

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Colombie-Britannique - Novembre 2002

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Faits saillants du 3^e trimestre 2002 :**Cumul des ventes à la hausse, déclin des stocks et augmentation de 27 % des mises en chantier de janvier à septembre**

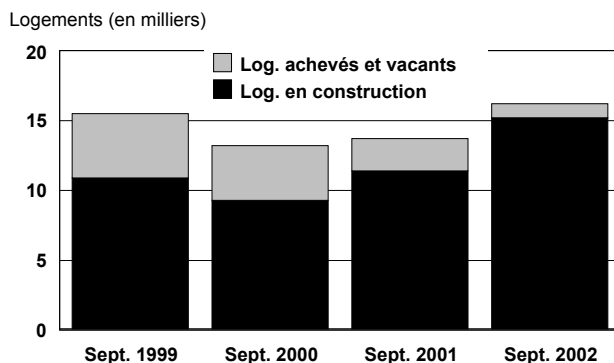
Pendant que les habitants de la Colombie-Britannique profitaient de leurs vacances estivales, les courtiers en immeubles sont demeurés plutôt occupés et ils pourraient devoir attendre encore avant de pouvoir souffler. Bien que les ventes de logements entre juillet et septembre aient diminué de 9 % par rapport aux résultats du deuxième trimestre, le cumul annuel a atteint des niveaux qui n'avaient pas été enregistrés depuis 1992. Le nombre de logements vendus durant les trois premiers trimestres de 2002 s'est accru de 25 % par rapport à la même période en 2001, et la valeur en dollars de ces transactions a grimpé de 32 %. La SCHL prévoit désormais que 81 000 logements seront vendus en Colombie-Britannique en 2002.

Le rythme rapide des ventes a entraîné une baisse de 56 % du nombre de logements récemment achevés et vacants en Colombie-Britannique. En réponse à cette situation, les promoteurs ont augmenté de façon importante leur activité. En effet, le

nombre de mises en chantier a monté de 12 % par rapport au deuxième trimestre, et le cumul annuel des mises en chantier a progressé de 27 % par rapport à la même période en 2001. Les mises en chantier de logements individuels viennent en tête, ayant fait un bond de 51 % pour la période de janvier à septembre, tandis que celles de logements collectifs se sont accrues de 10 %. L'étendue de l'activité dans les centres urbains de la province est particulièrement importante.

En s'appuyant sur ces résultats, la SCHL a révisé à la hausse ses prévisions en matière de mises en chantier (de 19 500 logements à 21 400). Pour donner un ordre de grandeur, la moyenne des trente dernières années des mises en chantier est de 30 000 logements par année. Les conditions plus équilibrées sur le marché de la revente se sont maintenues durant le troisième trimestre, un plus grand nombre de propriétaires ayant mis leur résidence en vente. Au début de l'année, on comptait plus de 8 ventes pour chaque

tranche de 10 nouvelles inscriptions : le marché favorisait donc les vendeurs. Le rapport se rapproche maintenant des 6 ventes pour 10 nouvelles inscriptions.

Offre de logements neufs - C.-B.**SOMMAIRE**Faits saillants du 3^e trimestre 2002 ... 1

Indicateurs économiques du marché britanno-colombien de l'habitation en détail 2 - 3

