

## HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

**Colombie-Britannique – Février 2003** Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Faits saillants du 4<sup>e</sup> trimestre 2002

**Hausse de 25,5 % des mises en chantier en 2002, soutenue par la vigueur de l'activité au dernier trimestre**

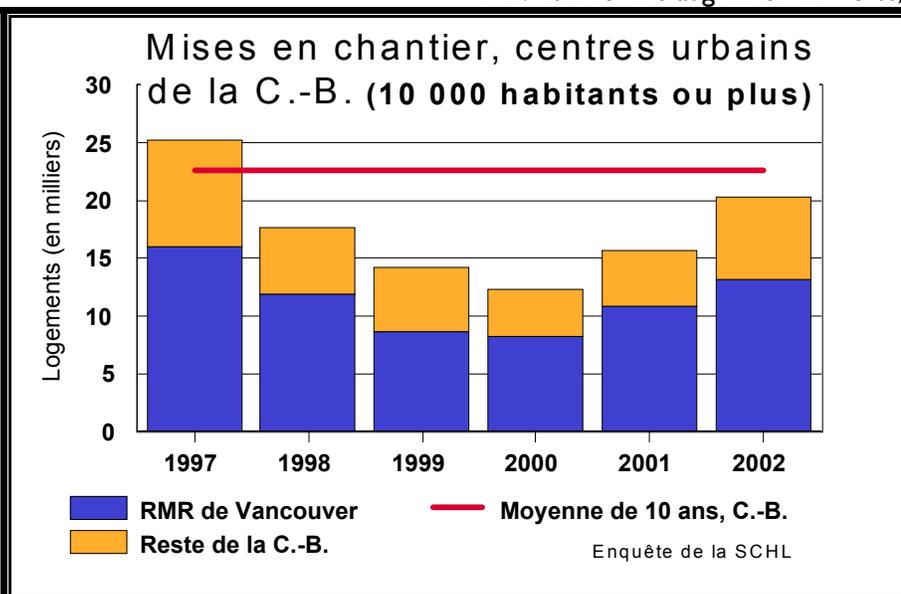
En 2002, les marchés de l'habitation ont été actifs dans la plupart des centres urbains de la province, grâce aux bas taux d'intérêt, à l'amélioration des tendances migratoires et à la croissance modérée de l'économie et de l'emploi. Les nombreuses ventes conclues ont fait baisser les stocks de logements neufs et existants et ont stimulé la construction résidentielle à un point tel que, pour la première fois en cinq ans, le nombre de mises en chantier s'est rapproché de la moyenne provinciale des dix dernières années.

Les chambres immobilières ont signalé une hausse de 19 % des ventes de logements en 2002. Dans le Grand Vancouver et dans la vallée du Fraser, la vive demande et le nombre restreint d'inscriptions a tenu le rapport ventes-nouvelles inscriptions bien au-dessus du cap des 60 %. Le marché a

été plus équilibré dans l'île de Vancouver et dans l'Okanagan, tandis qu'il a continué de favoriser les acheteurs dans les régions du Nord de la province.

L'immobilier a été déterminant en 2002 pour la croissance économique globale de la Colombie-Britannique. Selon les données du Service inter-agences, le prix moyen des habitations vendues dans la province s'est alourdi de 7,2 %, passant de 222 822 \$, en 2001, à 238 877 \$, en 2002. Le montant total annuel des transactions a bondi de 27,5 % pour atteindre 19,7 milliards de dollars, soit un niveau record.

En 2002, le nombre de mises en chantier dans les collectivités urbaines (10 000 habitants ou plus) a grimpé de près de 29 % pour se chiffrer à 21 625; les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté de 48 %, et



### SOMMAIRE

Faits saillants du 4 <sup>e</sup> trimestre 2002	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

celles de logements collectifs, de 16 %. En revanche, l'activité a fléchi de 15 % en milieu rural, signe de la faiblesse du marché dans les collectivités tributaires des ressources. Dans l'ensemble, la construction résidentielle a progressé de 25,5 %.

