



HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Colombie-Britannique – Novembre 2003

Faits saillants du 3^e trimestre 2003

Le rythme d'activité s'accélère sur le marché de l'habitation

Le marché de l'habitation s'est raffermi au troisième trimestre en Colombie-Britannique, la demande de logements neufs et existants ayant été stimulée par les bas taux d'intérêt. D'autres moteurs clés de la demande, notamment l'emploi, la confiance des consommateurs et la croissance du revenu, sont également à l'origine de l'intensification de la construction résidentielle.

Les Britanno-colombiens sont plus confiants quant à leur emploi et à leur situation financière. Des statistiques montrent que, de juillet à septembre, le nombre d'emplois dans la province était de loin supérieur à celui enregistré à la même période l'an dernier, et que les gains réalisés étaient en grande partie concentrés du côté des postes à plein temps.

L'activité sur le marché de la revente a repris au troisième trimestre, touchant presque le sommet atteint en 1991. Comme le nombre d'inscriptions a très peu augmenté et que la demande d'habitations est vive, les prix de revente moyens ont continué de croître dans la plupart des régions de la province.

L'effervescence du marché de la revente a débordé sur le marché du neuf, car les acheteurs éventuels se sont tournés vers les constructions neuves pour satisfaire leurs besoins en matière de logement. Les entrepreneurs ont mis en chantier 7 678 habitations au troisième trimestre, soit 29 % de plus qu'un an plus tôt.

L'accroissement des niveaux de production est principalement attribuable à la vitalité du segment des collectifs. Au troisième trimestre 2003, 4 597 logements collectifs ont été

