

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

CALGARY 2003

Taux d'inoccupation des appartements à son plus haut niveau en neuf ans

Pour la deuxième année d'affilée, le nombre d'appartements inoccupés a augmenté dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary et est actuellement à son point le plus élevé en neuf ans. En octobre 2003, le taux d'inoccupation des appartements atteignait 4,4 %, contre 2,9 % au même mois en 2002. Cela signifie qu'au moment de l'Enquête, pour chaque tranche de mille appartements locatifs d'initiative privée, 44 étaient libres et prêts à louer. D'après l'Enquête de la SCHL menée en octobre 2003, 1 908 appartements d'initiative privée étaient inoccupés dans la RMR de Calgary, soit 55 % de plus que les 1 233 recensés un an auparavant. Sur les 28 RMR canadiennes, seules celles de Saskatoon, Saguenay et Saint John affichaient un taux d'inoccupation supérieur à Calgary.

Parmi les facteurs à l'origine de cette hausse, la faiblesse des taux hypothécaires est le plus important. Des taux hypothécaires parmi les plus bas en 45 ans ont incité, pendant toute l'année, les locataires à accéder à la propriété avant que le prix des habitations et les taux n'augmentent davantage. Une autre cause de l'élévation du taux

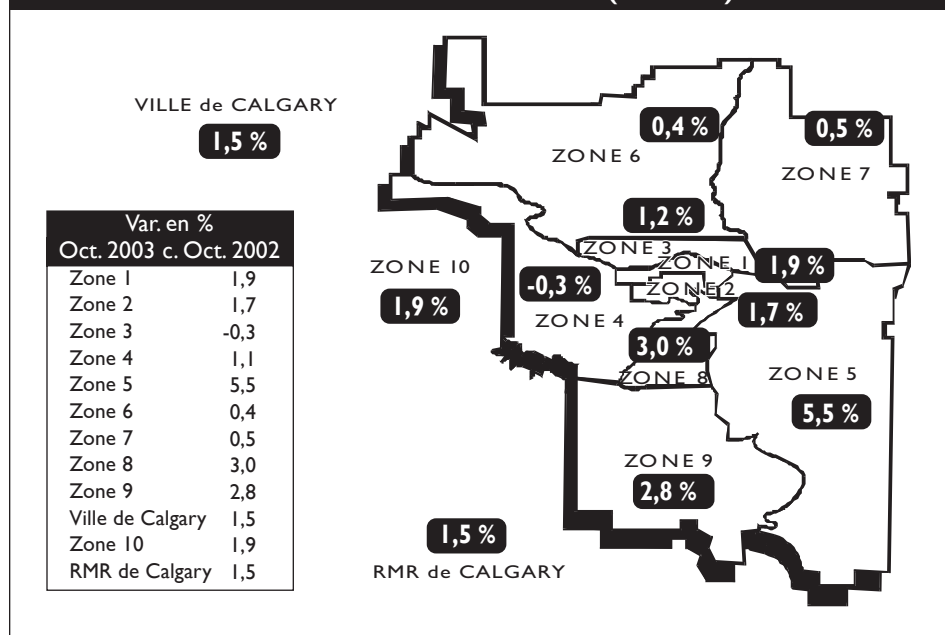
d'inoccupation est l'accroissement indirect de l'offre de logements locatifs provoqué par les investisseurs qui ont acheté des copropriétés pour les offrir en location.

Le nombre de logements inoccupés n'avait pas été aussi élevé depuis 1994, et cela a freiné la hausse des loyers. Après avoir augmenté de 2 % pour s'établir à 716 \$ en 2002, le loyer mensuel moyen des appartements a connu une progression inférieure à 1 %, pendant la période de 12 mois se terminant en octobre 2003, pour atteindre 721 \$. La faiblesse des taux hypothécaires incitant un grand nombre de locataires à accéder à la propriété, les propriétaires-bailleurs sont devenus de plus en plus réticents à majorer les loyers, de peur de faire croître encore les taux d'inoccupation. Après avoir enregistré la plus forte hausse parmi toutes les catégories en 2002, les studios ont été les seuls à voir diminuer leur loyer moyen en 2003 (-1 %). Les appartements de trois chambres et plus ont subi la plus grande augmentation (1,3 %), tandis que le loyer moyen des logements de une chambre n'a monté que d'un modeste 0,6 %. Dans la catégorie des appartements de deux chambres,

SOMMAIRE

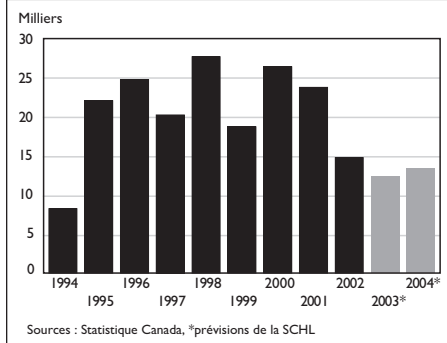
Taux d'inoccupation des appartements à son plus haut niveau en neuf ans	1
Points saillants	2
Perspectives du marché locatif	3
Aperçu national	4
Enquête sur les logements locatifs	5
Méthode d'enquête	6
Zones de l'enquête sur les logements locatifs	7
TABLEAUX STATISTIQUES	
Taux d'inoccupation des appartements...	8
Loyers des appartements	8
Taux d'inoccupation des appartements...	9
Loyers moyens des appartements	9
Nombre d'appartements	10
Taux d'inoccupation des maisons en rangée	10
Loyers des maisons en rangée	11
Taux d'inoccupation des maisons en rangée	11
Loyers moyens des maisons en rangée	12
Nombre de maisons en rangée	12

Taux d'inoccupation des appartements Octobre 2003 c. octobre 2002 (var. en %)



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Croissance de l'emploi



lesquels représentent 42 % de l'univers locatif de Calgary, le loyer mensuel moyen n'a pas bougé depuis 2002 et est toujours à 804 \$. Toutes les RMR canadiennes ont vu le loyer moyen de leurs appartements de deux chambres augmenter, sauf Calgary et Toronto. Toronto est la seule RMR où il a reculé (-0,7 %) par rapport à 2002. C'est à Gatineau qu'il a affiché la plus forte progression d'une année sur l'autre (6,7 %), et ce, même si le taux d'inoccupation s'est accru.

À peu près aucun changement dans le parc locatif en 2003

Même si la tendance à convertir des logements locatifs en copropriétés se maintient, l'univers locatif de Calgary a peu changé en 2003. Depuis l'Enquête de 2002, 660 appartements ont été construits et sont venus s'ajouter à l'univers locatif, ce qui représente néanmoins un déficit de près d'une centaine de logements par rapport au nombre des maisons en rangée et des appartements convertis en copropriétés. Toutefois, grâce à l'addition d'un certain nombre d'habitations dont la rénovation a été achevée, l'univers recensé en octobre 2003 n'a diminué que d'une seule unité par rapport à l'année précédente et comptait 48 447 logements locatifs, maisons en rangée et appartements confondus. Le parc locatif de Calgary n'a jamais approché la croissance d'aussi près depuis 1994.

