



ACTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

COLOMBIE-BRITANNIQUE

Faits saillants du troisième trimestre de 2005

Dans les centres urbains de la Colombie-Britannique, les constructeurs ont mis en chantier 8 798 logements au troisième trimestre de 2005, ce qui représente une hausse de 3 % par rapport à la même période en 2004. La construction résidentielle continue d'être alimentée par les bas taux d'intérêt, la vigueur de l'activité sur le marché de la revente, et la croissance de l'emploi et des revenus.

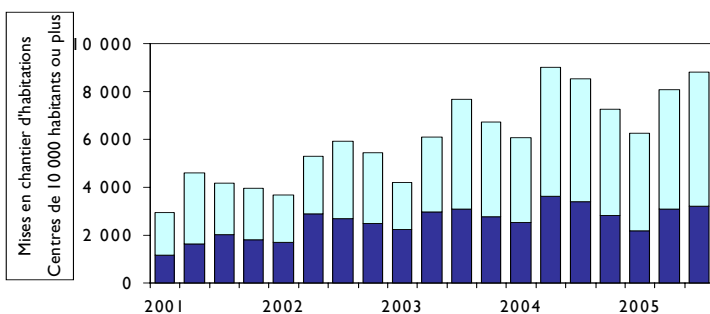
Comme le marché de l'habitation connaît sa cinquième année

d'expansion de suite, le déplacement de la demande vers des logements collectifs, au détriment des maisons individuelles, s'accroît. Si le logement individuel est souvent le produit le plus recherché, d'autres types d'habitations gagnent en popularité en raison de la montée des prix. Au total, 5 577 mises en chantier de logements collectifs ont été dénombrées au troisième trimestre de 2005, soit 8 % de plus qu'à pareille période l'an dernier. Après avoir atteint un sommet, la construction de maisons individuelles semble avoir

SOMMAIRE

- 1 Faits saillants, 3^e trimestre 2005
- 2 Économie
- 2 Taux d'intérêt
- 3 Marché de la revente
- 3 Permis de construire
- 3 Mises en chantier d'habitations en région
- 3 Mises en chantier 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

Mises en chantier d'habitations, Colombie-Britannique



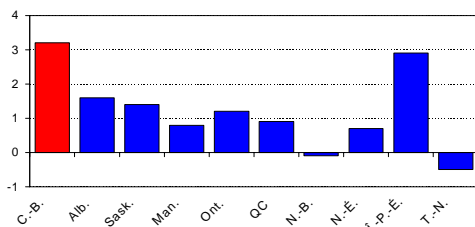
Source : SCHL

commencé à diminuer dans les grands marchés urbains, où la rareté des terrains constructibles et le coût des terrains posent problème. Les fondations de 3 221 maisons individuelles ont été coulées au troisième trimestre, ce qui constitue un recul de 5 % d'une année sur l'autre.

Économie

Progression de l'emploi : la Colombie-Britannique dépasse toutes les autres provinces

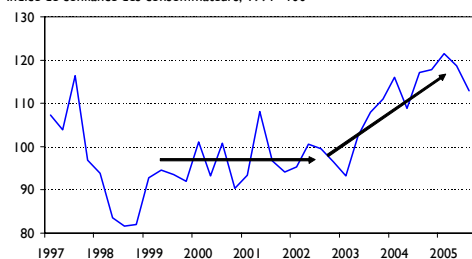
Variation en pourcentage
Entre la période de janvier à septembre 2004 et la période correspondante de 2005



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Les consommateurs ont confiance en l'avenir

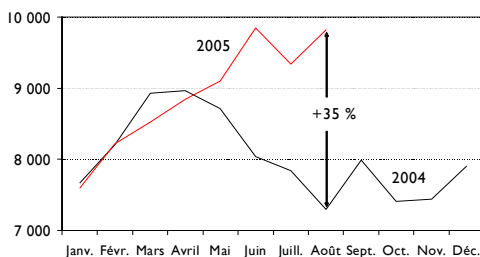
Indice de confiance des consommateurs, 1991=100



