



Vancouver

APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Résumé

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver, le taux d'inoccupation moyen est descendu de 2,0 à 1,3 % entre octobre 2003 et 2004.
- Cette baisse est attribuable au prix élevé des habitations, aux migrants interprovinciaux qui choisissent de louer plutôt que d'acheter et aux locataires qui attendent l'achèvement de leur copropriété.
- Le loyer moyen dans la RMR de Vancouver s'est accru de 2,0 %, soit dans une proportion inférieure au taux d'inflation, ce qui indique que les loyers pourraient augmenter davantage l'an prochain.
- Selon les prévisions, le taux d'inoccupation moyen montera à 1,5 % en 2005. Toutefois, la tendance à long terme sera une à la baisse, car la hausse attendue des taux hypothécaires refroidira l'ardeur des investisseurs sur le marché de la copropriété et des accédants à la propriété.
- Le parc des logements ayant été construits spécialement pour le marché locatif restera près de son niveau actuel. En effet, quelques logements seront construits, mais ces ajouts au parc seront annulés par la conversion de logements locatifs existants en habitations de propriétaire-occupant.
- Le parc de logements locatifs continuera de croître, cependant, puisque une plus grande proportion du marché locatif est constituée de logements accessoires et de copropriétés appartenant à des investisseurs.

Enquête d'octobre 2004

SOMMAIRE

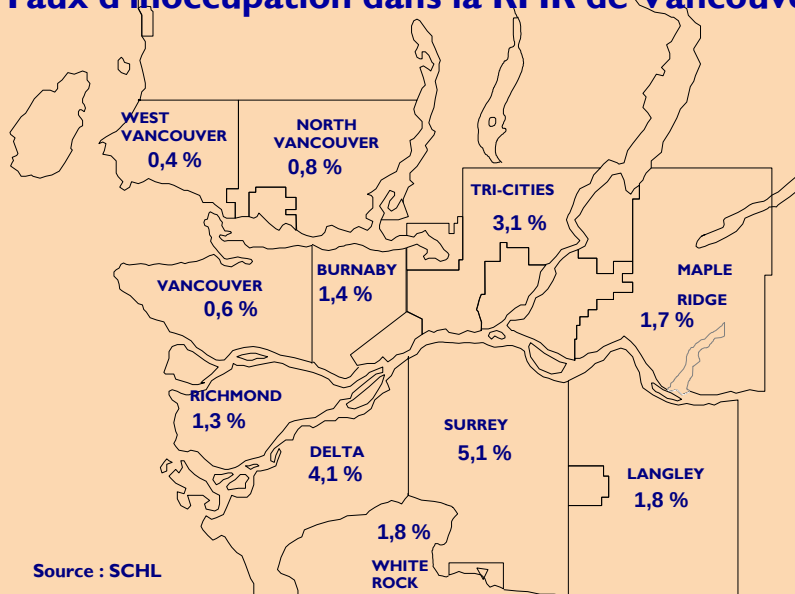
Analyse et perspectives

Résumé	1
Baisse du taux d'inoccupation.....	2
Hausse des loyers inférieure au taux d'inflation	2
Le taux d'inoccupation des maisons en rangée demeure faible	3
L'économie	3
Prévisions	4
Méthode d'enquête	4
Taux d'inoccupation national.....	5

Tableaux statistiques

Taux d'inoccupation des appartements.....	6
Loyers moyens des appartements	7
Taux d'inoccupation des app. selon le nombre de logements dans l'immeuble	8
Nombre d'app. vacants et univers.....	9
Nombre de maisons en rangée vacantes et univers	10
Loyers des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres.....	10
Taux d'inoccupation des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres.....	11
Taux d'inoccupation et de disponibilité des appartements selon la zone et le nombre de chambres	12

Taux d'inoccupation dans la RMR de Vancouver



Source : SCHL

Renseignements

Cameron Muir,
analyste principal de marché
Tél. : (604) 737-4144
Courriel : cmuir@schl.ca

