



# Agglomération de Victoria

## APPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

### ENQUÊTE DE 2003

Société canadienne d'hypothèques et de logement

### SOMMAIRE

#### Faits saillants en un coup d'oeil

- De 1,5 % en octobre 2002, le taux d'inoccupation des appartements dans l'agglomération est descendu à 1,1 % en octobre 2003, ce qui témoigne du resserrement du marché.
- La demande de logements locatifs s'est légèrement accrue, même si certains locataires ont profité des bas taux hypothécaires pour accéder à la propriété.
- Les plus bas taux d'inoccupation ont été relevés à Sidney (0,4 %) et dans le secteur Saanich/Central Sidney (0,5 %), et les plus hauts, à Esquimalt (2,8 %).
- Les secteurs de la rue Cook, de James Bay et de Oak Bay étaient les seuls à enregistrer une hausse du taux d'inoccupation des appartements.
- Le repli le plus marqué a été observé dans le secteur de Saanich/Central Saanich, où le taux d'inoccupation des appartements a diminué de moitié.

#### Analyse

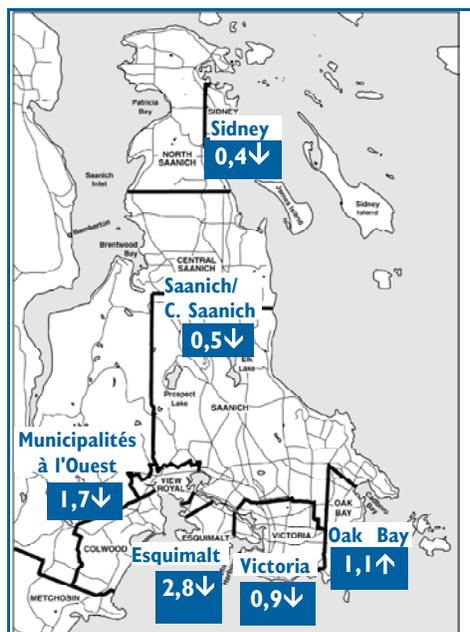
Faits saillants en un coup d'oeil.....	1
Resserrement du marché des appartements locatifs.....	1
L'offre d'appartements fléchit, le nombre de maisons en rangée demeure stable.....	2
Taux d'inoccupation des appartements au Canada.....	3
Méthode d'enquête utilisée par la SCHL.....	3
Les loyers des appartements poursuivent leur ascension.....	3
Viabilité des logements locatifs .....	4
Remerciements.....	4
Prévisions : Légère hausse des taux d'inoccupation.....	4
Hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée.....	4

#### Resserrement du marché des appartements locatifs

**E**n 2003, le marché des appartements de l'agglomération de Victoria s'est resserré. De 1,5 %, en octobre 2002, le taux d'inoccupation y est **descendu à 1,1 % en octobre 2003**. Malgré tout, le marché n'est pas aussi tendu qu'en octobre 2001, où le taux d'inoccupation était de 0,5 %.

Depuis quelques années, les taux d'inoccupation **régressent à Victoria**, en réaction à plusieurs facteurs. Tout d'abord, Victoria est **un endroit attrayant** où s'installer en raison des commodités offertes dans la région et du climat. Maintes personnes envisageant un changement de style de vie louent un logement pendant un certain temps avant d'en acheter un. De plus, chaque automne, un **grand nombre d'étudiants** affluent vers Victoria, ce qui intensifie les pressions sur le marché locatif.

#### Taux d'inoccupation Aggl. de Victoria - 2003



#### Les chiffres - tableaux

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 total d'appartements locatifs (univers) et nombre d'appartements vacants selon la zone.....	6
Nombre total de maisons en rangée locatives (univers) et nombre de maisons en rangée vacantes 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 le nombre de logements dans l'immeuble et la zone.....	8

**Peggy Prill** Tél. : (250) 721-9945 Courriel : pprill@schl.ca  
**Bureau de la SCHL à Victoria - Analyse de marché**  
 Tél. : (250) 363-8040 Téléc. : (250) 995-2640  
 Site Web : [www.cmhc-schl.gc.ca](http://www.cmhc-schl.gc.ca)

