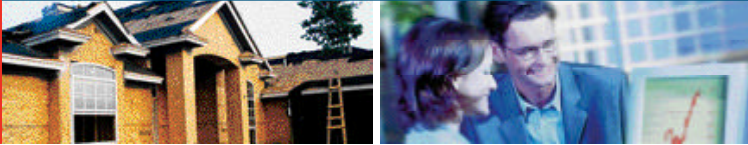


Actualités habitation Kelowna



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : décembre 2006

Les mises en chantier d'habitations ont ralenti à Kelowna en novembre

Moins d'habitations ont été mises en chantier dans la région de Kelowna en novembre 2006 qu'au cours du même mois en 2005. Il y en a eu 159, comparativement à 289 un an plus tôt. L'activité a ralenti tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des collectifs.

Il n'est pas surprenant que le nombre des mises en chantier d'habitations ait diminué, car le niveau d'activité avait monté en flèche, en octobre, dans la catégorie

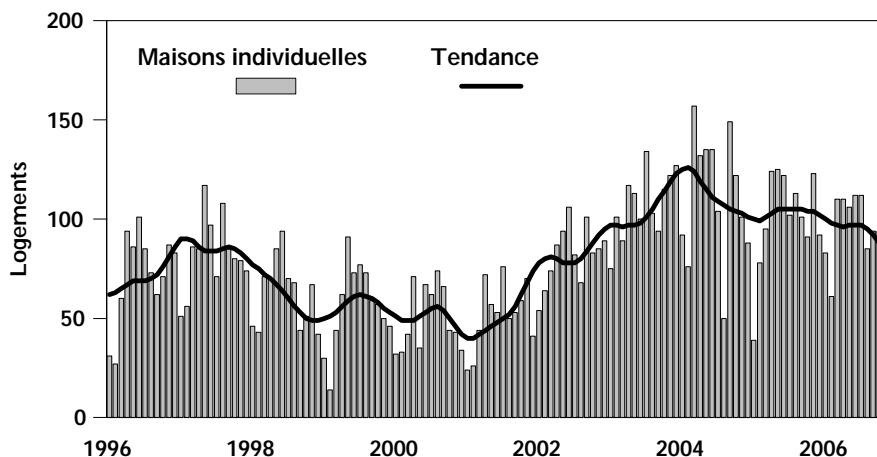
des appartements en copropriété. Le marché des logements collectifs demeure celui où la construction est la plus intense. Depuis le début de l'année, les mises en chantier y sont plus fortes que du côté des maisons individuelles. Les prix et la recherche d'un certain mode de vie sont les principaux critères des acheteurs. Dans le segment des maisons individuelles, la cadence demeure soutenue, mais elle a ralenti sous l'effet de la flambée des prix. Le niveau des stocks a augmenté, après s'être situé près de creux historiques plus tôt cette année.

Sommaire

- 1 Marché du neuf : Les mises en chantier d'habitations ont ralenti à Kelowna en novembre
- 2 Carte : AR de Kelowna
- 3 Tableaux 1 à 4 : Marché du neuf
- 12 Tableau 5 : Marché de la revente
- 13 Tableau 6 : Indicateurs économiques
- 14 Méthode d'enquête et définitions
- 16 Renseignements et abonnements

