

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.cmhc.ca

Léger repli du taux d'inoccupation des appartements

En 2004, les loyers moyens des appartements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary ont régressé pour la première fois en plus de dix ans. Combinées aux généreux encouragements à la location et au fait que l'univers d'appartements a diminué de 909 unités, les modestes baisses des loyers ont freiné l'ascension du taux d'inoccupation. Après avoir atteint son point le plus élevé depuis 1994, le taux d'inoccupation des appartements s'est légèrement replié à Calgary, passant de 4,4 % en octobre 2003 à 4,3 % un an plus tard. La baisse la plus forte a été relevée dans la catégorie des appartements de une chambre, où le taux, de 3,9 % en 2003, est descendu à 3,4 % en 2004.

Cela signifie qu'au moment de l'Enquête, pour chaque tranche de mille appartements locatifs d'initiative privée, 43 étaient libres et prêts à louer. D'après l'Enquête de la SCHL, 1 808 appartements d'initiative privée étaient inoccupés dans la RMR de Calgary en 2004, soit 100 de moins que les 1 908 recensés en octobre 2003. Parmi les 28 RMR canadiennes, le taux d'inoccupation de Calgary est le septième en importance. Néanmoins, Calgary compte aussi parmi seulement sept centres qui ont affiché une baisse en glissement annuel.

Malgré le repli, le taux d'inoccupation des appartements de Calgary est resté près de son

niveau le plus élevé depuis 1994, se classant deuxième, juste après le taux de 4,4 %, observé en 2003. Tout comme l'an dernier, la faiblesse des taux hypothécaires a alimenté une autre vague d'accession à la propriété et a encore contribué à la montée des taux d'inoccupation. Parallèlement, la migration nette a touché, en 2004, son niveau le plus bas en 12 ans et, de ce fait, n'a pas permis de compenser entièrement le nombre de ménages locataires qui ont accédé à la propriété.

Puisque la faiblesse des taux hypothécaires a continué d'inciter les locataires à accéder à la propriété, les propriétaires bailleurs ne disposaient que de très peu de latitude, sinon aucune, pour majorer les loyers cette année. Pour freiner la hausse des taux d'inoccupation, on a donc réduit, quoique de très peu, les loyers par rapport à l'an dernier. Le loyer mensuel moyen des appartements, qui s'est élevé de 1 % en 2003, à 721 \$, a ainsi reculé dans une proportion correspondante pendant la période de douze mois se terminant en octobre 2004, pour se situer à 716 \$. Après avoir enregistré l'augmentation la plus notable parmi toutes les catégories de logements en 2003, le loyer moyen des appartements de trois chambres a subi la baisse la plus forte (3 %), pour se fixer à 766 \$ par mois. Parallèlement, les loyers des appartements de une

CALGARY 2004

Sommaire :

ANALYSE

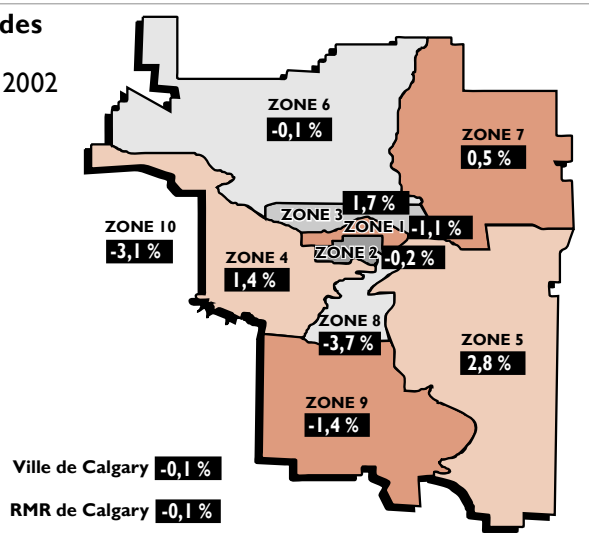
- 1 Léger repli du taux d'inoccupation des appartements
- 3 Perspectives du marché locatif
Modeste amélioration escomptée pour 2005
- 3 Faits saillants
- 4 Aperçu national
Le taux d'inoccupation national des appartements augmente
- 5 Enquête sur les logements locatifs de Calgary
Hausse du taux d'inoccupation dans la plupart des secteurs
- 7 Région métropolitaine de Calgary zones de l'enquête
- 13 Méthode d'enquête

TABLEAUX STATISTIQUES

- 8 Données chronologiques sur le taux d'inoccupation des appartements
- 8 Données chronologiques sur le loyer des appartements
- 9 Taux d'inoccupation des appartements
- 9 Taux de disponibilité et taux d'inoccupation des appartements
- 10 Loyer moyen des appartements
- 10 Nombre d'appartements
- 11 Données chronologiques sur le taux d'inoccupation des maisons en rangée
- 11 Données chronologiques sur le loyer des maisons en rangée
- 12 Taux d'inoccupation des maisons en rangée
- 13 Loyer moyen des maisons en rangée
- 13 Nombre de maisons en rangée

Taux d'inoccupation des appartements Octobre 2003 c. octobre 2002

Var. en %	
Oct. 2003 c. Oct. 2002	
Zone 1	-1,1
Zone 2	-0,2
Zone 3	1,7
Zone 4	1,4
Zone 5	2,8
Zone 6	-0,1
Zone 7	0,5
Zone 8	-3,7
Zone 9	-1,4
Ville de Calgary	-0,1
Zone 10	-3,1
RMR de Calgary	-0,1



chambre ont régressé de 1 %. En revanche, le loyer des studios a avancé de 1 %, ce qui représente le gain le plus élevé parmi l'ensemble des catégories de logement. Puisque qu'ils ne représentent que 4 % de l'univers des appartements, les studios ne constituent toutefois qu'une très faible proportion du parc locatif de Calgary. Dans le segment des logements de deux chambres, lesquels comptent pour 42 % du parc des appartements locatifs de Calgary, le loyer mensuel n'a monté que de 2 \$ en rythme annuel, soit à 806 \$.

Exception faite de Windsor, Calgary a enregistré la plus faible variation du loyer moyen des logements de deux chambres parmi l'ensemble des RMR canadiennes. À Windsor, les loyers sont restés stables en 2004, car les propriétaires bailleurs ont tenté de parer aux effets du taux d'inoccupation le plus élevé au pays (8,8 %). La RMR de Québec, pour sa part, a enregistré la plus forte majoration des loyers en glissement annuel, soit 5,1 %, après avoir obtenu l'un des taux d'inoccupation les plus bas au pays (1,1 %).

La diminution du parc locatif a contribué à ralentir l'ascension du taux d'inoccupation à Calgary

En 2004, l'univers locatif de Calgary a considérablement diminué, ce qui a aussi contribué au repli du taux d'inoccupation. On y a en effet recensé 42 335 logements, soit 909 de moins qu'en 2003. Sinon, le taux d'inoccupation des appartements aurait été de 6,3 % en 2004, en supposant un niveau de demande constant à 40 527 logements locatifs.