### RMR de Vancouver

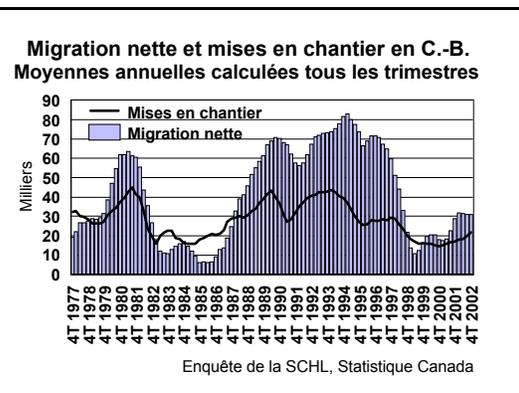
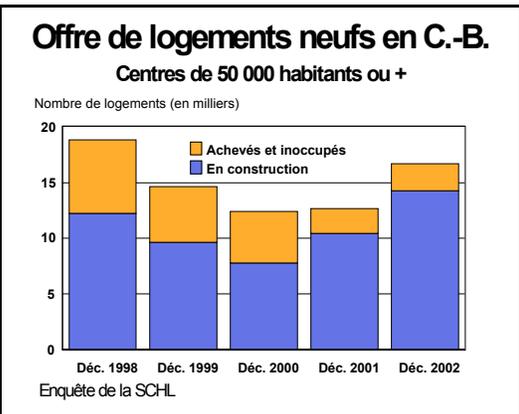
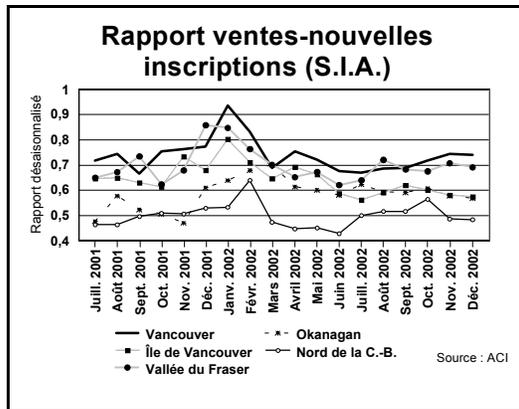
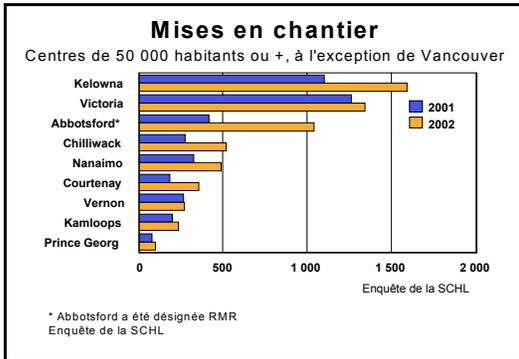
De tous les logements commencés en 2002 dans les centres urbains de la province, 65 %, soit 13 197, sont situés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver. Les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs y ont augmenté respectivement de 42 et 12 %.



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

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



En décembre 2002, les stocks de logements achevés et inoccupés dans la RMR étaient en hausse de 31,4 %. Cette augmentation tient principalement au fait que 1 823 appartements locatifs ont été achevés au cours de l'année, et que 889 d'entre eux étaient toujours vacants lors du dénombrement en décembre.

À Vancouver, les stocks de maisons individuelles achevées et non occupées ont progressé de 3 %, alors que le nombre d'appartements en copropriété achevés à vendre a chuté de 50 %, passant de 611, en décembre 2001, à seulement 303, un an plus tard.

### Centres urbains de la C.-B.

Les centres urbains autres que la RMR de Vancouver continuent d'attirer de nouveaux habitants, reflet du mouvement continu de la population rurale vers la ville. La construction de logements individuels ou collectifs s'est grandement intensifiée dans les collectivités situées dans la vallée du Fraser. À Kelowna, le nombre de mises en chantier a grimpé de 44 % pour atteindre 1 591, prenant ainsi le second rang qu'occupait Victoria au chapitre de la construction résidentielle. À Victoria, les mises en chantier de maisons individuelles ont bondi de 39 %, mais à cause de la faiblesse relative de l'activité dans le secteur des collectifs, le taux d'augmentation global des mises en chantier s'est chiffré à 6 %.

### Offre de logements en C.-B.

Grâce à l'afflux de nouveaux investissements en 2002, l'offre totale de logements a crû de 32 % dans les grands centres urbains (50 000 habitants ou plus). Par rapport à 2001, le nombre des logements en construction a augmenté de 36 %, et celui des achevements, de 53 %. Malgré ces

hausse, le stock de logements achevés et inoccupés est demeuré maigre, en raison du grand nombre de préventes et de logements écoulés. En décembre 2002, les stocks n'étaient que de 10 % plus importants qu'un an plus tôt.