Figure 1 Mises en chantier de maisons individuelles

AR de Kelowna, de 1996 à 2006



Source : SCHL

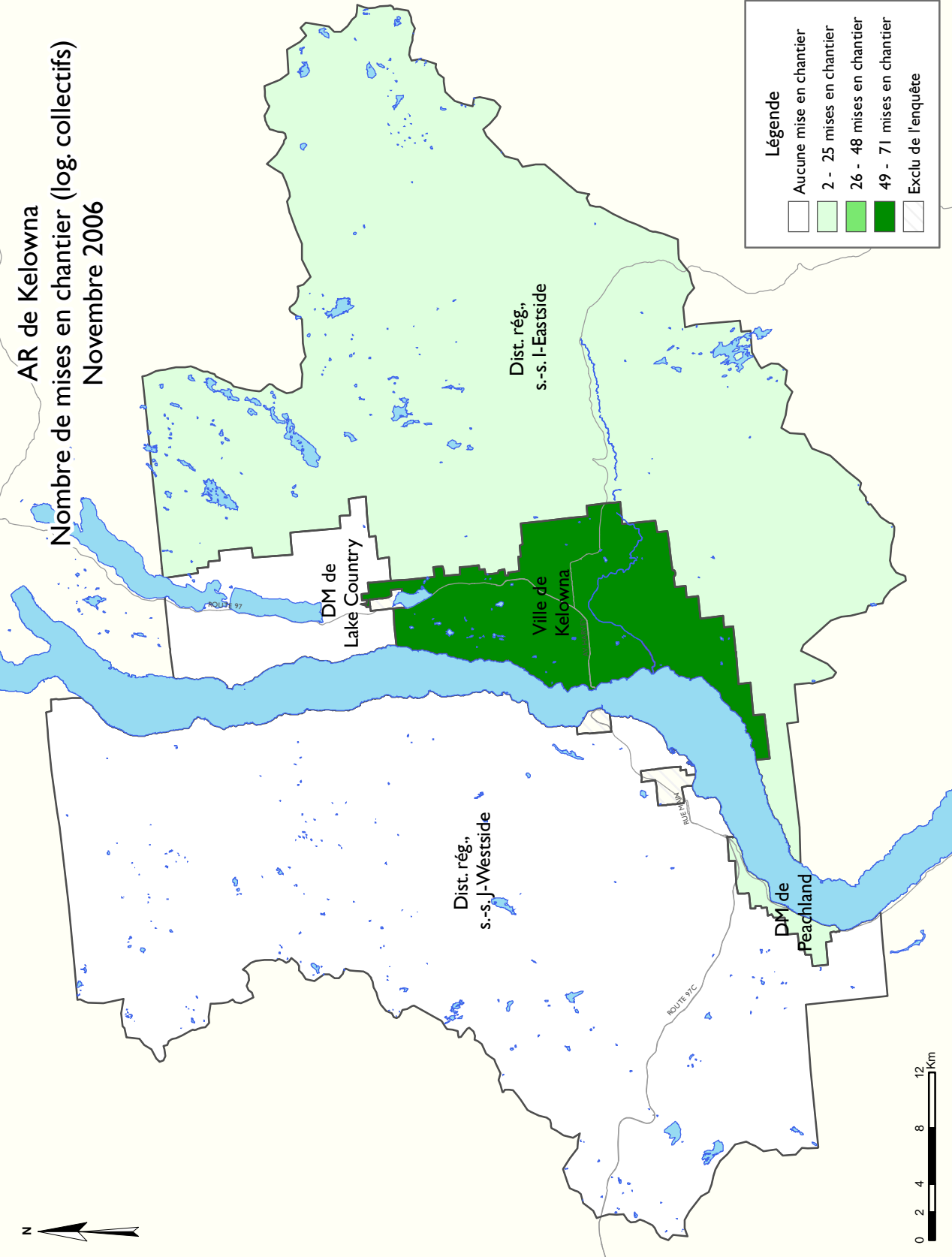
Abonnez-vous maintenant

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Les facteurs fondamentaux qui agissent sur la demande demeurent robustes. L'économie de la région de Kelowna poursuit son expansion, attirant ainsi des chercheurs d'emplois. Les commodités offertes dans la région exercent encore beaucoup d'attrait et contribuent à stimuler la croissance démographique et la demande de logements.

AR de Kelowna

Nombre de mises en chantier (log. collectifs) Novembre 2006



Légende

- Aucune mise en chantier
- 2 - 25 mises en chantier
- 26 - 48 mises en chantier
- 49 - 71 mises en chantier
- Exclu de l'enquête



Tableaux compris dans les rapports Actualités habitation

Fournis dans TOUS les rapports :

- 1 Sommaire de l'activité, RMR
- 2 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 2.1 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 3 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 3.1 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 4 Logements individuels écoulés par fourchette de prix
- 5 Activité au S.I.A.[®]
- 6 Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

- 1.1 Sommaire de l'activité par sous-marché
- 1.2 Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
- 2.2 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.3 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 2.4 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.5 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 3.2 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.3 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 3.4 Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.5 Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 4.1 Prix moyen (\$) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

- s.o. Sans objet
- * Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
- ** Variation supérieure à 200 %
- Néant ou zéro
- Nombre infime
- DD Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