Baisse du taux d'inoccupation

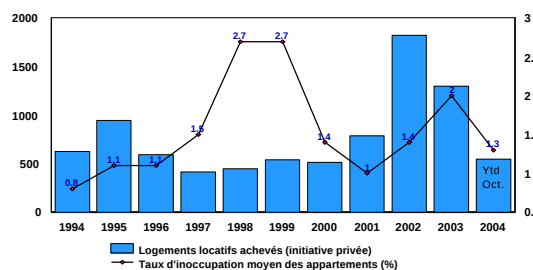
Le taux d'inoccupation global, qui atteignait 2,0 % dans la RMR de Vancouver en octobre 2003, n'était plus que de 1,3 % en octobre 2004. Malgré le nombre assez considérable d'accédants à la propriété et l'augmentation des copropriétés d'investissement offertes sur le marché secondaire, la demande d'appartements à louer s'est accrue en 2004. Le dynamisme du marché de l'emploi à attiré plus de migrants à Vancouver cette année que dans le passé. Si les immigrants internationaux ont l'habitude de louer un logement au moment où ils s'installent au Canada, ceux qui proviennent d'autres régions de la province ou du pays ont plus tendance à acheter immédiatement une habitation. Or, aujourd'hui, même les migrants canadiens optent pour la location. Incités par le prix des habitations et leur rareté, ces ménages sont nombreux à préférer louer un logement avant d'en acheter un.

La ville de Vancouver a enregistré la plus forte baisse du taux d'inoccupation; celui-ci est passé de 1,7 % en octobre 2003 à seulement 0,6 %, un an plus tard. Des 56 439 appartements locatifs que compte la ville, seulement 341 étaient vacants en octobre. Dans le secteur South Granville/Oak, il n'y avait que 32 logements inoccupés sur un total de 7 083, ce qui donne un taux d'inoccupation de 0,3 %. De même, à Kitsilano, la proportion des appartements vacants est passée de 0,8 à 0,4 % entre octobre 2003 et 2004.

En s'éloignant du noyau urbain, on rencontre des taux d'inoccupation plus élevés. Toutefois, dans tous les secteurs, sauf dans les Tri-Cities et à Richmond, les logements vacants sont moins nombreux.

Dans la zone des Tri-Cities, le taux d'inoccupation est monté de 2,2 à 3,1 %, tandis qu'à Richmond, il est resté à peu près le même, soit 1,3 %. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Surrey (5,1 %) et Delta (4,1 %). C'est dans ces deux secteurs de l'agglomération de Vancouver qu'on trouve d'ordinaire le plus d'appartements vacants, mais les taux d'inoccupation y sont actuellement près de leur creux. ■

Logements locatifs achevés à Vancouver



Hausse des loyers inférieure au taux d'inflation

Dans la RMR de Vancouver, le loyer moyen des appartements a augmenté de 2,0 % entre octobre 2003 et 2004, soit à peine moins que le taux d'inflation de 2,4 % relevé pour la même période. Cette évolution des loyers ne surprend pas puisque, sur le long terme, les loyers à Vancouver ont tendance à épouser le mouvement de l'inflation. Les appartements se louent maintenant, en moyenne, 821 \$ par mois, contre 805 \$ en octobre 2003.

Les loyers moyens les plus élevés ont été recensés à West Vancouver, là où les habitations sont les plus chères au Canada. Le loyer moyen, qui était de 1 175 \$ l'an passé dans ce secteur, a reculé un peu pour s'établir à 1 166 \$. De même, à Kerrisdale – un autre endroit où il coûte cher de se loger –, il est descendu à 1 020 \$, un repli de 3 %.

Le loyer mensuel moyen s'est accru de 2,1 % dans la ville de Vancouver et était de 863 \$ en octobre 2004. Ce sont les

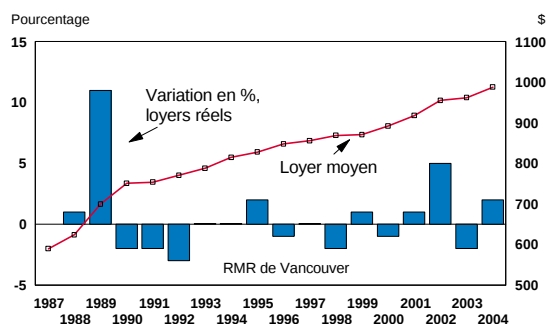
logements de trois chambres ou plus qui ont enregistré les plus fortes hausses; leur loyer mensuel a grimpé de 12 % pour atteindre 1 499 \$. Les studios, les appartements de une chambre et ceux de deux chambres, bref le gros du parc locatif de la ville, affichent des augmentations plus près de la moyenne globale : 1,3 % pour les studios (695 \$), 2,2 % pour les une-chambre (823 \$) et 2,8 % pour les deux-chambres (1 160 \$).

