

T

ÉLÉCOPIE RAPIDE

Centre de l'île de Vancouver

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Baisse des taux d'inoccupation

2003

- En 2003, les taux d'inoccupation ont diminué dans tous les marchés du centre de l'île de Vancouver.
- À **Nanaimo** et à **Parksville/Qualicum**, le taux d'inoccupation est descendu sous la barre des 2 %, alors qu'à **Duncan/North Cowichan**, il est tombé sous 10 % pour la première fois depuis 1995. Encore cette année, **Port Alberni** a affiché le taux le plus élevé.
- Depuis l'Enquête de 2002, le parc locatif est resté inchangé dans tous les marchés, sauf celui de **Port Alberni**, où quelques logements ont été retirés du marché.
- Dans les agglomérations bénéficiant d'une économie diversifiée, comme à **Nanaimo** et à **Parksville-Qualicum**, le taux d'inoccupation est plus faible que dans les agglomérations dont l'économie est axée sur les ressources naturelles.

Taux d'inoccupation, log. en rangée et app.	Oct. 2002	Oct. 2003
Duncan/N. Cowichan	11,1 %	8,4 %
Nanaimo	3,3 %	1,2 %
Parksville/Qualicum	3,3 %	1,8 %
Port Alberni	19,8 %	15,2 %

Légère hausse des loyers moyens

- Dans tous les marchés du centre de l'île de Vancouver, sauf à Port Alberni, les loyers moyens ont légèrement progressé cette année par rapport aux niveaux de 2002.
- La plus forte hausse des loyers a été enregistrée à **Parksville-Qualicum**. Toutefois, les augmentations sont restées inférieures au taux d'inflation dans tous les marchés.
- À **Port Alberni** et à **Duncan/North Cowichan**, la baisse des loyers (en dollar indexé) tient aux hauts taux d'inoccupation. On s'attend à ce que les majorations soient plus considérables à **Parksville-Qualicum** et à **Nanaimo** l'an prochain, en raison des récentes baisses du taux d'inoccupation.

Loyers moyens, app. de deux chambres	Oct. 2002	Oct. 2003
Duncan/N. Cowichan	569 \$	572 \$
Nanaimo	592 \$	601 \$
Parksville/Qualicum	592 \$	604 \$
Port Alberni	489 \$	483 \$

N ^{bre} de log. en rangée et d'app. (oct. 2003)	Vacants	Total
Duncan/N. Cowichan	139	1 658
Nanaimo	48	3 902
Parksville/Qualicum	11	617
Port Alberni	175	1 152

Nota : Toutes les données se rapportent aux immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs.

© Société canadienne d'hypothèques et de logement - 2003

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

Analyse de marché, Bureau de la SCHL à Victoria

Site Web : www.schl.ca

Aussi disponibles : *Télécopies RAPIDES* pour Victoria et pour le Nord de l'île de Vancouver et Sunshine Coast