Sur toutes les catégories de logement, ce sont les appartements de deux chambres qui ont subi la diminution la plus forte sur douze mois, leur nombre régressant de 613 en regard de 2003. Pour ce qui concerne l'ensemble des appartements locatifs, il s'agit de la douzième fois en quinze ans que l'univers de Calgary diminue; il a maintenant touché son niveau le plus bas depuis 1983. Il en est de même pour celui des maisons en rangée locatives, qui a chuté pour la neuvième année de suite en 2004, pour s'établir à 4 797 unités, ce qui représente 406 de moins qu'en octobre 2003.

La conversion d'un nombre élevé de logements locatifs en copropriétés explique la diminution du parc locatif de Calgary. En plus des 690 appartements convertis en 2003, 970 autres ont été retirés du parc locatif pour le même motif pendant la période de douze mois ayant pris fin en octobre 2004, ce qui

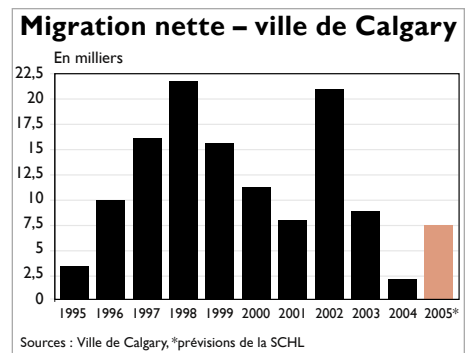
représente un chiffre record. Par surcroît, le nombre de maisons en rangée transformées en copropriétés a atteint son point le plus élevé depuis 2000. De 84 en 2003, le nombre de conversions dans cette catégorie a grimpé à 317, pendant la période de douze mois se terminant en octobre 2004.

Depuis le milieu des années 1980, la conversion de logements locatifs en copropriétés a dépassé, et de loin, le nombre d'habitations neuves achevées en vue d'être louées. Pendant les douze mois qui ont suivi l'Enquête de 2003, seulement 246 logements locatifs neufs ont été achevés dans la RMR de Calgary, contre 652 l'année précédente. Ce nombre relativement faible d'ajouts à l'univers locatif de Calgary a été intensifié par la diminution de volume de copropriétés achevées, car une certaine proportion de ces dernières sont généralement achetées par des investisseurs puis louées. De plus, un certain nombre d'investisseurs qui ont acheté des copropriétés au cours des années antérieures ont décidé de les vendre. Compte tenu de la proportion accrue de logements vacants, beaucoup d'investisseurs n'ont pas réussi à obtenir les loyers nécessaires et à conserver leurs locataires. À cause de la relance du marché boursier ces dernières années, les investisseurs dans ce segment doivent supporter un coût de renonciation élevé, s'ils conservent un logement vacant ou le louent à un prix réduit.

La hausse des coûts de possession atténuera la demande provenant de accédants

En 2005, les coûts de possession s'alourdiront, avec la hausse des taux hypothécaires et l'ascension des prix des logements. Depuis six ans, la faiblesse des taux hypothécaires a contribué à contrebalancer la montée des prix tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente. En 2005, les taux hypothécaires enregistreront toutefois leur plus forte augmentation depuis 1999. Combinée au relèvement persistant des prix moyens sur les marchés du neuf et de l'existant, cette hausse pourrait écarter certains acheteurs éventuels du marché des logements pour propriétaires-occupants. Cette conjoncture ralentira la demande dans ce secteur, mais favorisera le marché locatif de Calgary.

Grâce à la faiblesse persistante des taux hypothécaires, la moyenne des frais de possession mensuels (principal, intérêts et taxes) n'aura gagné que 6,3 % à la fin de 2004, ce qui ne représente qu'un point de pourcentage de plus que l'augmentation des prix moyens. En 2005, la situation se renversera toutefois pour les acheteurs, car les taux hypothécaires ne suffiront plus à atténuer les effets de la montée des prix. Malgré la modeste progression de 4,7 % des prix prévue l'an prochain, les frais de possession moyens grimperont de 11,3 % par suite du relèvement des taux hypothécaires. Cette hausse est plus du double du taux de croissance des prix moyens et représente la plus forte augmentation des frais de possession mensuels depuis 1999. Nul doute que cette charge financière, conjuguée à la modeste majoration des loyers, incitera certains accédants éventuels à rester locataires.

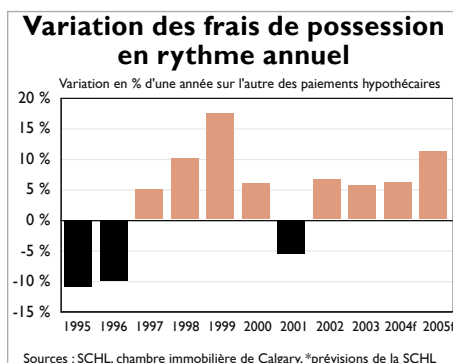


La migration reprend après avoir touché son point le plus bas en douze ans

Pour la deuxième année de suite, le solde migratoire de la ville de Calgary a accusé un important recul. Après avoir enregistré une hausse remarquable de 20 962 pendant la période de douze mois ayant pris fin en avril 2002, le bilan migratoire de la ville a chuté de 57 % pour se fixer à 8 965 un an plus tard. Selon les prévisions, la migration devait être faible en 2004 en regard des données historiques, mais un recul analogue à celui de 2003 n'était pas prévu. Le marché du travail de Calgary devait se ressaisir suivant les piètres résultats obtenus en 2003, et le taux de chômage, se classer parmi les plus bas au pays. Malheureusement, la hausse ne s'est pas concrétisée, et la migration nette en 2004 est tombée à 2 253, en baisse de 75 % par rapport à l'année précédente. Il s'agit du total annuel le plus bas observé depuis 1992.

Cette baisse persistante du bilan migratoire tient surtout au fait que la création d'emplois en 2003 a touché son niveau le plus bas en neuf ans à Calgary. Comme il s'est créé seulement 12 300 postes l'an dernier, le taux de croissance de l'emploi a atteint 2,1 %, un niveau bien inférieur à la moyenne des gains annuels observée pendant les huit années précédentes. Si les perspectives d'emplois à l'échelle locale sont capitales pour attirer les migrants, la vitalité du marché du travail de Calgary, comparativement aux autres régions concurrentes, demeure un autre facteur déterminant. Le taux de croissance de l'emploi à Edmonton a dépassé celui de Calgary en 2002 et en 2003 - du jamais vu depuis 1997. Ainsi, l'attraction prédominante d'Edmonton s'est renforcée auprès des migrants à la recherche d'un emploi. De plus, le marché du travail de la Colombie-Britannique s'est envolé, affichant l'un des taux de croissance les plus élevés au pays depuis 2002.

