



# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

## Faits saillants

### Le taux d'inoccupation touche un creux inégalé en 12 ans

Le marché locatif de Kelowna demeure serré. En effet, le taux d'inoccupation n'était plus que de 1,1 % en octobre 2004, alors qu'il s'établissait à 1,6 % à la même période un an auparavant. Les taux d'inoccupation ont régressé à Rutland et dans la zone centrale. Ce repli est principalement attribuable au fait que moins d'appartements sont inoccupés dans la zone centrale.

La forte croissance de l'emploi a stimulé l'immigration, ce qui a fait bondir la demande de logements locatifs. En outre, davantage de ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et de retraités recherchent dorénavant des logements locatifs de qualité – un choix de vie qui gagne en popularité. Si les taux d'inoccupation demeurent aussi bas, c'est aussi parce que moins de locataires accèdent à la propriété et parce que les mises en chantier n'ont pas suivi la croissance de la demande.

La rareté persistante des logements vacants a encore contribué à faire monter les loyers. Ainsi, le loyer moyen des appartements a augmenté pour une cinquième année d'affilée. La pression à la hausse exercée sur les loyers

### Les taux d'inoccupation ont régressé à Rutland et dans la zone centrale.

s'est intensifiée tant dans la zone centrale qu'à Rutland, en 2004. Les loyers des appartements de deux chambres et de trois chambres sont ceux qui ont le plus augmenté. Par ailleurs, les loyers moyens des appartements et des maisons en rangée de la zone centrale demeurent nettement supérieurs à ceux pratiqués à Rutland.

Suite à la page 2

## Enquête d'octobre 2004

### SOMMAIRE

#### Analyse

Faits saillants. . . . .	1/2
Carte des zones d'enquête. . . . .	1
Méthode d'enquête. . . . .	2
Taux d'inoccupation au Canada. . . . .	3
Nouvelle baisse du taux d'inoccupation. . . . .	3
Prévisions. . . . .	5

#### Tableaux statistiques

Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée. . . . .	6
Taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée. . . . .	6
Taux d'inoccupation des logements (appartements et maisons en rangée) d'initiative privée. . . . .	6
Nombre total de logements (univers) et nombre de logements vacants – Ensemble des logements d'initiative privée. . . . .	6
Loyers moyens des appartements d'initiative privée. . . . .	7
Loyers moyens des maisons en rangée d'initiative privée. . . . .	7
Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres. . . . .	7
Loyers moyens des maisons en rangée selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres. . . . .	7
Historique des loyers moyens – Ensemble des appartements d'initiative privée. . . . .	8
Historique des loyers moyens – Ensemble des maisons en rangée d'initiative privée. . . . .	8



À l'échelle nationale, le taux d'inoccupation des appartements a atteint 2,7 % en 2004, alors qu'il se

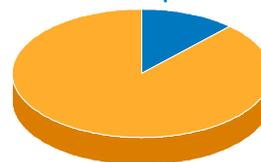
### Dans la région intérieure de la Colombie-Britannique, c'est Kelowna qui affiche le taux d'inoccupation le plus bas.

chiffrait à 2,2 % en 2003. En raison des bas taux hypothécaires et de l'activité intense dans le segment des copropriétés, on a assisté à un déplacement massif de locataires vers le marché de la propriété. En général, les copropriétés représentent l'option la plus abordable pour les propriétaires; c'est le premier choix des accédants à la propriété. En outre, les copropriétés neuves sont souvent achetées par des investisseurs, qui les offrent ensuite en location. Des appartements locatifs récemment achevés ont été ajoutés à l'offre dans certains centres, ce qui a fait monter les taux d'inoccupation. Ceux-ci ont augmenté presque partout entre 2003 et 2004, soit dans 21 des 28 régions métropolitaines du Canada.

Même s'il est à la hausse depuis 2002, le taux d'inoccupation (tous logements confondus) demeure néanmoins inférieur à la moyenne sur dix ans.

