

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Colombie-Britannique

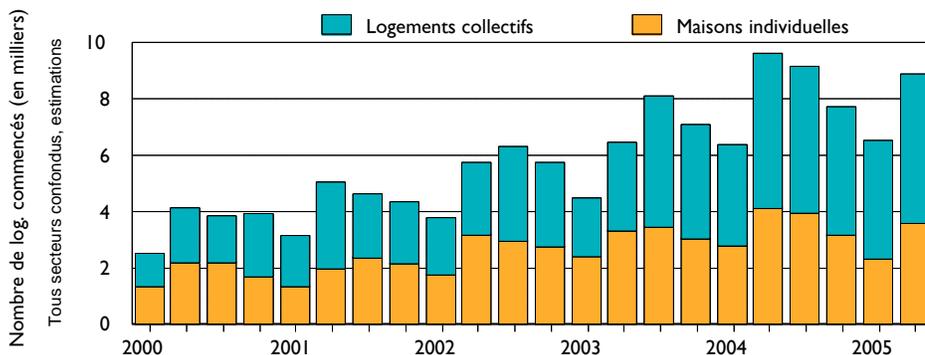
Faits saillants du deuxième trimestre de 2005

Entre avril et juin 2005, les constructeurs de la Colombie-Britannique ont commencé 8 072 logements, toutes catégories confondues, soit 10 % de moins qu'à la même période en 2004. À cette époque l'an dernier, une vague d'activité dans le secteur des collectifs avait poussé le nombre de mises en chantier à son niveau le plus élevé en dix ans; c'est ce qui explique que, par comparaison, les chiffres du deuxième trimestre de 2005 semblent faibles. Néanmoins, au rythme actuel, la construction résidentielle est en voie d'atteindre cette année son niveau le plus élevé en dix ans. Les bas taux d'intérêt, le marché très actif de la revente, la

croissance démographique et la création d'emplois stimulent tous l'activité.

Le nombre de mises en chantier en Colombie-Britannique s'oriente à la hausse depuis 2000. À mesure que se prolonge le cycle d'expansion actuel de l'activité, on constate un déplacement progressif de la demande vers les logements collectifs au détriment des maisons individuelles. Au deuxième trimestre de 2005, 4 982 logements collectifs ont été commencés, ce qui représentait 62 % du total des mises en chantier relevées pendant cette période. Si les maisons individuelles constituent généralement le logement de choix, les autres types d'habitation gagnent en

Mises en chantier en Colombie-Britannique



Source : SCHL

Canada

SOMMAIRE

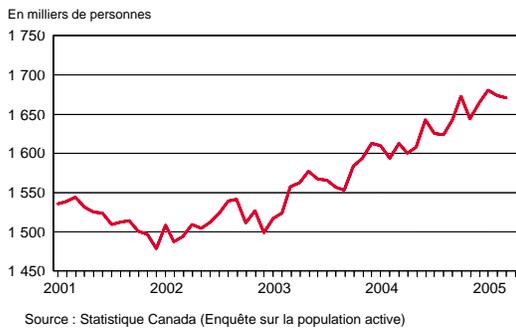
- 1 Faits saillants du deuxième trimestre de 2005
- 2 Économie
- 2 Taux d'intérêt
- 2 Marché de la revente
- 3 Permis de construire
- 3 Mises en chantier régionales
- 3 Mises en chantier en milieu rural

TABLEAUX STATISTIQUES

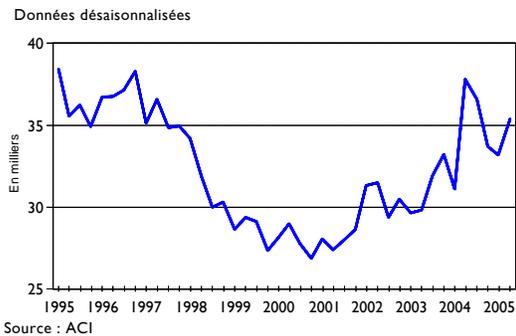
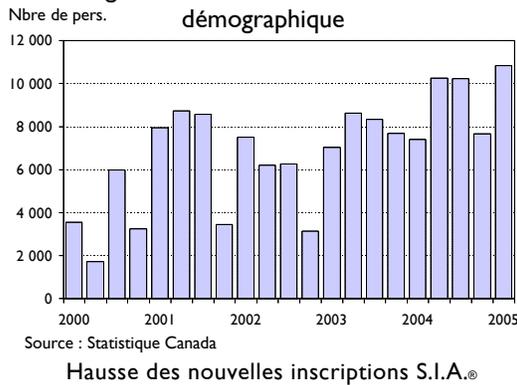
- 4 Mises en chantier d'habitations dans les centres urbains de la Colombie-Britannique
- 5 Cumul annuel des mises en chantier d'habitations
- 6 Logements achevés
- 7 Logements neufs écoulés

popularité, avec la montée des prix. La construction de maisons individuelles semble avoir culminé, surtout dans les grands centres urbains, où la disponibilité des terrains et les coûts posent problèmes. Entre avril et juin 2005, 3 090 maisons individuelles ont été mises en chantier, soit 14 % de moins qu'à la période correspondante en 2004.

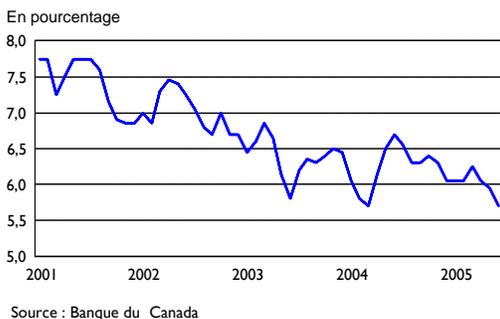
L'emploi à temps plein continue d'augmenter



La migration nette accélère la croissance démographique



Taux s'appliquant aux prêts hypothécaires ordinaires de 5 ans



Économie

En 2004, l'économie de la Colombie-Britannique a connu sa plus forte hausse depuis quatre ans, soit 3,9 %. Les principaux moteurs de la croissance ont été le secteur de la construction résidentielle et celui de la fabrication des produits en bois. Le secteur de la consommation y a joué un rôle actif, car l'accroissement des dépenses a dépassé la moyenne nationale. Les répercussions négatives éventuelles de l'appréciation du dollar canadien sur le secteur des exportations provincial ont été voilées par la solide croissance de la demande provenant des États-Unis et la montée des cours des produits de base. Aussi, les entreprises de la Colombie-Britannique ont tiré parti du raffermissement du dollar canadien pour se procurer machines et matériel en vue de se rééquiper et de moderniser leurs installations, si bien que les investissements à cet effet ont grimpé de 20 % en 2004, alors qu'ils n'avaient pratiquement pas avancé depuis trois ans.

Selon le taux de croissance observé depuis le début de 2005, l'économie de la Colombie-Britannique devrait gagner plus de 3 % en rythme annuel. La demande nationale continue d'être vigoureuse comme en témoigne la hausse des ventes au détail. Le secteur du commerce stimulera aussi la croissance.

Parallèlement à l'expansion de l'économie, la Colombie-Britannique a enregistré une hausse de 2 % et plus, de l'emploi pendant trois années de suite. Au premier semestre de 2005, le nombre d'emplois a grossi de 3,2 %. Par ailleurs, tous les gains observés à ce chapitre depuis le début de l'année ont été relevés dans la catégorie des postes à temps plein, rémunérés pour une bonne partie par le secteur privé. Ces gains fourniront une solide assise

à la demande de logements au cours des dix-huit prochains mois.

La croissance démographique est l'un des éléments moteurs de la demande de logement, et l'amélioration du marché du travail compte parmi les facteurs qui attirent les gens vers la province. Le solde migratoire interprovincial a été positif au premier trimestre de 2005; il a d'ailleurs atteint son niveau le plus élevé, pour cette période de l'année, en huit ans. La conjugaison de la migration nette de Canadiens vers la province et du nombre croissant d'immigrants internationaux fera en sorte que le taux de croissance démographique de la Colombie-Britannique dépassera celui du reste du Canada. Voilà un autre facteur qui laisse prévoir que la demande de logements continuera à s'intensifier dans la province.

Taux d'intérêt

Bien que la Banque du Canada ait maintenu à 2,5 % le taux cible de financement à un jour, depuis octobre 2004, les taux d'intérêt à long terme ont glissé au cours des trois derniers mois. Le taux affiché des prêts hypothécaires ordinaires de 5 ans était de 5,7 % fin juin, après avoir atteint 6,05 % trois mois auparavant. La maîtrise du taux d'inflation, le repli de la croissance économique nationale et l'appréciation du dollar canadien sont autant de facteurs qui concourront à maintenir les taux d'intérêt bas, en regard des niveaux historiques. Toutefois, la Banque du Canada a clairement signalé que les taux d'intérêt allaient augmenter. La majoration progressive des taux d'intérêt ralentira l'activité dans le secteur de l'habitation ainsi que les dépenses de consommation sensibles aux taux d'intérêt.

Marché de la revente

Grâce à la vive demande, le nombre de transactions effectuées par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.)[®] a atteint presque 28 000 au deuxième trimestre, si bien que l'activité a légèrement dépassé le chiffre record relevé un an plus tôt. La faiblesse des taux d'emprunt à long terme, conjuguée aux solides facteurs fondamentaux de la demande, contribue au dynamisme persistant de l'activité sur le marché de la revente. La plupart des marchés de logements existants dans la province favorisent actuellement les vendeurs, c'est-à-dire que la demande dépasse l'offre – une conjoncture qui donne lieu à une montée des prix. Ainsi, le prix S.I.A.[®] moyen à l'échelle provinciale était de 11,6 % plus élevé en juin 2005 qu'un an auparavant.

Permis de construire

Pendant les cinq premiers mois de 2005, la valeur des permis de construire résidentiels délivrés par les municipalités dans la province s'est accrue de 15,3 %, en glissement annuel. Ce chiffre donne à penser qu'il reste énormément de mises en chantier d'habitations à réaliser.

Mises en chantier régionales

Bien que Vancouver ait capté la proportion la plus forte du total des mises en chantier au deuxième trimestre, le nombre de logements commencés a néanmoins régressé en regard du rythme observé, il y a un an. En contrepartie, d'autres régions du pays ont enregistré d'importantes hausses à cet égard pendant cette période, entre autres Penticton, Cranbrook, Prince George et Fort St. John.

Construction en milieu rural

Le nombre de mises en chantier d'habitations dans les centres de moins de 10 000 habitants s'accroît. Généralement tributaires des ressources naturelles, ces centres bénéficient actuellement de l'expansion de l'activité dans ce secteur. Selon les estimations, 800 logements ont été commencés au deuxième trimestre dans les régions rurales de la province, soit 30 % de plus qu'à la période correspondante en 2004. L'intensification de la construction d'appartements à Fernie, Gibsons et Squamish a contribué à la hausse.

Pour en savoir davantage, veuillez communiquer avec :

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

Mises en chantier en milieu rural					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	App.	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
2T 2005	509	68	5	222	804
Mises en chantier en milieu urbain					
	Log. indiv.	Jumelés	Log. en rangée	App.	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
2T 2005	3 090	411	1 295	3 276	8 072

De précieux renseignements à portée d'un clic!

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation. À ce titre, elle aide les Canadiens à accéder à un vaste choix de logements de qualité, à prix abordable.

Pour obtenir de plus amples renseignements, visitez notre site Web : www.schl.ca



Tableau 1

**Mises en chantier, centres urbains de la Colombie-Britannique
D'avril à juin 2005**

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	148	129	-13	182	256	41	330	385	17
Vancouver	1 618	1 266	-22	4 446	3 196	-28	6 064	4 462	-26
Victoria	333	261	-22	152	320	111	485	581	20
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	153	98	-36	68	100	47	221	198	-10
Kamloops	102	125	23	52	65	25	154	190	23
Kelowna	403	371	-8	234	599	156	637	970	52
Nanaimo	216	149	-31	10	56	460	226	205	-9
Prince George	51	70	37	0	18	**	51	88	73
Vernon	113	103	-9	7	22	214	120	125	4
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	37	47	27	2	6	200	39	53	36
Courtenay	123	106	-14	38	50	32	161	156	-3
Cranbrook	21	52	148	0	0	**	21	52	148
Dawson Creek	7	10	43	2	0	-100	9	10	11
Duncan	60	74	23	8	49	##	68	123	81
Fort St. John	27	44	63	8	18	125	35	62	77
Kitimat	1	1	0	0	0	**	1	1	0
Parksville-Qualicum	65	49	-25	60	21	-65	125	70	-44
Penticton	37	38	3	71	156	120	108	194	80
Port Alberni	8	23	188	16	0	-100	24	23	-4
Powell River	0	11	**	0	2	**	**	13	**
Prince Rupert	0	0	**	0	0	**	0	0	**
Quesnel	9	12	33	0	0	**	9	12	33
Terrace	3	1	-67	0	0	**	3	1	-67
Williams Lake	23	12	-48	0	0	**	23	12	-48
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	26	30	15	8	22	175	34	52	53
Squamish	11	0	-100	29	26	-10	40	26	-35
Summerland	14	8	-43	6	0	-100	20	8	-60
Tous secteurs confondus	3 609	3 090	-14	5 399	4 982	-8	9 008	8 072	-10