SOMMAIRE

Faits saillants du 3^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

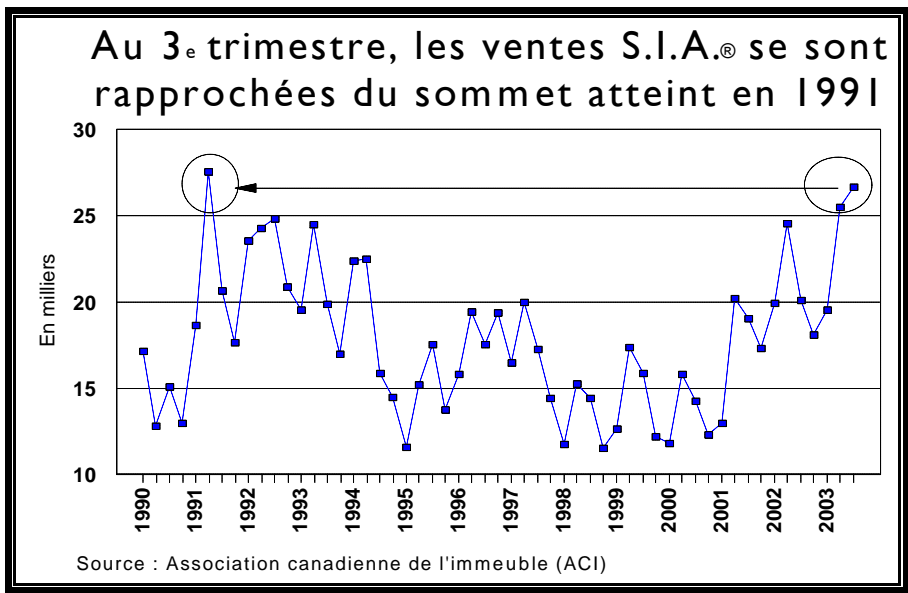
Logements achevés 6

Logements neufs écoulés 7

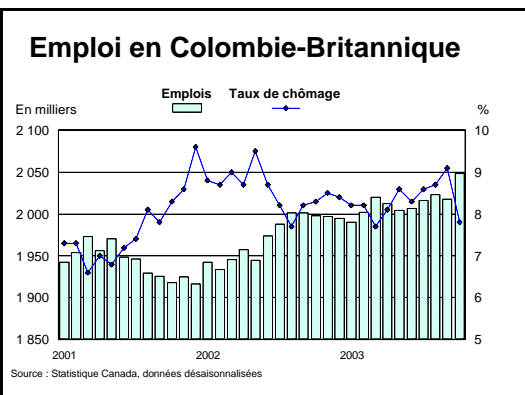
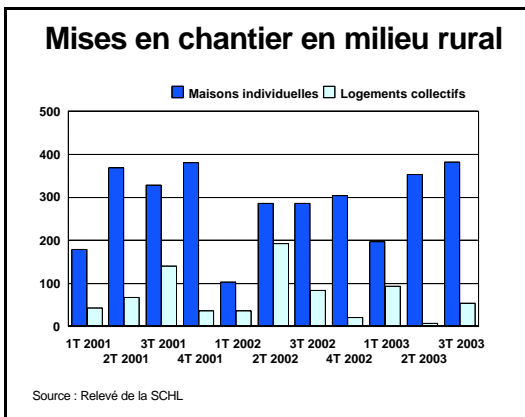
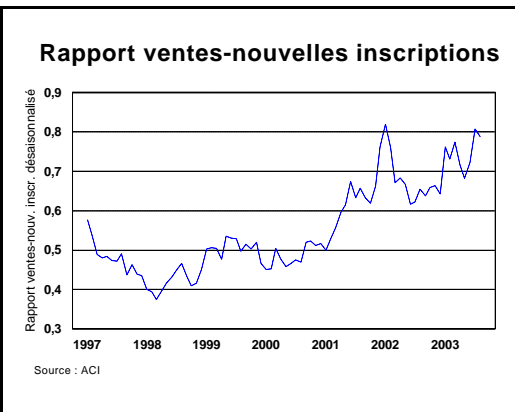
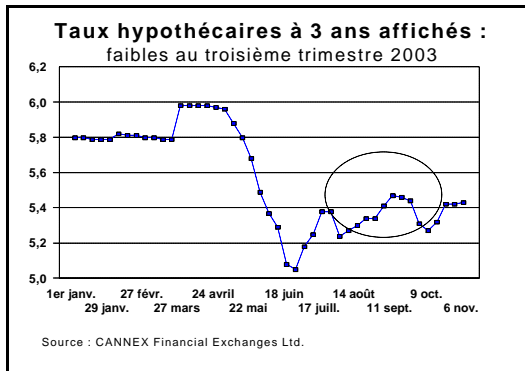
SUIVI DU MARCHÉ DE L'HABITATION EN COLOMBIE-BRITANNIQUE 8

commencés, ce qui représente un bond de 42 % en glissement annuel. La plupart sont situés dans les régions métropolitaines de Vancouver et de Victoria. La construction d'habitations de ce type a commencé à prendre de l'ampleur au milieu de 2002 et a pris son essor en 2003.

Les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 14 % au troisième trimestre par rapport à la période correspondante de 2002. Des hausses ont été observées dans l'ensemble de la province, Vancouver étant le plus vigoureux. La construction de maisons individuelles devrait connaître une croissance plus lente en 2004, car l'ascension des prix et le relèvement graduel des taux d'intérêt modéreront la demande.



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



L'économie et les taux d'intérêt

Les bas taux d'intérêt continuent d'être le moteur de la croissance économique dans la province. La faiblesse des coûts de financement profite au secteur de la construction résidentielle et à celui du commerce de détail. Toutefois, l'économie de la Colombie-Britannique a subi, cette année, un certain nombre de chocs qui réduiront sa croissance globale. On pense notamment à l'incidence du SRAS sur le tourisme, ainsi qu'au raffermissement soudain de la devise canadienne, lequel a exercé un effet modérateur sur les exportations dans la province. L'expansion de l'économie britanno-colombienne sera donc un peu plus lente que l'an passé.

Le taux de croissance devrait s'élever à 1,7 % en 2003, puis à 2,8 % en 2004. La hausse prévue sera en grande partie liée au redressement de l'économie américaine.

Au troisième trimestre, le taux de croissance annualisé aux États-Unis a atteint un niveau étonnant et inopiné de 8,2 %. La remontée tant attendue des marchés de l'emploi chez nos voisins du sud semble s'être enfin matérialisée, le nombre de postes ayant augmenté au cours des trois derniers mois. Le développement de la demande américaine sera bénéfique pour le secteur du commerce en Colombie-Britannique, mais l'appréciation du dollar canadien viendra en amortir les effets.

L'accélération de la croissance économique entraînera une amélioration de l'emploi en Colombie-Britannique. En 2004, l'économie provinciale devrait connaître un gain d'environ 40 000 postes. Voilà donc une

bonne nouvelle pour le marché de l'habitation, compte tenu en outre de la tendance haussière que suit la confiance des consommateurs. En revanche, à mesure que la croissance économique reprendra en Amérique du Nord, les taux d'intérêt se mettront à monter, bien que graduellement. L'escalade des taux d'intérêt calmera la demande de logements. Cependant, les taux resteront peu élevés en comparaison des normes historiques, si bien que le coût du financement restera assez bas, soutenant ainsi le secteur de l'habitation.