En Colombie-Britannique, le taux d'inoccupation global (appartements et maisons en rangée confondus) est descendu à 2,5 % en 2004, alors qu'il s'élevait à 3,3 % en 2003. On n'avait pas vu un taux si bas depuis 1995. La baisse a été observée dans presque toutes les régions. Dans la région de Vancouver, le nombre de logements inoccupés a beaucoup fléchi. De tous les grands centres urbains du Canada, c'est Victoria qui a affiché le taux d'inoccupation le plus bas, soit 0,7 %. Les taux d'inoccupation les plus hauts sont encore observés dans le centre et dans le Nord-Ouest de la Colombie-Britannique ainsi que dans certaines collectivités situées dans l'île de Vancouver et les Kootenay – où le marché est plus dépendant du secteur des ressources naturelles. Les loyers ont augmenté dans la majorité des centres.

Logements visés par l'Enquête Univers des logements locatifs d'initiative privée



Maisons en rangée	541	12,0 %
Appart.	3 980	88,0 %

Dans les centres situés près de Kelowna – Kamloops, Salmon Arm, Vernon et Penticton – les taux d'inoccupation ont touché partout un creux inégalé en dix ans. Dans la région intérieure de la Colombie-Britannique, c'est Kelowna qui affiche le taux le plus bas.

## 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.

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 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.

**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 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.

### 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

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont illustrées à la page 1 et sont les suivantes :

**Zone 1 :** Ville de Kelowna – zone centrale et Westside.

**Zone 2 :** Ville de Kelowna – Rutland et Lake Country.

### Taux d'inoccupation des appart.

RMR	2003	2004
Abbotsford	2,5	2,8
Calgary	4,4	4,3
Edmonton	3,4	5,3
Grand Sudbury	3,6	2,6
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-Gatineau	2,5	3,5
Gatineau	1,2	2,1
Ottawa	2,9	3,9
Québec	0,5	1,1
Regina	2,1	2,7
St. Catharines	2,7	2,6
Saguenay	5,2	5,3
Saint John	5,2	5,8
St. John's	2,0	3,1
Saskatoon	4,5	6,3
Sherbrooke	0,7	0,9
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
AR	2003	2004
Barrie	3,3	3,0
Belleville	3,9	3,4
Brantford	3,2	1,7
Cap-Breton	6,8	5,9
Charlottetown	3,5	4,2
Chatham	8,0	8,2
Chilliwack	3,0	2,6
Cornwall	3,7	3,4
Drummondville	2,5	3,4
Fredericton	1,6	3,7
Granby	1,7	2,2
Guelph	3,9	3,3
Kamloops	4,2	2,7
Kawartha Lakes	2,0	3,1
Kelowna	1,4	1,0
Lethbridge	2,6	3,4
Medicine Hat	2,8	1,6
Moncton	2,9	5,0
Nanaimo	1,2	1,4
Norfolk	1,6	4,2
North Bay	3,3	3,7
Peterborough	1,4	1,7
Prince George	10,3	9,7
Red Deer	4,3	3,5
Saint-Jean-Iberville	0,5	0,5
St-Jérôme	**	**
Sarnia	6,1	6,1
Sault Ste. Marie	8,1	5,8
Shawinigan	7,3	6,3
Vernon	2,0	2,0
CANADA	2,2	2,7

## Nouvelle baisse du taux d'inoccupation

Les logements locatifs sont plus rares dans la région de Kelowna, où le taux d'inoccupation a fléchi cette année et l'an dernier. En 2004, le nombre de logements vacants a diminué tant dans le segment des appartements que dans celui des maisons en rangée.

