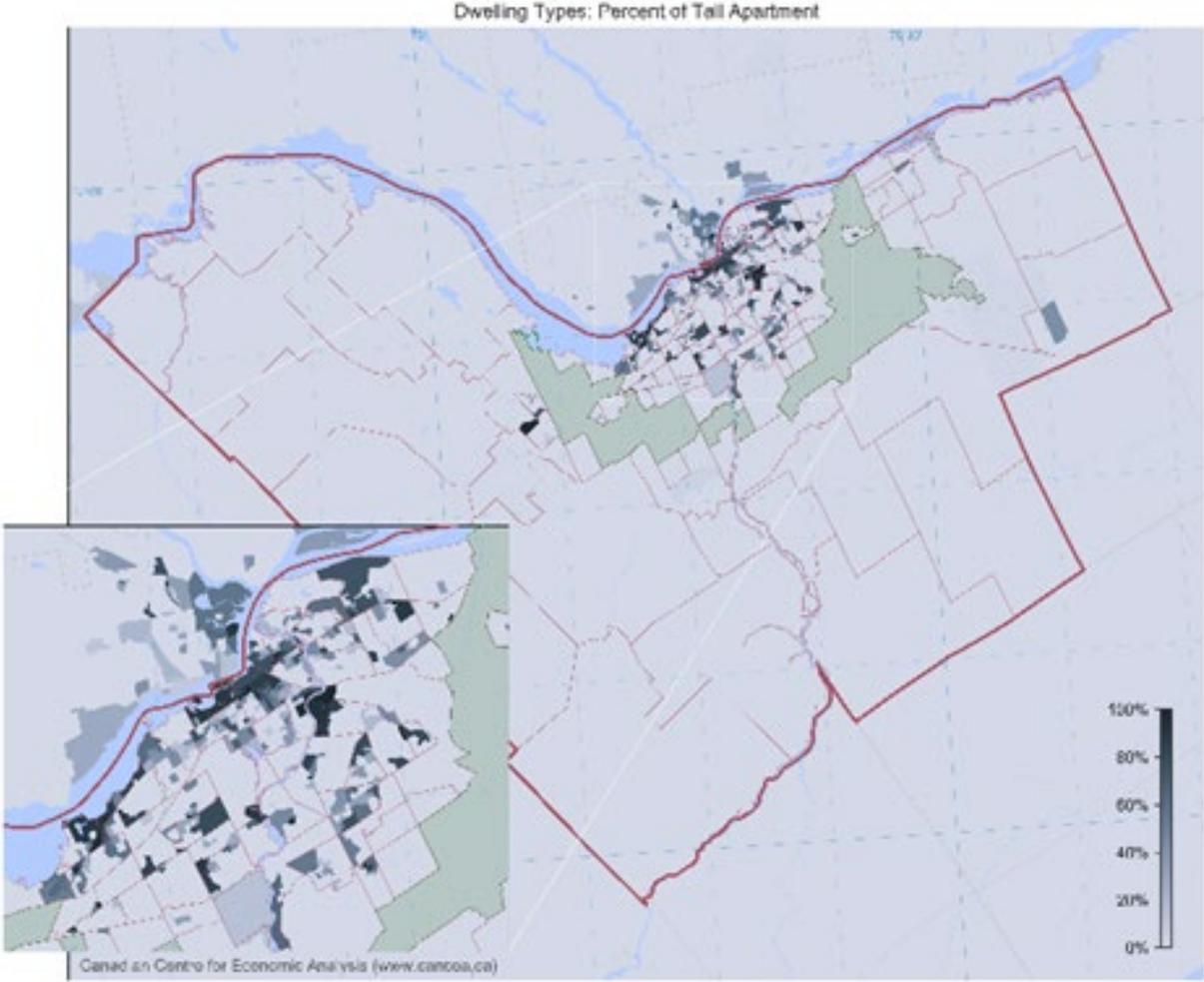
Dans la ville d'Ottawa, la plupart des logements sont des maisons individuelles non attenantes occupées par leur propriétaire, et les tours d'habitation sont surtout à l'intérieur de la Ceinture de verdure. D'après la distribution estimée des logements par types pour Ottawa en 2018, la majorité des locataires (69 %) habitent un appartement, et un nombre relativement faible vivent dans des maisons de tous types, sauf des maisons en rangée. Sont estimés dans le tableau 2 les stocks de logements par types et par modes d'occupation pour 2018.

Tableau 3 – Stocks de logements par modes d’occupation, ville d’Ottawa, 2018

	Tous	Appartements	Maisons en rangée	Maisons jumelées	Maisons individuelles non attenantes	Habitations mobiles (ex. : maisons mobiles)
Propriétaire	270 802	27 309	55 478	17 477	169 613	925
Locataire	132 887	91 886	26 422	4 775	9 644	160
Total	403 689	119 195	81 900	22 252	179 257	1 085

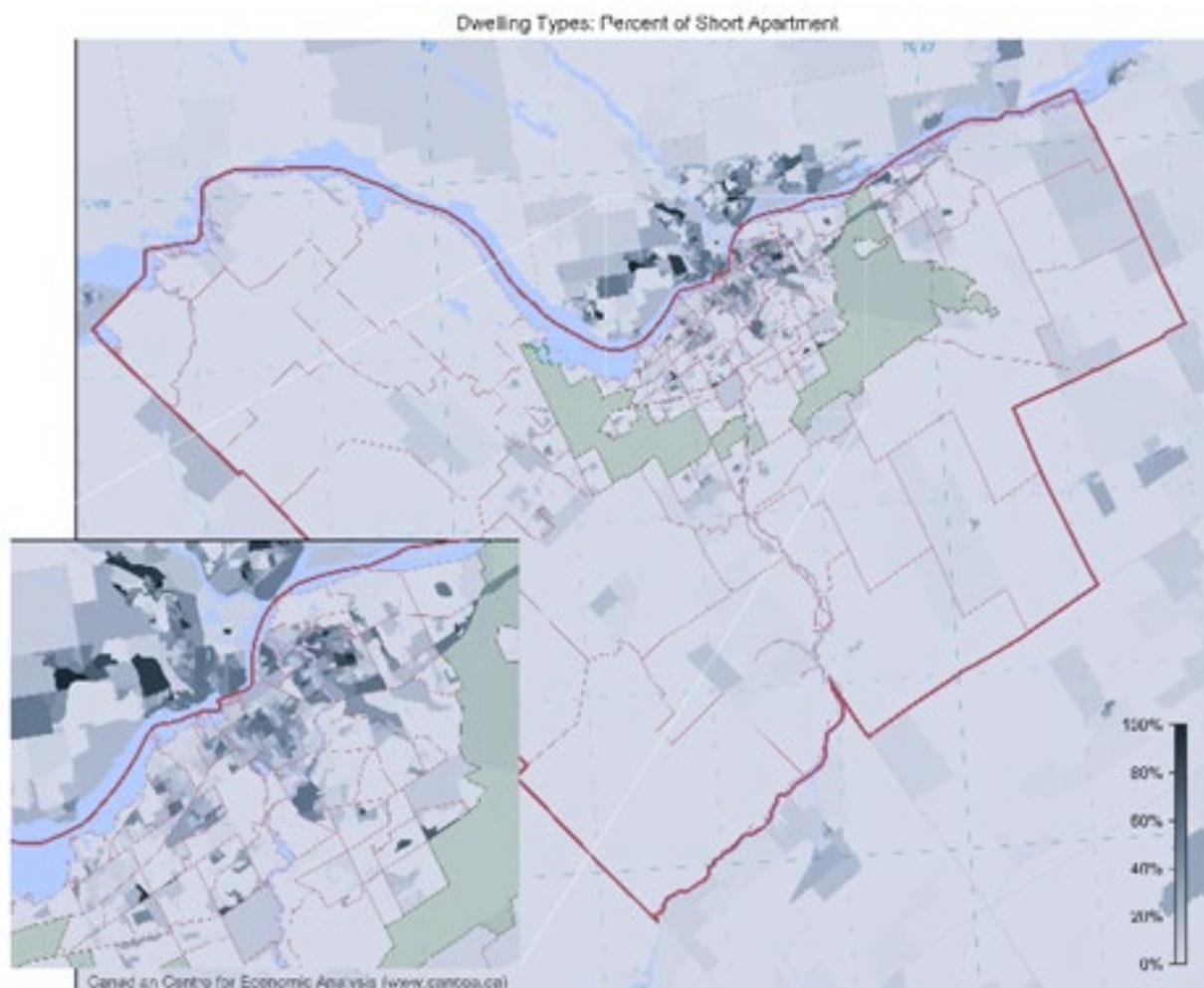
Pour ce qui est des appartements, la majeure partie des stocks sont très concentrés dans des quartiers distincts d’Ottawa et se trouvent surtout dans des tours d’habitation (les petits immeubles d’appartements, c’est-à-dire de cinq étages ou moins, sont relativement plus courants à Gatineau), comme l’indiquent les figures 1 et 2.

Figure 1 – Types de logements : pourcentage d'appartements en tour d'habitation



Source : CANCEA

Figure 2 – Types de logements : pourcentage d'appartements en petit immeuble d'habitation



Source : CANCEA

Dans la dernière décennie, quelque 5 800 logements ont été construits en moyenne chaque année à Ottawa, et la répartition était à peu près égale entre les appartements (1 770), les maisons en rangée (1 750) et les maisons individuelles non attenantes (2 010). On observe une petite baisse des mises en chantier depuis cinq ans, cependant atténuée par une hausse lente mais constante du nombre de logements destinés au marché locatif à partir de 2012, comme en témoignent les figures 3 et 4.