Les secteurs éloignés du noyau urbain sont ceux où les appartements sont les plus abordables, ce qui n'a rien d'étonnant. Les loyers moyens les plus bas se trouvent dans Maple Ridge/Pitt Meadows; un studio s'y loue, en moyenne, 513 \$ par mois. Dans ce secteur, le loyer moyen, tous logements

confondus, a monté de 1,5 % depuis octobre 2003 pour s'établir à 657 \$. D'autres secteurs affichent aussi des loyers mensuels moyens relativement bas : New Westminster (690 \$), le district East Hastings de la ville de Vancouver (694 \$) et Surrey (700 \$). ■

Loyers

Appartements de deux chambres



Le taux d'inoccupation des maisons en rangée demeure faible

Dans la RMR de Vancouver, le taux d'inoccupation moyen des logements en rangée, qui atteignait 1,4 % l'an passé, a un peu diminué et était de 1,3 % en octobre 2004. Les maisons en rangée de trois chambres ou plus étaient les plus populaires; elles affichaient un taux d'inoccupation d'à peine 1,2 % en octobre, contre 1,3 % un an auparavant. Les logements en rangée de deux chambres ont, eux aussi, vu leur taux d'inoccupation reculer un peu : il est passé de 1,6 à 1,5 %.

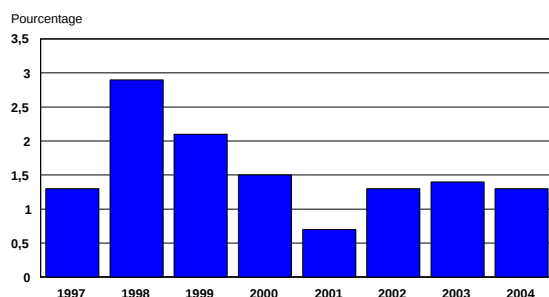
C'est dans la ville de Vancouver que la baisse du taux d'inoccupation a été la plus marquée; celui-ci est tombé de 2,5 % en 2003 à 0,5 % cette année. Sur un total de 447 maisons en rangée locatives, deux seulement étaient inoccupées en octobre 2004. Vu la taille de la popula-

tion de la ville de Vancouver, l'offre de logements en rangée y est relativement restreinte, et la recherche d'une maison à louer s'avère décourageante pour de nombreux ménages.

Malgré le petit nombre de logements en rangée vacants dans la RMR de Vancouver, les loyers de ce type d'habitation n'ont augmenté que de 1,0 % entre les deux enquêtes. Comme cette progression est inférieure au taux d'inflation, on verra probablement de plus fortes hausses en 2005. Rappelons, en outre, que les maisons en

rangée ont tendance à être occupées plus longtemps par leurs locataires que les appartements. En raison de ce roulement moins rapide, il faut plus de temps pour amener les loyers aux taux du marché. ■

Taux d'inoccupation moyen des maisons en rangée



L'économie

L'économie de la Colombie-Britannique commence à tourner à plein régime, et on prévoit une croissance du PIB de 3,3 % en 2005. Le prix des produits primaires en hausse aide à compenser la force du dollar canadien et contribue à relancer le secteur des ressources naturelles. La consommation intérieure devrait demeurer vigoureuse, stimulée par des conditions de crédit favorables et la confiance élevée des consommateurs. Une économie robuste attire d'habitude les migrants à la recherche d'un emploi et accroît la demande tant sur le marché locatif que sur celui des habitations destinées aux propriétaires-occupants.

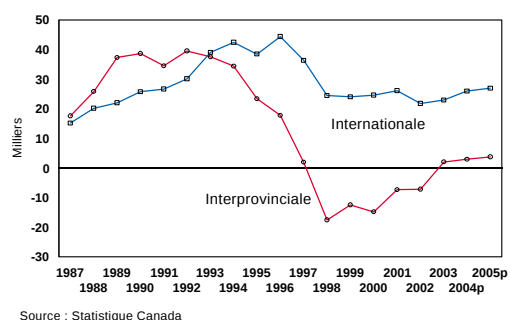
Le nombre des emplois à plein temps est en croissance actuellement; cette tendance devrait se poursuivre l'an prochain et rendre la province encore plus attrayante pour les migrants. Le gain net escompté au chapitre de la migration interprovinciale gardera vigoureuse la demande de logements locatifs. Le chômage, en particulier dans le bâtiment, n'a jamais été plus bas, indice probable d'une augmentation des salaires toute proche. Des salaires à la hausse sont un atout nécessaire pour attirer des

travailleurs qualifiés habitant d'autres provinces – surtout celles où les revenus sont supérieurs et le coût de la vie, plus bas.

Comme les infrastructures de transport et des installations olympiques devraient engendrer des investissements locaux de taille, la situation de l'emploi demeurera bonne en 2005 dans l'agglomération de Vancouver. Qui plus est, les taux d'intérêt et ceux des prêts hypothécaires augmentant légèrement l'an prochain, le nombre des locataires accédant à la propriété diminuera. Globalement, nous prévoyons que la croissance de l'économie

locale demeurera vigoureuse, donc qu'elle créera des emplois et attirera des travailleurs dans la région. Les variables fondamentales de l'économie indiquent que les taux d'inoccupation continueront d'être bas dans la RMR de Vancouver. ■

Migration en C.-B.