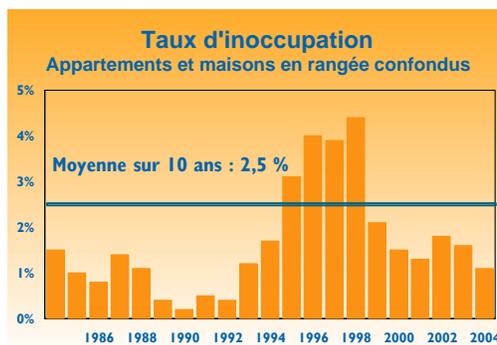
Par contre, la demande de logements locatifs est à la hausse. La croissance démographique de Kelowna est maintenant alimentée par un bassin plus large – des retraités, des personnes à la recherche d'un mode de vie plus décontracté et des chercheurs d'emploi. Pour la deuxième année d'affilée, c'est la région centrale de l'Okanagan qui affiche la plus forte croissance de l'emploi en Colombie-Britannique. La tendance de la migration interprovinciale a commencé à s'inverser. De plus, Kelowna continue d'être avantagée par la tendance à l'urbanisation observée dans l'ensemble de la province et demeure l'un des grands centres affichant la plus forte croissance en Colombie-Britannique.

Moins de locataires accèdent à la propriété, compte tenu de la flambée des prix et de la hausse des taux d'intérêt. Le prix moyen des maisons individuelles existantes augmentera encore d'au moins 10 % cette année. Le prix médian de ces maisons devrait atteindre 265 000 \$ d'ici la fin de l'année, ce qui représente un accroissement de 20 % par rapport à 2003 (221 500 \$). Les prix ont

également monté en flèche dans les segments des copropriétés et des maisons en rangée pour propriétaires-occupants.

Même si les taux d'inoccupation sont bas, seulement 75 logements locatifs ont été mis en chantier chaque année, en moyenne, depuis trois ans. La construction d'immeubles locatifs est devenue moins intéressante compte tenu du prix élevé des terrains, des autres coûts et de la concurrence venant d'autres options d'aménagement.

Selon les perspectives associées à la demande, les taux d'inoccupation demeureront faibles. L'économie et la population de la région de Kelowna continueront de croître, ce qui stimulera la demande de logements locatifs. Le projet d'agrandissement du Okanagan University College, qui deviendra UBC Okanagan – une université offrant une gamme complète de services – va de l'avant. On s'attend à ce que le nombre d'inscriptions y double d'ici 2010. L'économie de la Colombie-Britannique devrait croître davantage en 2005. Des gens reviennent en Colombie-Britannique après avoir vécu dans une autre province. En raison de la hausse des taux d'intérêt, les habitations seront moins abordables et les accédants à la propriété seront moins nombreux, l'an prochain.



**En 2004, le taux d'inoccupation descend à son niveau le plus bas en 12 ans, à Kelowna.**

## Les publications de la SCHL : l'information dont vous avez besoin sur les marchés du logement d'aujourd'hui

### Perspectives du marché de l'habitation

Vers quoi tend le marché de l'habitation de votre localité?

**Perspectives du marché de l'habitation**, une publication semestrielle, renferme les prévisions établies pour les marchés du neuf, de la vente et de la location de votre agglomération. Découvrez les plus récentes tendances et les débouchés sur le marché de l'habitation.

### Actualités habitation

Ce rapport mensuel est axé sur votre marché local. Il renferme les plus récentes données et des analyses spécialisées qui répondent à tous vos besoins en matière d'information.

Chaque numéro présente des statistiques sur les mises en chantier, les logements écoulés, les stocks, l'évolution des prix et les facteurs économiques influant sur le marché de l'habitation de votre agglomération. Clair, concis et facile à lire, le rapport **Actualités habitation** est la publication idéale pour rester au fait des tendances locales et de la situation du marché.

### Enquête sur le logement des aînés

Renseignez-vous sur le marché en plein essor des logements locatifs pour les aînés dans l'Okanagan : stocks actuels, évolution des prix et préférences. Le rapport de **l'Enquête sur le logement des aînés** est publié tous les ans pour la région de l'Okanagan. Procurez-vous le rapport de 2004 dès maintenant!