Figure 3 – Mises en chantier par types de logement : Ottawa

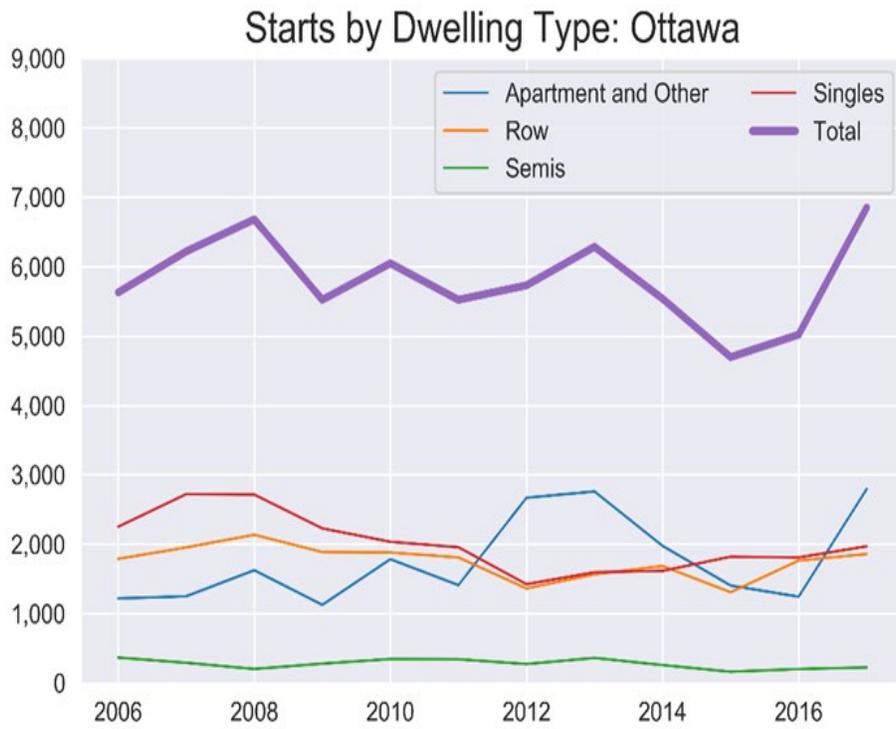
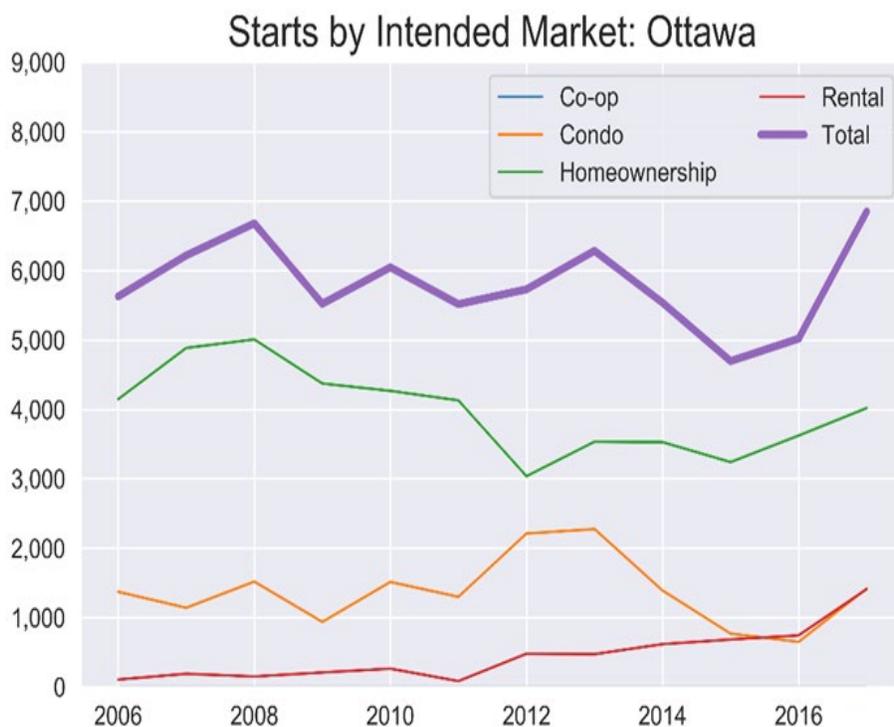


Figure 4 – Mises en chantier par marchés visés : Ottawa



Le parc locatif d'Ottawa est vieillissant : la plupart des logements locatifs (62 %) ont été construits avant 1979. Les unités neuves en construction sont presque toutes des appartements (97 %) et se trouvent soit dans un immeuble locatif, soit dans un immeuble en copropriété. Des témoignages donnent toutefois à penser que des maisons individuelles non attenantes nouvellement construites ont été mises sur le marché locatif secondaire, mais ne sont pas étayés par des données de référence.

Tableau 4 – Logements locatifs par périodes de construction et par types, 2018

	Avant 1960	1960 à 1979	1980 à 1999	2000 à 2016	Après 2016
Tous	28 649	54 140	30 751	18 063	1 613
Appartements	20 678	40 029	19 450	10 424	1 573
Maisons en rangée	2 724	9 356	8 701	5 654	40
Maisons jumelées	1 750	1 657	766	601	-
Maisons individuelles	3 497	3 098	1 834	1 384	-

En limitant le parc résidentiel aux logements locatifs, on observe au fil du temps une tendance à la hausse du nombre de chambres dans les logements offerts (voir le tableau 4 ci-dessous). Dans les immeubles datant d'avant 1960, 51 % des logements comptent une seule chambre, contre 32 % des immeubles construits dans les deux

dernières années. À l'inverse, la part des logements à deux chambres est passée de 37 % dans les immeubles antérieurs à 1960 à 51 % dans les constructions neuves.

Tableau 5 – Appartements locatifs par périodes de construction, 2018

	Avant 1960	1960 à 1979	1980 à 1999	2000 à 2016	Après 2016
Studio	586	1 088	405	221	89
1 chambre	10 614	21 512	9 528	4 645	489
2 chambres	7 663	14 659	8 306	5 012	772
3 chambres ou plus	1 806	2 796	1 254	461	165
Tous	20 669	40 055	19 493	10 339	1 515

Il est possible de répartir ces données selon le nombre de bâtiments, comme l'indique le tableau 5 ci-dessous. Ce dernier présente une estimation de la distribution des périodes de construction selon les nombres d'immeubles fournis par la SEFM. Pour les appartements, les chiffres englobent autant les logements en copropriété donnés en location que ceux occupés par leur propriétaire, les deux modes d'occupation étant possibles dans un immeuble en copropriété.

Tableau 6 – Bâtiments comportant un logement locatif par années de construction estimées, 2018

	Avant 1960	1960 à 1979	1980 à 1999	2000 ou après	Total
Tous	10 584	31 348	27 672	18 045	87 649
Appartements	435	846	476	359	2 116
Maisons en rangée	8 064	27 696	25 757	16 857	78 374
Maisons jumelées	1 801	1 706	789	619	4 915
Maisons individuelles	284	1 100	650	210	2 244

3.2 Profil des loyers moyens

Les frais de logement dans la ville d'Ottawa grimpent rapidement depuis 2016 : ils ont augmenté de 7,8 % sur deux ans pour les appartements, et de 11,2 % pour les maisons non attenantes, ce qui a fait passer le loyer moyen d'une maison à trois chambres de 1 547 \$ à 1 737 \$ entre 2016 et 2018.

Loyer moyen par types d'habitation, ville d'Ottawa, 2016-2018

Tableau 7 (A) – Appartements

	Variation en pourcentage					Loyer mensuel moyen (en dollars)				
	Chambres à coucher					Chambres à coucher				
	Studio	1	2	3 ou plus	Total	Studio	1	2	3 ou plus	Total
2016	S.O	S.O	S.O	S.O	S.O	769	959	1 237	1 313	1 088
2017	3,5	2,0	2,0	2,3	2,1	796	978	1 262	1 343	1 111
2018	5,2	5,9	5,8	5,6	5,6	838	1 036	1 335	1 419	1 173

Tableau 8 (B) – Maisons individuelles non attenantes

	Variation en pourcentage					Loyer mensuel moyen (en dollars)				
	Chambres à coucher					Chambres à coucher				
	Studio	1	2	3 ou plus	Total	Studio	1	2	3 ou plus	Total
2016	S.O	S.O	S.O	S.O	S.O	1 279	986	1 223	1 547	1 454
2017	4,0	4,0	4,4	6,1	4,0	1 331	1 025	1 277	1 641	1 513
2018	7,0	7,0	6,4	5,9	7,0	1 424	1 097	1 358	1 737	1 645

Selon une analyse géographique des loyers moyens à Ottawa, on peut relever des tendances communes en examinant des types de logements en particulier. Si les loyers sont généralement plus élevés près du cœur du centre-ville et dans les secteurs à proximité des transports en commun, il y a un contraste intéressant : certains secteurs suburbains ont un marché locatif plutôt coûteux. Par exemple, dans le secteur Kanata/Stittsville, les logements locatifs sont plus chers que dans des quartiers du centre-ville comme le Glebe.

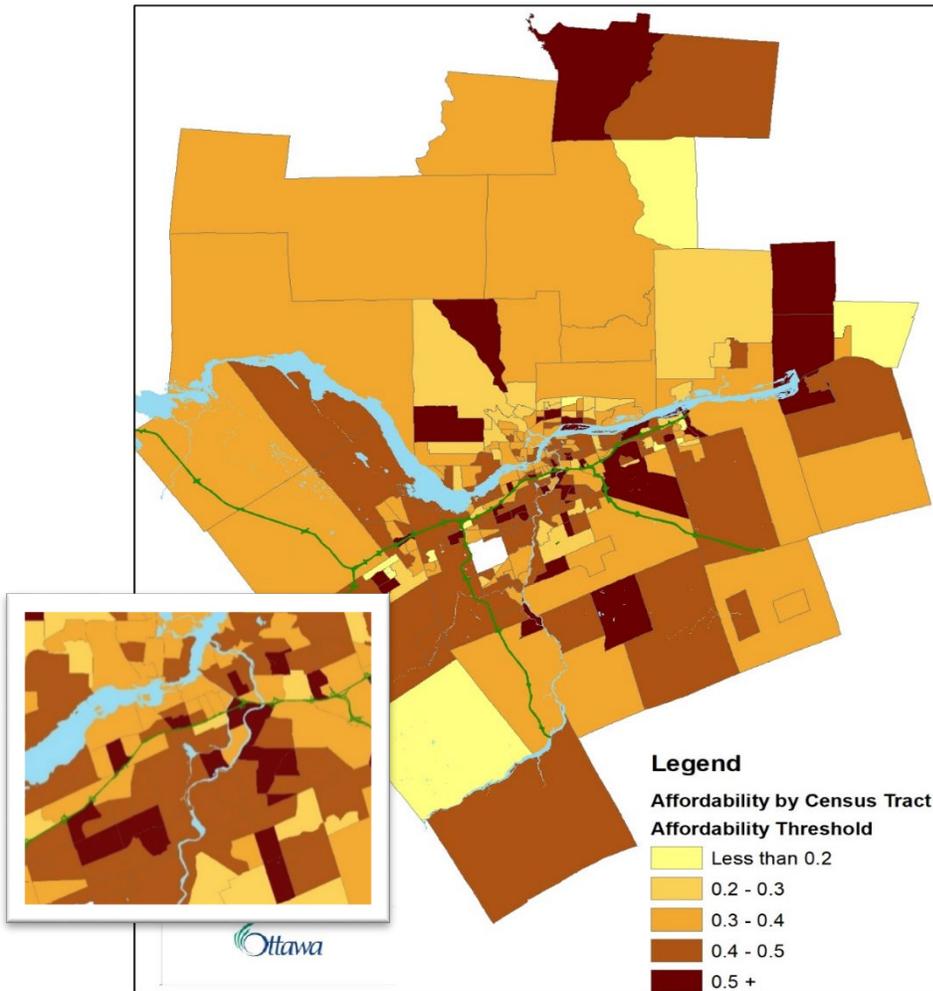
Tableau 9 – Coût moyen des loyers mensuels pour les locataires selon le quartier, 2018

