

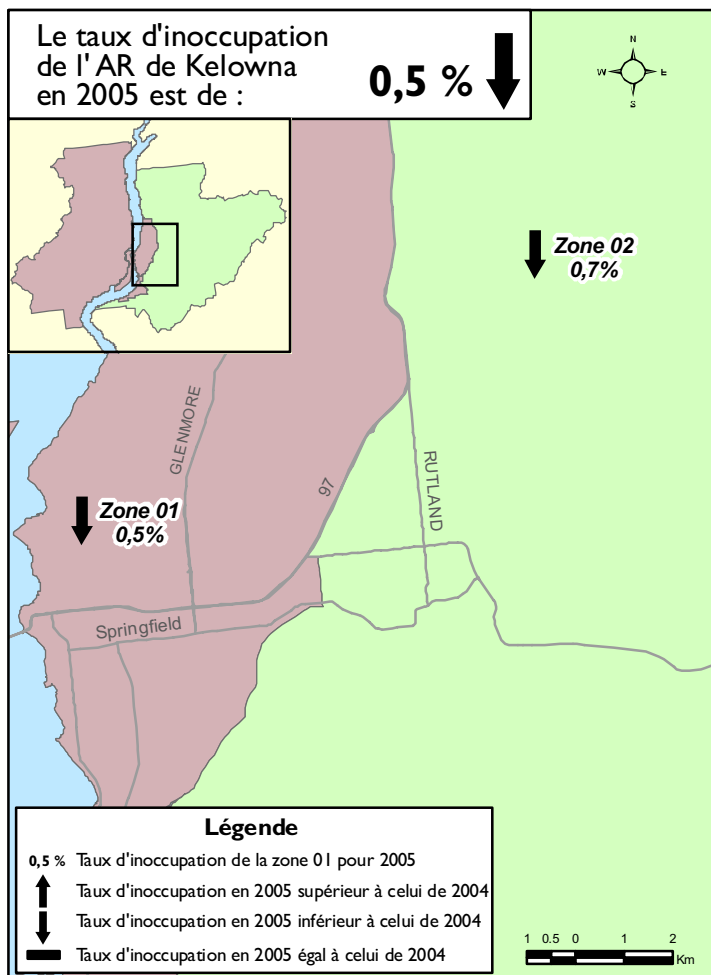


APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

ARRONDISSEMENT DE KELOWNA
OCTOBRE 2005

NOUVELLE BAISSÉ DU TAUX D'INOCUPATION

- Pour la première fois depuis 1992, le taux d'inoccupation est descendu sous 1 % dans la région de Kelowna : il a touché un creux de 0,5 %. En 2004, il était de 1,0 %.
- Les taux d'inoccupation diminuent constamment, sous l'effet d'une forte croissance démographique et d'une offre limitée sur le marché du neuf. Par ailleurs, en raison de la flambée du prix des habitations – neuves comme existantes – et du nombre réduit d'inscriptions, moins de gens ont accédé à la propriété, ce qui a contribué à faire baisser le nombre de logements inoccupés.
- Les loyers sont à la hausse. Pour tous les appartements et maisons en rangée – grands et petits –, le loyer moyen a augmenté pendant que le taux d'inoccupation diminuait.
- Les mises en chantier de logements locatifs ne suivent toujours pas la croissance de la demande.
- Le taux d'inoccupation devrait rester faible dans la région de Kelowna, tandis que les loyers devraient continuer de monter tout au long de 2006.



SOMMAIRE

Analyse

- 1 Faits saillants
- 2 Aperçu national et provincial
- 3 Marché locatif de Kelowna
- 6 Carte
- 7 Description des zones
- 8 Tableaux
- 12 Méthode d'enquête et définitions
- 13 Renseignements et abonnements

TABLEAUX STATISTIQUES

- 1.1.1 Taux d'inocc., appart.
- 1.1.2 Loyers moyens, appart.
- 1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
- 1.1.4 Taux de dispon., appart.
- 1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
- 1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
- 1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
- 1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
- 2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
- 2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
- 2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
- 2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée
- 3.1.1 Taux d'inocc., appart. et log. en rangée
- 3.1.2 Loyers moyens, appart. et log. en rangée
- 3.1.3 Univers et unités vacantes, appart. et log. en rangée
- 3.1.4 Taux de dispon., appart. et log. en

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	2,7	2,7

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains¹ du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour

propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation

moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 \$, 1 004 \$ et 920 \$ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 \$ et 472 \$).

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.

Le taux d'inoccupation descend à son niveau le plus bas en 13 ans

Le taux d'inoccupation a encore fléchi dans la région de Kelowna : en 2005, il a touché un creux inégalé en 13 ans. Il s'agit de la troisième baisse annuelle consécutive. Les taux ont diminué à Rutland et dans la région centrale, tant pour les appartements que pour les maisons en rangée.

La vigueur de la croissance démographique a fait grimper la demande sur le marché locatif, ce qui a exercé une pression à la baisse sur les taux d'inoccupation. Cette année encore, les mises en chantier d'habitations destinées au marché locatif n'ont pas suivi la croissance de la demande, ce qui contribue à maintenir les taux d'inoccupation à de bas niveaux. Il y a par ailleurs moins de locataires qui accèdent à la propriété, en raison de la flambée du prix des logements et du nombre réduit d'inscriptions. Le prix de vente médian des habitations franchira le cap des 300 000 \$ pour la première fois; il grimpera de 16 % pour s'établir à 310 000 \$ en 2005. En seulement trois ans, les prix ont bondi de 64 % – une hausse sans précédent. Davantage de retraités et de couples n'ayant plus d'enfants à la maison cherchent aujourd'hui un logement locatif de qualité – un choix de mode de vie qui gagne en popularité.

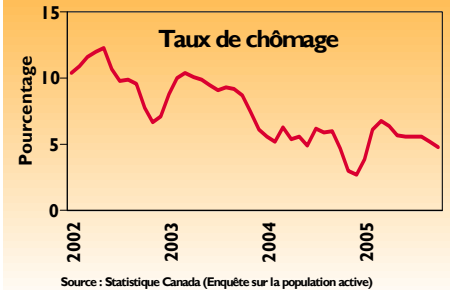
L'économie de la région de Kelowna tourne à plein régime. Le taux de chômage a touché des creux qui n'avaient pas été atteints depuis 10 ans. La construction résidentielle, la fabrication et les services personnels sont les secteurs qui créent le plus d'emplois. Comme la pénurie de travailleurs s'est intensifiée et étendue, les perspectives d'emploi se sont améliorées. À l'heure actuelle, parmi les régions en développement de la Colombie-Britannique, c'est celle de Thompson-Okanagan qui affiche le taux de chômage le plus bas. Une forte croissance de l'emploi a accentué la migration vers la région, ce qui a alimenté la demande de logements locatifs et de logements pour propriétaire-occupant.

La migration vers Kelowna de retraités et, plus récemment, d'autres personnes à la recherche d'un certain mode de vie, a intensifié la croissance de la population et a entraîné une forte poussée de la demande de logements. À Kelowna, la population croît en se diversifiant de plus en plus; les migrants sont des retraités, des personnes en quête d'un certain mode de vie et des chercheurs d'emploi.

En moyenne, seulement 75 logements locatifs sont mis en chantier chaque année depuis cinq ans, et ce, malgré la faiblesse des taux d'inoccupation et la montée des loyers. Il est devenu moins intéressant de construire des logements locatifs, à cause des coûts accrus, notamment le prix des terrains, et des options plus concurrentielles qui sont offertes aux promoteurs.

Les prévisions relatives à la demande montrent que les taux d'inoccupation resteront bas. La croissance de l'économie britanno-colombienne sera vigoureuse du début à la fin de 2006, même si elle devrait ralentir cette année et l'an prochain; elle dépassera encore la croissance de l'économie canadienne. La Colombie-Britannique occupera le premier rang des provinces au chapitre de la création d'emplois. Cette forte expansion de l'emploi – surtout dans les postes à plein temps du secteur privé – a stimulé la migration interprovinciale et a favorisé les retours en Colombie-

Une forte croissance de l'emploi stimule la demande de logements

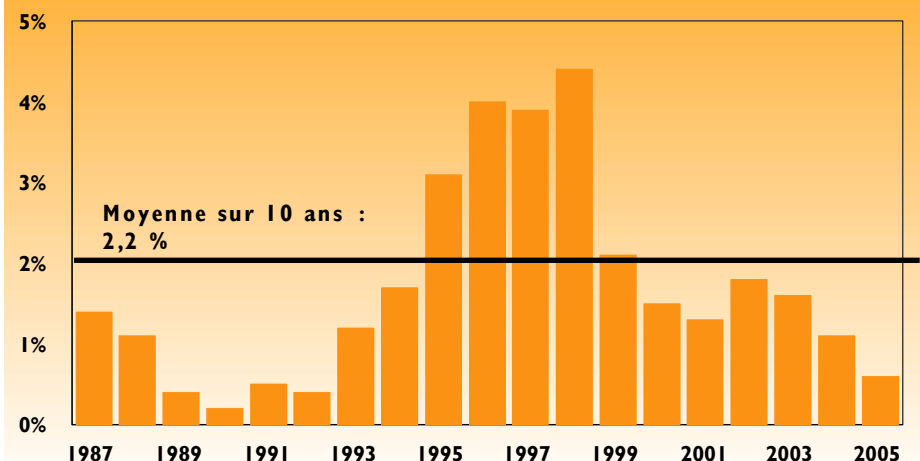


Britannique. Le solde de la migration interprovinciale a presque doublé en 2004, et on prévoit qu'il continuera d'augmenter en 2005 et en 2006.

Les migrants en provenance des autres provinces, en particulier de l'Ontario, ont toujours été un moteur important de la demande de logements dans la région de Kelowna. En outre, la vitalité du marché immobilier de Vancouver a eu pour effet d'accroître la migration en provenance de la région du Lower Mainland.

Plus près de Kelowna, les plans visant à doubler les inscriptions à UBC Okanagan indiquent que la demande va augmenter constamment pendant plusieurs années. La population de la région de Kelowna croîtra de l'ordre de 2,0 à 2,5 % en 2005 et en 2006. En raison de la montée des taux d'intérêt, l'abordabilité régressera, et il y aura moins d'accédants à la propriété l'an prochain. Le taux d'inoccupation de Kelowna devrait rester inférieur à 1 % tout au long de 2006.

Taux d'inoccupation des appart. et des maisons en rangée



À Kelowna, le taux d'inoccupation descend sous 1 %.

Il est devenu plus difficile de trouver un logement locatif, car le taux d'inoccupation global, qui se situait à 1,1 % en 2004, est tombé à 0,6 %. Ce repli est principalement attribuable au fait que moins d'appartements de une et de deux chambres sont inoccupés dans la région centrale. À cet endroit, le taux d'inoccupation des appartements, qui était de 1,0 % en 2004, a touché un creux de 0,5 %; celui des studios et des logements de trois chambres a légèrement monté, quoique la hausse ne représente qu'un très petit nombre de logements.

À Rutland, 0,7 % des appartements étaient inoccupés en 2005, soit à peu près la même proportion qu'en 2004. Depuis 1998, le taux d'inoccupation y est inférieur à 1 %, ce qui tient au fait que les loyers y sont plus bas que dans la région centrale et que UBC Okanagan se trouve à proximité. De surcroît, en raison du

Hausse des loyers : la plus forte depuis le début des années 1990

développement commercial plus intense le long du corridor de l'autoroute 97, les perspectives d'emploi se sont améliorées à Rutland et dans les environs. Contrairement à ce qui s'est produit dans la région centrale, très peu de logements neufs ont été ajoutés sur le marché de Rutland au cours des dernières années.

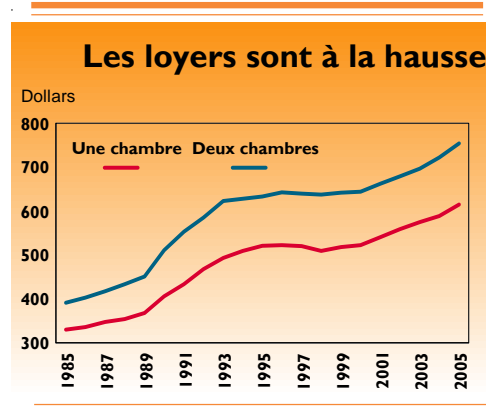
Le taux d'inoccupation des maisons en rangée a diminué tant dans la région centrale qu'à Rutland. Les logements convenant aux familles, soit les appartements et maisons en rangée de trois chambres, sont encore rares : aucune maison en rangée de cette taille n'était vacante. Seulement 50 logements de trois chambres ont été ajoutés sur le marché depuis 1990, d'où une pénurie chronique dans cette catégorie du marché locatif.

Même si les logements récents ont des loyers élevés, leur taux d'inoccupation demeure inférieur à celui des autres catégories de logements. La majorité des ensembles de logements locatifs construits depuis 1998 sont destinés aux locataires cherchant un logement haut de gamme – un marché inexploité jusqu'à tout récemment. Ce type de produit a attiré des retraités, des couples n'ayant plus d'enfants à la maison ainsi que des personnes à revenu élevé n'ayant pas suffisamment d'épargne pour accéder à la

propriété. Ces logements ont trouvé preneur très rapidement. Par ailleurs, les logements des immeubles récents sont souvent mieux adaptés à la colocation, car ils présentent certaines caractéristiques recherchées, par exemple une deuxième salle de bain ou des chambres plus éloignées les unes des autres. Au moins un ensemble récent offre des unités dotées d'un mécanisme de verrouillage hors circuit qui permet de sous-louer le logement à une autre personne.

La faible disponibilité des logements (un logement est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et si aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant) laisse entendre qu'il existe une importante demande refoulée et que le roulement est élevé. Les gestionnaires d'immeubles parviennent à louer rapidement les unités inoccupées.

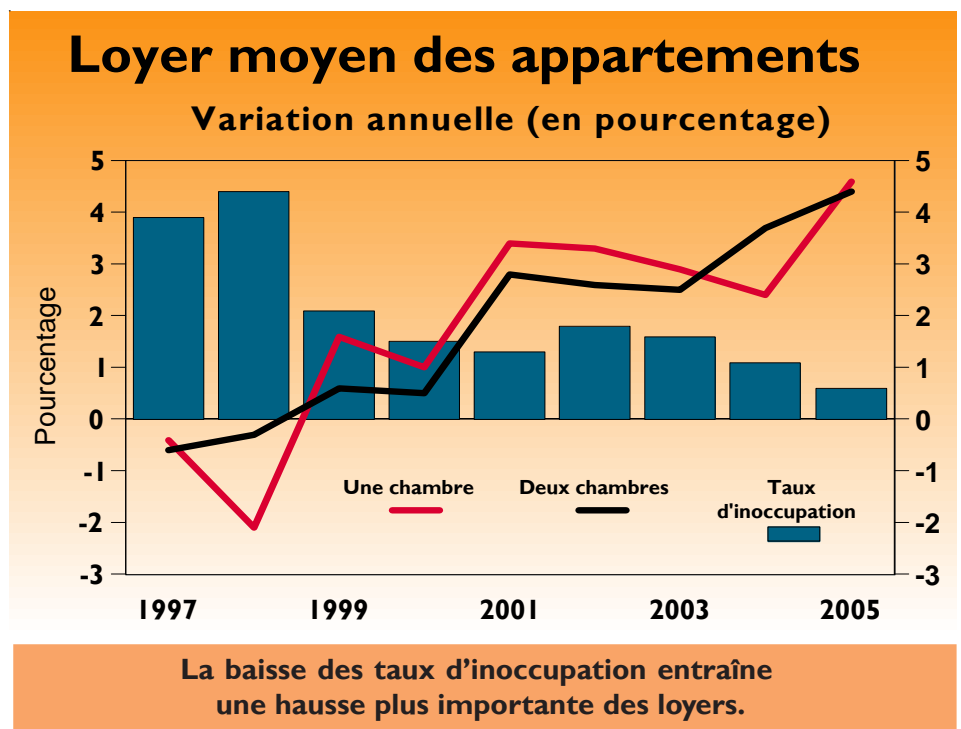
La baisse des taux d'inoccupation a intensifié les pressions haussières exercées sur les loyers. À Rutland comme dans la région centrale, les loyers ont monté en flèche en 2005. Les loyers moyens des appartements de une et de deux chambres ont grimpé respectivement de 4,6 % et 4,4 % – des hausses sans précédent depuis le début des années 1990. Le loyer moyen des maisons en rangée a lui aussi augmenté : dans le cas des maisons de deux chambres, il a grimpé de presque 8,0 %



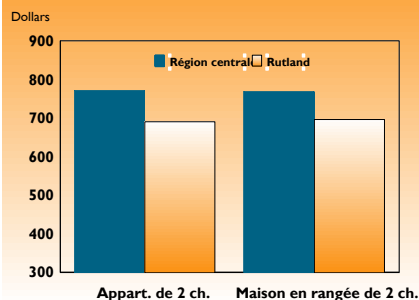
en un an. Si les loyers sont plus hauts dans la région centrale, c'est en raison de la proximité du lac et des services de soins de santé, et aussi parce que le parc immobilier est récent. Dans les immeubles de construction récente, le loyer atteint de 650 \$, pour un appartement de une chambre, et de 800 à 950 \$, pour un appartement de deux chambres. Dans quelques ensembles très luxueux, les loyers pratiqués sont encore plus hauts.

Les loyers continueront de monter, à cause de la faiblesse soutenue des taux d'inoccupation; ils devraient augmenter de 3 à 4 % en 2006. Les loyers moyens des appartements de une et de deux chambres atteindront respectivement 638 \$ et 780 \$ d'ici la fin de l'année.

Pour ce qui est de l'offre, peu d'unités ont été ajoutées au parc de logements locatifs traditionnels de Kelowna.



Loyer des logements de deux chambres, par secteur



	Centre	Rutland	Var. en %
Appart.	772	690	11,9
Maison	770	697	10,5

En 2005, seulement 45 logements locatifs (appartements et maisons en rangée confondus) seront mis en chantier. Deux ensembles comprenant un total de 117 unités, tous deux à Rutland, sont en construction.

Les principaux obstacles auxquels sont confrontés les promoteurs sont les coûts élevés, notamment le prix des terrains et les coûts liés à l'aménagement des terrains et à la construction, ainsi que la pénurie de terrains. Comme la demande d'appartements et de maisons en rangée en copropriété est en expansion, les constructeurs s'intéressent surtout au marché des propriétaires-occupants pour l'instant. L'essor que connaît cette année la construction de copropriétés se poursuivra en 2006. Le volume élevé des préventes et la faiblesse des stocks de logements achevés et invendus laissent entendre que les perspectives de croissance seront encore meilleures sur ce marché.

D'autres types de logements (ne faisant pas partie de l'enquête menée par la SCHL) ont contribué à alimenter l'offre de logements locatifs. En effet, les logements accessoires attenants ou intégrés, qui permettent au propriétaire de rembourser son prêt hypothécaire plus rapidement, ont peu à peu gagné en popularité. Le marché des copropriétés représente une part de plus en plus grande de l'offre de logements locatifs. La perspective d'une forte hausse des prix, la faiblesse des coûts de financement, la situation tendue du marché locatif et l'accroissement des loyers ont amené un nombre accru d'investisseurs à s'intéresser à ce marché. Un grand nombre des copropriétés achetées en vue de la retraite ou comme résidence

saisonniers sont offertes en location. Par ailleurs, UBC Okanagan est en train de faire construire des résidences d'étudiants. La municipalité de Kelowna examine des façons de permettre la construction d'habitations – locatives et pour propriétaire-occupant – sur des terrains lui appartenant. De même, elle examine des stratégies, telles que les primes de densité, pour faire en sorte qu'au moins quelques-unes des unités comprises dans les nouveaux ensembles d'habitation du secteur privé seront offertes à un prix abordable.

Quelques logements locatifs seront mis en chantier en 2006, soit de 75 à 100 au total. Les appartements continueront de représenter la plus grosse part des logements locatifs. Les logements locatifs de faible densité demeurent rares étant donné les coûts d'aménagement élevés et la flambée de la demande sur le marché des copropriétés.

Il devrait y avoir des possibilités pour les promoteurs à Westbank et dans les localités avoisinantes où la croissance de l'emploi est forte (Orchard/Central Park et le corridor de l'autoroute 97). Les plans d'agrandissement d'UBC Okanagan pourraient entraîner la construction de

Les mises en chantier de logements locatifs ne suivent toujours pas la croissance de la demande.

logements locatifs à Lake Country et dans les régions situées dans le nord de Rutland et près de l'aéroport.

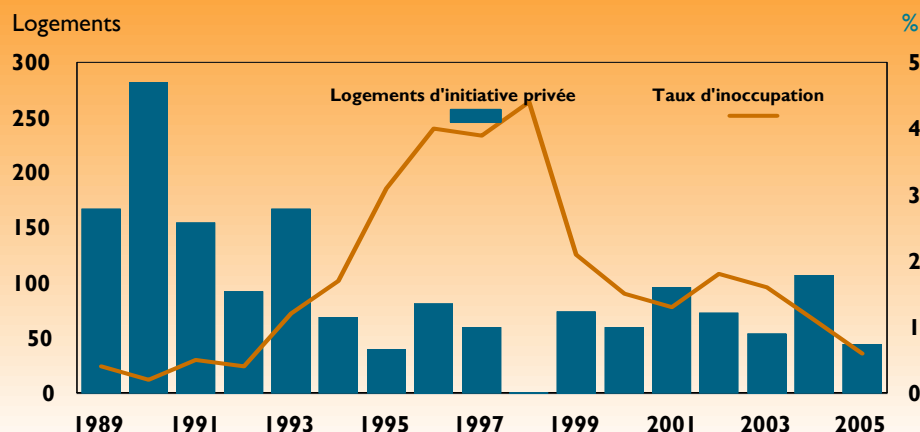
Prévisions

■ Le marché locatif de la région de Kelowna demeurera serré du début à la fin de 2006. Le taux d'inoccupation global (appartements et maisons en rangée confondus) devrait rester sous 1 % l'an prochain, à Rutland comme dans la région centrale. En raison d'une forte croissance démographique, alimentée par un essor de l'économie et l'afflux de retraités et de personnes en quête d'un certain mode de vie, les taux d'inoccupation resteront bas. Moins de locataires accéderont à la propriété en 2006. Cette année encore, la construction d'habitations locatives ne réussira pas à suivre la croissance de la demande, ce qui contribuera à maintenir les taux d'inoccupation à de bas niveaux.

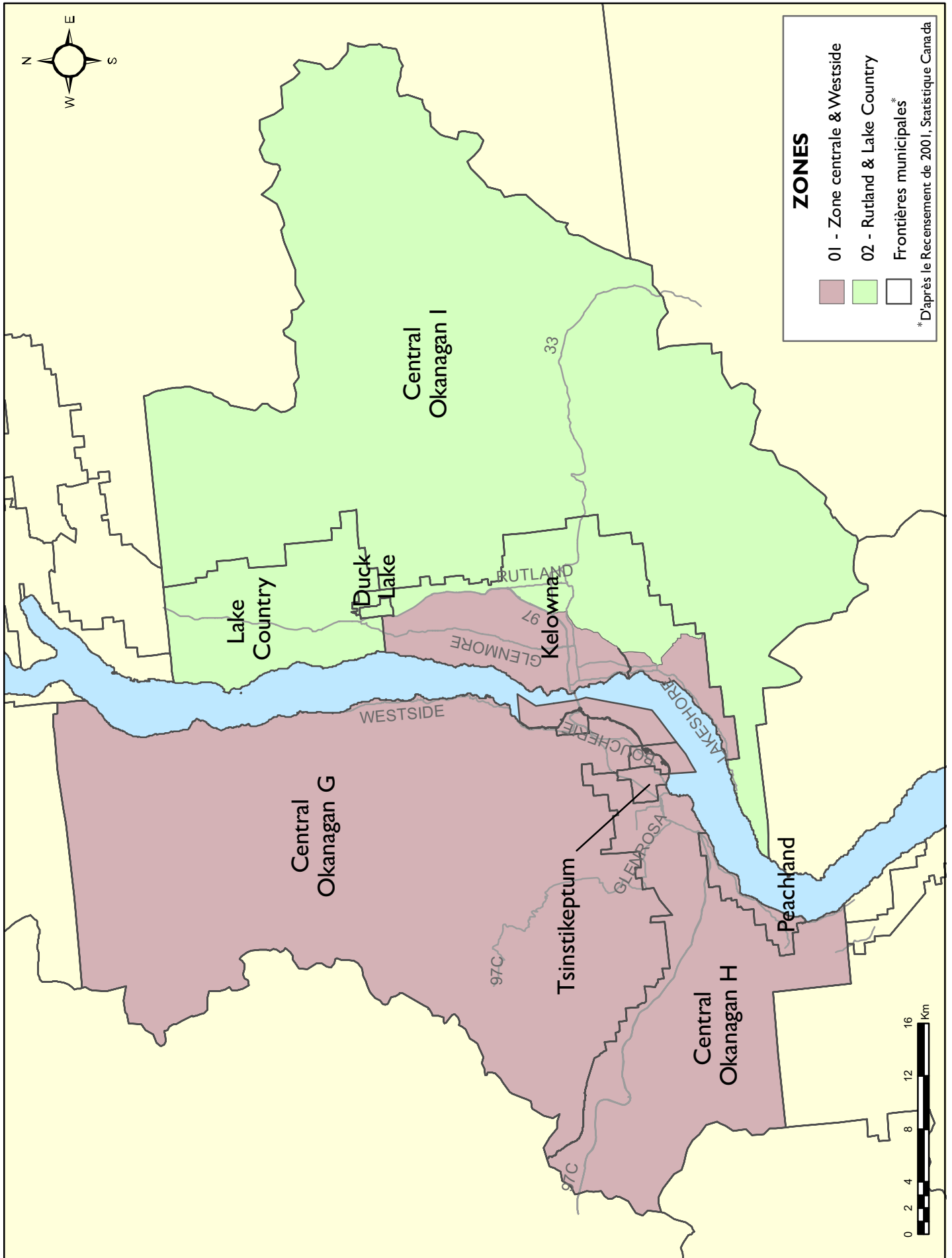
■ Les loyers continueront d'augmenter, soit de 3 à 4 % en 2006, en raison des bas taux d'inoccupation.