Les résultats du recensement de 2005 devraient indiquer que le bilan migratoire de 2 253 personnes en 2004 constitue une exception. Pour la période de 12 mois se terminant le 30 avril 2005, la SCHL prévoit que la migration nette atteindra 7 500 personnes, un niveau de plus de trois fois supérieur à celui de 2004. Il ne fait aucun doute que ces résultats seraient bien accueillis par les propriétaires d'immeubles locatifs, car les nouveaux migrants sont plus susceptibles de louer. Le bilan migratoire de 7 500 personnes demeure néanmoins faible en comparaison des normes historiques.



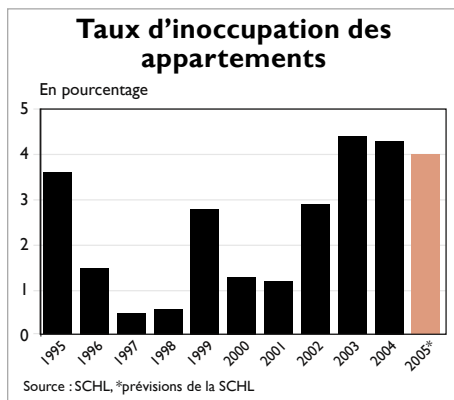
Perspectives du marché locatif

Modeste amélioration escomptée pour 2005

La SCHL s'attend à ce que le taux d'inoccupation des appartements fléchisse légèrement pour s'établir à 4,0 % en 2005, après avoir atteint 4,3 % en 2004. Le nombre d'accédants à la propriété diminuera, car le gros de la demande a été écoulé ces dernières années. Comme il a été indiqué précédemment, à cause de l'alourdissement des frais de possession par suite de la remontée des taux hypothécaires et de la progression des prix, l'accession à la propriété sera inaccessible à certains locataires. Parallèlement, l'offre persistante d'encouragements à la location et la non-augmentation des loyers modéreront le mouvement vers l'accession à la propriété.

L'atténuation de la concurrence sur le marché locatif devrait par ailleurs se traduire par un repli du taux d'inoccupation. Le nombre de logements locatifs transformés en copropriétés continuera à dépasser le rythme de la construction, de sorte que l'univers fléchira davantage. Parmi les 28 RMR, Calgary compte le plus faible nombre de logements locatifs par habitant. De plus, ce chiffre ne cesse de diminuer à cause de la croissance démographique régulière et du fait que le volume de conversions surpasse toujours le rythme de la construction. Puisque le nombre de logements vacants dépasse considérablement la moyenne des dix dernières années, on prévoit très peu de construction sur le marché locatif à l'avenir.

Les propriétaires bailleurs affronteront moins de concurrence que par le passé du marché des copropriétés offertes en location par des investisseurs. En 2001 et 2002, les investisseurs se sont tournés vers la location de copropriétés en tant qu'instrument de placement. Il s'agissait d'une stratégie astucieuse à l'époque, compte tenu du rendement médiocre du marché boursier et du faible nombre de logements vacants. Depuis, le taux d'inoccupation grimpe, et beaucoup d'investisseurs éprouvent des difficultés à obtenir un loyer suffisant pour couvrir les frais de possession mensuels. Ainsi, les propriétaires de copropriétés existantes vendront leur logement en vue de placer leurs capitaux ailleurs. Les investisseurs éventuels hésiteront aussi à s'engager dans ce segment du marché, car bon nombre y verront un coût de renonciation substantiel, si leur capital reste immobilisé dans une copropriété inoccupée.



Même si l'on prévoit que le taux d'inoccupation descendra à 4 % en 2005, il y a peu de possibilités que d'autres pressions à la baisse se manifestent. Malgré le redressement des taux hypothécaires en 2005, ceux-ci resteront bas en comparaison des normes historiques. Ainsi, l'activité provenant des accédants, quoique peut-être moindre, demeurera robuste. Le marché des logements neufs pour propriétaires-occupants continuera de viser les locataires en produisant un éventail de modèles abordables. Les mises en chantier de copropriétés pour propriétaires-occupants sont en voie d'atteindre un sommet en 2004, et bon nombre de ces logements seront vendus à des accédants. Si les appartements en copropriété écoulés en 2005 reflètent les données relevées pendant les dix premiers mois de 2004, les acheteurs peuvent s'attendre à payer un peu moins de 160 000 \$ pour une habitation type. Avec une mise de fonds de 5 %, les mensualités hypothécaires (principal et intérêts) associées à cet achat seraient de 970 \$, c'est-à-dire environ 164 \$ de plus que le loyer moyen d'un logement locatif de deux chambres. Il se peut que, pour beaucoup de locataires, ce prix soit une prime acceptable pour acquérir une propriété. En revanche, nombre d'autres pourraient estimer que la différence de coûts est trop élevée, une fois les impôts fonciers et les charges de copropriété ajoutés à l'équation.

Modeste hausse des loyers escomptée

Puisque les taux d'inoccupation se classent parmi les plus hauts observés depuis 1994, la conjoncture du marché favorise les locataires. En 2003, le loyer moyen des logements de deux chambres n'a pas progressé par rapport à l'année précédente et ce, pour la première fois en huit ans. Un scénario similaire s'est produit en 2004, lorsque les propriétaires bailleurs tentaient de se prémunir contre l'accroissement du taux d'inoccupation. En plus de maintenir les loyers stables, les propriétaires bailleurs ont commencé à offrir un certain nombre d'encouragements cette année, tels le paiement des services publics et un mois sans loyer à la signature d'un bail. Certes, ces primes d'encouragement ont permis de conserver les locataires et d'en attirer de nouveau, mais elles ont en outre réduit les revenus nets d'exploitation.

En 2005, les locataires peuvent s'attendre à voir la première majoration importante des loyers en trois ans. Après deux baisses annuelles consécutives des taux d'inoccupation, les propriétaires bailleurs tenteront d'étayer leurs résultats nets en majorant les loyers de 2 %. Ainsi, le loyer moyen mensuel des logements de deux chambres croîtra de 16 \$ pour se situer à 822 \$. Cette augmentation sera nécessaire pour beaucoup de propriétaires, par suite de l'alourdissement des frais d'exploitation dû, entre autres, à la hausse du prix du gaz naturel, des primes d'assurance et des impôts fonciers.

Le potentiel de majoration du loyer moyen tient à l'achèvement de quelques immeubles neufs, où les loyers sont généralement plus élevés que la moyenne.

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Calgary s'est replié de seulement 0,1 point de pourcentage en 2004, pour se fixer à 4,3 %.
- Dans la catégorie des maisons en rangée locatives, le taux d'inoccupation est passé de 4,0 % en 2003 à 4,1 %.
- Après avoir avancé très peu en 2003, les loyers moyens ont légèrement régressé en 2004.
- Le loyer moyen n'a monté que de 2 \$ dans la catégorie des appartements de deux chambres; il a chuté de 3 % dans le segment des logements de trois chambres.
- L'univers locatif en 2004 comptait 909 appartements et 406 maisons en rangée de moins.
- En octobre 2005, on prévoit que le taux d'inoccupation des appartements descendra à 4 %, et que le loyer moyen des logements de deux chambres gagnera 2 %.