Quartier	Tous	Appartements	Maisons en rangée	Maisons jumelées	Maisons individuelles
Ville d'Ottawa	1 264	1 173	1 408	1 423	1 645
Alta Vista	1 173	1 113	1 311	1 177	1 584
Barrhaven/Nepean (zones rurales)	1 606	1 449	1 611	1 636	1 939
Basse-Ville	1 191	1 163	1 315	1 437	1 246
Bayshore/Crystal Beach/West College	1 303	1 184	1 432	1 436	1 449
Beacon Hill/Cyrville	1 291	1 146	1 435	1 394	1 612
Britannia/Lincoln Heights	1 087	1 072	959	1 504	1 463
Carlington	1 040	981	1 041	1 250	1 573
Centre-ville	1 319	1 298	1 625	1 511	1 687
Centre-ville Ouest/Fisher Park	1 421	1 331	1 577	1 861	1 670
Clarence/Rockland	1 207	1 032	1 206	1 287	1 607
Côte-de-Sable	1 216	1 188	1 172	1 741	1 762
Gatineau	928	874	918	1 082	1 107
Glebe	1 519	1 485	1 561	1 682	1 867
Gloucester/Orléans (Ouest)	1 405	1 263	1 469	1 461	1 706
Hampton Park	1 409	1 314	1 284	1 915	1 951
Hunt Club/South Keys	1 152	1 026	1 265	1 420	1 519
Iris/Queensway Terrace/Whitehaven	1 214	1 151	1 284	1 395	1 487
Kanata/Stittsville	1 559	1 527	1 561	1 325	1 806
Knoxdale	1 317	1 171	1 479	1 287	1 516
New Edinburgh/Manor Park/Rockcliffe Park	1 234	1 128	1 260	2 001	2 295
North Grenville (MU)	1 298	1 080	1 381	1 168	1 561
Orléans (Est)/Ottawa (zones rurales Est)	1 432	1 190	1 600	1 160	1 633
Ottawa (zones rurales Ouest)	1 445	969	1 554	1 184	1 623
Overbrook/Castle Heights	1 103	1 005	1 279	1 247	1 393
Quartier chinois/Hintonburg	1 136	1 093	1 158	1 522	1 756
Vanier	1 068	1 050	1 246	1 109	1 197
Vieil Ottawa-Sud	1 377	1 274	1 767	1 800	1 918
Westboro Nord/Pré Tunney	1 334	1 292	1 595	1 798	1 589
Westboro Sud	1 164	1 141	1 431	1 008	1 943

3.3 Abordabilité

Vu la hausse constante des loyers, il est devenu plus difficile pour les résidents à faible revenu de trouver un logement abordable et adéquat. Pour mesurer ce phénomène, Statistique Canada utilise le rapport des frais de logement au revenu, soit la proportion du revenu total du ménage consacrée au logement. Lorsque ce rapport dépasse 30 %, on dit que le seuil d'abordabilité est dépassé. Cet indicateur n'indique pas à quel point le logement d'un ménage donné est inabordable, mais on peut s'en servir pour connaître l'ampleur du problème dans un secteur en particulier. En 2016, plus de 42 % des ménages locataires et 14 % des ménages propriétaires de la ville avaient besoin de plus de 30 % de leur revenu total pour se loger. La figure 5 illustre la proportion de la population sous le seuil d'abordabilité pour les locataires selon le secteur de recensement. Elle montre qu'il manque de logements abordables non seulement dans les secteurs suburbains à faible revenu, mais aussi dans certaines parties de secteurs exurbains, signe probable du coût élevé des maisons individuelles non attenantes même dans les quartiers peu denses.

Figure 5 – Seuil d’abordabilité pour les locataires par secteurs de recensement



Si l’on adopte l’angle des politiques, en combinant la population au seuil d’abordabilité pour les locataires, on peut voir la concentration des besoins. Les quartiers comme Alta Vista affichent à la fois des frais de logement élevés et une forte population (on estime que 10 327 personnes consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement).

Tableau 10 – Seuil d’abordabilité pour les locataires et population, 2016

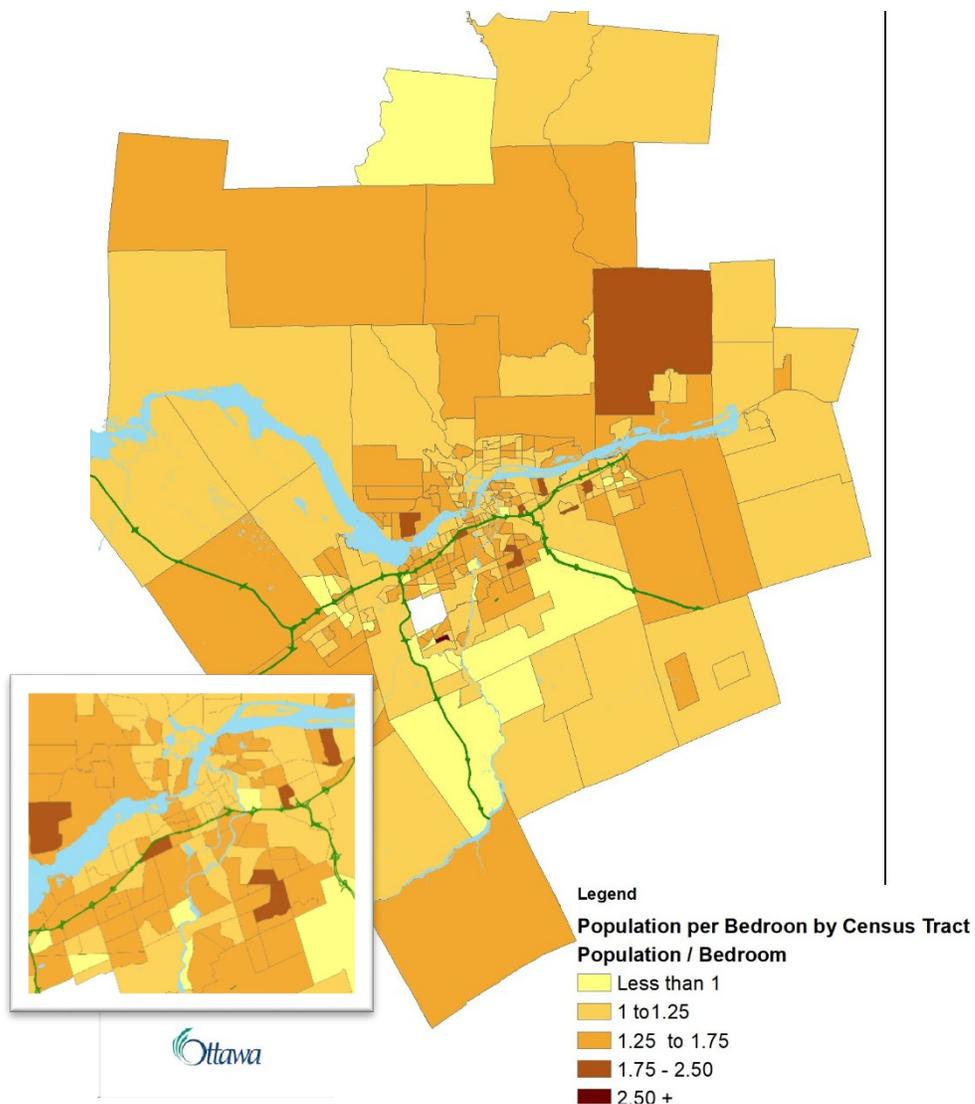
Quartier	Frais de logement supérieurs au seuil d’abordabilité	Population	Population vivant dans un logement inabordable
Ville d’Ottawa	0,42	269 536	113 205
Alta Vista	0,48	21 515	10 327
Barrhaven/Nepean (zones rurales)	0,39	10 442	4 072
Basse-Ville	0,42	8 500	3 570
Bayshore/Crystal Beach/West College	0,44	12 012	5 285
Beacon Hill/Cyrville	0,42	10 721	4 503
Britannia/Lincoln Heights	0,43	10 290	4 425
Carlington	0,42	10 550	4 431
Centre-ville	0,38	20 690	7 862
Centre-ville Ouest/Fisher Park	0,41	3 315	1 359
Clarence/Rockland	0,45	3 613	1 626
Côte-de-Sable	0,46	8 125	3 738
Gatineau	0,36	89 618	32 262
Glebe	0,39	3 405	1 328
Gloucester/Orléans (Ouest)	0,4	17 105	6 842
Hampton Park	0,42	2 730	1 147
Hunt Club/South Keys	0,41	19 913	8 164
Iris/Queensway Terrace/Whitehaven	0,39	11 996	4 678
Kanata/Stittsville	0,39	13 281	5 180
Knoxdale	0,48	15 614	7 495
New Edinburgh/Manor Park/Rockcliffe Park	0,37	6 119	2 264
North Grenville (MU)	0,42	1 695	712
Orléans (Est)/Ottawa (zones rurales Est)	0,4	10 237	4 095
Ottawa (zones rurales Ouest)	0,39	2 915	1 137
Overbrook/Castle Heights	0,4	12 632	5 053
Quartier chinois/Hintonburg	0,46	7 270	3 344
Vanier	0,49	10 500	5 145
Vieil Ottawa-Sud	0,53	4 556	2 415
Westboro Nord/Pré Tunney	0,35	6 735	2 357
Westboro Sud	0,48	3 060	1 469

Depuis 2016, la pénurie de logements locatifs abordables s’est probablement aggravée, étant donné que le nombre de logements locatifs a augmenté moins vite que la population vivant en logement locatif et que les loyers du marché affichés actuellement

sont en moyenne 28 % plus élevés que les loyers moyens de 2018 (voir la Section 4 – Conclusions de l’analyse du marché locatif).

Les logements inabordables peuvent devenir trop occupés, surtout lorsqu’il y a cohabitation. D’après le tableau 1, de 2016 à 2018, la population par chambre à Ottawa a grimpé de 2,01 à 2,04. La superposition de ces données aux secteurs de recensement (figure 6) révèle que les degrés d’occupation des logements sont généralement uniformes dans la ville, à l’exception de quelques petites poches. En général, les logements des secteurs suburbains du sud et de l’ouest de la ville sont plus densément occupés, et il y a une corrélation avec la part de ménages habitant un logement locatif inabordable.

Figure 6 – Population par chambre



3.4 Logements en location à court terme

Le nombre de logements loués à court terme a connu une croissance rapide ces dernières années : le nombre total de logements affichés a bondi de 3 434 en 2016 à 6 278 en 2018. On peut faire une distinction importante entre les logements affichés exclusivement pour la location à court terme (propriétés entières mises sur le marché de la location à court terme pour plus de 120 jours par année) et les autres logements mis sur le marché de la location à court terme (propriétés données en location à court terme de façon très saisonnière et celles dont seules des chambres sont louées). Le parc de logements réservés à la location à court terme s'est agrandi de 349 à 2016 à 1 236 en 2018. Bien que le nombre total d'annonces n'ait sensiblement pas bougé de 2017 à 2018, la part des logements affichés exclusivement pour la location à court terme a poursuivi son expansion. Par conséquent, les revenus générés par l'ensemble des logements loués à court terme ont continué d'augmenter, passant de 11,7 M\$ en 2016 à quelque 39,8 M\$ en 2018.

Tableau 11 – Logements en location à court terme affichés, 2016-2018

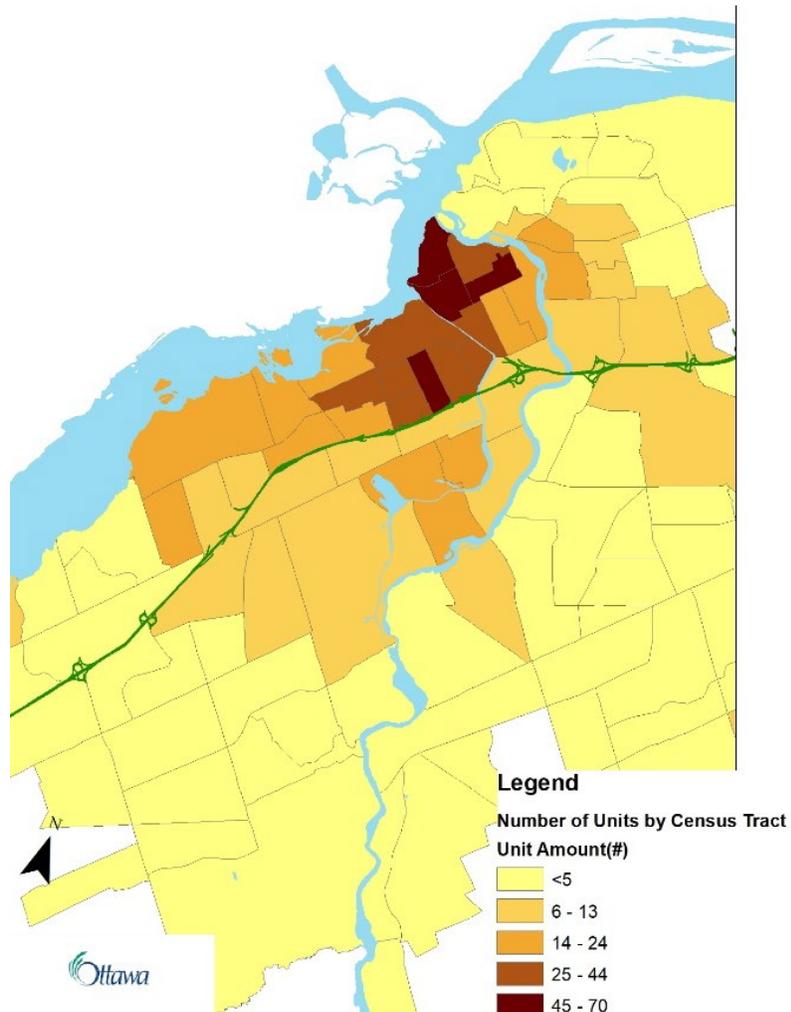
	Nombre total de logements affichés	Nombre de logements affichés exclusivement pour la location à court terme	Revenus (M\$)
2016	3 434	349	11,7
2017	6 286	980	31,4
2018	6 278	1 236	39,8

Les logements affichés exclusivement pour la location à court terme sont fortement concentrés dans des secteurs à grande affluence touristique. D'après le tableau 10, les logements loués à court terme se trouvent à 52 % dans cinq quartiers, et 36 % dans les deux principaux quartiers, soit le centre-ville et la Basse-Ville. La figure 7 illustre la distribution des logements locatifs à court terme selon le secteur de recensement.

Tableau 12 – Cinq quartiers comptant le plus de logements en location à court terme

Quartier	Logements	Proportion
Centre-ville	248	20 %
Basse-Ville	197	16 %
Côte-de-Sable	78	6 %
Quartier chinois/Hintonburg	67	5 %
Vanier	57	5 %

Figure 7 – Distribution des logements en location à court terme par secteurs de recensement



La forte concentration de logements loués à court terme dans le centre-ville est une tendance commune à la plupart des villes et limite la mise en location à court terme sur le territoire d'Ottawa. Cela dit, elle accentue l'incidence dans les secteurs où la location à court terme perpétuelle est désirable, ce qui érode la proportion du parc locatif disponible pour l'occupation à long terme.

Les logements réservés à la location à court terme sont à l'image des logements en location à long terme de leur secteur : la plupart des logements à Ottawa sont des maisons, et la plupart des logements loués à court terme sont des appartements (voir le tableau 7). L'incidence sur le parc locatif global est faible, mais va en augmentant : plus de 1,2 % des appartements (sauf les logements construits à des fins locatives) étaient loués à court terme en 2018, contre moins de 0,4 % en 2016.

Tableau 13 – Logements en location à court terme selon le type et le nombre de chambres

	Chambres à coucher				Total
	Studio	1	2	3 ou plus	
Appartements					
2016	29	132	61	21	243
2017	89	346	174	56	665
2018	124	418	227	71	840
Maisons					
2016	3	9	30	64	106
2017	4	31	80	200	315
2018	6	37	98	255	396

4. Conclusions de l'analyse du marché locatif

L'échantillonnage de données en ligne sur les logements locatifs pour la période d'octobre à décembre 2018 a mené à l'extraction de 2 214 appartements affichés et de 230 maisons affichées pouvant être considérées comme des logements locatifs d'après la teneur de l'annonce. Les prix affichés s'apparentaient largement à ceux demandés par les propriétaires et pouvaient être plus élevés que les loyers réellement versés. En général, ils étaient nettement supérieurs aux loyers moyens : en moyenne, les propriétaires demandaient 1 572 \$ pour un appartement et 2 714 \$ pour une maison individuelle non attenante, comparativement à des loyers moyens respectifs de 1 173 \$ et de 1 645 \$ en 2018. À supposer que les logements soient plus susceptibles d'être affichés dans les quartiers aux loyers typiquement élevés, en moyenne, les prix demandés dépassent approximativement de 28 % le loyer moyen des appartements, de 30 % celui des maisons en rangée, et de 84 % celui des maisons individuelles non attenantes. Dans le dernier cas, l'écart est probablement amplifié par un certain biais de sélection dans la fourchette supérieure des données du S.I.A.

Tableau 14 – Logements locatifs au loyer du marché affichés selon le nombre de chambres, 2018

	Chambres à coucher				Tous
	Studio	1	2	3	
Appartements					
Loyer demandé	1 174	1 401	1 674	1 977	1 572
Logements affichés	207	755	977	275	2 214
Loyer moyen	838	1 036	1 335	1 419	1 173
Maisons en rangée					
Loyer demandé	906	1 380	1 862	1 926	1 737
Logements affichés	4	11	23	23	61
Loyer moyen	937	978	1 278	1 441	1 408
Maisons individuelles non attenantes					
Loyer demandé	1 050	1 819	2 525	2 948	2 714
Logements affichés	2	14	47	106	169
Loyer moyen	1 424	1 097	1 358	1 737	1 645

En ventilant les annonces en ligne par quartiers, on constate qu'elles sont concentrées dans certains quartiers, les propriétés du centre-ville affichant le plus grand nombre d'annonces (418), probablement parce que les propriétaires ont tendance à situer leur logement dans le centre-ville même s'il n'en est rien. Il y a néanmoins beaucoup de logements affichés dans d'autres quartiers du centre-ville qui n'ont pas ce problème, dont la Côte-de-Sable (182), le Quartier chinois/Hintonburg (135) et la Basse-Ville (252).

Tableau 15 – Loyer moyen demandé pour les logements locatifs selon le nombre de chambres

Quartier	Type de logement	Studio	1 Chambre à coucher	2 Chambres à coucher	3 ou plus Chambres à coucher	Annonces
Alta Vista	Appartements	s.o	1 037	1 356	1 884	102
Alta Vista	Maisons individuelles	s.o	s.o	2 575	2 967	8
Barrhaven/Nepean (zones rurales)	Appartements	1 000	1 200	1 479	1 974	36
Barrhaven/Nepean (zones rurales)	Maisons en rangée	s.o	s.o	1 750	1 740	2
Barrhaven/Nepean (zones rurales)	Maisons individuelles	s.o	s.o	s.o	2 830	5
Basse-Ville	Appartements	1 383	1 585	1 975	2 092	252
Basse-Ville	Maisons en rangée	450	1 717	2 600	s.o	5

Quartier	Type de logement	Studio	1 Chambre à coucher	2 Chambres à coucher	3 ou plus Chambres à coucher	Annonces
Basse-Ville	Maisons individuelles	s.o	2 000	2 600	3 275	10
Bayshore/Crystal Beach/West College	Appartements	s.o	1 390	1 561	1 917	55
Bayshore/Crystal Beach/West College	Maisons en rangée	s.o	s.o	s.o	1 650	1
Bayshore/Crystal Beach/West College	Maisons individuelles	s.o	s.o	2 200	2 548	3
Beacon Hill/Cyrville	Appartements	985	1 317	1 339	1 886	35
Beacon Hill/Cyrville	Maisons en rangée	s.o	s.o	s.o	1 675	1
Beacon Hill/Cyrville	Maisons individuelles	s.o	900	s.o	3 667	4
Britannia/Lincoln Heights	Appartements	996	1 119	1 424	1 636	101
Britannia/Lincoln Heights	Maisons en rangée	s.o	s.o	1 150	s.o	1
Britannia/Lincoln Heights	Maisons individuelles	1 500	1 072	2 150	s.o	4
Carlington	Appartements	1 012	1 116	1 372	2 048	119
Carlington	Maisons en rangée	s.o	s.o	s.o	1 666	3
Carlington	Maisons individuelles	s.o	s.o	s.o	3 358	3
Centre-ville	Appartements	1 200	1 591	1 846	2 048	418
Centre-ville	Maisons en rangée	975	1 650	2 329	2 650	13
Centre-ville	Maisons individuelles	s.o	2 500	2 892	3 367	7
Centre-ville Ouest/Fisher Park	Appartements	962	1 302	1 570	2 100	19
Centre-ville Ouest/Fisher Park	Maisons en rangée	1 250	s.o	s.o	1 950	2
Centre-ville Ouest/Fisher Park	Maisons individuelles	s.o	2 100	2 600	3 694	9
Clarence/Rockland	Appartements	834	858	1 099	1 200	22
Côte-de-Sable	Appartements	1 295	1 273	1 617	2 407	182

Quartier	Type de logement	Studio	1 Chambre à coucher	2 Chambres à coucher	3 ou plus Chambres à coucher	Annonces
Côte-de-Sable	Maisons en rangée	s.o	450	1 700	2 800	4
Côte-de-Sable	Maisons individuelles	s.o	s.o	1 487	3 815	5
Gatineau	Appartements	s.o	812	1 817	800	23
Glebe	Appartements	1 275	1 514	1 841	2 750	30
Glebe	Maisons en rangée	s.o	s.o	s.o	3 500	1
Gloucester/Orléans (Ouest)	Appartements	882	1 223	1 395	1 684	61
Gloucester/Orléans (Ouest)	Maisons en rangée	s.o	s.o	1 775	1 898	4
Gloucester/Orléans (Ouest)	Maisons individuelles	s.o	s.o	2 020	2 928	13
Hampton Park	Appartements	930	1 666	2 113	2 306	107
Hampton Park	Maisons en rangée	950	s.o	s.o	s.o	1
Hampton Park	Maisons individuelles	s.o	s.o	2 286	3 562	11
Hunt Club/South Keys	Appartements	1 050	1 090	1 470	1 416	59
Hunt Club/South Keys	Maisons en rangée	s.o	s.o	1 186	1 900	4
Hunt Club/South Keys	Maisons individuelles	s.o	s.o	1 925	2 899	9
Iris/Queensway Terrace/Whitehaven	Appartements	1 012	1 184	1 396	1 845	59
Iris/Queensway Terrace/Whitehaven	Maisons individuelles	s.o	s.o	s.o	2 360	5
Kanata/Stittsville	Appartements	1 027	1 539	2 046	1 345	30
Kanata/Stittsville	Maisons en rangée	s.o	s.o	1 450	1 620	5
Kanata/Stittsville	Maisons individuelles	s.o	1 200	2 550	2 726	19
Knoxdale	Appartements	s.o	1 313	1 680	1 538	47
Knoxdale	Maisons individuelles	s.o	s.o	s.o	2 950	4
New Edinburgh/Manor	Appartements	1 133	1 658	1 729	1 988	38

Quartier	Type de logement	Studio	1 Chambre à coucher	2 Chambres à coucher	3 ou plus Chambres à coucher	Annonces
Park/Rockcliffe Park						
New Edinburgh/Manor Park/Rockcliffe Park	Maisons individuelles	s.o	s.o	s.o	2 600	1
Orléans (Est)/Ottawa (zones rurales Est)	Appartements	s.o	1 525	1 775	s.o	6
Orléans (Est)/Ottawa (zones rurales Est)	Maisons individuelles	s.o	s.o	s.o	2 833	9
Ottawa (zones rurales Ouest)	Appartements	979	1 120	1 469	1 947	95
Ottawa (zones rurales Ouest)	Maisons en rangée	s.o	875	1 750	1 841	7
Ottawa (zones rurales Ouest)	Maisons individuelles	600	s.o	2 267	2 619	12
Overbrook/Castle Heights	Appartements	888	1 047	1 238	1 268	43
Overbrook/Castle Heights	Maisons individuelles	s.o	2 268	3 464	3 025	12
Quartier chinois/Hintonburg	Appartements	1 362	1 590	1 908	2 391	135
Quartier chinois/Hintonburg	Maisons en rangée	s.o	s.o	1 900	1 395	2
Quartier chinois/Hintonburg	Maisons individuelles	s.o	1 722	2 491	2 700	8
Vanier	Appartements	803	1 312	1 376	1 358	69
Vanier	Maisons en rangée	s.o	s.o	1 200	s.o	1
Vanier	Maisons individuelles	s.o	s.o	s.o	3 600	2
Vieil Ottawa-Sud	Appartements	s.o	1 212	1 318	1 475	7
Vieil Ottawa-Sud	Maisons individuelles	s.o	s.o	2 500	3 300	2
Westboro Nord/Pré Tunney	Appartements	1 111	1 341	1 810	2 184	78
Westboro Nord/Pré Tunney	Maisons en rangée	s.o	s.o	2 165	2 400	4

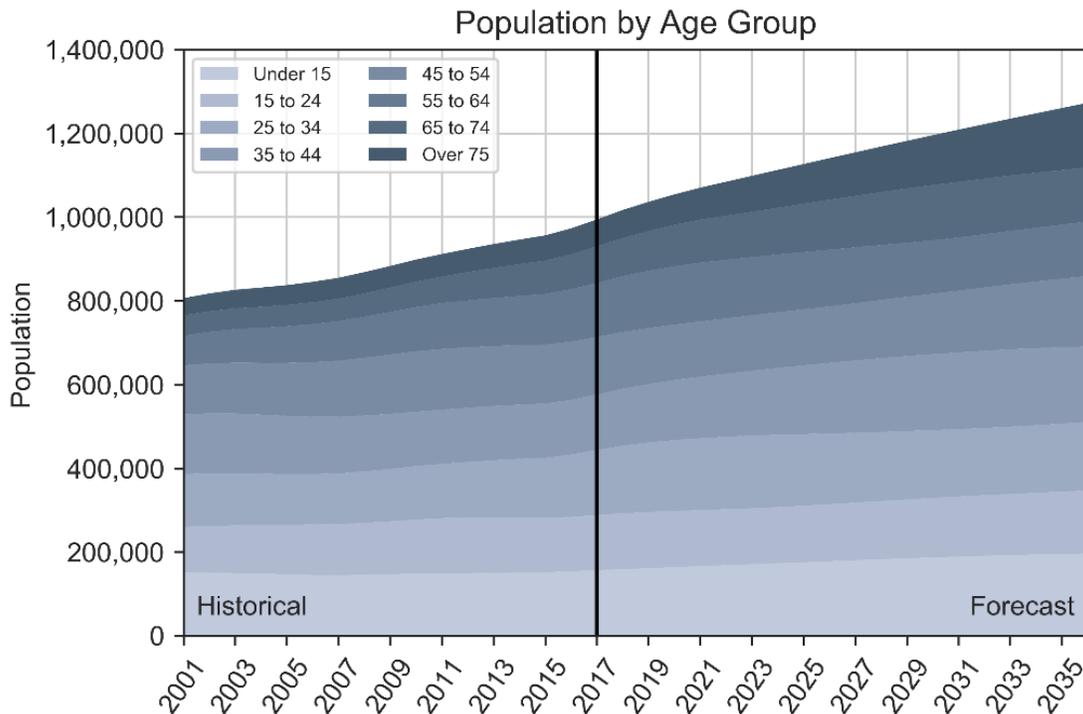
Quartier	Type de logement	Studio	1 Chambre à coucher	2 Chambres à coucher	3 ou plus Chambres à coucher	Annonces
Westboro Nord/Pré Tunney	Maisons individuelles	s.o	s.o	3 950	2 000	4
Westboro Sud	Appartements	s.o	1 360	1 574	s.o	9

5. Prévisions sur le marché locatif

5.1 Population et données démographiques

La population qui sert de base aux prévisions sur le marché locatif se fonde sur un modèle de croissance naturelle. Elle tient compte des tendances actuelles des mouvements migratoires, des décès et des naissances pour la ville d'Ottawa, sans égard aux contraintes du parc résidentiel. Le modèle prévoit une croissance démographique de 24 % pour la période 2016-2031, ce qui est conforme aux plans de croissance actuels pour Ottawa.

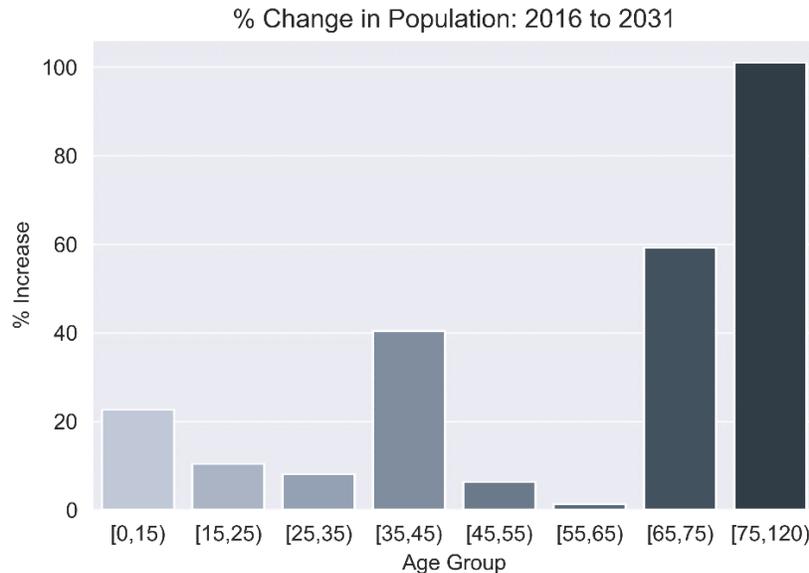
Figure 8 – Population selon le groupe d'âge



De 2016 à 2031, les groupes d'âge supérieurs sont appelés à connaître une croissance considérable dans la ville : la population de 75 ans ou plus devrait plus que doubler. D'ici 2031, la proportion de personnes de 75 ans ou plus dans la population totale

passera de 6 % à 10 %, tandis que celle des personnes de 25 à 65 ans baissera de 56 % à 51 %.

Figure 9 – Variation de la population en pourcentage, 2016-2031



Le vieillissement de la population devrait faire reculer la taille moyenne des ménages à Ottawa de 2,50 personnes en 2016 à 2,46 personnes en 2031. Cette situation réduira l’offre de logements : le nombre de ménages influe sur la demande de logements, et comme les ménages se font plus petits, la demande croît plus vite que la population.

5.2 Évolution du parc résidentiel

Si les tendances en matière de construction se maintiennent, environ 5 600 logements devraient s’ajouter au parc résidentiel chaque année. Les prévisions sur le marché locatif s’appuient sur deux scénarios : selon le premier, la croissance sera lente, et l’offre de logements en location à court terme connaîtra une légère augmentation et se stabilisera après 2018; selon le deuxième, la croissance sera rapide, et les tendances des deux dernières années se poursuivront à des rythmes semblables. Le scénario de croissance rapide prévoit que le nombre de logements locatifs neufs augmentera au fil du temps, pour grimper de 1 205 par année en 2018 à 2 203 en 2031 (si l’on compte les logements construits à des fins locatives et ceux construits pour une occupation par le propriétaire), au détriment de la croissance des logements occupés par leur propriétaire. Pour les deux scénarios, les prévisions comprennent une augmentation de la part des appartements et des maisons en rangée et une réduction de la part des maisons individuelles non attenantes, ce qui est conforme aux tendances passées dans la ville. La distribution des logements locatifs neufs est plutôt stable : la quasi-totalité (99 %) sont soit des maisons en rangée, soit des appartements. Cette analyse ne tient pas compte des contraintes d’utilisation du sol associées à l’empreinte de chaque bâtiment, mais en cas de restrictions de l’utilisation du sol, les changements seraient encore plus marqués.

Figure 10 – Nombre de logements : composition des mises en chantier selon le statu quo

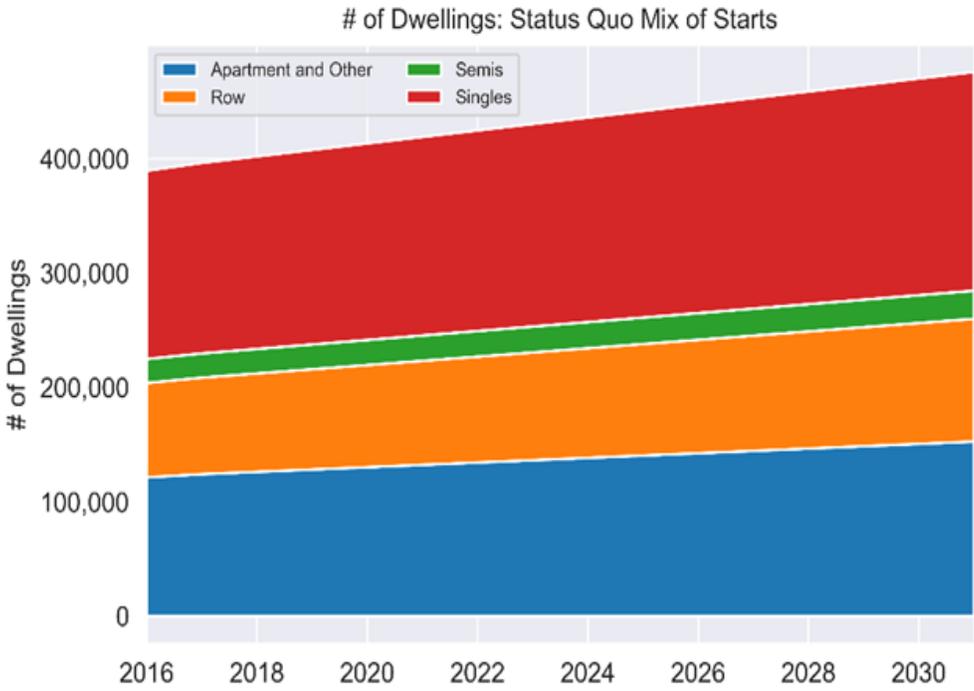


Figure 11 – Répartition des logements du parc résidentiel : composition des mises en chantier selon le statu quo

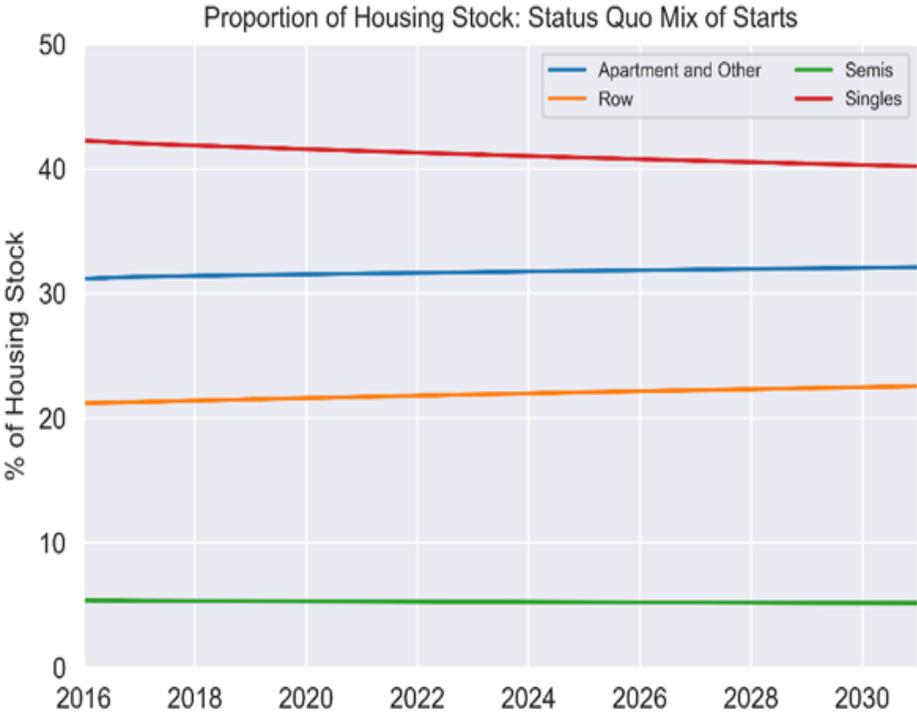
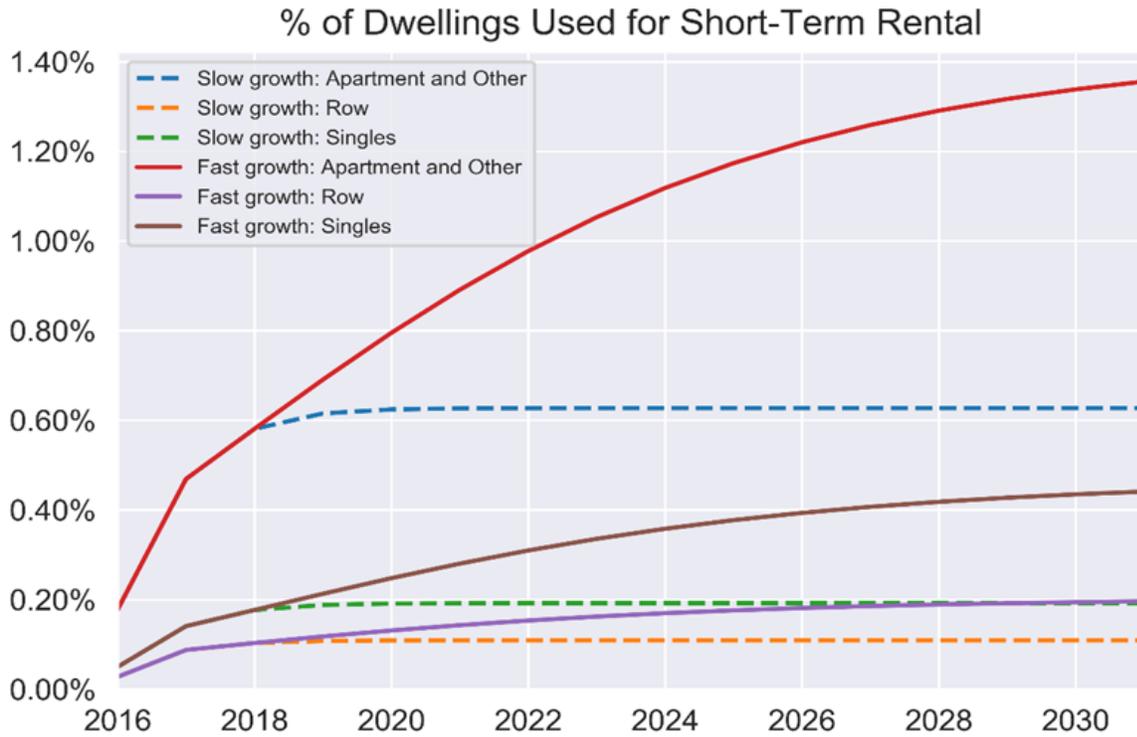
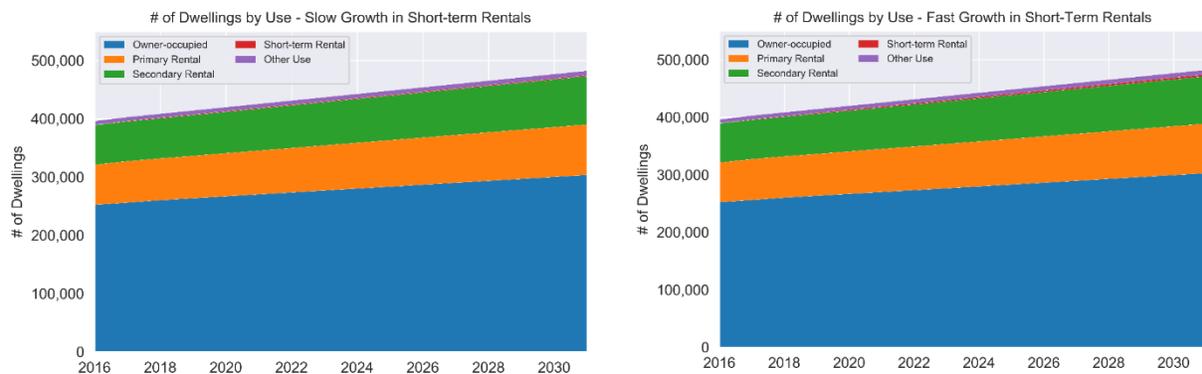


Figure 12 – Parc résidentiel selon les prévisions sur le logement



Le scénario de croissance rapide se solde par une perte considérable de logements loués à long terme au profit des logements loués à court terme, qui atteint quelque 1,4 % du parc, les appartements mis sur le marché secondaire (donnés en location sans avoir été construits à des fins locatives) étant les plus touchés. Cela dit, aucun des deux scénarios n’augure d’effets importants sur la structure de propriété attendue des logements dans la ville.

Figure 13 – Logements par usages selon deux scénarios de croissance



Dans l'ensemble, si la construction se poursuit au même rythme qu'aujourd'hui, en 2031, il manquera environ 18 000 logements pour les personnes souhaitant s'établir à Ottawa, voire plus de 19 000 selon le scénario de croissance rapide de la location à court terme. Or, cette analyse ne tient pas compte de la concentration des effets en question; comme le montrait la figure 7, les logements loués à court terme se trouvent en grande partie dans le centre-ville, ce qui laisse présager des conséquences plus graves dans les quartiers attirant une part disproportionnée de visiteurs.

Figure 14 – Écarts entre l'offre et la demande

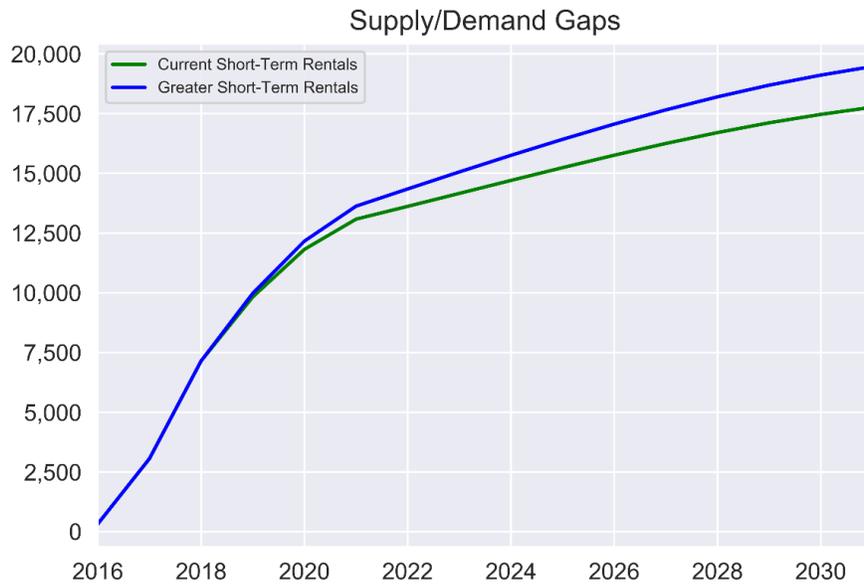
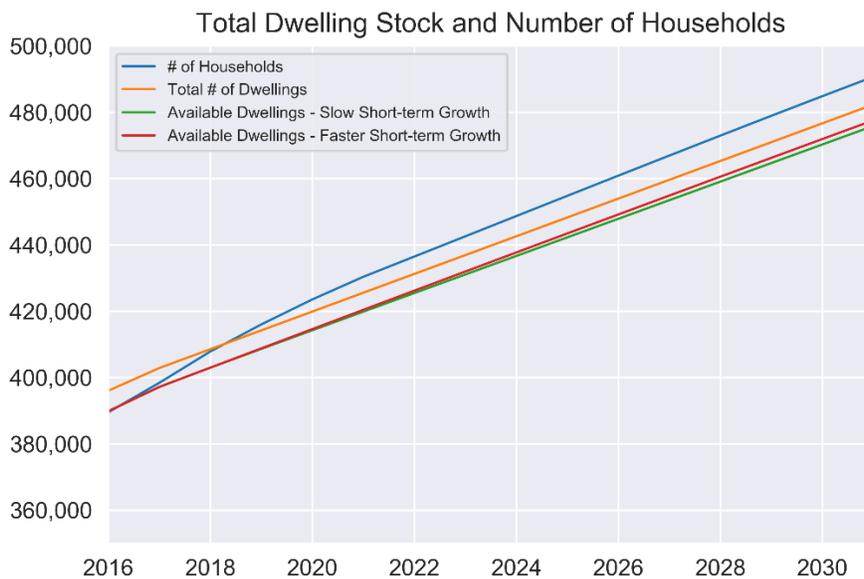


Figure 15 – Parc résidentiel total et nombre de ménages



Pour que cette pénurie se résorbe, il faudra que la croissance annuelle s'accélère (comme le montre le tableau 14 ci-dessous) par rapport aux plans de croissance précédents, surtout dans la Ceinture de verdure.

Tableau 16 – Objectifs de croissance par types de logements

Type de logement	Dans la Ceinture de verdure	Hors de la Ceinture de verdure	Total
Nombre total de logements – 2016	231 429	164 556	395 985
Tendance actuelle du nombre de logements – 2031	247 058	226 956	474 014
Nombre de logements visé par le plan de croissance – 2031	270 000	210 000	480 000
Croissance naturelle nécessaire des logements – 2031	251 376	230 922	482 298
Croissance annuelle nécessaire – 2016 à 2031	2 571	3 030	5 601
Variation du taux de croissance nécessaire à l'objectif du plan de croissance	247 %	73 %	108 %
Variation du taux de croissance nécessaire à l'objectif de croissance naturelle	128 %	106 %	111 %

5.3 Évolution des loyers mensuels moyens

À Ottawa, les loyers sont en hausse depuis 2008, et surtout ces dernières années. À l'heure actuelle, les taux d'inoccupation s'approchent des creux historiques, et si la tendance récente se maintient, la demande future dépassera l'offre, ce qui donne à penser que les loyers continueront d'augmenter. Beaucoup d'incertitudes entourent toutefois les prévisions sur l'évolution des loyers :

- Le revenu des ménages et le marché du travail local peuvent autant stimuler l'augmentation des loyers que la freiner.
- Les politiques locales (plans de construction et d'aménagement) influent sur l'offre.
- Les politiques provinciales (contrôle des loyers et incitatifs fiscaux) influent sur l'offre.
- Les taux d'intérêt et les politiques fiscales influent sur l'offre et la demande.
- Les préférences des consommateurs changent avec le temps.

Ces prévisions supposent que la forte croissance des loyers se poursuivra encore deux ans, puis commencera à s'essouffler progressivement pour se rapprocher du taux

d'inflation. On peut voir les effets de ces prévisions dans le tableau 15, qui montre la progression du loyer moyen des appartements dans la ville d'Ottawa de 2008 à 2031, selon le nombre de chambres. Le loyer moyen des appartements, toutes tailles confondues, devrait grimper de 1 235 \$ à 1 744 \$ sur la période 2018-2031, ce qui représente une augmentation de 41 %. On parle d'un taux de 2,7 % par année, lequel ressemble à la croissance à long terme moyenne des loyers des appartements enregistrée de 2008 à 2018, soit 3,3 %.

Tableau 17 – Loyer mensuel moyen des appartements selon le nombre de chambres, Ottawa, 2008-2031

Année	Tous	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres ou plus
2008	897	671	827	995	1 227
2009	926	688	853	1 028	1 222
2010	947	715	877	1 048	1 221
2011	976	704	878	1 133	1 202
2012	996	720	898	1 158	1 229
2013	1 015	731	911	1 175	1 247
2014	1 021	734	916	1 181	1 254
2015	1 056	754	940	1 212	1 286
2016	1 144	717	970	1 241	1 346
2017	1 171	745	990	1 266	1 378
2018	1 235	783	1 048	1 340	1 455
2019	1 283	817	1 090	1 392	1 513
2020	1 329	849	1 128	1 442	1 567
2021	1 372	878	1 165	1 488	1 618
2022	1 413	906	1 200	1 533	1 667
2023	1 452	933	1 234	1 575	1 713
2024	1 490	959	1 266	1 617	1 759
2025	1 527	984	1 298	1 657	1 803
2026	1 564	1 009	1 329	1 697	1 846
2027	1 600	1 033	1 360	1 736	1 889
2028	1 636	1 057	1 391	1 775	1 932
2029	1 672	1 080	1 422	1 815	1 975
2030	1 708	1 104	1 453	1 854	2 018
2031	1 744	1 128	1 484	1 893	2 061

Une croissance semblable est attendue pour les maisons en rangée. Le tableau 16 montre la progression, de 2008 à 2031, du loyer moyen des maisons en rangée, selon le nombre de chambres. D'après ce tableau, sur la période 2018-2031, les loyers grimperont de 42 %, passant de 1 296 \$ à 1 842 \$, ce qui représente une croissance annuelle de 2,74 %, contre 1,74 % pour la période 2008-2018.

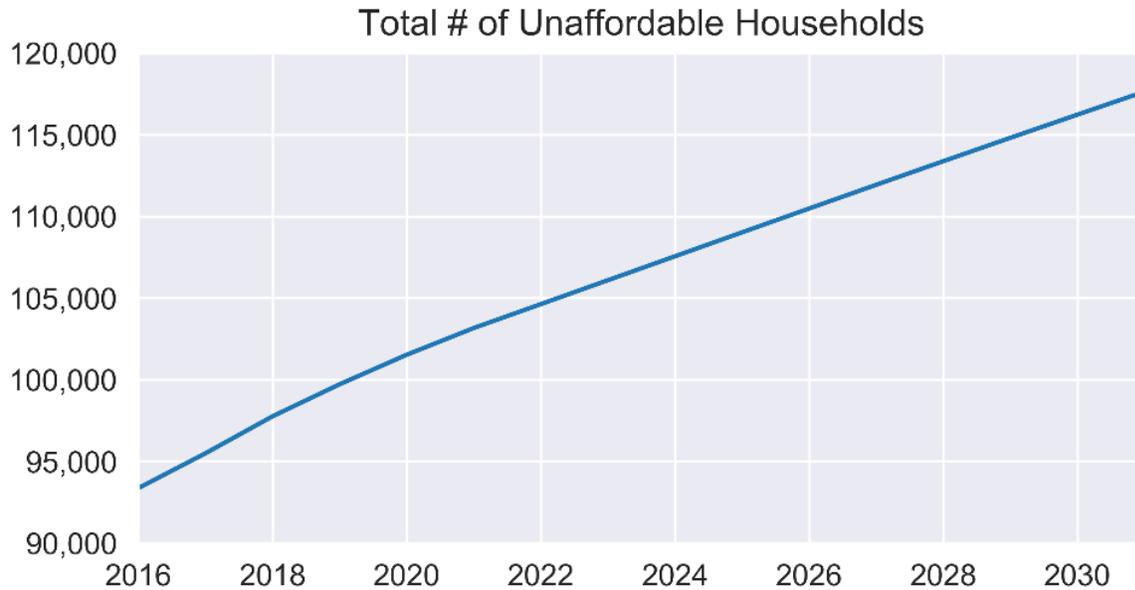
Tableau 18 – Loyer moyen des maisons en rangée selon le nombre de chambres, 2008-2031

Année	Tous	1 chambre	2 chambres	3 chambres ou plus
2008	1 095	801	988	1 134
2009	1 146	848	1 041	1 183
2010	1 158	918	1 066	1 191
2011	1 190	914	1 085	1 227
2012	1 224	903	1 120	1 263
2013	1 240	922	1 130	1 286
2014	1 221	932	1 117	1 272
2015	1 254	932	1 172	1 299
2016	1 196	908	1 203	1 331
2017	1 239	936	1 246	1 402
2018	1 296	975	1 288	1 442
2019	1 349	1 010	1 333	1 501
2020	1 399	1 043	1 376	1 557
2021	1 445	1 075	1 417	1 609
2022	1 489	1 105	1 456	1 658
2023	1 532	1 135	1 494	1 705
2024	1 572	1 163	1 531	1 751
2025	1 612	1 191	1 568	1 796
2026	1 651	1 219	1 604	1 840
2027	1 689	1 247	1 640	1 883
2028	1 727	1 274	1 676	1 926
2029	1 765	1 302	1 712	1 969
2030	1 803	1 330	1 749	2 012
2031	1 842	1 358	1 786	2 055

5.4 Évolution de l'abordabilité

Si la distribution actuelle des loyers et des revenus (en dollars constants) ne change pas, le nombre de ménages habitant un logement inabordable est susceptible d'augmenter de près de 25 000 pour atteindre plus de 115 000 en 2031, ce qui témoigne de l'écart entre l'offre de logements neufs et la demande persistante. Comme le montre la figure 5, le problème des logements inabordables est déjà très répandu dans la ville; les frais de logement sont élevés dans des secteurs urbains, suburbains et exurbains. Vu la complexité des changements dans le revenu et les préférences géographiques, il n'est pas possible de prendre ces prévisions pour tracer une carte crédible qui révélerait dans quels quartiers ou secteurs de recensement les effets sur l'abordabilité seront les plus prononcés.

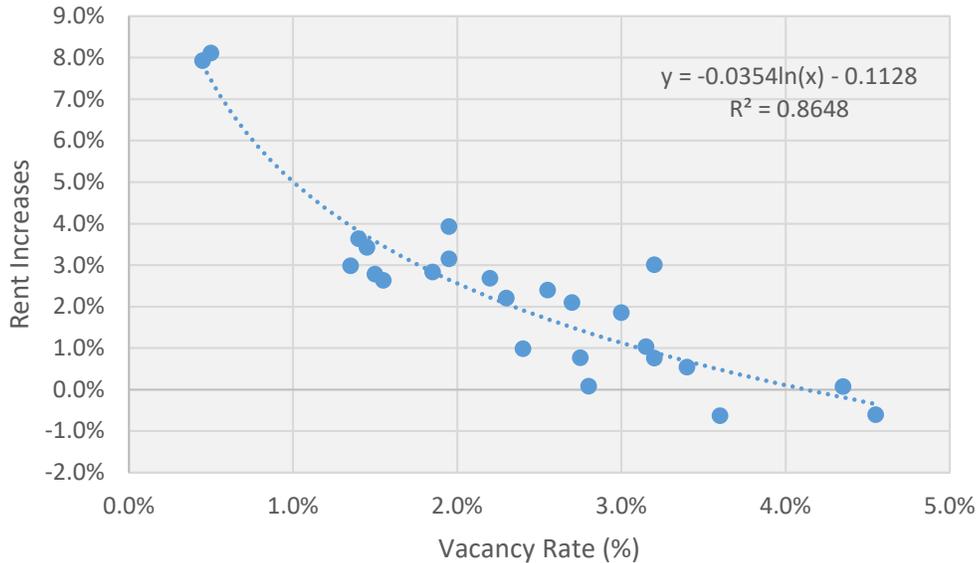
Figure 16 – Nombre total de ménages vivant dans un logement inabordable



5.5 Incidence des logements en location à court terme sur les loyers mensuels

Pour estimer l'incidence potentielle de la location à court terme sur les loyers, les hausses de loyers et les taux d'inoccupation passés ont été soumis à une régression log-linéaire. Plus précisément, la moyenne mobile sur deux ans des loyers annuels des logements de deux chambres et le taux d'inoccupation total dans la RMR d'Ottawa ont été tirés de données de la SCHL sur les loyers de 1992 à 2018. Les données sont présentées dans la figure ci-dessous.

Figure 17 – Taux d'inoccupation et hausses des loyers, 1992 à 2018



Cette figure montre que les taux d'inoccupation ont une forte capacité d'explication ($R^2 = 0,8648$) du taux de variation des loyers; des taux d'inoccupation élevés ralentissent les hausses de loyers, et des taux d'inoccupation faibles les accélèrent. Les données ont tendance à former des grappes serrées lorsque les taux d'inoccupation se situent approximativement entre 1,5 % et 3,5 % et que les loyers augmentent de 0 % à 4 %, mais les données aberrantes correspondent étroitement à une relation logarithmique entre les deux facteurs. On peut en conclure que les loyers augmentent beaucoup quand les taux d'inoccupation sont très faibles et que les taux d'inoccupation élevés atténuent beaucoup plus modestement les hausses de loyers.

Si l'on tient pour acquis que les logements en location à court terme ajoutés ne comptent pas comme des logements neufs, par simple mathématique, une augmentation du nombre de logements loués à court terme ferait baisser les taux d'inoccupation. La location à court terme a aussi une influence modératrice sur les taux d'inoccupation élevés, car elle permet d'utiliser des logements locatifs autrement vacants. Cette réduction du nombre de logements loués à court terme influe démesurément sur les hausses de loyers, vu la relation logarithmique.

Tableau 19 – Résumé des effets des logements en location à court terme d'ici 2031

Effets de la location à court terme	Croissance lente de la location à court terme	Croissance rapide de la location à court terme
Parc locatif total (2031)	170 951	170 951
Nombre de logements en location à court terme (2031)	1 461	3 166
Proportion du parc locatif	0,85 %	1,85 %
Incidence sur le taux d'inoccupation	0,43 %	0,93 %
Taux d'inoccupation potentiel	1,37 %	0,87 %
Augmentation annuelle des loyers	3,89 %	5,49 %

Si la tendance se maintient, d'ici 2031, jusqu'à 1,85 % du parc locatif sera composé de logements loués à court terme. S'il s'ensuivait une réduction deux fois moindre du taux d'inoccupation, les hausses de loyers pourraient excéder 5 %, soit 1,6 % de plus que dans les prévisions de référence (croissance lente). Comme on l'a vu précédemment, les effets de la location à court terme sur le parc locatif sont très concentrés dans les secteurs touristiques (à Ottawa, le centre-ville), mais comme cette estimation se fonde sur l'incidence dans toute la ville, les variations à l'échelle des quartiers sont sous-estimées. À noter que les prévisions en question dépendent beaucoup de l'hypothèse voulant qu'aucun logement ne soit construit en réaction au recul des taux d'occupation. En se dotant de plans qui encourageraient l'expansion du parc locatif au-dessus de la valeur de référence, surtout dans les secteurs touristiques, il serait possible d'atténuer l'incidence sur les taux d'inoccupation et le rythme d'augmentation des loyers en cas de hausse prévue du nombre de logements loués à court terme.

Conclusion

Deux types de résidents habitent le parc de logements d'Ottawa : d'une part, les propriétaires, qui vivent surtout dans les maisons individuelles non attenantes occupant la majorité du territoire de la ville et, d'autre part, les locataires, qui habitent surtout les appartements situés dans les quartiers denses bien desservis par les transports en commun. De 2016 à 2018, le parc locatif (nombre de logements donnés en location) a connu une expansion d'environ 1 %, et la population vivant en logement locatif a augmenté de 2,9 %. Sur la même période, les loyers ont bondi de 7,8 % pour les appartements, et de 11,3 % pour les maisons. Le présent rapport confirme que les loyers demeurent en hausse. Les prix (loyers) demandés pour les appartements, obtenus par moissonnage des annonces en ligne, sont 28 % plus élevés que le loyer moyen des appartements comparables d'un même quartier.

L'augmentation des loyers découle de la croissance de la population par rapport à celle du parc résidentiel, d'une hausse générale des revenus et, dans certains secteurs, de la conversion rapide d'une partie du parc locatif à la location à court terme. Les logements locatifs étant géographiquement concentrés, les ménages confrontés à des coûts de logement trop élevés le sont aussi. Ce sont ainsi 40 % des ménages locataires qui vivent dans un logement inabordable, et cette proportion devrait continuer d'augmenter à long terme.

La conversion du parc résidentiel à la location à court terme réduit de plus en plus le nombre de logements donnés en location à long terme. Le nombre de logements loués à court terme a connu une croissance rapide : depuis 2016, les annonces ont augmenté de 83 %, et le nombre de logements affichés exclusivement pour la location à court terme, de 254 %, bien que la base soit petite et que le rythme ait ralenti durant la dernière année. En très grande partie des appartements, les logements loués à court terme sont concentrés dans des secteurs touristiques. Dans l'ensemble, plus de 1,2 % des appartements (sauf ceux construits à des fins locatives) ont été loués à court terme, contre moins de 0,4 % en 2016, et la part des appartements affichés réservés à la location à court terme (loués plus de 120 jours par année) a doublé, grim pant de 10 % en 2016 à 20 % en 2018.

L'offre de logements a poursuivi une croissance relativement stable et linéaire dans la ville d'Ottawa, et le présent rapport prévoit que s'y ajouteront quelque 5 600 logements par année, compte tenu du basculement de la construction de maisons individuelles non attenantes vers la construction d'appartements et de maisons en rangée. Si la construction se poursuit au même rythme qu'aujourd'hui, d'après les projections démographiques actuelles, le rapport prévoit qu'il manquera entre 18 000 et 19 000 logements pour les personnes souhaitant s'établir à Ottawa en 2031. Selon ce scénario, le loyer moyen des appartements augmentera de 41 % sur la période 2018-2031, ce qui signifie que près de 25 000 ménages de plus habiteront un logement inabordable en 2031.