### Taux hypothécaires

Les bas taux d'intérêt continuent de contribuer à la vigueur des marchés de l'habitation. La faiblesse persistante de l'économie aux États-Unis, la piètre performance des marchés des actions et l'incertitude géopolitique sont autant de facteurs qui ont retardé l'ascension des principaux taux débiteurs. Il est toutefois fort probable que les emprunteurs assistent à une montée graduelle des taux au deuxième semestre de 2003. On prévoit en effet qu'à cette période, la Banque du Canada commencera à majorer peu à peu son taux directeur afin de contenir l'inflation.

Au cours des 18 à 24 prochains mois, le taux hypothécaire moyen pour les prêts fermés d'une durée de un an devrait gagner de 150 à 180 points de base. Certes, la hausse fera augmenter les charges de remboursement hypothécaire – phénomène non négligeable surtout pour les accédants à la propriété –, mais son incidence sera atténuée par l'amélioration de l'emploi et la progression des revenus.

### Économie de la C.-B.

La croissance économique en Colombie-Britannique a continué d'accuser un retard sur la croissance moyenne enregistrée à l'échelle nationale en 2002. Cependant, la situation de l'emploi dans la province s'est grandement améliorée. En décembre 2002, le taux de participation au marché du travail affichait une hausse de 0,9 % sur un an. En outre, malgré

l'augmentation du nombre de personnes occupées ou à la recherche d'un emploi, le taux de chômage a fléchi de 1,4 point de pourcentage dans la province au cours de la dernière année. En décembre 2002, le taux de chômage en Colombie-Britannique se situait à 8,3 %.

Tous secteurs confondus, le nombre d'emplois a crû de 1,6 % en 2002, taux qui représente plus de 80 000 postes. La croissance a été supérieure à la moyenne dans les secteurs suivants : agriculture; services publics; construction; commerce de détail; commerce de gros; transport; intermédiaires financiers, assurances et services immobiliers; soins de santé et assistance sociale; services d'enseignement.

Les gains variaient selon les régions. Le Lower Mainland et le Sud-Ouest, régions qui jouissent d'une économie diversifiée, ont récolté la plupart des nouveaux emplois, affichant une augmentation de 2,8 %. En revanche, les collectivités dont l'économie est tributaire des ressources continuent de subir les contrecoups du conflit entre le Canada et les États-Unis concernant le bois d'œuvre et de la faiblesse générale des marchés des produits. Toutes les régions, sauf les secteurs côtiers de l'île de Vancouver, ont enregistré des baisses d'emplois, en particulier dans les secteurs suivants : foresterie; extraction minière et extraction de pétrole et de gaz; services professionnels et techniques.

### Vente au détail

C'est en grande partie aux consommateurs que l'on doit la croissance économique positive observée en 2002 en Colombie-Britannique. Soutenus par de bas taux d'emprunt, ils ont accru leurs dépenses de consommation dans les domaines de l'immobilier, de la rénovation

résidentielle et de l'automobile. Les chiffres estimatifs corrigés des variations saisonnières font état d'une progression de 5,2 % des ventes au détail entre novembre 2001 et novembre 2002.

### Migration

Le repli de l'émigration en 2002 dans la province a été un point positif. La SCHL prévoit qu'en 2003, les mouvements migratoires interprovinciaux se solderont par une perte de 3 000 habitants. Il s'agit d'une nette amélioration en regard d'il y a cinq ans, époque où la province avait perdu au total pas moins de 20 000 habitants au profit d'autres provinces. L'immigration internationale demeurera stable, se chiffrant à 33 700 personnes. Le bilan migratoire affichera donc un gain net de 30 700 habitants, résultat comparable à celui obtenu en 2002.

### Prévisions

Que réserve l'année 2003? L'incertitude internationale, le piètre état de l'économie aux États-Unis et la faible performance

économique que connaît la Colombie-Britannique par rapport au reste du Canada soulèvent certaines inquiétudes. Cependant, l'économie britanno-colombienne continue de s'améliorer, et la croissance démographique est régulière. En 2003, selon la SCHL, le nombre de mises en chantier à l'échelle de la province (toutes les régions) s'élèvera de nouveau à environ 23 000. À noter que la moyenne annuelle des dix dernières années au chapitre des mises en chantier est de 25 578.

