

T

ENDANCES

LOGEMENT

Août 2003, volume 8, numéro 8

Société canadienne d'hypothèques et de logement

LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS EST RESTÉ VIGOUREUX EN JUILLET

La construction résidentielle s'est intensifiée en juillet, puisque le nombre désaisonnalisé annualisé¹ de mises en chantier de logements est monté de 205 900 (chiffre révisé²), en juin, à 223 500, le mois suivant.

Les bas taux hypothécaires et la création d'emplois continuent de favoriser la confiance des consommateurs et sont les principaux moteurs de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle. En outre, les taux hypothécaires, qui sont près de leurs niveaux les plus bas en 50 ans, font diminuer les charges de remboursement hypothécaire et incitent de nouveaux acheteurs à devenir propriétaires.

Jusqu'à présent cette année, il s'est créé environ 84 000 emplois, la plupart à temps plein, ce qui a contribué à l'accroissement du revenu et a soutenu davantage la demande de logements. Le nombre réel de mises en chantier de janvier à juillet affiche une avance de 3,9 % par rapport à celui enregistré à la même période en 2002.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de logements collectifs en milieu urbain a augmenté de 9,5 %, passant de 82 900, en juin,

à 90 800, en juillet. Des hausses ont été relevées dans toutes les régions du pays, sauf en Ontario, où il y a eu un léger recul. En données réelles, le cumul annuel des mises en chantier de collectifs dans les centres urbains du Canada a grimpé de 14,2 % par rapport à celui enregistré à pareille date l'an dernier.

En données désaisonnalisées annualisées (DDA), les mises en chantier de maisons individuelles en milieu urbain ont progressé de 4,7 % pour se fixer à 103 100 en juillet; elles se chiffraient à 98 500 le mois précédent. Cette amélioration a été observée dans toutes les régions au pays, sauf dans celle de l'Atlantique, qui a accusé une baisse. En données réelles, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles dans les centres urbains du Canada s'est replié de 3,4 % par rapport à celui de la même période en 2002.

En juillet, on estimait à 29 600 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales.

Sommaire

La composition de la richesse évolue ----- 2

Le marché de l'habitation à son meilleur : le cas Moncton ----- 3

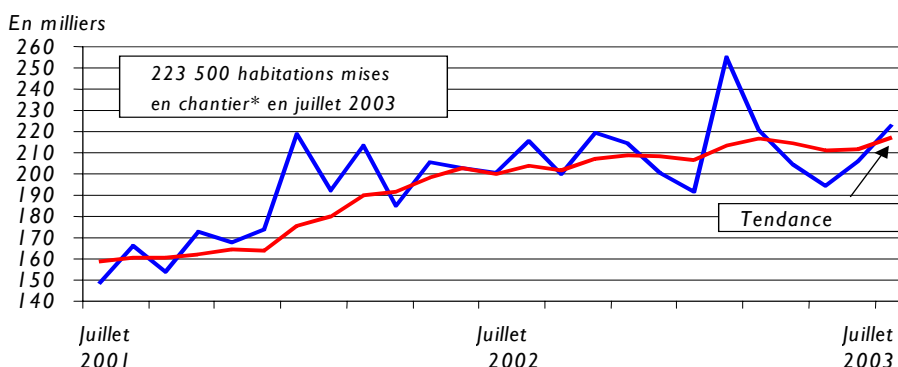
Le prix de revente indique que le marché de l'existant est actif au pays ----- 4

Halifax : marché de la copropriété émergent ----- 5

La proportion de ménages qui dépensent au moins 30 % de leur revenu pour se loger a le plus diminué au Québec et en Ontario ----- 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 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.

Collaborateurs : Julie Privora Ralph Freeze
 David Weingarden Alex Medow
 Edward Heese

Questions :

Edward Heese, (613) 748-2686

ou eheese@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.