TABLEAUX STATISTIQUES

Mises en chantier - centres urbains de la C.-B. 4

Mises en chantier - cumul annuel 5

Logements achevés 6

Logements neufs écoulés 7

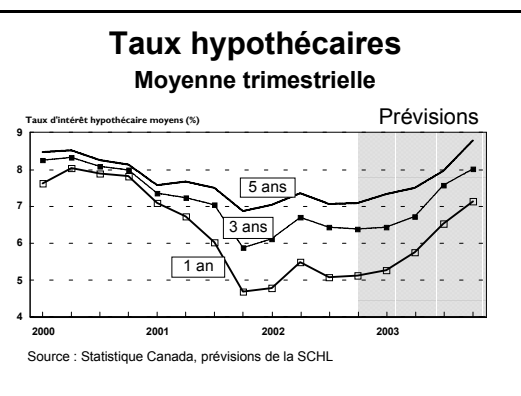
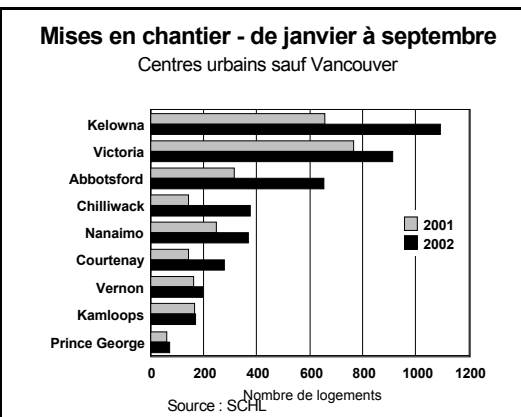
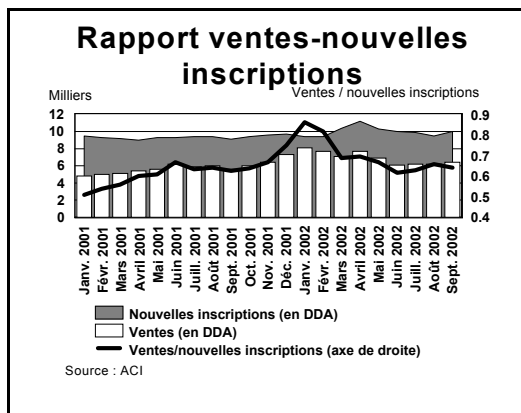
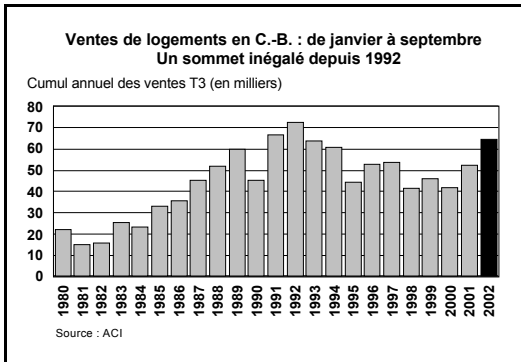
SUIVI DU MARCHÉ DE L'HABITATION DE LA C.-B. 8

La diminution des ventes au troisième trimestre pourrait indiquer que la majeure partie de la demande refoulée de logement a été comblée. Toutefois, la faiblesse des taux d'intérêt, le redressement de l'économie ainsi que l'accroissement de l'emploi et l'amélioration du solde migratoire prévaudront probablement l'année prochaine. Ces facteurs continueront d'influencer les accédants à la propriété et les acheteurs de logements à un cran supérieur de la Colombie-Britannique.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

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



La région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver compte près des deux tiers des mises en chantier en 2002. En cumul annuel, les mises en chantier dans cette RMR ont augmenté de 15 % par rapport à la même période en 2001. De janvier à septembre, on a également enregistré une croissance importante dans tous les principaux centres urbains, principalement dans les secteurs ayant une grande quantité de terrains à bâtir. L'agglomération de Kelowna (+66 %), la RMR de Victoria (+19 %) et la RMR d'Abbotsford (+107 %) en sont de très bons exemples.

Durant la même période, les collectivités rurales ont connu au contraire une baisse de 10 % des mises en chantier. De nombreuses villes de la Colombie-Britannique ont été touchées par le ralentissement du secteur primaire et par le déclin de la population. Certaines collectivités rurales réagissent en diversifiant leur économie de façon stratégique. Par exemple, l'agglomération de Kimberly se concentre, avec succès, sur le développement de la villégiature.

Économie provinciale et taux hypothécaires

Les ventes de logements ont passé le cap du 1,5 milliard de dollars en mai 2002. La robustesse du secteur de la construction résidentielle et du marché de la revente ont contribué à maintenir une conjoncture favorable dans une période d'instabilité économique et géopolitique.

Tout au long de 2002, la croissance économique de la Colombie-Britannique a été freinée par la léthargie des marchés des États-Unis et de l'Asie, le conflit du bois d'oeuvre et l'affaissement du

secteur de la haute technologie. Même si son taux de croissance n'est égal qu'à la moitié de celui enregistré par l'ensemble du pays, l'économie provinciale continue de progresser. À l'heure actuelle, le PIB du Canada augmente en moyenne de 3,6 % par année, soit le % le plus élevé de tous les pays du G7.

