



ACTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Colombie-Britannique

Le nombre de mises en chantier dépasse la barre des 30 000 pour la deuxième année de suite

Les constructeurs de la Colombie-Britannique ont mis en chantier 34 667 logements en 2005, soit 5,3 % de plus qu'en 2004. Il s'agit de la deuxième année d'affilée que le total provincial des mises en chantier dépasse la barre des 30 000. Cette solide performance tient au grand élan d'activité au quatrième trimestre.

Dans les centres urbains comptant 10 000 habitants et plus, les mises en chantier ont avancé de 10 % d'une année sur l'autre au quatrième trimestre, ce qui a donné les meilleurs résultats trimestriels enregistrés en fin d'année depuis 1994. Entre octobre

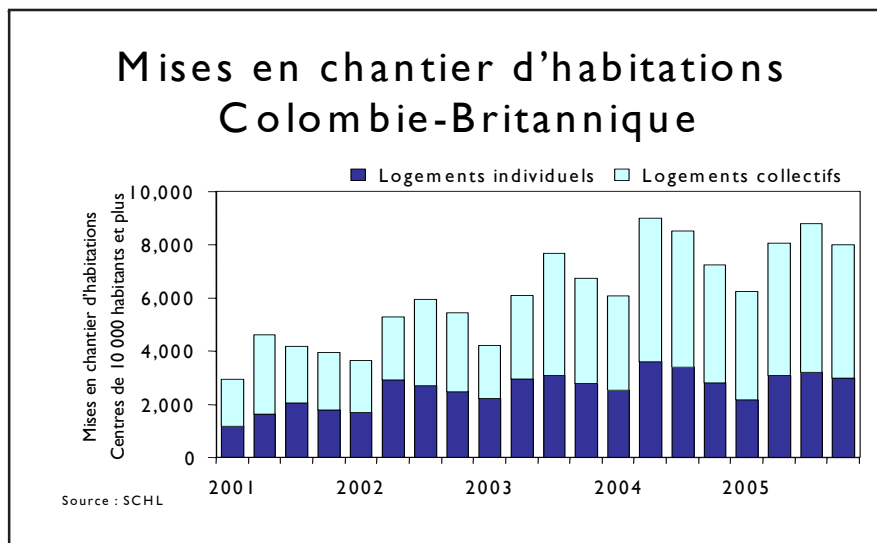
et décembre 2005, on a dénombré 36 630 logements en construction en milieu urbain – un record absolu. Malgré l'intense activité, les stocks restent faibles à cause du nombre de ventes sur plan et de la forte demande d'habitations.

En 2005, 19 664 logements collectifs ont été commencés : 6 % de plus qu'en 2004. Même si le logement individuel est souvent le produit le plus prisé, les mises en chantier dans cette catégorie ont régressé de 7 %, les constructeurs orientant leurs efforts vers d'autres types d'habitations. La rareté des terrains constructibles, surtout

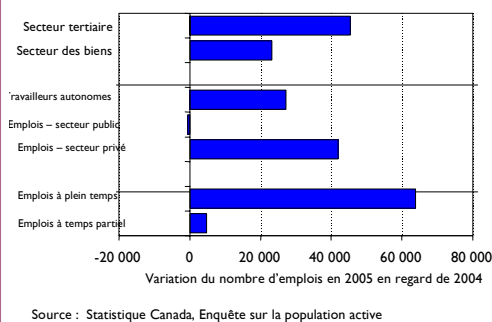
SOMMAIRE	
1	Faits saillants, 4 ^e trimestre 2005
2	Solides facteurs économiques fondamentaux en 2005
2	Les bas taux d'intérêt stimulent la demande
3	Record absolu des reventes en 2005
3	Le nombre de mises en chantier d'habitations varie d'une région à l'autre
3	Montée de la construction d'habitations en milieu rural
TABLEAUX STATISTIQUES	
4	Mises en chantier d'habitations, centres urbains
5	Cumul annuel, mises en chantier d'habitations
6	Logements achevés
7	Logements neufs écoulés

en région urbaine, et le coût élevé des terrains ont été les principales préoccupations des constructeurs en 2005.

Grâce à l'amélioration de la conjoncture économique à l'échelle provinciale, les mises en chantier se sont multipliées à l'extérieur des principaux centres urbains. Les régions rurales comptant moins de 10 000 habitants, intervenaient en effet pour 10,2 % des mises en chantier en 2005, contre 6,2 % en 2004.



Hausse de 3,4 % du nombre d'emplois en 2005



Solides facteurs économiques fondamentaux en 2005

La vigoureuse activité observée dans le secteur de la construction résidentielle tient aux solides facteurs économiques fondamentaux. Grâce aux prix élevés des marchandises, à la forte demande intérieure et aux investissements dans le secteur non résidentiel, l'économie provinciale est en phase d'expansion intermédiaire. De plus, la demande mondiale pour les principales marchandises de la Colombie-Britannique donne lieu à une croissance sans précédent de l'emploi et stimule les marchés de l'habitation dans les régions tributaires des ressources naturelles.