Compte tenu de la vigueur persistante de la construction de collectifs à Calgary, la plupart des logements produits continuent d'être destinés au marché des propriétaires-occupants (logements en propriété absolue ou en copropriété). Sur les 4 351 logements collectifs mis en chantier pendant les 10 premiers mois de 2003, 240 seulement étaient destinés au marché locatif, soit à peine plus de 5 %. Malgré cela, Calgary a connu récemment son plus grand nombre d'achèvements de logements locatifs en près de 20 ans. Durant le premier semestre de 2003 seulement, 628 logements de cette catégorie ont été achevés dans la RMR de Calgary. Malheureusement, ce nombre n'a pas suffi à compenser les pertes subies par suite des conversions en copropriétés. En plus des 561 conversions dénombrées en 2002, 744 maisons en rangée et appartements ont été retirés du parc locatif pour le même motif pendant la période de 12 mois ayant pris fin en octobre 2003. La majorité des logements transformés en copropriétés, soit 690, étaient des appartements.

Demande de logements pour propriétaires-occupants entravée par la croissance de l'emploi

En 2002, il s'est créé 14 900 emplois dans la RMR de Calgary, ce qui constitue la plus faible croissance en huit ans. Pour 2003, le rythme de l'activité économique de Calgary laisse présager une performance encore plus faible avec comme conséquence un ralentissement de la demande sur le marché de la propriété en 2004. Fin octobre, on comptait 10 600 nouveaux emplois à Calgary, soit 7 000 de moins que le total des 10 premiers mois de 2002. Un petit nombre de ces emplois était à plein temps, condition préalable déterminante pour l'achat d'une habitation. Seulement 23 % des emplois créés pendant les 10 premiers mois de 2003 étaient à temps plein. Bien que des signes encourageants permettent d'espérer une amélioration pour le reste de l'année, nous prévoyons qu'à la fin de 2003, le total des emplois créés à Calgary n'atteindra que 12 500, 16 % de moins qu'en 2002.

Comme en 2002, le secteur tertiaire est la vedette du marché de l'emploi de Calgary. Même si le commerce de détail a enregistré des pertes, d'autres branches d'activité du secteur des services ont réalisé des gains impressionnants. Contrairement à ce qui s'est passé en Ontario et dans certaines régions de l'Alberta, la crainte du SRAS n'a pas fait trop de mal au secteur local de l'accueil. Selon Statistique Canada, les secteurs de l'information, de la culture et du loisir ont créé 5 700 postes entre janvier et octobre, tandis que plus de 3 700 nouveaux emplois venaient s'ajouter dans le secteur de l'hébergement et de la restauration. Malheureusement pour les marchés de la propriété, ces secteurs sont parmi ceux qui offrent les emplois les moins bien rémunérés de l'économie de Calgary et nombre de ces postes sont à temps partiel. Cela augure bien toutefois pour la demande de logements locatifs, segment du marché alimenté par des gains d'emplois dans les secteurs à rémunération plus faible.

Migration nette faible en regard des chiffres antérieurs

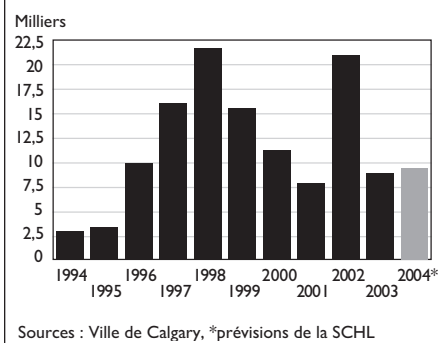
Après avoir bondi l'année précédente, le solde migratoire net a accusé un recul plus important que prévu dans la ville de Calgary. Selon les derniers chiffres du recensement municipal, Calgary a accueilli 8 965 nouveaux migrants pendant la période de 12 mois ayant pris fin le 30 avril 2003. Ce chiffre représente une baisse de 57 % par rapport à 2002 – année où la migration nette avait atteint le total de 20 962 personnes – ainsi que le deuxième bilan migratoire le moins élevé enregistré à Calgary depuis 1995.

Ces derniers mois, Calgary a vu se ternir sa réputation de « machine à produire des emplois ». Dans les années précédentes, elle avait été la principale destination des migrants, en provenance des autres provinces et d'ailleurs en Alberta, à la recherche d'emplois sûrs et rémunérateurs. Récemment, toutefois, ses perspectives d'emploi se sont amoindries, comme le montrent les performances médiocres du marché du travail

FAITS SAILLANTS

- Le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Calgary est à son plus haut niveau depuis 1994 et a atteint 4,4 % en octobre 2003.
- Dans la catégorie des maisons en rangée locatives, le taux d'inoccupation est passé de 2,6 % en 2002 à 4,0 % en 2003.
- Après avoir connu de faibles augmentations en 2002, le loyer moyen n'a enregistré qu'une hausse négligeable en 2003.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres n'a pas augmenté et celui des maisons en rangée de la même taille a baissé de 2 %.
- En 2003, le parc locatif a gagné 77 appartements mais perdu 78 maisons en rangée.
- Selon les prévisions, le taux d'inoccupation des appartements descendra à 4,0 % en octobre 2004, tandis que le loyer moyen des logements de deux chambres montera de 2,5 %.

Migration nette totale



en 2002 et en 2003. Pendant ce temps, les perspectives d'emploi des régions concurrentes se sont améliorées, ce qui a détourné les migrants de Calgary et dissuadé les habitants de ces régions de déménager. Un exemple notable est Edmonton, où le cumul des emplois créés cette année a dépassé celui de Calgary pour la première fois en cinq ans. Dans les autres régions d'où proviennent habituellement la majorité des migrants de Calgary – à savoir le Manitoba, la Saskatchewan et la Colombie-Britannique – les marchés de l'emploi ont connu une reprise ces derniers mois.

Pour la période de 12 mois se terminant le 30 avril 2004, la SCHL prévoit que la migration nette atteindra 9 500 personnes, ce qui représente une modeste progression de 6 % par rapport au chiffre de 2003. L'économie de Calgary continuera d'attirer des migrants, mais son pouvoir d'attraction demeurera réduit à cause des faibles gains réalisés par l'emploi comparativement au passé récent. Pendant ce temps, la croissance de l'emploi devrait se poursuivre dans les provinces à l'ouest de l'Ontario, qui fournissent à Calgary la majeure partie de sa migration nette. La même chose vaut pour les autres centres urbains de l'Alberta, notamment Edmonton et Fort McMurray. Les faibles gains de l'emploi à Calgary, combinés à l'amélioration des économies des autres régions, auront pour conséquence une migration nette modeste pour l'agglomération, en regard des chiffres antérieurs.

Perspectives du marché locatif

Légère amélioration escomptée pour 2004

La SCHL s'attend à ce que le taux d'inoccupation des appartements, après avoir atteint 4,4 % en octobre 2003, fléchisse légèrement pour s'établir à 4 % en 2004. La faiblesse des taux hypothécaires demeure la principale cause de la persistance de ce taux d'inoccupation élevé. Mais, si des taux hypothécaires parmi les plus bas des 45 dernières années vont continuer à inciter les locataires à accéder à la propriété, leur pression s'exercera moins fortement sur eux en 2004. Au cours des 18 derniers mois, les propriétaires-bailleurs ont perdu un grand nombre de locataires tentant désespérément d'acheter une habitation avant que les taux d'intérêt et les prix de l'immobilier ne montent davantage. Ce sont les bas taux hypothécaires qui ont rendu possible cet exode, la diminution de ces taux au cours de 2003 ayant contrebalancé en grande partie l'augmentation des prix moyens. Dans les mois qui viennent, toutefois, les taux hypothécaires et les prix vont monter à l'unisson, ce qui fera croître fortement les frais de possession d'une habitation moyenne. Cela dissuadera tout à fait certains locataires d'accéder à la propriété. D'autres décideront d'acheter une habitation plus modeste, en raison des frais de possession plus élevés.