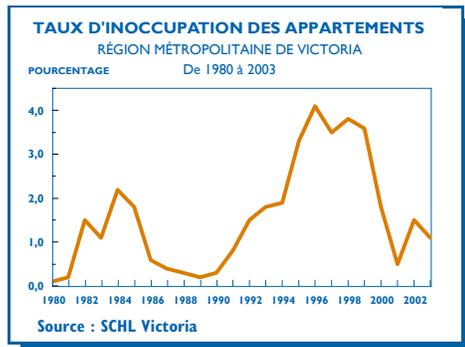
Également disponibles : Télécopies RAPIDES sur les logements locatifs – 2003



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

## Marché des appartements - suite de la page 1

Les bas taux d'intérêt actuels incitent nombre de personnes à délaisser le marché locatif au profit de l'accession à la propriété. Toutefois, beaucoup d'acheteurs éventuels se butent aux prix croissants des habitations et à la pénurie de logements abordables. Dans l'ensemble, la demande de logements locatifs à Victoria continue de croître malgré la robustesse des ventes cette année.



En 2003, le taux d'inoccupation à Victoria est demeuré bien inférieur à la moyenne nationale et comptait parmi les taux les plus faibles au Canada. Seules les régions métropolitaines de Québec (0,5 %) et de Sherbrooke (0,7 %) ont enregistré des taux moins élevés. De 1,7 %, en 2002, la moyenne nationale des régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada s'est élevée à 2,2 % en 2003.

En Colombie-Britannique, le taux moyen des appartements locatifs est demeuré stable, s'établissant à 3,1 %. Les hausses observées à Vancouver et à Abbotsford l'ont emporté sur

les baisses relevées dans la plupart des autres marchés dans la province. Les marchés du nord de la Colombie-Britannique ont encore affiché des taux d'inoccupation à deux chiffres.

Dans l'agglomération de Victoria, les logements de deux chambres ont connu le **taux d'inoccupation le plus faible** en 2003, soit **0,9 %**, en comparaison de 1,3 % un an plus tôt. Les conditions dans ce segment étaient particulièrement serrées à **Sidney**, où l'on n'a recensé aucun logement de deux chambres. Il en était de même dans le secteur de **James Bay**, où 0,1 % des logements de deux chambres étaient vacants. Dans les **municipalités situées à l'ouest de la ville de Victoria** et à **Oak Bay**, le taux des logements de deux chambres a augmenté, pour se situer respectivement à 1,6 % et à 0,9 %. En revanche, il s'est soit replié ou stabilisé dans tous les autres secteurs de l'agglomération de Victoria.

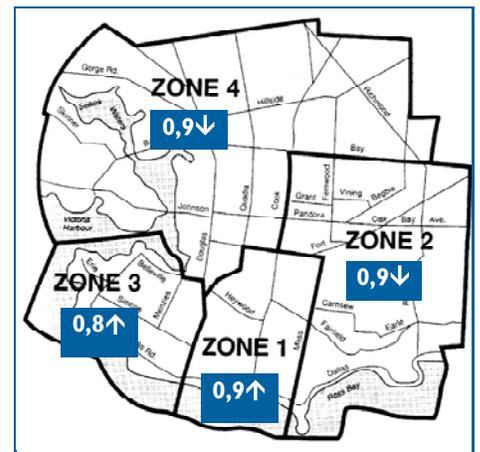
C'est du côté des **studios** que le taux d'inoccupation a le plus régressé, passant de 2,6 % en octobre 2002 à **1,1 %** un an plus tard. Dans tous les secteurs, le taux d'inoccupation des studios a diminué ou est resté stable. Le changement le plus marqué a été observé dans la zone 4 (le reste de la ville de Victoria), où le taux est descendu de 4,2 à 1,1 %.

Dans l'agglomération de Victoria, seulement 1,1 % des **logements de une chambre** étaient inoccupés, en comparaison de 1,4 % un an plus tôt. La **plupart des secteurs ont enregistré des baisses** dans ce segment, à l'exception de ceux de la rue Cook, de James Bay, d'Oak Bay et de Sidney, où les taux ont augmenté.