L'économie des États-Unis, principal partenaire commercial de la Colombie-Britannique, ne croît que légèrement sous l'emprise d'un marché boursier volatil, de la faible confiance des consommateurs et de la menace de guerre. On fonde l'espoir modeste que l'économie des États-Unis ainsi que les exportations de la Colombie-Britannique vers ce pays reprendront sous l'effet des taux d'emprunt plus faibles. La Réserve fédérale américaine a surpris récemment les analystes en réduisant son principal taux directeur de 50 points de base. Ce taux s'établit à 1,25 %. L'ampleur de cette baisse indique que la reprise de l'économie américaine prendra plus de temps que prévu.

Les investisseurs prudents ont transféré leur actif dans des marchés obligataires sûrs, ce qui a contribué à augmenter l'offre et à diminuer le coût des fonds disponibles pour les prêts hypothécaires. Compte tenu de ce fait, la plupart des analystes prévoient que les propriétaires canadiens qui renégocient leur prêt hypothécaire ou qui songent à acheter un logement continueront de bénéficier des bas taux sans précédent pendant une bonne partie de 2003. Il s'agit d'un critère d'abordabilité important pour les accédants à la propriété, surtout dans les marchés urbains de la Colombie-Britannique où le prix moyen des habitations est élevé.

Toutefois, ces prévisions comportent certains risques, notamment le rendement de l'économie américaine et la volatilité des marchés financiers. On prévoit en général que la croissance économique entraînera une augmentation de 2 % des taux hypothécaires à long terme. Cette hausse pourrait diminuer l'abordabilité pour les accédants à la propriété, mais la croissance économique contribuera à l'amélioration de l'emploi.

Ventes au détail

Incités par les bas taux d'emprunt, les consommateurs de la Colombie-Britannique soutiennent l'économie de la province. L'explosion du nombre de ventes de logement est l'une des raisons principales de cette remontée, car les nouveaux propriétaires tendent à rénover et à acheter de nouveaux biens ménagers. Les prévisions relatives au commerce de détail en 2002 sont de 6 % supérieures à celles de 2001.

Secteur de l'emploi

En Colombie-Britannique, le rythme de la création d'emploi s'est accéléré principalement en raison de la robustesse de l'économie de la province. Le taux d'emploi de septembre 2002 s'est établi à 60 %, contre 58,7 % en septembre 2001. Le nombre croissant de gens qui réintègrent la population active a généré une légère hausse du taux de chômage. Le taux était de 8,1 % en septembre par rapport à 7,8 % le mois précédent.

Placements immobiliers

Il semble que le faible rendement des marchés des actions ait donné lieu au transfert plus rapide que prévu de l'actif dans des biens immobiliers. Les marchés de Vancouver et des centres de villégiature de la Colombie-Britannique se sont révélés très forts. Par exemple, à Vancouver le nombre de copropriétés écoulées ayant une valeur de plus de 700 000 \$ ont

augmenté de 30 % depuis septembre 2001.

Des enquêtes récentes démontrent que le Canadien moyen préfère de plus en plus investir dans des biens immobiliers que dans des actions. La SCHL a financé des travaux de recherche portant sur l'incidence des investisseurs sur le marché des logements en copropriété de Vancouver durant les années 1990. L'étude, qui sera diffusée au grand public en janvier, montre que les investisseurs ont acheté 20 % des logements en copropriété neufs vendus dans la ville de Vancouver durant les années 1990, et ce, dans le but de les louer. Au centre-ville ce taux a fait un bond, s'établissant à près de 50 %.

Migration

Les données statistiques du deuxième trimestre indiquent que la migration internationale nette se maintient à 32 000 personnes par année. Le nombre de résidents de la Colombie-Britannique qui ont déménagé dans d'autres provinces a

diminué, ce qui laisse entrevoir une perte nette de 6 000 personnes en 2002. Il s'agit d'une amélioration importante par rapport à 1998, année où jusqu'à 20 000 résidents avaient quitté la province. Leur départ a contribué à l'augmentation de l'offre de logements existants et de logements locatifs. Pour 2002, on prévoit que la migration nette de la Colombie-Britannique s'établira à 28 000 personnes et que le taux annuel de croissance sera d'environ 1 %. Le solde migratoire et la demande de logements devraient continuer de s'améliorer, plus particulièrement si l'économie de la province s'accélère.

