

A CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Colombie-Britannique – Février 2004

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Faits saillants du 4^e trimestre de 2003

Une année dynamique qui se termine bien

Le secteur de l'habitation de la Colombie-Britannique se trouve au coeur d'un cycle d'expansion dont les moteurs sont la faiblesse des taux d'intérêt et la croissance de l'emploi.

Après avoir décliné en juillet et en septembre, les taux d'intérêt sont demeurés, au quatrième trimestre, près de leur niveau le plus bas en 50 ans. Des charges de remboursement hypothécaire plus faibles ont permis à nombre de Britannico-Colombiens d'acheter une habitation. Les segments des accédants à la propriété, des investisseurs et des acheteurs de logement d'un cran supérieur ont été parmi les plus animés du marché.

L'emploi s'est nettement redressé pendant les trois derniers mois de 2003. Les 46 200 nouveaux postes ont renforcé la confiance des consommateurs. D'après des

enquêtes récentes, une forte proportion de Britannico-Colombiens estime que le moment est propice pour faire de gros achats, et les consommateurs envisagent l'avenir avec optimisme. Cette attitude continue de stimuler la demande sur les marchés de l'existant et du neuf.

Le marché de la revente a terminé l'année en beauté : 21 320 habitations ont changé de propriétaire au cours du quatrième trimestre, soit 18 % de plus qu'à la même période en 2002. Ces habitations se sont vendues en moyenne 275 388 \$, ce qui est 13 % plus cher qu'au dernier trimestre de l'année précédente.

La demande de logements existants a débordé sur le marché du neuf et donné un coup de fouet à la construction résidentielle. Durant le dernier trimestre de 2003, 6 739 habitations ont été

SOMMAIRE

Faits saillants du 4^e trimestre de 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

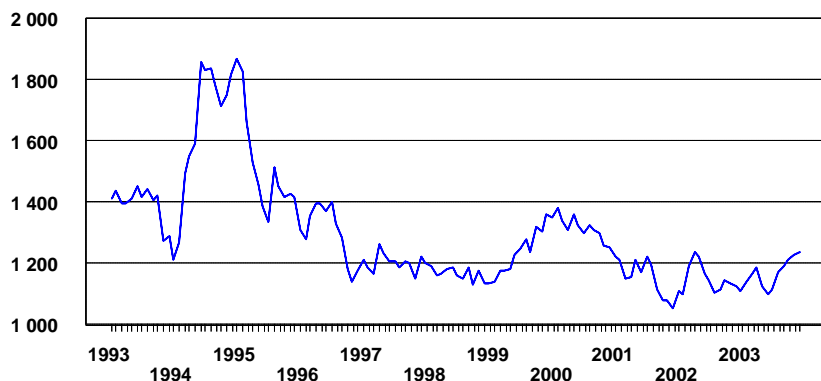
SUIVI DU MARCHÉ DE L'HABITATION EN COLOMBIE-BRITANNIQUE 8

commencées, 24 % de plus qu'un an auparavant. De ce nombre, plus de la moitié étaient des logements collectifs, soit 3 969. La part croissante des habitations de ce type est caractéristique de la phase que traverse le cycle d'évolution du secteur. Cette tendance devrait se poursuivre en 2004.

Le nombre des maisons individuelles mises en chantier entre octobre et décembre a atteint 2 770, une progression de 12 % par rapport au trimestre correspondant de 2002. Vancouver a enregistré un recul à ce chapitre comparativement à l'année précédente. Kelowna, Victoria et Abbotsford, par ailleurs, ont affiché les plus fortes augmentations.