Source : Conference Board du Canada

Marché de la revente : activité de beaucoup supérieure à celle de 2004

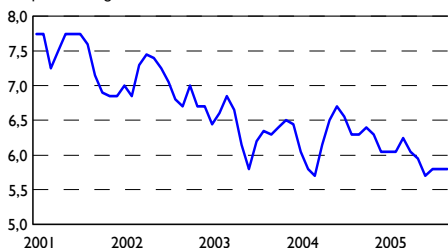
Reventes S.I.A.® désaisonnalisées



Source : ACI

Taux à 5 ans, prêt hypothécaire ordinaire

En pourcentage



Source : Banque du Canada

L'économie de la Colombie-Britannique continue de profiter des bas taux d'intérêt et des prix élevés des marchandises. Les investissements dans les propriétés résidentielles et non résidentielles contribuent également au développement économique global. Les gains au chapitre de l'emploi et du revenu rendent les consommateurs confiants, d'où un accroissement des ventes au détail et de l'activité dans le secteur de l'habitation.

La progression de la confiance des consommateurs au cours des trois dernières années s'est traduite par une amélioration du marché du travail dans la province. Même si les consommateurs étaient moins optimistes au troisième trimestre en raison de la montée des prix de l'essence (voir graphique), ils demeurent relativement confiants par rapport à ce qu'ils étaient il y a trois ans.

Les améliorations continues observées sur le marché de l'emploi soutiendront une remontée de la confiance des consommateurs. Au troisième trimestre, le nombre de personnes occupées s'est accru de 6 700, ou de 0,3 % en regard du trimestre précédent. Le taux de chômage s'est établi en moyenne à 5,9 %, soit le même pourcentage qu'au deuxième trimestre. Les conditions sur le marché du travail sont relativement tendues dans la province, le taux de chômage ayant régressé à des niveaux qui n'avaient pas été enregistrés durant le dernier quart de siècle.

Au cours des neuf premiers mois de 2005, la Colombie-Britannique s'est classée au premier rang des

provinces pour ce qui est de la progression de l'emploi. Les gains ont été concentrés de nouveau dans l'emploi à plein temps et l'emploi rémunéré dans le privé. Le secteur de la construction a expliqué la moitié de la hausse de l'emploi durant la période. La vigueur de la construction résidentielle (notamment du côté des habitations de villégiature), conjuguée à la production dans le segment non résidentiel, a entraîné un fort accroissement de l'emploi dans le secteur (22,3 %).

Un autre moteur de l'activité dans le domaine de l'habitation est la croissance démographique. L'immigration dans la province a augmenté de nouveau au deuxième trimestre. Le solde migratoire (interprovincial et international) s'est chiffré à 12 942, ce qui représente un accroissement de 20 % en glissement annuel. Pour l'année s'étant terminée le 1^{er} juillet 2005, le nombre de Britanno-Colombiens s'est avancé de 1,3 %, contre seulement 0,9 % pour l'ensemble du Canada. L'expansion démographique continuera à soutenir la demande de logements dans la province.

Taux d'intérêt

Malgré les récentes majorations du taux directeur à court terme, les bas taux d'intérêt sont toujours la locomotive du secteur de l'habitation et des dépenses de consommation sensibles aux fluctuations de taux d'intérêt. La Banque du Canada a augmenté son taux cible du financement à un jour de 25 points de base pour le porter à 2,75 % le 7 septembre et de 25 autres points de base pour l'élever à 3,0 % le 18 octobre.

C'étaient là les premières hausses depuis octobre 2004, et elles ne seront vraisemblablement pas les dernières. Comme l'économie canadienne a atteint son plein potentiel de production, les relèvements de taux d'intérêt sont considérés comme nécessaires pour maîtriser l'inflation.

Il faut compter de 12 à 18 mois avant que l'incidence de la montée des taux d'intérêt sur l'économie se manifeste. On en verra donc les répercussions au plus tôt à la fin de 2006. Les taux hypothécaires à long terme sont demeurés relativement stables, ce qui a stimulé l'activité sur les marchés du neuf et de la revente. Le taux hypothécaire à cinq ans affiché s'est établi à 5,8 % durant le troisième trimestre; il s'était fixé à 5,9 % au trimestre précédent.

Marché de la revente

Les bas taux prêteurs à long terme, conjugués à de solides facteurs fondamentaux, contribuent à assurer la continuité d'une activité

intense sur le marché de la revente. La Colombie-Britannique compte 13 % des habitants du Canada, mais elle explique 21 % du volume de reventes. Grâce à la forte demande, le nombre de transactions conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) a frôlé les 29 000 au troisième trimestre; il a ainsi affiché une nette avance par rapport au chiffre record enregistré l'an dernier.