Pour en savoir davantage, communiquer avec :
Michael Mortensen
 Analyste de marché
 Tél. : (604) 737 - 4057
 Courriel : mmortens@cmhc-schl.gc

Mises en chantier, milieu rural					
	Log. ind.	Jumelés	En rangée	App.	Total
2001 T1	179	17	26	0	222
2001 T2	370	21	34	12	437
2001 T3	329	27	103	10	469
2001 T4	381	22	8	6	417
Total 2001	1259	87	171	28	1545
2002 T1	103	30	0	6	139
2002 T2	287	25	24	140	476
2002 T3	286	38	8	38	370
2002 T4	0	0	0	0	0
Total 2002	676	93	32	184	985
Mises en chantier, milieu urbain					
	Log. ind.	Jumelés	En rangée	App.	Total
2001 T1	1162	110	351	1323	2946
2001 T2	1623	243	348	2405	4619
2001 T3	2033	249	345	1549	4176
2001 T4	1785	227	471	1465	3948
Total 2001	6603	829	1515	6742	15689
2002 T1	1689	152	335	1483	3659
2002 T2	2896	332	636	1415	5279
2002 T3	2695	347	628	2263	5933
2002 T4	0	0	0	0	0
Total 2002	7280	831	1599	5161	14871

Tableau 1

**Mises en chantier, régions urbaines de la C.-B.
Juillet - Septembre 2002**

RÉGION	LOGEMENT INDIVIDUEL			LOGEMENT COLLECTIF			TOTAL		
	2001	2002	% de var.	2001	2002	% de var.	2001	2002	% de var.
Régions métropolitaines									
Abbotsford*	125	137	10	2	73	3,550	127	210	65
Vancouver	1,022	1,342	31	1,780	2,678	50	2,802	4,020	43
Victoria	206	234	14	19	120	532	225	354	57
AR de 50 000 à 99 000 habitants									
Chilliwack	53	90	70	10	36	260	63	126	100
Courtenay	49	69	41	34	69	103	83	138	66
Kamloops	58	52	(10)	36	12	(67)	94	64	(32)
Kelowna	179	252	41	130	68	(48)	309	320	4
Nanaimo	80	146	83	12	31	158	92	177	92
Prince George	11	38	245	32	2	(94)	43	40	(7)
Vernon	67	58	(13)	9	9	0	76	67	(12)
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	13	23	77	0	0	**	13	23	77
Cranbrook	9	20	122	0	27	**	9	47	422
Dawson Creek	4	4	0	0	0	**	4	4	0
Duncan	31	23	(26)	2	6	200	33	29	(12)
Fort St. John	11	25	127	37	4	(89)	48	29	(40)
Kitimat	0	1	**	0	0	**	0	1	**
Parksville-Qualicum ++	0	63	**	0	2	**	0	65	**
Penticton	33	40	21	0	81	**	33	121	267
Port Alberni	10	3	(70)	0	0	**	10	3	(70)
Powell River	5	1	(80)	36	0	**	41	1	(98)
Prince Rupert	1	0	**	0	2	**	1	2	100
Quesnel	5	16	220	2	0	**	7	16	129
Terrace	3	0	**	0	0	**	3	0	**
Williams Lake	40	22	(45)	0	0	**	40	22	(45)
Villes de 10 000 habitants et plus									
Salmon Arm	11	24	118	2	12	500	13	36	177
Squamish	0	5	**	0	6	**	0	11	**
Summerland	7	7	0	0	0	**	7	7	0
Total	2,033	2,695	33	2,143	3,238	51	4,176	5,933	42