**Renseignements :**  
**Michael Mortensen**  
**Analyste de marché**

**Tél. : 604-737-4057**

**Courriel :**

**mmortens@cmhc-schl.gc.ca**

<b>Mises en chantier en milieu rural</b>					
	<b>Log. indiv.</b>	<b>Jumelés</b>	<b>En rangée</b>	<b>App.</b>	<b>Total</b>
1T 2001	179	17	26	0	222
2T 2001	370	21	34	12	437
3T 2001	329	27	103	10	469
4T 2001	381	22	8	6	417
<b>Total 2001</b>	<b>1 259</b>	<b>87</b>	<b>171</b>	<b>28</b>	<b>1 545</b>
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
<b>Total 2002</b>	<b>981</b>	<b>114</b>	<b>32</b>	<b>184</b>	<b>1 311</b>
<b>Mises en chantier en milieu urbain</b>					
	<b>Log. indiv.</b>	<b>Jumelés</b>	<b>En rangée</b>	<b>App.</b>	<b>Total</b>
1T 2001	1 162	110	351	1 323	2 946
2T 2001	1 623	243	348	2 405	4 619
3T 2001	2 033	249	345	1 549	4 176
4T 2001	1 785	227	471	1 465	3 948
<b>Total 2001</b>	<b>6 603</b>	<b>829</b>	<b>1 515</b>	<b>6 742</b>	<b>15 689</b>
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	5 933
4T 2002	2 469	280	674	2 020	5 443
<b>Total 2002</b>	<b>9 749</b>	<b>1 111</b>	<b>2 273</b>	<b>7 181</b>	<b>20 314</b>

**Tableau 1**

**Mises en chantier, régions urbaines de la C.-B.  
Octobre - Décembre 2002**

RÉGION	LOGEMENT INDIVIDUEL			LOGEMENT COLLECTIF			TOTAL		
	2001	2002	% de var.	2001	2002	% de var.	2001	2002	% de var.
<b>Régions métropolitaines</b>									
Abbotsford	101	106	5	0	276	**	101	382	278
Vancouver	978	1,288	32	1,313	2,056	57	2,291	3,344	46
Victoria	185	197	6	313	234	(25)	498	431	(13)
<b>AR de 50 000 à 99 000 habitants</b>									
Chilliwack	41	73	78	91	69	(24)	132	142	8
Courtenay	32	69	116	10	8	(20)	42	77	83
Kamloops	33	50	52	2	15	650	35	65	86
Kelowna	170	257	51	275	240	(13)	445	497	12
Nanaimo	66	112	70	12	6	(50)	78	118	51
Prince George	17	26	53	0	0	**	17	26	53
Vernon	40	63	58	63	10	(84)	103	73	(29)
<b>AR de 10 000 à 49 999 habitants</b>									
Campbell River	9	16	78	0	0	**	9	16	78
Cranbrook	4	21	425	0	0	**	4	21	425
Dawson Creek	4	4	0	48	2	(96)	52	6	(88)
Duncan	24	28	17	2	8	300	26	36	38
Fort St. John	12	11	(8)	10	6	(40)	22	17	(23)
Kitimat	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Parksville-Qualicum	0	55	**	0	0	**	0	55	**
Penticton	24	39	63	0	22	**	24	61	154
Port Alberni	3	2	(33)	0	0	**	3	2	(33)
Powell River	2	0	**	0	0	**	2	0	**
Prince Rupert	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Quesnel	3	10	233	0	0	**	3	10	233
Terrace	2	0	**	0	0	**	2	0	**
Williams Lake	16	22	38	0	0	**	16	22	38
<b>Villes de 10 000 habitants et plus</b>									
Salmon Arm	14	12	(14)	0	4	**	14	16	14
Squamish	3	5	67	24	18	(25)	27	23	(15)
Summerland	2	3	50	0	0	**	2	3	50
<b>Total</b>	<b>1,785</b>	<b>2,469</b>	<b>38</b>	<b>2,163</b>	<b>2,974</b>	<b>37</b>	<b>3,948</b>	<b>5,443</b>	<b>38</b>