Source : Statistique Canada

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être réalisée sans la collaboration des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte dans les délais requis. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

Prévisions

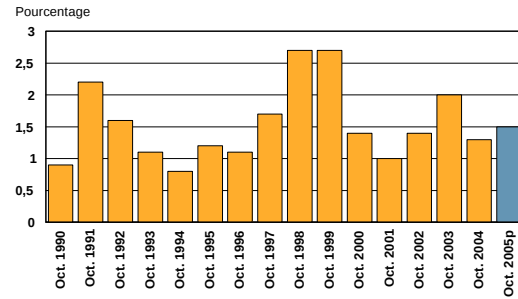
Ce n'est pas d'hier que les logements vacants sont rares dans la RMR de Vancouver. En fait, le taux d'inoccupation a été égal ou inférieur à 1,1 % durant quatre années sur dix dans les années 1990 et durant sept années dans la décennie 1980. En 2005, on prévoit que le taux d'inoccupation global tournera autour de 1,5 %, c'est-à-dire près de la moyenne sur dix ans.

Peu d'ensembles destinés au marché locatif seront construits l'an prochain. Une forte concurrence est exercée par les promoteurs de copropriétés pour obtenir des terrains, ce qui en a fait augmenter le prix au point où il devient irréaliste de mettre en chantier des immeubles locatifs dans bien des secteurs, compte tenu du niveau actuel des loyers. Toutefois, une bonne

partie des copropriétés qui sont en construction ont été achetées par des investisseurs ayant l'intention de louer ces logements. Ces copropriétés appartenant à des investisseurs ne sont pas incluses dans l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL, mais elles feront croître l'offre total d'habitations locatives.

La demande de logements locatifs devrait demeurer forte. L'amélioration de la conjoncture économique et la croissance de l'emploi qui en découlera attireront un nombre accru de migrants dans la région; ces derniers ont tendance à commencer par louer un logement. Étant donné son importance comme centre de l'emploi, Vancouver attire déjà un nombre considérable de jeu-

Prévisions : taux d'inoccupation



nes ménages dans la région. De plus, le prix élevé des habitations à Vancouver et la hausse graduelle des taux hypothécaires obligeront beaucoup de migrants et de jeunes ménages à rester locataires durant quelques années. ■

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, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements 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.

Zones d'enquête

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

Le taux d'inoccupation national des appartements augmente

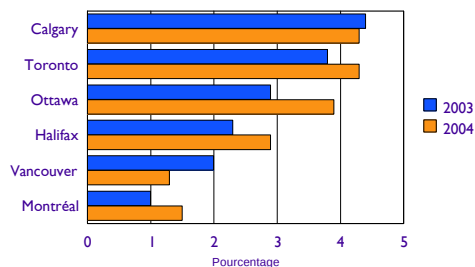
Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Bien qu'il s'agisse de sa troisième hausse annuelle de suite, le taux d'inoccupation reste inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée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

Même si les taux d'inoccupation ont

Taux d'inoccupation des appartements dans certains centres urbains



monté dans de nombreux centres, beaucoup de ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Ces ménages doivent déménager dans un logement plus abordable ou 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 %. ■

Taux d'inoccupation des appartements dans les principaux centres urbains du Canada

	Octobre 1999	Octobre 2000	Octobre 2001	Octobre 2002	Octobre 2003	Octobre 2004
Région de l'Atlantique						
St. John's	9,2	3,8	2,5	2,7	2,0	3,1
Halifax	3,6	3,6	2,8	2,7	2,3	2,9
Saint John	5,2	3,4	5,6	6,3	5,2	5,8
Québec						
Chicoutimi-Jonquière	4,9	4,4	4,4	4,9	5,2	5,3
Gatineau	4,4	1,4	0,6	0,5	1,2	2,1
Montréal	3,0	1,5	0,6	0,7	1,0	1,5
Québec	3,3	1,6	0,8	0,3	0,5	1,1
Sherbrooke	7,6	4,7	2,3	1,8	0,7	0,9
Trois-Rivières	7,9	6,8	4,7	3,0	1,5	1,2
Ontario						
Hamilton	1,9	1,7	1,3	1,6	3,0	3,4
Kingston*	3,4	1,8	1,5	0,9	1,9	2,4
Kitchener	1,0	0,7	0,9	2,3	3,2	3,5
London	3,5	2,2	1,6	2,0	2,1	3,7
Oshawa	1,7	1,7	1,3	2,3	2,9	3,4
Ottawa	0,7	0,2	0,8	1,9	2,9	3,9
St. Catharines-Niagara	3,2	2,6	1,9	2,4	2,7	2,6
Sudbury	11,1	7,7	5,7	5,1	3,6	2,6
Thunder Bay	7,5	5,8	5,8	4,7	3,3	5,0
Toronto	0,9	0,6	0,9	2,5	3,8	4,3
Windsor	2,7	1,9	2,9	3,9	4,3	8,8
Région des Prairies						
Calgary	2,8	1,3	1,2	2,9	4,4	4,3
Edmonton	2,2	1,4	0,9	1,7	3,4	5,3
Regina	1,4	1,4	2,1	1,9	2,1	2,7
Saskatoon	0,9	1,7	2,9	3,7	4,5	6,3
Winnipeg	3,0	2,0	1,4	1,2	1,3	1,1
Colombie-Britannique						
Abbotsford*	6,7	3,7	2,4	2,0	2,6	2,8
Vancouver	2,7	1,4	1,0	1,4	2,0	1,3
Victoria	3,6	1,8	0,5	1,5	1,1	0,6
Total (1)	2,6	1,6	1,1	1,7	2,2	2,7