La plupart des marchés provinciaux de l'existant favorisent les vendeurs. Les bas niveaux de nouvelles inscriptions (qui sont toutefois en progression) et la vive demande font monter les prix. En Colombie-Britannique, le prix S.I.A.® moyen a augmenté de 19 % d'une année sur l'autre en septembre.

Permis de construire

La valeur des permis de construire délivrés pour des propriétés résidentielles par les municipalités de la province s'est accrue de 10,7 % durant les huit premiers

mois de 2005 en regard de la même période en 2004. Ce pourcentage laisse supposer que de nombreuses mises en chantier d'habitations se concrétiseront dans les mois à venir.

Mises en chantier d'habitations en région

À l'extérieur de Vancouver, de Victoria, d'Abbotsford et de Kelowna, les constructeurs ont mis en chantier 20 % des logements commencés au troisième trimestre. Les centres où ont été observées des hausses marquées durant la période de juillet à septembre comprennent Duncan, Powell River, Squamish, Kamloops et Nanaimo.

Mises en chantier d'habitations en milieu rural

Dans les régions comptant moins de 10 000 habitants, le nombre de mises en chantier de logements était en progression. Ces régions sont souvent tributaires des ressources naturelles; elles profitent donc de la croissance enregistrée dans le secteur primaire. On estime que 1 400 habitations ont été commencées en milieu rural durant le troisième trimestre, soit plus du double qu'à pareille période un an plus tôt.

Pour en savoir davantage, communiquer avec :

Carol Frketic
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
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

Tableau 1

**Mises en chantier, régions urbaines de la C.-B.
Juillet - Septembre 2005**

RÉGION	LOGEMENT INDIVIDUEL			LOGEMENT COLLECTIF			TOTAL		
	2004	2005	% de var.	2004	2005	% de var.	2004	2005	% de var.
Régions métropolitaines									
Abbotsford	187	150	-20	170	159	-6	357	309	-13
Vancouver	1 527	1 433	-6	3 910	3 926	0	5 437	5 359	-1
Victoria	264	256	-3	188	280	49	452	536	19
AR de 50 000 à 99 000 habitants									
Chilliwack	141	117	-17	229	201	-12	370	318	-14
Kamloops	79	95	20	22	61	177	101	156	54
Kelowna	303	316	4	192	399	108	495	715	44
Nanaimo	209	188	-10	92	199	116	301	387	29
Prince George	63	84	33	14	2	-86	77	86	12
Vernon	113	89	-21	56	21	-63	169	110	-35
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	35	40	14	6	7	17	41	47	15
Courtenay	126	115	-9	107	99	-7	233	214	-8
Cranbrook	33	42	27	0	0	**	33	42	27
Dawson Creek	7	16	129	0	4	**	7	20	186
Duncan	39	59	51	6	54	##	45	113	151
Fort St. John	29	38	31	20	14	-30	49	52	6
Kitimat	1	1	0	0	0	**	1	1	0
Parksville-Qualicum	95	44	-54	54	6	-89	149	50	-66
Penticton	31	34	10	14	18	29	45	52	16
Port Alberni	19	24	26	0	0	**	19	24	26
Powell River	0	6	**	0	40	**	**	46	**
Prince Rupert	1	3	200	0	0	**	1	3	200
Quesnel	11	8	-27	0	0	**	11	8	-27
Terrace	0	6	**	0	0	**	0	6	**
Williams Lake	31	8	-74	0	0	**	31	8	-74
Villes de 10 000 habitants et plus									
Salmon Arm	24	36	50	7	2	-71	31	38	23
Squamish	7	1	-86	56	83	48	63	84	33
Summerland	10	12	20	4	2	-50	14	14	0
Total	3 385	3 221	-5	5 147	5 577	8	8 532	8 798	3