Fin octobre 2004, 464 logements locatifs étaient en construction, dont la moitié seront achevés et inclus dans l'Enquête de 2005. Cela étant dit, ce risque d'augmentation des loyers sera atténué par les faibles majorations dans les fourchettes supérieures des prix, car le segment haut de gamme continuera d'afficher les taux d'inoccupation les plus hauts.



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

Aperçu national

Le taux d'inoccupation national des appartements augmente

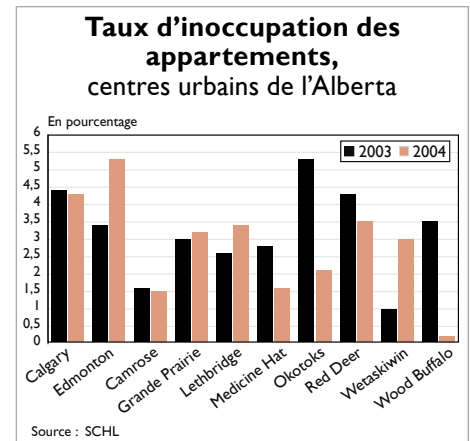
Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Bien qu'il s'agisse de sa troisième hausse annuelle de suite, le taux d'inoccupation reste inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée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

L'augmentation de cette année s'explique par divers facteurs. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées. L'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la

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

Taux d'inoccupation (%) des appartements par région métropolitaine de recensement (RMR)		
RMR	2003	2004
Abbotsford	2,5	2,8
Calgary	4,4	4,3
Edmonton	3,4	5,3
Gatineau	1,2	2,1
Halifax	2,3	2,9
Hamilton	3,0	3,4
Kingston	1,9	2,4
Kitchener	3,2	3,5
London	2,1	3,7
Montréal	1,0	1,5
Oshawa	2,9	3,4
Ottawa	2,9	3,9
Québec	0,5	1,1
Regina	2,1	2,7
Saguenay	5,2	5,3
Saint John	5,2	5,8
St. Catharines-Niagara	2,7	2,6
St. John's	2,0	3,1
Saskatoon	4,5	6,3
Sherbrooke	0,7	0,9
Greater Sudbury	3,6	2,6
Thunder Bay	3,3	5,0
Toronto	3,8	4,3
Trois-Rivières	1,5	1,2
Vancouver	2,0	1,3
Victoria	1,1	0,6
Windsor	4,3	8,8
Winnipeg	1,3	1,1
CANADA	2,2	2,7

Loyer moyen (\$) des appartements de deux chambres par région métropolitaine de recensement (RMR)		
RMR	2003	2004
Abbotsford	672	684
Calgary	804	806
Edmonton	722	730
Gatineau	639	663
Halifax	720	747
Hamilton	778	789
Kingston	768	785
Kitchener	754	765
London	736	758
Montréal	575	594
Oshawa	845	852
Ottawa	932	940
Québec	567	596
Regina	589	602
Saguenay	457	459
Saint John	504	520
St. Catharines-Niagara	704	722
St. John's	607	618
Saskatoon	576	580
Sherbrooke	471	495
Greater Sudbury	651	655
Thunder Bay	672	679
Toronto	1 040	1 052
Trois-Rivières	436	457
Vancouver	965	984
Victoria	789	799
Windsor	776	776
Winnipeg	645	664
CANADA	728	745



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

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

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les principaux centres, sauf à Windsor, où il est resté inchangé. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Sherbrooke et Québec (5,1 %), ainsi qu'à Trois-Rivières (4,8 %). Des gains d'au moins 3 % ont été relevés à Trois-Rivières, Halifax, Gatineau, Montréal, Saint John (N.-B.) et London. C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052, 984 et 940 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (457 et 459 \$).

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

Pour en savoir plus, communiquez avec :

Richard Corriveau

Analyste principal de marché

Téléphone : (403) 515-3005

Sans frais : 1 877 722-2642

Télécopieur : (403) 515-3036

Courrier électronique :

rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

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 2004, le taux d'inoccupation des appartements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary s'est légèrement replié en regard de 2003. Après avoir atteint, en 2003, son point le haut en neuf ans, soit 4,4 %, le taux d'inoccupation des appartements est descendu à 4,3 % en octobre 2004. Des 42 335 appartements locatifs d'initiative privée recensés, 1 808 étaient libres et immédiatement habitables au moment de l'Enquête. Les logements de une chambre qui représentent près de la moitié de l'univers des appartements locatifs, ont enregistré la plus forte baisse en 2004, soit 0,5 point de pourcentage, pour se situer à 3,4 %. Ce taux est en outre le plus bas parmi toutes les catégories de logements dans la RMR de Calgary. Les appartements de deux chambres, pour leur part, qui constituent 42 % de l'univers, ont affiché une hausse de 0,3 point de pourcentage en regard de 2003, leur taux d'inoccupation se fixant à 5,2 %.

En 2004, la proportion d'appartements vacants a régressé dans six des dix secteurs qui composent la RMR de Calgary. Le plus important recul a été relevé dans le secteur Chinook (zone 8), où le pourcentage de logements inoccupés est passé de 6,9 % en 2003 à 3,2 % en 2004. Il s'agit d'un virage important par rapport à l'année précédente, lorsque ce secteur avait enregistré la deuxième plus forte hausse dans la RMR à cet égard. Nul doute que les diminutions de loyer dans le secteur Chinook ont contribué au repli des taux d'inoccupation cette année. La moyenne des loyers dans ce secteur a en effet fléchi de 2,3 %, ce qui correspond à la plus forte baisse relevée dans la RMR. Le deuxième recul en importance du taux d'inoccupation se trouve dans les secteurs situés à l'extérieur de la ville (zone 10), où le pourcentage de logements vacants est passé de 4,9 % en 2003 à 1,8 % en 2004, soit au point le plus bas observé dans la RMR.

Parmi les zones affichant une hausse des taux d'inoccupation en 2004, c'est le secteur du sud-est (zone 5) qui a enregistré la progression la plus forte. Après avoir été le plus faible dans la RMR

en 2002, le taux d'inoccupation dans ce secteur a bondi de 5,5 points de pourcentage en 2003, puis de 2,8 points de pourcentage en 2004. À 9,9 %, il arrive au premier rang parmi tous les secteurs de la RMR de Calgary. L'ajout de logements locatifs neufs et rénovés explique partiellement l'escalade du taux d'inoccupation. Au total, 464 logements ont été ajoutés à l'univers locatif du secteur sud-est pendant les deux dernières années.

Une comparaison des taux d'inoccupation des appartements par catégorie de loyers semble indiquer que les logements affichant les loyers moyens les plus hauts ont aussi obtenu les taux d'inoccupation les plus élevés. Dans la fourchette de 1 200 \$ et plus par mois, la proportion de logements vacants a atteint 8,1 % en 2004, presque le double du taux global, toutes catégories confondues. Deux facteurs expliquent cette conjoncture. D'abord, les locataires à revenu élevé ont généralement la capacité financière d'accéder à la propriété. Ils sont aussi plus susceptibles de louer les logements à prix élevé, de sorte que l'évolution de ce groupe vers l'accession à la propriété a entraîné une hausse des taux d'inoccupation dans le segment haut de gamme. De plus, même si la concurrence provenant des copropriétés louées ne s'est pas accrue, ces habitations affichent des loyers moyens plus élevés que la moyenne et rivalisent donc avec le segment locatif haut de gamme.