**Tableau 2**

**Mises en chantier - centres urbains de la C.-B.  
Janvier - Decembre 2002**

RÉGION	LOGEMENT INDIVIDUEL			LOGEMENT COLLECTIF			TOTAL		
	2001	2002	% de var.	2001	2002	% de var.	2001	2002	% de var.
<b>Régions métropolitaines</b>									
Abbotsford	412	558	35	6	480	7,900	418	1,038	148
Vancouver	3,512	4,980	42	7,350	8,217	12	10,862	13,197	21
Victoria	631	879	39	633	465	(27)	1,264	1,344	6
<b>AR de 50 000 à 99 000 habitants</b>									
Chilliwack	172	302	76	104	215	107	276	517	87
Courtenay	139	269	94	48	87	81	187	356	90
Kamloops	160	194	21	40	41	2	200	235	18
Kelowna	625	988	58	478	603	26	1,103	1,591	44
Nanaimo	259	418	61	69	69	0	328	487	48
Prince George	45	96	113	32	4	(88)	77	100	30
Vernon	163	206	26	102	65	(36)	265	271	2
<b>AR de 10 000 à 49 999 habitants</b>									
Campbell River	41	63	54	0	6	**	41	69	68
Cranbrook	23	61	165	2	27	1,250	25	88	252
Dawson Creek	10	12	20	48	4	(92)	58	16	(72)
Duncan	84	96	14	6	24	300	90	120	33
Fort St. John	39	60	54	51	20	(61)	90	80	(11)
Kitimat	0	3	**	0	0	**	0	3	**
Parksville-Qualicum	0	231	**	0	18	**	0	249	**
Penticton	91	123	35	28	138	393	119	261	119
Port Alberni	19	15	(21)	0	0	**	19	15	(21)
Powell River	13	5	(62)	46	0	**	59	5	(92)
Prince Rupert	3	0	**	0	2	**	3	2	(33)
Quesnel	17	29	71	2	0	**	19	29	53
Terrace	9	0	**	0	0	**	9	0	**
Williams Lake	74	80	8	10	0	**	84	80	(5)
<b>Villes de 10 000 habitants et plus</b>									
Salmon Arm	39	47	21	4	37	825	43	84	95
Squamish	8	13	63	27	43	59	35	56	60
Summerland	15	21	40	0	0	**	15	21	40
<b>Total</b>	<b>6,603</b>	<b>9,749</b>	<b>48</b>	<b>9,086</b>	<b>10,565</b>	<b>16</b>	<b>15,689</b>	<b>20,314</b>	<b>29</b>

**Tableau 3**

**Octobre - Decembre 2002**

	Logement individuel	Logement individuel	Logement locatif	Copropriété en rangée	Appartement en copropriété	Appartement locatif	Total
<b>Logements achevés</b>							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	145	-	-	8	58	59	270
Vancouver	1,101	200	18	420	1,155	585	3,479
Victoria	208	14	-	4	-	-	226
<i>Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	70	6	10	10	-	29	125
Courtenay	58	8	-	-	37	-	
Kamloops	54	4	-	8	-	-	66
Kelowna	272	20	-	16	37	68	413
Nanaimo	122	10	-	4	-	-	136
Prince George	28	-	-	-	-	-	28
Vernon	51	12	-	-	-	-	63
<b>Total</b>	<b>2,109</b>	<b>274</b>	<b>28</b>	<b>470</b>	<b>1,287</b>	<b>741</b>	<b>4,806</b>
<b>Janvier - Decembre 2002</b>							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	527	8	-	14	94	59	702
Vancouver	4,060	666	79	1,139	3,270	1,823	11,037
Victoria	814	60	-	65	186	86	1,211
<i>Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	221	18	10	28	-	157	434
Courtenay	236	12	-	11	37	-	296
Kamloops	184	14	-	28	72	-	298
Kelowna	834	80	83	42	85	128	1,252
Nanaimo	352	38	-	16	4	-	410
Prince George	84	2	-	-	-	32	118
Vernon	179	20	-	20	-	-	219
<b>Total</b>	<b>7,491</b>	<b>918</b>	<b>172</b>	<b>1,363</b>	<b>3,748</b>	<b>2,285</b>	<b>15,977</b>

