

T

ENDANCES

LOGEMENT

Avril 2003, volume 8, numéro 4

Société canadienne d'hypothèques et de logement

LES MISES EN CHANTIER DEMEURENT NOMBREUSES EN MARS

Le nombre désaisonnalisé annualisé¹ de mises en chantier d'habitations au Canada s'est établi à 210 500² en mars, l'activité étant demeurée vive sur le marché des logements neufs.

Même si les mises en chantier ont diminué en mars par rapport à février, le marché de l'habitation est resté vigoureux grâce à la croissance de l'emploi, à la hausse du revenu et aux bas taux hypothécaires. Le nombre réel de mises en chantier au premier trimestre cette année a dépassé de 6,1 % celui enregistré au même trimestre en 2002.

Dans les centres urbains, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de maisons individuelles a reculé de 10,2 % pour se fixer à 93 200 en mars, contre 103 800 en février. Or, en chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles en milieu urbain était inférieur de seulement 0,4 % à celui enregistré à la même

période en 2002. Toujours dans les centres urbains, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de logements collectifs a diminué de 20,7 % en mars par rapport à février, passant de 120 600 à 95 600.

Néanmoins, le nombre réel de logements collectifs mis en chantier en milieu urbain au premier trimestre a été impressionnant; il a grimpé de 13 % par rapport au trimestre correspondant de 2002. À Toronto, beaucoup d'ensembles d'habitations en copropriété ont été commencés en février, ce qui a fait bondir le nombre de mises en chantier de logements collectifs. Toutefois, comme on s'y attendait, ce rythme ne s'est pas maintenu en mars, de sorte que le nombre total de mises en chantier est redescendu à un niveau plus près de la tendance observée récemment.

En mars, on estimait à 21 700 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales. ■

Sommaire

Le marché de la revente S.I.A.® demeure actif ----- 2

Reprise des mises en chantier de copropriétés à Toronto--3

Chronique sur le Régime d'accession à la propriété (grâce aux REER) : Québec-3

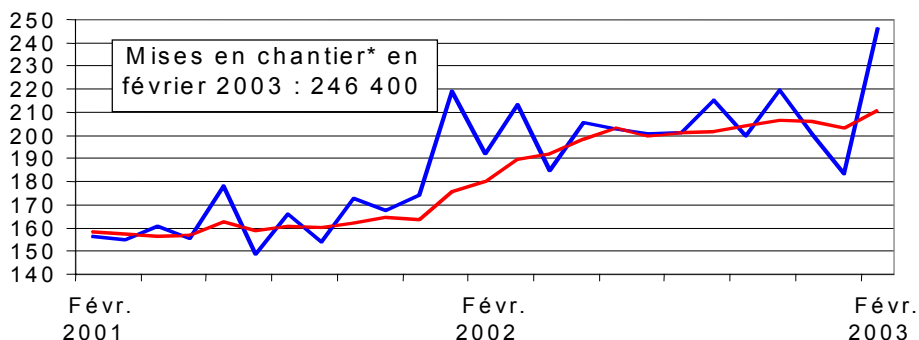
Exportations canadiennes en matière d'habitation----- 4

Le marché reste vigoureux, mais aucune bulle spéculative n'est en vue ----- 5

Qui prévoit acheter une habitation et combien les acheteurs sont-ils prêts à payer? ----- 6

Tableaux----- 7

Mises en chantier au Canada – Toutes les régions*



* Données désaisonnalisées annualisées

¹⁻² Voir les notes en page 2.



1. 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.
2. Les données du mois dernier sont des données provisoires; elles peuvent être révisées pour tenir compte de corrections ou de mises à jour liées à l'enquête trimestrielle ou aux résultats de l'échantillonnage.

Remarque

Avant juillet 2002, le *Relevé des mises en chantier et des achèvements* de la SCHL était fondé sur le dénombrement mensuel de l'activité dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Depuis juillet 2002, l'enquête est effectuée tous les mois dans les centres de 50 000 habitants et plus et tous les trimestres dans les agglomérations comptant entre 10 000 et 49 999 habitants. Le nombre estimatif de mises en chantier dans les centres de 10 000 habitants et plus (pour les provinces et pour le Canada) sera déterminé tous les mois à l'aide de modèles statistiques.

Aucun changement n'a été apporté à la méthode employée pour faire l'estimation du nombre de mises en chantier dans les régions rurales (secteurs autres que les centres urbains de 10 000 habitants et plus). Dans ces régions, l'enquête continue d'être réalisée tous les trimestres à partir d'un échantillon. Le nombre estimatif de logements mis en chantier dans toutes les régions du Canada continuera d'être déterminé mensuellement au moyen de modèles statistiques.

Collaborateurs : David Weingarden Julie Privora
Ali Manouchehri Edward Heese

Questions :

Edward Heese, (613) 748-2868

ou ehese@cmhc-schl.gc.ca

Abonnements : (613) 748-2006 ou
<http://www.cmhc-schl.gc.ca/informarche/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.

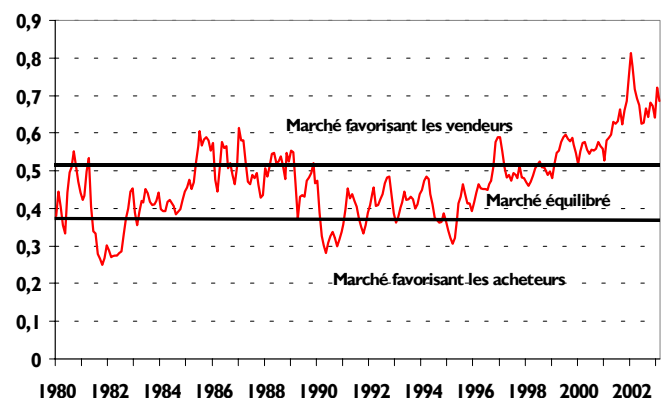
Le marché de la revente S.I.A.® demeure actif

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions S.I.A.® a atteint des niveaux sans précédent. Partout au Canada, les marchés de la revente sont en effervescence, ce qui laisse présager une forte hausse des prix et un débordement de la demande sur le marché du neuf.

- Le rapport ventes-nouvelles inscriptions S.I.A.® au Canada – un indicateur du degré de tension que connaît le marché de la revente – n'avait jamais été, en plus de 20 ans, aussi fermement favorable aux vendeurs sur une si longue période.
- Cette conjoncture a entraîné une hausse des prix S.I.A.®. En effet, le prix moyen des habitations vendues au Canada par l'entremise du S.I.A.® a augmenté en moyenne de 5,5 % par année depuis 1999, un taux de croissance nettement supérieur au taux d'inflation. Par ailleurs, le haut rapport ventes-nouvelles inscriptions laisse supposer qu'une partie de la demande n'est pas satisfaite sur le marché de la revente et déborde sur le marché du neuf, comme en témoigne le nombre considérable de mises en chantier d'habitations.
- Un rapport ventes-nouvelles inscriptions élevé montre la grande robustesse des marchés de

la revente partout au Canada. Si ce rapport est supérieur aux niveaux historiques depuis un bon moment, c'est en raison des taux d'intérêt exceptionnellement bas et de la forte croissance de l'emploi et du revenu observée dans de nombreuses régions du pays. ■

Rapport ventes-nouvelles inscriptions S.I.A.®



Sources : SCHL; Association canadienne de l'immeuble

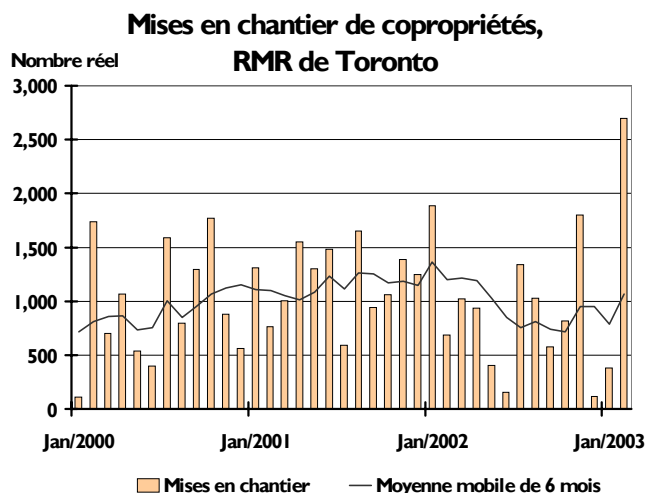
S.I.A.® (Service inter-agences®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Reprise des mises en chantier de copropriétés à Toronto

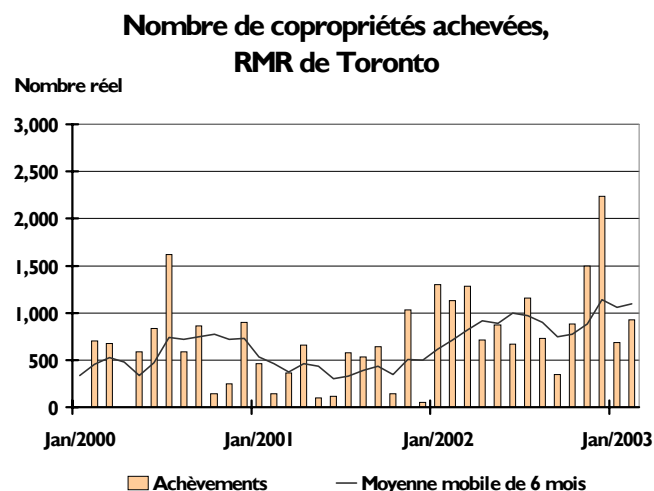
Le regain d'activité observé en février à Toronto sur le marché des logements en copropriété a été favorisé par la forte hausse du nombre de copropriétés achevées à la fin de 2002, laquelle a libéré main-d'oeuvre spécialisée et équipement.

- La robustesse de l'économie locale et les bas taux hypothécaires ont fait descendre les stocks à de faibles niveaux en 2002. En janvier 2003, environ 270 copropriétés achevées et inoccupées étaient disponibles. Les stocks réduits et les fortes ventes enregistrées laissaient croire qu'un nombre accru de copropriétés allaient être mises en chantier en 2002, ce qui ne s'est pas produit. Or, après être tombées d'environ 14 200, en 2001, à 10 700, l'année dernière, les mises en chantier de copropriétés à Toronto ont enfin rebondi, en février, grâce à certains facteurs clés.
- En 2002, les mises en chantier de copropriétés ont reculé à cause de l'intensification de la construction de tours d'habitations en 2001. Celle-ci a provoqué une pénurie de main-d'oeuvre spécialisée et d'équipement lourd (les grues, p. ex.) et donc un arriéré de mises en chantier de copropriétés. Les constructeurs ont dû terminer les logements mis en chantier avant d'en commencer d'autres. Sur le marché de la copropriété, les achèvements ont bondi en 2002 par rapport à 2001, passant de 4 800 à 14 200, environ; ils ont atteint un niveau record en décembre 2002, soit 2 234. Les ressources ainsi libérées ont pu être utilisées pour de nouveaux chantiers, permettant ainsi le regain observé du côté des copropriétés.
- Le nombre de permis délivrés à Toronto pour la construction de logements collectifs est monté approximativement de 18 200, en 2001, à 20 000, en 2002, ce qui annonçait des mises en chantier de copropriétés.
- Le nombre de mises en chantier de copropriétés peut varier beaucoup d'un mois à l'autre. C'est ce qu'on a pu constater à

Toronto en février, mois où ce nombre a grimpé à des niveaux records. Comme les stocks sont bas et les permis sont nombreux, le marché de la copropriété à Toronto devrait rester animé, mais la croissance sera répartie sur une plus longue période. ■



Source : SCHL



Source : SCHL

Chronique* sur le Régime d'accession à la propriété (grâce aux REER) : Québec

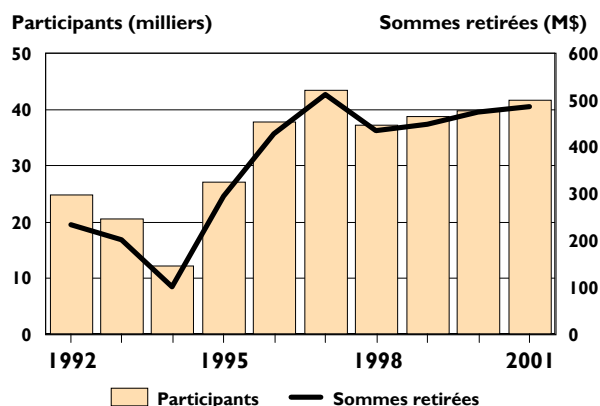
Plus de 323 000 habitants du Québec ont eu recours au RAP pour acheter une habitation.

- Le Régime d'accession à la propriété (RAP) a été créé en 1992 par le gouvernement fédéral dans le but d'aider les Canadiens à acheter une habitation. Il permet aux Canadiens répondant à certains critères d'admissibilité de puiser jusqu'à 20 000 \$ dans leur régime enregistré d'épargne-retraite (REER), en franchise d'impôt. Les montants retirés demeurent exempts d'impôt s'ils sont remboursés dans un délai de 15 ans.
- Au Canada, le nombre de participants au RAP en 2001 a été le deuxième en importance jamais enregistré. En moyenne, les acheteurs ont retiré 12 000 \$ de leurs REER, ou 7 % du prix S.I.A.® moyen au Canada pour acheter une habitation.
- Au Québec, le RAP, conjugué aux bas taux hypothécaires, a aidé plus de 41 000 personnes à concrétiser leur rêve de devenir propriétaire en 2001. Au total, plus de 487 millions de dollars ont été puisés dans des REER pour l'achat d'une habitation. Le montant moyen des retraits s'élevait à 11 670 \$.
- Depuis que le RAP a été instauré en 1992,

quelque 323 000 Québécois y ont participé, ce qui a permis d'injecter 3,6 milliards de dollars dans le marché de l'habitation. Près de 20 % des sommes retirées ont déjà été remboursées.

- Les acheteurs québécois ont représenté environ 27 % des participants au Régime, et on leur attribue 30 % des sommes retirées des REER dans le cadre du RAP. ■

Participation des Québécois au Régime d'accession à la propriété



Sources : SCHL; ADRC

* Cette chronique sera reprise dans les prochains numéros de *Tendances logement*. Toutes les régions du Canada seront examinées. La province de l'Ontario a fait l'objet de la chronique du numéro de mars 2003.

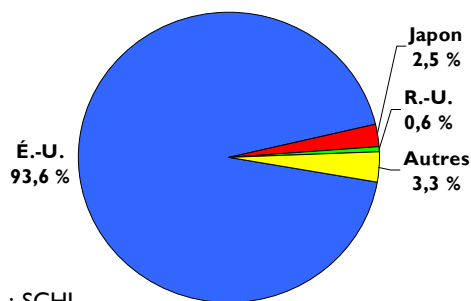
Exportations canadiennes en matière d'habitation

La quantité de produits à valeur ajoutée exportés par le secteur canadien de l'habitation est petite, mais elle est en croissance. Voici un survol des marchés et de l'origine des exportations de ces produits canadiens.

- En 2002, la valeur des exportations de produits liés à la construction résidentielle s'est accrue de 1,2 % par rapport à 2001, pour atteindre 8,4 milliards de dollars. Sur le plan de la destination, les exportations de produits canadiens à valeur ajoutée liés à l'habitation sont très concentrées. En effet, plus de 90 % sont dirigées vers les États-Unis. Par comparaison, la proportion des exportations canadiennes totales destinées aux États-Unis se chiffrait à environ 85 % l'an dernier.
- Si les destinations sont peu variées, l'origine de produits à exporter est toutefois plus diversifiée. Comme on peut s'y attendre,

l'Ontario détient la plus forte part des exportations de produits liés à la construction résidentielle (41 %); viennent ensuite le Québec (24,4 %) et la région de la Colombie-Britannique et du Yukon (environ 18,5 %). ■

Les exportations de produits liés à l'habitation vont surtout aux É.-U.



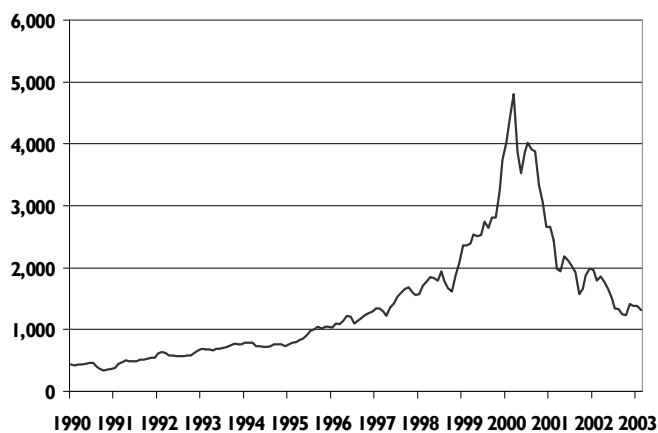
Source : SCHL

Le marché reste vigoureux, mais aucune bulle spéculative n'est en vue

Beaucoup d'observateurs s'interrogent sur l'existence d'une bulle spéculative sur le marché de l'habitation. La question est légitime compte tenu du niveau d'activité record enregistré au cours de la dernière année. Il n'y a cependant pas de bulle spéculative sur le marché.

- Une bulle se forme lorsqu'un élément d'actif affiche une hausse de prix nettement supérieure aux normes historiques durant une longue période et que la hausse résulte principalement du fait qu'on attend une augmentation des prix plutôt qu'une tendance soutenable à long terme tant de l'offre que de la demande. Une flambée des prix entraînant des achats spéculatifs est suivie d'une brusque chute des prix (éclatement de la bulle), puis d'une période de faiblesse prolongée. La variation du Nasdaq de 1999 à aujourd'hui et la bulle spéculative apparue sur le marché de l'habitation à la fin des années 1980 sont quelques exemples.

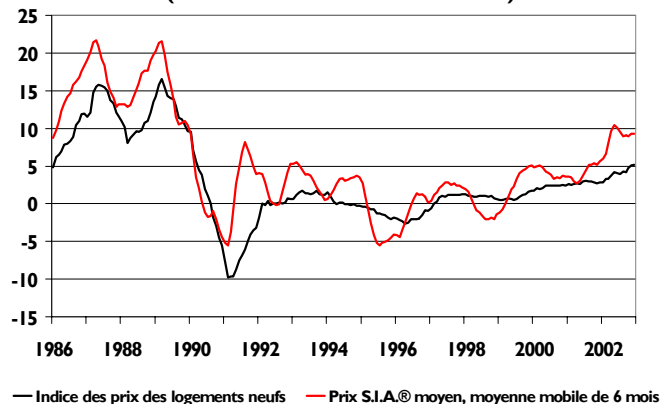
Indice composite du NASDAQ



de courte durée en mai 2002 (10,4 %), il est redescendu et se situe maintenant à environ 9,3 %, soit à moins de la moitié de ce qu'il était à la fin des années 1980. En outre, même si l'Indice des prix des logements neufs calculé par Statistique Canada a augmenté ces derniers mois, il a affiché un taux de croissance d'à peine plus de 5,1 %, soit trois fois moins élevé qu'à la fin des années 1980. Du point de vue des prix donc, on enregistre d'importants gains, mais très peu d'achats spéculatifs ont été signalés.

- On estime que la progression récente des prix est soutenable, puisqu'elle est appuyée par de bas taux hypothécaires, un facteur fondamental. Comme les taux ne devraient pas augmenter de façon radicale, ils continueront d'alimenter la forte demande de logements. De plus, la croissance de l'emploi et du revenu a été saine ces dernières années et continue d'être vive. Tous ces facteurs montrent qu'il n'y a pas de bulle spéculative sur le marché canadien de l'habitation. ■

Le prix des habitations monte, mais pas dans la même mesure qu'à la fin des années 1980 (variation en % d'une année à l'autre)



Sources : SCHL; Statistique Canada, ACI

Source : Conference Board du Canada

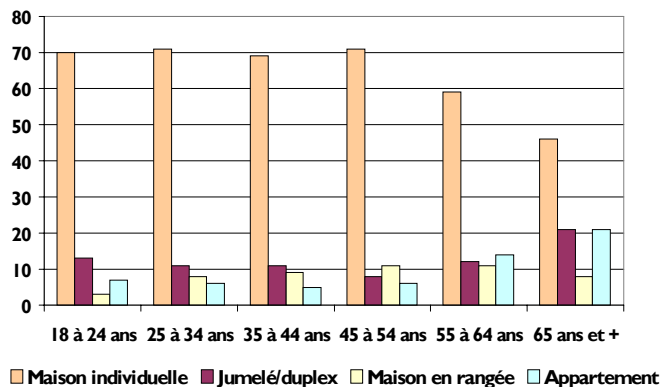
- Étant donné l'activité accrue observée ces dernières années, il n'est pas étonnant que l'on s'interroge sur la présence ou l'imminence d'une bulle spéculative. Ces inquiétudes ne sont toutefois pas fondées.
- Plusieurs indications permettent de conclure que la situation actuelle n'est pas comparable à celle de la fin des années 1980. Tout d'abord, le taux de croissance du prix S.I.A.® des habitations est très loin de celui enregistré à cette période. Après avoir atteint un sommet

Qui prévoit acheter une habitation et combien les acheteurs sont-ils prêts à payer?

