

R

Agglomération de Victoria

APPORT SUR LES

LOGEMENTS LOCATIFS

ENQUÊTE DE 2002

Société canadienne d'hypothèques et de logement

SOMMAIRE

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation des appartements dans l'agglomération est monté à 1,5 % en octobre 2002, après avoir touché en 2001 son point le plus bas en dix ans, soit 0,5 %.
- L'enquête de la SCHL a révélé que la demande de logements locatifs est demeurée vive en 2002, car l'économie continue de se redresser en C.-B. et l'émigration au profit d'autres provinces diminue.
- Sidney, le secteur de James Bay et le secteur de la rue Cook à Victoria affichent les taux d'inoccupation les plus bas, soit 0,7 %.
- C'est dans Esquimalt que le taux d'inoccupation a augmenté le plus; il est passé de 0,7 %, l'an dernier, à 3,7 %, cette année.
- Le taux d'inoccupation s'est accru dans toutes les municipalités, sauf à Sidney, où il est demeuré à 0,7 %.
- Le stock d'appartements locatifs est resté inchangé (23 793 logements en 2002).

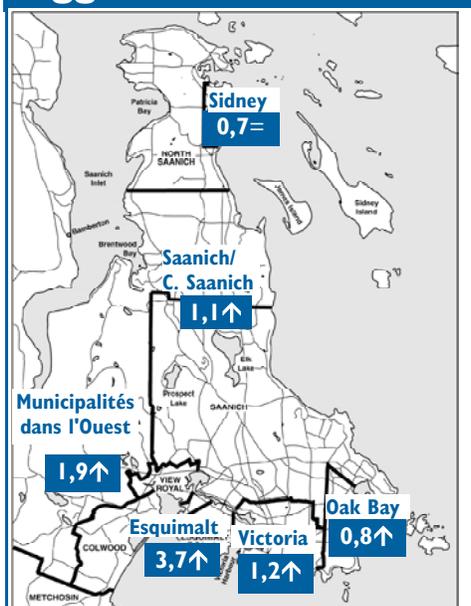
Le marché des appartements locatifs se détend

Le marché des appartements offre maintenant plus de choix aux ménages locataires vivant dans l'agglomération de Victoria. En effet, le **taux d'inoccupation est monté** à 1,5 %, après avoir touché en 2001 son plus bas niveau en dix ans, soit **0,5 %**. La proportion de logements vacants suivait une tendance à la baisse depuis 1998, année où le taux d'inoccupation avait atteint 3,8 %. Bien que cette légère hausse de un point de pourcentage soit encourageante pour les ménages locataires, **l'offre et le choix de logements sont encore restreints**.

Le principal facteur à l'origine de l'ascension du taux d'inoccupation est la faiblesse des taux hypothécaires, qui a fait baisser les frais de possession mensuels des habitations. Ce

suite à la page 2

Taux d'inoccupation Aggl. de Victoria - 2002



Analyse

Faits saillants	1
Le marché des appartements locatifs se détend	1
Stocks : autant d'appartements, moins de maisons en rangée	2
Taux d'inoccupation des appartements au Canada	3
Méthode d'enquête de la SCHL	3
Hausse du loyer des appartements en 2002.3	
Est-il viable de construire des appartements locatifs à Victoria?	4
Prévisions : peu de logis vacants en 2003 ...	4
Remerciements	4
Le marché des maisons en rangée se resserre	4

Les chiffres

Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres	5
Taux d'inoccupation des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres	5
Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone	6
Nombre de maisons en rangée vacantes et nombre total de maisons en rangée (univers) selon la zone	6
Loyer moyen des appartements selon la zone et le nombre de chambres	7
Loyer moyen des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres	7
Taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble et la zone	8

Peggy Prill : (250) 721-9945 Téléc. : (250) 995-2640
 Bureau de la SCHL à Victoria - Analyse de marché (250) 363-8040
 Site Web : www.cmhc-schl.gc.ca

Également disponibles : Télécopies RAPIDES sur les logements locatifs – 2002



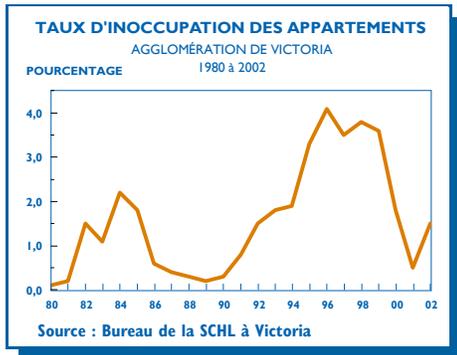
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché des appartements ...suite de la page 1

phénomène a incité bien des ménages locataires à accéder à la propriété, ce qui a entraîné une augmentation des taux d'inoccupation non seulement à Victoria mais dans l'ensemble du pays.

