



APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

FAITS SAILLANTS ALBERTA*

OCTOBRE 2005

Le taux de vacance des logements locatifs diminue dans la majorité des centres d'Alberta

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée chaque année par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée dans les 13 centres urbains de l'Alberta est passé de 4,6 %, en octobre 2004, à 3,1 %, en octobre 2005. Il s'agit de la plus forte baisse à être enregistrée parmi toutes les provinces canadiennes.

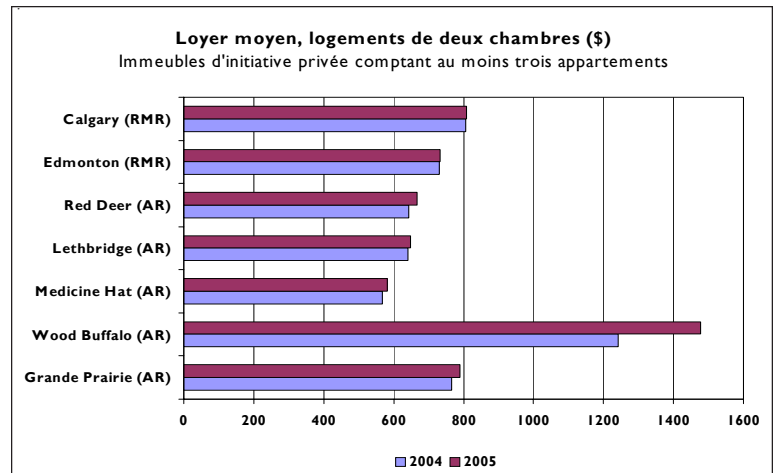
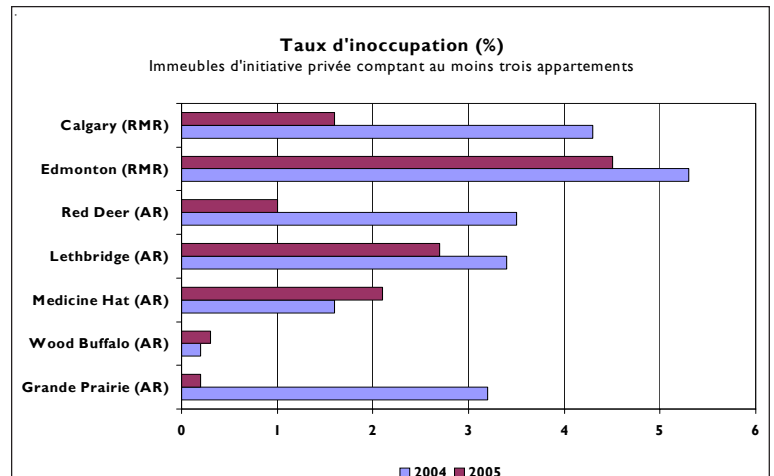
À Calgary et à Edmonton, les deux régions métropolitaines de recensement (RMR) de l'Alberta, le taux d'inoccupation a diminué en 2005. Après avoir affiché un léger repli de 0,1 point de pourcentage et s'être établi à 4,3 % en 2004, le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR de Calgary est tombé à 1,6 % en octobre 2005, son plus bas niveau depuis 2001. La forte reprise de la migration nette, le rétrécissement de l'univers locatif et l'absence de majoration de loyers comptent parmi les principaux facteurs ayant contribué à la diminution du nombre de logements vacants cette année.

Alors qu'il avait accusé une légère baisse de 0,7 % pour se chiffrer à 716 \$ en 2004, loyer mensuel moyen des logements locatifs dans la RMR de Calgary s'est accru de moins de 1 % en 2005, pour atteindre 723 \$. Après avoir connu durant deux ans les taux d'inoccupation les plus élevés des dix dernières années, les propriétaires-bailleurs ont évité de majorer les loyers afin de faire descendre le taux d'inoccupation. La stratégie semble avoir fonctionné, puisque le taux d'inoccupation a enregistré en 2005 sa plus forte diminution annuelle en 20 ans.

Dans la RMR d'Edmonton, le nombre d'appartements vacants a régressé en 2005, alors qu'il avait augmenté de façon soutenue durant trois années d'affilée. En effet, le taux d'inoccupation a faibli dans la RMR d'Edmonton, passant de 5,3 %, en octobre 2004, à 4,5 %, en octobre dernier. Ce revirement s'explique en partie par le ralentissement des mises en chantier d'appartements locatifs, la hausse du coût de l'accession à la propriété et l'affaiblissement de la croissance des loyers observés ces deux dernières années. Une immigration accrue dans le groupe des 19 à 24 ans a également participé à l'accroissement de la demande de logements locatifs.