### Pour vous abonner

Lisa Preston, administratrice  
Produits et services  
Centre d'affaires de la  
Colombie-Britannique et du Yukon  
Tél. : (604) 737-4088  
Télec. : (604) 737-4021  
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

Le taux d'inoccupation de la région de Kelowna restera bas : il ne sera plus que de 1,0 % en 2005.

Dans la zone centrale, le taux d'inoccupation des appartements est descendu à 1,0 % en 2004, alors qu'il s'élevait à 1,5 % un an plus tôt. À Rutland, le taux d'inoccupation est demeuré inchangé, à 0,8 %. Parce que les loyers y sont moins élevés que dans la zone centrale et que Rutland est situé plus près du Okanagan University College, le taux d'inoccupation des appartements y est inférieur à 1,0 % depuis 1998. Par ailleurs, l'aménagement de la zone commerciale le long de la route 97 s'est traduit par un accroissement de l'emploi à Rutland et dans les secteurs environnants. Contrairement au centre de Kelowna, Rutland n'a connu aucune augmentation de l'offre de logements locatifs au cours des dernières années.

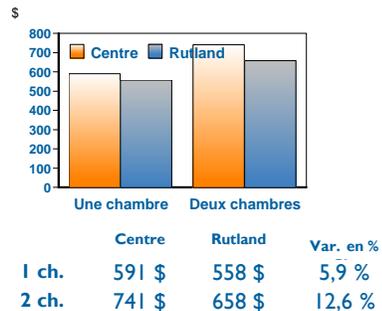
Les logements convenant aux familles – appartements et maisons en rangée de trois chambres – demeurent rares. Seuls 50 logements de trois chambres

### Les logements convenant aux familles demeurent rares.

ont été ajoutés à l'offre depuis 1990, d'où une pénurie chronique dans ce segment du marché locatif.

Même si les loyers y sont plus élevés, les immeubles de construction récente affichent les taux d'inoccupation les plus bas. La plupart des ensembles de logements locatifs construits depuis 1998 visaient les locataires à la recherche de logements haut de gamme – un segment inexploité jusqu'à

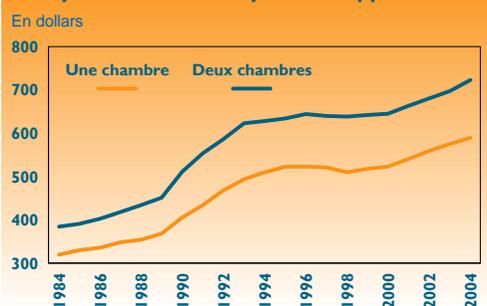
### Loyers moyens des appartements selon la zone



récemment. Ce type de logement a attiré des retraités, des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et des ménages à haut revenu – en particulier ceux ne disposant pas d'économies suffisantes pour accéder à la propriété. Ces logements ont été très prisés. En outre, les appartements situés dans des immeubles de construction récente sont mieux équipés et se prêtent mieux à la colocation.

La faiblesse continue des taux d'inoccupation a encore fait monter les loyers. Les loyers moyens des appartements de une chambre et de deux chambres ont affiché des hausses respectives de 2,4 et 3,7 % en 2004. Les loyers élevés de la zone centrale s'expliquent par la proximité du lac, des soins de santé et d'autres services, ainsi que par la disponibilité d'immeubles de construction récente. C'est dans les immeubles récents que les loyers exigés ont le plus augmenté. Ceux-ci vont de 625 à 700 \$, pour les logements de une chambre, et de 775 à 875 \$, pour les logements de deux chambres. Les loyers sont encore plus élevés dans quelques ensembles haut de gamme.

### Loyers mensuels moyens des appartements



**Encore une fois, la baisse des taux d'inoccupation fait monter les loyers.**

Les bas taux d'inoccupation laissent entrevoir une majoration des loyers l'an prochain. On prévoit une hausse de 3,0 %, qui portera à 607 \$ le loyer mensuel moyen des appartements de une chambre et à 745 \$ celui des appartements de deux chambres.