Tableau 2

**Mises en chantier - centres urbains de la C.-B.
Juillet - Septembre 2002**

RÉGION	LOGEMENT INDIVIDUEL			LOGEMENT COLLECTIF			TOTAL		
	2001	2002	% de var.	2001	2002	% de var.	2001	2002	% de var.
Régions métropolitaines									
Abbotsford*	311	452	45	6	204	3,300	317	656	107
Vancouver	2,534	3,692	46	6,037	6,161	2	8,571	9,853	15
Victoria	446	682	53	320	231	(28)	766	913	19
AR de 50 000 à 99 000 habitants									
Chilliwack	131	229	75	13	146	1,023	144	375	160
Courtenay	107	200	87	38	79	108	145	279	92
Kamloops	127	144	13	38	26	(32)	165	170	3
Kelowna	455	731	61	203	363	79	658	1,094	66
Nanaimo	193	306	59	57	63	11	250	369	48
Prince George	28	70	150	32	4	(88)	60	74	23
Vernon	123	143	16	39	55	41	162	198	22
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	32	47	47	0	6	**	32	53	66
Cranbrook	19	40	111	2	27	(100)	21	67	219
Dawson Creek	6	8	33	0	2	**	6	10	67
Duncan	60	68	13	4	16	300	64	84	31
Fort St. John	27	49	81	41	14	(66)	68	63	(7)
Kitimat	0	3	**	0	0	**	0	3	**
Parksville-Qualicum ++	0	176	**	0	18	**	0	194	**
Penticton	67	84	25	28	116	314	95	200	111
Port Alberni	16	13	(19)	0	0	**	16	13	(19)
Powell River	11	7	(36)	46	0	(100)	57	7	(88)
Prince Rupert	3	0	(100)	0	2	**	3	2	(100)
Quesnel	14	20	43	2	0	**	16	20	25
Terrace	7	0	(100)	0	0	**	7	0	(100)
Williams Lake	58	58	0	10	0	(100)	68	58	(15)
Villes de 10 000 habitants et plus									
Salmon Arm	25	36	44	4	35	775	29	71	145
Squamish	5	8	60	3	25	733	8	33	313
Summerland	13	18	38	0	0	**	13	18	38
Total	4,818	7,284	51	6,923	7,593	10	11,741	14,877	27

Tableau 3

Juillet - Septembre 2002

	Logement individuel	Logement individuel	Logement locatif	Copropriété en rangée	Appartement en copropriété	Appartement locatif	Total
Logements achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	165	4	0	6	36	0	211
Vancouver	1,144	136	57	257	609	656	2,859
Victoria	216	13	0	27	16	0	272
Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines							
Chilliwack	63	0	0	13	0	92	168
Courtenay	67	2	0	7	0	0	
Kamloops	57	4	0	0	54	0	115
Kelowna	242	24	9	20	0	60	355
Nanaimo	80	8	0	4	0	0	92
Prince George	27	2	0	0	0	0	29
Vernon	56	2	40	10	0	0	108
Total	2,117	195	106	344	715	808	4,209

Janvier - Septembre 2002

Régions métropolitaines							
Abbotsford	382	8	0	6	36	0	432
Vancouver	2,959	468	119	719	2,115	1,238	7,618
Victoria	606	46	0	61	186	86	985
Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines							
Chilliwack	151	12	0	18	0	128	309
Courtenay	178	4	0	11	0	0	193
Kamloops	130	10	0	20	72	0	232
Kelowna	562	60	103	26	48	60	859
Nanaimo	230	28	0	12	4	0	274
Prince George	56	2	0	0	0	32	90
Vernon	128	8	44	20	0	0	200
Total	5,382	646	266	893	2,461	1,544	11,192

Table 4**Juillet - Septembre 2002**

	Logement individuel	Logement individuel	Logement locatif	Copropriété en rangée	Appartement en copropriété	Appartement locatif	Total
Nombre de logements récemment achevés et écoulés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	156	4	-	4	27	-	191
Vancouver	1,105	127	17	298	714	489	2,750
Victoria	220	10	-	27	33	21	311
Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines							
Chilliwack	63	-	-	8	-	92	163
Courtenay	66	1	-	7	-	-	74
Kamloops	62	3	-	-	39	-	104
Kelowna	248	22	16	20	7	16	329
Nanaimo	65	10	-	3	15	-	93
Prince George	21	-	-	-	-	1	22
Vernon	59	1	-	9	3	-	72
Total	2,065	178	33	376	838	619	4,109

