

A

Date de diffusion : 3^e trimestre 2006

ACTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

COLOMBIE-BRITANNIQUE

Mises en chantier de maisons individuelles :
moteur de la croissance au deuxième
trimestre

L'activité s'est intensifiée dans le secteur de l'habitation de la Colombie-Britannique au deuxième trimestre de 2006, les mises en chantier et les prix des logements existants ayant augmenté d'une année à l'autre. La progression constante de l'emploi, la hausse du revenu et le degré élevé de confiance des consommateurs continuent d'étayer la demande de logements et propulsent l'activité sur les marchés du neuf et de l'existant.

Dans les centres urbains de la province comptant au moins 10 000 habitants, environ 8 400 logements ont été commencés au deuxième trimestre, soit 4 % de

plus qu'un an plus tôt. Le recul de 1 % observé dans le segment des collectifs a été neutralisé par le bond de 11 % enregistré dans celui des maisons individuelles, lequel a été favorisé notamment par la reprise de la construction de ce type de logements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver.

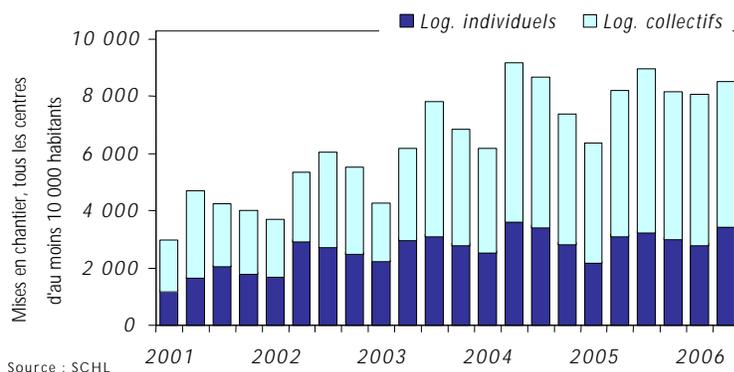
La forte demande d'habitations est demeurée très supérieure à l'offre pendant la première moitié de 2006. Entre avril et juin, 6 200 logements ont été achevés et environ 6 300 ont trouvé preneur, de sorte que le stock a de nouveau diminué de 100 unités.

SOMMAIRE

- 1 Faits saillants du deuxième trimestre de 2006
- 2 Poursuite de l'expansion économique
- 2 Relèvement des taux hypothécaires
- 3 Marché de la revente
- 3 Permis de construire
- 3 Mises en chantier dans les régions
- 3 Mises en chantier en milieu rural

TABLEAUX STATISTIQUES

- 4 Mises en chantier en milieu urbain
- 5 Cumul annuel des mises en chantier
- 6 Logements achevés
- 7 Écoulement de logements nouvellement achevés

Mises en chantier d'habitations
Colombie-Britannique

Source : SCHL

Sur le marché de la revente, le rythme de l'activité s'est maintenu au niveau record observé en 2005, la croissance de l'emploi et d'autres facteurs positifs ayant partiellement compensé l'effet de la hausse des taux hypothécaires. Au premier semestre, le nombre de logements ayant changé de propriétaire a diminué de 1 % en glissement annuel. Comme les ventes d'habitations haut de gamme ont été plus nombreuses qu'en 2005, le prix moyen des logements vendus par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.)[®] a monté de 20 % d'une année à l'autre.

Poursuite de l'expansion économique

L'économie de la Colombie-Britannique a connu une croissance de 3,5 % en 2005, et elle continue de se développer à un rythme comparable cette année. Les dépenses destinées à la consommation de biens et de services, les investissements résidentiels et non résidentiels et les investissements des entreprises dans les machines et matériel sont les principaux moteurs de l'expansion. Aussi, le secteur provincial des ressources naturelles profite de la demande mondiale des principaux produits de base qu'il exporte, dont le bois d'oeuvre, le cuivre, le charbon et le gaz naturel. Toutefois, l'appréciation du dollar canadien et les prix élevés de l'énergie pèsent sur le tourisme, particulièrement celui en provenance des États-Unis.

Selon l'indice de l'attitude des consommateurs du Conference Board, les résidents de la province sont optimistes quant à leurs perspectives financières et professionnelles. Bien que l'indice ait légèrement glissé au deuxième trimestre, il demeure relativement élevé. L'évolution récente du marché du travail explique en partie cette tendance. Pendant les six premiers mois de 2006, l'emploi a progressé de 3,4 % en glissement annuel. La majeure partie de l'augmentation a eu lieu au premier trimestre, la création d'emplois ayant été relativement stable en avril, mai et juin. Le taux de chômage n'était que de 4,3 % en juin, comparativement à 5,8 % un an plus tôt.

Le taux de chômage provincial étant bien inférieur à la moyenne nationale, la Colombie-Britannique a enregistré un bilan migratoire interprovincial positif

au premier trimestre de 2006. Toutes les autres provinces ont subi des pertes nettes à ce chapitre au profit de l'Alberta.

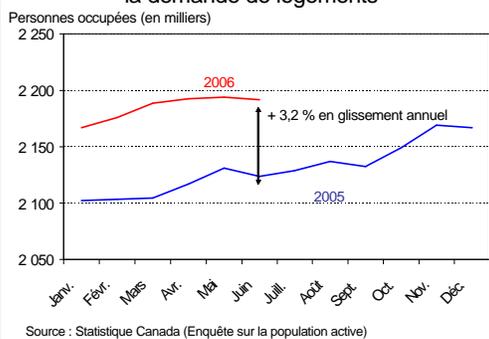
Relèvement des taux hypothécaires

Les taux hypothécaires demeurent bas dans une perspective historique et stimulent l'activité dans le secteur de l'habitation. Toutefois, comme la Banque du Canada a relevé le taux du financement à un jour, les taux hypothécaires ont remonté. En juillet, la Banque du Canada n'a pas modifié le taux directeur. Il pourrait s'ensuivre une pause dans la progression des taux hypothécaires à court terme.

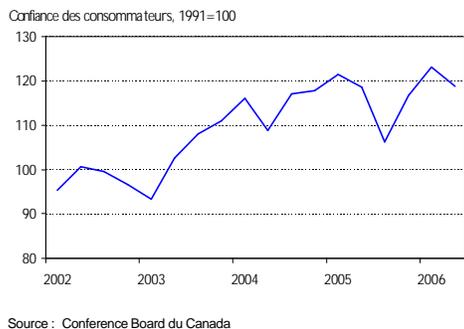
L'écart entre les taux d'intérêt des prêts hypothécaires ordinaires à un an et de ceux à cinq ans est descendu à 35 points de base (100 points de base correspond à 1 %); il s'établissait à 80 points de base en septembre 2005 (voir le graphique). Si les taux d'intérêt hypothécaires à long terme demeurent inférieurs à ceux de 2002, les taux à court terme sont à leur niveau le plus élevé depuis le début de 2001.

L'augmentation des taux hypothécaires et des prix des logements fera croître les paiements hypothécaires et entraînera ultérieurement un repli du marché de l'habitation. En tenant compte de l'inflation, le versement hypothécaire moyen augmente, mais il est resté inférieur aux niveaux observés en 1995 (calculs fondés sur une période d'amortissement de 25 ans, le prix moyen S.I.A.[®] à l'échelle provinciale et le taux hypothécaire affiché à 5 ans). Depuis le début de 2006, d'autres facteurs, comme la progression de l'emploi et du revenu, le haut degré de confiance des consommateurs et la croissance démographique, ont concouru à

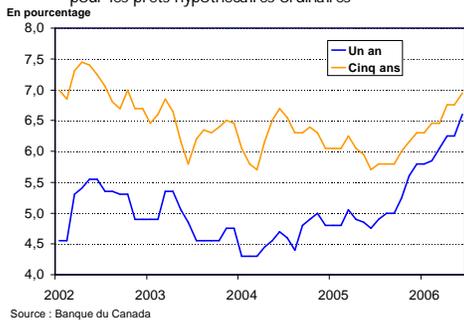
La croissance de l'emploi étaye la demande de logements



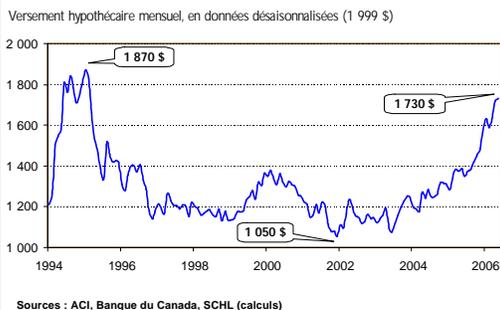
La confiance des consommateurs reste élevée malgré la baisse observée au deuxième trimestre



Diminution de l'écart entre les taux d'intérêt affichés pour les prêts hypothécaires ordinaires



Les versements hypothécaires traduisent l'évolution des taux d'intérêt et l'alourdissement du prix des logements en Colombie-Britannique



atténuer les effets de la remontée des taux hypothécaires sur le marché de l'habitation de la province.

Marché de la revente

Sur le marché de la revente de la Colombie-Britannique, l'activité s'est poursuivie au rythme record enregistré l'an dernier. Au premier semestre de 2006, 54 460 transactions ont été conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®), contre 55 000 à pareille période l'an dernier. Seulement en mai, 11 342 ventes ont été effectuées, ce qui représente le deuxième niveau mensuel en importance. Par contre, l'activité a ralenti en juin.

Le nombre élevé de transactions s'accompagnait d'un alourdissement des prix. En juin, le prix moyen à l'échelle de la province s'est établi à un peu moins de 400 000 \$, ce qui représente une hausse de 21 % en regard de juin 2005.

Permis de construire

Pendant les cinq premiers mois de 2006, la valeur des permis de construction résidentielle délivrés

par les municipalités de la Colombie-Britannique a dépassé 2,8 milliards de dollars, ce qui constitue une augmentation de 9,4 % en glissement annuel.

Durant la même période, la valeur des permis de construction résidentielle délivrés dans la RMR de Vancouver s'est accrue de 10 % d'une année à l'autre et représentait plus de la moitié de la valeur totale des permis de construire émis à l'échelle provinciale. Les intentions de bâtir un logement ont progressé de 1,4 % à Victoria. Parallèlement, la valeur des permis de construire a fléchi de 12,5 % à Abbotsford. La délivrance d'un permis de construire n'aboutit pas nécessairement à une mise en chantier, mais le nombre de permis accordés donne une idée de l'activité future dans le secteur de la construction.

Mises en chantier dans les régions

Le nombre total des mises en chantier dans la province a progressé de 4 % au deuxième trimestre, mais la hausse s'est surtout concentrée à Vancouver

et à Victoria. Dans ces deux villes, il s'est commencé 460 logements de plus au deuxième trimestre de 2006 qu'à la même période en 2005, ce qui correspond à une hausse de 9 %.

Après avoir évolué à un rythme sans précédent au premier trimestre, la construction a ralenti entre avril et juin à Abbotsford (-27 %) et à Kelowna (-24 %). Dans la plupart des autres agglomérations de recensement de la province, le nombre de mises en chantier s'est accru par rapport à 2005. Seule exception : Prince George, qui a enregistré une baisse de 18 %, par suite d'un repli de la construction de collectifs au deuxième trimestre.

Mises en chantier en milieu rural

Les régions rurales (celles qui comptent moins de 10 000 habitants) de la Colombie-Britannique ont continué à profiter de l'essor du secteur des ressources naturelles. Cette prospérité se répercute sur la construction résidentielle. En effet, plus de 1 000 mises en chantier de logements ont été dénombrées dans les zones rurales au deuxième trimestre de 2006, soit 27 % de plus qu'à la même période l'an dernier. Cette augmentation était concentrée dans le segment des maisons individuelles, qui a souvent la préférence des ménages vivant en milieu urbain.

Mises en chantier d'habitations, régions rurales					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	App.	Total
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
1 T 2006	429	49	31	2	511
2 T 2006	935	89	0	0	1 024
Mises en chantier d'habitations, régions urbaines					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	App.	Total
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
1 T 2006	2 789	419	906	3 824	7 938
2 T 2006	3 427	462	858	3 624	8 371

Tableau 1

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
D'avril à juin 2006**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2005	2006	Var. en %	2005	2006	Var. en %	2005	2006	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	129	94	-27	256	187	-27	385	281	-27
Vancouver	1 266	1 556	23	3 196	3 312	4	4 462	4 868	9
Victoria	261	260	0	320	378	18	581	638	10
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	98	128	31	100	115	15	198	243	23
Kamloops	125	134	7	65	70	8	190	204	7
Kelowna	371	328	-12	599	414	-31	970	742	-24
Nanaimo	149	157	5	56	96	71	205	253	23
Prince George	70	72	3	18	0	-100	88	72	-18
Vernon	103	115	12	22	18	-18	125	133	6
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	47	85	81	6	2	-67	53	87	64
Courtenay	106	92	-13	50	95	90	156	187	20
Cranbrook	52	54	4	0	6	**	52	60	15
Dawson Creek	10	17	70	0	0	**	10	17	70
Duncan	74	57	-23	49	36	-27	123	93	-24
Fort St. John	44	41	-7	18	43	139	62	84	35
Kitimat	1	2	100	0	15	**	1	17	##
Parksville-Qualicum	49	63	29	21	21	0	70	84	20
Penticton	38	34	-11	156	97	-38	194	131	-32
Port Alberni	23	21	-9	0	3	**	23	24	4
Powell River	11	12	9	2	2	0	13	14	**
Prince Rupert	0	1	**	0	0	**	0	1	**
Quesnel	12	17	42	0	4	**	12	21	75
Terrace	1	6	500	0	0	**	1	6	500
Williams Lake	12	11	-8	0	2	**	12	13	8
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	30	51	70	22	6	-73	52	57	10
Squamish	0	5	**	26	18	-31	26	23	-12
Summerland	8	14	75	0	4	**	8	18	125
Tous secteurs confondus	3 090	3 427	11	4 982	4 944	-1	8 072	8 371	4

Tableau 2

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
De janvier à juin 2006 (cumul annuel)**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2005	2006	Var. en %	2005	2006	Var. en %	2005	2006	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	192	183	-5	302	427	41	494	610	23
Vancouver	2 278	2 980	31	6 296	6 981	11	8 574	9 961	16
Victoria	477	499	5	546	611	12	1 023	1 110	9
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	193	234	21	240	270	13	433	504	16
Kamloops	179	225	26	71	110	55	250	335	34
Kelowna	583	582	0	766	913	19	1 349	1 495	11
Nanaimo	273	315	15	66	119	80	339	434	28
Prince George	111	114	3	18	8	-56	129	122	-5
Vernon	167	177	6	46	21	-54	213	198	-7
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	88	138	57	40	26	-35	128	164	28
Courtenay	195	162	-17	140	138	-1	335	300	-10
Cranbrook	65	70	8	0	6	**	65	76	17
Dawson Creek	11	23	109	2	0	-100	13	23	77
Duncan	107	100	-7	83	48	-42	190	148	-22
Fort St. John	48	49	2	24	43	79	72	92	28
Kitimat	1	2	100	0	15	**	1	17	##
Parksville-Qualicum	95	110	16	55	44	-20	150	154	3
Penticton	54	52	-4	228	234	3	282	286	1
Port Alberni	37	36	-3	0	5	**	37	41	11
Powell River	18	19	6	2	6	200	20	25	25
Prince Rupert	1	1	0	0	0	**	1	1	0
Quesnel	13	21	62	0	4	**	13	25	92
Terrace	1	7	##	0	0	**	1	7	##
Williams Lake	13	12	-8	0	2	**	13	14	8
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	46	77	67	24	10	-58	70	87	24
Squamish	6	9	50	102	36	-65	108	45	-58
Summerland	10	19	90	0	16	**	10	35	250
Tous secteurs confondus	5 262	6 216	18	9 051	10 093	12	14 313	16 309	14

Tableau 3**D'avril à juin 2006**

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
Logements achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	75	8	0	3	34	0	120
Vancouver	1 405	210	0	853	1 786	14	4 268
Victoria	283	21	0	11	273	0	588
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	99	0	0	71	54	0	224
Kamloops	87	18	0	12	43	0	160
Kelowna	312	32	1	45	86	48	524
Nanaimo	148	41	0	7	0	25	221
Prince George	52	2	0	0	0	0	54
Vernon	60	6	0	4	0	0	70
Total	2 521	338	1	1 006	2 276	87	6 229
De janvier à juin 2006							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	163	8	0	8	122	0	301
Vancouver	2 672	450	0	1 813	4 620	233	9 788
Victoria	469	45	0	46	524	20	1 104
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	174	12	0	211	196	51	644
Kamloops	171	42	0	12	43	0	268
Kelowna	527	56	1	97	209	137	1 027
Nanaimo	264	55	0	7	53	25	404
Prince George	105	2	0	0	0	0	107
Vernon	133	12	3	17	0	0	165
Total	4 678	682	4	2 211	5 767	466	13 808

SCHL

Table 4**D'avril à juin 2006**

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
Écoulement de logements nouvellement achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	99	8	0	6	58	0	171
Vancouver	1 454	199	1	859	1 771	47	4 331
Victoria	274	18	0	21	287	0	600
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	103	3	0	73	60	0	239
Kamloops	82	17	0	12	44	0	155
Kelowna	298	32	1	46	91	44	512
Nanaimo	135	29	0	2	11	25	202
Prince George	47	0	0	0	0	0	47
Vernon	62	6	0	4	0	0	72
Total	2 554	312	2	1 023	2 322	116	6 329
De janvier à juin 2006							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	201	8	0	12	160	0	381
Vancouver	2 707	446	1	1 891	4 688	224	9 957
Victoria	445	38	0	54	526	20	1 083
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	176	12	0	202	153	51	594
Kamloops	166	42	0	12	44	0	264
Kelowna	518	54	1	99	212	133	1 017
Nanaimo	265	45	0	3	39	25	377
Prince George	102	0	0	0	0	0	102
Vernon	132	11	3	17	0	0	163
Total	4 712	656	5	2 290	5 822	453	13 938

SCHL

* Peut inclure des appartements pour propriétaire-occupant

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.

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**.

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains. Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le | 800 668-2642