L'Enquête sur la disponibilité des logements laisse prévoir une hausse du taux de rotation

En 2004, la SCHL a mené, pour la première fois, l'Enquête sur la disponibilité des logements. On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. De par sa définition, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.

à Calgary le taux de disponibilité des appartements était de 6,2 % en 2004 - presque deux points de pourcentage plus élevé que le taux d'inoccupation. L'écart le plus grand, soit 2,8 points de pourcentage, a été relevé dans la catégorie des studios, laquelle a aussi enregistré le taux de disponibilité le plus haut (8,5 %). Pour sa part, le segment des logements de deux chambres a obtenu le deuxième taux de disponibilité en importance, toutes catégories confondues, soit 7,1 %, ce qui représente presque deux points de pourcentage de plus que le taux d'inoccupation relevé dans ce secteur.

Comme dans l'ensemble des catégories de logements, dans chaque zone, le taux de disponibilité dépassait le taux d'inoccupation correspondant. L'écart le plus faible a été relevé dans le secteur nord-ouest (zone 6), où le taux de disponibilité (3,5 %) n'était que de 0,8 point de pourcentage supérieur au taux d'inoccupation. Le secteur nord-ouest a affiché le deuxième taux d'inoccupation le plus faible parmi les dix zones visées par l'Enquête dans la RMR de Calgary, et il a aussi enregistré le taux de disponibilité le plus bas. Ces résultats tiennent au fait que ce quartier renferme l'Université de Calgary et se trouve à proximité du Southern Alberta Institute of Technology (SAIT). Compte tenu du retour des étudiants en octobre, on peut soutenir que ce secteur affiche probablement le plus faible taux de rotation parmi les ménages locataires.

Faible diminution des loyers en 2004 (sub-headline)

Pour la première fois en dix ans, le loyer moyen des appartements a régressé dans la RMR de Calgary. Après avoir monté de 0,7 % pour atteindre 721 \$ par mois en 2003, il reculé dans la même proportion en 2004, retournant à son niveau de 2002, soit de 716 \$. Après avoir connu le plus haut taux d'inoccupation depuis 1994, les propriétaires bailleurs ont abaissé les loyers de peur de faire croître davantage le pourcentage de logements vacants. Il s'agit d'un net revirement par rapport à la période de 1997 à 2001,

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

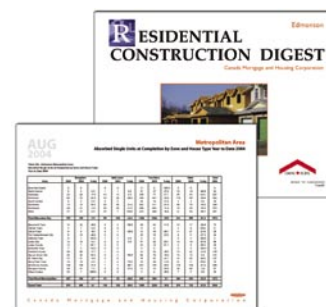
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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.

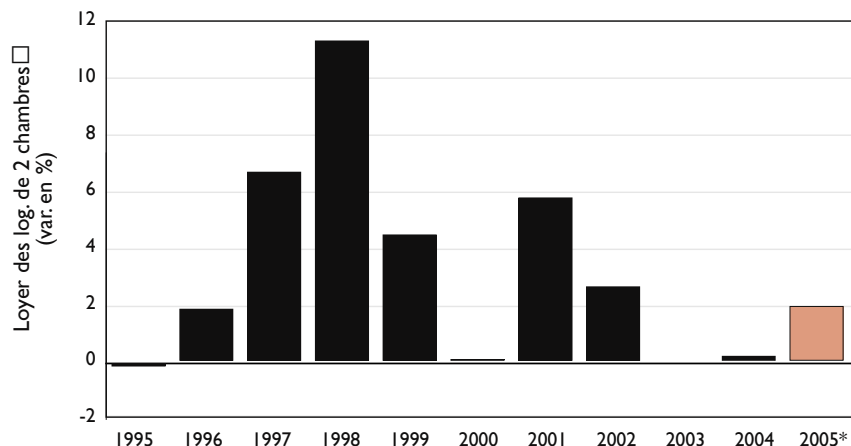
Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

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!



Augmentations du loyer des appartements



Source : SCHL, *prévisions de la SCHL

lorsque le loyer moyen s'est alourdi de plus de 6 % annuellement.

De manière générale, les loyers ont régressé de moins de 1 % en 2004, mais on peut supposer qu'ils ont fléchi davantage dans un certain nombre de logements. En effet, comme les logements récemment ajoutés au parc locatif sont assortis de loyers plus élevés, les prix ont dû reculer encore davantage à certains endroits, car la baisse du loyer moyen s'est maintenue à 0,7 %.

En 2004, les loyers mensuels ont diminué dans toutes les zones d'enquête que compte la ville, à une exception près. Parmi celles-ci, c'est la zone 8, le secteur Chinook qui a enregistré la plus forte diminution (2,3 %), suivie de la zone 3, le secteur de North Hill (1,3 %). Dans le secteur Chinook, le repli des loyers a fait chuter le taux d'inoccupation, lequel est passé de 6,9 % en 2003 à 3,2 % en 2004.

Cette année, seul le secteur nord-ouest (zone 6) a enregistré une augmentation, quoique très faible, du loyer mensuel moyen, d'une année sur l'autre. Depuis octobre 2003, le loyer moyen dans ce secteur a augmenté de 2 \$ par mois, pour s'établir à 729 \$. Le fait que le secteur nord-ouest soit le seul à enregistrer une majoration des loyers résulte du repli de son taux d'inoccupation, lequel était le plus bas (2,7 %) parmi les zones que compte la ville.

Selon la taille des logements, ce sont les studios qui ont affiché la plus forte majoration des loyers mensuels dans la RMR de Calgary : 1,4 %, soit 7 \$. La seule autre hausse a été observée dans le segment des logements de deux chambres, où le loyer moyen s'est accru de seulement 0,2 % (2 \$). Après avoir gagné 1,3 % en 2003, les loyers des appartements de trois chambres et plus ont descendu de 2,7 %, à 766 \$. Dans la catégorie des logements de une chambre, le loyer moyen a fléchi de 1 % en 2004, soit de 6 \$ par mois.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée à son plus haut point en 10 ans

à l'encontre de celui des appartements, le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives à Calgary a augmenté en 2004, atteignant son point le plus haut depuis 1994. Après avoir avancé de 1,4 point de pourcentage pour se fixer à 4,0 % en 2003, le taux d'inoccupation des logements en rangée a atteint 4,1 % un an plus tard. Dans la RMR de Calgary, ce taux d'inoccupation signifie que 197 maisons en rangée d'initiative privée étaient inoccupées en octobre 2004 dans un univers global de 4 797 unités. En comparaison de 2003, le nombre de logements vacants a reculé de 9, mais le repli du taux d'inoccupation global est attribuable à la diminution de l'univers locatif.

