

# T

# ENDANCES

# LOGEMENT

Décembre 2003, volume 8, numéro 12

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## LE NIVEAU DES MISES EN CHANTIER DE MEURE ÉLEVÉ EN NOVEMBRE

Le nombre désaisonnalisé annualisé<sup>1</sup> de mises en chantier d'habitations au Canada est passé de 237 300, en octobre, à 213 000, en novembre.

Même si le rythme des mises en chantier a diminué en novembre, le niveau élevé d'activité continue de montrer la vigueur de la construction résidentielle au pays. La demande d'habitations pour propriétaires-occupants demeure forte, favorisée par les taux hypothécaires avantageux et l'amélioration du marché du travail. Le nombre réel de logements mis en chantier durant la période de janvier à novembre dépasse de 6,5 % celui enregistré aux mêmes mois l'an dernier.

En novembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de maisons individuelles dans les centres urbains du Canada a augmenté de 3,5 % pour s'établir à 104 400, alors qu'il se situait

à 100 900 le mois précédent. Ce nombre s'est accru dans toutes les régions du pays, sauf dans l'Atlantique, où il a accusé un léger recul. En données réelles, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles dans les centres urbains du Canada est de 3,2 % inférieur à celui de janvier à novembre 2002.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de logements collectifs en milieu urbain est passé de 110 500, en octobre, à 82 700, en novembre, ce qui représente une baisse de 25,2 %. Ce repli s'explique en grande partie par la diminution de l'activité en Ontario et aussi par les baisses observées en Colombie-Britannique et dans les provinces des Prairies. Au Québec et dans l'Atlantique, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de logements collectifs en milieu urbain a augmenté. En données réelles, le cumul annuel des

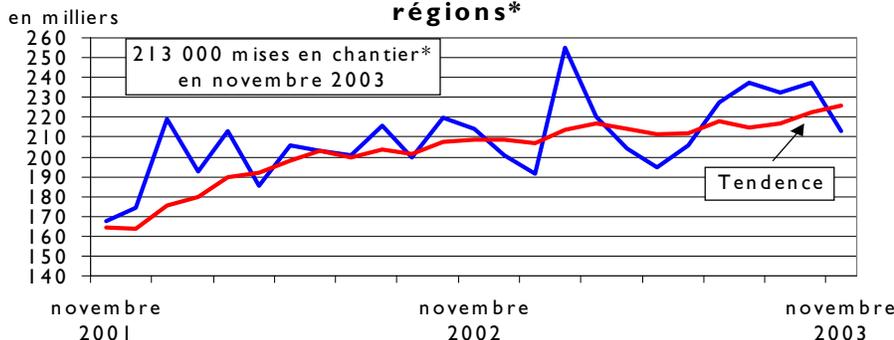
### Sommaire

- Le taux hypothécaire pèse lourd dans le choix d'un prêteur** ..... 2
- Hausse des dépenses de rénovation et de réparation engagées par les ménages en 2002** ..... 3
- Perspectives pour 2004 : Modération de la construction résidentielle en vue** ..... 4
- Dettes hypothécaire moyenne au Canada** ..... 5
- Tableaux** ..... 6

mises en chantier de ce type d'habitation dans les centres urbains du Canada affiche une hausse de 19,7 % par rapport à celui enregistré à la fin novembre 2002.

En novembre 2003, on estimait à 25 900 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales.■

**Mises en chantier au Canada - Toutes les régions\***



Source : SCHL

\* Données désaisonnalisées annualisées

<sup>1</sup>Voir les notes en page 2.



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

<sup>1</sup> Toutes les données sur les mises en chantier mentionnées dans le présent rapport (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels réels corrigés des variations saisonnières et multipliés par 12 afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Collaborateurs : Julie Taylor

Ali Manouchehri

## Questions :

**Julie Taylor, (613) 748-2239**  
ou [jtaylor@cmhc-schl.gc.ca](mailto:jtaylor@cmhc-schl.gc.ca)

**Abonnements : (613) 748-2006** ou  
<http://www.cmhc-schl.gc.ca/informarce/magasin>

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2003.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