**Tableau I : Sommaire de l'activité, AR de Kelowna
Novembre 2006**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Novembre 2006	69	0	0	2	32	50	6	0	159
Novembre 2005	113	0	0	0	19	147	10	0	289
Variation en %	-38.9	s.o.	s.o.	s.o.	68.4	-66.0	-40.0	s.o.	-45.0
Cumul 2006	954	0	0	31	372	1,132	64	0	2,553
Cumul 2005	1,069	42	0	1	249	1,016	52	83	2,512
Variation en %	-10.8	-100.0	s.o.	**	49.4	11.4	23.1	-100.0	1.6
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Novembre 2006	716	0	0	24	344	1,937	43	25	3,089
Novembre 2005	730	48	0	1	227	1,444	46	177	2,673
Variation en %	-1.9	-100.0	s.o.	**	51.5	34.1	-6.5	-85.9	15.6
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Novembre 2006	63	0	0	1	15	109	5	0	193
Novembre 2005	79	2	0	0	10	0	7	0	98
Variation en %	-20.3	-100.0	s.o.	s.o.	50.0	s.o.	-28.6	s.o.	96.9
Cumul 2006	890	12	0	50	299	736	60	137	2,184
Cumul 2005	976	84	7	0	195	451	53	8	1,774
Variation en %	-8.8	-85.7	-100.0	s.o.	53.3	63.2	13.2	**	23.1
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Novembre 2006	68	8	0	1	16	59	0	1	153
Novembre 2005	55	9	0	0	5	9	1	0	79
Variation en %	23.6	-11.1	s.o.	s.o.	**	**	-100.0	s.o.	93.7
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Novembre 2006	55	0	0	1	16	46	6	3	127
Novembre 2005	83	8	0	0	33	105	9	0	238
Variation en %	-33.7	-100.0	n/a	n/a	-51.5	-56.2	-33.3	n/a	-46.6
Cumul 2006	866	13	0	51	167	395	60	58	1,610
Cumul 2005	1,007	89	0	0	223	818	55	75	2,267
Variation en %	-14.0	-85.4	n/a	n/a	-25.1	-51.7	9.1	-22.7	-29.0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achevements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau I.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Novembre 2006**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Kelowna (ville)									
Novembre 2006	40	0	0	0	28	43	4	0	115
Novembre 2005	78	0	0	0	17	115	3	0	213
Lake Country (DM)									
Novembre 2006	9	0	0	0	0	0	1	0	10
Novembre 2005	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Peachland (DM)									
Novembre 2006	0	0	0	0	2	7	0	0	9
Novembre 2005	3	0	0	0	0	32	0	0	35
Distr. rég., ss-sect. J - Westside									
Novembre 2006	20	0	0	0	0	0	1	0	21
Novembre 2005	22	0	0	0	0	0	2	0	24
Distr. rég., ss-sect. I - Eastside									
Novembre 2006	0	0	0	2	2	0	0	0	4
Novembre 2005	1	0	0	0	2	0	0	0	3
Kelowna (AR)									
Novembre 2006	69	0	0	2	32	50	6	0	159
Novembre 2005	113	0	0	0	19	147	10	0	289
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Kelowna (ville)									
Novembre 2006	429	0	0	9	274	1,512	33	0	2,257
Novembre 2005	465	38	0	0	168	1,268	18	137	2,094
Lake Country (DM)									
Novembre 2006	74	0	0	1	0	232	1	25	333
Novembre 2005	70	0	0	0	3	0	3	0	76
Peachland (DM)									
Novembre 2006	12	0	0	0	28	65	0	0	105
Novembre 2005	15	2	0	0	7	134	0	0	158
Distr. rég., ss-sect. J - Westside									
Novembre 2006	183	0	0	10	24	128	8	0	353
Novembre 2005	143	8	0	0	35	42	4	40	272
Distr. rég., ss-sect. I - Eastside									
Novembre 2006	18	0	0	4	18	0	1	0	41
Novembre 2005	21	0	0	1	14	0	1	0	37
Kelowna (AR)									
Novembre 2006	716	0	0	24	344	1,937	43	25	3,089
Novembre 2005	730	48	0	1	227	1,444	46	177	2,673

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau I.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Novembre 2006**

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Kelowna (ville)									
Novembre 2006	44	0	0	1	7	109	4	0	165
Novembre 2005	55	2	0	0	10	0	6	0	73
Lake Country (DM)									
Novembre 2006	7	0	0	0	0	0	1	0	8
Novembre 2005	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Peachland (DM)									
Novembre 2006	1	0	0	0	4	0	0	0	5
Novembre 2005	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Distr. rég., ss-sect. J - Westside									
Novembre 2006	11	0	0	0	0	0	0	0	11
Novembre 2005	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Distr. rég., ss-sect. I - Eastside									
Novembre 2006	0	0	0	0	4	0	0	0	4
Novembre 2005	3	0	0	0	0	0	1	0	4
Kelowna (AR)									
Novembre 2006	63	0	0	1	15	109	5	0	193
Novembre 2005	79	2	0	0	10	0	7	0	98
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Kelowna (ville)									
Novembre 2006	45	4	0	1	11	59	0	1	121
Novembre 2005	44	5	0	0	3	9	1	0	62
Lake Country (DM)									
Novembre 2006	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Novembre 2005	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Peachland (DM)									
Novembre 2006	0	0	0	0	3	0	0	0	3
Novembre 2005	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distr. rég., ss-sect. J - Westside									
Novembre 2006	17	1	0	0	2	0	0	0	20
Novembre 2005	7	1	0	0	2	0	0	0	10
Distr. rég., ss-sect. I - Eastside									
Novembre 2006	0	3	0	0	0	0	0	0	3
Novembre 2005	0	3	0	0	0	0	0	0	3
Kelowna (AR)									
Novembre 2006	68	8	0	1	16	59	0	1	153
Novembre 2005	55	9	0	0	5	9	1	0	79