En 2004, 105 logements locatifs auront été mis en chantier, ce qui comprend les appartements du premier immeuble d'appartements locatifs construits à Rutland depuis

### Les bas taux d'inoccupation laissent entrevoir une majoration des loyers en 2005.

1997. Les 106 appartements compris dans les deux ensembles commencés en 2002 et en 2003 ont été mis sur le marché en 2004. Aucun ensemble de logements locatifs d'initiative publique n'a été commencé en 2003 ou en 2004.

La demande demeure supérieure à l'offre, ce qui maintient les taux d'inoccupation très bas. Le prix élevé des terrains, les coûts élevés de l'aménagement foncier et de la construction ainsi que la pénurie de terrains demeurent d'importants obstacles pour les promoteurs. L'intensification de la demande de copropriétés et la hausse prononcée du prix de ces habitations ont incité bon nombre de constructeurs à se concentrer sur le marché des habitations pour propriétaires-occupants.

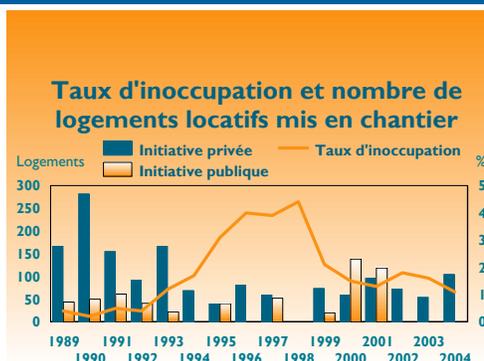
La réduction récente des droits d'aménagement s'appliquant aux catégories de logements à forte densité pourrait raviver l'intérêt des entrepreneurs pour ce segment. L'administration de Kelowna examine actuellement des moyens de construire des logements – locatifs et pour propriétaires-occupants – abordables sur des terrains appartenant à la municipalité. D'autres types de logements ont grossi l'offre et ont aidé à combler le manque de logements locatifs. En effet, les

maisons reliées par le garage et les logements individuels accessoires – des habitations qui permettent aux propriétaires d'obtenir le revenu d'appoint dont ils ont besoin pour payer leurs mensualités hypothécaires – ont gagné en popularité. Sur le marché de la copropriété aussi, on trouve de plus en plus de logements offerts en location. Comme ils s'attendaient à ce que les prix augmentent, à ce que le financement demeure bon marché et à ce que le marché locatif reste serré, les investisseurs ont manifesté plus d'intérêt pour ce type d'habitations. Par ailleurs, de nombreuses copropriétés – achetées par des ménages prévoyant les occuper à leur retraite ou utilisées comme habitations saisonnières – sont elles aussi offertes en location.

Au total, de 50 à 100 logements locatifs seront mis en chantier en 2005. La plus grande part de ces nouveaux logements ira au segment des appartements. Le projet visant à doubler les inscriptions à UBC Okanagan stimulera la demande durant plusieurs années. On peut s'attendre à voir d'autres projets d'aménagement à Westbank et dans les secteurs où la croissance de l'emploi est forte – dans Orchard Park et le corridor qui longe l'autoroute 97.

## Prévisions

- \* Le marché locatif de la région de Kelowna demeurera serré; le taux d'inoccupation descendra à 1,0 % en 2005. La croissance robuste de l'emploi et de la population et la hausse des inscriptions à UBC Okanagan auront pour effet de garder les taux à de bas niveaux. En outre, moins de locataires accéderont à la propriété l'an prochain.
- \* Les loyers continueront d'augmenter en raison de la faiblesse continue des taux d'inoccupation. On prévoit qu'ils seront majorés de 3,0 % en 2005.
- \* Seulement 50 à 100 logements locatifs seront mis en chantier l'an prochain, ce qui comprend les logements d'un ensemble locatif d'initiative publique. Encore une fois, cette année, le prix élevé des terrains, les autres coûts, la pénurie de terrains ainsi que la concurrence venant d'autres options d'aménagement seront des facteurs qui limiteront les mises en chantier. On peut s'attendre à voir des débouchés pour les promoteurs à Westbank et dans le corridor qui longe l'autoroute 97 (Orchard Park).