Parmi les autres facteurs qui garderont le taux d'inoccupation près de 4 % figurent une migration nette moins importante et l'accroissement indirect du parc locatif attribuable aux achats de copropriétés faits en vue de les louer. En effet, vu la faiblesse du marché boursier ces dernières années, de nombreux investisseurs ont trouvé une alternative dans le secteur des copropriétés. Selon des données empiriques, jusqu'à 25 % des logements en copropriété achetés en 2002, et 15 % en 2003, ont été acquis par des investisseurs dans le but de les louer. Ce phénomène a ajouté indirectement au parc locatif plus de 1 000 logements, chacune des dernières années, occasionnant ainsi une concurrence supplémentaire aux propriétaires-bailleurs habituels.

Ce type d'investissement ne disparaîtra pas en 2004, mais il occupera moins de place. En 2003, les copropriétés d'investissement sont venues grossir

indirectement le nombre des logements locatifs vacants, surtout dans le segment supérieur du marché, les locataires à revenu plus élevé quittant leur habitation actuelle pour une plus neuve. À cela s'ajoute le fait que de nombreux accédants à la propriété étaient aussi des locataires à gros revenu. Compte tenu du fléchissement de la demande dans le segment supérieur du marché locatif, il se peut que de nombreux acheteurs de copropriétés d'investissement ne parviennent pas à obtenir les loyers nécessaires au paiement de leurs charges hypothécaires mensuelles. S'ils choisissent d'agir en fonction du court-terme, nombre d'entre eux pourront décider de vendre leur habitation à des propriétaires-occupants pour réinvestir leur argent sur les marchés traditionnels.

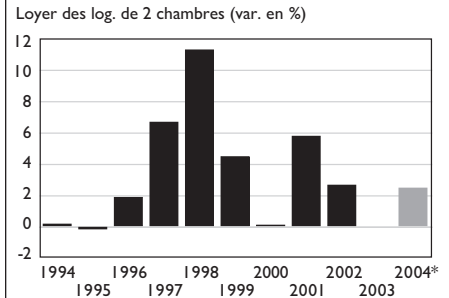
Combinée à une plus faible demande de la part des investisseurs, la persistance des conversions d'appartements en copropriétés aidera à réduire le nombre des logements locatifs vacants en 2004. Même si plus de 300 logements neufs pourraient s'ajouter au parc locatif durant la période visée par les prévisions, ce nombre ne suffira pas à compenser les pertes attribuables aux conversions en copropriétés.

Hausse des loyers inévitable, mais modeste, escomptée pour 2004

Le taux d'inoccupation étant à son plus haut point depuis 1994, le rythme de progression des loyers restera lent. Après être demeuré inchangé en 2003, le loyer moyen des appartements de deux chambres fera un bond de 2,5 % pendant la période de 12 mois se terminant en octobre 2004. Comme les bas taux hypothécaires continueront d'inciter les locataires à accéder à la propriété, les propriétaires-bailleurs demeureront hésitants à majorer les loyers de peur de faire croître encore les taux d'inoccupation. Il faut s'attendre que les augmentations les plus faibles toucheront les fourchettes supérieures des loyers, car les taux d'inoccupation resteront les plus élevés dans la catégorie des logements les plus chers.

Même si le risque de voir croître le nombre de logements vacants gardera à son minimum la progression des loyers moyens, d'autres facteurs peuvent engendrer des hausses inévitables. L'augmentation du prix du gaz naturel et des coûts d'assurance feront sans aucun doute croître les frais d'exploitation. Dans la plupart des cas, les propriétaires-bailleurs essaieront de compenser ces dépenses plus élevées en haussant les loyers. L'arrivée sur le marché de logements neufs, qui se louent habituellement plus chers, poussera aussi les loyers à la hausse en 2004. En ce qui concerne les logements existants, les rénovations sont un moyen couramment utilisé pour garder les locataires ou en attirer de nouveaux, et elles servent aussi souvent à justifier une hausse de loyer. En conséquence, la majoration des loyers touchera surtout les immeubles récemment rénovés ou réparés.

Augmentations du loyer des appartements



Source : SCHL, *prévisions de la SCHL

Renseignements :

Richard Corriveau

Analyste principal de marché

Téléphone : (403) 515-3005

Télécopieur : (403) 515-3036

Courrier électronique :

rcorrive@cmhc-schl.gc.ca



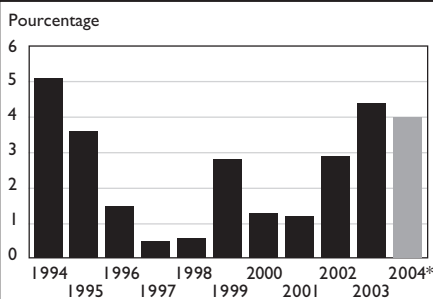
ACTUALITÉS HABITATION

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au

(403) 515-3006

Taux d'inoccupation des appartements



Source : SCHL, *prévisions de la SCHL

Aperçu national

Hausse du taux d'inoccupation

En octobre 2003, le taux d'inoccupation moyen des appartements dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada est monté à son niveau le plus haut depuis 1999. Dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements, il a atteint 2,2 % en 2003, alors qu'il était de 1,7 % en 2002.

Dans beaucoup de centres urbains, les taux hypothécaires exceptionnellement bas et les marchés hypothécaires concurrentiels ont incité de nombreux ménages locataires à accéder à la propriété. En conséquence de ce phénomène et d'autres facteurs, 20 des 28 grands centres du pays ont affiché des taux d'inoccupation plus élevés qu'en 2002. Parmi toutes les RMR, c'est Edmonton qui a connu la plus forte hausse; le taux d'inoccupation y est passé de 1,7 %, en 2002, à 3,4 %, en 2003. Le marché locatif de Calgary arrive au deuxième rang, avec une hausse de 1,5 point de pourcentage, le taux d'inoccupation y étant monté de 2,9 %, en octobre 2002, à 4,4 %, au même mois en 2003. Le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 5,2 %, a été enregistré dans la RMR de Saguenay et dans celle de Saint John.

Cette année, le taux d'inoccupation était inférieur à 1 % dans seulement deux RMR, soit une de moins qu'en octobre 2002. Pour la deuxième année de suite, la RMR de Québec possède le marché locatif le plus serré du pays. Le taux d'inoccupation a toutefois légèrement progressé dans cette RMR, passant de 0,3 %, en 2002, à 0,5 %, en 2003. Sherbrooke suivait de près, avec un taux de 0,7 % en 2003. Calgary est arrivé troisième sur les 28 principaux centres du Canada, avec un taux d'inoccupation de 4,4 %.

La SCHL prévoit qu'en octobre 2004, le taux d'inoccupation moyen des appartements dans les RMR du Canada s'établira à 2,6 %, soit légèrement au-dessus du niveau de 2,3 % observé en 2003. Fait intéressant, on s'attend à ce que des hausses soient enregistrées dans seulement 13 des 28 RMR canadiennes l'an prochain.