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Novembre 2006**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Nov. 2006	Nov. 2005	Nov. 2006	Nov. 2005	Nov. 2006	Nov. 2005	Nov. 2006	Nov. 2005	Nov. 2006	Nov. 2005	Variation en %
Black Mountain	4	11	0	0	0	0	0	0	4	11	-63.6
Dilworth Mountain	3	3	2	2	0	0	0	0	5	5	0.0
Ellison/Joe Rich	2	1	2	2	0	0	0	0	4	3	33.3
Glenrosa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Glenmore	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	-100.0
Kelowna (noyau)	5	6	0	0	0	0	43	0	48	6	**
Lake Country	10	3	0	0	0	0	0	0	10	3	**
Lakeview Heights	9	6	0	0	0	0	0	0	9	6	50.0
Lower Mission	2	4	6	0	0	3	0	0	8	7	14.3
North Glenmore	11	6	2	0	0	0	0	30	13	36	-63.9
Peachland	0	3	2	0	0	0	7	32	9	35	-74.3
Rutland	0	3	2	6	14	6	0	85	16	100	-84.0
Southeast Kelowna	0	7	2	0	0	0	0	0	2	7	-71.4
Shannon Lake	3	9	0	0	0	0	0	0	3	9	-66.7
Upper Mission	19	40	0	0	0	0	0	0	19	40	-52.5
Westbank	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3	-100.0
West Kelowna	5	6	0	0	0	0	0	0	5	6	-16.7
Westside	4	0	0	0	0	0	0	0	4	0	s.o.
Kelowna (AR)	77	123	18	10	14	9	50	147	159	289	-45.0

**Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - novembre 2006**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Variation en %
Black Mountain	69	73	2	0	0	0	0	0	71	73	-2.7
Dilworth Mountain	20	31	16	28	0	0	0	0	36	59	-39.0
Ellison/Joe Rich	24	27	26	16	0	0	0	0	50	43	16.3
Glenrosa	3	3	0	0	0	0	0	0	3	3	0.0
Glenmore	8	23	0	2	4	0	217	0	229	25	**
Kelowna (noyau)	44	113	16	8	4	19	198	144	262	284	-7.7
Lake Country	136	112	0	0	0	3	200	0	336	115	192.2
Lakeview Heights	55	53	0	0	18	0	86	0	159	53	200.0
Lower Mission	21	40	10	6	51	10	72	344	154	400	-61.5
North Glenmore	135	95	22	18	20	8	231	212	408	333	22.5
Peachland	16	20	12	4	20	3	7	78	55	105	-47.6
Rutland	42	50	28	8	98	94	121	239	289	391	-26.1
Southeast Kelowna	22	34	12	0	0	0	0	0	34	34	0.0
Shannon Lake	59	62	0	4	0	14	0	42	59	122	-51.6
Upper Mission	267	242	10	0	0	12	0	0	277	254	9.1
Westbank	23	14	8	4	0	0	0	40	31	58	-46.6
West Kelowna	53	44	0	6	0	25	0	0	53	75	-29.3
Westside	43	36	0	0	0	0	0	0	43	36	19.4
Kelowna (AR)	1,044	1,113	162	104	215	196	1,132	1,099	2,553	2,512	1.6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

**Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Novembre 2006**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Nov. 2006	Nov. 2005	Nov. 2006	Nov. 2005	Nov. 2006	Nov. 2005	Nov. 2006	Nov. 2005	Nov. 2006	Nov. 2005	Variation en %
Black Mountain	8	7	0	0	0	0	0	0	8	7	14.3
Dilworth Mountain	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3	-100.0
Ellison/Joe Rich	0	4	4	0	0	0	0	0	4	4	0.0
Glenrosa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Glenmore	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	-100.0
Kelowna (noyau)	5	8	2	2	0	0	0	0	7	10	-30.0
Lake Country	8	6	0	0	0	0	0	0	8	6	33.3
Lakeview Heights	2	2	0	0	0	0	0	0	2	2	0.0
Lower Mission	4	3	0	2	0	0	0	0	4	5	-20.0
North Glenmore	7	1	2	2	0	0	64	0	73	3	**
Peachland	1	3	4	0	0	0	0	0	5	3	66.7
Rutland	6	9	0	0	3	4	45	0	54	13	**
Southeast Kelowna	1	5	0	0	0	0	0	0	1	5	-80.0
Shannon Lake	6	7	0	0	0	0	0	0	6	7	-14.3
Upper Mission	18	21	0	0	0	4	0	0	18	25	-28.0
Westbank	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	-100.0
West Kelowna	3	2	0	0	0	0	0	0	3	2	50.0
Westside	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	s.o.
Kelowna (AR)	69	84	12	6	3	8	109	0	193	98	96.9

**Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - novembre 2006**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Variation en %
Black Mountain	86	72	0	2	0	0	0	0	86	74	16.2
Dilworth Mountain	26	37	26	22	0	0	0	0	52	59	-11.9
Ellison/Joe Rich	20	26	22	6	0	0	0	0	42	32	31.3
Glenrosa	2	11	0	4	0	0	0	0	2	15	-86.7
Glenmore	15	11	2	0	4	0	0	17	21	28	-25.0
Kelowna (noyau)	65	118	14	4	27	40	394	158	500	320	56.3
Lake Country	132	64	0	2	3	12	0	0	135	78	73.1
Lakeview Heights	45	46	0	0	0	0	0	0	45	46	-2.2
Lower Mission	27	51	4	2	13	14	0	81	44	148	-70.3
North Glenmore	108	66	18	8	8	28	182	0	316	102	**
Peachland	20	18	8	8	3	0	76	0	107	26	**
Rutland	39	39	12	0	95	47	221	85	367	171	114.6
Southeast Kelowna	20	39	4	12	0	0	0	0	24	51	-52.9
Shannon Lake	62	41	0	18	14	0	0	0	76	59	28.8
Upper Mission	247	226	0	0	0	32	0	0	247	258	-4.3
Westbank	16	18	4	12	0	0	0	0	20	30	-33.3
West Kelowna	40	44	8	0	21	17	0	0	69	61	13.1
Westside	21	32	0	0	0	0	0	0	21	32	-34.4
Kelowna (AR)	997	1,025	126	100	188	190	873	459	2,184	1,774	23.1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achevements)

**Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Novembre 2006**

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)
	< 300 000 \$		300 000 \$ - 349 999 \$		350 000 \$ - 399 999 \$		450 000 \$ - 499 999 \$		500 000 \$ +				
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%			
Black Mountain													
Novembre 2006	0	0.0	0	0.0	2	28.6	2	28.6	3	42.9	7	--	--
Novembre 2005	1	14.3	1	14.3	5	71.4	0	0.0	0	0.0	7	--	--
Cumul 2006	2	2.5	13	16.5	23	29.1	20	25.3	21	26.6	79	434,950	448,085
Cumul 2005	22	29.7	23	31.1	25	33.8	4	5.4	0	0.0	74	339,900	340,771
Dilworth Mountain													
Novembre 2006	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Novembre 2005	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	66.7	1	33.3	3	--	--
Cumul 2006	1	4.0	0	0.0	0	0.0	8	32.0	16	64.0	25	584,450	581,400
Cumul 2005	1	2.7	7	18.9	10	27.0	6	16.2	13	35.1	37	419,900	462,892
Ellison/Joe Rich													
Novembre 2006	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Novembre 2005	2	40.0	1	20.0	2	40.0	0	0.0	0	0.0	5	--	--
Cumul 2006	2	10.0	0	0.0	3	15.0	11	55.0	4	20.0	20	452,350	464,444
Cumul 2005	8	28.6	9	32.1	6	21.4	3	10.7	2	7.1	28	349,900	362,428
Glenrosa													
Novembre 2006	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Novembre 2005	0	0.0	0	0.0	1	100.0	0	0.0	0	0.0	1	--	--
Cumul 2006	0	0.0	0	0.0	1	50.0	0	0.0	1	50.0	2	--	--
Cumul 2005	3	25.0	2	16.7	3	25.0	1	8.3	3	25.0	12	384,900	410,533
Glenmore													
Novembre 2006	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Novembre 2005	0	0.0	1	25.0	0	0.0	3	75.0	0	0.0	4	--	--
Cumul 2006	1	7.1	0	0.0	4	28.6	5	35.7	4	28.6	14	485,000	586,054
Cumul 2005	3	20.0	1	6.7	1	6.7	9	60.0	1	6.7	15	443,400	415,100
Kelowna (noyau)													
Novembre 2006	4	80.0	0	0.0	0	0.0	1	20.0	0	0.0	5	--	--
Novembre 2005	5	50.0	4	40.0	1	10.0	0	0.0	0	0.0	10	335,000	334,580
Cumul 2006	27	40.3	13	19.4	13	19.4	10	14.9	4	6.0	67	379,900	479,810
Cumul 2005	56	47.1	48	40.3	7	5.9	5	4.2	3	2.5	119	329,900	353,741
Lake Country													
Novembre 2006	1	10.0	1	10.0	1	10.0	2	20.0	5	50.0	10	529,900	565,256
Novembre 2005	0	0.0	4	80.0	0	0.0	1	20.0	0	0.0	5	--	--
Cumul 2006	18	14.2	33	26.0	11	8.7	32	25.2	33	26.0	127	449,000	520,378
Cumul 2005	18	28.6	21	33.3	3	4.8	17	27.0	4	6.3	63	327,500	363,631
Lakeview Heights													
Novembre 2006	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	100.0	0	0.0	1	--	--
Novembre 2005	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	50.0	1	50.0	2	--	--
Cumul 2006	0	0.0	0	0.0	0	0.0	8	19.5	33	80.5	41	724,500	823,540
Cumul 2005	4	7.1	3	5.4	9	16.1	20	35.7	20	35.7	56	449,500	553,018
Lower Mission													
Novembre 2006	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4	100.0	4	--	--
Novembre 2005	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	33.3	2	66.7	3	--	--
Cumul 2006	2	7.1	0	0.0	2	7.1	7	25.0	17	60.7	28	998,000	1,217,474
Cumul 2005	5	9.8	5	9.8	10	19.6	8	15.7	23	45.1	51	479,900	636,048