**Tableau 4**

**Octobre - Decembre 2002**

	Logement individuel	Logement individuel	Logement locatif	Copropriété en rangée	Appartement en copropriété	Appartement locatif	Total
<b>Nombre de logements récemment achevés et écoulés</b>							
<b>Régions métropolitaines</b>							
Abbotsford	83	-	-	4	58	59	204
Vancouver	811	110	12	214	371	585	2,103
Victoria	172	8	-	4	-	-	184
	-	-	-	-	-	-	
<b>Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines</b>							
Chilliwack	52	2	-	-	-	29	83
Courtenay	39	-	-	-	-	-	39
Kamloops	38	4	-	8	-	-	50
Kelowna	237	11	-	-	-	68	316
Nanaimo	94	6	-	-	-	-	100
Prince George	18	-	-	-	-	-	18
Vernon	48	6	-	-	-	-	54
<b>Total</b>	<b>1,592</b>	<b>147</b>	<b>12</b>	<b>230</b>	<b>429</b>	<b>741</b>	<b>3,151</b>
<b>Janvier- Decembre 2002</b>							
<b>Régions métropolitaines</b>							
Abbotsford	360	6	-	4	94	59	523
Vancouver	3,047	394	49	663	938	1,823	6,914
Victoria	715	37	-	29	-	86	867
<b>Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines</b>							
Chilliwack	172	8	-	5	-	157	342
Courtenay	182	4	-	4	-	-	190
Kamloops	143	13	-	16	-	-	172
Kelowna	738	61	75	20	-	128	1,022
Nanaimo	275	24	-	-	-	-	299
Prince George	59	-	-	-	-	32	91
Vernon	164	13	-	9	-	-	186
<b>Total</b>	<b>5,855</b>	<b>560</b>	<b>124</b>	<b>750</b>	<b>1,032</b>	<b>2,285</b>	<b>10,606</b>

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

## Premier trimestre 2003

Cameron Muir, analyste principal de marche

	<u>Statistiques récentes</u> <u>2001</u>	<u>Orientation probable</u> <u>au cours des</u> <u>12 prochains mois</u>	<u>Prévisions</u> <u>pour 2002</u>	<u>Prévisions</u> <u>pour 2003</u>	<u>Ces chiffres</u> <u>indiquent que,</u> <u>cette année, le</u> <u>marché de l'habitation</u>
<b><u>Mises en chantier en C.-B.</u></b>					
Total	17,234	▲	21,625	23,000	s'améliorera
Variation sur un an			25.48%	6.36%	
Logements individuels	7,862	▲	10,730	10,900	s'améliorera
			36.48%	1.58%	
Logements collectifs	9,372	▲	10,895	12,100	s'améliorera
			16.25%	11.06%	
<b><u>Marché de la revente de la C.-B.</u></b>					
Ventes S.I.A. (nombre de log.)	69,430	▲	82,737	79,000	demeurera stable
			19.17%	-4.52%	
Prix S.I.A. moyen (\$)	222,984	▲	238,000	245,000	s'améliorera
			6.73%	2.94%	
<b><u>Indicateurs économiques en C.-B.</u></b>					
PIB réel (variation en %)	0.9	▲	2.0	2.6	s'améliorera
Revenu personnel disponible (var. en %)	2.9	▲	3.1	4.5	s'améliorera
Croissance démographique (en %)	0.9	▲	1.0	1.2	s'améliorera
Solde migratoire interprovincial	(8,991)	▲	(6,000)	(3,000)	s'améliorera
Solde migratoire international	32,179	↔	32,000	33,700	demeurera stable
Emploi (var. en %)	-0.3	▲	1.6	1.9	s'améliorera
Taux de chômage (en %)	7.6	↔	8.6	8.4	s'affaiblira
Taux hypothécaire à trois ans (en %)	6,80 %	↔	5,88 - 6,95 %	6,20 - 8,26 %	demeurera stable
Inflation : IPC (en %)	1.7	▲	2.1	2.0	s'affaiblira
Valeur des permis de construire					
Secteur résidentiel (en M\$)	2,829.9	▲	3,508.9	3,600.0	s'améliorera
Secteur non résidentiel (en M\$)	2,124.9	▲	1,950.0	2,200.0	s'affaiblira

Bien que la consommation intérieure reste vive, les exportations de la Colombie-Britannique demeurent modérées à cause de l'incertitude économique observée chez nos voisins du Sud. Cependant, 2003 sera une année pivot, avec le raffermissement de l'économie aux États-Unis survenant juste après l'augmentation des bénéfices des sociétés et le règlement de la crise irakienne. D'une part, les entreprises rentables et la confiance croissante des consommateurs exerceront une pression à la hausse sur les taux hypothécaires à mesure que les investisseurs délaisseront les obligations, qui donnent de faibles rendements, pour se tourner vers les actions, qui offrent des rendements supérieurs. D'autre part, l'effet de l'ascension graduelle des taux hypothécaires sera atténuée par la croissance de l'emploi et du revenu disponible. Les ventes S.I.A. dans la province demeureront nombreuses, ne fléchissant que légèrement pour se chiffrer à 79 000, et les prix monteront un peu plus rapidement que le taux d'inflation. La construction résidentielle continuera de suivre une tendance haussière, s'accéléralant de 6 % en 2003 après avoir affiché un bond de 25 % l'an dernier.

© (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.