**La demande demeure supérieure à l'offre.**

**Tableau 1**

Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée										
Secteur	Tous les logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	1,5	1,0	5,8	0,0	1,9	1,1	1,0	0,9	0,0	1,8
Zone 2	0,8	0,8	**	0,0	0,0	0,6	0,9	0,9	5,0	0,0
AR de Kelowna	1,4	1,0	5,6	0,0	1,7	1,1	1,0	0,9	0,8	1,5

**Tableau 2**

Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée										
Secteur	Tous les logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	2,1	2,1	**	**	0,0	6,7	2,9	1,7	0,0	1,9
Zone 2	3,5	1,8	A.L.U.	A.L.U.	**	0,0	3,9	1,9	3,3	1,8
AR de Kelowna	2,9	1,9	**	**	0,0	3,1	3,4	1,8	1,8	1,9

**Tableau 3**

Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée										
Secteur	Tous les logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	1,6	1,1	5,8	0,0	1,8	1,2	1,2	1,0	0,0	1,9
Zone 2	1,7	1,1	**	0,0	0,0	0,5	1,9	1,3	3,7	1,3
AR de Kelowna	1,6	1,1	5,5	0,0	1,6	1,1	1,4	1,1	1,3	1,7

**Tableau 4**

Nombre total de logements (univers) et nombre de logements vacants Appartements et maisons en rangée d'initiative privée										
Secteur	Tous les logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et +	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
<b>Maisons en rangée</b>										
Zone 1	5	251	**	**	1	15	3	181	1	54
Zone 2	5	290	A.L.U.	A.L.U.	0	17	4	216	1	57
AR de Kelowna	10	541	**	**	1	33	7	397	2	110
<b>Appartements</b>										
Zone 1	34	3,347	0	114	17	1,533	15	1,590	2	110
Zone 2	5	633	0	6	1	176	4	431	0	20
AR de Kelowna	39	3,980	0	120	18	1,708	19	2,021	2	130
<b>Tous les logements</b>										
Zone 1	39	3,598	0	115	18	1,548	18	1,771	3	163
Zone 2	10	923	0	6	1	193	8	647	1	77
AR de Kelowna	49	4,521	0	121	19	1,741	26	2,418	4	240

\*\* Non publié – moins de trois immeubles dans l'univers

A.L.U. – Aucun logement dans l'univers

**Tableau 5**

Loyers moyens (\$) des appartements d'initiative privée										
Secteur	Tous les logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	644	663	488	471	579	591	713	741	**	**
Zone 2	609	635	**	399	**	**	632	658	705	**
AR de Kelowna	639	659	483	467	575	589	697	723	741	**

**Tableau 6**

Loyers moyens (\$) des maisons en rangée d'initiative privée										
Secteur	Tous les logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	684	719	**	S.O.	531	**	671	708	**	**
Zone 2	663	671	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	658	**	**
AR de Kelowna	673	693	**	S.O.	**	**	663	680	**	**

**Tableau 7**

Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres										
Secteur	Tous		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 1960 à 1974	1,6	1,1	3,8	0,0	1,5	1,1	1,6	1,4	0,0	**
De 1975 à 1984	1,4	1,3	**	**	1,4	1,1	1,3	1,5	**	**
De 1984 à 1994	0,3	0,2	0,0	0,0	0,4	0,4	0,4	0,2	0,0	0,0
1995 et années suivantes	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Toutes années confondues	1,4	1,0	5,6	0,0	1,7	1,1	1,0	0,9	0,8	1,5

**Tableau 8**

Loyers moyens (\$) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres										
Secteur	Tous		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 1960 à 1974	583	593	444	443	548	558	648	656	654	**
De 1975 à 1984	603	617	**	**	557	570	653	675	**	**
De 1984 à 1994	700	722	463	476	618	629	725	747	838	875
1995 et années suivantes	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Toutes années confondues	639	659	483	467	575	589	697	723	741	**