Janvier - Septembre 2002

Régions métropolitaines							
Abbotsford	398	30	-	7	34	-	469
Vancouver	3,013	462	55	930	2,501	841	7,802
Victoria	689	59	-	64	187	107	1,106
Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines							
Chilliwack	160	17	-	14	-	128	319
Courtenay	168	6	-	16	-	-	190
Kamloops	130	12	-	14	64	-	220
Kelowna	584	61	83	24	66	16	834
Nanaimo	206	39	-	6	27	-	278
Prince George	56	-	-	8	-	32	96
Vernon	130	8	-	19	20	-	177
Total	5,534	694	138	1,102	2,899	1,124	11,491

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

Quatrième trimestre 2002

Cameron Muir, analyste principal de marché

	<u>Statistiques récentes 2001</u>	<u>Orientation probable au cours des 12 prochains mois</u>	<u>Prévisions pour 2002</u>	<u>Prévisions pour 2003</u>	<u>Ces chiffres indiquent que, cette année, le marché de l'habitation</u>
<u>Mises en chantier en C.-B.</u>					
Total	17,234	▲	21,400	22,500	s'améliorera
Variation sur 12 mois			24.17%	5.14%	
Logements individuels	7,862	▲	10,600	10,800	s'améliorera
			34.83%	1.89%	
Logements collectifs	9,372	▲	10,800	11,700	s'améliorera
			15.24%	8.33%	
<u>Marché de la revente de la C.-B.</u>					
Ventes S.I.A. (nombre de log	69,430	▲	81,000	78,000	s'améliorera
			16.66%	-3.70%	
Prix S.I.A. moyen (\$)	222,984	▲	238,000	242,000	s'améliorera
			6.73%	1.68%	
<u>Indicateurs économiques en C.-B.</u>					
PIB réel (variation en %)	0.9	▲	1.6	2.6	s'améliorera
Revenu personnel disponible (var. % estimation pour 2001)	2.9	▲	3.1	4.5	s'améliorera
Croissance démographique (en %)	0.9	▲	1.0	1.2	s'améliorera
Solde migratoire interprovincial	(8,991)	▲	(6,000)	(3,000)	s'améliorera
Solde migratoire internationa	32,179	↔	32,000	33,700	demeurera stable
Emploi (var. en %)	-0.3	▲	1.4	2.0	s'améliorera
Taux de chômage (en %)	7.6	↔	8.1	8.0	s'affaiblira
Taux hypothécaire à trois ans (en %)	6.80%	↔	5.88 - 6.95%	6.20 - 8.26%	demeurera stable
Inflation : IPC (en %)	1.7	▲	2.1	2.0	s'affaiblira
<u>Valeur des permis de construire</u>					
Secteur résidentiel (en M\$)	2,829.9	▲	3,508.9	3,600.0	s'améliorera
Secteur non résidentiel (en M	2,124.9	▲	1,950.0	2,200.0	s'affaiblira

L'économie de la Colombie-Britannique continue de souffrir de la faible demande des États-Unis pour ses biens et services. Les producteurs de bois d'oeuvre, qui poursuivent leurs activités en dépit de droits moyens de 27 %, roulent à fond de train afin de réduire le coût unitaire et de demeurer concurrentiel. Toutefois, la consommation intérieure est demeurée élevée, les ventes au détail de la province ayant augmenté de plus de 6 % pour la période de janvier à septembre. Les ventes S.I.A. atteindront leur plus haut niveau en dix ans (81 000 logements en 2002), alors que le prix S.I.A. moyen battra un nouveau record à la fin de l'année en se fixant à 238 000 \$. On s'attend à ce que les mises en chantier progressent de 24 % pour s'établir à 21 400 logements au 31 décembre 2002. Une hausse supplémentaire de 5 % est prévue l'an prochain, pour un total de 22 500 logements. La faiblesse sans précédent des taux d'intérêt et le refoulement de la demande demeurent les principaux moteurs du marché du logement de la Colombie-Britannique.

© (2002) Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.