Dans le cas des **logements de trois chambres et plus**, le taux d'inoccupation est passé de 0,9 à 1,3 %. Dans la ville de Victoria, la proportion de logements inoccupés dans ce segment est passé de 0 % en 2002 à 0,5 % en 2003. Dans tous les autres secteurs, le taux a soit progressé ou est demeuré inchangé.

Les taux d'inoccupation ont varié dans l'ensemble de la ville de Victoria et de la région de la capitale. Dans la ville de Victoria, la zone 4 (voir la carte), c'est-à-dire le **reste de la ville**, a encore affiché le taux le plus élevé, même si celui-ci a diminué de moitié. C'est le secteur de **James Bay** qui a enregistré le taux le plus bas de la ville. Dans la région métropolitaine de Victoria, **Sidney** (0,4 %) et **Saanich/Central Saanich** (0,5 %) ont obtenu les taux les plus faibles et des niveaux inférieurs à ceux de la ville de Victoria; **Esquimalt** a encore affiché le taux le plus élevé.

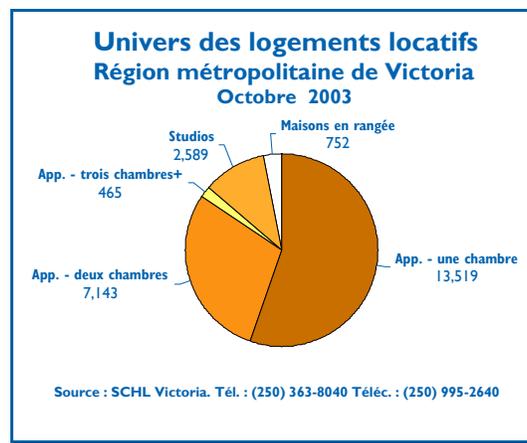
## Taux d'inoccupation dans la ville de Victoria en 2003



## L'offre d'appartements fléchit, le nombre de maisons en rangée demeure stable

En 2003, le nombre total d'appartements locatifs a **diminué de 76** à Victoria. L'Enquête menée par la SCHL en 2003 portait sur **23 717 appartements, dont 255 étaient vacants**. En 2002, on avait dénombré 354 logements inoccupés sur un total de 23 793.

Le volume d'immeubles neufs achevés sur le marché locatif à la fin de 2002 et au début de 2003 a été contrebalancé par la **conversion de certains logements existants** à d'autres fins, notamment en résidences pour personnes âgées ou en logements pour propriétaires-occupants. L'accélération des ventes résidentielles incite de nouveau les propriétaires bailleurs à convertir, si possible, des appartements locatifs en copropriétés.



Durant les six premiers mois de 2003, **140 appartements locatifs ont été achevés** dans l'agglomération de Victoria, mais aucun de ceux-ci n'a été ajouté à

l'univers d'appartements locatifs d'initiative privée. La plupart des ensembles locatifs construits récemment à Victoria ont été financés par l'État, et ces habitations sont recensées dans un volet distinct de l'Enquête menée par la SCHL. **Dans le secteur des logements publics, 0,6 % des logements étaient inoccupés en 2003.**

Cette année, 27 maisons en rangée locatives neuves ont été achevées dans le secteur public. Le nombre total de maisons en rangée locatives d'initiative privée est demeuré stable; il s'établissant à 752 en octobre 2003. ❖