Comme le taux d'inoccupation demeure relativement élevé dans la RMR d'Edmonton, les propriétaires-bailleurs sont restés prudents en ce qui a trait aux hausses de loyers. Ainsi, le loyer mensuel moyen des appartements a donc augmenté de seulement 1,4 % entre octobre 2004 et octobre 2005, pour s'établir à 662 \$.

Parmi toutes les agglomérations de recensement (AR) de l'Alberta, c'est Okotoks qui affiche le plus bas taux d'inoccupation; de 2,1 % en octobre 2004, celui-ci est tombé à 0 % cette année. Grande Prairie aussi connaît un faible taux d'inoccupation, puisque seulement 0,2 % des logements locatifs y étaient vacants en octobre 2005, contre 3,2 % un an auparavant. Les autres AR



ayant connu des diminutions sont Cold Lake, Wetaskiwin, Red Deer, Brooks, Canmore et Lethbridge.

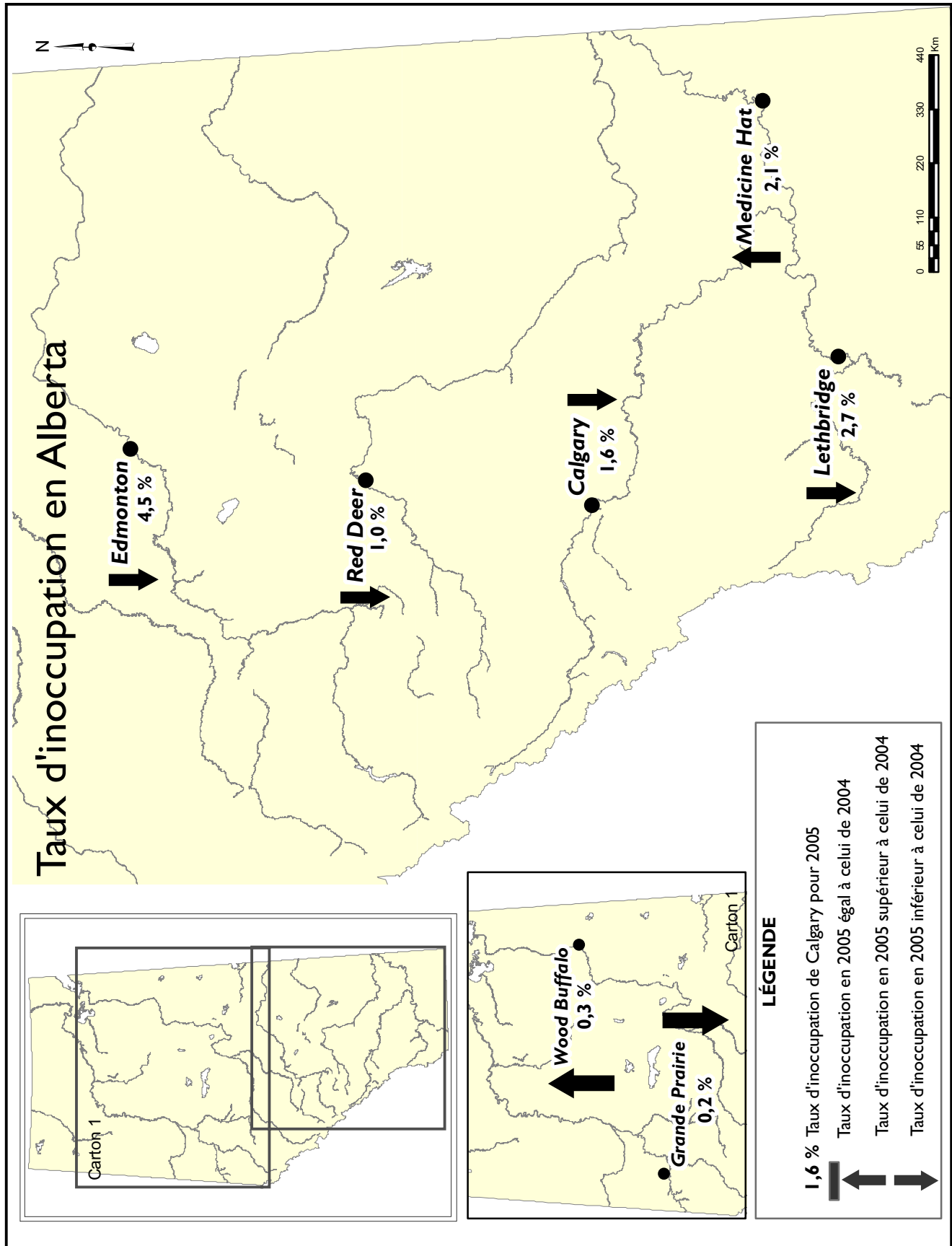
Comme ce fut le cas l'année dernière, c'est dans l'AR de Cold Lake que le taux d'inoccupation a le plus régressé. La proportion de logements vacants y a chuté, passant de 10,6 à 5,8 %. Malgré ce recul, Cold Lake affiche toujours le plus fort taux d'inoccupation parmi les centres urbains de l'Alberta. Dans la ville de Cold Lake, le marché locatif enregistre un taux d'inoccupation de 2,2 % pour la deuxième année d'affilée. Cependant, la situation est différente dans le reste de l'AR, où le taux d'inoccupation est descendu de 20,3 %, en octobre 2004, à 10,0 %, un an plus tard. Cela explique pourquoi le loyer moyen a augmenté de 15 % à l'intérieur des limites de la ville mais de seulement à 5 % dans le reste de l'AR.

