



## **En raison de leur forte croissance démographique, l'Alberta et la Colombie-Britannique ont les plus bas taux d'inoccupation**

**OTTAWA, Ontario, le 06 juin, 2007** — Selon les résultats diffusés aujourd'hui par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à la suite de la nouvelle enquête sur les logements locatifs qu'elle réalise au printemps, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 35 principaux centres urbains<sup>1</sup> du Canada atteignait 2,8 % en avril dernier.

« Grâce à la forte croissance de l'emploi, aux importantes hausses du revenu et aux niveaux élevés d'immigration, l'économie canadienne reste très propice à une vive demande d'habitations pour propriétaire-occupant et de logements locatifs », a indiqué Bob Dugan, économiste en chef au Centre d'analyse de marché de la SCHL. « Dans l'ensemble, les plus bas taux d'inoccupation ont été observés en Alberta (0,9 %) et en Colombie-Britannique (1,2 %). L'expansion économique des provinces de l'Ouest attire des travailleurs venant de l'Atlantique et du centre du pays. À leur arrivée, bon nombre de ces personnes s'établissent dans un logement locatif, ce qui exerce des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation dans les principaux centres urbains de l'Alberta et de la Colombie-Britannique. »

Cette nouvelle enquête sur les logements locatifs menée au printemps<sup>2</sup> fait partie de la gamme enrichie d'enquêtes et de rapports d'analyse que produit la SCHL. Dorénavant, la SCHL diffusera des données sur le marché locatif deux fois l'an, c'est-à-dire en décembre, comme par le passé, et en juin. Grâce à la nouvelle enquête du printemps, les divers intervenants du secteur de l'habitation auront accès à des données encore plus à jour sur les tendances du marché.

En octobre 2006, la proportion d'unités vacantes au Canada se situait à 2,6 %. Il faudrait cependant faire preuve de circonspection au moment de comparer les taux d'inoccupation des mois d'octobre et d'avril, car les différents facteurs saisonniers qui sont à l'œuvre à l'automne et au printemps peuvent influencer sur la conjoncture du marché locatif<sup>3</sup>.

Les résultats de la nouvelle enquête effectuée au printemps révèlent qu'en avril, les grands centres urbains ayant les taux d'inoccupation les plus faibles étaient Calgary (0,5 %), Abbotsford (0,6 %), Kelowna (0,7 %) et Victoria (0,8 %). En Colombie-Britannique, toutes les grandes villes présentaient des pourcentages inférieurs à 1 %. Dans cette province, l'accroissement de la population et les frais de possession encore assez élevés sur le marché de l'habitation ont étayé la demande de logements locatifs.

Quant aux plus hauts taux d'inoccupation, ils ont été enregistrés à Windsor (11,6 %), Moncton (6,1 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Thunder Bay (5,5 %) et Charlottetown (5,3 %).

C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 073, 1 051 et 1 037 \$ par mois). Il s'agit des trois seuls grands centres urbains où les loyers moyens dépassaient 1 000 \$. Trois-Rivières (482 \$) et Saguenay (491 \$) affichaient les loyers mensuels moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres.

## Nouvelles hypothécaires - En raison de leur forte croissance démographique, l'Alberta et la ...

« Fait intéressant, le loyer moyen le plus élevé a été observé non pas dans l'un des principaux centres urbains du pays, mais dans une collectivité située dans le Nord de l'Alberta, Wood Buffalo, où les logements de deux chambres se louaient en moyenne 1 681 \$ par mois », d'ajouter M. Dugan. « L'essor économique découlant de l'exploitation des sables bitumineux a attiré à Wood Buffalo de nombreux travailleurs canadiens, ce qui a fait augmenter la demande de logements locatifs. »

Toujours selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée au printemps par la SCHL, le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans les 35 grands centres urbains du Canada s'établissait à 5,4 % en avril 2007. On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant (c'est-à-dire s'il n'est pas occupé et qu'il pourrait l'être sur le champ) ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun futur locataire n'a signé de bail. Les plus hauts taux de disponibilité ont été relevés à Windsor (15,0 %), Saguenay (8,8 %) et Charlottetown (8,5 %), et les plus bas, à Kelowna (0,8 %), Vancouver (1,6 %), Calgary (1,8 %) et Edmonton (1,8 % également).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans. Elle veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

<sup>1</sup> Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement.

<sup>2</sup> La SCHL mène dorénavant l'Enquête sur les logements locatifs deux fois l'an, en avril et en octobre, afin de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers des logements d'initiative privée dans les centres urbains de plus de 10 000 habitants au Canada. Des rapports sont publiés en juin et en décembre.

L'enquête du printemps porte sur les immeubles comptant au moins trois appartements ou logements en rangée locatifs. Contrairement à l'enquête de l'automne :

1. les données ne sont pas ventilées à l'échelle des zones géographiques dont sont constitués les centres urbains;
2. l'enquête du printemps ne vise pas le marché locatif secondaire (appartements en copropriété, maisons individuelles, logements jumelés, duplex et appartements accessoires offerts en location).