Toutes les zones d'enquêtes, sauf deux, ont subi une hausse du taux de logements vacants en regard des chiffres de 2003. La plus prononcée a été relevée dans le secteur North Hill (zone 3), où le taux d'inoccupation est passé de 2,6 % en 2003 à 7,1 % en 2004. En outre, ce secteur a enregistré le taux le plus élevé parmi les dix zones de la RMR. Venait ensuite le secteur nord-ouest (zone 6), avec un taux de 4,5 % en 2004, comparativement à 3,2 % en 2003.

Dans la catégorie des maisons en rangée, c'est dans le secteur sud-est (zone 5) que le taux d'inoccupation a marqué le recul le plus notable en 2004 (1,1 point de pourcentage), pour s'établir à 6,9 %. Pour parer aux effets de deux années consécutives d'augmentations records du taux d'inoccupation – celui-ci ayant atteint un sommet de 8,0 % dans la RMR en 2003 – les propriétaires bailleurs dans ce segment ont réduit les loyers de plus 3 %, ce qui représente une baisse sans précédent.

Parmi toutes les catégories d'habitations, ce sont les studios en rangée qui ont affiché la plus forte diminution à Calgary – le taux d'inoccupation dans ce segment chutant de 20 points de pourcentage pour se fixer à 0,0 %. Ce chiffre n'a toutefois rien d'impressionnant, puisqu'il a été atteint en louant un seul logement vacant sur un univers qui en comprend cinq. Dans toutes les autres catégories, le taux d'inoccupation s'est accru en regard de 2003. Les habitations de une chambre, qui représentent moins de 4 % de l'univers des maisons en rangée, ont enregistré la plus forte augmentation, le taux d'inoccupation dans ce secteur s'élevant de 0,6 point de pourcentage, à 4,8 %. Quant aux taux des maisons de deux chambres et de trois chambres et plus, ils ont gagné 0,1 point de pourcentage depuis 2003, pour atteindre respectivement 3,8 et 4,4 %.

Dans le but de réduire le nombre des logements vacants, les propriétaires bailleurs de maisons en rangée ont baissé les loyers pour une deuxième année de suite. Après avoir régressé de 1,1 % en 2003, le loyer mensuel moyen des habitations en rangée, toutes tailles confondues, a ainsi diminué de 0,9 % (7 \$), par rapport à 2003, pour s'établir à 798 \$. De ce fait, la moyenne des loyers dans cette catégorie a touché son point le plus bas depuis 2000. Parmi toutes les tailles de maisons en rangée, seules les habitations de trois chambres et plus ont affiché une baisse, en glissement annuel, la moyenne du loyer mensuel dans ce segment reculant de 1,9 % pour s'établir à 837 \$. Dans les catégories des logements de une chambre et de deux chambres, les loyers mensuels ont progressé en moyenne de seulement 0,2 % et de 0,3 %, respectivement.

Parmi tous les secteurs, celui du nord-est (zone 7) était l'un de seulement deux quartiers où le loyer moyen a monté en 2004; il avait accusé la plus forte baisse en 2003. Cette année, c'est le secteur sud-est (zone 5) qui a subi la diminution la plus prononcée (3 %), pour ce qui concerne le loyer moyen des maisons en rangée.

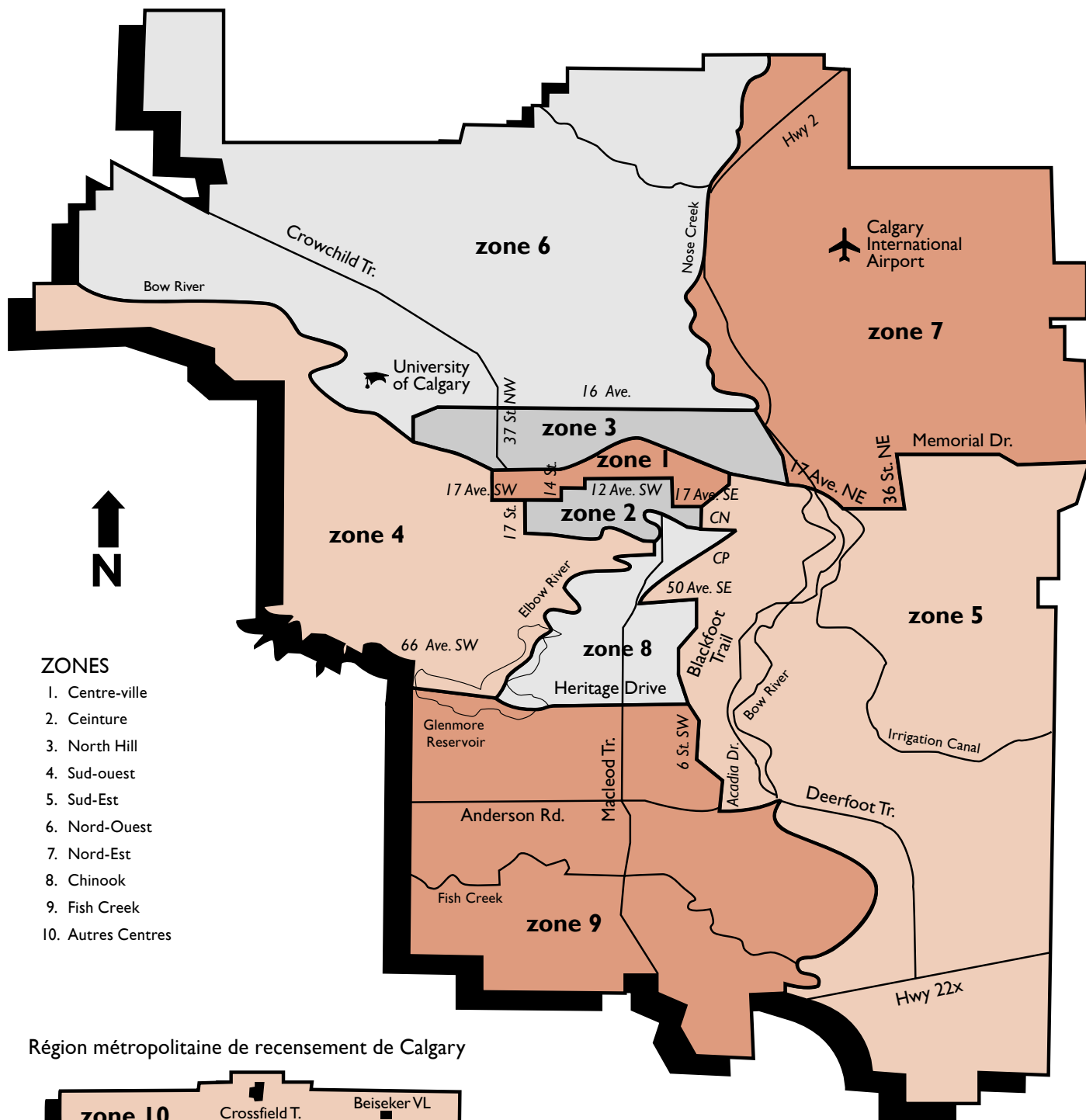
Actualités Habitation

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

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



ZONES

1. Centre-ville
2. Ceinture
3. North Hill
4. Sud-ouest
5. Sud-Est
6. Nord-Ouest
7. Nord-Est
8. Chinook
9. Fish Creek
10. Autres Centres