Le rapport 2002 de la SCHL sur les *Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs* renferme une foule de renseignements sur les dépenses envisagées et sur les types de logements recherchés par les acheteurs potentiels cette année.

- Dans son rapport de 2002 sur les *Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs*, la SCHL présente une multitude de renseignements sur les ménages ayant l'intention d'acheter une habitation.
- Selon les résultats de l'enquête effectuée en 2002, 11 % des ménages vivant dans un des cinq plus grands centres urbains du Canada ont dit avoir l'intention d'acheter une habitation au cours de l'année (à noter que les résultats varient selon le centre urbain), soit exactement la même proportion qu'en 2001. Le marché de l'habitation devrait donc connaître en 2003 une autre bonne année.

Types de logements recherchés par les répondants selon le groupe d'âge



- Parmi les ménages ayant l'intention d'acheter une habitation, 56 % ont dit chercher un logement existant, tandis que seulement 32 % ont répondu qu'ils étaient intéressés par une habitation neuve.
- Au Canada, 35 % de tous les acheteurs potentiels cherchent une habitation de moins de 200 000 \$.

Fourchettes de prix des habitations (à l'échelle nationale)

Fourchette de prix	Pourcentage
Moins de 99 999 \$	5%
100 000 - 124 999 \$	9%
125 000 - 149 999 \$	5%
150 000 - 174 999 \$	10%
175 000 - 199 999 \$	6%
200 000 - 249 999 \$	19%
250 000 - 299 999 \$	12%
300 000 - 399 999 \$	13%
400 000 - 499 999 \$	4%
500 000 \$ et plus	5%
Ne sait pas	11%
Total*	100%

* Les chiffres ayant été arrondis, la somme des éléments peut ne pas correspondre au total

Source : SCHL, *Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs*

Source : SCHL, *Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs*

- Dans tous les groupes d'âge, les répondants ont déclaré qu'ils préféreraient acheter une maison individuelle. C'est ce qu'ont dit 68 % de tous les répondants. Seulement 11 % ont indiqué qu'ils opteraient pour un jumelé ou un duplex. Enfin, les répondants les plus âgés sont les plus susceptibles de préférer un appartement.

- Les résultats de l'enquête indiquent que, plus les chefs de ménage sont âgés, plus ils sont prêts à payer cher. En effet, 41 % des ménages de 65 ans et plus aimeraient acheter une habitation de plus de 250 000 \$, contre 35 % des ménages âgés entre 35 et 44 ans. ■

Des données détaillées sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs sont disponibles sur le site Web de la SCHL (www.schl.ca).

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

	2002	T3:02	T4:02	T1:03	M1:03	M2:03	M3:03
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	205,0	205,5	211,6	213,3	183,2	246,1	210,5
Variation en %	26,0	3,9	3,0	0,8	-8,7	34,3	-14,5
Canada, toutes catégories, régions rurales	25,9	24,7	25,7	21,7	21,7	21,7	21,7
Variation en %	26,7	0,4	4,0	-15,6	-15,6	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	179,1	180,8	185,9	191,6	161,5	224,4	188,8
Variation en %	25,9	4,4	2,8	3,1	-7,7	38,9	-15,9
Canada, log. individuels, régions urbaines	103,1	103,5	106,9	98,2	97,8	103,8	93,2
Variation en %	31,7	0,4	3,3	-8,1	-7,6	6,1	-10,2
Canada, log. collectifs, régions urbaines	76,1	77,3	79,0	93,4	63,7	120,6	95,6
Variation en %	18,7	10,3	2,2	18,2	-7,9	89,3	-20,7
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	2,4	2,2	2,8	1,7	1,5	2,1	1,5
Variation en %	35,3	-12,0	27,3	-39,3	-40,0	40,0	-28,6
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,8	0,9	0,7	0,7	0,8	0,7	0,5
Variation en %	14,8	12,5	-22,2	0,0	0,0	-12,5	-28,6
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	5,0	4,4	5,9	9,8	3,5	6,0	19,9
Variation en %	21,5	-8,3	34,1	66,1	-50,7	71,4	231,7
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	3,9	3,3	5,1	2,9	3,2	2,9	2,6
Variation en %	11,6	-19,5	54,5	-43,1	-23,8	-9,4	-10,3
Québec, toutes catégories et régions	42,5	43,7	45,3	42,9	44,8	44,2	39,8
Variation en %	53,4	8,7	3,7	-5,3	3,5	-1,3	-10,0
Ontario, toutes catégories et régions	83,6	83,6	81,4	88,5	69,3	119,2	76,9
Variation en %	14,1	3,7	-2,6	8,7	-7,1	72,0	-35,5
Manitoba, toutes catégories et régions	3,6	3,9	3,7	3,7	4,1	3,6	3,5
Variation en %	22,1	14,7	-5,1	0,0	24,2	-12,2	-2,8
Saskatchewan, toutes catégories et régions	3,0	3,4	3,4	3,2	3,5	2,5	3,3
Variation en %	24,4	36,0	0,0	-5,9	-14,6	-28,6	32,0
Alberta, toutes catégories et régions	38,8	36,4	39,8	38,5	33,4	41,4	40,8
Variation en %	32,8	-6,2	9,3	-3,3	-10,7	24,0	-1,4
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	21,6	23,7	23,5	21,4	19,1	23,5	21,7
Variation en %	25,5	17,9	-0,8	-8,9	-18,4	23,0	-7,7

SOURCE : SCHL

Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées (DDA); celles du mois le plus récent sont provisoires.
Variation en pourcentage : variation en pourcentage par rapport à la période précédente.

Mises en chantier en région urbaine (en DDA)*

	2002	T3:02	T4:02	T1:03	M1:03	M2:03	M3:03
Canada	179,1	180,8	185,9	191,6	161,5	224,4	188,8
Terre-Neuve	1,6	1,4	1,5	1,3	1,1	1,7	1,1
Île-du-Prince-Édouard	0,5	0,6	0,5	0,5	0,6	0,5	0,3
Nouvelle-Écosse	3,7	3,5	4,7	8,5	2,2	4,7	18,6
Nouveau-Brunswick	2,6	2,3	3,6	2,1	2,4	2,1	1,8
Québec	33,5	35,3	36,4	36,2	38,1	37,5	33,1
Ontario	79,6	79,3	76,9	84,1	64,9	114,8	72,5
Manitoba	2,2	2,6	2,1	2,1	2,5	2,0	1,9
Saskatchewan	2,4	3,0	2,7	2,7	3,0	2,0	2,8
Alberta	32,7	30,3	34,9	33,2	28,1	36,1	35,5
Colombie-Britannique	20,3	22,5	22,6	20,9	18,6	23,0	21,2

* Données désaisonnalisées annualisées (DDA), en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2002	T3:02	T4:02	T1:03	M1:03	M2:03	M3:03
Logements neufs*							
Indiv. et jum. achevés et inocc., en milliers	4,8	4,6	4,8	n.d.	4,6	4,5	n.d.
Variation en %	-16,4	-5,4	4,5	n.d.	-0,9	-2,5	n.d.
Rang. et app. achevés et inocc., en milliers	5,1	4,8	5,0	n.d.	4,8	5,2	n.d.
Variation en %	-16,5	-10,4	5,5	n.d.	-13,6	9,7	n.d.
Indice des prix (1992 = 100)	110,4	110,9	112,4	n.d.	113,3	n.d.	n.d.
Variation en %	4,1	0,9	1,3	n.d.	0,4	n.d.	n.d.

Logements existants**

Ventes S.I.A. (en milliers de logements)	421,2	402,7	409,9	n.d.	419,8	393,3	n.d.
Variation en %	10,6	-2,3	1,8	n.d.	6,4	-6,3	n.d.
Prix moyens S.I.A. (en milliers de \$)	188,2	189,7	192,6	n.d.	197,2	203,4	n.d.
Variation en %	9,7	1,0	1,6	n.d.	1,6	3,1	n.d.

Marché hypothécaire

Taux hypothécaire à 1 an (en %)	5,17	5,33	5,03	5,05	4,90	4,90	5,35
Taux hypothécaire à 5 ans (en %)	7,02	6,85	6,80	6,63	6,45	6,60	6,85

SOURCES : SCHL; Statistique Canada; Banque du Canada; Association canadienne de l'immeuble
Variation en pourcentage : variation en pourcentage par rapport à la période précédente
n.d. : données non disponibles

*Données désaisonnalisées

**Données désaisonnalisées annualisées (DDA)