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Novembre 2006**

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)
	< 300 000 \$		300 000 \$ - 349 999 \$		350 000 \$ - 399 999 \$		450 000 \$ - 499 999 \$		500 000 \$ +				
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%			
North Glenmore													
Novembre 2006	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	100.0	5	--	--
Novembre 2005	1	50.0	0	0.0	0	0.0	1	50.0	0	0.0	2	--	--
Cumul 2006	25	23.8	1	1.0	3	2.9	26	24.8	50	47.6	105	499,900	492,258
Cumul 2005	21	31.3	5	7.5	2	3.0	25	37.3	14	20.9	67	449,000	471,692
Peachland													
Novembre 2006	0	0.0	0	0.0	1	100.0	0	0.0	0	0.0	1	--	--
Novembre 2005	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	100.0	0	0.0	3	--	--
Cumul 2006	2	10.0	1	5.0	3	15.0	10	50.0	4	20.0	20	459,450	493,656
Cumul 2005	1	5.6	1	5.6	8	44.4	8	44.4	0	0.0	18	389,900	396,039
Rutland													
Novembre 2006	1	16.7	1	16.7	4	66.7	0	0.0	0	0.0	6	--	--
Novembre 2005	5	55.6	4	44.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0	9	--	--
Cumul 2006	5	13.5	15	40.5	10	27.0	4	10.8	3	8.1	37	349,900	369,410
Cumul 2005	18	45.0	20	50.0	2	5.0	0	0.0	0	0.0	40	309,900	312,442
Southeast Kelowna													
Novembre 2006	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	100.0	1	--	--
Novembre 2005	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	40.0	3	60.0	5	--	--
Cumul 2006	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	21	100.0	21	629,000	659,029
Cumul 2005	0	0.0	0	0.0	3	7.5	17	42.5	20	50.0	40	504,450	522,449
Shannon Lake													
Novembre 2006	1	20.0	0	0.0	0	0.0	4	80.0	0	0.0	5	--	--
Novembre 2005	2	33.3	2	33.3	2	33.3	0	0.0	0	0.0	6	--	--
Cumul 2006	13	21.7	4	6.7	18	30.0	22	36.7	3	5.0	60	399,900	401,501
Cumul 2005	11	26.2	10	23.8	14	33.3	6	14.3	1	2.4	42	354,450	335,471
Upper Mission													
Novembre 2006	0	0.0	0	0.0	0	0.0	5	35.7	9	64.3	14	534,450	572,171
Novembre 2005	0	0.0	7	35.0	3	15.0	2	10.0	8	40.0	20	412,000	470,710
Cumul 2006	0	0.0	10	4.0	27	10.9	92	37.2	118	47.8	247	499,900	545,199
Cumul 2005	5	2.2	57	25.3	47	20.9	49	21.8	67	29.8	225	420,000	448,981
Westbank													
Novembre 2006	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Novembre 2005	0	0.0	1	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	--	--
Cumul 2006	3	18.8	3	18.8	4	25.0	4	25.0	2	12.5	16	379,900	427,244
Cumul 2005	4	22.2	12	66.7	0	0.0	1	5.6	1	5.6	18	334,900	386,472
West Kelowna													
Novembre 2006	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	100.0	0	0.0	3	--	--
Novembre 2005	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	100.0	2	--	--
Cumul 2006	1	2.7	0	0.0	5	13.5	23	62.2	8	21.6	37	459,900	466,527
Cumul 2005	9	17.6	5	9.8	16	31.4	13	25.5	8	15.7	51	369,900	413,578
Westside													
Novembre 2006	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Novembre 2005	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	s.o.	0	--	--
Cumul 2006	6	30.0	4	20.0	6	30.0	1	5.0	3	15.0	20	354,900	371,850
Cumul 2005	25	80.6	2	6.5	1	3.2	2	6.5	1	3.2	31	259,900	277,997
Kelowna (AR)													
Novembre 2006	7	11.3	2	3.2	8	12.9	18	29.0	27	43.5	62	499,450	623,953
Novembre 2005	16	17.8	26	28.9	15	16.7	16	17.8	17	18.9	90	369,900	429,784
Cumul 2006	108	11.1	98	10.1	133	13.7	286	29.4	349	35.8	974	466,500	540,177
Cumul 2005	227	21.5	250	23.6	171	16.2	222	21.0	188	17.8	1,058	369,900	421,921