## Le taux hypothécaire pèse lourd dans le choix d'un prêteur

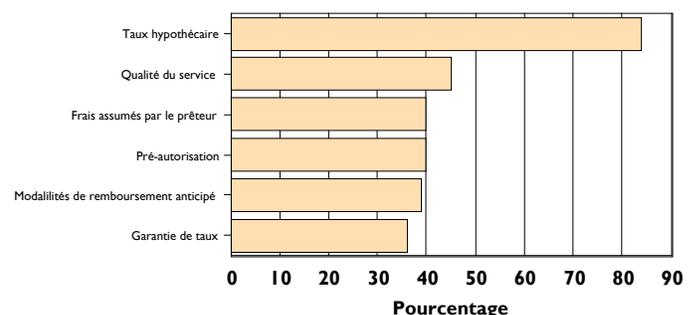
Une enquête récente menée auprès d'emprunteurs hypothécaires montre que, pour plus de 80 % d'entre eux, le taux hypothécaire est le facteur qui importe le plus au moment de choisir un prêteur.

- L'évolution des télécommunications au cours des dernières années a permis aux consommateurs d'être mieux informés et de mieux connaître le marché lorsqu'ils choisissent un prêteur hypothécaire.
- Selon les résultats de la dernière enquête réalisée par le Financial Industry Research Monitor (FIRM), plus de 80 % des emprunteurs hypothécaires choisissent leur prêteur en fonction du plus bas taux d'intérêt offert. La proportion est donc en hausse, puisqu'elle se situait à 60 % depuis 2000.
- Les emprunteurs britanno-colombiens sont ceux qui accordent le plus d'importance aux taux hypothécaires : près de 90 % des débiteurs hypothécaires en Colombie-Britannique ont affirmé que le taux offert par les prêteurs est le facteur qui influence le plus leur choix. Au Québec et dans le Canada atlantique, la proportion ne s'élevait qu'à 75 %.
- Comme le montre le graphique ci-contre, d'autres facteurs entrent en ligne de compte : pré-autorisation du prêt, volonté du prêteur d'assumer divers frais (évaluation, frais juridiques, renouvellement), modalités de remboursement anticipé et qualité du service

(services bancaires regroupés au sein d'une même institution ou services offerts par d'autres succursales). Tous ces facteurs ont été jugés importants par les emprunteurs hypothécaires.

- Il semble donc que, pour les emprunteurs hypothécaires qui sont à la recherche d'un prêteur, l'obtention d'un taux hypothécaire avantageux compte plus que tout; la qualité des services arrive en deuxième, mais loin derrière.

### Facteurs les plus importants dans le choix d'un prêteur, selon les emprunteurs hypothécaires interrogés



Sources : SCHL; Clayton Research and Ipsos-Reid, Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, juin 2003

## Hausse des dépenses de rénovation et de réparation engagées par les ménages en 2002

Au Canada, les ménages propriétaires ont dépensé plus de 23 milliards de dollars en réparations et en rénovations l'an dernier; ceux qui ont dit avoir procédé au moins une fois à de tels travaux en 2002 y ont consacré en moyenne 2 910 \$.

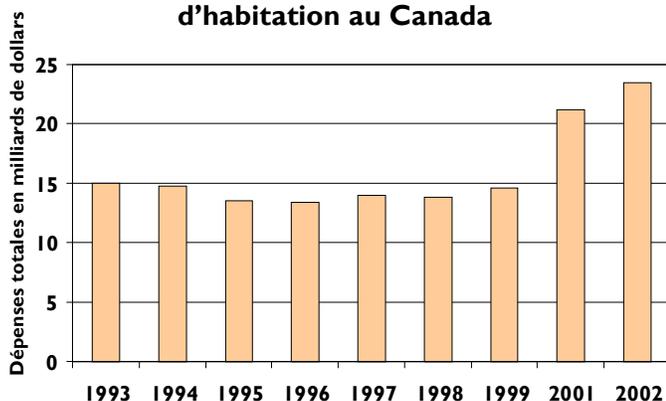
- Selon les résultats de l'Enquête sur les réparations et les rénovations effectuées par les propriétaires-occupants, menée en 2002 par Statistique Canada, 76 % des 8,1 millions de ménages propriétaires au Canada ont indiqué avoir investi dans ce type de travaux au moins une fois en 2002; ils y ont consacré au total 23 443 millions de dollars, ce qui représente une progression de 10,6 % par rapport à l'année précédente. En effet, en 2001, 7,8 millions de ménages canadiens avaient effectué de tels travaux et y avaient consacré au total 21 188 millions de dollars. En 2002, le montant moyen dépensé par les propriétaires d'habitations canadiens ayant réalisé au moins une fois des réparations ou des rénovations s'élevait à 2 910 \$, en hausse de 8,6 % par rapport à 2001. En moyenne, deux tiers des sommes dépensées pour des réparations ou des rénovations ont été payées à des entrepreneurs, et un tiers a été utilisé par les propriétaires pour acheter des matériaux séparément. Ces proportions n'ont pas changé par rapport aux années précédentes.
- Les résultats de l'Enquête montrent également que les ménages ayant un revenu élevé ont tendance à

dépenser plus pour des réparations et des rénovations que ceux qui ont un revenu plus faible. On constate que 33,1 % des dépenses totales effectuées à cette fin ont été engagées par des ménages dont le revenu dépasse 80 000 \$, lesquels représentent 21 % des ménages canadiens propriétaires d'une habitation. Chez ceux ayant un revenu de 20 000 à 39 999 \$ (21 % des ménages propriétaires), les dépenses de rénovation et de réparation ne représentent que 15,6 % du total enregistré au Canada.

- L'Enquête indique par ailleurs que le montant moyen déboursé par les ménages en 2002 était de 4 202 \$ pour les habitations construites avant 1946, et de 2 504 \$ pour celles bâties après 1991 (qui exigent en général moins de travaux). Ce dernier montant est inférieur à la moyenne de ce qu'ont dépensé l'ensemble des propriétaires ayant fait des réparations ou rénovations (2 910 \$) en 2002. Pour les habitations construites entre 1946 et 1990, l'an dernier, le montant moyen consacré à ce type de travaux s'élevait à 2 879 \$.

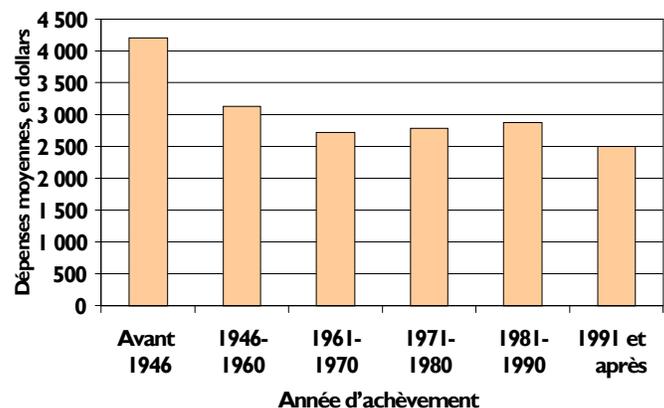
Suite à la page 4....

Hausse des dépenses totales de rénovation et de réparation engagées par les propriétaires d'habitation au Canada



Sources : Statistique Canada, *Dépenses en réparations et rénovations effectuées par les propriétaires-occupants* (n° 62-201); SCHL

En 2002, davantage de travaux effectués sur les habitations plus anciennes

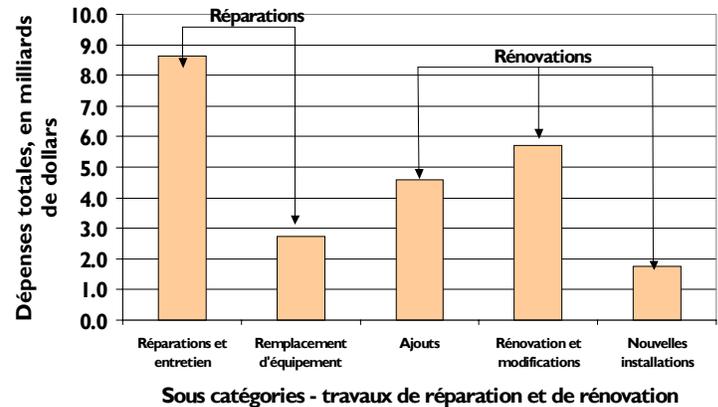


Sources : Statistique Canada, *Dépenses en réparations et rénovations effectuées par les propriétaires-occupants* (n° 62-201); SCHL

## Suite de l'article : Hausse des dépenses de rénovation et de réparation engagées par les ménages en 2002

- Une ventilation des dépenses de rénovation et de réparation selon le type de travaux, montre que les sommes consacrées à des réparations et à l'entretien (par exemple, peinture, changement de la couverture, réparation de terrasses, clôtures ou voies d'accès) s'élevaient au total à 8 633 millions de dollars et représentaient la plus forte proportion des dépenses de rénovation et de réparation en 2002. Viennent ensuite les dépenses liées à des rénovations et des modifications, qui totalisaient 5 723 millions de dollars l'an dernier. Dans la catégorie réparations et entretien, ce sont les travaux de peinture (intérieure et extérieure) qui ont été les plus fréquents en 2002 : 44,6 % des ménages propriétaires ont dit avoir entrepris de tels travaux l'an dernier. On trouve ensuite les travaux de plomberie (15,8 %), la réparation de terrasses, clôtures et voies d'accès (14,2 %), puis la réparation et l'entretien d'appareils de chauffage et de climatisation (14,4 %).

Dépenses en réparations et entretien en 2002



Sources : Statistique Canada, *Dépenses en réparations et rénovations effectuées par les propriétaires-occupants* (n° 62-201); SCHL

## Perspectives pour 2004 : Léger ralentissement de la construction résidentielle en vue

Les mises en chantier d'habitations devraient ralentir en 2004, après avoir atteint en 2003 un sommet inégalé en quatorze ans.

- Selon le dernier rapport **Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale**, les mises en chantier devraient se chiffrer à 204 100 en 2004, après avoir atteint en 2003 un sommet inégalé en 14 ans (218 500). La diminution des mises en chantier attendue l'an prochain sera attribuable à un meilleur équilibre entre le nombre d'inscriptions et les ventes sur le marché de l'existant et à la hausse des taux hypothécaires.
- L'activité est demeurée vive en 2003 sur le marché des logements existants; les ventes S.I.A.® devraient établir un nouveau record cette année. La progression des taux hypothécaires, conjuguée à la montée des prix des habitations, fera diminuer les ventes en 2004. Puisque le marché de l'existant devrait se rapprocher davantage de l'équilibre, un moins grand nombre d'acheteurs se tourneront vers le marché du neuf, ce qui finira par refroidir la demande d'habitations neuves.
- Grâce aux conditions plus équilibrées qui régneront sur le marché de l'existant, la croissance du prix moyen des habitations existantes ralentira en 2004 par rapport à 2003. Elle devrait se situer à 9,3 % cette année, puis descendre à 4,8 %, l'an prochain.

### Principales prévisions

	2002	2003(P)	2004(P)
Mises en chantier d'habitations	205 034	218 500	204 100
Ventes de logements existants	420 676	429 800	412 000
Prix de revente moyen (\$)	188 168	205 700	215 600

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI)

## Dette hypothécaire moyenne au Canada

En juin 2003, la dette hypothécaire au Canada s'élevait en moyenne à 86 000 \$ par emprunteur.

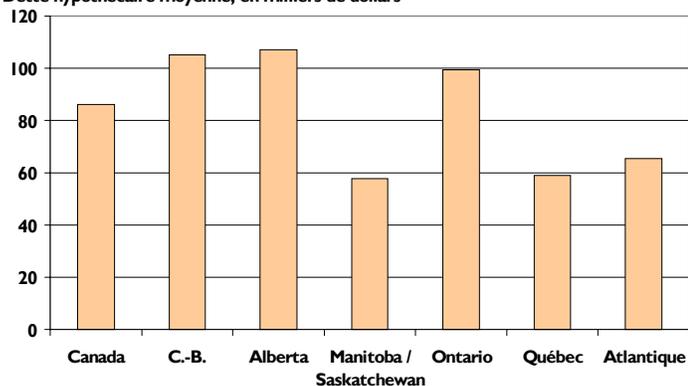
- Les Canadiens accordent une grande importance à la possession d'une habitation et investissent beaucoup d'argent et d'efforts dans leur maison. Ces dernières années, les bas taux hypothécaires ont contribué à réduire les charges de remboursement hypothécaire, malgré la hausse des prix sur le marché, ceci a incité bon nombre de ménages locataires à acheter une habitation, et ainsi à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.
- L'augmentation du nombre de propriétaires-occupants a fait croître considérablement la dette hypothécaire des ménages. À l'automne 2003, l'encours du crédit hypothécaire résidentiel dépassait 532 milliards de dollars. Selon les résultats de l'enquête menée en juin 2003 par le Financial Industry Research Monitor (FIRM), la dette hypothécaire atteint en moyenne 86 000 \$ par emprunteur, alors qu'elle s'élevait à 82 000 \$ en juin 2002.
- Au Canada, le niveau moyen d'endettement hypothécaire le plus haut (107 000 \$ par emprunteur) a été relevé en Alberta, et le plus bas (environ 57 000 \$), au Manitoba et en Saskatchewan. En Alberta, cette situation s'explique en partie par les caractéristiques démographiques – surtout la structure par âge – de la province, la

population y étant généralement plus jeune que dans les autres régions du pays. On y a également observé récemment une augmentation plus rapide des prix des habitations que par le passé.