FAITS SAILLANTS – MARCHÉ LOCATIF DE DUNCAN-NORTH COWICHAN

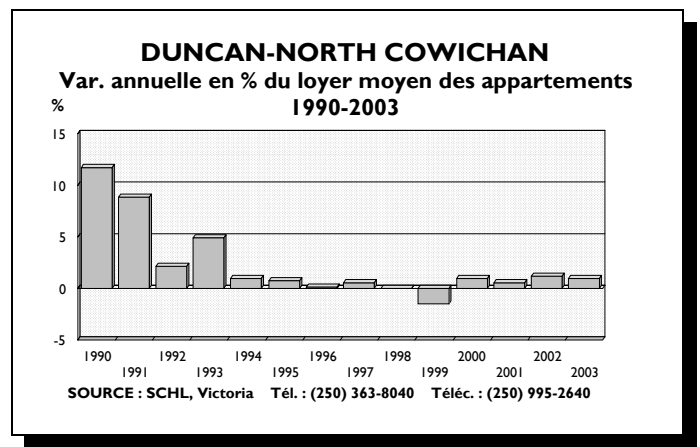
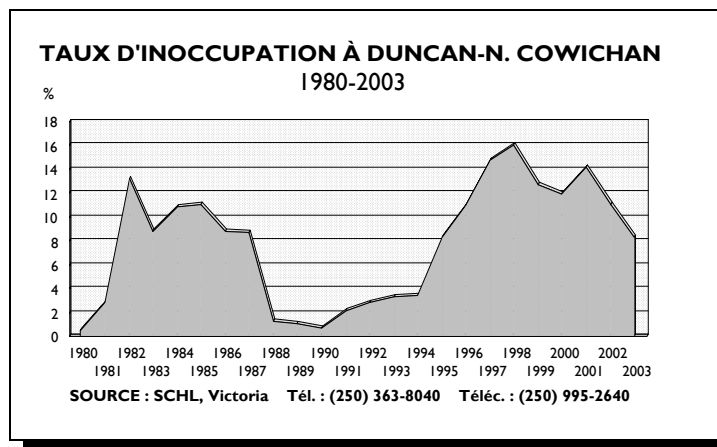
Les taux d'inoccupation restent en baisse

- Le taux d'inoccupation des appartements et celui des maisons en rangée ont fléchi en 2003, la demande de logements locatifs ayant continué de s'accroître par rapport au creux observé en 2001.
- Cet automne, ce sont les studios qui ont affiché le taux d'inoccupation le plus haut, et le plus bas taux a été enregistré dans la catégorie des appartements de une chambre.
- C'est du côté des appartements de deux chambres que le nombre de logements vacants a diminué le plus depuis octobre 2002. Dans toutes les autres catégories de logements locatifs, les taux d'inoccupation ont été élevés encore cette année.

Les loyers augmentent légèrement

- En 2003, le loyer moyen des appartements a crû de 1,0 %, et celui des logements en rangée, de 0,7 %, la lente progression de la demande ayant exercé une légère pression à la hausse sur les loyers.

1. Taux d'inoccupation selon le type de logement et le nombre de chambres, Duncan-North Cowichan										
Type de logement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Logements en rangée	s.o.	s.o.	8,6	5,2	13,5	1,4	7,6	8,2	9,4	4,8
Appartements	11,4	11,4	7,2	8,3	15,2	9,0	25,0	10,5	11,3	8,8
Log. en rangée et appartements	11,4	11,4	7,3	8,1	15,0	8,3	12,1	9,1	11,1	8,4



2. Loyers moyens selon le type de logement et le nombre de chambres, Duncan-N. Cowichan										
Type de logement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Logements en rangée	s.o.	s.o.	483 \$	489 \$	550 \$	564 \$	679 \$	728 \$	589 \$	593 \$
Appartements	401 \$	407 \$	455 \$	463 \$	569 \$	572 \$	659 \$	649 \$	508 \$	513 \$

FAITS SAILLANTS – MARCHÉ LOCATIF DE NANAIMO

Le taux d'inoccupation se replie en 2003

- Le taux d'inoccupation des appartements a reculé par rapport à 2002, passant de 3,4 à 1,2 %, tandis que celui des maisons en rangée est descendu à 1,3 %.
- Dans la catégorie des maisons en rangée, les logements de une chambre et ceux de deux chambres ont obtenu le plus faible taux d'inoccupation, soit 0,0 %, et les studios, le plus élevé.
- C'est du côté des logements de une chambre et des logements de deux chambres que les taux d'inoccupation ont diminué le plus fortement. Seulement quelques appartements locatifs sont vacants à Nanaimo.