## Taux d'inoccupation (%) des appartements au Canada

Agglomérations	2002	2003
Abbotsford	2	2,5
Calgary	2,9	4,4
Saguenay	4,9	5,2
Edmonton	1,7	3,4
Halifax	2,7	2,3
Hamilton	1,6	3
Kingston	0,9	1,9
Kitchener	2,3	3,2
London	2	2,1
Montreal	0,7	1
St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
Oshawa	2,3	2,9
Gatineau	0,5	1,2
Ottawa	1,9	2,9
Québec	0,3	0,5
Regina	1,9	2,1
Saint John	6,3	5,2
St. John's	2,7	2
Saskatoon	3,7	4,5
Sherbrooke	1,8	0,7
Grand Sudbury	5,1	3,6
Thunder Bay	4,7	3,3
Toronto	2,5	3,8
Trois-Rivières	3	1,5
Vancouver	1,4	2
Victoria	1,5	1,1
Windsor	3,9	4,3
Winnipeg	1,2	1,3
<b>Grands centres urbains</b>		
Barrie	1,4	3,3
Belleville	3,5	3,9
Brantford	2,1	3,2
Cape Breton	7,4	6,8
Charlottetown	2,2	3,5
Chatham-Kent	9,1	7,6
Chilliwack	3,5	3,0
Cornwall	4,5	3,7
Courtenay	8,1	4,0
Drummondville	2,2	2,5
Fredericton	0,9	1,6
Granby	2,5	1,7
Guelph	2,7	3,9
Kamloops	4,3	4,2
Kelowna	1,7	1,4
Kingston	0,9	1,9
Lethbridge	2,2	2,6
Medicine Hat	1,6	2,8
Moncton	2,3	2,9
Nanaimo	3,4	1,2
North Bay	3,3	3,3
Peterborough	2,6	1,4
Prince George	11,9	10,3
Red Deer	4,0	4,3
Rimouski	2,6	0,9
St-Hyacinthe	0,7	0,5
St. Jean	0,6	0,5
St-Jérôme	**	**
Sarnia	4,4	6,1
Sault Ste Marie	11,1	8,1
Shawinigan	8,5	7,3
Vernon	5,4	2,0
<b>TOTAL CANADA</b>	<b>1,7</b>	<b>2,2</b>

## Méthode d'enquête utilisée par la SCHL

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer de façon objective le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant 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 inoccupé si, au moment de l'enquête, **personne n'y habite et qu'il peut être loué** immédiatement.

**Loyer** : Les données sur le loyer indiquent le **montant réel que les locataires payent** pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé pour chaque logement. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication **représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché**, dont certains

peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.

**Immeuble d'appartements locatifs** : Tout immeuble comprenant **au moins trois logements** offerts en location qui n'ont pas d'entrée privée.

**Ensemble de logements en rangée locatifs** : Tout ensemble comptant au moins trois logements offerts en location **avec entrée privée**.

## Zones d'enquête

Les zones d'enquête utilisées par le bureau de la SCHL à Victoria figurent sur les cartes, pages 1 et 2. Elles couvrent l'ensemble de l'agglomération de Victoria. ❖

## Les loyers des appartements poursuivent leur ascension

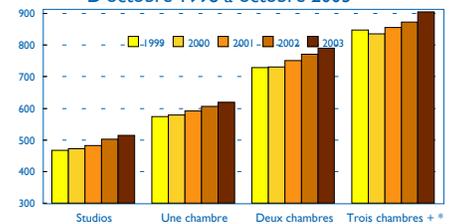
Les loyers moyens ont **continué à progresser** dans tous les secteurs de l'agglomération de Victoria en 2003. Le repli du taux d'inoccupation, le manque de logements neufs et les frais d'exploitation croissants ont favorisé les majorations de loyer. Entre octobre 2002 et octobre 2003, les loyers des appartements ont monté en moyenne de 2,5 % – **un rythme supérieur au taux d'inflation** de 1,6 % observé pendant la même période.

Les loyers **les plus élevés** (760 \$) dans le segment des appartements ont été relevés à **Oak Bay**. Venait au second rang le secteur de **James Bay**, avec un loyer moyen de 705 \$. Les loyers les moins chers (620 \$) ont été observés dans la zone désignée **reste de la ville**, ainsi qu'à **Esquimalt** (625 \$).

Le segment des studios a **affiché la plus forte hausse** des loyers, soit 2,8 %, de même que avec la plus forte baisse de taux d'inoccupation. Dans les **municipalités situées à l'ouest de la ville de Victoria**, le loyer moyen des studios a bondi de 7,7 %,

passant de 444 à 478 \$. Les loyers dans ce segment se sont également beaucoup alourdis à **Esquimalt** (5,4 %).