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 4.1 : Prix moyen (\$) des logements individuels écoulés
Novembre 2006**

Sous-marché	Nov. 2006	Nov. 2005	Variation en %	Cumul 2006	Cumul 2005	Variation en %
Black Mountain	--	--	s.o.	448,085	340,771	31.5
Dilworth Mountain	--	--	s.o.	581,400	462,892	25.6
Ellison/Joe Rich	--	--	s.o.	464,444	362,428	28.1
Glenrosa	--	--	s.o.	--	410,533	s.o.
Glenmore	--	--	s.o.	586,054	415,100	41.2
Kelowna (noyau)	--	--	s.o.	479,810	353,741	35.6
Lake Country	--	--	s.o.	520,378	363,631	43.1
Lakeview Heights	--	--	s.o.	823,540	553,018	48.9
Lower Mission	--	--	s.o.	1,217,474	636,048	91.4
North Glenmore	--	--	s.o.	492,258	471,692	4.4
Peachland	--	--	s.o.	493,656	396,039	24.6
Rutland	--	--	s.o.	369,410	312,442	18.2
Southeast Kelowna	--	--	s.o.	659,029	522,449	26.1
Shannon Lake	--	--	s.o.	401,501	335,471	19.7
Upper Mission	572,171	470,710	21.6	545,199	448,981	21.4
Westbank	--	--	s.o.	427,244	386,472	10.5
West Kelowna	--	--	s.o.	466,527	413,578	12.8
Westside	--	--	s.o.	371,850	277,997	33.8
Kelowna (AR)	623,953	429,784	45.2	540,177	421,921	28.0

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 5 : Activité au S.I.A.[®], Kelowna
Août 2006**