Région métropolitaine de recensement de Calgary

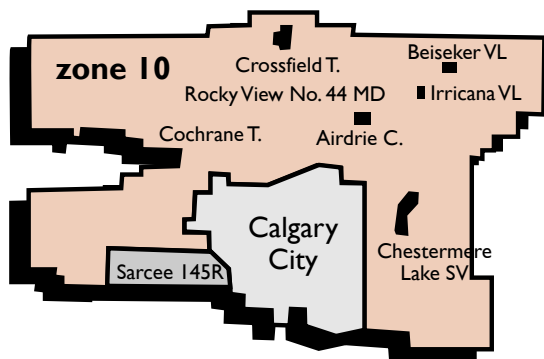


Tableau 1
Données chronologiques sur le taux d'occupation des appartements

Taux d'occupation (%) des appartements selon la zone
 D'octobre 1997 à octobre 2004 - Calgary

Secteur	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Zone 1 - Centre-ville	1,2	0,8	6,4	1,5	1,7	2,7	4,6	3,5
Zone 2 - Ceinture	0,6	0,7	2,3	1,4	0,9	2,7	4,4	4,2
Zone 3 - North Hill	0,4	0,4	2,4	0,8	0,8	2	1,7	3,4
Zone 4 - Sud-ouest	0,5	0,5	1,9	0,8	1,1	3,6	4,7	6,1
Zone 5 - Sud-est	0,5	1,6	3,4	2,8	2,5	1,6	7,1	9,9
Zone 6 - Nord-ouest	0,3	0,5	2,3	0,8	1,4	2,4	2,8	2,7
Zone 7 - Nord-est	0,6	0,9	2,6	1,4	1,2	3	3,5	4,0
Zone 8 - Chinook	0,3	0,3	1,7	0,7	0,6	3,9	6,9	3,2
Zone 9 - Fish Creek	0,1	0,3	2,0	1,9	1,5	3,4	6,2	4,8
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	0,5	0,6	2,8	1,2	1,2	2,9	4,4	4,3
Zone 10 - Autres centres	0,0	0,4	2,9	1,8	1,3	3	4,9	1,8
RMR de Calgary	0,5	0,6	2,8	1,3	1,2	2,9	4,4	4,3

Tableau 2
Données chronologiques sur le loyer des appartements

Loyer moyen (\$) des appartements selon le nombre de chambres
 D'octobre 1997 à octobre 2004 - 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 %
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
2004	515	1,4	655	-0,9	806	0,2	766	-2,7

A.L.U. - aucun logement dans l'univers

A.L.E. - aucun logement dans l'échantillon

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables



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 3

Taux d'occupation des appartements
Taux d'occupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
Calgary

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Centre-ville	**	6,2	4,2	2,8	4,9	4,0	**	**	4,6	3,5
Zone 2 - Ceinture	6,4	6,2	4,1	3,9	4,3	4,1	**	**	4,4	4,2
Zone 3 - North Hill	**	1,3	1,2	3,3	2,2	3,9	**	**	1,7	3,4
Zone 4 - Sud-ouest	**	8,4	3,9	4,5	4,9	7,3	4,9	6,6	4,7	6,1
Zone 5 - Sud-est	**	5,8	7,2	8,6	7,4	13,1	7,2	4,9	7,1	9,9
Zone 6 - Nord-ouest	**	**	2,8	1,6	2,7	3,5	3,9	3,6	2,8	2,7
Zone 7 - Nord-est	**	**	2,7	1,5	3,8	5,8	**	0,0	3,5	4,0
Zone 8 - Chinook	**	**	5,9	3,2	8,0	3,2	**	**	6,9	3,2
Zone 9 - Fish Creek	**	6,7	5,4	1,7	7,5	6,5	**	4,2	6,2	4,8
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	5,7	5,8	3,9	3,4	4,8	5,2	4,6	4,5	4,4	4,3
Zone 10 - Autres centres	0,0	0,0	1,7	1,8	7,1	1,9	3,7	1,9	4,9	1,8
RMR de Calgary	5,7	5,7	3,9	3,4	4,9	5,2	4,6	4,5	4,4	4,3

Tableau 4

Taux de disponibilité et taux d'occupation des appartements
Taux de disponibilité et taux d'occupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres
Calgary

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	Disponibles	Vacants	Disponibles	Vacants	Disponibles	Vacants	Disponibles	Vacants	Disponibles	Vacants
Zone 1 - Centre-ville	6,5	6,2	4,4	2,8	5,7	4,0	**	**	5,0	3,5
Zone 2 - Ceinture	11,2	6,2	6,0	3,9	6,0	4,1	**	**	6,4	4,2
Zone 3 - North Hill	3,3	1,3	5,2	3,3	5,9	3,9	**	**	5,5	3,4
Zone 4 - Sud-ouest	8,4	8,4	6,2	4,5	9,8	7,3	8,2	6,6	8,1	6,1
Zone 5 - Sud-est	5,8	5,8	9,9	8,6	14,7	13,1	6,3	4,9	11,3	9,9
Zone 6 - Nord-ouest	**	**	2,4	1,6	4,2	3,5	4,7	3,6	3,5	2,7
Zone 7 - Nord-est	**	**	3,1	1,5	7,1	5,8	4,5	0,0	5,5	4,0
Zone 8 - Chinook	**	**	6,2	3,2	5,7	3,2	**	**	5,9	3,2
Zone 9 - Fish Creek	11,1	6,7	3,4	1,7	8,8	6,5	6,6	4,2	6,9	4,8
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	8,7	5,8	5,2	3,4	7,1	5,2	6,7	4,5	6,2	4,3
Zone 10 - Autres centres	0,0	0,0	3,6	1,8	5,0	1,9	1,9	1,9	4,1	1,8
RMR de Calgary	8,5	5,7	5,2	3,4	7,1	5,2	6,5	4,5	6,2	4,3

A.L.U. - aucun logement dans l'univers

A.L.E. - aucun logement dans l'échantillon

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

Tableau 5

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	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Centre-ville	**	497	701	688	860	892	**	**	743	741
Zone 2 - Ceinture	507	529	643	644	832	836	**	**	699	698
Zone 3 - North Hill	**	**	624	618	752	754	**	**	678	669
Zone 4 - Sud-ouest	**	478	661	642	800	805	714	735	722	720
Zone 5 - Sud-est	**	**	605	628	689	688	700	670	663	656
Zone 6 - Nord-ouest	**	**	665	666	778	785	775	746	727	729
Zone 7 - Nord-est	**	**	653	652	757	751	**	**	721	715
Zone 8 - Chinook	**	**	663	657	793	768	**	**	724	707
Zone 9 - Fish Creek	**	578	729	720	861	846	**	823	815	801
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	509	515	661	655	806	807	789	768	721	717
Zone 10 - Autres centres	456	493	606	617	708	**	716	**	674	**
RMR de Calgary	508	515	661	655	804	806	787	766	721	716

Tableau 6

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	22	358	97	3 525	71	1 792	**	**	199	5 716
Zone 2 - Ceinture	54	873	259	6 567	154	3 708	**	**	467	11 214
Zone 3 - North Hill	2	152	76	2 301	57	1 459	**	**	138	4 019
Zone 4 - Sud-ouest	13	156	103	2 313	196	2 674	27	411	339	5 554
Zone 5 - Sud-est	3	52	55	638	97	735	13	261	167	1 686
Zone 6 - Nord-ouest	**	**	34	2 077	81	2 359	20	564	139	5 061
Zone 7 - Nord-est	**	**	10	652	65	1 116	0	91	75	1 867
Zone 8 - Chinook	**	**	50	1 560	43	1 346	**	**	94	2 975
Zone 9 - Fish Creek	3	45	21	1 217	145	2 230	13	308	182	3 800
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	101	1 750	705	20 849	909	17 418	85	1 874	1 800	41 891
Zone 10 - Autres centres	0	23	2	111	5	258	1	52	8	444
RMR de Calgary	101	1 773	707	20 960	914	17 677	86	1 926	1 808	42 335

A.L.U. - aucun logement dans l'univers

A.L.E. - aucun logement dans l'échantillon

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

Tableau 7
Données chronologiques sur le taux d'inoccupation des maisons en rangée
 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée selon la zone
 D'octobre 1997 à octobre 2004 - Calgary

Secteur	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Zone 1 - Centre-ville	**	**	**	**	**	**	**	A.L.E.
Zone 2 - Ceinture	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - North Hill	**	0,0	**	0,0	**	**	2,6	7,1
Zone 4 - Sud-ouest	0,2	0,5	1,6	1,0	1,8	1,9	3,8	4,5
Zone 5 - Sud-est	0,3	1,0	1,5	2,8	1,0	5,4	8,0	6,9
Zone 6 - Nord-ouest	0,5	0,5	2,5	1,2	1,2	2,5	3,2	4,5
Zone 7 - Nord-est	0,3	0,3	2,7	0,6	0,8	1,0	2,6	2,8
Zone 8 - Chinook	**	**	3,7	0,0	0,0	3,7	1,9	**
Zone 9 - Fish Creek	0,4	0,6	1,4	0,7	1,6	3,0	4,2	3,2
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	0,3	0,5	2,0	1,1	1,2	2,6	4,0	4,1
Zone 10 - Autres centres	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Calgary	0,3	0,5	2,0	1,1	1,2	2,6	4,0	4,1

Tableau 8
Données chronologiques sur le loyer des maisons en rangée
 Loyer moyen (\$) des maisons en rangée selon le nombre de chambres
 D'octobre 1997 à octobre 2004 - 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 %
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	**	A.L.E.	615	12,6	781	6,5	843	5,2
2002	**	A.L.E.	615	0,0	793	1,5	856	1,5
2003	459	A.L.E.	635	3,3	777	-2,0	853	-0,4
2004	**	A.L.E.	636	0,2	779	0,3	837	-1,9

A.L.U. - aucun logement dans l'univers

A.L.E. - aucun logement dans l'échantillon

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

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 9

Taux d'inoccupation des maisons en rangéeTaux 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	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Centre-ville	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	A.L.E.	A.L.U.	A.L.U.	**	A.L.E.
Zone 2 - Ceinture	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	A.L.U.	**	**	**
Zone 3 - North Hill	A.L.U.	**	**	**	0,0	15,8	**	**	2,6	7,1
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	3,0	9,4	4,4	4,6	2,4	3,4	3,8	4,5
Zone 5 - Sud-est	A.L.U.	A.L.U.	**	**	3,6	2,6	11,3	10,2	8,0	6,9
Zone 6 - Nord-ouest	A.L.U.	A.L.U.	7,6	6,1	3,6	5,4	2,3	3,4	3,2	4,5
Zone 7 - Nord-est	A.L.U.	A.L.U.	**	**	2,5	2,9	2,7	2,7	2,6	2,8
Zone 8 - Chinook	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	1,9	**
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	4,4	3,0	4,3	4,0	4,2	3,2
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	20,0	0,0	4,2	4,8	3,7	3,9	4,3	4,4	4,0	4,1
Zone 10 - Autres centres	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**
RMR de Calgary	20,0	0,0	4,2	4,8	3,7	3,8	4,3	4,4	4,0	4,1

Tableau 10

Loyer moyen des maisons en rangéeLoyer 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	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Centre-ville	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	A.L.E.	A.L.U.	A.L.U.	**	A.L.E.
Zone 2 - Ceinture	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	A.L.U.	**	**	**
Zone 3 - North Hill	A.L.U.	**	**	**	1275	**	**	**	955	**
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	513	**	771	757	818	829	777	766
Zone 5 - Sud-est	A.L.U.	A.L.U.	**	**	740	733	790	**	762	739
Zone 6 - Nord-ouest	A.L.U.	A.L.U.	615	**	774	784	897	853	819	805
Zone 7 - Nord-est	A.L.U.	A.L.U.	**	**	751	760	857	855	806	809
Zone 8 - Chinook	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	785	**
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	809	817	859	852	825	828
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	459	**	635	636	777	779	853	837	805	798
Zone 10 - Autres centres	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**
RMR de Calgary	459	**	635	636	777	779	853	837	805	798

A.L.U. - aucun logement dans l'univers

A.L.E. - aucun logement dans l'échantillon

** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

Tableau II
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	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Centre-ville	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	0	0	A.L.U.	A.L.U.	0	0
Zone 2 - Ceinture	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - North Hill	**	**	**	**	3	19	**	**	3	42
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	3	33	15	332	6	181	25	548
Zone 5 - Sud-est	A.L.U.	A.L.U.	**	**	7	278	35	346	44	638
Zone 6 - Nord-ouest	A.L.U.	A.L.U.	4	66	36	672	20	584	60	1 322
Zone 7 - Nord-est	A.L.U.	A.L.U.	**	**	14	479	15	562	29	1 047
Zone 8 - Chinook	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	23	777	12	303	36	1 118
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	0	5	8	169	100	2 590	89	2 023	197	4 787
Zone 10 - Autres centres	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**
RMR de Calgary	0	5	8	169	100	2 600	89	2 023	197	4 797

A.L.U. - aucun logement dans l'univers A.L.E. - aucun logement dans l'échantillon ** Échantillon trop petit pour permettre la publication de données fiables

MÉTHODE D'ENQUÊTE

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

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

Définitions

Logement disponible : On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement vacant : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

Remerciements

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

Zones d'enquête

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont définies à la page 7.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.