Tableau 2

**Mises en chantier - centres urbains de la C.-B.
Janvier - Septembre 2005**

RÉGION	LOGEMENT INDIVIDUEL			LOGEMENT COLLECTIF			TOTAL		
	2004	2005	% de var.	2004	2005	% de var.	2004	2005	% de var.
Régions métropolitaines									
Abbotsford	474	342	-28	414	461	11	888	803	-10
Vancouver	4 401	3 711	-16	10 798	10 222	-5	15 199	13 933	-8
Victoria	790	733	-7	760	826	9	1 550	1 559	1
AR de 50 000 à 99 000 habitants									
Chilliwack	375	310	-17	363	441	21	738	751	2
Kamloops	221	274	24	86	132	53	307	406	32
Kelowna	1 031	899	-13	633	1 165	84	1 664	2 064	24
Nanaimo	574	461	-20	146	265	82	720	726	1
Prince George	136	195	43	128	20	-84	264	215	-19
Vernon	277	256	-8	70	67	-4	347	323	-7
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	99	128	29	47	47	0	146	175	20
Courtenay	321	310	-3	182	239	31	503	549	9
Cranbrook	63	107	70	0	0	**	63	107	70
Dawson Creek	16	27	69	2	6	200	18	33	83
Duncan	137	166	21	18	137	##	155	303	95
Fort St. John	57	86	51	28	38	36	85	124	46
Kitimat	2	2	0	0	0	**	2	2	0
Parksville-Qualicum	216	139	-36	124	61	-51	340	200	-41
Penticton	96	88	-8	123	246	100	219	334	53
Port Alberni	32	61	91	16	0	-100	48	61	27
Powell River	0	24	**	0	42	**	0	66	**
Prince Rupert	2	4	100	0	0	**	2	4	100
Quesnel	22	21	-5	0	0	**	22	21	-5
Terrace	3	7	133	0	0	**	3	7	133
Williams Lake	56	21	-63	33	0	-100	89	21	-76
Villes de 10 000 habitants et plus									
Salmon Arm	63	82	30	15	26	73	78	108	38
Squamish	22	7	-68	107	185	73	129	192	49
Summerland	30	22	-27	10	2	-80	40	24	-40
Total	9 516	8 483	-11	14 103	14 628	4	23 619	23 111	-2

Tableau 3

Juillet - Septembre 2005

	Logement individuel	Logement individuel	Logement locatif	Copropriété en rangée	Appartement en copropriété	Appartement locatif	Total
Logements achevés							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	125	4	0	9	82	0	220
Vancouver	1 181	246	0	850	1 066	0	3 343
Victoria	229	8	0	70	257	0	564
<i>Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	90	8	0	72	0	0	170
Kamloops	81	6	0	0	0	0	87
Kelowna	309	34	0	85	152	0	580
Nanaimo	122	20	0	0	0	0	142
Prince George	50	0	0	0	0	0	50
Vernon	85	0	0	24	0	0	109
Total	2 272	326	0	1 110	1 557	0	5 265
Janvier - Septembre 2005							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	415	12	0	29	298	62	816
Vancouver	3 535	634	8	2 235	5 388	178	11 978
Victoria	698	67	4	134	649	0	1 552
<i>Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	317	26	0	233	0	90	666
Kamloops	250	40	0	16	0	0	306
Kelowna	854	88	2	172	425	8	1 549
Nanaimo	396	46	0	9	0	0	451
Prince George	153	0	0	0	0	32	185
Vernon	243	16	0	35	0	0	294
Total	6 861	929	14	2 863	6 760	370	17 797

Tableau 4

Juillet - Septembre 2005

	Logement individuel	Logement individuel	Logement locatif	Copropriété en rangée	Appartement en copropriété	Appartement locatif	Total
Nombre de logements récemment achevés et écoulés							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	143	6	0	13	91	0	253
Vancouver	1 245	249	0	842	1 115	25	3 476
Victoria	223	14	0	60	274	0	571
<i>Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	99	13	0	76	0	15	203
Kamloops	83	13	0	0	0	0	96
Kelowna	318	37	0	90	149	0	594
Nanaimo	129	23	0	3	0	0	155
Prince George	49	0	0	0	0	0	49
Vernon	81	0	0	25	0	0	106
Total	2 370	355	0	1 109	1 629	40	5 503
Janvier - Septembre 2005							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	431	14	0	28	271	62	806
Vancouver	3 716	700	10	2 214	5 510	319	12 469
Victoria	686	80	4	136	636	1	1 543
<i>Grands centres urbains et grandes agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	336	24	0	239	0	90	689
Kamloops	249	42	0	15	2	0	308
Kelowna	878	84	2	169	427	8	1 568
Nanaimo	397	43	0	9	0	0	449
Prince George	152	0	0	0	0	32	184
Vernon	251	16	0	36	0	0	303
Total	7 096	1 003	16	2 846	6 846	512	18 319