En 2005, la Colombie-Britannique a enregistré le taux d'augmentation le plus haut au chapitre de l'emploi depuis 1994. Les gains ont été concentrés dans l'emploi à plein temps et l'emploi rémunéré dans le privé. Le taux de chômage a ainsi reculé tout au long de l'année pour toucher un creux record de 4,9 % en novembre 2005. L'amélioration du marché du travail a en outre renforcé la confiance des consommateurs. Ce facteur, conjugué à la progression des revenus et aux bas taux d'intérêt, stimule les dépenses de consommation ainsi que l'activité sur les marchés du neuf et de l'existant.

La croissance démographique et la formation de ménages grossissent la demande de logements dans la province. Au cours des neuf premiers mois de 2005, le nombre de personnes venues s'installer en Colombie-Britannique en provenance d'autres provinces a augmenté de 4,3 % en glissement annuel, grâce notamment aux bonnes perspectives d'emploi. La province continue aussi d'être une destination de choix pour les immigrants internationaux. En fait, le solde migratoire international s'est chiffré à 31 677 durant les trois premiers trimestres de 2005, ce qui

représente une hausse de 16,7 % par rapport à la période correspondante en 2004. La robustesse persistante de l'activité dans le secteur de l'habitation témoigne également de l'accélération de la croissance démographique. Pour l'année s'étant terminée le 1^{er} juillet 2005, la population de la Colombie-Britannique s'est accrue de 1,3 %, tandis que celle du Canada a progressé de 0,9 %.

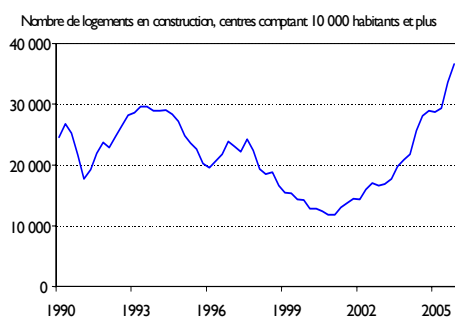
Ensemble, ces facteurs ont favorisé les investissements dans les propriétés résidentielles, ce qui continue à stimuler le développement économique global de la province.

Les bas taux d'intérêt stimulent la demande

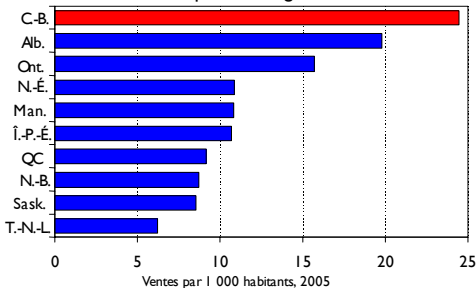
Tout au long de 2005, les bas taux d'intérêt ont été la locomotive du secteur de l'habitation et des dépenses de consommation sensibles aux taux d'intérêt. En septembre, la Banque du Canada a entamé un resserrement de sa politique monétaire, augmentant son taux directeur pour la première fois depuis octobre 2004. Puis, au quatrième trimestre, elle a relevé trois fois son taux cible du financement à un jour, portant le total des majorations à 75 points de base. Le taux directeur à court terme s'est ainsi établi à 3,25 % en fin d'année.

Les taux hypothécaires ont reflété les mesures prises par la Banque. En décembre, le taux hypothécaire affiché pour les prêts d'une durée de cinq ans a atteint 6,3 %; il n'était que de 5,8 % en octobre. Il faut généralement compter de 12 à 18 mois avant que l'incidence de la montée des taux d'intérêt se répercute sur l'économie, mais on pourrait voir un certain ralentissement des ventes en 2006.

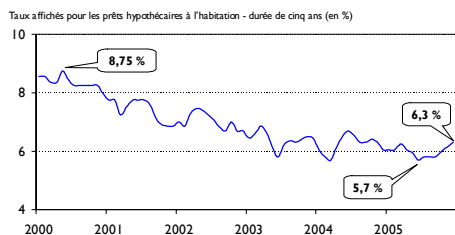
Nombre record de logements en construction



Reventes par habitant : la Colombie-Britannique se classe au premier rang



Les taux hypothécaires ont monté à la fin de 2005, mais restent relativement bas



Record absolu des reventes en 2005

L'an dernier, la Colombie-Britannique s'est encore classée au premier rang parmi les provinces canadiennes pour ce qui concerne le nombre de reventes par habitant. Les transactions conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) se sont chiffrées à 106 290, ce qui constitue une augmentation de 10,3 % en glissement annuel et un nouveau sommet. Cette cadence inédite d'activité a entraîné une hausse des prix, si bien que la valeur totale des transactions S.I.A.® a grimpé de 26,8 % en regard de 2004 et atteint le sommet annuel sans précédent de 35,3 milliards de dollars.

Puisque la vive demande s'accompagnait d'un nombre limité de nouvelles inscriptions, des pressions à la hausse ont continué à s'exercer sur les prix. Selon les estimations, le prix de revente moyen en Colombie-Britannique a avancé de 14 % depuis 2004. Les gains observés variaient selon la région et le type de logement. Le prix de revente moyen était de 425 745 \$ à Vancouver, en hausse de 14 % par rapport à 2004. À Victoria, il a bondi de 17 % pour se hisser à 380 897 \$.

Le nombre de mises en chantier d'habitations varie d'une région à l'autre

Le rythme de la construction résidentielle variait en fonction des régions en 2005. À Victoria, les constructeurs ont commencé 2 058 logements l'an dernier,

soit 13 % de moins qu'en 2004. À Vancouver, le nombre de mises en chantier a fléchi de 3 % à la même période. Parallèlement, les constructeurs de Kelowna ont, quant à eux, accru leur production de 24 %. Kamloops, Duncan, Campbell River, Penticton et Fort St. John se sont aussi démarqués, affichant des hausses prononcées d'activité en 2005.

Montée de la construction d'habitations en milieu rural

Dans les régions comptant moins de 10 000 habitants, la construction résidentielle a grimpé de 73 % en 2005. On y a en effet dénombré 3 548 mises en chantier d'habitations, contre 2 051 en 2004. L'an dernier, la production de logements collectifs s'est accélérée en milieu rural.

Pour en savoir davantage,
communiquer avec :

Carol Frketich
Économiste régionale
Tél. : 604-737-4067
Courriel : cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier d'habitations, régions rurales					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	App.	Total
1 T 2004	260	26	30	2	318
2 T 2004	543	36	16	24	619
3 T 2004	561	79	13	0	653
4 T 2004	363	57	14	27	461
Total 2004	1 727	198	73	53	2 051
1 T 2005	183	39	32	29	283
2 T 2005	509	68	5	222	804
3 T 2005	867	45	62	456	1 430
4 T 2005	705	97	111	118	1 031
Total 2005	2 264	249	210	825	3 548
Mises en chantier d'habitations, régions urbaines					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	App.	Total
1 T 2004	2 522	374	722	2 347	5 965
2 T 2004	3 609	504	1 074	3 821	9 008
3 T 2004	3 385	551	1 318	3 278	8 532
4 T 2004	2 813	435	1 200	2 807	7 255
Total 2004	12 329	1 864	4 314	12 367	30 874
1 T 2005	2 172	292	856	2 921	6 241
2 T 2005	3 090	411	1 295	3 276	8 072
3 T 2005	3 221	484	1 143	3 950	8 798
4 T 2005	2 972	355	955	3 726	8 008
Total 2005	11 455	1 542	4 249	13 873	31 119

Tableau 1

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
Du octobre à decembre 2005**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	133	116	-13	62	93	50	195	209	7
Vancouver	1 213	1 224	1	3 018	3 757	24	4 231	4 981	18
Victoria	248	241	-3	565	258	-54	813	499	-39
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	86	186	116	164	29	-82	250	215	-14
Kamloops	77	135	75	6	48	##	83	183	120
Kelowna	311	306	-2	249	385	55	560	691	23
Nanaimo	165	120	-27	62	59	-5	227	179	-21
Prince George	45	64	42	0	5	**	45	69	53
Vernon	102	69	-32	30	23	-23	132	92	-30
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	22	92	318	2	72	##	24	164	##
Courtenay	105	81	-23	70	83	19	175	164	-6
Cranbrook	26	53	104	2	27	##	28	80	186
Dawson Creek	14	5	-64	6	2	-67	20	7	-65
Duncan	50	43	-14	10	42	320	60	85	42
Fort St. John	30	23	-23	10	6	-40	40	29	-28
Kitimat	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Parksville-Qualicum	56	67	20	32	22	-31	88	89	1
Penticton	30	27	-10	69	45	-35	99	72	-27
Port Alberni	19	20	5	0	2	**	19	22	16
Powell River	0	17	**	0	6	**	n.d	23	**
Prince Rupert	2	0	-100	0	0	**	2	0	-100
Quesnel	8	20	150	0	0	**	8	20	150
Terrace	0	2	**	0	0	**	0	2	**
Williams Lake	33	19	-42	0	0	**	33	19	-42
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	28	24	-14	21	22	5	49	46	-6
Squamish	6	6	0	64	50	-22	70	56	-20
Summerland	4	12	200	0	0	**	4	12	200
Tous secteurs confondus	2 813	2 972	6	4 442	5 036	13	7 255	8 008	10

*Courtenay est devenu une petite agglomération de recensement (de 10 000 à 49 999 habitants)
SCHL

Tableau 2

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
De janvier à décembre 2005 (cumul annuel)**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	607	458	-25	476	554	16	1 083	1 012	-7
Vancouver	5 614	4 935	-12	13 816	13 979	1	19 430	18 914	-3
Victoria	1 038	974	-6	1 325	1 084	-18	2 363	2 058	-13
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	461	496	8	527	470	-11	988	966	-2
Kamloops	298	409	37	92	180	96	390	589	51
Kelowna	1 342	1 205	-10	882	1 550	76	2 224	2 755	24
Nanaimo	739	581	-21	208	324	56	947	905	-4
Prince George	181	259	43	128	25	-80	309	284	-8
Vernon	379	325	-14	100	90	-10	479	415	-13
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	121	220	82	49	119	143	170	339	99
Courtenay	426	391	-8	252	322	28	678	713	5
Cranbrook	89	160	80	2	27	##	91	187	105
Dawson Creek	30	32	7	8	8	0	38	40	5
Duncan	187	209	12	28	179	##	215	388	80
Fort St. John	87	109	25	38	44	16	125	153	22
Kitimat	2	2	0	0	0	**	2	2	0
Parksville-Qualicum	272	206	-24	156	83	-47	428	289	-32
Penticton	126	115	-9	192	291	52	318	406	28
Port Alberni	51	81	59	16	2	-88	67	83	24
Powell River	0	41	**	0	48	**	0	89	**
Prince Rupert	4	4	0	0	0	**	4	4	0
Quesnel	30	41	37	0	0	**	30	41	37
Terrace	3	9	200	0	0	**	3	9	200
Williams Lake	89	40	-55	33	0	-100	122	40	-67
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	91	106	16	36	48	33	127	154	21
Squamish	28	13	-54	171	235	37	199	248	25
Summerland	34	34	0	10	2	-80	44	36	-18
Tous secteurs confondus	12 329	11 455	-7	18 545	19 664	6	30 874	31 119	1

*Courtenay est devenu une petite agglomération de recensement (de 10 000 à 49 999 habitants)

SCHL

Tableau 3**Du octobre à décembre 2005**

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
Logements achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	153	0	0	0	120	0	273
Vancouver	1 157	160	0	892	1 410	125	3 744
Victoria	237	20	0	25	39	0	321
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	161	14	0	0	0	0	175
Kamloops	98	14	0	0	0	0	112
Kelowna	272	22	0	16	37	0	347
Nanaimo	147	18	0	3	40	0	208
Prince George	51	0	0	0	0	0	51
Vernon	57	8	0	20	0	0	85
Total	2 333	256	0	956	1 646	125	5 316
De janvier à décembre 2005							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	568	12	0	29	418	62	1 089
Vancouver	4 692	794	8	3 127	6 798	303	15 722
Victoria	935	87	4	159	688	0	1 873
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	478	40	0	233	0	90	841
Kamloops	348	54	0	16	0	0	418
Kelowna	1 126	110	2	188	462	8	1 896
Nanaimo	543	64	0	12	40	0	659
Prince George	204	0	0	0	0	32	236
Vernon	300	24	0	55	0	0	379
Total	9 194	1 185	14	3 819	8 406	495	23 113

Table 4

Du octobre à decembre 2005

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
Écoulement de logements nouvellement achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	138	0	0	1	96	0	235
Vancouver	1 095	184	1	923	1 307	114	3 624
Victoria	246	16	0	37	54	0	353
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	128	14	0	0	0	0	142
Kamloops	102	16	0	1	2	0	121
Kelowna	287	32	0	18	40	0	377
Nanaimo	131	21	0	2	10	0	164
Prince George	46	0	0	0	0	0	46
Vernon	57	8	0	20	0	0	85
Total	2 230	291	1	1 002	1 509	114	5 147
De janvier à decembre 2005							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	569	14	0	29	367	62	1 041
Vancouver	4 811	884	11	3 137	6 815	435	16 093
Victoria	932	96	4	173	690	1	1 896
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	464	38	0	239	0	90	831
Kamloops	351	58	0	16	4	0	429
Kelowna	1 165	116	2	187	467	8	1 945
Nanaimo	528	64	0	11	10	0	613
Prince George	198	0	0	0	0	32	230
Vernon	308	24	0	56	0	0	388
Total	9 326	1 294	17	3 848	8 353	628	23 466

SCHL

* Peut inclure des appartements pour propriétaire-occupant

© 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 dans toute autre langue 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.