



RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

2005

Faits saillants – Yellowknife (Territoires du Nord-Ouest)

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

La proportion d'appartements vacants à Yellowknife continue d'augmenter

Selon les résultats diffusés aujourd'hui par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à la suite de son enquête annuelle sur les logements locatifs, la proportion d'appartements vacants à Yellowknife est passée à 3,3% en octobre 2005, après s'être établie à 3% un an auparavant. Cette légère hausse s'explique par deux facteurs: des appartements et des logements en rangée locatifs ont été construits, et le mouvement d'accession à la propriété s'est poursuivi chez les ménages locataires sous l'effet des bas taux hypothécaires et des loyers élevés.

Cette année, 62 appartements étaient vacants au moment de l'enquête, contre 54 l'an dernier et 29 en octobre 2003. Entre octobre 2004 et octobre 2005, l'univers des appartements locatifs à Yellowknife a augmenté de 4,1%, ce qui représente 73 unités. Celui des maisons en rangée a connu une expansion de 13% (42 logements), ce qui a contribué à faire monter de 2,7 à 4,6% le taux d'inoccupation pour l'ensemble des maisons en rangée et appartements.

La concurrence accrue livrée par les maisons en rangée locatives neuves a fait grimper de 1% à 6,4% le taux d'inoccupation des appartements de trois chambres ou plus. La proportion d'appartements inoccupés comptant deux chambres a elle aussi évolué à la hausse, s'élevant à 2,4%, mais elle est demeurée bien inférieure au taux

d'inoccupation moyen, qui se chiffre à 3,3%. Des baisses ont été enregistrées du côté des studios et des appartements de une chambre, dont le taux d'inoccupation s'est fixé à 3,6%. À l'heure actuelle, 42% des appartements vacants sont des logements de une chambre, comparativement à 59% en 2004.

Après avoir progressé de 1,1% en 2004, le loyer moyen des appartements a affiché une croissance de 1,7% cette année, si bien qu'il se situe maintenant à 1 208\$. Le loyer moyen a augmenté de 0,8% dans la catégorie des logements de une chambre et de 1,6% dans celle des unités de deux chambres. Les hausses de loyers ont été supérieures à la moyenne dans le cas des studios et des appartements de trois chambres ou plus. Le loyer moyen des 355 maisons en rangée situées à Yellowknife a crû de 1,7% par rapport à octobre 2004, pour atteindre 1 377\$.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année dans tous les centres urbains d'au moins 10 000 habitants. L'Enquête porte sur les immeubles de trois appartements ou plus. Pour obtenir de l'information sur d'autres collectivités, veuillez composer le 1 877 722-2642.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement
Nota : Les données se rapportent aux zones de recensement définies pour le Recensement de 2001.

Richard Goatcher
Tél. : 780-423-8729
SCHL, Analyse de marché, Centre d'affaires
des Prairies et des territoires
rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2005
Studios	9,1	3,6
1 chambre	4,4	3,6
2 chambres	1,8	2,4
3 chambres et plus	1,0	6,4
TOUS LES LOGEMENTS	3,0	3,3

Loyer moyen (\$) des appartements	2004	2005
Studios	816	840
1 chambre	1 060	1 069
2 chambres	1 282	1 302
3 chambres et plus	1 370	1 406
TOUS LES LOGEMENTS	1 188	1 208

Nbre d'appartements (2005)	Vacants	Total
Studios	2	56
1 chambre	26	723
2 chambres	21	882
3 chambres et plus	13	203
TOUS LES LOGEMENTS	62	1 864

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 d'Edmonton, 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.

07/12/2005