**Loyers moyens (\$) des appartements**  
Région métropolitaine de Victoria  
D'octobre 1998 à octobre 2003



Source : SCHL Victoria. Tél. : (250) 363-8040. Téléc. : (250) 995-2640

\*Les données portant sur les logements de trois chambres et plus ne sont pas disponibles pour 2003

Le loyer moyen des appartements de une chambre a monté de 2,3 %. La hausse a touché tous les secteurs, mais c'est celui de **Sidney** qui a affiché la hausse la plus marquée (5,0 %). ❖

## Viabilité des logements locatifs à Victoria

L'examen des coûts et des données sur le marché, réalisé au mois d'octobre 2003, montre que les **immeubles d'appartements neufs d'initiative privée 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 **ensemble hypothétique à ossature de bois de 50 logements, financé à 75 %**. Le taux d'intérêt fictif était de 6 %, et les coûts de construction estimatifs étaient de 4 % supérieurs à ceux de l'an dernier. Ce modèle montre une stabilité du **rendement des capitaux, lequel atteindrait 6,59 % en 2003**, comparativement à 6,48 % en 2002. Ce taux de rendement est supérieur au taux

à cinq ans publié des certificats de placement garantis (CPG), qui était de 3,4 % en décembre 2003.

Pour la troisième année de suite en 20 ans, le rendement prévu (6,59 %) est suffisamment 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 2003 **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** et rendre la construction de collectifs d'habitations peu attrayante pour les promoteurs. ❖

## Prévisions de la SCHL : légère hausse des taux d'inoccupation

L'économie de Victoria a continué à se redresser de façon constante en 2003. La SCHL prévoit que l'emploi affichera une croissance de 2,1 % en 2003 et de 2,5 % en 2004. **En 2004, le taux de chômage devrait demeurer juste en dessous de 7 %**, en raison de la réduction des effectifs dans les secteurs de l'administration publique et du commerce de détail. Les secteurs de la **haute technologie** et du **tourisme continueront d'obtenir les meilleurs résultats** et devraient enregistrer une croissance modeste en 2004.

**À Victoria, la migration nette devrait suivre la même tendance que dans le reste de la province. Le solde migratoire se maintiendra à 2 150 en 2004**, soit à peu près au même niveau qu'en 2003. **On prévoit que l'agglomération de Victoria aura une population de 319 300 en 2004**, en hausse de 0,8 % par rapport à 2003. Les **taux hypothécaires devraient monter au deuxième semestre** de 2004; ceux des prêts d'une durée de trois ans devraient osciller entre 5,75 et 6,50 %.

**D'après les prévisions, le taux d'inoccupation des appartements s'accroîtra légèrement pour s'établir à 1,3 % en 2004**, car un nombre accru de locataires accéderont à la propriété, en conséquence des taux hypothécaires avantageux. **La croissance soutenue de l'économie et de la migration contribuera à l'expansion de la demande sur le marché locatif, laquelle sera toutefois freinée par le mouvement vers l'accession à la propriété des ménages locataires. Les loyers progresseront, en moyenne, de 3,2 % par an**, 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 jusqu'à la fin de 2004. Quant au **marché des maisons en rangée locatives**, il continuera d'être serré en 2004, et les hausses du loyer moyen y seront plus accentuées que sur le marché des appartements.

En 2004, les **mises en chantier de logements locatifs continueront à représenter une faible proportion** de l'activité dans le secteur de la construction de collectifs d'habitation. Parmi les facteurs qui feront obstacle à la construction d'habitations locatives, mentionnons l'aide gouvernementale limitée octroyée pour des ensembles sans but lucratif, l'apathie de l'industrie à l'égard des mesures incitatives municipales visant à favoriser le logement abordable, **les difficultés liées au changement de zonage, les coûts croissants des matériaux de construction, le prix élevé des terrains, les restrictions financières et les frais d'aménagement municipaux**. Les bas taux hypothécaires et la vive demande de logements locatifs permettront cependant de surmonter ces obstacles en 2004. 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 autorisées antérieurement, 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.**

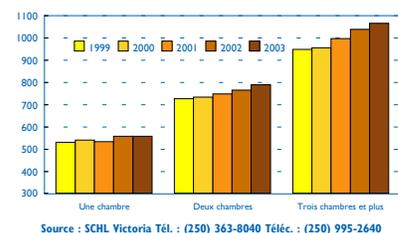
## Hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée

Le **taux d'inoccupation des maisons en rangée** est monté de 1,3 %, en 2002, à 2,1 %, en 2003. Si 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 5,2 %.

La **ville de Victoria** ne comptait aucune maison en rangée inoccupée, mais le taux d'inoccupation à **Esquimalt** a plus que doublé par rapport à l'an dernier, pour atteindre 5,9 %. Le taux d'inoccupation a aussi progressé dans les **municipalités situées à l'ouest de la ville de Victoria** (3,2 %).

Le loyer moyen des maisons en rangée dans l'agglomération de Victoria a augmenté de 2,2 %, passant de 880 \$, en octobre 2002, à 899 \$, un an plus tard. **Les loyers se sont alourdis dans toutes les municipalités**. La plus forte hausse a été observée dans la zone 4 (reste de la ville de Victoria), où le loyer moyen a monté de 4,1 %, pour atteindre 836 \$. ❖

Loyers moyens (\$) des maisons en rangée  
Agglomération de Victoria  
D'octobre 1998 à octobre 2003



Source : SCHL 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 2003**

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1	Secteur de la rue Cook	1,8	1,7	0,6	0,9	0,7	0,2	**	**	0,7	0,9
2	Secteur de la rue Fort	3,5	1,3	1,0	0,9	0,7	0,4	**	**	1,3	0,9
3	Secteur de James Bay	0,9	0,2	0,8	1,2	0,4	0,1	**	**	0,7	0,8
4	Reste de la ville	4,2	1,1	1,7	1,0	1,5	1,0	**	**	2,0	1,0
1-4	Ville de Victoria	2,8	1,1	1,1	1,0	0,9	0,5	0,0	0,5	1,2	0,9
5	Saanich/Central Saanich	1,3	0,7	1,6	0,6	0,5	0,5	0,0	0,0	1,1	0,5
6	Esquimalt	2,4	2,4	3,2	2,5	4,7	3,2	2,7	3,8	3,7	2,8
7	Langford/View Royal/ Colwood/Sooke	0,0	0,0	4,6	2,3	0,8	1,6	2,1	2,1	1,9	1,7
8	Oak Bay	0,0	0,0	1,1	1,4	0,5	0,9	0,0	0,0	0,8	1,1
9	North Saanich	--	--	--	--	**	**	--	--	**	**
10	Sidney	**	**	0,0	0,8	1,4	0,0	**	**	0,7	0,4
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	1,4	1,1	2,2	1,5	2,0	1,5	1,5	1,8	2,0	1,5
1-10	<b>Aggl. de Victoria</b>	<b>2,6</b>	<b>1,1</b>	<b>1,4</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>1,3</b>	<b>1,5</b>	<b>1,1</b>

**Tableau 2 – Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres – Agglomération de Victoria – Octobre 2003**

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1-4	Ville de Victoria	**	**	3,6	0,0	2,0	0,0	**	**	2,3	0,0
5	Saanich/Central Saanich	**	**	**	**	2,0	1,0	0,9	1,3	1,0	1,0
6	Esquimalt	--	--	5,1	15,4	2,2	2,2	**	**	2,2	5,9
7	Langford/View Royal/ Colwood/Sooke	--	--	**	**	**	**	**	**	0,8	3,2
8	Oak Bay	--	--	**	**	0,0	0,0	**	**	0,0	0,0
9	North Saanich	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
10	Sidney	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	**	**	2,3	6,8	1,9	1,3	0,7	2,0	1,2	2,4
1-10	<b>Aggl. de Victoria</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>2,6</b>	<b>5,2</b>	<b>1,9</b>	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>	<b>1,9</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1</b>

**Tableau 3 – Nombre total d'appartements locatifs (univers) et nombre d'appartements vacants selon la zone – Agglomération de Victoria – Octobre 2003**

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	6	370	18	1 895	1	599	**	**	25	2 893
2	Secteur de la rue Fort	9	668	27	2 862	5	1 245	**	**	42	4 829
3	Secteur de James Bay	1	516	26	2 182	1	1 011	**	**	28	3 738
4	Reste de la ville	7	633	28	2 861	12	1 199	**	**	48	4 771
1-4	Ville de Victoria	23	2 186	99	9 799	19	4 054	1	191	143	16 231
5	Saanich/Central Saanich	1	183	9	1 542	6	1 221	0	108	17	3 054
6	Esquimalt	3	126	34	1 370	33	1 031	4	107	74	2 633
7	Langford/View Royal/Colwood/Sooke	0	35	3	130	4	258	1	47	8	470
8	Oak Bay	0	54	8	559	4	436	0	8	12	1 057
9	North Saanich	--	--	--	--	**	**	--	--	**	**
10	Sidney	**	**	1	119	0	135	**	**	1	264
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	4	403	55	3 720	47	3 089	5	274	112	7 486
<b>1-10</b>	<b>Agglomération - 2003</b>	<b>28</b>	<b>2 589</b>	<b>155</b>	<b>13 519</b>	<b>67</b>	<b>7 143</b>	<b>6</b>	<b>465</b>	<b>255</b>	<b>23 717</b>
	<b>Agglomération - 2002</b>	<b>67</b>	<b>2 623</b>	<b>186</b>	<b>13 401</b>	<b>96</b>	<b>7 270</b>	<b>4</b>	<b>498</b>	<b>354</b>	<b>23 793</b>

**Tableau 4 – Nombre total de maisons en rangée locatives (univers) et nombre de maisons en rangée vacantes selon la zone – Agglomération de Victoria – Octobre 2003**

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
		Vacantes	Total	Vacantes	Total	Vacantes	Total	Vacantes	Total	Vacantes	Total
1-4	Ville de Victoria	**	**	0	28	0	50	**	**	0	86
5	Saanich/Central Saanich	**	**	**	**	1	98	3	235	4	387
6	Esquimalt	--	--	6	39	1	46	**	**	8	136
7	Langford/View Royal/Colwood/Sooke	--	--	**	**	**	**	**	**	4	126
8	Oak Bay	--	--	**	**	0	9	**	**	0	17
9	North Saanich										
10	Sidney										
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	**	**	6	88	2	158	8	408	16	666
<b>1-10</b>	<b>Agglomération - 2003</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>6</b>	<b>116</b>	<b>2</b>	<b>208</b>	<b>8</b>	<b>411</b>	<b>16</b>	<b>752</b>
	<b>Agglomération - 2002</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>3</b>	<b>116</b>	<b>4</b>	<b>208</b>	<b>3</b>	<b>411</b>	<b>10</b>	<b>752</b>

**Tableau 5 – Loyer moyen (\$) des appartements selon la zone et le nombre de chambres – Agglomération de Victoria – Octobre 2003**

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1	Secteur de la rue Cook	503	<b>517</b>	617	<b>635</b>	761	<b>801</b>	**	**	635	<b>658</b>
2	Secteur de la rue Fort	502	<b>513</b>	602	<b>615</b>	778	<b>806</b>	**	**	640	<b>656</b>
3	Secteur de James Bay	541	<b>544</b>	645	<b>667</b>	836	<b>860</b>	**	**	688	<b>705</b>
4	Reste de la ville	477	<b>499</b>	585	<b>590</b>	729	<b>740</b>	**	**	610	<b>620</b>
1-4	Ville de Victoria	504	<b>518</b>	609	<b>623</b>	777	<b>799</b>	906	<b>963</b>	642	<b>657</b>
5	Saanich/Central Saanich	504	<b>507</b>	619	<b>627</b>	784	<b>785</b>	1015	<b>925</b>	677	<b>693</b>
6	Esquimalt	462	<b>487</b>	560	<b>572</b>	683	<b>693</b>	786	<b>804</b>	613	<b>625</b>
7	Langford/View Royal/Colwood/Sooke	444	<b>478</b>	535	<b>535</b>	722	<b>748</b>	817	<b>830</b>	660	<b>676</b>
8	Oak Bay	502	<b>520</b>	626	<b>640</b>	938	<b>962</b>	1037	<b>1162</b>	745	<b>760</b>
9	North Saanich	--	--	--	--	**	**	--	--	**	**
10	Sidney	**	**	597	<b>627</b>	762	<b>805</b>	**	**	685	<b>720</b>
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	486	<b>500</b>	595	<b>606</b>	764	<b>775</b>	844	<b>867</b>	663	<b>678</b>
1-10	<b>Aggl. de Victoria</b>	<b>501</b>	<b>515</b>	<b>605</b>	<b>619</b>	<b>771</b>	<b>789</b>	<b>872</b>	<b>905</b>	<b>648</b>	<b>664</b>