\*\* Non publié – moins de trois immeubles dans l'univers

A.L.U. Aucun logement dans l'univers

S.O. Sans objet – aucun logement dans l'échantillon

**Tableau 9**

Loyers moyens - Tous les appartements d'initiative privée												
Année de l'Enquête (menée à l'automne)	Studios			Une chambre			Deux chambres			Trois chambres		
	N <sup>bre</sup> de log.	Loyer moyen	Var. en %	N <sup>bre</sup> de log.	Loyer moyen	Var. en %	N <sup>bre</sup> de log.	Loyer moyen	Var. en %	N <sup>bre</sup> de log.	Loyer moyen	Var. en %
2004	120	467	-3,3	1,708	589	2,4	2,021	723	3,7	130	**	**
2003	120	483	1	1,710	575	2,9	2,002	697	2,5	128	741	0,7
2002	116	478	3	1,618	559	3,3	1,955	680	2,6	123	736	1,9
2001	114	464	6,7	1,737	541	3,4	1,941	663	2,8	121	722	0,6
2000	103	435	2,4	1,646	523	1	1,861	645	0,5	132	718	1
1999	102	425	0,5	1,651	518	1,6	1,880	642	0,6	133	711	0,7
1998	94	423	1,2	1,628	510	-2,1	1,857	638	-0,3	135	706	0
1997	101	418	-1,2	1,584	521	-0,4	1,846	640	-0,6	132	706	-0,1
1996	101	423	0,7	1,563	523	0,2	1,822	644	1,6	130	707	0,7
1995	103	420	4,7	1,578	522	2,4	1,784	634	0,2	123	702	2,9

**Tableau 10**

Loyers moyens - Toutes les maisons en rangée d'initiative privée									
Année de l'Enquête (menée à l'automne)	Une chambre			Deux chambres			Trois chambres		
	Nombre de log.	Loyer moyen	Var. en %	Nombre de log.	Loyer moyen	Var. en %	Nombre de log.	Loyer moyen	Var. en %
2004	33	**	**	397	680	2,6	110	**	**
2003	32	488	-0,2	392	663	5,1	116	744	-0,4
2002	33	489	15	394	631	3,1	114	747	1,5
2001	19	425	-0,9	356	612	0,3	109	736	0,7
2000	19	429	-11,4	396	610	-1,3	107	731	-7,8
1999	18	484	17,5	371	618	0,5	103	793	8,3
1998	18	412	-0,2	375	615	-1,3	105	732	4,4
1997	18	413	-1,4	372	623	-0,6	99	701	-0,3
1996	18	419	2,4	377	627	1	95	703	0,7
1995	16	409	2,8	374	621	1,3	95	698	2,3

## La SCHL - Votre source d'information sur le marché locatif

Les **Rapports sur le marché locatif de la SCHL** vous informent des plus récentes tendances observées pour le taux d'inoccupation et le loyer moyen des logements – appartements et maisons en rangée – compris dans des ensembles comptant au moins trois logements locatifs. Ces rapports sont offerts pour un grand nombre d'agglomérations canadiennes. **Nouveau!** Le **Rapport sur le marché locatif – Faits saillants**, produit pour chaque province, vous fournit, dans une présentation facile à consulter, des données sur les loyers et les taux d'inoccupation dans les centres urbains comptant plus de 10 000 habitants.

### Abonnements

Lisa Preston, administratrice  
Produits et services  
Centre d'affaires de la  
Colombie-Britannique et du Yukon  
Tél. : (604) 737-4088  
Télé. : (604) 737-4021  
Courriel : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

### Pour obtenir une analyse plus poussée ou de plus amples renseignements au sujet du présent rapport, veuillez communiquer avec :

Paul Fabri, analyste de marché  
SCHL – Kelowna  
Téléphone : (250) 712-4334  
Télécopieur : (250) 712-4322  
Courriel : pfabri@cmhc-schl.gc.ca

© 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 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 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.