

T

ÉLÉCOPIE RAPIDE

Nord de l'île de Vancouver/Sunshine Coast

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS - 2003

Société canadienne d'hypothèques et de logement
2003

Les taux d'inoccupation des logements locatifs demeurent élevés

- En octobre 2003, les **taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangée étaient toujours supérieurs à 8 %** dans toutes les collectivités du nord de l'île de Vancouver et de la Sunshine Coast, sauf Squamish et Courtenay-Comox.
- Le **taux d'inoccupation le plus faible cet automne a été enregistré à Squamish**; 2,3 % des logements y étaient vacants et à louer.
- C'est à Port Hardy que le taux d'inoccupation est le plus élevé**; près de la moitié des logements y étaient vacants en octobre 2003.
- Dans les agglomérations dont l'économie est plus diversifiée, dont **Squamish** et **Courtenay-Comox**, les taux d'inoccupation sont plus bas que dans celles qui dépendent des ressources naturelles.

Taux d'inocc. - Log. en rangée et appart. (%)	Oct. 2002	Oct. 2003
Campbell River	11,5	8,3
Courtenay-Comox	8,5	3,7
Port Hardy	43	48,1
Powell River	28,3	26,9
Squamish	3,3	2,3

Loyer moyen - App. de deux chambres	Oct. 2002	Oct. 2003
Campbell River	515	521
Courtenay-Comox	549	559
Port Hardy	455	465
Powell River	464	489
Squamish	615	633

Loyers moyens en légère hausse

- Le **loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté par rapport à ce qu'il était en 2002** dans tous les marchés du nord de l'île et de la Sunshine Coast.
- La **plus forte hausse du loyer moyen des appartements a été enregistrée à Squamish**, les taux d'inoccupation y étant bas. Par contre, partout ailleurs dans le nord de l'île et la Sunshine Coast, la **progression du loyer moyen reste inférieure au taux d'inflation**.
- Le **repli des loyers** (en dollar indexé) **est une conséquence des taux d'inoccupation élevés** et reflète la lente croissance économique du nord de l'île de Vancouver et de la Sunshine Coast. L'an prochain, les loyers devraient augmenter plus fortement à **Squamish** et **Courtenay-Comox** à cause de la diminution du taux d'inoccupation sur ces marchés.

N ^{bre} de log. en rangée et d'app. (oct. 2003)	Vacants	Total
Campbell River	116	1 400
Courtenay-Comox	78	2 086
Port Hardy	291	605
Powell River	165	614
Squamish	8	359

Nota : L'Enquête porte sur les **immeubles** d'initiative privée comptant **au moins trois appartements** offerts en location.

Peggy Prill – Tél. : (250) 363-8045, pprill@cmhc-schl.gc.ca

Téléc. : (250) 995-2640

SCHL – Victoria – Analyse de marché

Site Web : www.cmhc-schl.gc.ca

Aussi disponibles : Télécopies RAPIDES Région métropolitaine de Victoria et
Centre de l'île de Vancouver

© Société canadienne d'hypothèques et de logement - 2003



FAITS SAILLANTS – MARCHÉ LOCATIF DE CAMPBELL RIVER

Les taux d'inoccupation continuent de diminuer

- Les taux d'inoccupation des appartements et des maisons en rangée ont reculé en octobre 2003. Le taux global est descendu sous la barre des 9 % pour la première fois en six ans.
- Les appartements de trois chambres et plus affichaient le taux d'inoccupation le plus élevé cet automne et les maisons en rangée d'au moins trois chambres, le plus bas.
- Le nombre de logements vacants s'est replié dans toutes les catégories de logements locatifs cette année, sauf dans celle des logements de grande taille, grâce à l'accroissement de la demande sur le marché locatif.

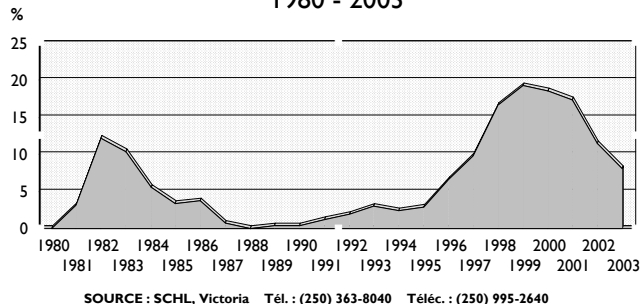
Les loyers sont en hausse

- En raison de la baisse du taux d'inoccupation, le loyer moyen a augmenté dans toutes les catégories cette année, sauf dans celle des logements de une chambre.
- En 2003, le loyer moyen des appartements s'est accru de 0,6 %, ce qui représente le tiers de la hausse de 1,8 % enregistrée l'an dernier. Le loyer moyen des maisons en rangée s'est alourdi de 2,1 %.

1. Taux d'inoccupation selon le type de logement et le nombre de chambres : Campbell River

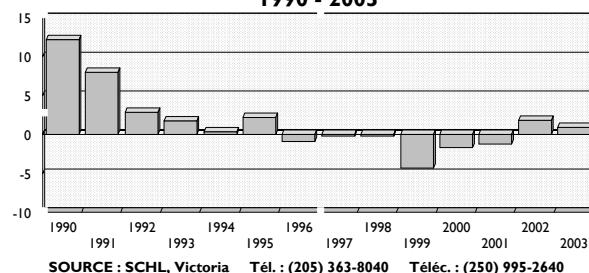
Type de logement	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Maisons en rangée	s.o.	s.o.	4,1	6,3	15,7	12,6	0,0	0,0	10,8	9,1
Appartements	10,9	4,3	12,7	7,9	11,7	7,8	4,3	17,0	11,7	8,1
Log. en rangée et appartements	10,2	4,1	11,7	7,7	12,5	8,8	2,3	8,4	11,5	8,3

TAUX D'INOCCUPATION - CAMPBELL RIVER
1980 - 2003



CAMPBELL RIVER

Loyer moyen des logements - variation annuelle en %
1990 - 2003



2. Loyers moyens selon le type de logement et le nombre de chambres : Campbell River

Type de logement	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Maisons en rangée	s.o.	s.o.	434 \$	424 \$	519 \$	533 \$	595 \$	610 \$	515 \$	526 \$
Appartements	374 \$	378 \$	443 \$	440 \$	515 \$	521 \$	606 \$	607 \$	489 \$	492 \$

FAITS SAILLANTS – MARCHÉ LOCATIF DE COURTENAY-COMOX

Les taux d'inoccupation sont à leur plus bas en 11 ans

- Les taux d'inoccupation n'avaient pas été aussi bas depuis 1992. Celui des maisons en rangée est descendu à 2,6 % et celui des appartements, à 4 %, en octobre 2003.
- Les studios ont affiché le plus haut taux d'inoccupation; le plus faible a été enregistré du côté des **maisons en rangée de trois chambres** (0 %). Le nombre de logements vacants a diminué dans toutes les catégories.
- La baisse la plus importante a été relevée du côté des **appartements de une chambre**, dont le taux est passé de 6,4 %, en octobre 2002, à 1,7 %, un an plus tard. Les bas taux d'inoccupation exercent des pressions inflationnistes sur les loyers à Courtenay-Comox.

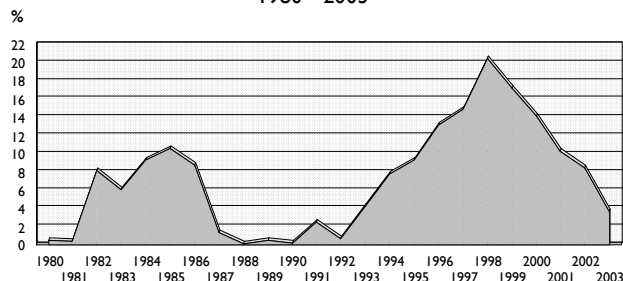
Les loyers progressent

- Le loyer moyen des appartements est monté de 2,1 % en octobre 2003, tandis que celui des **maisons en rangée a grimpé de 6,6 %**. L'an dernier, on avait enregistré une hausse de 1,9 % du côté des appartements et une baisse de 0,8 % du côté des maisons en rangée.

I. Taux d'inoccupation selon le type de logement et le nombre de chambres : Courtenay-Comox

Type de logement	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Maisons en rangée	s.o.	s.o.	43,8	s.o.	13,0	4,2	1,4	0,0	10,0	2,6
Appartements	13,5	9,3	5,3	1,7	9,4	4,8	5,6	4,2	8,1	4,0
Log. en rangée et appartements	12,3	9,3	6,4	1,7	10,1	4,7	2,8	1,4	8,5	3,7

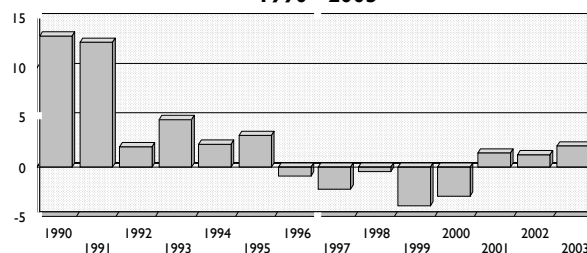
TAUX D'INOCCUPATION - COURTENAY-COMOX
1980 - 2003



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

COURTENAY-COMOX

Loyer moyen des logements - variation annuelle en %
1990 - 2003



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

2. Loyers moyens selon le type de logement et le nombre de chambres : Courtenay-Comox

Type de logement	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Maisons en rangée	s.o.	s.o.	397 \$	s.o.	493 \$	519 \$	661 \$	675 \$	545 \$	581 \$
Appartements	350 \$	359 \$	458 \$	469 \$	549 \$	559 \$	608 \$	610 \$	513 \$	524 \$

FAITS SAILLANTS – MARCHÉ LOCATIF DE PORT HARDY

Les taux d'inoccupation moyens demeurent supérieurs à 40 %

- Le taux d'inoccupation des appartements est monté à **49,4 %** en octobre 2003, alors qu'il était de 42,2 % un an plus tôt, tandis que celui des **maisons en rangée** est descendu à 43 %.
- Le plus haut taux a été enregistré du côté des **appartements de une chambre**, une fois de plus, et le plus faible, du côté des **studios**.
- Les **taux d'inoccupation** sont élevés sur le marché locatif de Port Hardy depuis 1996, ce qui illustre le ralentissement de l'économie locale.

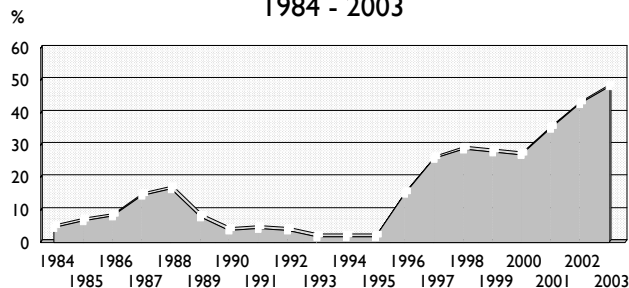
Loyers moyens à peu près stables

- Les **loyers moyens** sont demeurés stables pour la majorité des logements locatifs en octobre 2003.
- Les **loyers moyens des appartements et des maisons en rangée** ont affiché une **légère hausse** de 0,7 % et de 0,9 %, respectivement. En octobre 2002, le loyer moyen des appartements avait reculé de 3,2 % et celui des maisons en rangée, de 2 %.

1. Taux d'inoccupation selon le type de logement et le nombre de chambres : Port Hardy

Type de logement	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Maisons en rangée	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	51,0	35,1	43,1	50,0	46,8	43,0
Appartements	38,1	33,3	53,3	55,4	33,0	48,2	44,7	52,6	42,2	49,4
Log. en rangée et appartements	38,1	33,3	53,3	55,4	36,4	45,3	43,8	51,0	43,0	48,1

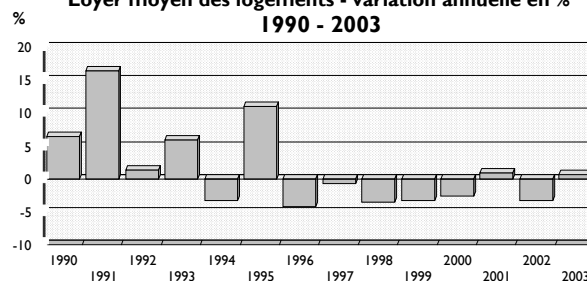
TAUX D'INOCUPATION - PORT HARDY
1984 - 2003



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

PORT HARDY

Loyer moyen des logements - variation annuelle en %
1990 - 2003



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

2. Loyers moyens selon le type de logement et le nombre de chambres : Port Hardy

Type de logement	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Maisons en rangée	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	505 \$	508 \$	572 \$	580 \$	541 \$	546 \$
Appartements	324 \$	319 \$	397 \$	397 \$	455 \$	465 \$	598 \$	598 \$	428 \$	431 \$

FAITS SAILLANTS – MARCHÉ LOCATIF DE POWELL RIVER

Peu de changement sur le marché locatif en 2003

- Le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs est descendu à **26,9 %** en octobre 2003, alors qu'il s'élevait à 28,3 % en octobre 2002. Celui des **appartements** était de **27,4 %**.
- Les **logements de trois chambres et plus** ont affiché le plus haut taux d'inoccupation, encore une fois cette année; le taux le plus bas a été enregistré du côté des **studios**. Le taux d'inoccupation des **logements de une chambre** est le seul qui a augmenté en 2003.
- À Powell River, les **taux d'inoccupation sont élevés depuis 1993**, ce qui illustre l'affaiblissement de l'économie locale.

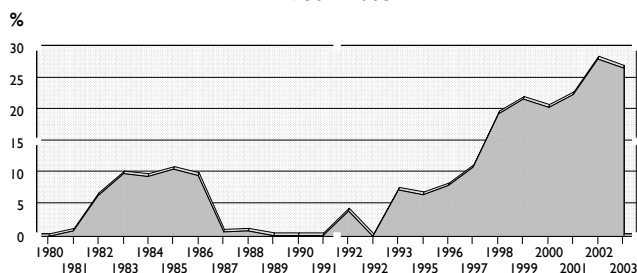
Les loyers montent légèrement

- Le **loyer moyen des appartements a gagné 1,8 %** en octobre 2003, tandis que celui des **maisons en rangée s'est alourdi de 1,6 %**.
- Malgré la hausse globale, le **loyer des logements de petite taille a diminué**.

1. Taux d'inoccupation selon le type de logement et le nombre de chambres : Powell River

Type de logement	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Maisons en rangée	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	14,3	s.o.	50,0	s.o.	29,6	13,0
Appartements	25,0	18,2	30,6	34,0	23,3	19,2	46,2	37,8	28,3	27,4
Log. en rangée et appartements	23,1	16,7	30,6	34,0	22,9	18,3	47,1	36,2	28,3	26,9

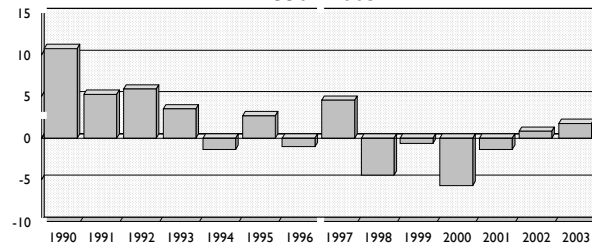
TAUX D'INOCUPATION - POWELL RIVER
1980 - 2003



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

POWELL RIVER

Loyer moyen des logements - variation annuelle en %
1990 - 2003



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

2. Loyers moyens selon le type de logement et le nombre de chambres : Powell River

Type de logement	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Maisons en rangée	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	436 \$	s.o.	575 \$	s.o.	489 \$	497 \$
Appartements	335 \$	313 \$	437 \$	432 \$	464 \$	489 \$	558 \$	545 \$	455 \$	463 \$

FAITS SAILLANTS – MARCHÉ LOCATIF DE SQUAMISH

Le marché locatif se stabilise

- Le taux d'inoccupation global est passé de 3,3 %, en octobre 2002, à **2,3 %, en octobre 2003**. Celui des appartements est descendu à **1,3 %**, signe d'un resserrement du marché du côté des logements de petite taille.
- Les maisons en rangée de trois chambres et plus ont affiché le taux le plus élevé; aucun appartement de une chambre n'était vacant. Le choix de logements de petite taille demeure limité.
- L'économie diversifiée de Squamish favorise la croissance de l'emploi, **ce qui stimule la demande sur le marché locatif**.