Tableau I

Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Vancouver

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Ville de Vancouver	1,5	0,5	1,9	0,6	1,3	0,6	0,8	0,2	1,7	0,6
Zones :										
1. West End	1,5	0,3	2,2	0,6	1,4	0,3	**	0,0	2,0	0,5
2. S. Granville/Oak	0,8	0,2	1,0	0,2	1,0	1,0	**	**	1,0	0,3
3. Kitsilano	0,7	0,6	1,1	0,3	0,1	0,6	**	**	0,8	0,4
4. Kerrisdale	**	1,3	0,5	0,5	1,3	0,6	**	0,0	0,6	0,6
5. Marpole	2,6	2,6	2,3	1,8	1,4	0,2	**	**	2,2	1,6
6. East Hastings	2,0	0,3	2,6	0,6	0,9	0,4	**	**	2,2	0,6
7. Reste de la ville	2,6	0,4	1,1	1,3	2,7	0,8	**	**	1,8	1,0
Burnaby	0,9	1,2	1,7	1,5	0,9	1,3	2,7	1,5	1,5	1,4
New Westminster	2,1	2,5	2,6	2,3	3,5	2,2	3,2	4,9	2,8	2,4
N. Vancouver (ville)	0,5	1,2	1,0	0,9	1,8	0,8	**	**	1,2	0,9
N. Vancouver (district munic.)	0,0	0,0	1,2	0,8	0,0	0,3	0,0	0,0	0,4	0,4
West Vancouver	0,4	0,6	1,0	0,5	0,9	0,4	0,0	0,0	0,8	0,4
Richmond	0,8	4,1	1,4	0,9	1,1	1,0	**	1,7	1,2	1,3
Delta	13,3	9,2	5,9	1,9	5,5	6,1	5,3	2,6	6,0	4,1
Surrey	**	6,7	6,1	5,2	5,8	4,9	6,6	4,2	5,9	5,1
White Rock	1,4	0,0	1,2	2,6	4,0	0,3	0,0	0,0	2,0	1,8
Langley (ville et district mun.)	5,2	2,6	2,8	1,9	1,0	1,7	0,0	0,0	2,0	1,8
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	2,4	2,2	2,3	3,6	2,3	2,5	0,6	1,7	2,2	3,1
Maple Ridge et Pitt Meadows	**	0,0	2,6	0,9	3,4	3,0	0,0	2,3	2,8	1,7
RMR de Vancouver	1,5	0,9	2,1	1,2	2,1	1,6	2,3	1,7	2,0	1,3

Définitions

Acronymes/symboles utilisés dans les tableaux :

Acronyme/symbole

A.L.U.

S.O.

**

Définition

Aucun logement dans l'univers

Sans objet

Non disponible

Description

Aucun logement dans l'échantillon

Échantillon trop petit. Donnée non fournie pour des raisons de fiabilité et de confidentialité

Tableau 2

Loyers moyens (\$) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Vancouver

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Ville de Vancouver	679	695	805	823	1 128	1 160	1 336	1 449	845	863
Zones :										
1. West End	704	718	878	902	1 291	1 388	**	2 056	896	925
2. S. Granville/Oak	666	682	790	817	1 042	1 135	**	**	820	855
3. Kitsilano	730	796	839	850	1 192	1 211	**	**	895	903
4. Kerrisdale	**	713	903	889	1 386	1 335	**	1 812	1 050	1 020
5. Marpole	571	582	660	680	844	876	**	**	679	706
6. East Hastings	575	593	662	680	846	831	**	**	683	694
7. Reste de la ville	702	711	829	842	1 143	1 210	**	**	929	954
Burnaby	587	593	702	709	879	879	997	1 018	750	761
New Westminster	524	538	635	652	805	826	1 049	1 031	674	690
N. Vancouver (ville)	644	652	768	782	929	966	**	**	809	829
N. Vancouver (district munic.)	657	563	771	785	1 015	1 027	1 074	1 165	876	878
West Vancouver	727	**	1 007	997	1 474	1 503	2 071	**	1 175	1 166
Richmond	584	603	734	759	899	931	**	1 064	809	838
Delta	535	540	645	656	812	820	974	1 010	720	729
Surrey	**	550	623	618	769	770	843	844	703	700
White Rock	580	581	709	701	891	859	1 036	**	758	742
Langley (ville et district mun.)	560	585	661	686	774	812	866	**	715	745
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	560	567	639	653	770	790	**	**	698	713
Maple Ridge et Pitt Meadows	**	513	579	587	759	761	**	882	647	657
RMR de Vancouver	654	668	759	774	965	984	1 119	1 153	805	821

Tableau 3

Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Vancouver

Secteur	De 3 à 5 logements		De 6 à 19 logements		De 20 à 49 logements		De 50 à 99 logements		De 100 à 199 logements		200 log. ou plus		Tous les immeubles	
	2003 %	2004 %	2003 %	2004 %	2003 %	2004 %	2003 %	2004 %	2003 %	2004 %	2003 %	2004 %	2003 %	2004 %
Ville de Vancouver	2,5	0,6	1,5	0,7	1,3	0,7	1,5	0,4	2,5	0,4	4,0	0,7	1,7	0,6
1. West End	0,0	**	3,3	0,8	1,2	0,7	1,4	0,5	2,4	0,3	5,5	1,0	2,0	0,5
2. S. Granville/Oak	1,2	1,7	0,4	0,3	1,1	0,2	1,9	0,5	-	-	-	-	1,0	0,3
3. Kitsilano	0,0	1,1	0,8	0,3	0,9	0,4	0,7	0,7	**	**	**	**	0,8	0,4
4. Kerrisdale	**	**	0,3	0,3	1,0	0,7	0,2	0,6	-	-	-	-	0,6	0,6
5. Marpole	**	**	2,6	1,1	1,8	1,9	3,7	**	-	-	-	-	2,2	1,6
6. East Hastings	3,8	0,0	2,1	0,6	2,1	0,8	2,1	0,1	1,6	**	**	**	2,2	0,6
7. Reste de la ville	0,0	1,0	1,8	1,6	0,7	1,2	1,7	0,2	3,5	0,6	**	**	1,8	1,0
Burnaby	6,1	**	0,9	1,2	1,8	1,4	1,1	1,4	2,0	1,7	**	**	1,5	1,4
New Westminster	5,5	**	3,2	2,2	3,0	2,1	3,0	2,5	0,9	3,1	-	-	2,8	2,4
N. Vancouver (ville)	5,7	**	1,4	0,7	1,1	1,2	1,4	0,5	0,4	0,0	-	-	1,2	0,9
N. Vancouver (district mun.)	0,0	**	0,4	1,0	1,7	0,6	*	*	0,0	*	-	-	0,4	0,4
West Vancouver	**	**	**	**	0,9	**	0,4	0,2	0,9	0,5	-	-	0,8	0,4
Richmond	-	-	**	**	0,6	0,7	1,7	1,1	**	**	-	-	1,2	1,3
Delta	**	**	6,7	3,7	4,5	2,5	7,5	5,7	**	**	-	-	6,0	4,1
Surrey	16,7	**	13,4	10,5	4,4	4,4	5,9	4,2	6,3	7,3	**	**	5,9	5,1
White Rock	0,0	2,2	1,3	1,9	2,0	1,4	2,8	2,3	-	-	-	-	2,0	1,8
Langley (ville et district mun.)	0,0	0,0	5,9	0,0	2,1	2,4	1,6	1,4	-	**	-	-	2,0	1,8
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	0,0	**	3,8	5,4	1,8	2,7	2,3	3,3	**	**	**	**	2,2	3,1
Maple Ridge et Pitt Meadows	16,7	4,2	0,0	1,4	1,9	1,5	4,6	2,3	-	-	-	-	2,8	1,7
RMR de Vancouver	2,9	1,0	1,8	1,1	1,7	1,2	2,4	1,7	2,1	1,0	3,4	1,5	2,0	1,3

Tableau 4

Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon le nombre de chambres
RMR de Vancouver

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Ville de Vancouver	42	8 798	246	37 866	52	9 222	1	552	341	56 439
Zones :										
1. West End	13	3 818	83	14 198	8	2 267	0	125	104	20 408
2. S. Granville/Oak	2	1 197	8	4 537	13	1 293	**	**	23	7 083
3. Kitsilano	7	1 133	16	5 380	8	1 245	**	**	32	7 807
4. Kerrisdale	2	166	8	1 398	3	563	0	78	13	2 205
5. Marpole	10	389	52	2 839	1	714	**	**	63	3 952
6. East Hastings	5	1 550	44	6 794	6	1 541	**	**	55	10 017
7. Reste de la ville	2	546	35	2 719	13	1 600	**	**	50	4 968
Burnaby	8	728	120	7 932	45	3 609	7	446	180	12 715
New Westminster	20	802	122	5 224	46	2 079	6	130	195	8 235
N. Vancouver (ville)	5	438	33	3 731	14	1 790	**	**	52	5 989
N. Vancouver (district munic.)	0	179	3	360	1	346	0	136	4	1 021
West Vancouver	1	221	6	1 300	3	711	0	98	10	2 330
Richmond	8	197	9	1 055	12	1 113	2	123	31	2 489
Delta	7	76	16	858	46	754	1	39	71	1 727
Surrey	6	89	140	2 667	124	2 509	17	405	287	5 670
White Rock	0	66	23	906	1	371	0	14	24	1 357
Langley (ville et district mun.)	2	76	18	944	15	898	0	48	35	1 966
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	4	185	81	2 236	38	1 534	3	184	126	4 139
Maple Ridge et Pitt Meadows	0	13	8	852	16	539	1	43	25	1 447
RMR de Vancouver	104	11 883	827	66 346	414	25 742	38	2 287	1 383	106 257

Tableau 5

**Logements en rangée vacants et total des logements en rangée (univers) selon le nombre de chambres
RMR de Vancouver**

Secteur	Deux chambres		Trois chambres +		Tous logements confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Ville de Vancouver	1	231	**	**	2	447
Burnaby	**	**	4	221	8	277
New Westminster	**	**	**	**	**	**
N. Vancouver (ville)	**	**	**	**	**	**
N. Vancouver (district municipal)	2	119	0	319	2	459
Richmond	0	308	5	443	6	759
Delta	**	**	**	**	**	**
Surrey	3	76	9	358	12	440
Langley (ville et district municipal)	**	**	1	202	2	275
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	4	128	2	451	6	584
Maple Ridge et Pitt Meadows	A.L.U.	A.L.U.	6	101	6	101
RMR de Vancouver	15	1 023	28	2 317	44	3 472

Tableau 6

**Loyers (\$) des logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Vancouver**

Secteur	Deux chambres		Trois chambres +		Tous logements confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Ville de Vancouver	1 294	1 263	**	**	1 303	1 247
Burnaby	**	**	1 184	**	1 197	**
New Westminster	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**
N. Vancouver (ville)	**	**	**	**	**	**
N. Vancouver (district municipal)	**	1 063	1 409	1 445	1 288	1 317
Richmond	1 162	**	1 186	1 185	1 173	1 155
Delta	**	**	**	**	**	**
Surrey	802	774	1 032	1 070	981	1 012
Langley (ville et district municipal)	**	**	**	**	**	**
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	**	**	1 169	**	1 116	**
Maple Ridge et Pitt Meadows	A.L.U.	A.L.U.	1 053	1 059	1 053	1 059
RMR de Vancouver	1 059	1 075	1 189	1 200	1 132	1 144

Tableau 7

Taux d'inoccupation (%) des logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Vancouver

Secteur	Deux chambres		Trois chambres +		Tous logements confondus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Ville de Vancouver	3,3	0,6	2,0	**	2,5	0,5
Burnaby	**	**	0,9	1,8	1,5	2,9
New Westminster	**	**	**	**	**	**
N. Vancouver (ville)	**	**	**	**	**	**
N. Vancouver (district municipal)	2,9	1,7	1,4	0,0	1,8	0,4
Richmond	0,4	0,0	1,2	1,1	1,0	0,8
Delta	**	**	**	**	**	**
Surrey	0,0	3,9	1,6	2,5	1,3	2,7
Langley (ville et district municipal)	**	**	2,5	0,5	2,2	0,7
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	0,0	3,1	0,2	0,4	0,2	1,0
Maple Ridge et Pitt Meadows	A.L.U	A.L.U	3,0	5,9	3,0	5,9
RMR de Vancouver	1,6	1,5	1,3	1,2	1,4	1,3

Définitions

Acronymes/symboles utilisés dans les tableaux :

Acronyme/symbole	Définition	Description
A.L.U.	Aucun logement dans l'univers	
S.O.	Sans objet	Aucun logement dans l'échantillon
**	Non disponible	Échantillon trop petit. Donnée non fournie pour des raisons de fiabilité et de confidentialité

Assurance prêt pour habitations éconergétiques – volet immeubles locatifs

La SCHL est fière d'apporter des améliorations à son assurance prêt hypothécaire dans le but de favoriser l'efficacité énergétique des habitations.

Dans le cadre d'un projet pilote d'une durée de deux ans, la SCHL accordera aux emprunteurs admissibles un remboursement correspondant à 10 % de la prime d'assurance prêt hypothécaire, si la propriété visée (immeuble d'appartements, maison de retraite ou centre d'hébergement) est construite selon les normes en matière d'efficacité énergétique établies par Ressources naturelles Canada (RNCAN) ou si elle a été rénovée de manière à accroître son rendement énergétique. De plus, les rénovations éconergétiques seront prises en compte lors de l'établissement de la valeur de la propriété.

Faites une demande d'assurance prêt hypothécaire auprès de la SCHL, par l'intermédiaire de votre institution financière.

Tableau 8

Taux d'inoccupation et taux de disponibilité des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Vancouver – Octobre 2004

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	Taux d'inocc.	Taux de dispon.	Taux d'inocc.	Taux de dispon.	Taux d'inocc.	Taux de dispon.	Taux d'inocc.	Taux de dispon.	Taux d'inocc.	Taux de dispon.
Ville de Vancouver	0,5	1,2	0,6	1,5	0,6	1,5	0,2	0,6	0,6	1,4
Zones :										
1. West End	0,3	0,9	0,6	1,4	0,3	1,5	0,0	0,8	0,5	1,3
2. S. Granville/Oak	0,2	1,6	0,2	1,3	1,0	1,3	**	**	0,3	1,4
3. Kitsilano	0,6	2,0	0,3	1,0	0,6	1,6	**	**	0,4	1,3
4. Kerrisdale	1,3	1,3	0,5	1,2	0,6	1,5	0,0	1,5	0,6	1,3
5. Marpole	2,6	3,2	1,8	4,0	0,2	1,6	**	**	1,6	3,5
6. East Hastings	0,3	0,6	0,6	0,8	0,4	0,5	**	**	0,6	0,7
7. Reste de la ville	0,4	0,6	1,3	2,3	0,8	2,2	**	**	1,0	2,0
Burnaby	1,2	3,0	1,5	3,0	1,3	2,5	1,5	1,5	1,4	2,8
New Westminster	2,5	4,3	2,3	3,6	2,2	3,4	4,9	4,9	2,4	3,6
N. Vancouver (ville)	1,2	2,7	0,9	1,7	0,8	1,4	**	**	0,9	1,7
N. Vancouver (district municipal)	0,0	2,2	0,8	1,4	0,3	1,7	0,0	0,0	0,4	1,5
West Vancouver	0,6	2,1	0,5	1,1	0,4	0,8	0,0	0,0	0,4	1,1
Richmond	4,1	5,6	0,9	2,7	1,0	2,3	1,7	4,3	1,3	2,8
Delta	9,2	9,2	1,9	2,6	6,1	6,8	2,6	5,2	4,1	4,8
Surrey	6,7	6,7	5,2	6,4	4,9	5,9	4,2	5,4	5,1	6,1
White Rock	0,0	1,5	2,6	4,2	0,3	0,5	0,0	7,1	1,8	3,1
Langley (ville et district municipal)	2,6	5,3	1,9	2,4	1,7	2,2	0,0	0,0	1,8	2,4
Coquitlam, Port Coquitlam et Port Moody	2,2	2,8	3,6	5,5	2,5	4,4	1,7	2,2	3,1	4,8
Maple Ridge et Pitt Meadows	0,0	7,7	0,9	2,7	3,0	6,7	2,3	4,7	1,7	4,3
RMR de Vancouver	0,9	1,8	1,2	2,3	1,6	2,7	1,7	2,4	1,3	2,3

-- Aucun logement dans la catégorie

** Données non publiées : moins de trois immeubles dans la catégorie

Nouveau! Taux de disponibilité :

Selon le taux de disponibilité moyen, 2,3 % des logements locatifs étaient disponibles dans la RMR de Vancouver en octobre 2004. Comme il s'agit de la première fois que la SCHL réalise l'Enquête sur la disponibilité des logements en même temps que l'Enquête sur les logements locatifs, il n'existe pas de données antérieures se prêtant à une analyse. Le taux de disponibilité englobe non seulement les logements vacants, mais aussi les logements pour lesquels le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel.