

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Colombie-Britannique - Août 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement

Faits saillants du 2^e trimestre 2003

Le secteur de la construction résidentielle alimente la croissance en Colombie-Britannique

En 2002, la construction résidentielle a beaucoup contribué à la croissance économique de la province. Comme le rythme de l'activité s'est accru cette année par rapport à l'an dernier, la construction d'habitations aura encore cette année une incidence favorable sur l'économie provinciale.

Au deuxième trimestre de 2003, l'activité a continué de s'intensifier sur le marché de l'habitation de la C.-B. Les bas taux hypothécaires incitent toujours les ménages britannico-colombiens à acheter des logements existants et ils stimulent la demande d'habitations neuves.

Durant la période d'avril à juin, les ventes S.I.A.[®] ont augmenté de 3,8 % en C.-B. par rapport à un an plus tôt. Au premier semestre de 2003, l'activité n'a presque pas varié par rapport au

niveau élevé enregistré à la même période l'an dernier. Les faibles stocks et la forte demande de logements continuent d'exercer des pressions à la hausse sur les prix dans la province.

La vive demande observée sur le marché de la revente a débordé sur le marché du neuf. En effet, 6 097 habitations ont été mises en chantier au deuxième trimestre, soit 15 % de plus qu'un an plus tôt.

Une bonne partie de cette hausse s'explique par l'ouverture de grands chantiers dans la province. Au deuxième trimestre, les mises en chantier de logements collectifs ont grimpé considérablement. Dans le cas des grands ensembles d'habitation, les démarches préalables à la mise en chantier sont plus longues que dans le cas des maisons individuelles; c'est

SOMMAIRE

Faits saillants du 2^e trimestre 2003 .. 1

En détail 2 - 3

TABLEAUX STATISTIQUES

Mises en chantier – centres urbains de la Colombie-Britannique 4

Mises en chantier – cumul annuel ... 5

Logements achevés 6

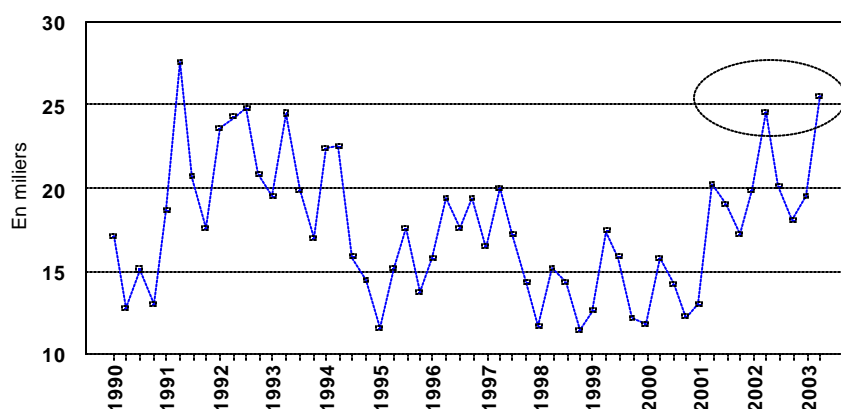
Logements neufs écoulés 7

SUIVI DU MARCHÉ DE L'HABITATION EN COLOMBIE-BRITANNIQUE 8

pourquoi le segment des collectifs est plus lent à réagir à l'évolution de la conjoncture. Au deuxième trimestre de 2003, les mises en chantier de collectifs ont bondi de 32 % par rapport à un an plus tôt. L'activité sur ce marché s'accélère depuis le milieu de 2002 et devrait continuer sur sa lancée en 2003.

Durant la période d'avril à juin 2003, les mises en chantier de maisons individuelles se sont accrues de 2 % en glissement annuel. Elles ont augmenté dans toute la province, affichant une hausse de 41 % à Nanaimo et à Prince George, de 64 % à Vernon, de 21 % à Penticton et de 38 % à Duncan. La construction de maisons individuelles devrait se stabiliser en 2003.

Ventes S.I.A.[®] au deuxième trimestre de 2003
supérieures au sommet atteint un an plus tôt

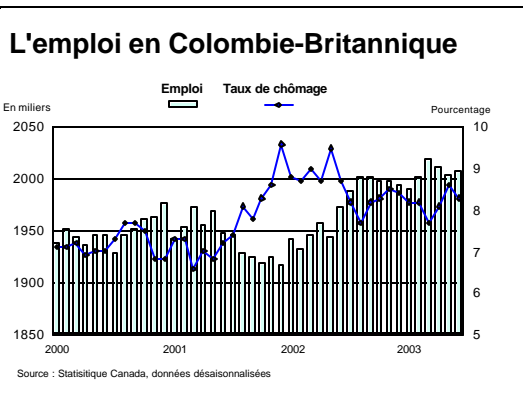
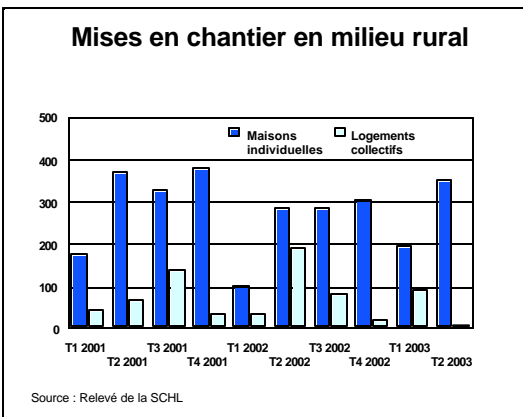
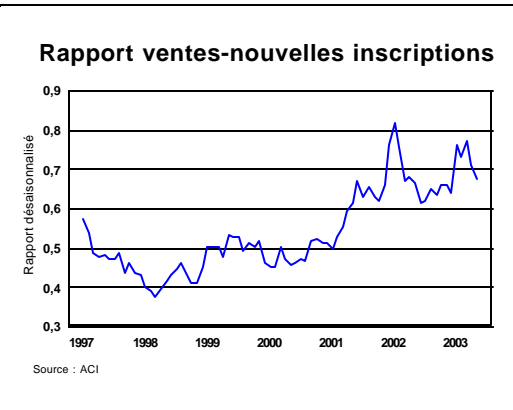
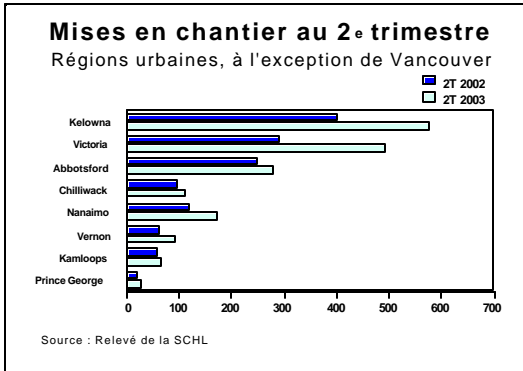


Source : ACI



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Indicateurs du marché britanno-colombien de l'habitation en détail



L'économie et les taux d'intérêt

La croissance économique de la Colombie-Britannique devrait être à l'image de ce qu'elle a été l'an dernier. Le marché intérieur est plus solide, mais les exportations montrent une certaine faiblesse. Les bas taux d'intérêt ont stimulé les dépenses de consommation et l'investissement résidentiel. La croissance économique aux Etats-Unis, qui s'améliore même si elle est lente, et l'appréciation du dollar canadien ont eu des répercussions sur les secteurs de l'exportation et de la fabrication de la province.

Le taux de croissance annuel de l'économie américaine a été de 2,4 % au deuxième trimestre de 2003, ce qui était supérieur aux attentes. Selon de récents indicateurs économiques américains liés au secteur des services, la reprise progresse solidement dans ce secteur et pourrait entraîner une hausse de l'emploi au troisième trimestre. Les perspectives laissent entrevoir une amélioration de la croissance au deuxième semestre de l'année. Cela fera croître la demande sur les marchés de l'exploration de la Colombie-Britannique et contribuera à stimuler l'économie provinciale.

De façon inattendue, le 15 juillet, la Banque du Canada a abaissé de 25 points de base son taux du financement à un jour. C'est surtout la diminution plus rapide que prévu du taux d'inflation, ainsi que les attentes à l'égard de l'évolution du taux d'inflation, qui a incité la Banque à réduire le taux d'intérêt. La Banque du Canada cherche à maintenir l'inflation au taux cible de 2 % à moyen terme. En juin, le taux d'inflation au Canada était de 2,6 %, affichant une forte baisse

par rapport à ce qu'il était en février (4,6 %). Par ailleurs, la valeur accrue du dollar canadien a contribué à freiner l'activité dans le secteur de la fabrication au pays et à réduire la probabilité que les taux d'intérêt bondissent au Canada. La réduction du taux d'intérêt le 15 juillet a stimulé les exportations britanno-colombiennes, car elle a entraîné une correction de la valeur du dollar en devise américaine, celle-ci étant passée de plus de 0,74 \$US à 0,71 \$US. Selon les perspectives, les taux d'intérêt devraient rester bas jusqu'à la fin de 2003 et le dollar canadien devrait s'apprécier lentement. Dans ce contexte, la demande sur le marché de l'habitation continuera de croître.

Croissance de l'emploi

L'emploi total en C.-B. a progressé de 2,8 % au premier semestre de 2003 par rapport à la même période l'an dernier. Jusqu'à présent cette année, il s'est créé un peu plus de 55 000 emplois.

Les gains enregistrés s'expliquent par l'accroissement de l'emploi à temps plein, les entreprises ayant allongé les heures de travail de leurs employés, compte tenu de l'amélioration de la conjoncture. L'emploi à temps plein a augmenté de 3,2 %, soit d'environ 47 000 emplois, ce qui représente plus des trois quarts des gains relevés cette année au chapitre de l'emploi.

Au premier semestre de 2003, la rémunération moyenne s'est améliorée de 2,8 %. Comme le taux d'inflation pour la période de janvier à juin a été à peine supérieur à 2 %, l'accroissement du revenu réel soutiendra la demande de logements.

Indicateurs du marché britanno-colombien de l'habitation en détail

Permis de construire

La Colombie-Britannique est une des provinces où le secteur de la construction croît le plus rapidement. La valeur des permis de construire délivrés au premier semestre de 2003 a grimpé de 17,3 % par rapport à la même période en 2002. Seul le Québec a enregistré un taux d'augmentation supérieur, soit 19 %. Pour l'ensemble du Canada, la hausse a été de seulement 4,3 %. Même si tous les permis délivrés ne se traduisent pas nécessairement par une mise en chantier, les permis de construire résidentiels donnent une bonne idée de l'activité à venir. En C.-B., la construction d'habitations continuera de s'intensifier grâce à la forte augmentation de la valeur des permis émis jusqu'à présent.

RMR de Vancouver

Seulement un quart de la hausse du nombre d'habitations mises en chantier a été relevée dans la RMR de Vancouver. Des 3 740 habitations mises en chantier au deuxième trimestre de 2003, la plupart étaient des logements collectifs. Sur ce marché, l'activité

s'est accrue de 14 % par rapport au deuxième trimestre de 2002. Par contre, les mises en chantier de maisons individuelles, qui avaient représenté une plus forte proportion des logements commencés au premier trimestre, ont accusé une baisse de 6 % au deuxième trimestre de 2003 par rapport à un an plus tôt.

Offre de logements en C.-B.

Les trois quarts de la hausse en glissement annuel enregistrée dans le secteur de la construction résidentielle au deuxième trimestre ont été observés à l'extérieur de la RMR de Vancouver. À Victoria, l'activité a fait un bond de 69 %, tandis qu'elle a grimpé de 41 % à Kelowna.

Malgré ces hausses, les stocks de logements achevés et inoccupés sont demeurés faibles en raison du nombre élevé d'habitations pré-vendues et écoulées. Ces conditions sur le marché inciteront les constructeurs à produire davantage de logements. On estime que les mises en chantier atteindront 24 000 en 2003.

Mises en chantier en milieu rural

Au deuxième trimestre de 2003, les mises en chantier en milieu rural ont diminué de 24 % par rapport à un an plus tôt. L'intensification de la construction de maisons individuelles n'a pas suffi à compenser la forte baisse des mises en chantier de collectifs dans les régions rurales de la province. Le taux de chômage étant en baisse dans la plupart des régions de la C.-B., et les perspectives d'exportation étant vouées à s'améliorer plus tard cette année, les mises en chantier d'habitations en milieu rural devraient être au moins aussi nombreuses que celles de l'an dernier.

Renseignements :

Carol Frketic

Économiste régionale

Tél. : (604) 737-4067

Courriel :

cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier en milieu rural					
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	Appart.	Total
1T 2002	103	30	0	6	139
2T 2002	287	25	24	140	476
3T 2002	286	38	8	38	370
4T 2002	305	21	0	0	326
Total 2002	981	114	32	184	1311
1T 2003	198	28	22	43	291
2T 2003	353	0	8	0	361
Mises en chantier en milieu urbain					
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	Appart.	Total
1T 2002	1 689	152	335	1 483	3 659
2T 2002	2 896	332	636	1 415	5 279
3T 2002	2 695	347	628	2 263	975
4T 2002	2 469	280	674	2 020	5 443
Total 2002	9 749	1 111	2 273	7 181	20 314
1T 2003	2 230	274	602	1 100	4 206
2T 2003	2 960	283	851	2 003	6 097

Tableau 1

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
De avril à juin 2003**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS		
	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	188	184	(2)	62	100	61	250	284	14
Vancouver	1,526	1,442	(6)	2,022	2,298	14	3,548	3,740	5
Victoria	249	243	(2)	44	251	470	293	494	69
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	83	61	(27)	17	53	212	100	114	14
Kamloops	56	54	(4)	4	14	250	60	68	13
Kelowna	287	330	15	118	251	113	405	581	43
Nanaimo	111	157	41	10	18	80	121	175	45
Prince George	22	31	41	0	0	**	22	31	41
Vernon	53	87	64	11	6	(45)	64	93	45
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	15	26	73	6	0	**	21	26	24
Courtenay	18	19	6	0	0	**	18	19	6
Cranbrook	86	95	10	4	38	**	90	133	48
Dawson Creek	4	7	75	2	0		6	7	17
Duncan	29	40	38	8	2	(75)	37	42	14
Fort St. John	21	18	(14)	8	4	(50)	29	22	(24)
Kitimat	2	0	**	0	0	**	2	0	**
Parksville-Qualicum	70	58	(17)	8	2	(75)	78	60	(23)
Penticton	28	34	21	35	51	46	63	85	35
Port Alberni	5	6	20	0	6		5	12	140
Powell River	3	1	(67)	0	0	**	3	1	(67)
Prince Rupert	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Quesnel	2	3	50	0	0	**	2	3	50
Terrace	0	3	**	0	0		0	3	**
Williams Lake	21	19	(10)	0	0	**	21	19	(10)
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	5	22	340	5	2	(60)	10	24	140
Squamish	3	7	133	19	41	116	22	48	118
Summerland	9	13	44	0	0	**	9	13	44
Total	2,896	2,960	2	2,383	3,137	32	5,279	6,097	15

*Courtenay est devenue une petite AR (10 000 à 49 999 habitants)

SCHL

Tableau 2

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
De janvier à juin 2003 (Cumul annuel)**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS		
	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	315	291	(8)	131	273	108	446	564	26
Vancouver	2,350	2,699	15	3,483	3,629	4	5,833	6,328	8
Victoria	448	423	(6)	111	394	255	559	817	46
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	139	109	(22)	110	74	(33)	249	183	(27)
Kamloops	92	83	(10)	14	16	14	106	99	(7)
Kelowna	479	596	24	295	427	45	774	1,023	32
Nanaimo	160	248	55	32	38	19	192	286	49
Prince George	32	40	25	2	0	**	34	40	18
Vernon	85	128	51	46	8	(83)	131	136	4
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	24	44	83	6	2	(67)	30	46	53
Courtenay	20	26	30	0	0	**	20	26	30
Cranbrook	131	147	12	10	55	450	141	202	43
Dawson Creek	4	7	75	2	10	400	6	17	183
Duncan	45	68	51	10	7	(30)	55	75	36
Fort St. John	24	19	(21)	10	6	(40)	34	25	(26)
Kitimat	2	0	**	0	0	**	2	0	**
Parksville-Qualicum	113	94	(17)	16	11	(31)	129	105	(19)
Penticton	44	53	20	35	69	97	79	122	54
Port Alberni	10	8	(20)	0	8	**	10	16	60
Powell River	4	7	75	0	2	**	4	9	125
Prince Rupert	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Quesnel	3	6	100	0	0	**	3	6	100
Terrace	0	3	**	0	0	**	0	3	**
Williams Lake	36	31	(14)	0	0	**	36	31	(14)
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	11	28	155	21	4	(81)	32	32	0
Squamish	3	12	300	19	80	321	22	92	318
Summerland	11	20	82	0	0	**	11	20	82
Total	4,585	5,190	13	4,353	5,113	17	8,938	10,303	15

*Courtenay est devenue une petite AR (10 000 à 49 999 habitants)

SCHL

Tableau 3

De avril à juin 2003

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Tous
Logements achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	119	2	-	14	48	45	228
Vancouver	1,355	268	16	543	1,044	265	3,491
Victoria	185	30	27	30	18	116	406
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	77	10	-	25	-	33	145
Kamloops	34	8	-	-	-	-	42
Kelowna	270	28	4	20	216	4	542
Nanaimo	99	14	3	4	4	-	124
Prince George	11	-	-	-	-	-	11
Vernon	58	2	-	-	-	-	60
Total	2,208	362	50	636	1,330	463	5,049
De janvier à juin 2003							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	232	4	-	14	76	102	428
Vancouver	2,527	398	47	865	1,459	731	6,027
Victoria	358	46	27	61	37	140	669
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	150	16	-	34	-	33	233
Kamloops	83	14	-	4	-	-	101
Kelowna	450	42	4	23	266	4	789
Nanaimo	185	16	3	12	4	21	241
Prince George	40	2	-	-	-	-	42
Vernon	91	4	-	6	-	-	101
Total	4,116	542	81	1,019	1,842	1,031	8,631

Tableau 4

De avril à juin 2003

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Tous
coulement de logements nouvellement achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	131	1	-	14	48	48	242
Vancouver	1,302	233	39	539	1,106	479	3,698
Victoria	171	19	-	27	20	111	348
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	64	12	-	28	-	33	137
Kamloops	36	9	-	2	17	-	64
Kelowna	269	30	4	22	228	8	561
Nanaimo	111	10	-	4	17	-	142
Prince George	13	-	-	-	-	-	13
Vernon	54	6	-	1	10	-	71
Total	2,151	320	43	637	1,446	679	5,276
De janvier à juin 2003							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	258	4	-	17	91	113	483
Vancouver	2,422	378	45	877	1,595	1,143	6,460
Victoria	330	33	-	36	55	128	582
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	145	18	2	34	-	33	232
Kamloops	87	15	-	8	19	-	129
Kelowna	445	45	4	26	274	16	810
Nanaimo	200	14	-	19	18	21	272
Prince George	47	2	-	-	-	-	49
Vernon	84	8	-	8	29	-	129
Total	4,018	513	51	1,008	1,990	1,341	9,146

Suivi du marché de l'habitation de la Colombie-Britannique par la SCHL

Troisième trimestre 2003

Carol Frketich, économiste régionale

	<u>Statistiques récentes</u> <u>2002</u>	<u>Orientation probable</u> <u>au cours des</u> <u>12 prochains mois</u>	<u>Prévisions</u> <u>pour 2003</u>	<u>Prévisions</u> <u>pour 2004</u>	<u>Ces chiffres</u> <u>indiquent que,</u> <u>cette année, le</u> <u>marché de l'habitation</u>
<u>Mises en chantier en C.-B.</u>					
Total	21,625	▲	24,050	24,600	s'améliorera
Variation en % sur un an			11.2%	2.3%	
Logements individuels	10,730	▲	11,750	11,850	s'améliorera
			9.5%	0.9%	
Logements collectifs	10,895	▲	12,300	12,750	s'améliorera
			12.9%	3.7%	
<u>Marché de la revente de la C.-B.</u>					
Ventes S.I.A.® (nombre de log.)	82,737	↔	78,000	77,000	demeurera stable
			-5.7%	-1.3%	
Prix S.I.A.® moyen (\$)	238,877	▲	250,000	258,000	s'améliorera
			4.7%	3.2%	
<u>Indicateurs économiques en C.-B.</u>					
PIB réel (variation en %)	1.8	▲	2.0	2.9	s'améliorera
Revenu personnel disponible (var. en %)	3.1	▲	3.4	4.1	s'améliorera
Croissance démographique (en %)	0.9	▲	0.9	1.0	s'améliorera
Solde migratoire interprovincial	-5,337	▲	-3,000	-1,000	s'améliorera
Solde migratoire international	28,835	↔	29,400	31,700	demeurera stable
Emploi (var. en %)	1.6	▲	2.1	2.4	s'améliorera
Taux de chômage (en %)	8.5	▼	8.2	7.6	s'améliorera
Taux hypothécaire à trois ans (en %)	6.28%	↔	5.25 - 6.25%	6.25 - 7.5%	demeurera stable
Inflation : IPC (en %)	2.3	▲	2.2	1.8	s'améliorera
Valeur des permis de construire					
Secteur résidentiel (en M\$)	3,888.1	▲	4,250	4,630	s'améliorera
Secteur non résidentiel (en M\$)	1,771.3	▲	1,850	2,050	s'améliorera

La consommation intérieure en Colombie-Britannique demeure forte, soutenue par les bas taux d'intérêt, l'augmentation du revenu et la croissance de l'emploi. La Colombie-Britannique est une des provinces où le secteur de la construction croît le plus rapidement. La valeur des permis de construire délivrés au premier semestre de 2003 a grimpé de 17,3 %, un taux de croissance nettement supérieur à celui enregistré à l'échelle nationale (4,3 %). La croissance économique a été plus forte que prévu aux tats-Unis (2,4 %) au deuxième trimestre, de récents indicateurs liés au secteur des services montrent que la reprise se renforce aux tats-Unis, et la valeur du dollar canadien est relativement plus faible : tous des facteurs indiquant que les exportations devraient s'améliorer en C.-B. au deuxième semestre de 2003. Les ventes S.I.A.® dans la province demeureront nombreuses, ne fléchissant que légèrement pour se fixer à 78 000, et les prix progresseront à un taux supérieur à celui de l'inflation. Les mises en chantier continueront de croître, pour atteindre 24 000 en 2003 et 24 600 en 2004.