		Logements individuels				Logements en rangée				Appartements en copropriété			
		Nombre de ventes	Nombre d'inscr. cour.	Rapport ventes-inscr. cour.	Prix moyen (\$)	Nombre de ventes	Nombre d'inscr. cour.	Rapport ventes-inscr. cour.	Prix moyen (\$)	Nombre de ventes	Nombre d'inscr. cour.	Rapport ventes-inscr. cour.	Prix moyen (\$)
2005	Janvier	174	850	20	314,023	20	115	17	220,635	45	300	15	214,626
	Février	246	900	27	311,545	32	130	25	233,766	78	305	26	190,510
	Mars	300	940	32	321,536	35	150	23	203,469	80	310	26	199,994
	Avril	307	981	31	346,663	44	120	37	236,775	84	318	26	199,060
	Mai	295	961	31	365,932	51	114	45	226,686	83	300	28	188,373
	Juin	314	973	32	365,353	48	102	47	258,677	97	309	31	210,584
	Juillet	295	1,030	29	355,173	31	103	30	262,459	82	287	29	203,676
	Août	319	992	32	363,328	54	99	55	250,284	103	263	39	220,441
	Septembre	266	907	29	370,235	33	82	40	214,815	198	227	87	454,368
	Octobre	214	961	23	346,256	31	75	41	269,043	51	245	21	233,924
	Novembre	231	905	26	363,613	32	83	39	260,222	66	267	25	199,414
	Décembre												
2006	Janvier	181	879	21	385,999	33	71	46	234,614	63	297	21	208,204
	Février	248	903	27	397,826	35	78	45	266,919	72	301	24	218,775
	Mars	300	943	32	416,577	30	113	27	277,057	104	326	32	233,160
	Avril	269	980	27	425,053	41	104	39	241,460	80	324	25	237,063
	Mai	287	1,052	27	429,380	41	110	37	290,076	95	326	29	229,184
	Juin	285	1,097	26	452,552	37	120	31	264,677	85	334	25	239,556
	Juillet	286	1,091	26	431,303	36	119	30	293,267	94	309	30	242,583
	Août	265	1,110	24	472,579	32	124	26	286,744	104	315	33	250,496
	Septembre	228	1,149	20	462,252	27	138	20	341,911	67	323	21	267,496
	Octobre	200	1,178	17	444,229	41	119	34	261,367	66	342	19	235,392
	Novembre	177	1,120	16	416,965	20	139	14	276,748	63	345	18	234,035
	Décembre												
	Cumul	2,961	945	28	349,237	411	107	36	240,433	967	285	32	256,219
	Cumul	2,722	1,046	24	431,216	373	112	32	273,990	892	322	25	236,523
	Variation	-8	11	-14	23	-9	5	-11	14	-8	13	-22	-8

S.I.A.[®] est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Nota : Territoire couvert par la chambre immobilière de l'Okanagan Mainline. Les données sur les logements en rangée et les appartements ne tiennent pas compte de

Source : chambre immobilière de l'Okanagan Mainline

**Tableau 6 : Indicateurs économiques
Août 2006**

		Taux d'intérêt			IPLN, variation en %, RMR de Kelowna, 1997=100	IPC	Marché du travail de Kelowna			Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)
		P. et I. par tranche de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2005	Janvier	643	4.80	6.05	1.03	1.24	82.3	4.5	63.3	702
	Février	643	4.80	6.05	1.03	1.24	82.2	5.5	64.0	703
	Mars	655	5.05	6.25	1.04	1.24	81.4	5.8	63.1	704
	Avril	643	4.90	6.05	1.05	1.25	79.7	5.6	62.1	701
	Mai	637	4.85	5.95	1.07	1.25	77.7	5.4	59.6	699
	Juin	622	4.75	5.70	1.07	1.25	80.2	5.7	61.7	700
	Juillet	628	4.90	5.80	1.07	1.26	82.4	5.2	63.2	700
	Août	628	5.00	5.80	1.08	1.26	84.5	4.9	64.3	701
	Septembre	628	5.00	5.80	1.08	1.27	83.9	4.8	63.7	704
	Octobre	640	5.25	6.00	1.08	1.26	82.6	5.0	62.8	706
	Novembre	649	5.60	6.15	1.08	1.26	81.2	6.0	62.1	711
	Décembre	658	5.80	6.30	1.08	1.26	80.5	5.5	61.5	710
2006	Janvier	658	5.80	6.30	1.10	1.26	79.8	6.3	60.7	715
	Février	667	5.85	6.45	1.10	1.26	82.2	5.7	62.2	715
	Mars	667	6.05	6.45	1.11	1.26	83.9	6.0	63.3	718
	Avril	685	6.25	6.75	1.12	1.27	86.6	6.4	65.9	719
	Mai	685	6.25	6.75	1.12	1.28	86.6	5.7	64.3	720
	Juin	697	6.60	6.95	1.12	1.28	86.6	5.4	64.0	722
	Juillet	697	6.60	6.95	1.13	1.28	85.2	5.2	62.9	722
	Août	691	6.40	6.85	1.15	1.28	85.1	6.9	63.7	724
	Septembre	682	6.40	6.70	1.16	1.28	86.9	6.9	64.8	726
	Octobre	688	6.40	6.80	1.16	1.28	89.2	6.6	65.9	730
	Novembre	673	6.40	6.55		1.28	90.0	6.1	65.7	734
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 \$ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)

IPLN : Indice des prix des logements neufs

IPC : Indice des prix à la consommation

DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

Méthodes d'enquête

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2001). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

Définitions

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

Types d'unités

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Marché visé

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Unités géographiques

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001, de Statistique Canada.

La SCHL : Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication 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 diverses 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.



NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé... nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation