

HAUSSE DES MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS EN JUIN

Le nombre désaisonnalisé annualisé¹ de mises en chantier de logements est monté de 198 000 (chiffre révisé²), en mai, à 210 400, en juin, signe que l'activité demeure vive dans le secteur de la construction résidentielle. L'augmentation des mises en chantier le mois dernier montre que le domaine de l'habitation continue de réagir aux conditions économiques favorables qui prévalent dans le marché.

Les taux hypothécaires sont à leur plus bas niveau en 47 ans, et le marché du travail est assez serré malgré les pertes d'emplois enregistrées ces derniers mois. De plus, la confiance des consommateurs demeure élevée, et ces derniers continuent d'envisager l'avenir avec optimisme. Tous ces facteurs continuent de susciter une activité soutenue sur le marché de l'habitation. En outre, grâce à la hausse du prix des habitations, le rendement des investissements immobiliers résidentiels a été supérieur à celui des obligations et des actions depuis

quelques années, ce qui a également alimenté la demande de logements. Les ventes d'habitations neuves ont stimulé la construction résidentielle, étant donné les faibles stocks de logements achevés à vendre. De janvier à juin, le nombre réel de mises en chantier s'est accru de 2,6 % par rapport à la période correspondante l'an dernier.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de logements collectifs en milieu urbain a augmenté de 11 %, passant de 74 600, en mai, à 82 800, en juin. La plus forte hausse a été enregistrée en Ontario, suivi de la région des Prairies. En revanche, il y a eu une baisse dans la région de l'Atlantique et au Québec. En données réelles, le cumul annuel des mises en chantier de collectifs dans les centres urbains pour l'ensemble du pays a grimpé de 12,6 % par rapport à la même période en 2002.

En données désaisonnalisées

Suite en page 2...

Sommaire

De moins en moins de prêts hypothécaires à taux variable 2

Glissement vers les logements collectifs 3

Recensement de 2001: les ménages et leurs frais de logement 3

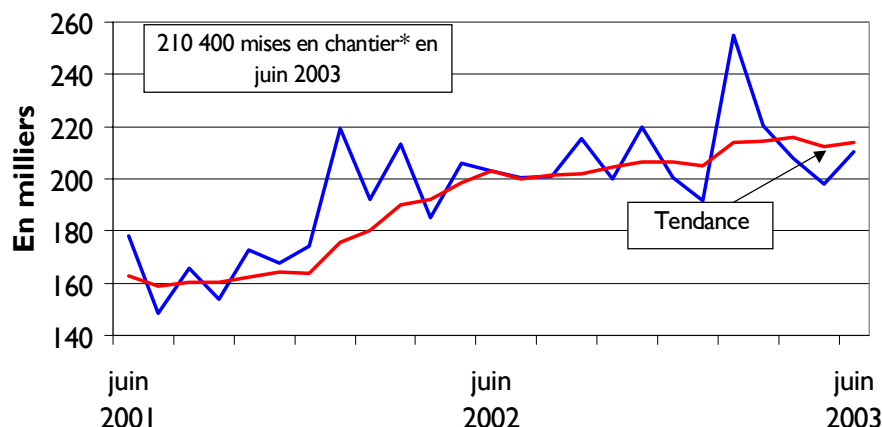
Chronique sur le Régime d'accession à la propriété (grâce aux REER): Atlantique 4

La récente baisse de l'immigration pourrait-elle nuire à la demande de logements 5

Le niveau d'endettement des Canadiens est-il trop élevé? 6

Tables 7

Mises en chantier au Canada - Toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées

¹⁻² Voir les notes en page 2.



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 I

annualisées (DDA), les mises en chantier de maisons individuelles en milieu urbain ont monté de 4,5 % pour se fixer à 98 300 en juin; elles se chiffraient à 94 100 le mois précédent. Ce mouvement a été observée dans toutes les régions au pays, sauf en Colombie-Britannique, province où les mises en chantier de maisons individuelles dans les centres urbains ont affiché un recul de 3,8 % en DDA. En données réelles, le cumul annuel des mises en chantier de ce type d'habitation en milieu urbain a diminué de 4,7 % par rapport à celui enregistré à pareille date l'an dernier.

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

Collaborateurs :

Julie Privora, Ralph Freeze, Ali Manouchehri,
Alex Medow, Edward Heese, David Weingarden

Questions :

Julie Privora, (613) 748-2239

ou jprivora@cmhc-schl.gc.ca

Abonnements : (613) 748-2006 ou

<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.

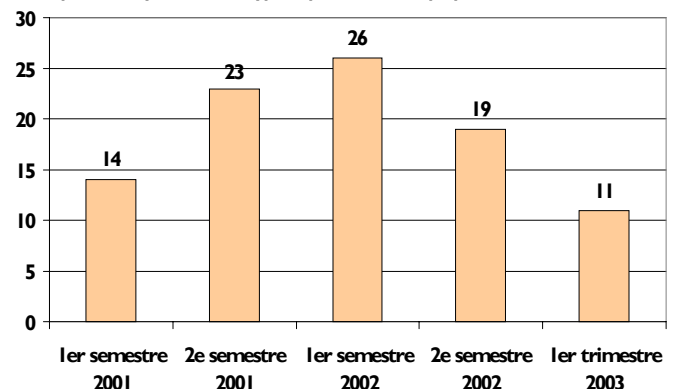
La popularité des prêts hypothécaires à taux variable diminue

Les emprunteurs sont de plus en plus nombreux à choisir des prêts hypothécaires à taux fixe.

- Un prêt hypothécaire à taux variable offre un taux d'intérêt plus bas qu'un prêt hypothécaire à taux fixe. Cependant, l'emprunteur risque de voir son taux augmenter si les taux d'intérêt montent. En revanche, l'emprunteur qui contracte un prêt hypothécaire à taux fixe est assuré que son taux ne changera pas, cependant si les taux d'intérêt diminuent, il ne pourra pas en bénéficier avant l'arrivée à échéance de son prêt.
- L'écart entre les taux des prêts à court et à long termes tend à s'élargir avant une hausse des taux d'intérêt et à rétrécir avant une baisse des taux.
- Comme l'écart entre les taux variables et les taux fixes s'est accru en 2001 et en 2002, une proportion croissante d'emprunteurs hypothécaires ont opté pour un prêt à taux variable. Selon les données de l'Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, réalisée en mars 2003, cette proportion atteignait alors 16 %, soit le double de ce qu'elle était deux ans plus tôt.
- Des données récentes montrent que l'écart entre les taux fixes et les taux variables a commencé à diminuer, laissant présager un relâchement des pressions inflationnistes s'exerçant sur les taux d'intérêt. Toutefois, comme les taux hypothécaires sont à leur plus bas niveau en plus de 47 ans, un nombre croissant d'emprunteurs décident de contracter un prêt à taux fixe (voir graphique).
- Selon les réponses données par les emprunteurs hypothécaires, plus de 25 % des détenteurs de prêts hypothécaires à taux fixe ont dit qu'il était fort probable ou assez probable qu'ils choisissent un prêt à taux variable lorsque viendra le temps de renouveler leur prêt. Par ailleurs, moins de 3 % des détenteurs de prêts hypothécaires à taux variable ont indiqué qu'il était peu ou pas probable qu'ils optent à nouveau pour un taux variable au moment de renouveler leur prêt. ■

De moins en moins de prêts hypothécaires à taux variable

% d'emprunteurs ayant choisi ce type de prêt durant chaque période



Sources : SCHL, Clayton Research et Ipsos-Reid, Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels

Glissement vers les logements collectifs

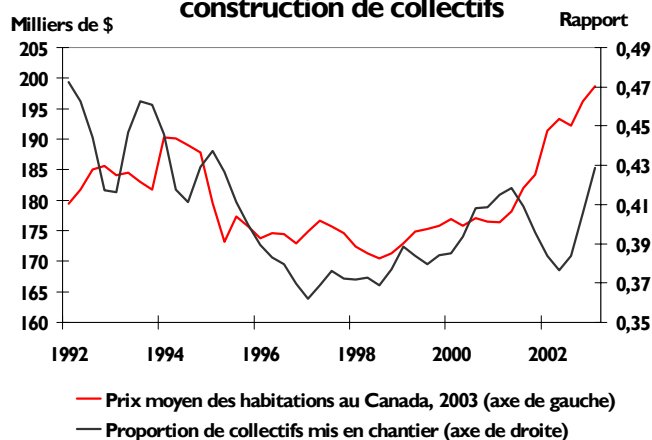
Au cours des six premiers mois de 2003, les mises en chantier de logements collectifs ont bondi de 13 %, tandis que celles de maisons individuelles ont chuté de 5 %. Comment expliquer ce revirement?

- Dans le Relevé des mises en chantier et des achèvements, produit par la SCHL, on trouve quatre principaux types de logements – les maisons individuelles, les maisons jumelées, les maisons en rangée et les appartements. Les trois derniers types d’habitations font partie de ce qu’on appelle communément les « logements collectifs ». En général, les collectifs sont plus abordables que les maisons individuelles. Lorsque le prix des habitations augmente, les personnes à la recherche d’un logement plus abordable optent pour un logement collectif.
- Le graphique ci-dessous montre qu’il existe un lien étroit entre le prix des habitations et la popularité des logements collectifs. Le prix des habitations a diminué durant une grande partie des années 1990, pour ensuite afficher de fortes hausses, au cours des quelques dernières années. En termes de mises en chantier, la proportion des collectifs par rapport au nombre total d’habitations a suivi une courbe semblable.

caractéristiques recherchées) s’ils cherchent sur le marché plus abordable des logements collectifs. Dans de telles circonstances, le nombre de mises en chantier de logements collectifs augmentera plus rapidement que le nombre total d’habitations mises en chantier, de sorte que la proportion de mises en chantier des logements collectifs s’accroîtra. En revanche, une baisse des prix incitera les acheteurs à se tourner du côté des maisons individuelles.

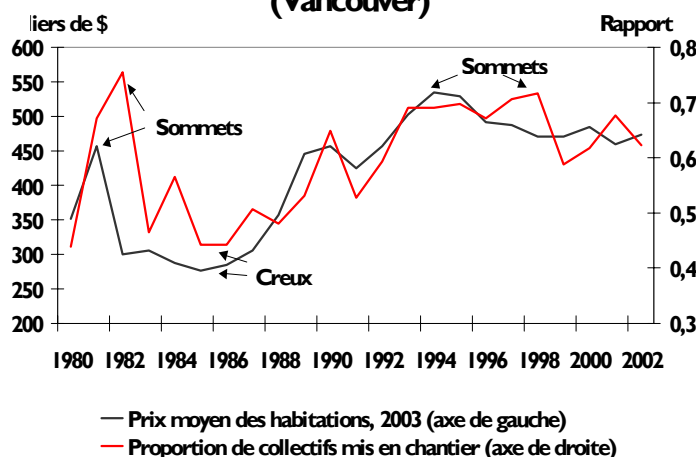
- Les données sur les marchés locaux, comme celui de Vancouver, montrent un net décalage entre la variation des prix réels et l’évolution de la popularité des logements collectifs. Cet écart peut s’expliquer par le fait que beaucoup de constructeurs ne commencent pas la construction de leurs ensembles de logements collectifs avant qu’un nombre suffisant d’acheteurs se soient engagés à acheter. Cet écart n’apparaît pas clairement au niveau national, car les différences entre les cycles des marchés locaux peuvent s’annuler.

La hausse des prix favorise la construction de collectifs



Sources : SCHL, Association canadienne de l’immeuble

Écart entre l’évolution des mises en chantier de collectifs et celle des prix (Vancouver)



Sources : SCHL, Association canadienne de l’immeuble

- Qu’est-ce qui explique ce lien? À mesure que les prix montent, il devient de plus en plus probable que, les acheteurs éventuels trouveront une habitation qui répond à leurs critères (prix, emplacement,

- À l’heure actuelle, le prix des habitations est en hausse; on peut donc supposer que la proportion de logements collectifs mis en chantier augmentera encore au cours de l’année 2003. ■

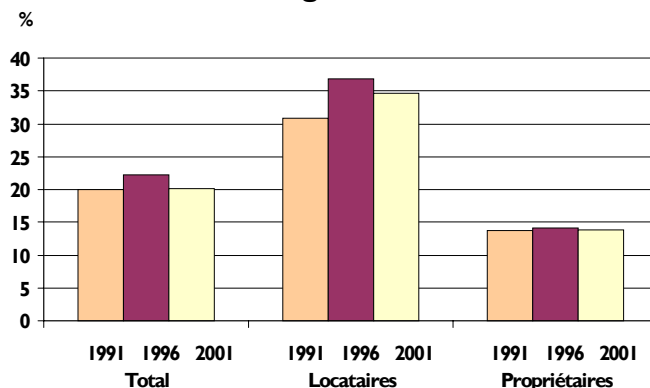
Recensement de 2001 : les ménages et leurs frais de logement

Les résultats du dernier recensement montrent une diminution de la proportion des ménages qui consacrent au moins 30 % de leur revenu avant impôt au logement.

- Les spécialistes qui étudient les conditions des ménages considèrent souvent que, si pour se loger, un ménage doit utiliser 30 % ou plus de son revenu avant impôt, on considère qu'il consacre trop d'argent au logement. Ce repère a comme inconvénient de ne pas toujours rendre compte du besoin réel des ménages. Par exemple, un ménage aisé pourrait très bien choisir de dépenser plus de 30 % de son revenu pour le logement.
- Les données du dernier recensement indiquent une diminution de la proportion des ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement. En effet, celle-ci est passée de 22,2 %, lors du Recensement de 1996, à 20,8 %, lors de celui de 2001.
- Sur le marché des logements locatifs, la proportion de ménages dont les frais de logement correspondent à plus de 30 % de leur revenu a diminué également; elle est passée de 36,6 %, en 1996, à 34,6 %, en 2001. Sur le marché des propriétaires-occupants, cette proportion

a affiché un léger recul, pour s'établir à 13,9 % comparé à 14,2 % selon les données du recensement précédent. ■

Baisse de la proportion de ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement



Sources : SCHL, chiffres adaptés à partir des données de Statistique Canada, recensements du Canada de 1991, de 1996 et de 2001

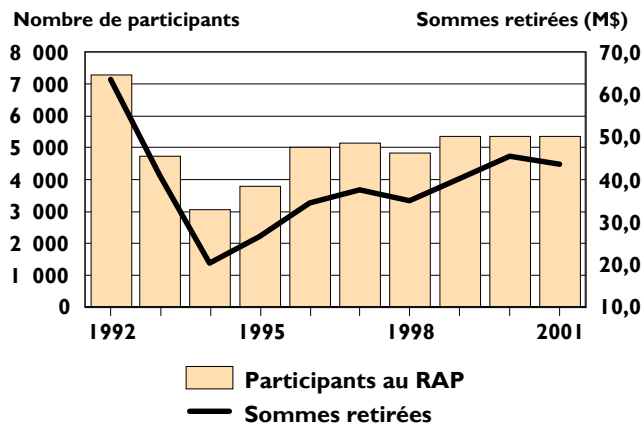
Chronique* sur le Régime d'accèsion à la propriété (grâce aux REER) : Atlantique

Presque 50 000 habitants des provinces de l'Atlantique ont eu recours au RAP pour acheter une habitation.

- Le Régime d'accèsion 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.
- Dans les provinces de l'Atlantique, en 2001, le RAP, conjugué aux bas taux hypothécaires, a aidé plus de 5 300 personnes à concrétiser leur rêve de devenir propriétaire. Au total, plus de 43 millions de dollars ont été puisés dans des REER pour l'achat d'une habitation. Le montant moyen des retraits s'élevait à 8 174 \$.
- Depuis que le RAP a été instauré en 1992, presque 50 000 habitants de la région de l'Atlantique y ont participé, ce qui a permis d'injecter 388 millions de dollars dans le marché de l'habitation. Près de 20 % des sommes retirées ont déjà été remboursées.

- Les acheteurs des provinces atlantiques ont représenté environ 4 % des participants au Régime, et on leur attribue 3 % des sommes retirées des REER dans le cadre du RAP. ■

Participation des habitants des provinces atlantiques au Régime d'accèsion à la propriété



Sources : SCHL, Agence des douanes et du revenu du Canada

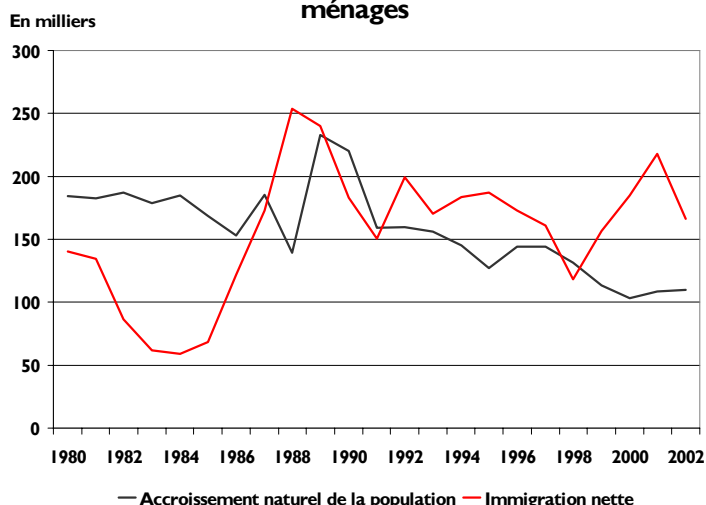
* Il s'agit du dernier article de cette chronique sur le RAP. Le premier article est paru dans le numéro de mars 2003; toutes les régions du Canada ont été examinées.

La récente baisse de l'immigration pourrait-elle nuire à la demande de logements?

Si le ralentissement de l'immigration observé récemment se poursuit, il se répercutera d'abord sur la demande de logements locatifs, puis sur les marchés de l'existant et du neuf.

- Au Canada, l'accroissement naturel de la population (les naissances moins les décès) a diminué considérablement depuis 1990. À l'heure actuelle, la progression naturelle de la demande de logements est alimentée par les naissances qui ont eu lieu il y a vingt ans et plus.
- La croissance démographique constitue le facteur fondamental soutenant la demande de logements. Or, c'est l'immigration qui en est devenue le moteur. Les niveaux d'immigration ont été élevés durant les années 1990 et sont restés supérieurs à la barre des 225 000 immigrants au cours des trois dernières années.

L'immigration stimule la création de ménages



Sources : SCHL, Division de la démographie de Statistique Canada

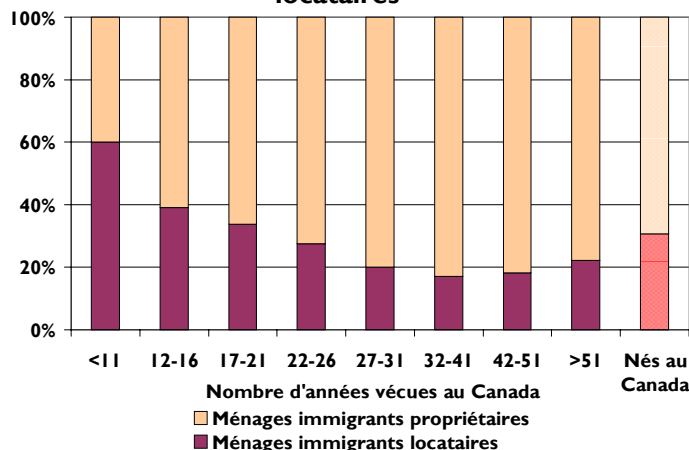
- L'objectif établi par Citoyenneté et Immigration Canada (CIC) pour 2003 situe entre 220 000 et 245 000 le nombre de nouveaux résidents permanents.
- Les données des cinq premiers mois de l'année portent à croire que l'objectif de CIC pourrait ne pas être atteint. L'immigration a chuté au troisième trimestre de 2002, et les niveaux enregistrés au premier trimestre de 2003 correspondent à un rythme annuel inférieur à 200 000 nouveaux arrivants. Même si ce niveau reste élevé, il est nettement inférieur à l'objectif national.
- Compte tenu de la baisse observée récemment, il est pertinent d'examiner et de déterminer quelles

seraient les répercussions d'un ralentissement prolongé de l'immigration sur la demande de logements :

- en général, les nouveaux immigrants restent locataires pendant une dizaine d'années; un affaiblissement de l'immigration toucherait donc en premier lieu le marché locatif;
- les immigrants préfèrent s'installer d'abord dans un grand centre urbain; la diminution des niveaux d'immigration relâcherait donc la pression qui s'exerce sur les marchés locatifs des grands centres;
- les ménages immigrants tendent à être plus jeunes que les ménages d'origine canadienne, et c'est souvent plus tard dans leur vie qu'ils vont acheter une habitation;
- après avoir vécu environ une douzaine d'années au Canada, la plupart des immigrants deviennent propriétaires. La demande de logements pour propriétaire-occupant sera donc alimentée encore quelques années par les nombreux immigrants arrivés dans les années 1990;
- le revenu moyen des immigrants est inférieur à celui des ménages moyens d'origine canadienne, et il monte au même niveau lorsque les immigrants approchent de la retraite.

Par conséquent, avec le temps, la demande chez les immigrants devient semblable à celle provenant des ménages d'origine canadienne. ■

Beaucoup d'immigrants récents sont locataires



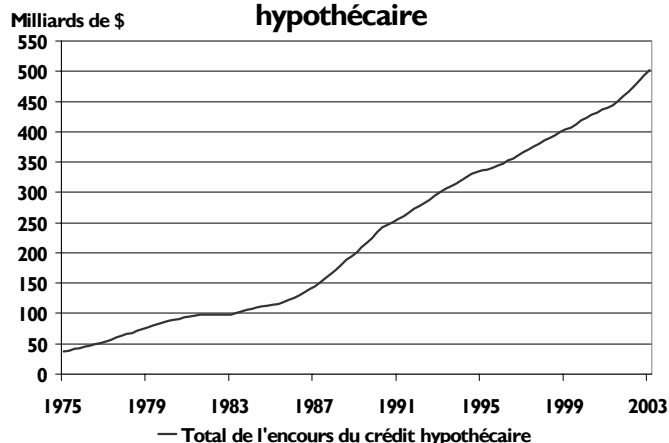
Sources : SCHL, Statistique Canada, ERMEM 1997 (données sur microfiches)

Le niveau d'endettement des Canadiens est-il trop élevé?

Quatre des cinq dernières périodes de ralentissement économique ont été précédées par de hauts niveaux d'endettement hypothécaire.

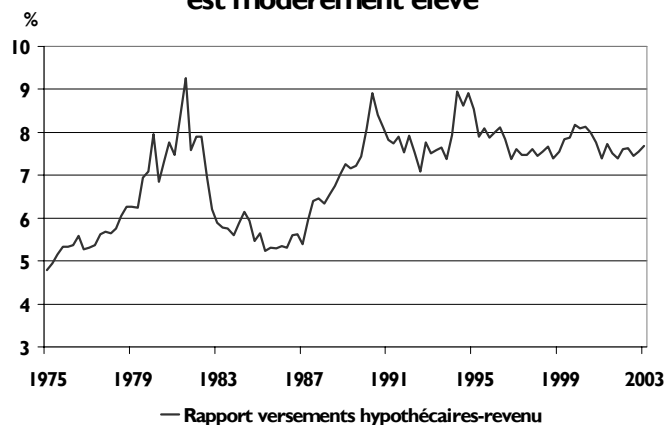
- Le niveau de l'encours total du crédit hypothécaire au Canada est illustré dans le premier graphique. Il a augmenté constamment au cours des 30 dernières années, malgré la forte variation des conditions économiques ayant marqué cette période.
- Le deuxième graphique illustre le rapport entre les versements hypothécaires (calculés pour un prêt hypothécaire de cinq ans amorti sur 25 ans) et le revenu des particuliers au Canada. Ce rapport donne une bonne idée du fardeau de la dette hypothécaire. En général, pour déterminer ce qu'ils peuvent s'offrir, les particuliers examinent leurs versements hypothécaires mensuels par rapport à leur revenu. Le graphique indique que le niveau actuel d'endettement hypothécaire des Canadiens n'est pas à un point culminant. Au cours des 30 dernières années, le rapport revenu/dette illustré par le graphique a connu plusieurs cycles, atteignant alternativement des sommets et des creux. À l'heure actuelle, le rapport se situe à environ 7,5 %, taux supérieur à la moyenne sur 30 ans (7 %) mais inférieur aux sommets précédents (9 % et plus).
- Le troisième graphique montre que le cycle parcouru par l'endettement hypothécaire des Canadiens est lié au cycle de la croissance économique. Lorsqu'augmente la dette hypothécaire, il est possible que les dépenses de consommation relatives à d'autres biens ralentissent, ce qui fait diminuer la croissance économique. Dans le graphique, l'axe de droite indique le rapport entre les versements hypothécaires et le revenu, et l'axe de gauche, le taux de croissance du PIB du Canada. Lors de quatre des cinq derniers ralentissements économiques, l'économie a touché un creux (« C », dans le graphique) juste après que le rapport versements hypothécaires-revenu a atteint un sommet (« S »).
- À l'heure actuelle l'endettement hypothécaire est relativement élevé. Dans le passé, des niveaux supérieurs au niveau actuel ont précédé les ralentissements économiques. ■

Progression constante de la dette hypothécaire



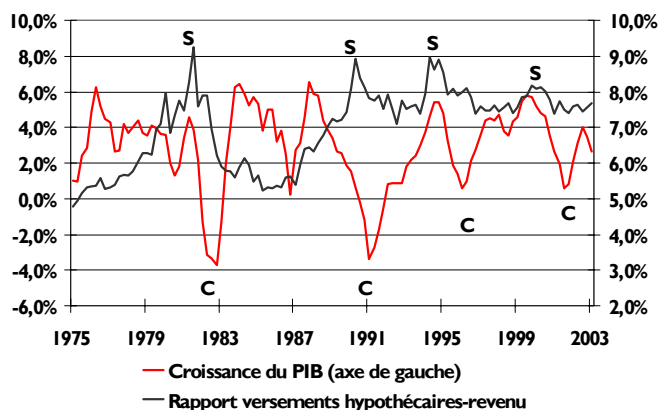
Sources : SCHL, Statistique Canada, Comptes nationaux

Le niveau d'endettement hypothécaire est modérément élevé



Sources : SCHL, Statistique Canada, Comptes nationaux

Des creux économiques sont survenus après que l'endettement a atteint des sommets



Sources : SCHL, Statistique Canada, Comptes nationaux

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

	2002	T3:02	T4:02	T1:03	M4:03	M5:03	M6:03
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	205,0	205,5	211,6	222,2	207,0	197,8	210,4
Variation en %	26,0	3,9	3,0	5,0	-6,1	-4,4	6,4
Canada, toutes catégories, régions rurales	25,9	24,7	25,7	31,5	29,3	29,3	29,3
Variation en %	26,7	0,4	4,0	22,6	-7,0	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	179,1	180,8	185,9	190,7	177,7	168,5	181,1
Variation en %	25,9	4,4	2,8	2,6	-5,9	-5,2	7,5
Canada, log. individuels, régions urbaines	103,1	103,5	106,9	97,0	97,0	94,3	98,3
Variation en %	31,7	0,4	3,3	-9,3	4,1	-2,8	4,2
Canada, log. collectifs, régions urbaines	76,1	77,3	79,0	93,7	80,7	74,2	82,8
Variation en %	18,7	10,3	2,2	18,6	-15,7	-8,1	11,6
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	2,4	2,1	2,9	1,6	2,3	2,6	2,3
Variation en %	35,3	-16,0	38,1	-44,8	53,3	13,0	-11,5
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,8	0,9	0,7	0,9	0,4	0,8	0,9
Variation en %	14,8	12,5	-22,2	28,6	-42,9	100,0	12,5
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	5,0	4,4	5,9	9,9	3,9	4,1	5,6
Variation en %	21,5	-8,3	34,1	67,8	-80,4	5,1	36,6
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	3,9	3,3	5,1	3,7	5,2	4,4	3,5
Variation en %	11,6	-19,5	54,5	-27,5	52,9	-15,4	-20,5
Québec, toutes catégories et régions	42,5	43,7	45,4	46,8	42,7	43,3	43,4
Variation en %	53,4	8,7	3,9	3,1	-4,3	1,4	0,2
Ontario, toutes catégories et régions	83,6	83,4	80,7	90,2	77,6	77,6	86,9
Variation en %	14,1	3,1	-3,2	11,8	-1,6	0,0	12,0
Manitoba, toutes catégories et régions	3,6	3,9	3,7	3,5	3,1	3,5	3,6
Variation en %	22,1	14,7	-5,1	-5,4	-6,1	12,9	2,9
Saskatchewan, toutes catégories et régions	3,0	3,4	3,4	3,4	4,8	2,6	3,0
Variation en %	24,4	36,0	0,0	0,0	26,3	-45,8	15,4
Alberta, toutes catégories et régions	38,8	36,6	40,1	38,4	39,4	35,8	37,3
Variation en %	32,8	-5,4	9,6	-4,2	-2,2	-9,1	4,2
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	21,6	23,8	23,6	23,8	27,5	23,0	23,8
Variation en %	25,5	19,6	-0,8	0,8	14,6	-16,4	3,5

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	M4:03	M5:03	M6:03
Canada	179,1	180,8	185,9	190,7	177,7	168,5	181,1
Terre-Neuve	1,6	1,4	1,5	1,2	1,8	2,1	1,8
Île-du-Prince-Édouard	0,5	0,6	0,5	0,5	0,3	0,7	0,8
Nouvelle-Écosse	3,7	3,5	4,7	8,6	2,3	2,5	4,0
Nouveau-Brunswick	2,6	2,3	3,6	2,1	4,3	3,5	2,6
Québec	33,5	35,3	36,4	35,2	33,9	34,5	34,6
Ontario	79,6	79,3	76,9	83,9	72,0	72,0	81,3
Manitoba	2,2	2,6	2,1	2,1	1,7	2,1	2,2
Saskatchewan	2,4	3,0	2,7	2,7	4,2	2,0	2,4
Alberta	32,7	30,3	34,9	33,5	32,5	28,9	30,4
Colombie-Britannique	20,3	22,5	22,6	20,9	24,7	20,2	21,0

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

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2002	T3:02	T4:02	T1:03	M4:03	M5:03	M6:03
Logements neufs*							
Indiv. et jum. achevés et inocc., en milliers	4,8	4,6	4,8	4,6	4,6	4,7	n.d.
Variation en %	-16,4	-5,6	4,7	-5,3	2,0	3,4	n.d.
Rang. et app. achevés et inocc., en milliers	5,1	4,8	5,1	5,1	5,4	5,5	n.d.
Variation en %	-16,5	-9,6	7,1	-0,5	3,1	1,4	n.d.
Indice des prix (1992 = 100)	110,4	110,9	112,4	113,7	114,2	n.d.	n.d.
Variation en %	4,1	0,9	1,3	1,2	0,2	n.d.	n.d.

Logements existants**

Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)	416,4	402,7	409,9	401,6	398,7	408,0	n.d.
Variation en %	9,4	-2,3	1,8	-2,0	-0,5	2,3	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$)	186,7	189,7	192,6	197,8	198,7	200,8	n.d.
Variation en %	8,8	1,0	1,6	2,7	-1,1	1,1	n.d.

Marché hypothécaire

Taux hypothécaire à 1 an (en %)	5,17	5,33	5,03	5,05	5,35	5,05	4,85
Taux hypothécaire à 5 ans (en %)	7,02	6,85	6,80	6,63	6,65	6,15	5,80

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)