Plusieurs facteurs donnent à penser que le relèvement des taux d'intérêt se fera progressivement. Premièrement, l'inflation au Canada se situe encore dans la fourchette cible établie par la Banque du Canada. Deuxièmement, le renforcement de la devise canadienne freine l'économie du Canada, ce qui atténue les risques d'inflation rapide et de poussée des taux d'intérêt. Troisièmement, l'inflation aux États-Unis ne représente pas une menace, de sorte que les taux d'intérêt à court terme dans ce pays devraient rester près des creux historiques jusqu'au milieu de 2004. La présente période de bas taux hypothécaires devrait donc se prolonger jusqu'en 2004. Dans ce contexte, la demande de logements s'intensifiera, mais moins fortement qu'au cours des deux dernières années.

Croissance de l'emploi

De janvier à octobre, l'emploi total en Colombie-Britannique était en hausse de 2,3 % par rapport à la même période en 2002. Un peu plus de 45 000 postes ont été créés jusqu'à présent cette année.

Cette progression est le résultat d'un accroissement de l'emploi à

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

plein temps. En effet, les entreprises ont majoré le nombre d'heures de travail de leurs employés pour s'adapter à l'amélioration de la conjoncture. L'emploi à plein temps a crû de 2,6 %, soit de quelque 40 000 postes, ce qui représente l'essentiel des gains enregistrés depuis le début de l'année.

Pour la période allant de janvier à octobre, le salaire moyen a augmenté de 2,8 % d'une année sur l'autre. Comme l'inflation s'est chiffrée en moyenne à 2,3 % pendant ce temps, la croissance du revenu réel soutiendra la demande d'habitations.

Permis de construire

La Colombie-Britannique reste l'un des moteurs de l'essor que connaît actuellement le secteur de la construction résidentielle au Canada. La valeur totale des permis de construire a grimpé de 20,4 % aux trois premiers trimestres par rapport à la même période l'an dernier. Même s'ils n'aboutissent pas tous à une mise en chantier, les permis de bâtir sont un bon indicateur de l'activité à venir. La construction résidentielle en Colombie-Britannique continuera de s'accélérer grâce à l'importante hausse de la valeur totale des permis délivrés.

RMR de Vancouver

Près de deux tiers des habitations mises en chantier au troisième trimestre sont situées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver. Des 5 146 unités commencées entre juillet et septembre, la plupart sont des logements collectifs. Les mises en chantier de collectifs ont bondi de 38 % par rapport au troisième trimestre de 2002, alors que celles de maisons individuelles, qui représentaient

une part plus importante du marché au premier trimestre de 2003, ont progressé de 8 %.

Offre de logements en C.-B.

Au troisième trimestre, le nombre de logements achevés était de 24,8 % supérieur à celui relevé un an auparavant. Le gonflement de l'offre tient principalement à la hausse observée dans le segment des appartements en copropriété.

En raison du grand volume de préventes et d'écoulements, les stocks d'habitations achevées et inoccupées sont restés maigres. Cette conjoncture incitera les entrepreneurs à construire davantage de logements. Le nombre total de mises en chantier devrait atteindre 26 000 en 2003 et 27 000 en 2004.

Mises en chantier en milieu rural

Au troisième trimestre, la construction résidentielle en milieu rural s'est intensifiée de 17,8 % sur un an. Le recul de l'activité dans le segment des collectifs est venu atténuer l'effet de la forte augmentation observée du côté

des maisons individuelles. La production de maisons individuelles dans les secteurs ruraux de la Colombie-Britannique s'est hissée à son niveau le plus élevé des deux dernières années. Les mises en chantier de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements se sont chiffrées à 54 au troisième trimestre de 2003, contre 84 un an plus tôt. Le cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu rural affiche une avance de 10,5 % sur celui enregistré il y a douze mois. Comme le taux de chômage est en baisse dans la plupart des régions de la province et que la situation devrait s'améliorer au chapitre des exportations plus tard dans l'année, le nombre total de mises en chantier en région rurale devrait dépasser celui atteint l'an dernier.

Renseignements :

Carol Frketic

Économiste régionale

Tél. : (604) 737-4067

Courriel :

cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier en milieu rural					
	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	1 311
1T 2003	198	28	22	43	291
2T 2003	353	0	8	0	361
3T 2003	382	14	14	26	436
Mises en chantier en milieu urbain					
	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	5 933
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
3T 2003	3 081	326	970	3 301	7 678

Tableau 1

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
De juillet à septembre 2003**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS		
	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	137	157	15	73	102	40	210	259	23
Vancouver	1,342	1,443	8	2,678	3,703	38	4,020	5,146	28
Victoria	234	274	17	120	388	223	354	662	87
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	90	85	(6)	36	93	158	126	178	41
Kamloops	52	67	29	12	31	158	64	98	53
Kelowna	252	331	31	68	117	72	320	448	40
Nanaimo	146	164	12	31	8	(74)	177	172	(3)
Prince George	38	39	3	2	0	**	40	39	(3)
Vernon	58	89	53	9	22	144	67	111	66
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	23	27	17	0	0	**	23	27	17
Courtenay	69	84	22	69	47	(32)	138	131	(5)
Cranbrook	20	28	40	27	0	**	47	28	(40)
Dawson Creek	4	8	100	0	0	**	4	8	100
Duncan	23	52	126	6	4	(33)	29	56	93
Fort St. John	25	24	(4)	4	2	(50)	29	26	(10)
Kitimat	1	2	100	0	0	**	1	2	100
Parksville-Qualicum	63	46	(27)	2	0	**	65	46	(29)
Penticton	40	45	13	81	16	(80)	121	61	(50)
Port Alberni	3	10	233	0	0	**	3	10	233
Powell River	1	8	700	0	0	**	1	8	700
Prince Rupert	0	1	**	2	0	**	2	1	(50)
Quesnel	16	8	(50)	0	0	**	16	8	(50)
Terrace	0	0	**	0	2	**	0	2	**
Williams Lake	22	43	95	0	34	**	22	77	250
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	24	22	(8)	12	0	**	36	22	(39)
Squamish	5	14	180	6	28	367	11	42	282
Summerland	7	10	43	0	0	**	7	10	43
Total	2,695	3,081	14	3,238	4,597	42	5,933	7,678	29

*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 septembre 2003 (Cumul annuel)**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS		
	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	452	448	(1)	204	375	84	656	823	25
Vancouver	3,692	4,142	12	6,161	7,332	19	9,853	11,474	16
Victoria	682	697	2	231	782	239	913	1,479	62
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	229	194	(15)	146	167	14	375	361	(4)
Kamloops	144	150	4	26	47	81	170	197	16
Kelowna	731	927	27	363	544	50	1,094	1,471	34
Nanaimo	306	412	35	63	46	(27)	369	458	24
Prince George	70	79	13	4	0	**	74	79	7
Vernon	143	217	52	55	30	(45)	198	247	25
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	47	71	51	6	2	(67)	53	73	38
Courtenay	200	231	16	79	102	29	279	333	19
Cranbrook	40	54	35	27	0	**	67	54	(19)
Dawson Creek	8	15	88	2	10	400	10	25	150
Duncan	68	120	76	16	11	(31)	84	131	56
Fort St. John	49	43	(12)	14	8	(43)	63	51	(19)
Kitimat	3	2	(33)	0	0	**	3	2	(33)
Parksville-Qualicum	176	140	(20)	18	11	(39)	194	151	(22)
Penticton	84	98	17	116	85	(27)	200	183	(9)
Port Alberni	13	18	38	0	8	**	13	26	100
Powell River	5	15	200	0	2	**	5	17	240
Prince Rupert	0	1	**	2	0	**	2	1	(50)
Quesnel	19	14	(26)	0	0	**	19	14	(26)
Terrace	0	3	**	0	2	**	0	5	**
Williams Lake	58	74	28	0	34	**	58	108	86
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	35	50	43	33	4	(88)	68	54	(21)
Squamish	8	26	225	25	108	332	33	134	306
Summerland	18	30	67	0	0	**	18	30	67
Total	7,280	8,271	14	7,591	9,710	28	14,871	17,981	21

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

SCHL

Tableau 3

De juillet à septembre 2003

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Tous
Logements achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	142	2	-	8	46	68	266
Vancouver	1,465	130	8	583	1,356	247	3,789
Victoria	205	21	-	25	55	-	306
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	47	8	-	39	-	-	94
Kamloops	62	10	-	5	-	-	77
Kelowna	340	24	-	4	71	-	439
Nanaimo	143	12	-	16	-	-	171
Prince George	23	-	-	-	-	-	23
Vernon	75	-	-	11	-	-	86
Total	2,502	207	8	691	1,528	315	5,251
De janvier à septembre 2003							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	374	6	0	22	122	170	694
Vancouver	3,992	528	55	1,448	2,815	978	9,816
Victoria	563	67	27	86	92	140	975
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	197	24	-	73	-	33	327
Kamloops	145	24	-	9	-	-	178
Kelowna	790	66	4	27	337	4	1,228
Nanaimo	328	28	3	28	4	21	412
Prince George	63	2	-	-	-	-	65
Vernon	166	4	-	17	-	-	187
Total	6,618	749	89	1,710	3,370	1,346	13,882