Trois centres en Alberta ont connu une hausse du nombre de logements vacants en octobre 2005 : Medicine Hat, Camrose et Wood Buffalo

* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

(Fort McMurray). Dans les deux premiers centres, le taux d'inoccupation demeure sous la moyenne provinciale, s'établissant respectivement à 2,1 % et à 2,2 %. À Wood Buffalo, le taux d'inoccupation a doublé entre octobre 2004 et 2005 mais il demeure toutefois très bas, se chiffrant à seulement 0,3 %.

La rareté des logements vacants à Wood Buffalo a entraîné une autre hausse des loyers en 2005. Le loyer moyen des appartements y a cru de 21 % pour atteindre 1 394 \$ en octobre 2005, faisant de Wood Buffalo l'endroit où les appartements locatifs sont les plus chers parmi tous les centres urbains du Canada. Le précédent record était détenu par Yellowknife, où le loyer moyen se situe maintenant à 1 208 \$ par mois.



Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres

Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary (RMR)	5,7	2,0	3,4	1,4	5,2	1,6	4,5	3,5	4,3	1,6
Edmonton (RMR)	4,3	4,1	5,2	4,1	5,8	5,0	4,2	4,1	5,3	4,5
Brooks (AR)	**	**	7,4	2,7	5,8	3,0	0,0	3,0	5,8	2,9
Camrose (AR)	0,0	0,0	2,2	0,9	1,2	3,0	0,0	0,0	1,5	2,2
Ville de Canmore	**	**	0,0	0,0	4,5	4,5	**	0,0	3,8	2,4
Cold Lake (AR)	27,8	5,6	9,3	1,6	11,0	8,3	5,4	5,4	10,6	5,8
Grande Prairie (AR)	4,0	1,6	4,5	0,2	2,0	0,1	7,6	0,0	3,2	0,2
Lethbridge (AR)	1,0	0,0	3,5	2,0	3,5	3,3	**	**	3,4	2,7
Medicine Hat (AR)	**	**	1,8	1,3	1,1	2,3	**	**	1,6	2,1
Ville d'Okotoks	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0,0	0,0	2,1	0,0
Red Deer (AR)	1,7	0,4	3,2	1,3	3,8	0,9	6,0	0,6	3,5	1,0
Wetaskiwin (AR)	**	**	2,3	2,7	3,5	2,3	**	0,0	3,0	2,4
Wood Buffalo (AR)	0,0	0,0	0,2	0,4	0,2	0,2	1,0	0,5	0,2	0,3
Alberta, centres de 10 000+	4,5	3,2	4,3	2,8	5,0	3,3	4,3	3,6	4,6	3,1

Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres

Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary (RMR)	515	524	655	666	806	808	766	775	716	723
Edmonton (RMR)	504	513	597	608	730	732	804	814	653	662
Brooks (AR)	**	**	599	622	681	707	703	759	662	689
Camrose (AR)	376	387	459	470	560	576	583	590	526	541
Ville de Canmore	**	**	649	678	750	760	**	986	721	743
Cold Lake (AR)	415	468	536	618	620	674	669	698	589	651
Grande Prairie (AR)	532	554	646	680	766	790	832	863	718	747
Lethbridge (AR)	429	439	545	543	641	647	**	**	603	601
Medicine Hat (AR)	**	**	461	483	568	583	663	663	533	549
Ville d'Okotoks	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	764	**	698	**
Red Deer (AR)	468	475	547	557	644	666	713	764	601	620
Wetaskiwin (AR)	**	**	442	449	531	537	474	**	501	510
Wood Buffalo (AR)	808	914	989	1 218	1 242	1 478	1 240	1 575	1 156	1 394
Alberta, centres de 10 000+	505	514	618	634	755	767	798	822	679	694

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon le nombre de chambres

Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Calgary (RMR)	38	1 872	294	20 708	267	17 036	62	1 799	661	41 416
Edmonton (RMR)	193	4 756	1 268	31 115	1 354	27 078	128	3 109	2 943	66 057
Brooks (AR)	**	**	4	148	14	468	1	34	19	653
Camrose (AR)	0	7	3	324	19	642	0	22	22	995
Ville de Canmore	**	**	0	29	2	44	0	7	2	82
Cold Lake (AR)	1	18	3	193	28	337	2	37	34	585
Grande Prairie (AR)	2	126	2	888	1	1 573	0	136	5	2 723
Lethbridge (AR)	0	182	20	1 027	57	1 762	**	**	83	3 049
Medicine Hat (AR)	**	**	11	852	35	1 497	**	**	52	2 479
Ville d'Okotoks	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0	16	0	94
Red Deer (AR)	1	224	24	1 826	24	2 628	1	170	50	4 848
Wetaskiwin (AR)	**	**	6	226	12	516	0	13	18	760
Wood Buffalo (AR)	0	42	4	980	3	1 828	1	206	8	3 056
Alberta, centres de 10 000+	236	7 278	1 640	58 329	1 817	55 475	205	5 715	3 897	126 797

Taux de disponibilité (%) des appartements selon le nombre de chambres

Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Calgary (RMR)	8,5	4,3	5,2	3,2	7,1	3,4	6,5	5,7	6,2	3,4
Edmonton (RMR)	5,5	5,0	6,8	5,2	7,5	6,4	5,8	5,1	6,9	5,7
Brooks (AR)	s.o.	**	s.o.	5,4	s.o.	6,2	s.o.	3,0	s.o.	5,9
Camrose (AR)	s.o.	0,0	s.o.	0,9	s.o.	3,4	s.o.	0,0	s.o.	2,5
Ville de Canmore	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	4,5	s.o.	0,0	s.o.	2,4
Cold Lake (AR)	s.o.	16,7	s.o.	4,1	s.o.	10,4	s.o.	5,4	s.o.	8,2
Grande Prairie (AR)	s.o.	3,2	s.o.	0,6	s.o.	0,4	s.o.	0,0	s.o.	0,6
Lethbridge (AR)	s.o.	0,8	s.o.	2,2	s.o.	4,2	s.o.	**	s.o.	3,4
Medicine Hat (AR)	s.o.	**	s.o.	2,3	s.o.	4,4	s.o.	**	s.o.	3,9
Ville d'Okotoks	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	0,0	s.o.	0,0
Red Deer (AR)	s.o.	1,8	s.o.	2,7	s.o.	2,2	s.o.	1,8	s.o.	2,3
Wetaskiwin (AR)	s.o.	**	s.o.	3,5	s.o.	4,8	s.o.	0,0	s.o.	4,3
Wood Buffalo (AR)	s.o.	0,0	s.o.	0,9	s.o.	0,5	s.o.	0,5	s.o.	0,7
Alberta, centres de 10 000+	6,4	4,6	6,2	4,1	7,3	4,8	6,1	4,9	6,6	4,5

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

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 de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée 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 ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

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

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, 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.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées 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 comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte 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.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de l'Alberta, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 403-515-3006 ou à l'adresse électronique suivante : msilenzi@cmhc-schl.gc.ca

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report Highlights.

Nota : Les tableaux de données sur les maisons en rangée locatives ne sont pas publiés dans le présent rapport, mais il est possible de les obtenir sur demande.

Pour obtenir un aperçu national et des statistiques sur toutes les RMR du Canada, veuillez consulter le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : www.schl.ca/fr/presse/commu/index.cfm

© 2005 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 cette publication, 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 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.