Comme les taux d'inoccupation se sont accrus dans bon nombre des grands centres du pays, la progression des loyers moyens a été modeste en comparaison des années antérieures. Dans la catégorie des logements de deux chambres, la hausse des loyers a été égale ou inférieure à 4 % dans la majorité des marchés, Gatineau étant l'exception la plus notable. En effet, même si le taux d'inoccupation est monté de 0,7 point de pourcentage à Gatineau, les loyers moyens s'y sont alourdis de près de 7 % en 2003, ce qui représente la plus forte augmentation parmi les RMR canadiennes. Toronto a été le seul centre à enregistrer une baisse (-0,7 %). Pour sa part, la RMR d'Edmonton a affiché un gain modeste de 1,8 % en 2003, après avoir subi les hausses de loyer les plus marquées au Canada pendant deux années consécutives.

Les loyers moyens les plus élevés continuent d'être observés dans les RMR les plus grandes

Taux d'inoccupation des appartements par région métropolitaine de recensement (RMR)

Région	2002	2003
RMR d'Abbotsford	2,0	2,5
RMR de Calgary	2,9	4,4
RMR d'Edmonton	1,7	3,4
RMR de Gatineau	2,7	2,3
RMR de Halifax	1,6	3,0
RMR de Hamilton	0,5	1,2
RMR de Kingston	0,9	1,9
RMR de Kitchener	2,3	3,2
RMR de London	2,0	2,1
RMR de Montréal	0,7	1,0
RMR d'Oshawa	2,3	2,9
RMR d'Ottawa	1,9	2,9
RMR de Québec	0,3	0,5
RMR de Regina	1,9	2,1
RMR de Saguenay	4,9	5,2
RMR de Saint John	6,3	5,2
RMR de St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
RMR de St. John's	2,7	2,0
RMR de Saskatoon	3,7	4,5
RMR de Sherbrooke	1,8	0,7
RMR du Grand Sudbury	5,1	3,6
RMR de Thunder Bay	4,7	3,3
RMR de Toronto	2,5	3,8
RMR de Trois-Rivières	3,0	1,5
RMR de Vancouver	1,4	2,0
RMR de Victoria	1,5	1,1
RMR de Windsor	3,9	4,3
RMR de Winnipeg	1,2	1,3
Canada	1,7	2,2

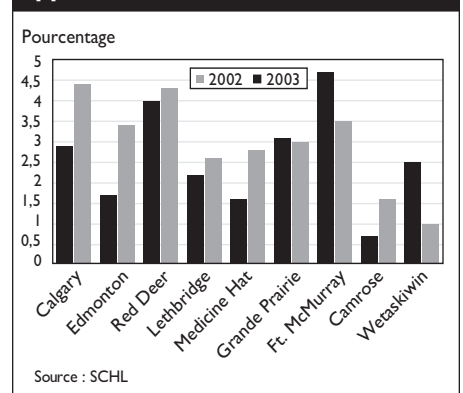
Loyers moyens des appartements de deux chambres par région métropolitaine de recensement (RMR)

Région	2002	2003
RMR d'Abbotsford	650	672
RMR de Calgary	804	804
RMR d'Edmonton	709	722
RMR de Gatineau	704	720
RMR de Halifax	765	778
RMR de Hamilton	599	639
RMR de Kingston	727	768
RMR de Kitchener	750	754
RMR de London	705	736
RMR de Montréal	552	575
RMR d'Oshawa	819	845
RMR d'Ottawa	930	932
RMR de Québec	550	567
RMR de Regina	581	589
RMR de Saguenay	440	457
RMR de Saint John	492	504
RMR de St. Catharines-Niagara	695	704
RMR de St. John's	589	607
RMR de Saskatoon	567	576
RMR de Sherbrooke	456	471
RMR de Sudbury	647	651
RMR de Thunder Bay	657	672
RMR de Toronto	1 047	1 040
RMR de Trois-Rivières	431	436
RMR de Vancouver	954	965
RMR de Victoria	771	789
RMR de Windsor	769	776
RMR de Winnipeg	622	645

du pays, exception faite de Montréal. Les loyers mensuels les plus élevés pour un appartement de deux chambres ont encore été relevés à Toronto (1 040 \$) et à Vancouver (965 \$). La RMR de Calgary a maintenu sa cinquième position, le loyer moyen s'y étant établi à 804 \$. Enfin, c'est dans la RMR de Saguenay que les logements sont les moins chers, le loyer mensuel moyen étant de 457 \$.

À l'échelle nationale, les taux d'inoccupation ont augmenté dans toutes les catégories de loyers dans plusieurs grands centres. Il n'en reste pas moins qu'au niveau des loyers les plus abordables l'offre reste encore insuffisante. Plus de logements locatifs abordables sont donc requis. Cette situation est confirmée par le fait que de nombreuses familles à faible revenu doivent payer plus de 30 % de leur revenu en loyer.

Taux d'inoccupation des appartements - centres de l'Alberta



Enquête sur les logements locatifs de Calgary

Hausse du taux d'inoccupation dans la plupart des secteurs

Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2003, le taux d'inoccupation des appartements était à son point le plus élevé en neuf ans dans la RMR de Calgary : il atteignait 4,4 %, contre 2,9 % en octobre 2002. Des 43 244 appartements locatifs d'initiative privée recensés, 1 908 étaient libres et immédiatement habitables en octobre 2003. Toutes les catégories d'appartements ont vu leur taux d'inoccupation augmenter. Avec un taux de 5,7 %, les studios, qui ne représentent que 5 % de l'univers locatif, ont enregistré la plus forte hausse, soit 2,8 points de pourcentage. C'est le taux d'inoccupation le plus élevé parmi toutes les catégories de logements dans la RMR de Calgary. Les appartements de une chambre, pour leur part, qui constituent près de la moitié de l'univers, affichent le plus bas taux d'inoccupation (3,9 %) ainsi que la plus faible hausse par rapport à 2002.

Un certain nombre de facteurs ont contribué à la majoration du taux d'inoccupation au cours des 12 derniers mois, mais le plus important est la faiblesse des taux hypothécaires. En effet, des taux d'intérêt parmi les plus bas des 45 dernières années ont contrebalancé en bonne partie la montée du prix des habitations et rendu l'accession à la propriété abordable pour un grand nombre de nouveaux acheteurs. Les locataires forment la majeure partie des accédants à la propriété, surtout ceux qui ont des revenus élevés. À la différence des années antérieures, les augmentations de loyer n'ont pas incité les locataires à devenir propriétaires puisque les loyers moyens ont enregistré une hausse négligeable en 2003 – la plus faible depuis 1995.

D'autres facteurs ont également joué un rôle dans l'élévation des taux d'inoccupation, notamment l'accroissement indirect du parc locatif, l'arrivée sur le marché d'un fort contingent de logements neufs et le recul de la migration nette. Vu la faiblesse prolongée du marché boursier en 2002, le secteur des copropriétés a offert une alternative à beaucoup d'investisseurs. Selon des données empiriques, jusqu'à 25 % des logements en copropriété achetés en 2002, et 15 % en 2003, ont été acquis par des investisseurs dans le but de les offrir en location. Même si ces investissements ne viennent pas grossir directement le parc de logements, ils accroissent indubitablement la concurrence que doivent affronter les propriétaires-bailleurs, tant d'appartements anciens que neufs. Du côté de la demande de logements, le nombre de locataires potentiels a été limité par le fléchissement de la migration nette en 2003, laquelle a diminué de 57 % par rapport à l'an passé.