Tableau 4

De juillet à septembre 2003

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Tous
Écoulement de logements nouvellement achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	154	8	-	25	69	18	274
Vancouver	1,465	235	9	723	2,357	371	5,160
Victoria	292	34	27	82	293	12	740
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	94	10	-	63	-	-	167
Kamloops	65	7	-	28	-	-	100
Kelowna	339	22	-	5	83	3	452
Nanaimo	163	4	-	10	11	-	188
Prince George	43	-	-	-	-	-	43
Vernon	90	18	-	7	3	-	118
Total	2,705	338	36	943	2,816	404	7,242
De janvier à septembre 2003							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	397	6	-	25	137	199	764
Vancouver	3,909	541	48	1,476	2,964	1,462	10,400
Victoria	553	64	27	74	114	140	972
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	201	26	2	68	-	33	330
Kamloops	147	28	-	14	19	-	208
Kelowna	793	65	4	30	342	19	1,253
Nanaimo	342	29	-	38	29	21	459
Prince George	74	2	-	-	-	-	76
Vernon	160	12	-	18	32	-	222
Total	6,576	767	81	1,718	3,500	1,675	14,684

Suivi du marché de l'habitation en Colombie-Britannique

Quatrième trimestre 2003

Carol Frketich, économiste régionale

	<u>Statistiques récentes</u> 2002	<u>Orientation probable au cours des</u> 12 prochains mois	<u>Prévisions pour 2003</u>	<u>Prévisions pour 2004</u>	<u>Ces chiffres indiquent que, cette année, le</u> <u>marché de l'habitation</u>
<u>Mises en chantier en C.-B.</u>					
Total (nombre de logements)	21,625	▲	26,000	27,000	s'améliorera
Variation en % sur un an			20.2%	3.8%	
Logements individuels	10,730	▲	12,200	12,500	s'améliorera
			13.7%	2.5%	
Logements collectifs	10,895	▲	13,800	14,500	s'améliorera
			26.7%	5.1%	
<u>Marché de la revente en C.-B.</u>					
Ventes S.I.A.® (nombre de logements)	82,737	▼	88,600	82,600	s'affaiblira
			7.1%	-6.8%	
Prix S.I.A.® moyen (\$)	238,877	▲	255,000	263,000	s'améliorera
			6.7%	3.1%	
<u>Indicateurs économiques en C.-B.</u>					
PIB réel (variation en %)	2.4	▲	1.7	2.8	s'améliorera
Revenu personnel disponible (var. en %)	3.1	▲	3.0	4.1	s'améliorera
Croissance démographique (en %)	0.9	↔	1.0	1.0	demeurera stable
Solde migratoire interprovincial	-7,117	▲	-4,000	-2,000	s'améliorera
Solde migratoire international	27,576	↔	28,300	30,600	s'améliorera
Emploi (var. en %)	1.6	▲	2.1	2.0	s'améliorera
Taux de chômage (en %)	8.5	↔	8.4	8.4	demeurera stable
Taux hypothécaire à trois ans (en %)	6.28%	↔	5.25 - 6.25%	6.0 - 7.0%	demeurera stable
Inflation : IPC (en %)	2.3	↔	2.2	1.9	demeurera stable
<u>Valeur des permis de construire</u>					
Secteur résidentiel (en M\$)	3,888.1	▲	4,300	4,450	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 continue d'être l'une des provinces où le secteur de la construction croît le plus rapidement, la valeur totale des permis de construire ayant grimpé de 20,4 % pour la période allant de janvier à septembre. L'activité s'est intensifiée en 2003 sur les marchés de la revente, mais elle ralentira sa progression à mesure que les taux d'intérêt se relèveront en 2004. Le nombre de ventes de logements existants dépassera la barre des 80 000 pour la troisième année de suite. Le raffermissement de l'économie américaine contribuera à atténuer l'effet qu'exercera l'appréciation du dollar canadien sur l'économie de la Colombie-Britannique. En conséquence, le secteur du commerce dans la province devrait s'améliorer en 2004. L'accélération de la croissance laisse entrevoir un accroissement de l'emploi et de la demande de logements. Les mises en chantier d'habitations seront au nombre de 26 000 en 2003 et de 27 000 en 2004.