Dans l'agglomération de Victoria, les ventes de logements existants ont crû de 10 %, tandis que la construction résidentielle s'est accélérée de 6 % pour la période allant de janvier à octobre 2002. Ces tendances montrent que **le marché des logements pour propriétaire-occupant se raffermi**.

Le taux d'inoccupation à Victoria demeure inférieur à la moyenne nationale, soit 1,7 %. Le taux d'inoccupation global des appartements dans les régions métropolitaines du Canada s'est redressé légèrement après être descendu en 2001 à son point le plus bas en cinq ans. Il a en effet progressé de 0,5 point de pourcentage, passant de 1,2 %, en octobre 2001, à 1,7 %,



un an plus tard. Il s'agit de la première hausse depuis 1992.

Tous les centres urbains de la province ont des **marchés locatifs serrés**. À Vancouver et à Kelowna, le taux d'inoccupation s'élève respectivement à 1,4 et à 1,7 %. En revanche, la plupart des marchés non urbains dont l'économie est tributaire du secteur primaire continuent d'afficher des taux d'inoccupation élevés.

Le nombre de logements locatifs dans la RMR de Victoria est demeuré presque inchangé par rapport à 2001, se fixant à 23 793. Les hausses du taux d'inoccupation sont **constantes selon la zone et le nombre de chambres**.

Dans le cas des logements de une chambre, qui représentent 56 % du stock d'appartements locatifs de Victoria (13 401 logis), le taux d'inoccupation est monté de 0,4 %, en 2001, à 1,4 %, en 2002. La seule baisse est survenue à Sidney, où aucun logement n'était vacant en octobre 2002.

Le taux d'inoccupation des studios a crû dans tous les sous-marchés, sauf dans le secteur de James Bay, qui abrite 20 % du stock de studios. Dans cette zone, la proportion de logements inoccupés est descendue de 1,3 à 0,9 %.

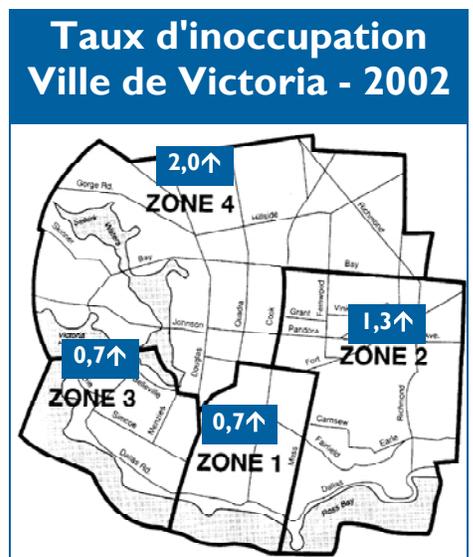
Dans le cas des appartements de deux chambres, le taux d'inoccupation a progressé dans tous les secteurs de l'agglomération, sauf à Oak Bay, où il est passé de 0,7 à 0,5 %. Dans l'ensemble, le taux d'inoccupation des logements de deux chambres est monté à 1,3 %, après s'être fixé à 0,4 % en 2001.

C'est du côté des **logements de trois chambres ou plus** que le taux d'inoccupation a été le plus bas (0,9 % en 2002). On ne compte que 498 logements de

ce type dans toute la région, ce qui est tout de même 30 de plus qu'en octobre 2001.

Les faibles taux d'inoccupation dans toutes les catégories de logements témoignent de la **forte demande, quel que soit le type de ménages**. La croissance soutenue de l'emploi et de l'économie dans la région compense largement le mouvement d'accession à la propriété observé chez les ménages locataires.

Pour la troisième année de suite, les données ventilées selon la taille de l'immeuble révèlent que ceux de 6 à 19 logements ont affiché le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 2,5 %. **Ce sont les immeubles de grande taille qui avaient les plus bas taux** (0,7 % dans les ensembles de 100 à 199 logements et 0,1 % dans ceux de 200 logements ou plus). ❖

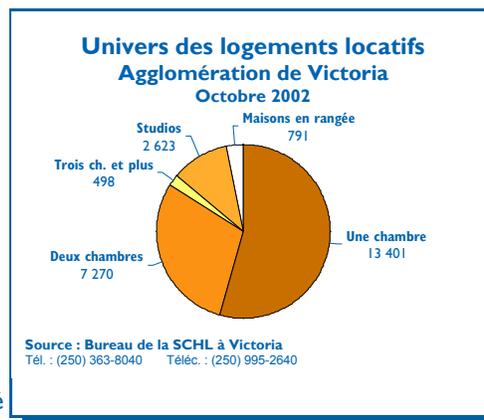


Stocks : autant d'appartements, moins de maisons en rangée

Selon l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en 2002 par la SCHL, le stock d'appartements locatifs à Victoria est **demeuré stationnaire** encore cette année. L'univers compte 23 793 appartements, dont 354 sont inoccupés. En 2001, 126 logements étaient vacants sur les 23 792 dénombrés.

La **conversion de logements locatifs**, notamment en résidences pour personnes âgées ou en logements en copropriété, est venue annuler l'effet des logements locatifs qui ont été achevés vers la fin de 2001 et le début de 2002. Avec la poussée des ventes sur le marché

immobilier, les propriétaires-bailleurs subissent de nouvelles pressions pour convertir leurs logements locatifs en



logements en copropriété pour propriétaire-occupant.

Dans l'agglomération de Victoria, **170 appartements locatifs ont été achevés** au premier semestre de 2002, mais moins de la moitié d'entre eux sont d'initiative privée. La plupart des logements construits récemment sont subventionnés; ils sont traités séparément dans le cadre de l'Enquête. Le taux d'inoccupation des logements bénéficiant d'une aide gouvernementale s'élève à 1,4 % en 2002.

Aucune maison en rangée locative n'a été construite en 2002. Cette année, **l'univers des maisons en rangée visé par l'enquête** comptait 752 logements, contre 792 en 2001. ❖

Taux d'occupation des appartements au Canada

Agglomérations	2001	2002
Abbotsford	24.0	20.0
Calgary	12.0	29.0
Chicoutimi-Jonquière	44.0	49.0
Edmonton	9.0	17.0
Halifax	28.0	27.0
Hamilton	13.0	16.0
Kingston	15.0	9.0
Kitchener	9.0	23.0
London	16.0	20.0
Montréal	6.0	7.0
St. Catharines-Niagara	19.0	24.0
Oshawa	13.0	23.0
Hull	6.0	5.0
Ottawa	8.0	19.0
Québec	8.0	3.0
Regina	21.0	19.0
Saint John	56.0	63.0
St. John's	25.0	27.0
Saskatoon	29.0	37.0
Sherbrooke	23.0	18.0
Grand Sudbury	57.0	51.0
Thunder Bay	58.0	47.0
Toronto	9.0	25.0
Trois-Rivières	47.0	30.0
Vancouver	10.0	14.0
Victoria	5.0	15.0
Windsor	29.0	39.0
Winnipeg	14.0	12.0

Grands centres urbains

Barrie	9.0	14.0
Belleville	51.0	35.0
Brantford	18.0	21.0
Cape Breton	111.0	74.0
Charlottetown	18.0	22.0
Chatham-Kent	113.0	91.0
Chilliwack	59.0	35.0
Cornwall	61.0	45.0
Courtenay	86.0	81.0
Drummondville	18.0	22.0
Fredericton	15.0	9.0
Granby	25.0	25.0
Guelph	10.0	27.0
Kamloops	38.0	43.0
Kelowna	11.0	17.0
Kingston	15.0	**
Lethbridge	31.0	22.0
Medicine Hat	7.0	16.0
Moncton	16.0	23.0
Nanaimo	38.0	34.0
North Bay	27.0	33.0
Peterborough	37.0	26.0
Prince George	122.0	119.0
Red Deer	11.0	40.0
Rimouski	**	26.0
St-Hyacinthe	13.0	7.0
St-Jean	12.0	6.0
St-Jérôme	**	**
Sarnia	63.0	44.0
Sault Ste. Marie	109.0	111.0
Shawinigan	77.0	85.0
Vernon	70.0	54.0

TOTAL CANADA 1,1 1,7

Méthode d'enquête de la SCHL

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer de manière objective le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée par échantillon dans tous les centres urbains de plus de 10 000 habitants au Canada. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place dans le cas des immeubles de trois appartements ou plus, et les renseignements sont obtenus des propriétaires ou des gestionnaires. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats sont publiés en novembre dans les rapports Télécopie RAPIDE de la SCHL.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, **inhabité et immédiatement disponible** pour la location.

Loyer : Il s'agit du **montant réel que paie le locataire** pour son logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie **peuvent être inclus ou non** dans le loyer mensuel. Les loyers moyens dont cette publication fait état **correspondent à la moyenne des loyers** pratiqués dans la zone de marché, dont certains peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble de **trois logements locatifs ou plus** n'ayant pas d'entrée privée.

Ensemble de maisons en rangée locatives : Tout ensemble de trois logements locatifs en rangée ou plus, **avec entrée privée**, appelés aussi maisons en bande.

Zones d'enquête

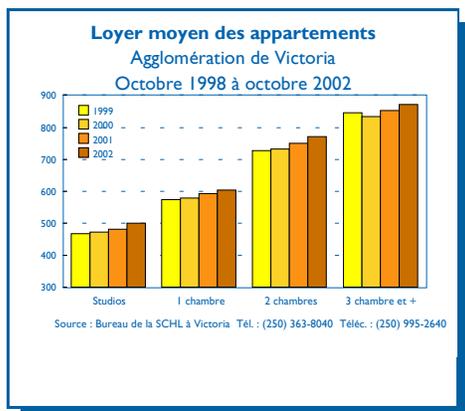
Les zones d'enquête de Victoria sont illustrées sur les cartes des pages **1 et 2**. Le territoire représenté correspond à l'agglomération de Victoria. ❖

Hausse du loyer des appartements en 2002

Le loyer moyen des appartements s'est accru de 2,5 % par rapport à l'an dernier, passant de 632 à 648 \$. Cette progression reflète **les conditions serrées qui règnent sur le marché locatif**, attribuables à l'amélioration constante de l'économie à Victoria.

Le loyer moyen des studios a connu la plus forte ascension, soit 3,9 %, se fixant à 501 \$. Ceux des logements de une chambre et des logements de trois chambres ou plus ont progressé de 2,2 % pour s'établir respectivement à 605 \$ et à 872 \$. Les logements de deux chambres se louent en moyenne 771 \$, soit 2,6 % plus cher qu'en 2001.

Le loyer moyen a **augmenté dans toutes les municipalités**, Langford/View Royal/Colwood/Sooke en tête avec 4,9 %. D'importantes hausses ont été observées à Oak Bay (4,5 %), dans le secteur de la rue Fort à Victoria (3,9 %) et à Sidney (3,8 %). La plus faible est survenue dans le secteur de la rue Cook, à Victoria (1,4 %).



Les loyers moyens les plus bas ont été relevés à **Esquimalt** (610 \$) et dans la zone 4 de la ville de **Victoria** (613 \$), qui exclut les secteurs de James Bay et des rues Cook et Fort. C'est à Oak Bay que l'on a enregistré le loyer moyen le plus élevé, soit 745 \$. Viennent ensuite Saanich/Central Saanich et Sidney. ❖

Est-il viable de construire des ensembles locatifs à Victoria?

A l'examen des coûts et des données sur le marché au mois d'octobre 2001, on constate que les **immeubles d'appartements neufs destinés à la location pourraient générer des flux de trésorerie positifs** à condition que la mise de fonds soit d'au moins 25 % et que le promoteur obtienne un site zoné en conséquence, ce qui est souvent difficile.

La SCHL a évalué un **projet hypothétique visant la construction d'un immeuble à ossature de bois de 50 logements, financé à 75 %**. Le taux d'intérêt fictif était de 6,25 %, et les coûts de construction estimatifs étaient de 2,6 % supérieurs à ceux de l'an dernier. Ce modèle montre une stabilité du **rendement des capitaux, lequel**

atteindrait 6,48 % cette année, comparativement à 6,34 % l'an dernier. Ce taux de rendement est supérieur au taux à cinq ans publié des CPG, qui était de 3,4 % en décembre 2002.

Pour la deuxième année de suite en 20 ans, le rendement prévu (6,34 %) est assez élevé pour attirer les promoteurs et les investisseurs sur le marché locatif de l'agglomération de Victoria.

Les calculs effectués par la SCHL en octobre 2002 **ne tiennent pas compte des droits d'aménagement** payables à l'égard d'ensembles de logements neufs dans certaines municipalités. Ces droits pourraient **nuire à la viabilité des projets de construction**. ❖

Prévisions de la SCHL : peu de logis vacants en 2003

L'économie de Victoria a continué de se redresser peu à peu en 2002, et la SCHL prévoit que l'emploi affichera une croissance de 2,2 % en 2002 et de 2,5 % en 2003. **En 2003**, le taux de chômage **devrait demeurer autour de 7 %** en raison des mises à pied effectuées dans le secteur de l'administration publique. Les secteurs de la **haute technologie** et du **tourisme continueront de réaliser de bons rendements**, car tous les indicateurs annoncent une croissance modeste en 2003.

Pour ce qui est de la migration vers Victoria, on devrait observer la même tendance que dans le reste de la province. Le solde migratoire s'élèvera à 2 080 en 2003, soit à peu près au même niveau qu'en 2002. **On prévoit que l'agglomération de Victoria aura une population de 315 300** en 2003, une hausse de 0,6 % par rapport à 2002. Les **taux hypothécaires devraient augmenter au deuxième semestre** de 2003; ceux des prêts d'une durée de trois ans devraient osciller entre 5,5 et 8 %.

Le taux d'inoccupation des appartements devrait augmenter légèrement pour s'établir à 1,8 % en 2003, car de plus en plus de locataires accèderont à la propriété compte tenu des taux hypothécaires avantageux. **La croissance soutenue de l'économie et du solde migratoire entraînera un gonflement de la demande sur le marché locatif, lequel sera toutefois freiné par le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires. Les loyers progresseront de 2,9 % par année en moyenne**, soit à un rythme plus rapide que l'inflation. Dans la plupart des sous-marchés de l'agglomération de Victoria, le choix **d'appartements locatifs** sera limité pendant toute l'année 2003. Le **marché des maisons en rangée locatives** continuera d'être serré en 2003, et les hausses du loyer moyen y seront plus accentuées que sur le marché des appartements.

En 2003, les **mises en chantier de logements locatifs continueront de représenter une certaine part** de l'activité dans le secteur de la construction de logements collectifs. Parmi les facteurs qui feront obstacle à la construction d'habitations locatives, mentionnons le peu d'aide gouvernementale octroyé pour des ensembles sans but lucratif, l'accueil froid que réserve l'industrie aux mesures incitatives municipales visant à favoriser le logement abordable, **la difficulté de faire changer le zonage, le coût élevé des terrains, les restrictions financières et les frais d'aménagement municipaux**. Les bas taux hypothécaires et la vive demande de logements locatifs viendront lever ces barrières en 2003. Par ailleurs, les **nouvelles dispositions de la Residential Tenancy Act en Colombie-Britannique** pourraient permettre aux propriétaires-bailleurs de majorer les loyers dans des proportions supérieures à celles permises par la loi actuelle, ce qui pourrait attirer un nombre accru d'investisseurs sur le marché locatif. ❖

REMERCIEMENTS

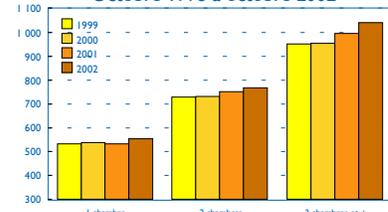
L'Enquête sur les logements locatifs, qui fournit des données précises et factuelles, n'aurait pu être réalisée sans la collaboration des nombreux propriétaires et gestionnaires d'immeubles de Victoria. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en nous communiquant de l'information exacte en temps opportun sur Victoria. La SCHL invite les lecteurs à lui faire part de tout commentaire ayant trait aux rapports qu'elle publie sur les marchés de l'habitation.

Le marché des maisons en rangée se resserre

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée est monté de 0,4 %, en 2001, à 1,3 %, en 2002. Bien que les ménages locataires disposent d'un choix plus vaste cette année, **l'offre et la variété de logements familiaux avec entrée privée sont encore restreintes**. Ce sont les maisons en rangée de une chambre qui affichent le plus haut taux d'inoccupation, soit 2,6 %.

Le loyer moyen des maisons en rangée dans l'agglomération de Victoria a augmenté de 3,7 %, passant de 848 \$, en octobre 2001, à 880 \$, un an plus tard. **Les loyers se sont alourdis dans toutes les municipalités**, sauf dans le secteur Langford/View Royal/Colwood/Sooke, où ils ont fléchi de 3,9 % depuis l'an dernier, pour s'établir à 1 043 \$ en moyenne. À noter qu'il s'agit quand même du loyer moyen le plus élevé de la région. La plus forte hausse a été observée dans Saanich/Central Saanich, où le loyer moyen a augmenté de 7,6 %, pour atteindre 929 \$. ❖

Loyer moyen des maisons en rangée
Agglomération de Victoria
Octobre 1998 à octobre 2002



Source : Bureau de la SCHL à Victoria
Tél. : (250) 363-8040 Téléc. : (250) 995-2640

Tableau 1 – Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres – Agglomération de Victoria – Octobre 2002

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1	Secteur de la rue Cook	4.0	18.0	4.0	6.0	0.0	7.0	**	**	3.0	7.0
2	Secteur de la rue Fort	4.0	35.0	4.0	10.0	4.0	7.0	**	**	4.0	13.0
3	Secteur de James Bay	13.0	9.0	3.0	8.0	4.0	4.0	**	**	4.0	7.0
4	Reste de la ville	38.0	42.0	5.0	17.0	6.0	15.0	**	**	9.0	20.0
1-4	Ville de Victoria	15.0	28.0	4.0	11.0	4.0	9.0	0.0	0.0	6.0	12.0
5	Saanich/Central Saanich	0.0	13.0	1.0	16.0	3.0	5.0	0.0	0.0	2.0	11.0
6	Esquimalt	8.0	24.0	7.0	32.0	7.0	47.0	9.0	27.0	7.0	37.0
7	Langford/View Royal/Colwood/Sooke	**	0.0	8.0	46.0	4.0	8.0	0.0	21.0	7.0	19.0
8	Oak Bay	0.0	0.0	5.0	11.0	7.0	5.0	0.0	0.0	6.0	8.0
9	North Saanich	--	--	--	--	**	**	--	--	**	**
10	Sidney	**	**	16.0	0.0	0.0	14.0	**	**	7.0	7.0
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	5.0	14.0	5.0	22.0	5.0	20.0	4.0	15.0	5.0	20.0
1-10	Aggl. de Victoria	14.0	26.0	4.0	14.0	4.0	13.0	2.0	9.0	5.0	15.0

Tableau 2 – Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres – Agglomération de Victoria – Octobre 2002

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1-4	Ville de Victoria	**	**	0.0	36.0	0.0	20.0	**	**	0.0	23.0
5	Saanich/Central Saanich	**	**	**	**	0.0	20.0	4.0	9.0	3.0	10.0
6	Esquimalt	--	--	26.0	51.0	22.0	22.0	**	**	15.0	22.0
7	Langford/View Royal/Colwood/Sooke	--	--	**	**	**	**	**	**	0.0	8.0
8	Oak Bay	--	--	**	**	0.0	0.0	**	**	0.0	0.0
9	North Saanich	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
10	Sidney	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	**	**	11.0	23.0	6.0	19.0	2.0	7.0	5.0	12.0
1-10	Aggl. de Victoria	**	**	9.0	26.0	5.0	19.0	2.0	7.0	4.0	13.0

Tableau 3 – Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone – Agglomération de Victoria – Octobre 2002

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
		Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
1	Secteur de la rue Cook	7	386	10	1 846	4	649	**	**	22	2 907
2	Secteur de la rue Fort	24	703	29	2 818	8	1 258	**	**	62	4 847
3	Secteur de James Bay	4	504	16	2 114	5	1 096	**	**	25	3 741
4	Reste de la ville	26	616	48	2 839	19	1 211	**	**	93	4 760
1-4	Ville de Victoria	62	2 210	104	9 617	36	4 214	0	214	202	16 255
5	Saanich/Central Saanich	3	193	25	1 583	6	1 175	0	103	34	3 054
6	Esquimalt	3	127	45	1 401	48	1 028	3	122	99	2 678
7	Langford/View Royal/Colwood/Sooke	0	34	6	130	2	261	1	47	9	472
8	Oak Bay	0	54	6	546	2	439	0	7	8	1 046
9	North Saanich	--	--	--	--	**	**	--	--	**	**
10	Sidney	**	**	0	125	2	145	**	**	2	280
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	6	413	82	3 785	60	3 056	4	285	152	7 538
1-10	Agglomération - 2002	67	2 623	186	13 401	96	7 270	4	498	354	23 793
	<i>Agglomération - 2001</i>	<i>37</i>	<i>2 690</i>	<i>58</i>	<i>13 493</i>	<i>30</i>	<i>7 141</i>	<i>1</i>	<i>468</i>	<i>126</i>	<i>23 792</i>

Tableau 4 – Nombre de maisons en rangée vacantes et nombre total de maisons en rangée (univers) selon la zone – Agglomération de Victoria – Octobre 2002

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
		Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
1-4	Ville de Victoria	**	**	1	28	1	50	**	**	2	86
5	Saanich/Central Saanich	**	**	**	**	2	98	2	235	4	387
6	Esquimalt	--	--	2	39	1	46	**	**	3	136
7	Langford/View Royal/Colwood/Sooke	--	--	**	**	**	**	**	**	1	126
8	Oak Bay	--	--	**	**	0	9	**	**	0	17
9	North Saanich	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
10	Sidney	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	**	**	2	88	3	158	3	408	8	666
1-10	Agglomération - 2002	**	**	3	116	4	208	3	411	10	752
	<i>Agglomération - 2001</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>4</i>	<i>120</i>	<i>2</i>	<i>233</i>	<i>0</i>	<i>421</i>	<i>6</i>	<i>791</i>

Tableau 5 – Loyer moyen (\$) des appartements selon la zone et le nombre de chambres – Agglomération de Victoria – Octobre 2002

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus		Tous log, confondus	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1	Secteur de la rue Cook	493	503	608	617	752	761	**	**	626	635
2	Secteur de la rue Fort	473	502	585	602	765	778	**	**	616	640
3	Secteur de James Bay	511	541	642	645	822	836	**	**	677	688
4	Reste de la ville	464	477	572	585	706	729	**	**	595	610
1-4	Ville de Victoria	483	504	598	609	762	777	890	906	626	642
5	Saanich/Central Saanich	488	504	601	619	763	784	888	1 015	666	677
6	Esquimalt	465	462	546	560	663	683	779	786	597	613
7	Langford/View Royal/Colwood/Sooke	**	444	497	535	683	722	781	817	629	660
8	Oak Bay	499	502	614	626	883	938	1 091	1 037	713	745
9	North Saanich	--	--	--	--	**	**	--	--	**	**
10	Sidney	**	**	568	597	740	762	**	**	660	685
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	476	486	578	595	737	764	829	844	646	663
1-10	Aggl. de Victoria	482	501	592	605	751	771	853	872	632	648

Tableau 6 – Loyer moyen (\$) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres – Agglomération de Victoria – Octobre 2002

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1-4	Ville de Victoria	**	**	626	640	745	770	**	**	698	719
5	Saanich/Central Saanich	**	**	**	**	777	799	989	1 082	863	929
6	Esquimalt	--	--	518	537	693	691	**	**	689	706
7	Langford/View Royal/Colwood/Sooke	--	--	**	**	**	**	**	**	1 086	1 043
8	Oak Bay	--	--	**	**	728	761	**	**	747	781
9	North Saanich	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
10	Sidney	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	**	**	502	525	752	766	998	1 041	867	901
1-10	Aggl. de Victoria	**	**	533	557	750	767	997	1 039	848	880