■ De 75 à 100 logements locatifs seront mis en chantier en 2006. La construction continuera d'être limitée par les coûts élevés, notamment des terrains, par une pénurie de terrains à bâtir et par les options plus concurrentielles offertes aux promoteurs. En 2006, la majeure partie de la nouvelle offre sur le marché locatif proviendra de types de logements non traditionnels : maisons avec logement accessoire attenant ou intégré, copropriétés appartenant à des investisseurs et logements pour étudiants.

Taux d'inoccupation et mises en chantier de logements locatifs



L'offre ne suit pas la croissance de la demande.



DESCRIPTION DES ZONES – AR DE KELOWNA

Zone 1	Ville de Kelowna - Zone centrale et Westside.
Zone 2	Ville de Kelowna - Rutland et Lake Country.
Zones 1-2	RMR de Kelowna

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

**1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	0,0	0,9	1,1	0,2	0,9	0,5	1,8	4,6	1,0	0,5
Zone 2 - Rutland	0,0	0,0	0,6	**	0,9	0,8	0,0	0,0	0,8	0,7
Kelowna (AR)	0,0	0,8	1,1	0,2	0,9	0,6	1,5	3,6	1,0	0,5

**1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	471	501	591	621	741	772	**	780
Zone 2 - Rutland	399	428	**	**	658	690	**	787
Kelowna (AR)	467	497	589	616	723	755	770	781

**1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Zone centrale	1	123	3	1 565	9	1 589	4	93	17	3 370
Zone 2 - Rutland	0	8	**	**	4	445	0	24	5	647
Kelowna (AR)	1	131	4	1 734	12	2 034	4	117	22	4 017

**1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements
selon la zone et le nombre de chambres
AR de Kelowna**

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	s.o.	1,7	s.o.	0,7	s.o.	0,9	s.o.	5,9	s.o.	1,0
Zone 2 - Rutland	s.o.	0,0	s.o.	**	s.o.	2,2	s.o.	0,0	s.o.	1,8
Kelowna (AR)	s.o.	1,6	s.o.	0,8	s.o.	1,2	s.o.	4,7	s.o.	1,1

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.2.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

AR de Kelowna

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kelowna (AR)										
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	4,0	5,8
1960 à 1974	0,0	1,8	1,1	0,4	1,4	0,4	**	**	1,1	0,5
1975 à 1989	0,0	0,0	1,0	0,2	1,1	0,6	**	**	1,0	0,4
1990 ou après	**	**	1,1	0,0	0,3	0,6	**	**	0,7	0,7
Tous les immeubles	0,0	0,8	1,1	0,2	0,9	0,6	1,5	3,6	1,0	0,5

1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres

AR de Kelowna

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kelowna (AR)								
Avant 1960	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
1960 à 1974	**	485	558	584	656	692	**	**
1975 à 1989	479	502	**	602	705	724	**	**
1990 ou après	**	**	663	694	787	832	**	**
Tous les immeubles	467	497	589	616	723	755	770	781