Pour la deuxième année d'affilée, le taux d'inoccupation s'est accru dans tous les secteurs de la RMR de Calgary, sauf un. La plus forte augmentation a été relevée dans le secteur sud-est (zone 5), où le taux d'inoccupation est passé de 1,6 %, en 2002, au niveau le plus élevé observé en 2003 dans la RMR, soit 7,1 %. Il s'agit d'un changement radical par rapport à l'année précédente, puisque cette zone affichait en 2002

le marché le plus serré et la seule baisse de taux d'inoccupation de toute l'agglomération. À n'en pas douter, les majorations de loyer dans le secteur sud-est ont contribué à la progression du taux d'inoccupation. La hausse de 5,4 % du loyer moyen dans ce secteur en 2003 a été la plus forte de toute la RMR. Viennent ensuite le secteur de Fish Creek (zone 9) et le centre-ville (zone 1), où le taux d'inoccupation est monté respectivement de 2,8 et de 1,9 points de pourcentage. À l'extérieur des limites de la ville (zone 10), le taux d'inoccupation a gagné 1,9 point de pourcentage par rapport à 2002, pour s'établir à 4,9 %.

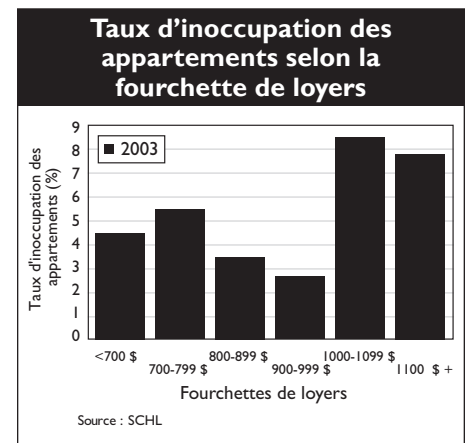
Parmi les zones où le taux d'inoccupation a augmenté en 2003, ce sont les secteurs nord-est (zone 7) et nord-ouest (zone 6) qui ont connu les plus faibles hausses. Seul le secteur de North Hill (zone 3) a enregistré un recul du taux d'inoccupation, lequel est passé de 1,7 %, en 2002, à 2 %, cette année.

Si l'on compare les logements selon la fourchette de loyers, on constate que ceux dont le loyer moyen est le plus élevé ont aussi le plus haut taux d'inoccupation. Les appartements se louant entre 1 000 et 1 099 \$ par mois affichaient en 2003 un taux d'inoccupation de 8,5 %, légèrement supérieur au taux de 7,8 % des logements de 1 100 \$ et plus. La forte proportion des logements vacants dans les fourchettes de loyers supérieures peut être attribuée à deux causes. En premier lieu, un fort contingent de locataires à revenu élevé se sont achetés une habitation, ce qui a fait monter le taux d'inoccupation dans le segment supérieur du marché locatif. Deuxièmement, les nouvelles propriétés d'investissement mises en location ont un loyer supérieur à la moyenne, ce qui a accru l'offre de logements dans les fourchettes supérieures.

Hausse des loyers négligeable en 2003

Pour la deuxième année de suite, les augmentations de loyer ont été modestes dans la RMR de Calgary. En 2002, le loyer mensuel moyen, tous logements confondus, avait progressé de moins de 2 %, pour s'établir à 716 \$. À ce moment-là, les propriétaires-bailleurs hésitaient de plus en plus à majorer les loyers de peur de faire croître encore le taux d'inoccupation. Le même raisonnement a maintenu les augmentations au minimum en 2003, le loyer moyen, tous logements confondus, ne progressant que de 5 %, soit 0,7 %. Voilà qui constitue un changement radical par rapport à la période 1997-2001, où les loyers ont monté de plus de 6 % annuellement.

La progression des loyers a été d'une manière générale modeste en 2003, et on peut même supposer qu'un certain nombre de logements ont vu leur loyer mensuel baisser. En effet, comme les logements récemment ajoutés au parc locatif sont assortis de loyers plus élevés et que les loyers moyens ont connu dans l'ensemble peu de changement, il a bien fallu que des baisses se produisent quelque part dans le marché pour que ces loyers ne montent que de 0,7 %.



Tout comme en 2002, le loyer moyen des appartements a augmenté dans six des dix zones que compte la RMR de Calgary; il a diminué dans les quatre autres. Parmi les zones qui ont connu une hausse, la plus forte majoration a été relevée dans les secteurs du sud-est (zone 5) et dans le centre-ville (zone 1), où les loyers se sont alourdis respectivement de 5,4 et 5,1 %. Sans aucun doute, la forte augmentation des loyers dans le secteur sud-est a contribué à la hausse du taux d'inoccupation. Au centre-ville, les nouvelles tours d'habitation ont favorisé la progression du loyer moyen dans ce secteur.

Parmi les secteurs qui ont enregistré un recul du loyer moyen, celui de Fish Creek (zone 9) a connu la plus forte baisse, le loyer mensuel s'y étant replié de 0,9 %, pour s'établir à 815 \$. Comme c'est dans ce secteur de la RMR qu'on a recensé les loyers moyens les plus élevés et le deuxième taux d'inoccupation en importance, les propriétaires-bailleurs ont voulu n'inciter d'aucune façon leurs locataires à accéder à la propriété.

Selon la taille des logements, ce sont ceux de trois chambres et plus qui ont connu la plus forte majoration des loyers mensuels : 1,3 %, soit 10 \$. Les logements de une chambre ont enregistré la seule autre hausse, à peine 0,6 %, soit 4 \$. Pour sa part, le loyer mensuel des appartements de deux chambres, après avoir fait un bond de 2,7 % en 2002, n'a pas bougé en 2003 et est resté à 804 \$. Les studios ont été les seuls à afficher une baisse cette année; en moyenne, leur loyer mensuel a diminué de 1 %, soit de 5 \$.

Enquête sur les logements bénéficiant d'une aide gouvernementale

Selon l'enquête menée par la SCHL, le taux d'inoccupation des logements locatifs bénéficiant d'une aide gouvernementale a connu son premier changement en deux ans : en octobre 2003, le taux global était passé à 1,3 %, contre 0,6 % pour chacune des deux années précédentes. Sur un univers

de 11 084 appartements et maisons en rangée, 148 étaient inoccupés au moment de l'enquête. Comme dans le cas des logements locatifs d'initiative privée, l'offre totale de logements aidés a décliné légèrement. En 2003, elle a diminué de 87 logements, soit de 17 de plus que l'année précédente.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée bénéficiant d'une aide gouvernementale est passé de 0,3 % en 2002 à 0,8 % en 2003. Pour sa part, le taux d'inoccupation des appartements, lesquels représentent 61 % du parc de logements locatifs aidés, a plus que doublé pour atteindre 1,7 % en 2003, contre 0,7 % en 2002.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée à son plus haut point en 9 ans

Tout comme celui des appartements, le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives de Calgary a atteint en 2003 son plus haut niveau depuis 1994. Après avoir monté de 1,4 point de pourcentage en 2002 pour atteindre 2,6 %, il a bondi à 4 % en 2003. Dans l'ensemble de la RMR, cela a donné, en octobre dernier, 206 maisons en rangée libres d'initiative privée sur un univers de 5 203 logements. Cette hausse représente 68 logements inoccupés de plus qu'en 2002.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans neuf des dix zones d'enquête en regard des niveaux observés en 2002. Pour la deuxième année d'affilée, l'augmentation la plus marquée a été relevée dans le secteur du sud-est (zone 5), où le taux d'inoccupation est passé de 5,4 % en 2002 à 8 % en 2003. En outre, ce secteur a enregistré le taux le plus élevé parmi les zones de la RMR. Vient ensuite le secteur sud-ouest (zone 4), avec un taux de 3,8 % en 2003, comparativement à 1,9 % en 2002. Le secteur de Chinook (zone 8) a connu la seule baisse en 2003, son taux d'inoccupation ayant perdu 1,8 point de pourcentage pour s'établir à

1,9 %. Ce secteur affiche aussi le plus faible taux d'inoccupation des maisons en rangée de toute la RMR, mais on y trouve relativement peu de logements de cette catégorie comparativement aux autres zones.