- Dans l'ensemble, le montant moyen de la dette hypothécaire tend à diminuer avec l'âge des débiteurs, le plus élevé (107 000 \$) ayant été enregistré chez les personnes de 25 à 34 ans. Dans ce groupe d'âge, on trouve surtout des accédants, qui possèdent très peu d'avoir propre comparé aux acheteurs déjà propriétaires. La dette hypothécaire des jeunes accédants à la propriété ira donc en diminuant à mesure que ces derniers accumuleront de l'avoir propre foncier.

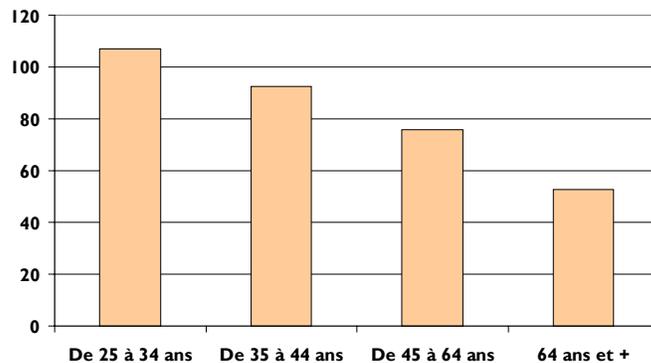
### Les Albertains affichent le plus haut niveau moyen d'endettement hypothécaire

Dette hypothécaire moyenne, en milliers de dollars



### Le montant moyen des prêts hypothécaires diminue à mesure que les emprunteurs vieillissent et remboursent leur dette

En milliers de dollars



Sources : SCHL; Clayton Research and Ipsos-Reid, Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, juin 2003

Sources : SCHL; Clayton Research and Ipsos-Reid, Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, juin 2003

## Données sur le marché de l'habitation (en DDA)

	2002	2003:1	2003:2	2003:3	2003:09	2003:10	2003:11
--	------	--------	--------	--------	---------	---------	---------

## Mises en chantier, en milliers de logements

<b>Canada, toutes catégories et régions</b>	<b>205,0</b>	<b>222,2</b>	<b>201,7</b>	<b>230,7</b>	<b>232,2</b>	<b>237,3</b>	<b>213,0</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	26,0	5,0	-9,2	14,4	-1,1	2,2	-10,2
<b>Canada, toutes catégories, régions rurales</b>	<b>25,9</b>	<b>31,5</b>	<b>24,5</b>	<b>27,2</b>	<b>27,2</b>	<b>25,9</b>	<b>25,9</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	26,7	22,6	-22,2	11,0	0,0	-4,8	0,0
<b>Canada, toutes catégories, régions urbaines</b>	<b>179,1</b>	<b>190,7</b>	<b>177,2</b>	<b>203,5</b>	<b>205,0</b>	<b>211,4</b>	<b>187,1</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	25,9	2,6	-7,1	14,8	-1,3	3,1	-11,5
<b>Canada, log. individuels, régions urbaines</b>	<b>103,1</b>	<b>97,0</b>	<b>97,2</b>	<b>101,8</b>	<b>100,6</b>	<b>100,9</b>	<b>104,4</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	31,8	-9,3	0,2	4,7	0,1	0,3	3,5
<b>Canada, log. collectifs, régions urbaines</b>	<b>76,1</b>	<b>93,7</b>	<b>80,0</b>	<b>101,7</b>	<b>104,4</b>	<b>110,5</b>	<b>82,7</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	18,7	18,6	-14,6	27,1	-2,5	5,8	-25,2
<b>Terre-Neuve, toutes catégories et régions</b>	<b>2,4</b>	<b>1,6</b>	<b>3,0</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,0</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	35,3	-42,9	87,5	-16,7	-10,7	40,0	-14,3
<b>Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>1,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>1,2</b>	<b>1,1</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	14,8	28,6	77,8	-56,3	20,0	100,0	-8,3
<b>Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions</b>	<b>5,0</b>	<b>9,9</b>	<b>4,2</b>	<b>4,9</b>	<b>4,5</b>	<b>3,6</b>	<b>5,5</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	21,5	67,8	-57,6	16,7	-6,3	-20,0	52,8
<b>Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions</b>	<b>3,9</b>	<b>3,7</b>	<b>5,1</b>	<b>4,7</b>	<b>4,3</b>	<b>3,5</b>	<b>3,4</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	11,6	-27,5	37,8	-7,8	-6,5	-18,6	-2,9
<b>Québec, toutes catégories et régions</b>	<b>42,5</b>	<b>46,8</b>	<b>43,2</b>	<b>56,5</b>	<b>56,3</b>	<b>53,4</b>	<b>54,1</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	53,4	3,3	-7,7	30,8	-7,9	-5,2	1,3
<b>Ontario, toutes catégories et régions</b>	<b>83,6</b>	<b>90,2</b>	<b>79,0</b>	<b>85,9</b>	<b>86,4</b>	<b>95,6</b>	<b>76,6</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	10,8	-12,4	8,7	-0,1	10,6	-19,9
<b>Manitoba, toutes catégories et régions</b>	<b>3,6</b>	<b>3,5</b>	<b>3,8</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>6,3</b>	<b>4,2</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	22,1	-5,4	8,6	13,2	-15,7	46,5	-33,3
<b>Saskatchewan, toutes catégories et régions</b>	<b>3,0</b>	<b>3,4</b>	<b>3,7</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,7</b>	<b>3,0</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	24,4	0,0	8,8	-10,8	-8,6	15,6	-18,9
<b>Alberta, toutes catégories et régions</b>	<b>38,8</b>	<b>38,4</b>	<b>35,4</b>	<b>37,8</b>	<b>38,3</b>	<b>33,7</b>	<b>34,6</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	32,8	-3,5	-7,8	6,8	3,8	-12,0	2,7
<b>Colombie-Britannique, toutes catégories et régions</b>	<b>21,6</b>	<b>23,8</b>	<b>22,7</b>	<b>30,1</b>	<b>31,8</b>	<b>32,7</b>	<b>27,4</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	25,5	1,3	-4,6	32,6	9,7	2,8	-16,2

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

## Mises en chantier en région urbaine (en DDA)\*

	2002	2003:1	2003:2	2003:3	2003:09	2003:10	2003:11
Canada	179,1	190,7	177,2	203,5	205,0	211,4	187,1
Terre-Neuve	1,6	1,2	2,1	1,6	1,6	2,6	2,1
Île-du-Prince-Édouard	0,5	0,5	0,6	0,6	0,5	0,5	0,4
Nouvelle-Écosse	3,7	8,6	2,9	3,2	2,8	2,1	4,0
Nouveau-Brunswick	2,6	2,1	3,5	3,1	2,7	2,5	2,4
Québec	33,5	35,2	34,7	45,3	45,1	43,6	44,3
Ontario	79,6	83,9	75,8	81,9	82,4	91,8	72,8
Manitoba	2,2	2,1	2,0	3,1	3,1	5,0	2,9
Saskatchewan	2,4	2,7	2,8	2,6	2,5	2,9	2,2
Alberta	32,7	33,5	31,3	33,6	34,1	28,9	29,8
Colombie-Britannique	20,3	20,9	21,5	28,5	30,2	31,5	26,2

\* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements. Toutes les données sont définitives.

## Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2002	2003:1	2003:2	2003:3	2003:09	2003:10	2003:11
<b>Logements neufs</b>							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	4,8	4,7	4,8	4,6	4,7	4,9	5,1
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-16,4	-9,5	-3,4	5,6	5,8	4,6	4,1
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	5,1	5,2	5,7	5,7	5,6	6,0	5,8
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-16,5	-2,8	8,7	19,9	20,4	27,7	17,6
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	111,3	114,6	115,9	117,3	117,9	118,4	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,1	5,0	4,4	4,8	5,1	5,0	n.d.
<b>Logements existants</b>							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	421,2	415,0	421,8	475,4	469,3	471,5	442,3
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,6	-9,8	2,4	18,0	12,7	9,0	9,8
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$CAN)**	188,1	197,7	203,5	208,0	213,3	213,0	216,1
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,5	8,0	8,3	9,7	8,9	12,6	10,8
<b>Marché hypothécaire</b>							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	5,17	5,05	5,08	4,55	4,55	4,55	4,75
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	7,02	6,63	6,20	6,28	6,30	6,40	6,50

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

n.d. : données non disponibles

\* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)

\*\* Données désaisonnalisées