<sup>3</sup> Dans notre analyse, nous avons évité de comparer les résultats de l'enquête d'avril 2007 à ceux de l'enquête d'octobre 2006. Une des principales raisons qui ont motivé cette façon de procéder tient au fait que l'évolution des loyers, des taux d'inoccupation et des taux de disponibilité entre l'automne 2006 et le printemps 2007 peut ne pas être entièrement attribuable à des changements survenus dans la conjoncture du marché locatif; elle pourrait avoir été causée également par des facteurs saisonniers. Par exemple, si un plus grand nombre de personnes ont tendance à déménager au printemps plutôt qu'à l'automne, cela pourrait avoir des répercussions sur les taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que sur les loyers. De plus, dans les centres comptant beaucoup d'étudiants universitaires, les taux d'inoccupation et de disponibilité pourraient être plus élevés au printemps, période où bien des étudiants retournent à la maison pour l'été.

Dans la mesure où de telles variations saisonnières existent, comparer les résultats de l'enquête effectuée au printemps avec ceux de l'enquête réalisée à l'automne pourrait entraîner des conclusions erronées sur les tendances du marché locatif. Nous avons donc limité notre analyse aux résultats de l'Enquête sur les logements locatifs du printemps 2007 et à la comparaison de données entre les différents centres du pays. En 2008, quand nous aurons les résultats de notre deuxième enquête du printemps, notre analyse pourra être enrichie de comparaisons d'une année à l'autre.

**Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :**

Kristen Scheel  
 SCHL  
 Tél. : 613-748-4632  
[kscheel@cmhc-schl.gc.ca](mailto:kscheel@cmhc-schl.gc.ca)

**Pour consulter l'édition 2007 des rapports sur le marché locatif produits par la SCHL, veuillez cliquer sur les liens suivants . Ces rapports seront diffusés au cours de la journée le 6 juin. Si le rapport que vous cherchez n'est pas encore disponible, veuillez essayer plus tard.**

- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada – Pour obtenir en un coup d'œil des renseignements sur le marché locatif de 35 grands centres urbains du Canada.
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour l'une ou l'autre des provinces canadiennes – Présente un sommaire des statistiques sur le marché locatif des centres urbains comptant plus de 10 000 habitants, et ce, pour chaque province ainsi que pour Yellowknife (Territoires du Nord Ouest).
- Statistiques sur le marché locatif – Recueil de tableaux contenant des données statistiques sur le marché locatif aux échelles nationale, provinciale et locale.

**Taux d'inoccupation, taux de disponibilité et loyers moyens des appartements neufs et existants dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements, selon le centre urbain**

	Taux d'inoccupation (%)	Taux de disponibilité (%)	Loyer moyen des logements de deux chambres (\$)
	Avril 2007	Avril 2007	Avril 2007
<b>Terre-Neuve-et-Labrador</b>	<b>4,2</b>	<b>4,8</b>	<b>560</b>
St. John's	4,6	5,3	602
<b>Île-du-Prince-Édouard</b>	<b>5,7</b>	<b>8,4</b>	<b>640</b>
Charlottetown (AR)	5,3	8,5	653
<b>Nouvelle-Écosse</b>	<b>3,8</b>	<b>4,7</b>	<b>757</b>
Halifax	3,6	4,6	793
<b>Nouveau-Brunswick</b>	<b>6,0</b>	<b>6,7</b>	<b>610</b>
Moncton	6,1	6,8	631
Saint John	5,7	6,7	568
<b>Québec</b>	<b>2,4</b>	<b>5,8</b>	<b>603</b>
Gatineau	2,8	4,2	654
Montréal	2,9	6,3	630
Québec	0,9	4,6	638
Saguenay	3,3	8,8	491
Sherbrooke	1,6	5,2	529
Trois-Rivières	1,0	3,6	482
<b>Ontario</b>	<b>3,9</b>	<b>6,4</b>	<b>921</b>
Barrie	3,5	6,0	929
Brantford	2,1	3,3	735
Guelph	3,2	6,1	838

Nouvelles hypothécaires - En raison de leur forte croissance démographique, l'Alberta et la ...

Grand Sudbury	0,9	2,2	723
Hamilton	4,3	7,4	802
Kingston	4,1	7,8	839
Kitchener	4,0	7,0	839
London	3,7	7,1	795
St. Catharines - Niagara	3,9	6,9	760
Oshawa	3,9	5,5	867
Ottawa	2,2	5,3	961
Peterborough	3,5	6,6	815
Thunder Bay	5,5	6,7	693
Toronto	4,0	6,4	1 073
Windsor	11,6	15,0	769
<b>Manitoba</b>	<b>1,4</b>	<b>2,2</b>	<b>715</b>
Winnipeg	1,2	2,0	733
<b>Saskatchewan</b>	<b>3,2</b>	<b>5,1</b>	<b>619</b>
Regina	2,7	4,1	636
Saskatoon	3,0	6,3	626
<b>Alberta</b>	<b>0,9</b>	<b>2,0</b>	<b>932</b>
Calgary	0,5	1,8	1 037
Edmonton	1,1	1,8	877
<b>Colombie-Britannique</b>	<b>1,2</b>	<b>2,2</b>	<b>893</b>
Abbotsford	0,6	3,0	700
Kelowna	0,7	0,8	817
Vancouver	0,9	1,6	1 051
Victoria	0,8	3,4	892
<b>Toutes les RMR du Canada<sup>1</sup></b>	<b>2,8</b>	<b>5,4</b>	<b>784</b>
<b>Canada (10 000 habitants ou +)</b>	<b>2,8</b>	<b>5,3</b>	<b>760</b>

<sup>1</sup> Moyenne pondérée des régions métropolitaines de recensement (RMR) visées par l'Enquête. Les données concernant l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown n'entrent pas dans le calcul de cette moyenne.