Diminution des mensualités hypothécaires moyennes grâce aux bas taux d'intérêt

Mensualités hypothécaires moyennes désaisonnalisées, dollars de 1999

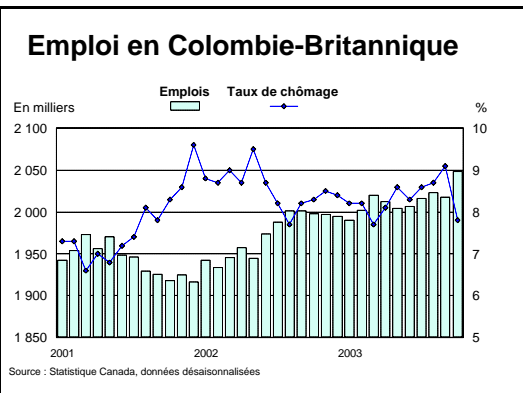
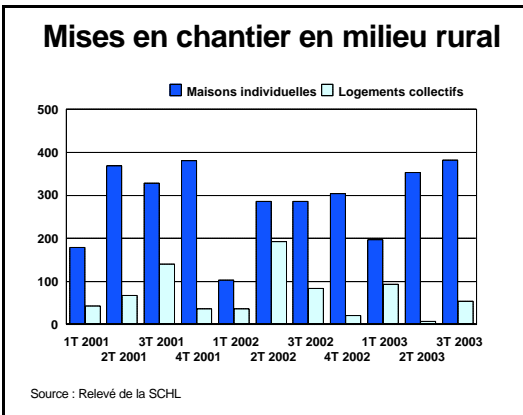
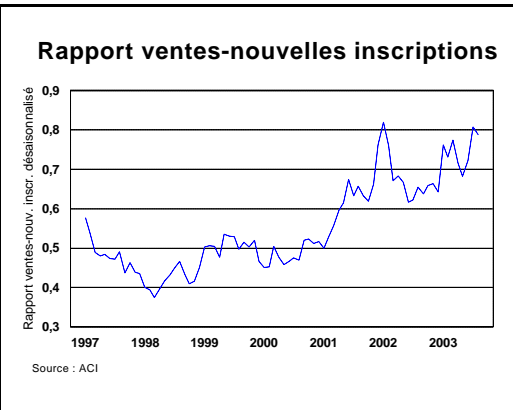
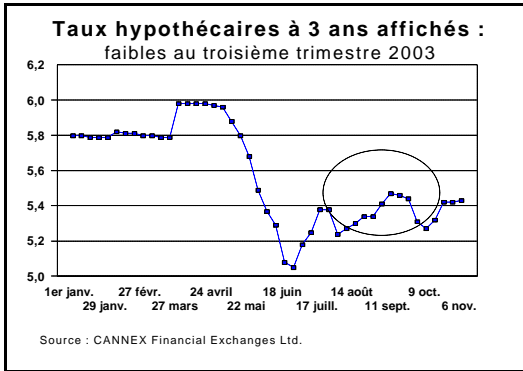


Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

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 octobre à decembre 2003**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS		
	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	106	186	75	276	47	-83	382	233	-39
Vancouver	1,288	1,240	-4	2,056	2,912	42	3,344	4,152	24
Victoria	197	272	38	234	257	10	431	529	23
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	73	69	-5	69	109	58	142	178	25
Kamloops	50	48	-4	15	56	273	65	104	60
Kelowna	257	364	42	240	302	26	497	666	34
Nanaimo	112	133	19	6	14	133	118	147	25
Prince George	26	24	-8	0	0	**	26	24	-8
Vernon	63	60	-5	10	11	10	73	71	-3
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	16	24	50	0	0	**	16	24	50
Courtenay	69	95	38	8	24	200	77	119	55
Cranbrook	21	13	-38	0	0	**	21	13	-38
Dawson Creek	4	4	0	2	0	**	6	4	-33
Duncan	28	43	54	8	11	38	36	54	50
Fort St. John	11	19	73	6	134	2,133	17	153	800
Kitimat	0	1	**	0	0	**	0	1	**
Parksville-Qualicum	55	56	2	0	41	**	55	97	76
Penticton	39	26	-33	22	10	-55	61	36	-41
Port Alberni	2	5	150	0	0	**	2	5	150
Powell River	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Prince Rupert	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Quesnel	10	7	-30	0	0	**	10	7	-30
Terrace	0	8	**	0	0	**	0	8	**
Williams Lake	22	24	9	0	2	**	22	26	18
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	12	27	125	4	3	-25	16	30	88
Squamish	5	15	200	18	36	100	23	51	122
Summerland	3	7	133	0	0	**	3	7	133
Total	2,469	2,770	12	2,974	3,969	33	5,443	6,739	24