Tableau 2

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

SECTEUR	LOG. INDIVIDUELS			LOG. COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Régions métropolitaines									
Abbotsford	287	192	-33	244	302	24	531	494	-7
Vancouver	2 874	2 278	-21	6 888	6 296	-9	9 762	8 574	-12
Victoria	526	477	-9	572	546	-5	1 098	1 023	-7
AR de 50 000 à 99 999 habitants									
Chilliwack	234	193	-18	134	240	79	368	433	18
Kamloops	142	179	26	64	71	11	206	250	21
Kelowna	728	583	-20	441	766	74	1 169	1 349	15
Nanaimo	365	273	-25	54	66	22	419	339	-19
Prince George	73	111	52	114	18	-84	187	129	-31
Vernon	164	167	2	14	46	229	178	213	20
AR de 10 000 à 49 999 habitants									
Campbell River	64	88	38	41	40	-2	105	128	22
Courtenay	195	195	0	75	140	87	270	335	24
Cranbrook	30	65	117	0	0	**	30	65	117
Dawson Creek	9	11	22	2	2	0	11	13	18
Duncan	98	107	9	12	83	##	110	190	73
Fort St. John	28	48	71	8	24	200	36	72	100
Kitimat	1	1	0	0	0	**	1	1	0
Parksville-Qualicum	121	95	-21	70	55	-21	191	150	-21
Penticton	65	54	-17	109	228	109	174	282	62
Port Alberni	13	37	185	16	0	-100	29	37	28
Powell River	0	18	**	0	2	**	0	20	**
Prince Rupert	1	1	0	0	0	**	1	1	0
Quesnel	11	13	18	0	0	**	11	13	18
Terrace	3	1	-67	0	0	**	3	1	-67
Williams Lake	25	13	-48	33	0	-100	58	13	-78
Villes de 10 000 habitants ou plus									
Salmon Arm	39	46	18	8	24	200	47	70	49
Squamish	15	6	-60	51	102	100	66	108	64
Summerland	20	10	-50	6	0	-100	26	10	-62
Tous secteurs confondus	6 131	5 262	-14	8 956	9 051	1	15 087	14 313	-5

Tableau 3

D'avril à juin 2005

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
Logements achevés							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	133	8	0	15	104	2	262
Vancouver	1 206	230	0	686	2 615	163	4 900
Victoria	226	18	4	22	149	0	419
<i>Grands centres urbains et agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	109	12	0	81	0	90	292
Kamloops	90	22	0	12	0	0	124
Kelowna	330	38	1	57	158	8	592
Nanaimo	156	14	0	6	0	0	176
Prince George	60	0	0	0	0	32	92
Vernon	79	4	0	6	0	0	89
Total	2 389	346	5	885	3 026	295	6 946
De janvier à juin 2005							
<i>Régions métropolitaines</i>							
Abbotsford	290	8	0	20	216	62	596
Vancouver	2 354	388	8	1 385	4 322	178	8 635
Victoria	469	59	4	64	392	0	988
<i>Grands centres urbains et agglomérations urbaines</i>							
Chilliwack	227	18	0	161	0	90	496
Kamloops	169	34	0	16	0	0	219
Kelowna	545	54	2	87	273	8	969
Nanaimo	274	26	0	9	0	0	309
Prince George	103	0	0	0	0	32	135
Vernon	158	16	0	11	0	0	185
Total	4 589	603	14	1 753	5 203	370	12 532

Table 4

D'avril à juin 2005

	Logements individuels	Logements jumelés	Locatifs en rangée	Copropriétés en rangée	Appart. en copropriété	Appart. locatifs	Total
Écoulement de logements nouvellement achevés							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	185	8	0	11	73	2	279
Vancouver	1 308	408	2	699	2 662	220	5 299
Victoria	231	37	4	31	148	0	451
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	122	8	0	80	0	75	285
Kamloops	86	21	0	11	0	0	118
Kelowna	331	69	1	57	179	8	645
Nanaimo	149	12	0	3	0	0	164
Prince George	60	0	0	0	0	32	92
Vernon	92	10	0	6	0	0	108
Total	2 564	573	7	898	3 062	337	7 441
De janvier à juin 2005							
Régions métropolitaines							
Abbotsford	288	8	0	15	180	62	553
Vancouver	2 471	773	10	1 372	4 395	294	9 315
Victoria	463	111	4	76	362	1	1 017
Grands centres urbains et agglomérations urbaines							
Chilliwack	237	17	0	163	0	75	492
Kamloops	166	41	0	15	2	0	224
Kelowna	560	114	2	79	278	8	1 041
Nanaimo	268	23	0	6	0	0	297
Prince George	103	0	0	0	0	32	135
Vernon	170	29	0	11	0	0	210
Total	4 726	1 116	16	1 737	5 217	472	13 284

SCHL

* Peut inclure des appartements pour propriétaire-occupant

© 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.