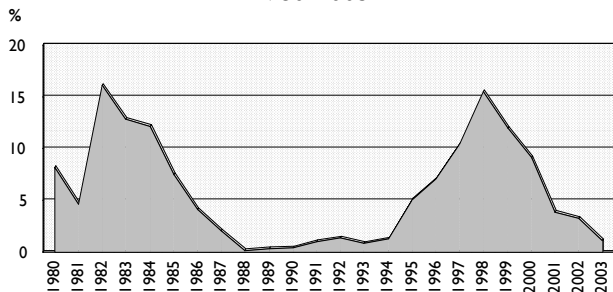
Les loyers moyens suivent une tendance haussière

- Le loyer moyen des appartements a progressé de 1,9 %, et celui des logements en rangée, de 5,8 % en moyenne par rapport à l'an dernier.
- Le raffermissement de la demande de logements locatifs continue d'exercer des pressions à la hausse sur les loyers.

1. Taux d'inoccupation selon le type de logement et le nombre de chambres, Nanaimo

Type de logement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Logements en rangée	0,0	8,3	10,8	0,0	0,6	0,0	0,0	3,8	1,6	1,3
Appartements	1,3	1,6	3,8	0,4	3,7	2,1	1,8	0,6	3,4	1,2
Log. en rangée et appartements	1,3	1,8	3,9	0,4	3,4	1,9	1,2	1,7	3,3	1,2

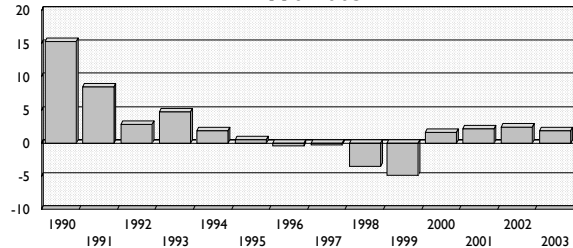
TAUX D'INOCCUPATION À NANAIMO
1980-2003



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

NANAIMO

Var. annuelle en % du loyer moyen des appartements
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, Nanaimo

Type de logement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Logements en rangée	343 \$	354 \$	426 \$	449 \$	596 \$	628 \$	672 \$	715 \$	583 \$	617 \$
Appartements	388 \$	396 \$	490 \$	504 \$	592 \$	601 \$	695 \$	699 \$	532 \$	542 \$

FAITS SAILLANTS – MARCHÉ LOCATIF DE PARKSVILLE-QUALICUM

Le taux d'inoccupation diminue en 2003

- Le taux d'inoccupation a chuté pour la cinquième année de suite; il s'est fixé à 1,8 %.
- Le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 5,9 %, a été enregistré dans la catégorie des studios.
- La baisse la plus marquée a été observée du côté des logements de trois chambres et plus, leur taux d'inoccupation étant passé de 8,7 %, en octobre 2002, à 0 %, en octobre 2003. Les taux d'inoccupation ont fléchi pour tous les types de logement, sauf les studios, dont le taux est demeuré inchangé.

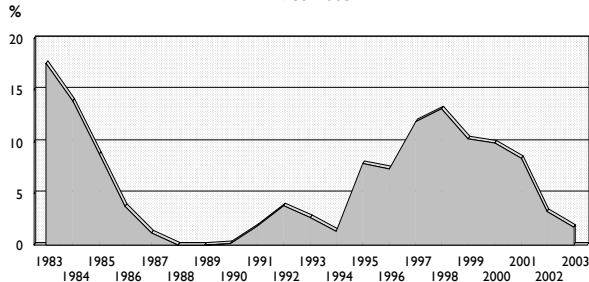
Les loyers évoluent à la hausse

- Le loyer moyen des appartements a crû de 2,1 % par rapport à 2002.
- L'an prochain, l'accroissement de la demande exercera des pressions haussières sur les loyers.

1. Taux d'inoccupation selon le type de logement et le nombre de chambres, Parksville-Qualicum

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

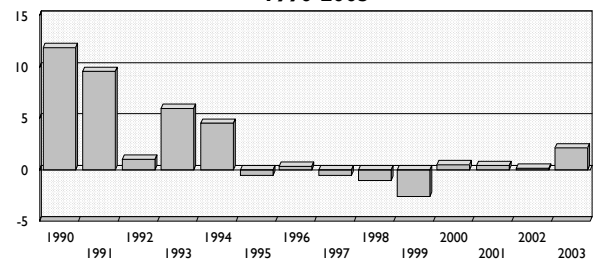
TAUX D'INOCUPATION À PARKSVILLE-QUALICUM
1983-2003



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

PARKSVILLE-QUALICUM

Var. annuelle en % du loyer moyen des appartements
1990-2003



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

2. Loyers moyens selon le type de logement et le nombre de chambres, Parksville-Qualicum

Type de logement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Logements en rangée	s.o.	s.o.	484 \$	s.o.	635 \$	s.o.	s.o.	s.o.	571 \$	s.o.
Appartements	438 \$	427 \$	492 \$	516 \$	592 \$	604 \$	658 \$	667 \$	567 \$	579 \$

FAITS SAILLANTS – MARCHÉ LOCATIF DE PORT ALBERNI

Les logements locatifs inoccupés demeurent nombreux

- Dans l'ensemble, le taux d'inoccupation est resté élevé en 2003 (15,2 %). On a dénombré moins de logements vacants cette année en raison de deux principaux facteurs : l'amenuisement du parc locatif et la timide reprise de la demande.
- Ce sont les logements de petite taille qui ont affiché les taux d'inoccupation les plus hauts, c'est-à-dire les studios (22,2 %) et les appartements de une chambre (18,6 %).
- Pour la sixième année de suite, plus de un septième des logements du parc locatif sont inoccupés à Port Alberni, si bien que le taux d'inoccupation sur ce marché est le plus élevé de tous les marchés du centre de l'île de Vancouver. Par contre, des taux d'inoccupation comparables ont été enregistrés à Powell River, à Port Hardy et dans certains marchés du Nord de la province, où la croissance économique tend à être faible, comme à Port Alberni.

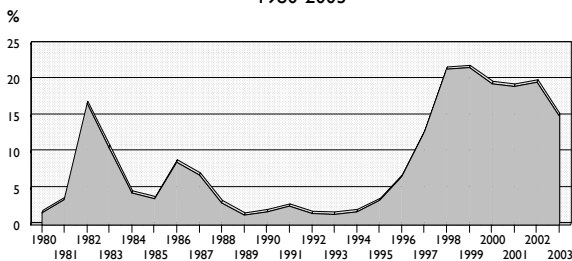
Le loyer moyen des appartements diminue un peu

- Le loyer moyen des appartements a reculé de 0,2 % par rapport à 2002, à cause de la faible demande encore cette année. Celui des maisons en rangée a augmenté de 7,4 %, après avoir chuté de 4,3 % l'an dernier.

I. Taux d'inoccupation selon le type de logement et le nombre de chambres, Port Alberni

Type de logement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Logements en rangée	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	11,9	4,2	14,4	4,8	13,9	4,3
Appartements	11,6	22,1	25,3	19,1	18,4	14,7	10,4	10,5	20,7	17,0
Log. en rangée et appartements	11,6	22,1	25,1	18,6	17,8	13,6	13,1	6,3	19,8	15,2

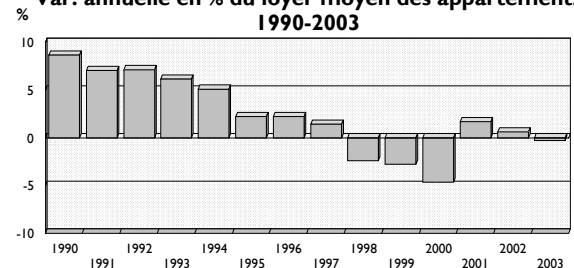
TAUX D'INOCCUPATION À PORT ALBERNI
1980-2003



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

PORT ALBERNI

Var. annuelle en % du loyer moyen des appartements
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 Alberni

Type de logement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Logements en rangée	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	467 \$	514 \$	493 \$	525 \$	472 \$	507 \$
Appartements	324 \$	334 \$	375 \$	380 \$	489 \$	483 \$	523 \$	510 \$	427 \$	426 \$

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 la 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>