*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 decembre 2003 (Cumul annuel)**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS		
	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	558	634	14	480	422	-12	1,038	1,056	2
Vancouver	4,980	5,382	8	8,217	10,244	25	13,197	15,626	18
Victoria	879	969	10	465	1,039	123	1,344	2,008	49
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	302	263	-13	215	276	28	517	539	4
Kamloops	194	198	2	41	103	151	235	301	28
Kelowna	988	1,291	31	603	846	40	1,591	2,137	34
Nanaimo	418	545	30	69	60	-13	487	605	24
Prince George	96	103	7	4	0	**	100	103	3
Vernon	206	277	34	65	41	-37	271	318	17
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	63	95	51	6	2	-67	69	97	41
Courtenay	269	326	21	87	126	45	356	452	27
Cranbrook	61	67	10	27	0	**	88	67	-24
Dawson Creek	12	19	58	4	10	150	16	29	81
Duncan	96	163	70	24	22	-8	120	185	54
Fort St. John	60	62	3	20	142	610	80	204	155
Kitimat	3	3	0	0	0	**	3	3	0
Parksville-Qualicum	231	196	-15	18	52	189	249	248	-0
Penticton	123	124	1	138	95	-31	261	219	-16
Port Alberni	15	23	53	0	8	**	15	31	107
Powell River	5	15	200	0	2	**	5	17	240
Prince Rupert	0	1	**	2	0	**	2	1	-50
Quesnel	29	21	-28	0	0	**	29	21	-28
Terrace	0	11	**	0	2	**	0	13	**
Williams Lake	80	98	23	0	36	**	80	134	68
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	47	77	64	37	7	-81	84	84	0
Squamish	13	41	215	43	144	235	56	185	230
Summerland	21	37	76	0	0	**	21	37	76
Total	9,749	11,041	13	10,565	13,679	29	20,314	24,720	22

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

SCHL

Tableau 3**De octobre à decembre 2003**

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Tous
Logements achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	138	2	0	49	142	0	331
Vancouver	1,283	146	0	503	1,150	255	3,337
Victoria	231	17	0	89	105	0	442
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	63	4	0	36	0	0	103
Kamloops	43	8	0	8	0	0	59
Kelowna	296	30	0	20	103	4	453
Nanaimo	153	2	0	0	0	0	155
Prince George	26	0	0	0	0	0	26
Vernon	59	2	0	22	0	0	83
Total	2,292	211	-	727	1,500	259	4,989
De janvier à decembre 2003							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	512	8	0	71	264	170	1,025
Vancouver	5,275	674	55	1,951	3,965	1,233	13,153
Victoria	794	84	27	175	197	140	1,417
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	260	28	0	109	0	33	430
Kamloops	188	32	0	17	0	0	237
Kelowna	1,086	96	4	47	440	8	1,681
Nanaimo	481	30	3	28	4	21	567
Prince George	89	2	0	0	0	0	91
Vernon	225	6	0	39	0	0	270
Total	8,910	960	89	2,437	4,870	1,605	18,871

Tableau 4

De octobre à decembre 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	120	2	-	45	116	-	283
Vancouver	1,239	165	1	531	1,147	381	3,464
Victoria	226	18	-	85	102	-	431
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	69	6	-	39	-	-	114
Kamloops	42	9	-	5	-	-	56
Kelowna	296	31	-	19	88	31	465
Nanaimo	153	4	3	-	15	-	175
Prince George	24	-	-	-	-	-	24
Vernon	64	2	-	22	-	-	88
Total	2,233	237	4	746	1,468	412	5,100
De janvier à decembre 2003							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	517	8	-	71	264	170	1,030
Vancouver	5,148	684	55	1,951	3,965	1,233	13,036
Victoria	776	81	27	175	197	140	1,396
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	270	32	-	109	-	33	444
Kamloops	189	37	-	12	-	-	238
Kelowna	1,089	96	4	45	440	8	1,682
Nanaimo	495	33	3	28	4	21	584
Prince George	98	2	-	-	-	-	100
Vernon	224	14	-	35	-	-	273
Total	8,806	987	89	2,426	4,870	1,605	18,783

Suivi du marché de l'habitation en Colombie-Britannique

Premier trimestre 2004

Carol Frketich, économiste régionale

	<u>Statistiques récentes 2003</u> *estimation	<u>Orientation probable au cours des 12 prochains mois</u>	<u>Prévisions pour 2004</u>	<u>Prévisions pour 2005</u>	<u>Ces chiffres indiquent que, cette année, le marché de l'habitation</u>
<u>Mises en chantier en C.-B.</u>					
Total (nombre de logements)	26 174	▲	27 000	27 000	s'améliorera
Variation en % sur un an			3,2%	0,0%	
Logements individuels	12 252	▲	12 600	12 650	s'améliorera
Logements collectifs	13 922	▲	14 400	14 350	s'améliorera
			3,4%	-0,3%	
<u>Marché de la revente en C.-B.</u>					
Ventes S.I.A.® (nombre de logements)	93 095	▼	82 600	78 000	s'affaiblira
			-11,3%	-5,6%	
Prix S.I.A.® moyen (\$)	259 990	▲	270 000	278 000	s'améliorera
			3,9%	3,0%	
<u>Indicateurs économiques en C.-B.</u>					
PIB réel (variation en %)	1,7*	▲	3,0	3,3	s'améliorera
Revenu personnel disponible (var. en %)	3,0*	▲	4,1	4,3	s'améliorera
Croissance démographique (en %)	0,8	↔	0,8	0,8	demeurera stable
Solde migratoire interprovincial	-4 000*	▲	(2 000)	0	s'améliorera
Solde migratoire international	28 300*	▲	30 600	32 300	s'améliorera
Emploi (var. en %)	2,5	↔	1,8	2,0	demeurera stable
Taux de chômage (en %)	8,1	↔	8,2	8,0	demeurera stable
Taux hypothécaire à trois ans (en %)	5,82%	↔	5,25 - 6,00%	5,75 - 6,50%	demeurera stable
Inflation : IPC (en %)	2,1	↔	1,9	2,0	demeurera stable
Valeur des permis de construire					
Secteur résidentiel (en M\$)	4 516	▲	4 800	4 900	s'améliorera
Secteur non résidentiel (en M\$)	1 877	▲	1 920	2 050	s'améliorera

La croissance de l'économie britanno-colombienne a été plus lente en 2003 qu'en 2002, le PIB ayant augmenté de 1,7 % (estimation). L'activité intérieure (investissement dans l'habitation et dépenses de consommation, principalement) a été favorisée par les bas taux d'intérêt, l'accroissement des revenus et la progression de l'emploi, alors que le renforcement du dollar canadien a entravé le secteur extérieur. La Colombie-Britannique demeure l'une des provinces où le secteur de la construction croît le plus rapidement, l'activité de ce dernier s'étant intensifiée de 21 % en 2003. Le raffermissement de la reprise économique aux États-Unis contribuera à atténuer le retentissement de l'appréciation du dollar canadien sur l'activité économique de la province. En conséquence, le secteur du commerce britanno-colombien devrait s'améliorer en 2004. La demande de logements augmentera à mesure que la croissance économique globale s'amplifiera. Le marché de la revente, bien que encore vigoureux, se repliera quand les taux d'intérêt se mettront à monter vers la fin de 2004. Les mises en chantier devraient plafonner à 27 000 en 2004 et en 2005. Une croissance démographique plus forte que prévu pourrait faire grimper leur nombre au-delà des prévisions.