

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Colombie-Britannique – Mai 2005

Faits saillants du premier trimestre de 2005

Le marché de l'habitation de la province a enregistré un bon début d'année en 2005, puisque le niveau d'activité a dépassé celui de l'an dernier dans le secteur de la construction résidentielle et qu'il est tout juste en deçà du sommet atteint en 2004 sur le marché de la revente.

Les principaux moteurs de la demande indiquent que l'activité demeurera élevée en 2005. Les bas taux hypothécaires, l'amélioration des conditions sur le marché du travail, la progression du revenu, le haut niveau de confiance des consommateurs et la croissance démographique continuent de soutenir la demande de logements. Le taux de chômage moyen de janvier à mars n'a été

que de 6,7 %, alors qu'il avait atteint 7,6 % pendant la même période en 2004.

L'amélioration des conditions sur le marché du travail a contribué à la confiance des consommateurs, laquelle a atteint un sommet inégalé depuis 18 ans.

Le Relevé des mises en chantier et des achevements produit par la SCHL confirme les prévisions à l'égard de la construction résidentielle. Les mises en chantier de logements individuels plafonnent, la majorité des habitations commencées en 2005 étant des collectifs.

Au premier trimestre de 2005, 2 172 maisons individuelles ont été

SOMMAIRE

Faits saillants du premier trimestre de 2005..... 1

En détail 2 - 3

TABLEAUX STATISTIQUES

Mises en chantier d'habitations dans les centres urbains de la Colombie-Britannique..... 4

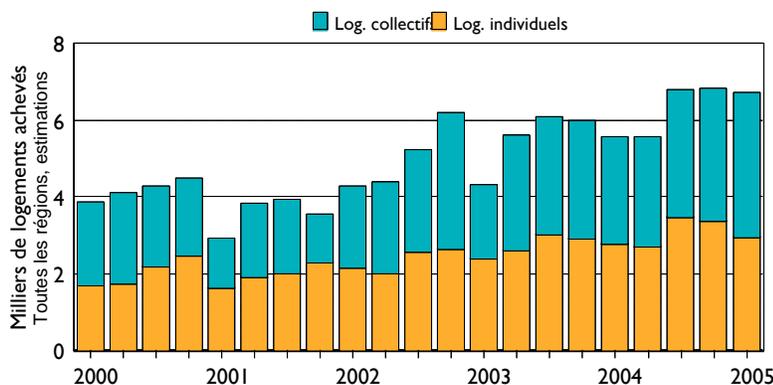
Cumul annuel des mises en chantier d'habitations..... 5

Logements achevés..... 6

Logements neufs écoulés..... 7

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

La proportion des achevements de collectifs s'accroît



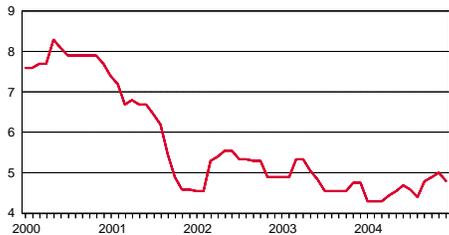
Source : SCHL

commencées, contre 2 522, un an plus tôt. Les mises en chantier de jumelés, de maisons en rangées et d'appartements se sont accrues de 14 % par rapport au premier trimestre de 2004. La popularité croissante de ce type d'habitations, aussi bien auprès des acheteurs que des constructeurs, s'est traduite par une augmentation de la construction de logements collectifs. La proportion de mises en chantier de logements de ce type a atteint 56 %, alors qu'elle n'était que de 50 % il y a un an. Même si le nombre de logements achevés est en hausse, les stocks de logements achevés et inoccupés demeurent bas.

Indicateurs du marché de l'habitation en Colombie-Britannique... en détail

Malgré leur remontée, les taux hypothécaires demeurent bas en regard des années passées

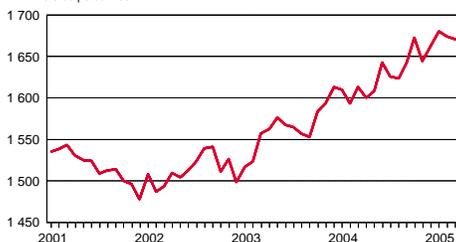
Taux s'appliquant à un prêt hypothécaire ordinaire de 1 an (%)



Source : Banque du Canada

L'emploi à temps plein continue d'augmenter

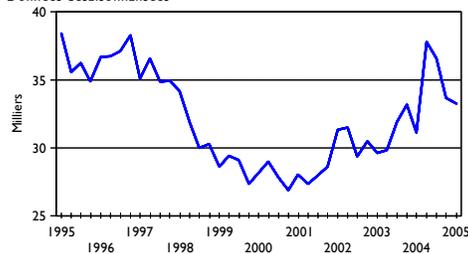
En milliers de personnes



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

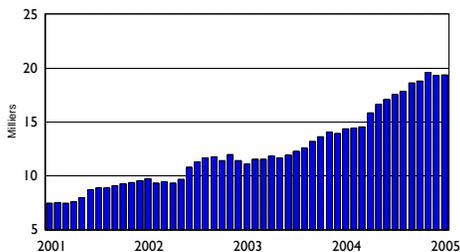
Augmentation des nouvelles inscriptions S.I.A.®

Données désaisonnalisées



Source : ACI

Offre de logements neufs à Vancouver - logements en construction et logements non écoulés



Source : SCHL

Conjoncture économique et taux d'intérêt

L'habitation continue de contribuer à l'économie du Canada et de la C.-B., puisque les investissements dans ce secteur ont été l'un des moteurs de la croissance du produit intérieur brut de la province en 2003 et en 2004. L'an dernier, l'augmentation de l'emploi dans le secteur de la construction a représenté un peu plus de la moitié de l'accroissement global du nombre d'emplois.

Depuis le début de 2005, l'économie de la province et le secteur de l'habitation semblent être sur la bonne voie. Les principaux indicateurs économiques ont enregistré une croissance en glissement annuel dans tous les secteurs. En début d'année, l'emploi, les ventes au détail, les livraisons manufacturières, les exportations de marchandises, la valeur des permis de construire (secteurs résidentiel et non résidentiel) et le taux de rémunération hebdomadaire moyen étaient tous supérieurs aux niveaux enregistrés à la même période l'an dernier.

On prévoit que l'économie de la C.-B. croîtra de 3,2 % en 2005. L'investissement dans l'habitation se poursuivra sans toutefois demeurer un moteur de croissance aussi important, en raison d'un ralentissement des mises en chantier.

Les bas taux d'intérêt continueront de soutenir les secteurs de l'économie sensibles aux taux d'intérêt, en particulier les dépenses de consommation et l'habitation. Les taux hypothécaires remontent très graduellement, mais ils demeurent bas en comparaison des années passées. À la fin de mars 2005, le

taux affiché des prêts hypothécaires ordinaires de un an était de 5,05 %; alors qu'il était de 4,3 % à la même période en 2004.

À l'occasion de la publication de son récent *Rapport sur la politique monétaire*, la Banque du Canada a indiqué que, compte tenu des perspectives actuelles annonçant une légère intensification de la croissance économique au Canada en 2006, « une réduction du degré de détente monétaire sera requise au fil du temps ». La SCHL prévoit qu'en bout de ligne, la hausse graduelle des taux d'intérêt aura sur le secteur de l'habitation un effet modérateur, qui pourra être contrebalancé par d'autres facteurs susceptibles de stimuler la demande de logements.

Perspectives du marché de l'habitation

Dans le contexte actuel – croissance économique modérée, récente hausse de l'emploi, bonne confiance des consommateurs, bas taux d'intérêt –, l'activité sur les marchés du neuf et de l'existant devrait ralentir mais demeurer élevée en 2005.

Cette année, les ventes S.I.A.® de logements existants resteront légèrement en deçà du sommet de l'an dernier, tandis que le nombre de mises en chantier sera supérieur à celui de 2004. En 2006, le nombre de logements commencés diminuera par rapport à 2005 et s'établira à 31 600, ce qui demeure supérieur à la moyenne des années antérieures et aux besoins engendrés par la croissance de la population.

Marchés de la revente

Les marchés de la revente demeurent très actifs en dépit d'un léger ralentissement en début d'année. Au premier trimestre,

Indicateurs du marché de l'habitation en Colombie-Britannique... en détail

24 300 habitations existantes ont changé de propriétaire, soit 2 % de moins qu'à la même période en 2004.

Le nombre de nouvelles inscriptions et la demande ont augmenté depuis 2001. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, un indicateur de la conjoncture du marché, suggère que ce dernier sera favorable aux vendeurs, la demande excédant constamment l'offre. Cette situation a exercé une pression à la hausse sur les prix. Au premier trimestre de 2005, le prix de revente moyen était d'environ 306 600 \$, soit une augmentation de 10 % par rapport au premier trimestre de 2004. Lorsque l'offre d'habitations existantes augmentera, le marché tendra vers l'équilibre, ce qui allégera la pression sur les prix.

Le maintien d'un niveau élevé d'activité sur les marchés de la revente alimentera la construction en 2005 et en 2006, puisque les acheteurs se tourneront vers des habitations neuves pour répondre à leurs besoins de logement.

Permis de construire

Bien que tous les permis de construire ne se traduisent pas par des mises en chantier, ils fournissent néanmoins une indication de l'activité à venir dans le secteur de la construction.

Pendant les deux premiers mois de 2005, la valeur des permis de construire résidentiels a été supérieure de 5,9 % à ce qu'elle avait été pendant la même période en 2004. Toutefois, cette donnée rend surtout compte de l'accroissement des coûts de construction, puisque le nombre d'habitations ayant fait l'objet de permis a diminué de 10 %.

En janvier et février, la valeur des permis de construire résidentiels émis a chuté à Vancouver (- 31 %),

mais cette baisse a été annulée par l'augmentation enregistrée dans le reste de la province, notamment à Victoria (+ 25 %).

Offre de logements en Colombie-Britannique

L'offre de logements demeure peu élevée dans la province, puisque l'augmentation de l'activité dans le secteur de la construction a coïncidé avec un écoulement accéléré des logements. Au premier trimestre, 5 586 habitations ont été achevées dans les régions métropolitaines et les grands centres urbains de la province (population supérieure à 50 000 habitants), soit une augmentation de 16 % en glissement annuel.

Les stocks d'habitations récemment achevées sont relativement bas. À la fin de mars 2005, ils se chiffraient à 1 699, contre 1 217, à la fin de mars 2004. Il y avait 24 199 logements en construction, soit 31 % de plus qu'à la même période l'an dernier. Le niveau des stocks grimpera lorsque ces logements seront achevés.

Mises en chantier en milieu rural

Dans les zones rurales de la province, la construction a connu un ralentissement au premier trimestre de 2005. Les conditions météorologiques de janvier, plus rigoureuses que d'habitude, pourraient avoir été un facteur contributif. Au premier trimestre, les mises en chantier à l'extérieur des centres urbains de la province ont chuté de 11 % en glissement annuel. La diminution de 30 % des mises en chantier de maisons individuelles a plus que compensé l'augmentation de 72 % observée du côté des jumelés, des maisons en rangée et des appartements. Les marchés de l'habitation en milieu rural vont continuer à profiter de la croissance du secteur des ressources dans la province.

Pour en savoir davantage, communiquer avec :

Carol Frketic
Économiste régionale
604-737-4067
cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier d'habitations en milieu rural					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	Appart.	Tous les log.
1T 2004	260	26	30	2	318
2T 2004	543	36	16	24	619
3T 2004	561	79	13	0	653
4T 2004	363	57	14	27	461
Total 2004	1 727	198	73	53	2 051
1T 2005	183	39	32	29	283
Urban Housing Starts					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	Appart.	Tous les log.
1T 2004	2 522	374	722	2 347	5 965
2T 2004	3 609	504	1 074	3 821	9 008
3T 2004	3 385	551	1 318	3 278	8 532
4T 2004	2 813	435	1 200	2 807	7 255
Total 2004	12 329	1 864	4 314	12 367	30 874
1T 2005	2 172	292	856	2 921	6 241

Tableau 1

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
De janvier à mars 2005**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	139	63	-55	62	46	-26	201	109	-46
Vancouver	1 256	1 012	-19	2 442	3 100	27	3 698	4 112	11
Victoria	193	216	12	420	226	-46	613	442	-28
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	81	95	17	66	140	112	147	235	60
Kamloops	40	54	35	12	6	-50	52	60	15
Kelowna	325	212	-35	207	167	-19	532	379	-29
Nanaimo	103	124	20	26	10	-62	129	134	4
Prince George	22	41	86	114	0	-100	136	41	-70
Vernon	51	64	25	7	24	243	58	88	52
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	27	41	52	39	34	-13	66	75	14
Courtenay	72	89	24	37	90	143	109	179	64
Cranbrook	9	13	44	0	0	**	9	13	44
Dawson Creek	2	1	-50	0	2	**	2	3	50
Duncan	38	33	-13	4	34	##	42	67	60
Fort St. John	1	4	300	0	6	**	1	10	##
Kitimat	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Parksville-Qualicum	56	46	-18	10	34	240	66	80	21
Penticton	28	16	-43	38	72	89	66	88	33
Port Alberni	5	14	180	0	0	**	5	14	180
Powell River	0	7	**	0	0	**	N/A	7	**
Prince Rupert	1	1	0	0	0	**	1	1	0
Quesnel	2	1	-50	0	0	**	2	1	-50
Terrace	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Williams Lake	2	1	-50	33	0	-100	35	1	-97
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	13	16	23	0	2	**	13	18	38
Squamish	4	6	50	22	76	245	26	82	215
Summerland	6	2	-67	0	0	**	6	2	-67
Total	2 522	2 172	-14	3 557	4 069	14	6 079	6 241	3

Tableau 2

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

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford									
Vancouver									
Victoria									
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack									
Kamloops									
Kelowna									
Nanaimo									
Prince George									
Vernon									
AR de 10 000 à 49 999 habitants				NE S'APPLIQUE PAS CE TRIMESTRE					
Campbell River									
Courtenay									
Cranbrook									
Dawson Creek									
Duncan									
Fort St. John									
Kitimat									
Parksville-Qualicum									
Penticton									
Port Alberni									
Powell River									
Prince Rupert									
Quesnel									
Terrace									
Williams Lake									
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm									
Squamish									
Summerland									
Total									

Tableau 3

De janvier à mars 2005

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Tous
Logements achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	157	0	0	5	112	60	334
Vancouver	1 148	158	8	699	1 707	15	3 735
Victoria	243	41	0	42	243	0	569
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	118	6	0	80	0	0	204
Kamloops	79	12	0	4	0	0	95
Kelowna	215	16	1	30	115	0	377
Nanaimo	118	12	0	3	0	0	133
Prince George	43	0	0	0	0	0	43
Vernon	79	12	0	5	0	0	96
Total	2 200	257	9	868	2 177	75	5 586
De janvier à mars 2005							
Régions métropolitaines							
Abbotsford							
Vancouver							
Victoria							
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack							
Kamloops							
Kelowna							
Nanaimo							
Prince George							
Vernon							
Total	-	-	-	-	-	-	-

Ne s'applique pas ce trimestre

Tableau 4

De janvier à mars 2005

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Tous
Coulement de logements nouvellement achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	103	0	0	4	107	60	274
Vancouver	1 163	167	8	673	1 733	74	3 818
Victoria	232	47	0	45	214	1	539
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	115	6	0	83	0	0	204
Kamloops	80	14	0	4	2	0	100
Kelowna	229	12	1	22	99	0	363
Nanaimo	119	11	0	3	0	0	133
Prince George	43	0	0	0	0	0	43
Vernon	78	12	0	5	0	0	95
Total	2 162	269	9	839	2 155	135	5 569
De janvier à mars 2005							
Régions métropolitaines							
Abbotsford							
Vancouver							
Victoria							
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack							
Kamloops							
Kelowna							
Nanaimo							
Prince George							
Vernon							
Total	-	-	-	-	-	-	-

SCHL

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.