Tableau 7 – Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la taille de l'immeuble et la zone – Agglomération de Victoria – Octobre 2002

Secteur	3-5 log.		6-19 log.		20-49 log.		50-99 log.		100 -199 log.		200 log. et +		Tous	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Ville de Victoria	12.0	14.0	13.0	26.0	4.0	10.0	1.0	7.0	3.0	9.0	**	1.0	6.0	12.0
Saanich/Central Saanich	0.0	18.0	0.0	1,6	1.0	26.0	0.0	4.0	4.0	3.0	**	--	2.0	11.0
Esquimalt	0.0	37.0	10.0	3,6	11.0	20.0	1.0	79.0	--	--	**	**	7.0	37.0
Langford/View Royal/ Colwood/Sooke	0.0	0.0	24.0	1,6	0.0	27.0	**	**	--	--	**	**	7.0	19.0
Oak Bay	0.0	0.0	12.0	15.0	2.0	7.0	4.0	0.0	**	**	**	**	6.0	8.0
North Saanich	--	--	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	--	--
Sidney	--	--	21.0	11.0	0.0	0.0	--	--	**	**	**	**	7.0	7.0
Reste de l'agglomération de Victoria	0.0	24.0	11.0	22.0	6.0	20.0	1.0	31.0	3.0	4.0	**	--	5.0	20.0
Aggl. de Victoria	10.0	16.0	13.0	25.0	4.0	13.0	1.0	16.0	3.0	7.0	**	1.0	5.0	15.0

-- Aucun logement dans cette catégorie

** Donnée non fournie parce que l'échantillon compte moins de trois immeubles d'appartements.

La SCHL est le plus important diffuseur d'information imprimée et électronique sur l'habitation au pays. Adressez-vous à la SCHL pour obtenir les publications ci-dessous, des sources complètes et fiables.

Perspectives du marché de l'habitation

- Périodique essentiel pour obtenir une analyse des principaux marchés du Canada, et des prévisions à leur sujet. Publié deux fois l'an, au printemps et à l'automne, pour les villes de **Victoria**, de **Vancouver** et de **Kelowna**.

Actualités habitation

- Ce rapport mensuel sur la construction résidentielle vous permet d'être à l'écoute. Présente un sommaire des mises en chantier, des achèvements et des ventes.

Rapport sur les logements locatifs

- Expose en détail les dernières tendances sur le marché locatif. Un outil indispensable pour tous ceux qui s'intéressent au marché des immeubles résidentiels à revenus.

Télécopie RAPIDE

- La source par excellence pour connaître les taux d'inoccupation et les loyers

moyens les plus récents dans plus de 100 agglomérations du Canada. Le bureau de la SCHL à Victoria enquête sur les marchés locatifs de l'**agglomération de Victoria**, de **Duncan-North Cowichan**, de **Nanaimo**, de **Parksville-Qualicum**, de **Port Alberni**, de **Courtenay-Comox**, de **Campbell River** et de **Port Hardy**.

Enquête sur le logement des aînés

- Porte sur les tendances, les préférences et les prévisions relatives au logement des personnes âgées à **Victoria**, dans l'**île de Vancouver**, dans l'**agglomération de Vancouver** et dans la **région intérieure de la C.-B.**

Autres publications

- La SCHL produit des rapports très complets, à l'échelle locale, régionale et nationale, sur les logements en copropriété, les préférences des acheteurs, l'abordabilité des logements et les terrains disponibles. Elle peut aussi

compiler pour vous des données selon vos besoins.

Adressez-vous à la SCHL, le plus grand fournisseur d'information sur le marché de l'habitation au Canada, pour obtenir des publications, des vidéos ou des logiciels sur les techniques de construction, la conception de logements, les compétences en affaires, les nouvelles technologies et les tendances du marché. **Visitez notre site Web à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca**

Pour vous abonner, consulter nos catalogues ou obtenir d'autres renseignements, communiquez avec le **Centre d'analyse de marché de la SCHL, au bureau de Victoria. Tél. : (250) 363-8040. Téléc. : (250) 995-2640. Courriel : prrill@cmhc-schl.gc.ca**

VIREI-2002

© 2002 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.