

T

ENDANCES

LOGEMENT

Juin 2003, volume 8, numéro 6

Société canadienne d'hypothèques et de logement

LES MISES EN CHANTIER DEMEURENT ÉLEVÉES EN MAI

Le nombre désaisonnalisé annualisé¹ de mises en chantier d'habitations s'est établi à 197 900 en mai, chiffre qui témoigne d'une robuste activité dans le secteur de la construction résidentielle.

Le léger recul de la tendance des mises en chantier observé le mois dernier est conforme aux prévisions, puisqu'on s'attend à une modération de l'activité plus tard cette année et en 2004.

Les bas taux hypothécaires, les conditions favorables sur le marché du travail et la confiance des consommateurs sont tous des facteurs qui continuent à soutenir l'activité sur le marché de l'habitation. En outre, grâce à la hausse des prix des habitations, le rendement des investissements immobiliers résidentiels a été supérieur à celui des obligations et des actions, ce qui a également alimenté la demande de logements.

Les ventes d'habitations neuves ont stimulé la construction résidentielle, compte tenu des faibles stocks de logements achevés à vendre. De janvier à mai, le nombre réel de mises en chantier s'est accru de 2,4 % par rapport à la période correspondante de l'an dernier.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de logements collectifs en milieu urbain a régressé de 9,1 %, passant de 82 000, en avril, à 74 500, en mai. Ce dernier chiffre est toutefois près de la moyenne de 76 000 établie en 2002. En données réelles, le cumul annuel des mises en chantier de collectifs dans les centres urbains a augmenté de 12,5 %; il demeure donc élevé par rapport à la même période en 2002.

En données désaisonnalisées annualisées (DDA), les mises en chantier de maisons individuelles en

Suite en page 2...

Sommaire

Chronique sur le Régime d'accèsion à la propriété (grâce aux REER):

Prairies 2

Perspectives 2003-2004: construction résidentielle stable 3

Courtiers en prêts hypothécaires : rôle actif sur le marché..... 3

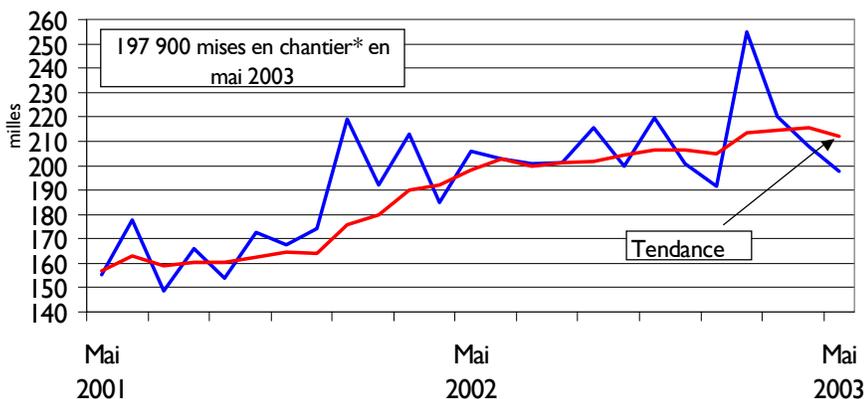
Proportion croissante d'acheteurs déjà propriétaires en 2003 4

La hausse des prix S.I.A.[®] affecte-t-elle les nouvelles inscriptions S.I.A.[®] ? 5

Quoi de neuf dans le secteur des maisons usinées? 6

Tableaux..... 7

Mises en chantier au Canada - Toutes les régions*



Source: SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées

¹⁻² Voir les notes en page 2.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

1. Toutes les données sur les mises en chantier (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 le plus récent 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.

Mises en chantier - Suite de la page 1

milieu urbain ont diminué de 2,4 % pour se fixer à 94 100 en mai; elles se chiffraient à 96 400 le mois précédent. Ce repli a été observé dans toutes les régions au pays, sauf en Ontario, province où les mises en chantier de maisons individuelles dans les centres urbains ont affiché une hausse de 3,1 % en DDA. En données réelles, le cumul annuel des mises en chantier de ce type d'habitation en milieu urbain a baissé de 5,3 % par rapport à celui enregistré à pareille date l'an dernier.

En mai, on estimait à 29 300 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales.

Collaborateurs : Julie Privora Ralph Freeze
 Ali Manouchehri Robert Genier
 Edward Heese

Questions :

Julie Privora, (613) 748-2239

ou jprivora@cmhc-schl.gc.ca

Abonnements : (613) 748-2006 ou

[http://www.cmhc-schl.gc.ca/](http://www.cmhc-schl.gc.ca/informar/magasin)

[informar/magasin](http://www.cmhc-schl.gc.ca/informar/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.

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

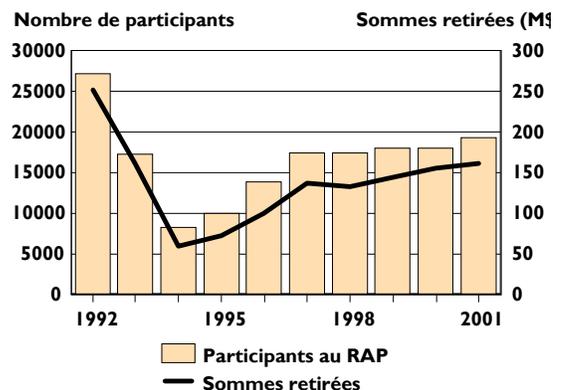
Plus de 166 000 habitants des Prairies ont eu recours au RAP pour acheter une habitation.

- Le Régime d'accession à la propriété (RAP) a été lancé en 1992 par le gouvernement fédéral dans le but d'aider les particuliers 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 leur REER, ou 7 % du prix S.I.A.® moyen au Canada, pour acheter une habitation.
- Dans les Prairies, le RAP, conjugué aux bas taux hypothécaires, a aidé plus de 19 200 personnes à concrétiser en 2001 leur rêve de devenir propriétaire. Au total, plus de 161 millions de dollars ont été puisés dans des REER pour l'achat d'une habitation. Le montant moyen des retraits s'élevait à 8 387 \$.
- Depuis que le RAP a été instauré en 1992, plus de 166 000 habitants des Prairies y ont participé, ce qui a permis d'injecter 1,376 milliard de dollars

dans le marché de l'habitation. Près de 23 % des sommes retirées ont déjà été remboursées.

- Les acheteurs des Prairies ont représenté environ 14 % des participants au Régime, et on leur attribue 11 % des sommes retirées des REER dans le cadre du RAP. ■

Participation des habitants des Prairies 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. Les provinces de l'Ontario, du Québec et de la Colombie-Britannique ont été traitées respectivement dans les numéros de mars, d'avril et de mai 2003.

Perspectives 2003-2004 : construction résidentielle stable

Mises en chantier : on prévoit une activité robuste en 2003, mais un léger ralentissement en 2004.

- Selon le dernier numéro de **Perspectives SCHL du marché de l'habitation**, les mises en chantier devraient atteindre 205 500 en 2003 et 193 700 en 2004. La croissance durable de l'emploi et du revenu soutiendra l'expansion du marché de l'habitation tout au long de 2003, et la construction résidentielle demeurera forte en 2004. Le recul des mises en chantier prévu l'an prochain sera attribuable à la remontée attendue des taux hypothécaires. À moyen terme (de 2005 à 2007), les mises en chantier fléchiront, pour s'établir à environ 180 000 en 2007.
- Après avoir atteint un sommet inégalé en 2002, le nombre de reventes S.I.A.[®] ne diminuera que légèrement en 2003 (-4,5 %) car l'économie devrait demeurer stable. L'augmentation des taux hypothécaires plus tard cette année et l'an prochain, conjuguée à la hausse des prix des habitations, fera ralentir les ventes en 2004. La demande de logements neufs s'affaiblira donc à moyen terme.
- La SCHL prévoit que le prix de vente moyen des habitations existantes progressera moins rapidement au cours des deux prochaines années en raison de la hausse des inscriptions et du refroidissement de l'activité sur le marché de la revente. Le prix de revente moyen devrait croître de 5,3 % cette année et de 4,9 % en 2004. ■

Principales prévisions

	2002	2003(P)	2004(P)
Mises en chantier	205 034	205 500	193 700
Nombre de reventes	420 676	395 800	380 900
Prix de revente moyen (\$)	188 168	199 600	209 400

Sources : *Perspectives SCHL du marché de l'habitation*, Association canadienne de l'immeuble (ACI)

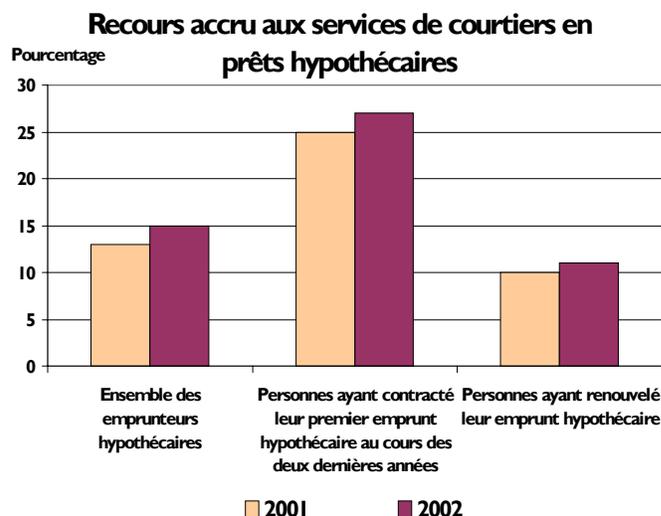
(P) Prévisions

Courtiers en prêts hypothécaires : rôle actif sur le marché

Le recours aux services de courtiers en prêts hypothécaires augmente, en particulier chez les personnes qui contractent leur premier emprunt hypothécaire.

- Les courtiers en prêts hypothécaires aident les acheteurs d'habitations et les investisseurs immobiliers à obtenir du financement hypothécaire en négociant avec un grand nombre de prêteurs.
- Selon les données d'une récente enquête FIRM, une proportion croissante d'emprunteurs consultent un courtier en prêts hypothécaires. De fait, 15 % des emprunteurs sondés ont eu recours aux services d'un courtier afin de prendre les premiers arrangements avec leur prêteur en 2002. En 2001, la proportion était de 13 %.
- Sur l'ensemble des personnes qui ont contracté un emprunt hypothécaire au cours des deux dernières années, 27 % ont fait affaire avec un courtier hypothécaire. En outre, le groupe le plus important parmi les emprunteurs ayant eu recours à un courtier (44,6 %) est celui des 35 à 49 ans.
- Au moment de renouveler leur emprunt hypothécaire, davantage de personnes font appel à un courtier. Les données de l'enquête révèlent que 28 % des personnes qui ont renouvelé leur prêt

avec l'aide d'un courtier ont changé de créancier hypothécaire, comparativement à 12 % chez les personnes n'ayant pas retenu les services d'un courtier. ■



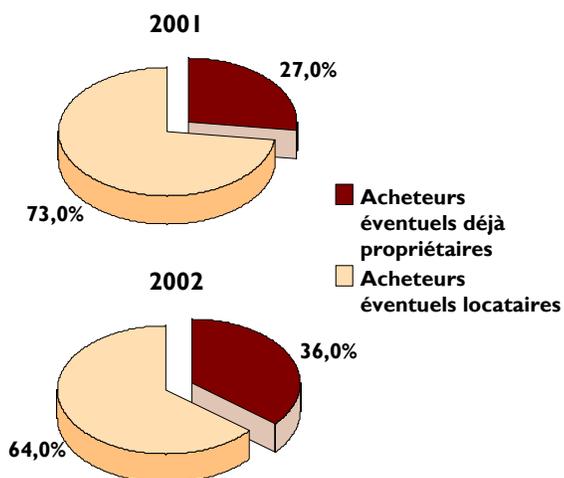
Source : Enquête FIRM, Clayton Research/Ipsos Reid

Proportion croissante d'acheteurs déjà propriétaires en 2003

Les accédants à la propriété représentent toujours une bonne part des acheteurs éventuels, mais les acheteurs déjà propriétaires sont de plus en plus nombreux.

- Les résultats de l'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs réalisée par la SCHL en 2002 indiquent que, sur l'ensemble des ménages qui ont l'intention d'acheter une habitation, 64 % accèdent à la propriété (sont locataires) tandis que 36 % sont déjà propriétaires. La proportion d'acheteurs déjà propriétaires s'est accrue par rapport à 2001, année où elle s'établissait à seulement 27 % des acheteurs éventuels.

Pourcentage accru d'acheteurs déjà propriétaires

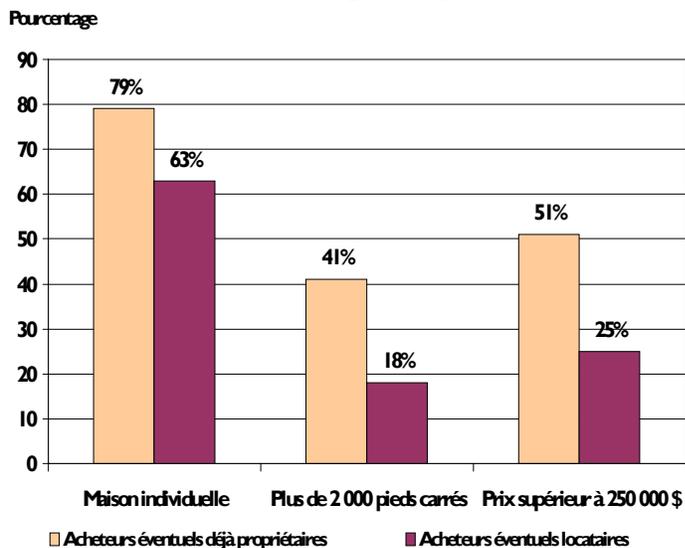


Source : Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs

- Le type d'habitation recherché par les acheteurs déjà propriétaires est différent de celui désiré par les accédants à la propriété. Les propriétaires sont plus susceptibles de s'intéresser aux maisons individuelles d'une superficie supérieure à 2 000 pieds carrés et ont l'intention de payer plus de 250 000 \$.
- Chez les propriétaires manifestant l'intention d'acheter une nouvelle habitation, plus de la moitié (56 %) déclarent vouloir acquérir un logement plus cher que celui qu'ils possèdent

actuellement, alors que 26 % en souhaitent un de prix moins élevé. Les 17 % restants envisagent d'acheter une habitation dans la même fourchette de prix.

Les acheteurs déjà propriétaires préfèrent les maisons individuelles de grande superficie



Source : Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs

- Lorsqu'on interroge les ménages déjà propriétaires sur la principale raison motivant l'achat d'une nouvelle habitation, 37 % d'entre eux indiquent vouloir emménager dans un logement qui est plus grand ou qui répond mieux à leurs besoins; ils ont donc l'intention d'acheter une habitation à un cran supérieur. Par ailleurs, tout juste plus de 15 % invoquent le désir de vouloir habiter dans un autre quartier comme étant le motif le plus important. On peut ainsi supposer que certains acheteurs d'habitations à un cran supérieur envisagent de payer plus cher pour un meilleur emplacement plutôt que pour un logement plus grand. ■

Des données détaillées sur les intentions d'achat ou de rénovation sont diffusées sur le site www.schl.ca

La hausse des prix S.I.A.® affecte-t-elle les nouvelles inscriptions S.I.A.®?

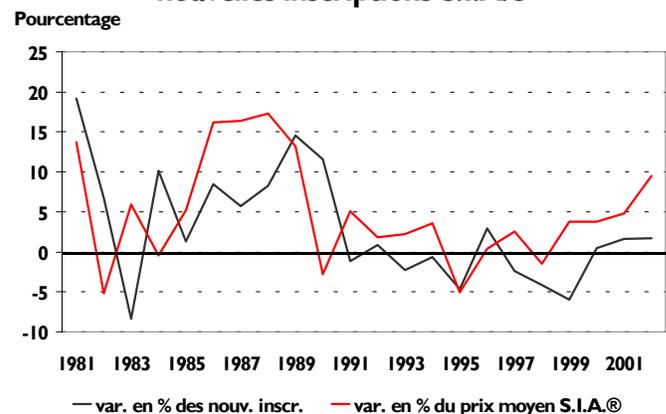
Lorsque les prix S.I.A.® montent, un nombre accru de ménages mettent leur habitation en vente. Quelle est la relation entre le moment où les prix changent et le moment de la mise en vente?

- Lorsque les gens constatent que la valeur des logements augmente, ils peuvent être tentés de mettre leur habitation en vente pour tirer profit de la hausse des prix sur le marché. Les données disponibles permettent-elles d'établir un lien entre le prix moyen et les inscriptions? Autrement dit, les propriétaires ont-ils tendance à mettre leur habitation en vente quand les prix s'élèvent sur le marché de l'existant?
- Si l'on compare, sur des périodes de cinq ans, l'évolution du prix moyen S.I.A.® et celle du nombre de nouvelles inscriptions S.I.A.® depuis 1980, on voit que la courbe des nouvelles inscriptions suit celle du prix moyen. De 1985 à 1989, période où les prix avaient affiché leur plus forte croissance depuis 1980, le prix moyen S.I.A.® a bondi de 79,5 %. La plus forte hausse du nombre de nouvelles inscriptions S.I.A.® (46,3 %) a été enregistrée de 1986 à 1990. Ces chiffres indiquent qu'il y aurait un décalage d'environ 12 mois entre le moment où le prix moyen augmente et celui où le nombre de nouvelles inscriptions commence à augmenter.
- Le graphique ci-contre montre que ce lien entre les prix et les inscriptions peut être observé d'une année à l'autre ainsi que sur de plus longues périodes. Les propriétaires réagissent donc à l'élévation du prix moyen S.I.A.® environ 12 mois après le début de l'ascension des prix, ce qui se traduit par une augmentation du nombre de nouvelles inscriptions S.I.A.® La seule période ayant fait exception est celle de 1995. Durant cette période, la majoration des taux d'intérêt avait provoqué une accumulation des stocks d'habitations neuves et une baisse générale des prix sur le marché. En outre, la faible croissance de l'emploi et du revenu au premier semestre de 1995, conjuguée à la fluctuation des taux d'intérêt, a accentué le risque lié à la possession de biens immobiliers et pourrait avoir causé la hausse des inscriptions. Les données montrent qu'en 1998, le

nombre de nouvelles inscriptions avait recommencé à suivre l'évolution du prix moyen S.I.A.®, avec un décalage d'environ un an.

- De 1998 à 2002, le prix moyen S.I.A.® s'est accru de 23,5 %. Cette flambée des prix au cours des cinq dernières années a été suivie d'un accroissement du nombre de nouvelles inscriptions S.I.A.®, encore une fois à retardement, durant la période de 1999 à 2002. La progression des prix s'est donc à nouveau traduite par une hausse des nouvelles inscriptions. Fait intéressant, en 2002, les prix ont augmenté de 9,5 %, mais les nouvelles inscriptions S.I.A.® sont demeurées stables. Si on se fie aux tendances observées dans le passé, on peut s'attendre à une augmentation des inscriptions au cours des 12 prochains mois.
- Même si d'autres facteurs, notamment les bas taux hypothécaires et la forte croissance de l'emploi et du revenu, contribuent à faire varier le nombre de nouvelles inscriptions, c'est le prix moyen S.I.A.® qui est le plus en corrélation avec le nombre d'inscriptions qui influe le plus sur celui-ci.

Le prix moyen S.I.A.® influe sur les nouvelles inscriptions S.I.A.®



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

Quoi de neuf dans le secteur des maisons usinées?

Deux tiers des maisons usinées produites en 2002 ont été fabriquées en une seule section; plus de 90 % des maisons usinées exportées vers les États-Unis étaient fabriquées en plusieurs sections.

- Les maisons produites en usine peuvent être fabriquées en une seule ou en plusieurs sections. Dans le premier cas, elles sont livrées sur place en une seule pièce (comme les maisons mobiles, par exemple) et dans le deuxième (maisons fabriquées en modules ou maisons modulaires), elles sont livrées en plusieurs sections (deux ou plus) et assemblées sur site. Les habitations usinées sont construites dans un milieu contrôlé, dans des usines qui peuvent produire durant toute l'année.
- Selon l'Institut canadien de l'habitation usinée, le nombre de maisons usinées canadiennes livrées en Amérique du Nord a grimpé d'environ 20 % au premier trimestre de 2003 par rapport à un an plus tôt; du côté des maisons modulaires (c'est-à-dire des maisons en plusieurs sections), les livraisons se sont accrues de 20 %. Par ailleurs, les exportations de maisons modulaires du Canada vers les États-Unis ont bondi d'environ 40 % au cours de la même période.
- Le tableau ci-dessous montre que presque deux tiers des maisons usinées livrées au Canada étaient fabriquées en une seule section (données de 2002), comme ce fut le cas au cours des sept dernières années. En revanche, les habitations usinées exportées aux États-Unis étaient surtout des maisons modulaires (plus de 90 %).
- Au Canada, la préférence des acheteurs varie beaucoup d'une province à l'autre. En Saskatchewan et au Québec, la demande a été plus forte du côté des maisons fabriquées en une seule section en 2002 (85 %), tandis qu'en Ontario et en Colombie-Britannique, il s'est vendu une plus forte proportion de maisons modulaires (85 % en Ontario et 63 % en C.-B.). En général, les maisons fabriquées en plusieurs sections sont plus chères que les maisons en une seule section.

Maisons en une seule section et maisons modulaires : la demande varie d'une province à l'autre

	Pourcentage de maisons en une seule section	Pourcentage de maisons en plusieurs sections (modulaires)
Terre-Neuve	s.o.	s.o.
Î.-P.-É.	81	19
Nouvelle-Écosse	67	33
Nouveau-Brunswick	59	41
Québec	85	15
Ontario	15	85
Manitoba	85	15
Saskatchewan	95	5
Alberta	82	18
Colombie-Britannique	37	63
T.N.-O./Yk/Nun.	67	33
Canada	65	35
Export. - É.-U.	7	93

Sources : SCHL, Institut canadien de l'habitation usinée

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

	2002	T3:02	T4:02	T1:03	M3:03	M4:03	M5:03
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	205,0	205,5	211,6	222,2	220,4	207,7	197,9
Variation en %	26,0	3,9	3,0	5,0	-13,5	-5,8	-4,7
Canada, toutes catégories, régions rurales	25,9	24,7	25,7	31,5	31,5	29,3	29,3
Variation en %	26,7	0,4	4,0	22,6	0,0	-7,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	179,1	180,8	185,9	190,7	188,9	178,4	168,6
Variation en %	25,9	4,4	2,8	2,6	-15,4	-5,6	-5,5
Canada, log. individuels, régions urbaines	103,1	103,5	106,9	97,0	93,2	96,4	94,1
Variation en %	31,7	0,4	3,3	-9,3	-8,6	3,4	-2,4
Canada, log. collectifs, régions urbaines	76,1	77,3	79,0	93,7	95,7	82,0	74,5
Variation en %	18,7	10,3	2,2	18,6	-21,2	-14,3	-9,1
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	2,4	2,1	2,9	1,6	1,5	2,3	2,5
Variation en %	35,3	-16,0	38,1	-44,8	-25,0	53,3	8,7
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,8	0,9	0,7	0,9	0,7	0,4	0,9
Variation en %	14,8	12,5	-22,2	28,6	-22,2	-42,9	125,0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	5,0	4,4	5,9	9,9	19,9	4,0	4,1
Variation en %	21,5	-8,3	34,1	67,8	215,9	-79,9	2,5
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	3,9	3,3	5,1	3,7	3,4	5,4	4,6
Variation en %	11,6	-19,5	54,5	-27,5	-5,6	58,8	-14,8
Québec, toutes catégories et régions	42,5	43,7	45,4	46,8	44,6	42,7	43,2
Variation en %	53,4	8,7	3,9	3,1	-6,5	-4,3	1,2
Ontario, toutes catégories et régions	83,6	83,4	80,7	90,2	78,9	76,7	77,2
Variation en %	14,1	3,1	-3,2	11,8	-34,8	-2,8	0,7
Manitoba, toutes catégories et régions	3,6	3,9	3,7	3,5	3,3	3,1	3,6
Variation en %	22,1	14,7	-5,1	-5,4	-2,9	-6,1	16,1
Saskatchewan, toutes catégories et régions	3,0	3,4	3,4	3,4	3,8	4,8	2,6
Variation en %	24,4	36,0	0,0	0,0	35,7	26,3	-45,8
Alberta, toutes catégories et régions	38,8	36,6	40,1	38,4	40,3	40,1	35,8
Variation en %	32,8	-5,4	9,6	-4,2	-4,0	-0,5	-10,7
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	21,6	23,8	23,6	23,8	24,0	28,1	23,3
Variation en %	25,5	19,6	-0,8	0,8	-4,8	17,1	-17,1

SOURCE: SCHL

Toutes les données 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	M3:03	M4:03	M5:03
Canada	179,1	180,8	185,9	190,7	188,9	178,4	168,6
Terre-Neuve	1,6	1,4	1,5	1,2	1,1	1,8	2,0
Île-du-Prince-Édouard	0,5	0,6	0,5	0,5	0,3	0,3	0,8
Nouvelle-Écosse	3,7	3,5	4,7	8,6	18,6	2,4	2,5
Nouveau-Brunswick	2,6	2,3	3,6	2,1	1,8	4,5	3,7
Québec	33,5	35,3	36,4	35,2	33,0	33,9	34,4
Ontario	79,6	79,3	76,9	83,9	72,6	71,1	71,6
Manitoba	2,2	2,6	2,1	2,1	1,9	1,7	2,2
Saskatchewan	2,4	3,0	2,7	2,7	3,1	4,2	2,0
Alberta	32,7	30,3	34,9	33,5	35,4	33,2	28,9
Colombie-Britannique	20,3	22,5	22,6	20,9	21,1	25,3	20,5

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

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2002	T3:02	T4:02	T1:03	M3:03	M4:03	M5:03
Logements neufs*							
Indiv. et jum. achevés et inocc., en milliers	4,8	4,6	4,8	4,6	4,5	4,6	n.d.
Variation en %	-16,4	-5,6	4,7	-5,3	-1,4	1,6	n.d.
Rang. et app. achevés et inocc., en milliers	5,1	4,8	5,1	5,1	5,3	5,4	n.d.
Variation en %	-16,5	-9,6	7,1	-0,5	1,3	2,8	n.d.
Indice des prix (1992 = 100)	110,4	110,9	112,4	113,7	113,9	n.d.	n.d.
Variation en %	4,1	0,9	1,3	1,2	0,1	n.d.	n.d.
Logements existants**							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)	421,2	402,7	409,9	401,6	400,6	395,1	n.d.
Variation en %	10,6	-2,3	1,8	-2,0	1,0	-1,4	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$)	188,2	189,7	192,6	197,8	200,8	196,9	n.d.
Variation en %	9,7	1,0	1,6	2,7	2,3	-1,9	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an (en %)	5,17	5,33	5,03	5,05	5,35	5,35	5,05
Taux hypothécaire à 5 ans (en %)	7,02	6,85	6,80	6,63	6,85	6,65	6,15

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)