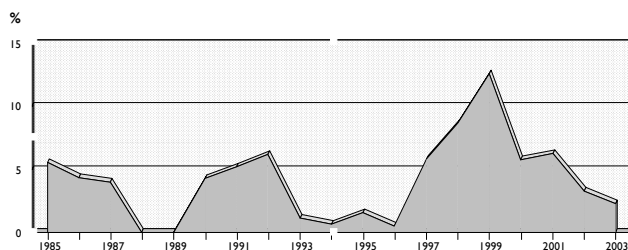
Les loyers moyens remontent

- Après avoir fléchi de 2,1 % l'an dernier, le **loyer moyen des appartements est monté de 2,7 %** en octobre 2003.
- À Squamish, **on prévoit que les loyers augmenteront**, après plusieurs années de croissance limitée, grâce à l'amélioration de la demande de logements locatifs.

1. Taux d'inoccupation selon le type de logement et le nombre de chambres : Squamish

Type de logement	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Maisons en rangée	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	16,7	s.o.	4,2	8,3	7,6	6,9
Appartements	1,6	2,2	0,0	0,0	2,4	0,8	7,9	5,0	2,4	1,3
Log. en rangée et appartements	1,6	2,2	0,0	0,0	4,3	2,8	6,0	6,9	3,3	2,3

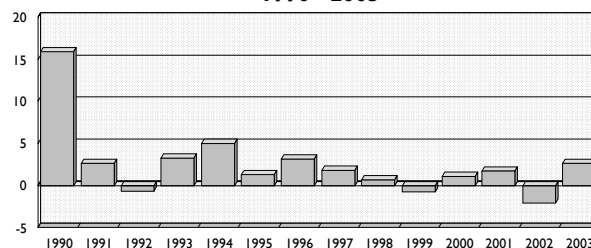
TAUX D'INOCCUPATION - SQUAMISH
1985 - 2003



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

SQUAMISH

Loyer moyen des logements - variation annuelle en %
1990 - 2003



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

2. Loyers moyens selon le type de logement et le nombre de chambres : Squamish

Type de logement	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Maisons en rangée	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	633 \$	s.o.	684 \$	704 \$	670 \$	688 \$
Appartements	406 \$	443 \$	532 \$	546 \$	615 \$	633 \$	691 \$	702 \$	565 \$	580 \$

Droits d'auteur et marques de commerce

a) Tous les produits que vous achetez ou auxquels vous vous abonnez, ainsi que les droits d'auteur qui y sont associés, sont (sauf avis contraire) la propriété de SCHL. Vous avez le droit de ne faire qu'une copie sur papier et qu'une copie électronique de tout produit que vous avez acheté ou auquel vous vous êtes abonné pour votre usage personnel. Si vous souhaitez faire des copies additionnelles pour quelque fin que ce soit, notamment pour en faire la distribution au sein d'une organisation, vous devez préalablement obtenir le consentement écrit de la SCHL. La SCHL se réserve le droit d'imposer un droit supplémentaire pour les copies additionnelles.

b) Tous les produits que vous achetez ou auxquels vous vous abonnez contiennent des marques de commerce et des marques officielles de la SCHL que personne ne peut utiliser, de quelque façon que ce soit, sans avoir obtenu préalablement par écrit le consentement exprès de la SCHL. Veuillez consulter la rubrique Droits d'auteur et marques de commerce sur le site Web de la SCHL pour en savoir davantage : <http://www.cmhc-schl.gc.ca>