**Tableau 6 – Loyer moyen (\$) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres – Agglomération de Victoria – Octobre 2003**

Zone	Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous logements confondus	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1-4	Ville de Victoria	**	**	640	<b>641</b>	770	<b>806</b>	**	**	719	<b>734</b>
5	Saanich/Central Saanich	**	**	*	*	799	<b>808</b>	1 082	<b>1 115</b>	929	<b>952</b>
6	Esquimalt	--	--	537	<b>536</b>	691	<b>722</b>	**	**	706	<b>714</b>
7	Langford/View Royal/Colwood/Sooke	--	--	*	*	*	*	*	*	1 043	<b>1 060</b>
8	Oak Bay	--	--	*	*	761	<b>854</b>	**	**	781	<b>806</b>
9	North Saanich	**	**	*	*	*	*	*	*	*	*
10	Sidney	**	**	*	*	*	*	*	*	*	*
5-10	Reste de l'agglomération de Victoria	**	**	525	<b>529</b>	766	<b>786</b>	1 041	<b>1 068</b>	901	<b>920</b>
1-10	<b>Aggl. de Victoria</b>	<b>**</b>	<b>**</b>	<b>557</b>	<b>559</b>	<b>767</b>	<b>790</b>	<b>1 039</b>	<b>1 066</b>	<b>880</b>	<b>899</b>

**Tableau 7 – Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et la zone – Agglomération de Victoria – Octobre 2003**

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 logements+		Tous les logements	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Ville de Victoria	1,4	0,8	2,6	1,5	1,0	0,6	0,7	0,6	0,9	0,9	0,1	2,0	1,2	9000, ^
Saanich/Central Saanich	1,8	0,0	1,6	1,1	2,6	1,2	0,4	0,1	0,3	0,2	**	**	1,1	0,5
Esquimalt	3,7	3,6	3,6	2,8	2,0	2,2	7,9	4,3	**	**	--	--	3,7	2,8
Langford/View Royal/Colwood/Sooke	0,0	0,0	1,6	4,7	2,7	0,5	--	--	**	**	--	--	1,9	1,7
Oak Bay	0,0	0,0	1,5	1,9	0,7	1,4	0,0	0,0	--	--	--	--	0,8	1,1
North Saanich	**	**	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	**	**
Sidney	**	**	1,1	1,3	0,0	0,0	**	**	--	--	--	--	0,7	0,4
Reste de l'agglom. de Victoria	2,4	1,6	2,2	2,4	2,0	1,6	3,1	1,7	0,4	0,4	**	**	2,0	1,5
<b>Aggl. de Victoria</b>	<b>1,6</b>	<b>0,9</b>	<b>2,5</b>	<b>1,7</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>	<b>1,6</b>	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>1,6</b>	<b>1,5</b>	<b>1,1</b>

-- 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 de prendre le pouls du marché. 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 Colombie-Britannique**.

**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](http://www.cmhc-schl.gc.ca)**

Pour obtenir d'autres renseignements, communiquez avec le **Centre d'analyse de marché de la SCHL, au bureau de Victoria.**  
**Tél. : (250) 363-8040.**  
**Télééc. : (250) 995-2640.**  
**Courriel : [pprill@cmhc-schl.gc.ca](mailto:pprill@cmhc-schl.gc.ca)**

VIREI-2003

© 2003 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.