Parmi toutes les catégories d'habitations recensées, ce sont les studios en rangée qui affichent le taux d'inoccupation le plus élevé dans la RMR de Calgary. Il faut cependant noter que cela ne représente qu'un logement vacant sur un univers qui en comprend cinq. Dans les autres catégories, la plus grosse augmentation a été enregistrée du côté des logements de une chambre, dont le taux d'inoccupation est passé de 0,6 % en 2002 à 4,2 % en 2003. Les habitations de deux chambres, qui représentent 51 % du total des maisons en rangée locatives, ont affiché la plus petite hausse, leur taux ayant progressé en 2003 de 0,5 point de pourcentage, pour atteindre 3,7 %.

Pour tenter de réduire le nombre des logements vacants, les propriétaires-bailleurs de maisons en rangée ont continué de se montrer prudents dans leurs augmentations de loyer en 2003. Après un gain modeste de 1,2 % en 2002, le loyer moyen des habitations en rangée, toutes tailles confondues, a enregistré une baisse de 1,1 % (9 \$), par rapport à l'enquête de 2002, pour s'établir à 805 \$ par mois. Les loyers mensuels des logements de deux chambres et de trois chambres et plus ont diminué en moyenne de 2 % et 0,4 %, respectivement. Les maisons en rangée de une chambre ont vu leur loyer monter de 3,3 %.

Dans l'ensemble des secteurs, seul celui du sud-est (zone 5) a enregistré une hausse du loyer moyen des maisons en rangée, lequel a progressé de 1,6 % depuis octobre 2002. Les autres zones ont toutes connu une baisse, sauf celle de Chinook (zone 8), où il n'y a eu aucun changement. La plus forte diminution a eu lieu dans le secteur nord-est (zone 7), où les loyers ont baissé de 2,5 %.

Méthode d'enquête

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10 000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée, aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique. L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions du marché à ce moment-là.

Définitions

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

Loyer : Les données sur les loyers portent sur le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent ou non être inclus dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble contenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

Ensemble de maisons en rangée locatives : Tout immeuble ayant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

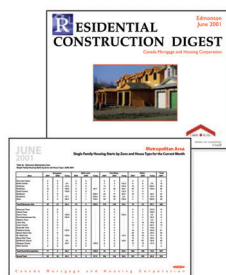
Zones : Les zones dont on s'est servi pour faire l'enquête sont définies à la page 7 du présent rapport.

Échantillonnage

Lors de son enquête d'octobre 2003, la SCHL a recueilli des données sur 27 579 des 43 244 appartements qui composent l'univers locatif d'initiative privée de Calgary, ce qui représente un taux de sondage de 63,8 %. La SCHL a aussi recueilli des données sur 5 183 des 5 203 maisons en rangée, soit un taux de 99,6 %.

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.



Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

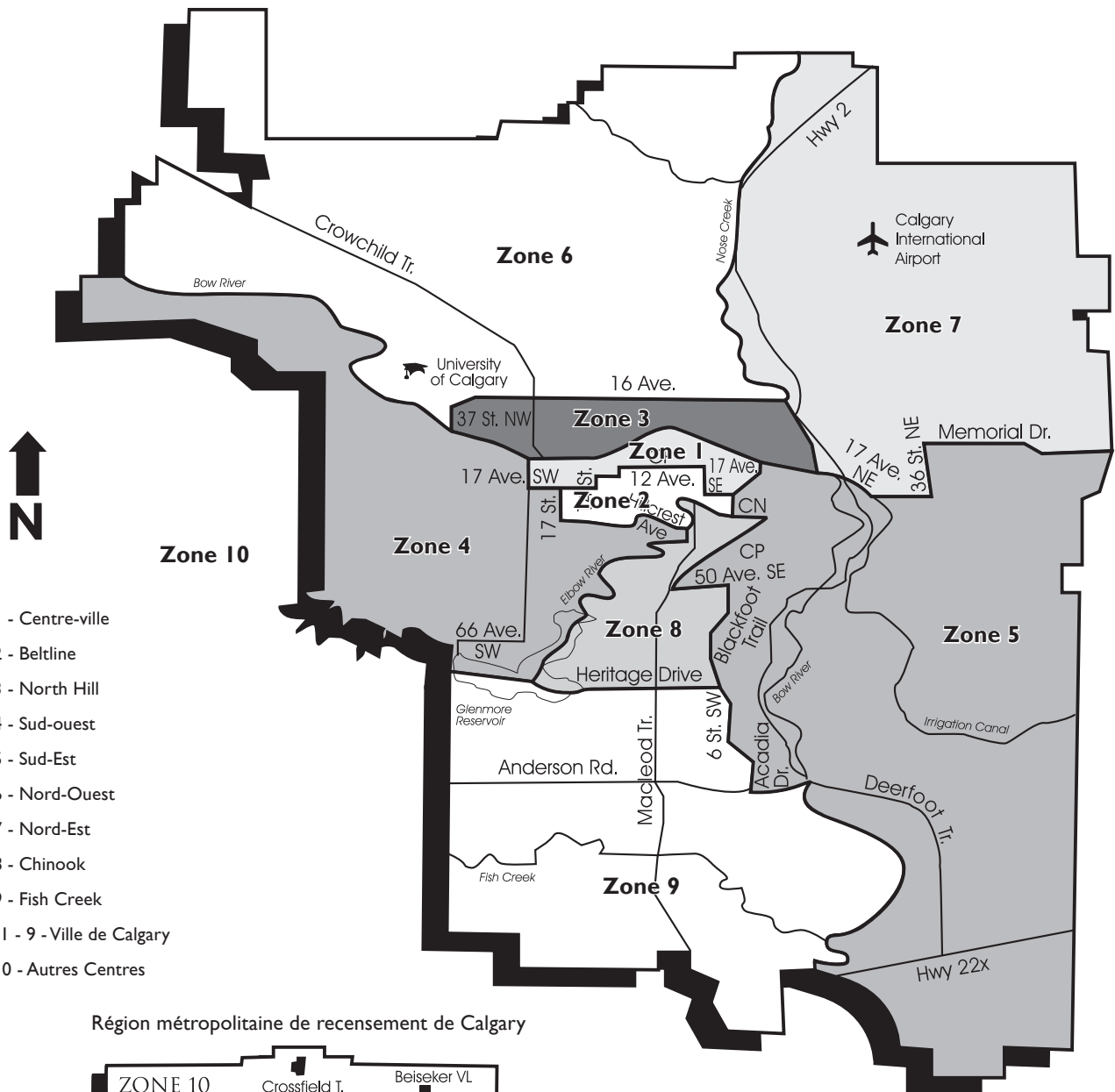
Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans la présente publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Ces renseignements, analyses et opinions ne constituent pas des déclarations pouvant engager la responsabilité de la SCHL ou celle de ses employés.

Région métropolitaine de Calgary — zones de l'enquête sur les logements locatifs



- Zone 1 - Centre-ville
- Zone 2 - Beltline
- Zone 3 - North Hill
- Zone 4 - Sud-ouest
- Zone 5 - Sud-Est
- Zone 6 - Nord-Ouest
- Zone 7 - Nord-Est
- Zone 8 - Chinook
- Zone 9 - Fish Creek
- Zones 1 - 9 - Ville de Calgary
- Zone 10 - Autres Centres

Région métropolitaine de recensement de Calgary

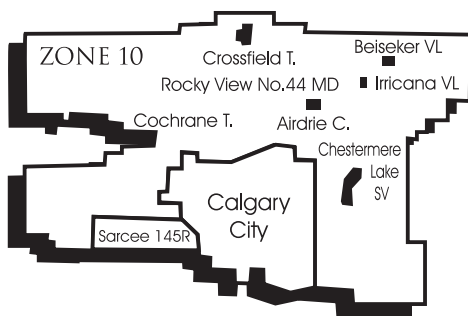


Tableau 1. Données chronologiques sur le taux d'inoccupation des appartements

TAUX D'INOCCUPATION (%) DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE D'OCTOBRE 1996 À OCTOBRE 2003 — Calgary								
Secteur	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Zone 1 - Centre-ville	1,6	1,2	0,8	6,4	1,5	1,7	2,7	4,6
Zone 2 - Beltline	1,4	0,6	0,7	2,3	1,4	0,9	2,7	4,4
Zone 3 - North Hill	1,5	0,4	0,4	2,4	0,8	0,8	2	1,7
Zone 4 - Sud-ouest	1,8	0,5	0,5	1,9	0,8	1,1	3,6	4,7
Zone 5 - Sud-est	3,1	0,5	1,6	3,4	2,8	2,5	1,6	7,1
Zone 6 - Nord-ouest	0,6	0,3	0,5	2,3	0,8	1,4	2,4	2,8
Zone 7 - Nord-est	2,4	0,6	0,9	2,6	1,4	1,2	3	3,5
Zone 8 - Chinook	1,7	0,3	0,3	1,7	0,7	0,6	3,9	6,9
Zone 9 - Fish Creek	1,9	0,1	0,3	2,0	1,9	1,5	3,4	6,2
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	1,6	0,5	0,6	2,8	1,2	1,2	2,9	4,4
Zone 10 - Autres centres	0,2	0,0	0,4	2,9	1,8	1,3	3	4,9
RMR de Calgary	1,5	0,5	0,6	2,8	1,3	1,2	2,9	4,4

Tableau 2. Données chronologiques sur le loyer des appartements

LOYER MOYEN (\$) DES APPARTEMENTS SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES D'OCTOBRE 1996 À OCTOBRE 2003 — Calgary								
Année	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %
1996	367	3,7	473	1,9	595	1,9	602	1,2
1997	387	5,4	511	8,0	635	6,7	630	4,7
1998	431	11,3	574	12,3	707	11,3	682	8,3
1999	453	5,1	600	4,5	739	4,5	704	3,2
2000	474	4,6	611	1,8	740	0,1	713	1,3
2001	492	3,8	649	6,2	783	5,8	751	5,3
2002	513	4,3	657	1,2	804	2,7	777	3,5
2003	508	-1,0	661	0,6	804	0,0	787	1,3

** Données non disponibles AAU Aucun appartement dans l'univers SO Sans objet

VOUS AVEZ BESOIN DE PLUS DE RENSEIGNEMENTS?

TABLEAUX SUPPLÉMENTAIRES SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Obtenez des données détaillées...

- taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers
- loyers selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement et le nombre d'étages
- logements inoccupés et univers total selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers

... et plus encore!

DISPONIBLES DÈS MAINTENANT! Composez le **(403) 515-3006**

Tableau 3. Taux d'inoccupation des appartements

TAUX D'INOCCUPATION (%) DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES — Calgary										
Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Centre-ville	**	**	2,7	4,2	2,5	4,9	**	**	2,7	4,6
Zone 2 - Beltline	2,9	6,4	2,9	4,1	2,4	4,3	**	**	2,7	4,4
Zone 3 - North Hill	**	**	1,4	1,2	3,3	2,2	**	**	2,0	1,7
Zone 4 - Sud-ouest	4,9	**	3,6	3,9	3,4	4,9	3,9	4,9	3,6	4,7
Zone 5 - Sud-est	**	**	1,4	7,2	1,8	7,4	1,9	7,2	1,6	7,1
Zone 6 - Nord-ouest	**	**	1,5	2,8	3,5	2,7	1,4	3,9	2,4	2,8
Zone 7 - Nord-est	**	**	**	2,7	4,3	3,8	**	**	3,0	3,5
Zone 8 - Chinook	**	**	4,6	5,9	3,0	8,0	**	**	3,9	6,9
Zone 9 - Fish Creek	**	**	1,7	5,4	4,4	7,5	**	**	3,4	6,2
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	2,9	5,7	2,6	3,9	3,2	4,8	2,2	4,6	2,9	4,4
Zone 10 - Autres centres	**	0,0	1,8	1,7	2,8	7,1	4,2	3,7	3,0	4,9
RMR de Calgary	2,9	5,7	2,6	3,9	3,2	4,9	2,3	4,6	2,9	4,4

Tableau 4. Loyer moyen des appartements

LOYER MOYEN (\$) DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES Calgary										
Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Centre-ville	**	**	673	701	820	860	**	**	707	743
Zone 2 - Beltline	529	507	645	643	832	832	**	**	702	699
Zone 3 - North Hill	**	**	635	624	730	752	**	**	668	678
Zone 4 - Sud-ouest	462	**	650	661	804	800	703	714	721	722
Zone 5 - Sud-est	**	**	583	605	657	689	689	700	629	663
Zone 6 - Nord-ouest	**	**	657	665	790	778	757	775	726	727
Zone 7 - Nord-est	**	**	**	653	765	757	**	**	722	721
Zone 8 - Chinook	**	**	666	663	794	793	**	**	726	724
Zone 9 - Fish Creek	**	**	747	729	868	861	**	**	822	815
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	514	509	657	661	805	806	779	789	717	721
Zone 10 - Autres centres	**	456	607	606	713	708	711	716	671	674
RMR de Calgary	513	508	657	661	804	804	777	787	716	721

** Données non disponibles AAU Aucun appartement dans l'univers SO Sans objet

Tableau 5. Nombre d'appartements

APPARTEMENTS VACANTS ET TOTAL DES APPARTEMENTS (UNIVERS) SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES — Calgary										
Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	**	**	145	3 491	86	1 764	**	**	258	5 637
Zone 2 - Beltline	62	971	278	6 776	172	3 975	**	**	515	11 807
Zone 3 - North Hill	**	**	27	2 273	36	1 680	**	**	72	4 266
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	86	2 183	132	2 688	23	467	269	5 695
Zone 5 - Sud-est	**	**	35	489	50	681	18	246	104	1 473
Zone 6 - Nord-ouest	**	**	58	2 106	63	2 310	20	522	141	4 992
Zone 7 - Nord-est	**	**	16	613	44	1 161	**	**	66	1 878
Zone 8 - Chinook	**	**	91	1 552	114	1 421	**	**	213	3 072
Zone 9 - Fish Creek	**	**	67	1 242	176	2 355	**	**	248	3 977
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	119	2 073	804	20 725	872	18 035	91	1 962	1 886	42 796
Zone 10 - Autres centres	0	23	2	116	18	255	2	54	22	448
RMR de Calgary	119	2 096	806	20 841	890	18 290	93	2 016	1 908	43 244

Tableau 6. Données chronologiques sur le taux d'inoccupation des maisons en rangée

TAUX D'INOCCUPATION (%) DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE D'OCTOBRE 1996 À OCTOBRE 2003 — Calgary								
Secteur	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Zone 1 - Centre-ville	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Beltline	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - North Hill	0,0	**	0,0	**	0,0	**	**	2,6
Zone 4 - Sud-ouest	1,5	0,2	0,5	1,6	1,0	1,8	1,9	3,8
Zone 5 - Sud-est	1,5	0,3	1,0	1,5	2,8	1,0	5,4	8,0
Zone 6 - Nord-ouest	0,8	0,5	0,5	2,5	1,2	1,2	2,5	3,2
Zone 7 - Nord-est	1,9	0,3	0,3	2,7	0,6	0,8	1,0	2,6
Zone 8 - Chinook	**	**	**	3,7	0,0	0,0	3,7	1,9
Zone 9 - Fish Creek	1,5	0,4	0,6	1,4	0,7	1,6	3,0	4,2
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	1,4	0,3	0,5	2,0	1,1	1,2	2,6	4,0
Zone 10 - Autres centres	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Calgary	1,4	0,3	0,5	2,0	1,1	1,2	2,6	4,0

** Données non disponibles ALU Aucun logement dans l'univers SO Sans objet

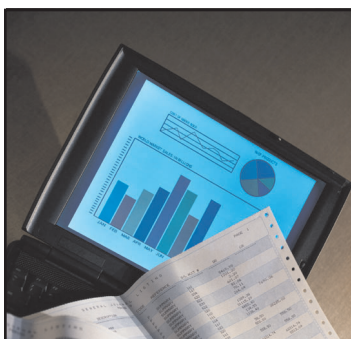
Tableau 7. Données chronologiques sur le loyer des maisons en rangée

LOYER MOYEN (\$) DES MAISONS EN RANGÉE SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES D'OCTOBRE 1996 À OCTOBRE 2003 — Calgary								
Année	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +	
	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %
1996	327	-2,4	455	-3,4	595	1,7	645	-0,2
1997	324	-0,9	505	11,0	643	8,1	689	5,4
1998	366	13,0	521	3,2	726	13,0	772	12,0
1999	423	15,6	537	3,1	727	0,1	788	2,1
2000	389	-8,0	546	1,7	733	0,8	801	1,6
2001	**	SO	615	12,6	781	6,5	843	5,2
2002	**	SO	615	0,0	793	1,5	856	1,5
2003	459	SO	635	3,3	777	-2,0	853	-0,4

Tableau 8. Taux d'inoccupation des maisons en rangée

TAUX D'INOCCUPATION (%) DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES — Calgary										
Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Centre-ville	ALU	ALU	ALU	ALU	**	**	ALU	ALU	**	**
Zone 2 - Beltline	ALU	ALU	ALU	ALU	**	**	ALU	ALU	**	**
Zone 3 - North Hill	SO	SO	**	**	**	0,0	**	**	**	2,6
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	0,0	3,0	2,1	4,4	1,9	2,4	1,9	3,8
Zone 5 - Sud-est	ALU	ALU	**	**	**	3,6	6,3	11,3	5,4	8,0
Zone 6 - Nord-ouest	ALU	ALU	1,5	7,6	3,7	3,6	1,3	2,3	2,5	3,2
Zone 7 - Nord-est	ALU	ALU	**	**	1,3	2,5	0,8	2,7	1,0	2,6
Zone 8 - Chinook	ALU	ALU	ALU	ALU	**	**	**	**	3,7	1,9
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	4,3	4,4	0,8	4,3	3,0	4,2
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	**	20,0	0,6	4,2	3,3	3,7	2,1	4,3	2,6	4,0
Zone 10 - Autres centres	ALU	ALU	**	ALU	**	**	ALU	ALU	**	**
RMR de Calgary	**	20,0	0,6	4,2	3,2	3,7	2,1	4,3	2,6	4,0

** Données non disponibles ALU Aucun logement dans l'univers SO Sans objet



TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyses et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au **(403) 515-3006**

Tableau 9. Loyer moyen des maisons en rangée

LOYER MOYEN (\$) DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES — Calgary										
Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Centre-ville	ALU	ALU	ALU	ALU	**	**	ALU	ALU	**	**
Zone 2 - Beltline	ALU	ALU	ALU	ALU	**	**	ALU	ALU	**	**
Zone 3 - North Hill	SO	SO	**	**	**	1 275	SO	**	**	955
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	540	513	785	771	835	818	790	777
Zone 5 - Sud-est	ALU	ALU	**	**	**	740	772	790	750	762
Zone 6 - Nord-ouest	ALU	ALU	590	615	800	774	885	897	827	819
Zone 7 - Nord-est	ALU	ALU	**	**	780	751	872	857	827	806
Zone 8 - Chinook	ALU	ALU	ALU	ALU	**	**	**	**	785	785
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	825	809	875	859	843	825
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	**	459	620	635	794	777	856	853	814	805
Zone 10 - Autres centres	ALU	ALU	**	ALU	**	**	ALU	ALU	**	**
RMR de Calgary	**	459	615	635	793	777	856	853	814	805

Tableau 10. Nombre de maisons en rangée

LOGEMENTS VACANTS ET TOTAL DES LOGEMENTS (UNIVERS) SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES — Calgary										
Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	ALU	ALU	ALU	ALU	**	**	ALU	ALU	**	**
Zone 2 - Beltline	ALU	ALU	ALU	ALU	**	**	ALU	ALU	**	**
Zone 3 - North Hill	**	**	**	**	0	15	**	**	1	39
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	1	33	16	364	5	208	23	607
Zone 5 - Sud-est	ALU	ALU	**	**	10	279	45	397	55	689
Zone 6 - Nord-ouest	ALU	ALU	5	66	24	675	14	617	43	1 358
Zone 7 - Nord-est	ALU	ALU	**	**	14	554	21	764	35	1 324
Zone 8 - Chinook	ALU	ALU	ALU	ALU	**	**	**	**	1	54
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	33	751	14	327	47	1 115
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	1	5	7	168	98	2 672	100	2 348	206	5 193
Zone 10 - Autres centres	ALU	ALU	ALU	ALU	**	**	ALU	ALU	**	**
RMR de Calgary	1	5	7	168	98	2 682	100	2 348	206	5 203

** Données non disponibles ALU Aucun logement dans l'univers SO Sans objet

© 2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite

de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés par tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus

dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.