1.3.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

AR de Kelowna

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kelowna (AR)										
3 à 5 unités	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	14,3	16,7
6 à 19 unités	0,0	0,0	0,7	1,3	1,3	1,1	0,0	0,0	1,0	1,1
20 à 49 unités	0,0	2,1	1,3	0,2	1,1	0,8	**	**	1,1	0,6
50 à 99 unités	**	**	0,7	0,0	0,5	0,0	**	**	0,5	0,1
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Tous les immeubles	0,0	0,8	1,1	0,2	0,9	0,6	1,5	3,6	1,0	0,5

1.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

AR de Kelowna

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kelowna (AR)								
3 à 5 unités	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
6 à 19 unités	**	485	**	548	647	692	**	733
20 à 49 unités	457	489	583	614	735	761	**	**
50 à 99 unités	**	**	613	633	737	775	**	**
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	467	497	589	616	723	755	770	781

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers AR de Kelowna

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Kelowna (AR)										
Moins de 400 \$	**	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**
400 à 499 \$	**	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	0,0	**
500 à 599 \$	**	**	1,0	0,3	**	**	a.l.e.	**	1,2	0,2
600 à 799 \$	a.l.e.	a.l.e.	1,3	0,2	0,8	0,6	**	**	1,0	0,5
800 à 999 \$	a.l.e.	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**	1,6
1000 \$ et +	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**	a.l.e.	a.l.e.	**	**
Toutes les fourchettes	0,0	0,8	1,1	0,2	0,9	0,6	1,5	3,6	1,0	0,5

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	**	a.l.e.	**	**	1,7	2,4	1,9	0,0	2,0	1,7
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	0,0	0,0	1,9	1,6	1,8	0,0	1,8	1,2
Kelowna (AR)	**	a.l.e.	3,1	**	1,8	2,0	1,9	0,0	1,9	1,4

2.1.2 Loyer moyen (\$) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	a.l.e.	a.l.e.	**	**	708	752	**	882
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	**	**	658	713	**	780
Kelowna (AR)	a.l.e.	a.l.e.	**	**	680	732	**	834

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Zone centrale	a.l.e.	a.l.e.	**	**	4	184	0	57	4	259
Zone 2 - Rutland	a.l.u.	a.l.u.	0	13	3	195	0	52	3	260
Kelowna (AR)	a.l.e.	a.l.e.	**	**	7	379	0	109	7	519

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	s.o.	a.l.e.	s.o.	**	s.o.	3,6	s.o.	0,0	s.o.	2,5
Zone 2 - Rutland	s.o.	a.l.u.	s.o.	0,0	s.o.	5,7	s.o.	0,0	s.o.	4,3
Kelowna (AR)	s.o.	a.l.e.	s.o.	**	s.o.	4,7	s.o.	0,0	s.o.	3,4

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

3.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	0,0	0,9	1,2	0,2	1,0	0,7	1,9	2,8	1,1	0,6
Zone 2 - Rutland	0,0	0,0	0,5	0,5	1,3	1,1	1,3	0,0	1,1	0,9
Kelowna (AR)	0,0	0,8	1,1	0,2	1,1	0,8	1,7	1,9	1,1	0,6

3.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	471	501	590	621	737	770	782	820
Zone 2 - Rutland	399	428	**	**	658	697	**	782
Kelowna (AR)	467	497	587	614	716	751	780	807

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005, selon la zone et le nombre de chambres

AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Zone centrale	1	123	3	1 584	13	1 772	4	150	21	3 629
Zone 2 - Rutland	0	8	1	182	7	640	0	76	8	907
Kelowna (AR)	1	131	4	1 766	20	2 413	4	226	29	4 536

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres

AR de Kelowna

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Zone centrale	s.o.	1,7	s.o.	0,7	s.o.	1,2	s.o.	3,7	s.o.	1,1
Zone 2 - Rutland	s.o.	0,0	s.o.	1,1	s.o.	3,3	s.o.	0,0	s.o.	2,5
Kelowna (AR)	s.o.	1,6	s.o.	0,8	s.o.	1,7	s.o.	2,4	s.o.	1,4

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. :Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. :Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. :Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Kelowna, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 604-737-4088 ou à l'adresse électronique suivante : lpreston@cmhc-schl.gc.ca

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site

www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site

www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

© 2005 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.