La composition de la richesse évolue

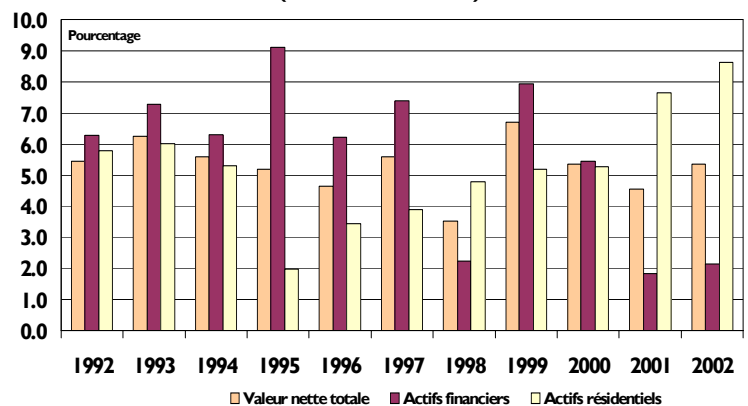
En 2002, les actifs résidentiels des Canadiens ont connu leur plus forte croissance en plus de dix ans. Pour la deuxième année d'affilée, leur valeur s'est accrue plus rapidement que celle des actifs financiers.

- Le taux de croissance de la valeur des actifs résidentiels est en hausse depuis 1995. En 2002, il a atteint 8,6 % – du jamais vu en plus de dix ans. Le cycle du marché de l'habitation semble être près d'atteindre un sommet, car on ne prévoit pas que les prix et les mises en chantier continueront d'augmenter au rythme actuel. Malgré un ralentissement de la croissance, les actifs résidentiels demeureront une source importante de richesse pour les Canadiens.
- Les ménages canadiens possèdent des actifs appartenant à deux grandes catégories. Ils détiennent des actifs réels (principalement constitués d'habitations et de biens durables) et divers actifs financiers (dépôts, obligations, actions, assurance-vie et régimes de retraite). Les actifs résidentiels englobent les terrains et les immeubles. En 2002, ils représentaient environ le tiers du total des actifs des ménages. Cependant, déduction faite des prêts hypothécaires, les actifs résidentiels représentaient environ 28 % de la valeur nette des ménages canadiens.
- C'est le prix des terrains, affichant une croissance de plus de 10 %, qui a le plus contribué à l'augmentation des actifs résidentiels en 2002. Quant à la valeur des immeubles résidentiels, elle s'est élevée de 7,4 %. La valeur globale des actifs

résidentiels s'est enrichie grâce à la montée des prix des habitations et des terrains existants, ainsi qu'à la forte progression du volume des actifs, attribuable aux mises en chantier. Le taux de croissance de la valeur des actifs résidentiels, corrigé de l'inflation, n'avait pas été aussi élevé depuis 1987.

- La valeur des prêts hypothécaires liés aux actifs résidentiels s'est accrue de 6,4 % en 2002. Grâce au rythme de croissance de la dette relativement lent, la valeur nette des actifs résidentiels a crû de 9,6 %.

La valeur des actifs résidentiels augmente (croissance annuelle)



Sources : SCHL, chiffres adaptés à partir des données de Statistique Canada, Comptes nationaux

Le marché de l'habitation à son meilleur : le cas Moncton

L'expansion récente du secteur immobilier au Canada, attribuable en grande partie aux conditions d'emprunt, est bien connue. À Moncton, certains facteurs influant sur la demande de logements sont devenus favorables au moment où les taux d'intérêt diminuaient, entraînant des résultats dignes de mention.

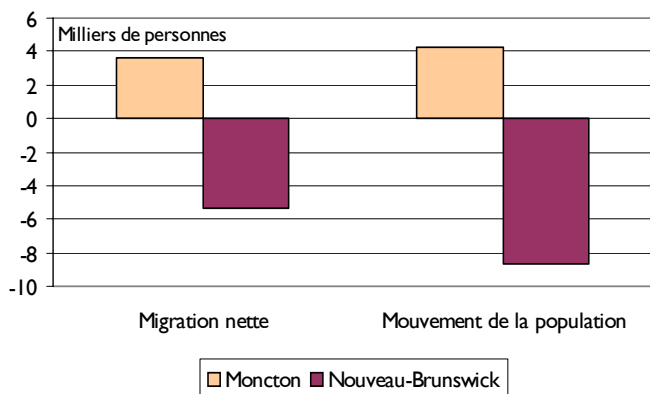
- **Forte croissance de l'emploi :** Au cours des cinq dernières années, l'emploi s'est accru de 16 % à Moncton, alors qu'il a progressé d'un peu moins de 12 % à l'échelle nationale. Le bond réalisé par l'emploi dans les secteurs des services et de la fabrication a contribué à diversifier la base économique locale.
- **Expansion économique :** L'économie locale croît et se diversifie à un bon rythme. Cette croissance a été alimentée par un boom de la construction et du développement de commerces de détail, la construction d'un nouvel aéroport, la modernisation du centre-ville au coût de 100 millions de dollars, la construction d'un nouveau pont vers Riverview, l'expansion du secteur de la haute technologie et l'aménagement d'une ancienne propriété du CP de 300 acres, dont la moitié est destinée à des fins résidentielles.
- **Croissance démographique :** Même si la population du Nouveau-Brunswick a fléchi légèrement entre les recensements de 1996 et de 2001, la région de Moncton a bénéficié

du mouvement migratoire intraprovincial. En effet, le solde migratoire net a dépassé les 3 600 arrivants dans cette région, dont 3 400 en provenance d'ailleurs dans la province. Une grande partie des gens qui quittent le Nord-Est de la province, où le taux de chômage est élevé, choisissent de s'installer dans la région de Moncton.

Comment ces facteurs ont-ils influé sur le marché de l'habitation?

- **Construction résidentielle :** Les mises en chantier d'habitations à Moncton ont plus que doublé en cinq ans, alors qu'elles ont progressé de 39 % au Canada. Ce sont les mises en chantier de logements collectifs qui ont le plus augmenté, affichant un bond de 200 % (la hausse a été de 48 % au Canada).
- **Ventes de logements existants :** Les ventes S.I.A.[®] ont grimpé de 46 % depuis 1997, alors qu'elles ont avancé de 27 % à l'échelle nationale. Le rythme rapide des ventes d'habitations a entraîné une pénurie d'inscriptions, de sorte que le marché de Moncton est resté nettement favorable aux vendeurs.
- **Hausse des prix :** Le prix moyen S.I.A.[®] n'a pas crû aussi rapidement à Moncton (17 %) qu'au Canada (22 %) au cours de la période de cinq ans. Grâce notamment à l'offre abondante de terrains à bâtir, la progression des prix à Moncton est restée inférieure à celle observée dans d'autres villes, même durant les périodes où les pressions exercées par la demande ont été intenses. ■

De 1996 à 2001, la population de Moncton s'est accrue, alors que celle du Nouveau-Brunswick a diminué



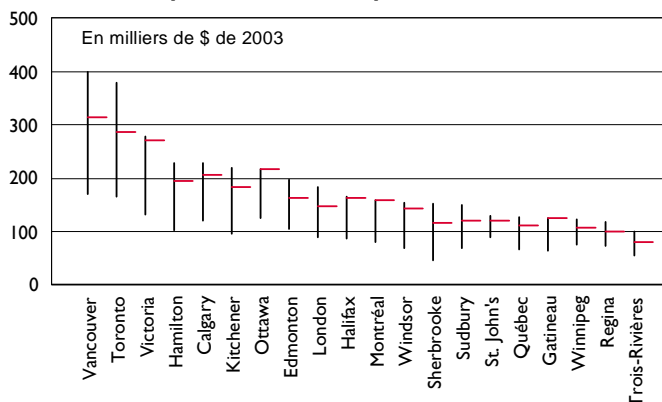
Sources : SCHL, chiffres adaptés à partir des données de Statistique Canada (Recensement du Canada et statistiques sur la migration)

Les prix de revente indiquent que le marché de l'existant est actif au pays

Une analyse des prix S.I.A.[®], corrigés de l'inflation, à l'intérieur de certains marchés et entre divers marchés montre que les prix des habitations en 2003 sont plus élevés que la moyenne observée au cours des 20 dernières années. C'est signe que les marchés de la revente affichent en général un bon niveau d'activité.

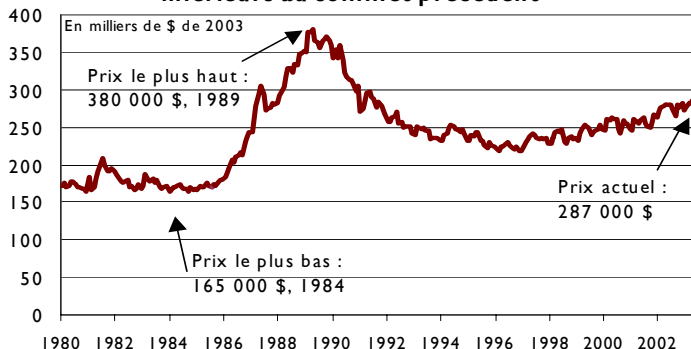
- Le premier graphique ci-dessous montre comment le prix moyen S.I.A.[®], corrigé de l'inflation, a fluctué à Toronto au cours des 20 dernières années. Selon les données, un creux a été touché en 1984 (environ 165 000 \$, en dollars courants) et un sommet a été atteint en 1989 (environ 380 000 \$). Le prix moyen en juin 2003 s'établissait à 287 000 \$. Le graphique donne à penser que le marché de Toronto n'est pas en situation de surchauffe comme c'était le cas en 1989.

Prix S.I.A.[®] corrigés de l'inflation à un niveau record ou quasi-record dans plusieurs villes



Sources : SCHL, ACI

Prix S.I.A.[®] corrigés de l'inflation à Toronto : inférieurs au sommet précédent



Sources : SCHL, ACI

- Dans le deuxième graphique, l'axe vertical montre l'étendue de la fourchette des prix, en dollars de 2003, relevés dans certains centres urbains au cours des 20 dernières années. Les variations de prix ont été importantes dans certaines agglomérations, comme Toronto et Vancouver, la fourchette de prix y étant très large. Dans d'autres marchés, comme celui de St. John's ou de Regina, les prix ont été relativement stables, puisque la fourchette est plus restreinte.

- Les lignes rouges horizontales représentent le prix le plus récent corrigé de l'inflation. Pour Toronto, par exemple, il s'agit du prix calculé en juin 2003 (287 000 \$). On constate immédiatement que, dans toutes les villes figurant dans le graphique, le prix des habitations corrigé de l'inflation est supérieur au prix médian des 20 dernières années. Cela donne à penser que les marchés de la revente sont en général très actifs au Canada. Les données montrent par ailleurs que les prix ont atteint des sommets inégalés à Ottawa et à Montréal, et qu'ils sont près d'établir de nouveaux records à Victoria, Halifax et Gatineau, ce qui s'explique en partie par l'augmentation de la demande. Dans chacune de ces cinq villes, la croissance de l'emploi a été relativement forte récemment et le marché, jugé favorable aux vendeurs, affiche un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 50 %.

Halifax : marché de la copropriété émergent

Halifax est en train de devenir le seul marché de la copropriété d'importance dans la région de l'Atlantique et commence à présenter certaines caractéristiques identiques à celles d'autres marchés de taille semblable ailleurs au pays. Quels sont quelques-uns des facteurs qui favorisent l'émergence d'un marché de la copropriété dans une région plutôt que dans une autre?

- Les prix élevés sur le marché de l'habitation favorisent la construction de copropriétés. Selon les données du tableau ci-dessous, c'est dans les marchés où les prix des habitations sont les plus bas qu'il se construit la plus faible proportion de copropriétés. Ainsi, de toutes les villes énumérées dans le tableau, Moncton enregistre le prix moyen le plus bas – et aussi le plus petit pourcentage de mises en chantier de copropriétés (seulement 1 %). Si l'on examine les marchés où les prix sont plus élevés, on constate que, à Halifax par exemple, les copropriétés ont représenté 11 % des logements mis en chantier. Cette proportion était de 12 % à London, de 30 % à Calgary et de 47 % à Vancouver, soit le plus haut pourcentage au pays.
- À Halifax comme ailleurs au Canada, le marché de l'habitation a été très actif ces dernières années. Même si le rythme de la construction résidentielle y a été comparable à celui observé ailleurs, le prix de revente moyen a bondi de 49 % depuis le milieu des années 1990. Le nombre de transactions et les prix moyens sur le marché de la revente de Halifax sont devenus comparables à ceux qu'on enregistre à London (Ontario), de même que la proportion de copropriétés mises en chantier (voir le tableau).
- La construction de copropriétés et le prix des terrains sont étroitement liés. Là où des terrains sont disponibles, la construction de maisons individuelles est populaire, et ce, même si le marché est très actif. À Moncton par exemple, ville que l'on considère comme ayant l'économie et le marché de l'habitation les plus vigoureux de la région de l'Atlantique, le marché de la copropriété ne s'est pas développé autant qu'à Halifax. Le prix de revente moyen y reste inférieur à 100 000 \$, alors que les terrains à bâtir disponibles abondent, même au centre-ville. Par contre, à Halifax, où la construction de copropriétés a fait un bond, le prix des terrains a grimpé considérablement et les terrains à bâtir disponibles sont de plus en plus loin du centre.
- Qu'en est-il des autres agglomérations du Canada atlantique? Tant qu'il ne manquera pas de terrains à bâtir et/ou que le prix des habitations existantes ne montera pas en flèche, il est peu probable que le marché de la copropriété devienne un choix concurrentiel dans la région. ■

Il se construit plus de copropriétés dans les marchés où les prix sont élevés

	Prix de revente moyen	Pourcentage de copropriétés mises en chantier
Moncton	99 942 \$	1 %
Halifax	148 737 \$	11 %
London	142 745 \$	12 %
Montréal	143 589 \$	28 %
Calgary	198 350 \$	30 %
Vancouver	301 473 \$	47%

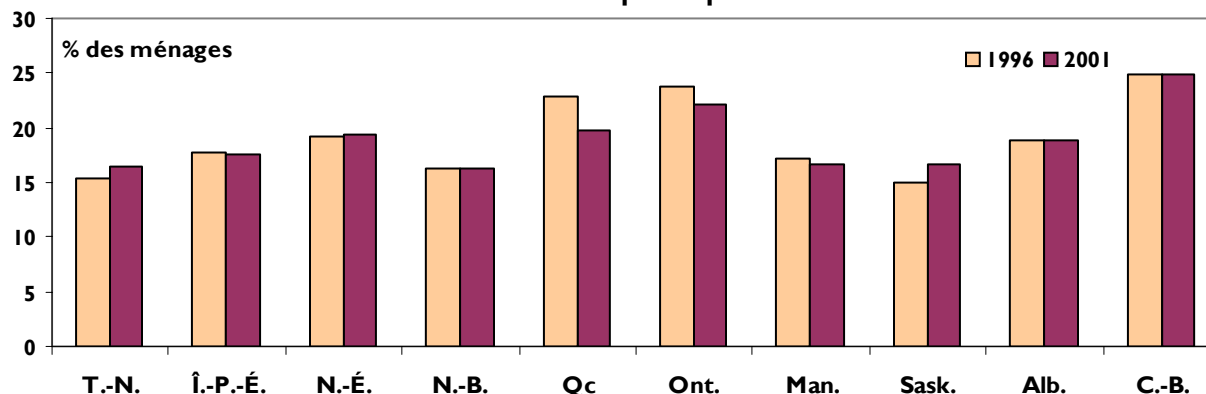
Source : SCHL

La proportion de ménages qui dépensent au moins 30 % de leur revenu pour se loger a le plus diminué au Québec et en Ontario

Selon les données des recensements de 1996 et de 2001, c'est au Québec et en Ontario que les plus fortes baisses de la proportion de ménages qui consacrent au moins 30 % de leur revenu avant impôt au logement ont été enregistrées. Parmi les locataires, cette proportion a fléchi dans toutes les provinces, sauf deux, tandis que parmi les propriétaires, la tendance inverse a été observée.

- Un point de repère fréquemment utilisé pour évaluer les dépenses des ménages relatives au logement consiste à évaluer s'ils y consacrent 30 % ou plus de leur revenu avant impôt.
- Si l'on compare les données des deux derniers recensements, on constate que la proportion de ménages canadiens ayant des frais de logement correspondant à au moins 30 % de leur revenu est descendue de 22,2 %, en 1996, à 20,8 %, en 2001. Les ménages locataires arrivent en tête; dans ce groupe, la proportion est passée de 36,9 %, en 1996, à 34,6 %, en 2001. L'Ontario et le Québec sont les seules provinces où la proportion a diminué à la fois chez les locataires et chez les propriétaires.
- Entre 1996 et 2001, c'est au Québec qu'on a observé la plus forte baisse du nombre de ménages qui dépensent au moins 30 % de leur revenu pour le logement, la proportion étant passée de 22,8 à 19,7 %; l'Ontario suit avec une baisse de 23,8 à 22,1 %. Les fortes augmentations de la rémunération hebdomadaire moyenne, l'élévation du taux d'emploi et une croissance démographique allant de modeste à modérée sont autant de facteurs qui pourraient avoir contribué au recul observé dans ces deux provinces.
- La proportion de locataires dépensant plus que le niveau repère pour se loger a fléchi dans toutes les provinces, sauf en Saskatchewan et à Terre-Neuve. Le recul le plus marqué a été enregistré au Québec, où la proportion est passée de 35,8 %, en 1996, à 31 %, en 2001. Cette amélioration s'explique en partie par la progression du taux d'emploi et la hausse correspondante du revenu.
- En Colombie-Britannique, en Ontario et au Québec, la proportion de ménages qui dépensent plus que le niveau repère pour l'habitation est plus élevée que dans les autres provinces. Cette proportion tend à être plus forte sur les marchés où les prix sont plus élevés. De fait, en 1996 et en 2001, le prix moyen S.I.A.[®] le plus haut a été relevé en Colombie-Britannique, qui est suivie de près par l'Ontario. Cependant, au Québec (classé au troisième rang des provinces ayant le plus important pourcentage de ménages consacrant au moins 30 % de leur revenu au logement), le prix moyen S.I.A.[®] était semblable à ceux enregistrés dans les autres provinces où il y avait une proportion relativement plus faible de ménages se situant au-dessus du point de repère. ■

Proportion de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu au logement : en baisse dans quatre provinces



Source : chiffres adaptés à partir des données de Statistique Canada, Recensement du Canada

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

2002 T4:02 T1:03 T2:03 M5:03 M6:03 M7:03

Mises en chantier, en milliers de logements

Canada, toutes catégories et régions	205,0	211,6	222,2	201,7	194,6	205,9	223,5
Variation en % par rapport à la période précédente	26,0	3,0	5,0	-9,2	-4,7	5,8	8,5
Canada, toutes catégories, régions rurales	25,9	25,7	31,5	24,5	24,5	24,5	29,6
Variation en % par rapport à la période précédente	26,7	4,0	22,6	-22,2	0,0	0,0	20,8
Canada, toutes catégories, régions urbaines	179,1	185,9	190,7	177,2	170,1	181,4	193,9
Variation en % par rapport à la période précédente	25,9	2,8	2,6	-7,1	-5,4	6,6	6,9
Canada, log. individuels, régions urbaines	103,1	106,9	97,0	97,2	95,0	98,5	103,1
Variation en % par rapport à la période précédente	31,8	3,3	-9,3	0,2	-3,2	3,7	4,7
Canada, log. collectifs, régions urbaines	76,1	79,0	93,7	80,0	75,1	82,9	90,8
Variation en % par rapport à la période précédente	18,7	2,2	18,6	-14,6	-8,1	10,4	9,5
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	2,4	2,8	1,6	3,0	3,1	2,7	2,1
Variation en % par rapport à la période précédente	35,3	27,3	-42,9	87,5	10,7	-12,9	-22,2
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,8	0,7	0,9	1,6	1,7	1,8	1,0
Variation en % par rapport à la période précédente	14,8	-22,2	28,6	77,8	30,8	5,9	-44,4
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	5,0	5,9	9,9	4,2	3,8	5,3	5,4
Variation en % par rapport à la période précédente	21,5	34,1	67,8	-57,6	5,6	39,5	1,9
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	3,9	5,1	3,7	5,1	5,0	4,2	4,6
Variation en % par rapport à la période précédente	11,6	54,5	-27,5	37,8	-15,3	-16,0	9,5
Québec, toutes catégories et régions	42,5	45,3	46,8	43,2	43,4	43,2	49,3
Variation en % par rapport à la période précédente	53,4	3,7	3,3	-7,7	0,9	-0,5	14,1
Ontario, toutes catégories et régions	83,6	81,4	90,2	79,0	76,1	84,7	84,9
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	-2,6	10,8	-12,4	-0,3	11,3	0,2
Manitoba, toutes catégories et régions	3,6	3,7	3,5	3,8	3,8	4,0	4,0
Variation en % par rapport à la période précédente	22,1	-5,1	-5,4	8,6	8,6	5,3	0,0
Saskatchewan, toutes catégories et régions	3,0	3,4	3,4	3,7	2,8	3,4	3,2
Variation en % par rapport à la période précédente	24,4	0,0	0,0	8,8	-44,0	21,4	-5,9
Alberta, toutes catégories et régions	38,8	39,8	38,4	35,4	34,1	34,5	39,0
Variation en % par rapport à la période précédente	32,8	9,3	-3,5	-7,8	-9,5	1,2	13,0
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	21,6	23,5	23,8	22,7	20,8	22,1	30,0
Variation en % par rapport à la période précédente	25,5	-0,8	1,3	-4,6	-17,5	6,3	35,7

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	T4:02	T1:03	T2:03	M5:03	M6:03	M7:03
Canada	179,1	185,9	190,7	177,2	170,1	181,4	193,9
Terre-Neuve	1,6	1,5	1,2	2,1	2,2	1,8	1,5
Île-du-Prince-Édouard	0,5	0,5	0,5	0,6	0,7	0,8	0,7
Nouvelle-Écosse	3,7	4,7	8,6	2,9	2,5	4,0	3,7
Nouveau-Brunswick	2,6	3,6	2,1	3,5	3,4	2,6	3,6
Québec	33,5	36,4	35,2	34,7	34,9	34,7	39,5
Ontario	79,6	76,9	83,9	75,8	72,9	81,5	79,7
Manitoba	2,2	2,1	2,1	2,0	2,0	2,2	2,0
Saskatchewan	2,4	2,7	2,7	2,8	1,9	2,5	2,4
Alberta	32,7	34,9	33,5	31,3	30,0	30,4	32,8
Colombie-Britannique	20,3	22,6	20,9	21,5	19,6	20,9	28,0

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

2002 T4:02 T1:03 T2:03 M5:03 M6:03 M7:03

Logements neufs

Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	4,8	4,8	4,7	4,8	4,9	4,9	4,6
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-16,4	-9,8	-9,5	-3,4	-2,6	-1,4	4,6
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	5,1	5,0	5,2	5,7	5,7	5,9	5,6
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-16,5	-2,9	-2,8	8,7	7,9	10,4	12,4
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	111,3	113,4	114,6	115,9	116,0	116,3	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,1	5,0	5,0	4,4	4,4	4,5	n.d.

Logements existants

Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	421,2	409,9	415,0	419,4	414,7	444,8	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,6	-2,8	-9,8	1,8	1,2	14,6	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$CAN)**	188,2	192,6	197,7	203,4	203,0	208,1	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,7	9,6	8,0	8,3	8,0	11,4	n.d.

Marché hypothécaire

Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	5,17	5,03	5,05	5,08	5,05	4,85	4,55
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	7,02	6,80	6,63	6,20	6,15	5,80	6,20

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

n.d. : données non disponibles

* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)

** Données désaisonnalisées