

T

ENDANCES LOGEMENT

Octobre 2004, volume 9, numéro 10

Société canadienne d'hypothèques et de logement

MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS EN SEPTEMBRE : CONFORMES AUX ATTENTES

Le nombre désaisonnalisé annualisé¹ de mises en chantier d'habitations au Canada est descendu de 248 800, en août, à 237 900, en septembre.

Le niveau des mises en chantier d'habitations au Canada demeure élevé, et il évolue conformément à nos attentes pour l'année. Les bas taux hypothécaires, l'expansion du marché de l'emploi et la grande confiance des consommateurs ont fait augmenter l'activité sur le marché de l'habitation en 2004.

Le rythme des ventes de logements existants dépasse le rythme record enregistré en 2003, et le nombre de mises en chantier est en voie d'atteindre son plus haut niveau des 17 dernières années. Cette effervescence s'estompera l'an prochain, à mesure que la hausse

des charges de remboursement hypothécaire modérera la demande de logements.

En septembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada a fléchi de 5,1 % pour s'établir à 204 700. Cette baisse est entièrement attribuable à la diminution de l'activité dans le segment des logements collectifs, qui est de nature à subir de grandes variations. Dans ce segment du marché, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a reculé de 13,6 % pour se fixer à 98 000, alors que, dans celui des logements individuels, il s'est accru de 4,4 % pour atteindre 106 700.

Toujours en septembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en

Sommaire

Mobilité et migration interprovinciale ----- 2

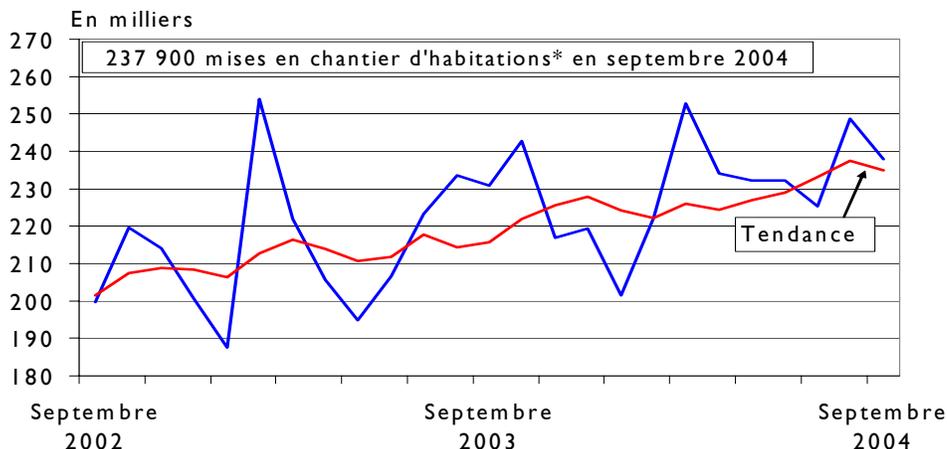
Les consommateurs ont une attitude positive face à l'achat d'une habitation - 6

Tableaux ----- 7

chantier en milieu urbain a régressé dans trois régions du pays et s'est élevé dans deux autres. Il s'est replié de 11,3 % en Colombie-Britannique, de 7,5 % en Ontario et de 2,7 % au Québec. En revanche, il a crû de 8,0 % dans la région de l'Atlantique et de 0,8 % dans celle des Prairies. On évalue à 33 200 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de septembre.

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain devance de 7,5 % celui relevé après trois trimestres en 2003. Les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 5,2 %, et celles de logements collectifs, de 10,2 %.

Mises en chantier au Canada – Toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées

¹ Voir la note en page 2.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

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

Collaborateurs : Julie Taylor Bob Dugan

Questions :

Julie Taylor, (613) 748-2239
ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca

Abonnements : (613) 748-2006 ou

<http://www.cmhc-schl.gc.ca/informarche/magasin>

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2004.

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.

Mobilité et migration interprovinciale

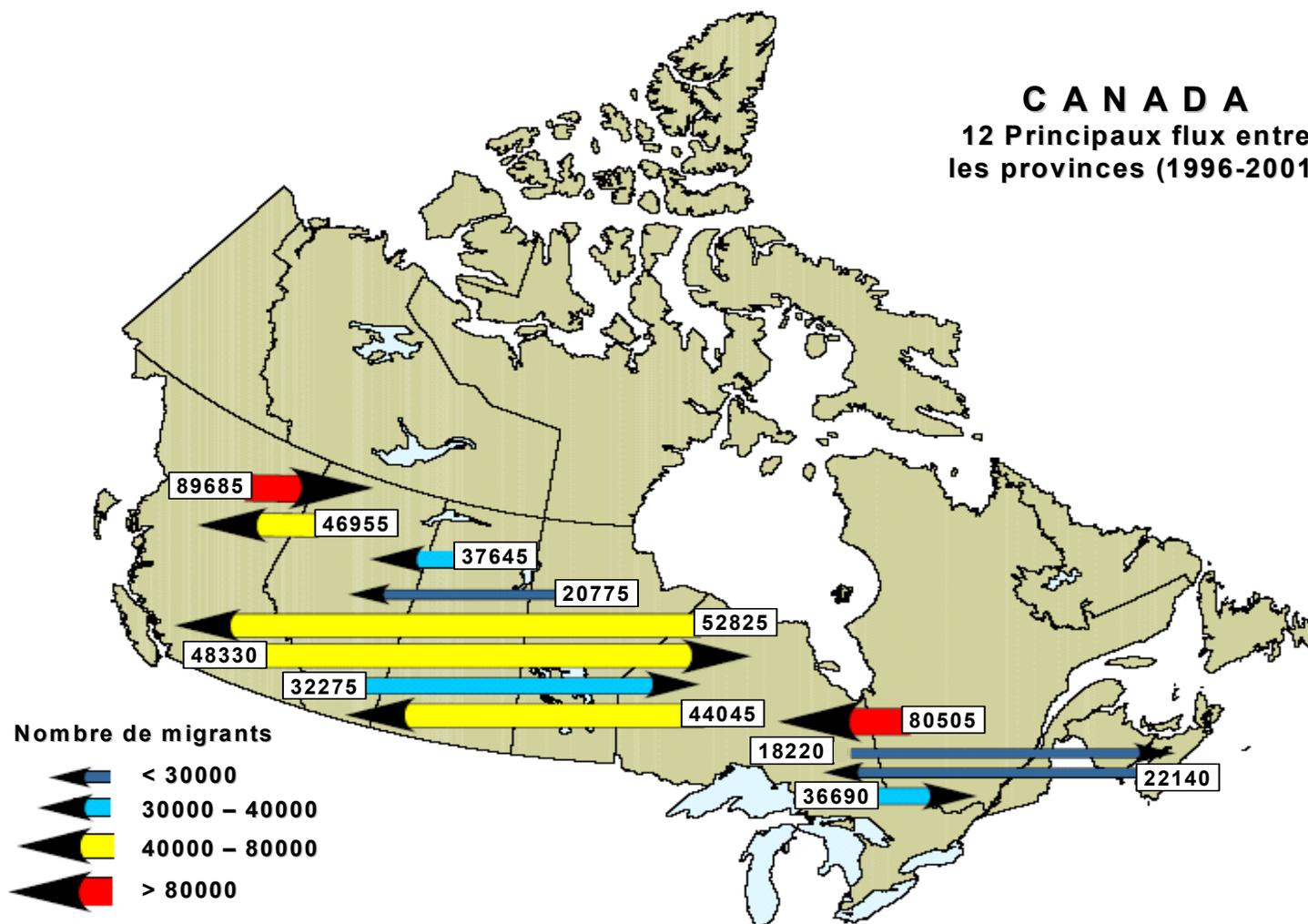
Nombreux sont les Canadiens qui migrent vers une autre province. Ces mouvements migratoires ont une grande incidence sur les marchés du logement locaux et provinciaux.

- La migration interprovinciale, phénomène cyclique, varie considérablement d'une année à l'autre. Il s'agit d'un facteur important pour la demande de logements dans certaines provinces.
- Selon la définition de Statistique Canada, la mobilité des ménages fait référence à leur déménagement d'une agglomération à une autre. Cela comprend les ménages qui ont déménagé à l'intérieur d'une même province et ceux qui ont déménagé dans une autre province.
- Entre 1996 et 2001, 43,1 % des Canadiens ont déménagé dans une autre agglomération (situé dans la même province ou dans une autre province), proportion identique à celle observée pendant la période intercensitaire précédente (1991-1996). Encore aujourd'hui, la majorité des migrants interprovinciaux ont tendance à se déplacer vers l'ouest. Les principales destinations sont l'Alberta et la Colombie-Britannique, puis l'Ontario.
- Près de 67 % des ménages locataires ont déménagé dans une autre agglomération entre 1996 et 2001, contre seulement 30,7 % des ménages propriétaires. Les premiers étaient donc, pendant cette période, deux fois plus mobiles que les seconds. Les trois destinations interprovinciales privilégiées des migrants propriétaires étaient l'Alberta, l'Ontario et la Colombie-Britannique, alors que celles des migrants locataires étaient l'Alberta, la Colombie-Britannique et la Saskatchewan (l'Ontario et le Québec ont attiré le plus petit nombre de ménages locataires).
- La mobilité est liée au revenu. Elle croît à mesure que le revenu des ménages augmente. Par exemple, seulement 21 % des ménages locataires ayant un revenu inférieur à 10 000 \$ ont déménagé, tandis que 43,3 % des locataires dont le revenu

Suite à la page 3

Mobilité et migration interprovinciale (suite)

CANADA
12 Principaux flux entre les provinces (1996-2001)



Sources: CMHC, Statistique Canada, Recensement du Canada 2001, Préparé par la Division de la géographie

dépassait 50 000 \$ ont changé de domicile. Cette mobilité accrue chez les ménages à revenu élevé a également été observée parmi les ménages propriétaires pendant la période intercensitaire.

- En raison des caractéristiques propres à chaque habitation (emplacement, type de logement, services et commerces à proximité, etc.), il peut arriver que le ménage migrant ait du mal à trouver un logement comparable sur le marché de l'existant. Par conséquent, certains se tournent vers le marché du neuf pour répondre à leurs besoins. Le degré de migration interprovinciale peut donc

influencer le taux de croissance du parc résidentiel au Canada.

- Les afflux migratoires ont pour effet d'accroître la demande de logements et ainsi de multiplier les possibilités d'affaires pour les individus et les entreprises oeuvrant dans le domaine de l'immobilier résidentiel (tels que les entreprises de déménagement, les agents immobiliers, les notaires, etc.). En divisant le solde migratoire par la population d'une province, on peut voir dans quelle mesure la migration influe sur le marché de

Suite à la page 4

Mobilité et migration interprovinciale (suite)

l'habitation de cette province, comme le montre le tableau ci-dessous. À l'examen de ces données, on constate qu'en 2003, les mouvements migratoires ont eu un plus grand impact sur le marché du logement dans la région de l'Atlantique et dans celle des Prairies que sur celui du Québec, de la Colombie-Britannique et de l'Ontario.

- En Alberta, la migration interprovinciale nette s'est chiffrée à 11 560 personnes pour la période allant du 1^{er} juillet 2002 au 30 juin 2003. Ces gains ont été réalisés aux dépens de la Saskatchewan principalement, mais aussi de Colombie-Britannique et de l'Ontario. L'Alberta continue d'attirer des migrants d'autres provinces grâce à la vitalité de son marché de l'emploi.
- En Ontario, la migration interprovinciale nette diminue depuis plusieurs années; elle

est même tombée à 648 personnes entre 2002 et 2003, après avoir atteint 5 399 l'année précédente. En revanche, cette tendance à la baisse a eu relativement peu d'incidence sur le marché de l'habitation, puisque le solde migratoire de 2003 par rapport à la population totale était relativement faible (0,5 migrant par tranche de 100 000 habitants).

- La migration nette a été négative en Colombie-Britannique et dans plusieurs provinces atlantiques. Toutefois, avec le vieillissement démographique, la volonté que manifestent les nouveaux retraités de retourner à leurs « racines », de vivre dans un climat plus doux ou d'opter pour un style de vie axé sur le plein air sont des facteurs qui pouvaient contribuer à faire grimper la migration interprovinciale nette dans ces régions. En fait, au cours des cinq

Suite à la page 5

Migration interprovinciale, du 1^{er} juillet 2002 au 30 juin 2003

Origine	Destination									
	T.-N.	Î.-P.-É.	N.-É.	N.-B.	Québec	Ontario	Manitoba	Sask.	Alberta	C.-B.
T.-N.	-	216	1 807	568	241	3 988	178	131	2 831	526
Î.-P.-É.	153	-	585	419	77	663	33	42	363	134
N.-É.	1 245	545	-	2 431	909	6 079	394	251	2 709	1 343
N.-B.	498	406	2 514	-	2 204	3 708	221	137	1 667	609
Québec	222	118	747	1 687	-	17 783	351	253	2 295	2 432
Ontario	3 870	815	6 253	3 440	15 495	-	4 034	1 699	12 465	14 816
Manitoba	200	39	459	236	518	4 693	-	2 347	4 830	3 039
Sask.	118	34	286	132	299	1 918	2 455	-	11 798	2 975
Alberta	2 134	320	2 343	1 567	1 969	10 971	3 407	7 467	-	21 322
C.-B.	457	163	1 513	678	2 348	13 732	2 389	2 636	24 102	-
Arrivées	8 897	2 656	16 507	11 158	24 060	63 535	13 462	14 963	63 060	47 196
Départs	10 486	2 469	15 906	11 964	25 888	62 887	16 361	20 015	51 500	48 018
Migration nette	-1 589	187	601	-806	-1 828	648	-2 899	-5 052	11 560	-822
Volume total des migrations	19 383	5 125	32 413	23 122	49 948	126 422	29 823	34 978	114 560	95 214
Population (en milliers d'habitants)	518,9	137,1	935,3	750,6	7 469,0	12 179,3	1 158,6	995,2	3 137,5	4 133,9
Nombre de migrants par 100 000 habitants	-30,6	13,6	6,4	-10,7	-2,4	0,5	-25,0	-50,8	36,8	-2,0

Sources : SCHL, Statistique Canada

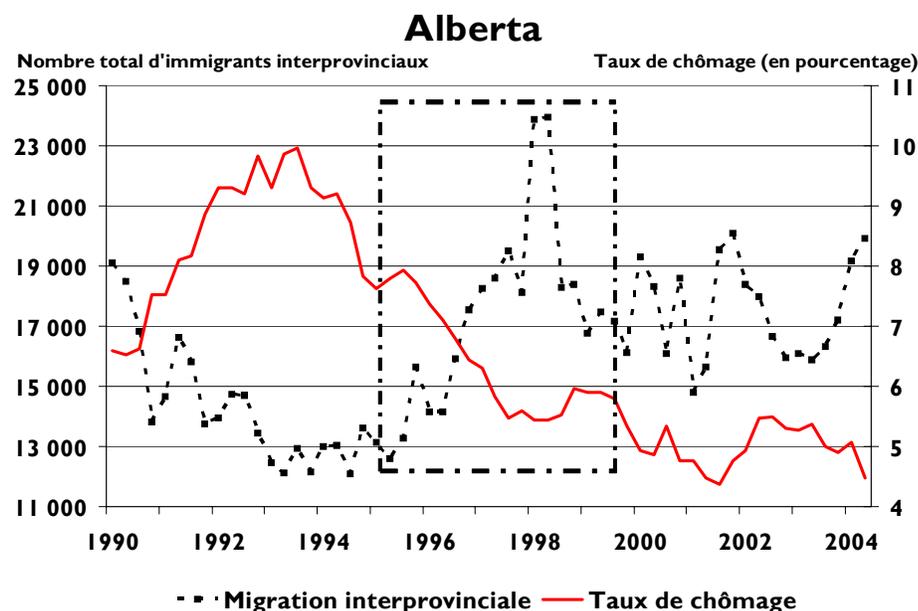
Mobilité et migration interprovinciale (suite)

dernières années (depuis 1997-1998), la migration interprovinciale a augmenté dans l'Atlantique, de même qu'en Colombie-Britannique.

- Le marché de l'emploi compte parmi les principaux moteurs de la migration. L'accélération de la croissance de l'emploi dans une province donnée ou les différences de prospérité économique entre les régions peuvent inciter des ménages à migrer.
- Il existe un rapport inverse entre le taux de chômage et la migration interprovinciale. À mesure que le taux de chômage diminue dans une province, le solde migratoire net augmente.
- Légèrement supérieur à 7 % en 1996, le taux de chômage en Alberta est passé à un peu plus de 4 % en 2001. Pendant qu'il diminuait, la migration interprovinciale s'est mise à augmenter, si bien que sa croissance annuelle moyenne s'est chiffrée

à environ 5 % durant ces cinq ans.

- La carte géographique (page 3) montre cette migration vers l'Alberta, de 1996 à 2001. Au cours de cette période, l'Alberta a accueilli des migrants de la Colombie-Britannique, de l'Ontario, de la Saskatchewan et du Manitoba.
- Dans l'ensemble, la migration interprovinciale au Canada influe considérablement sur les marchés de l'habitation aux échelles provinciale et nationale. Certains facteurs économiques comme l'emploi ont une grande incidence sur la mobilité des ménages entre les provinces. En somme, cette dernière augmente quand l'économie prend de l'expansion. ■



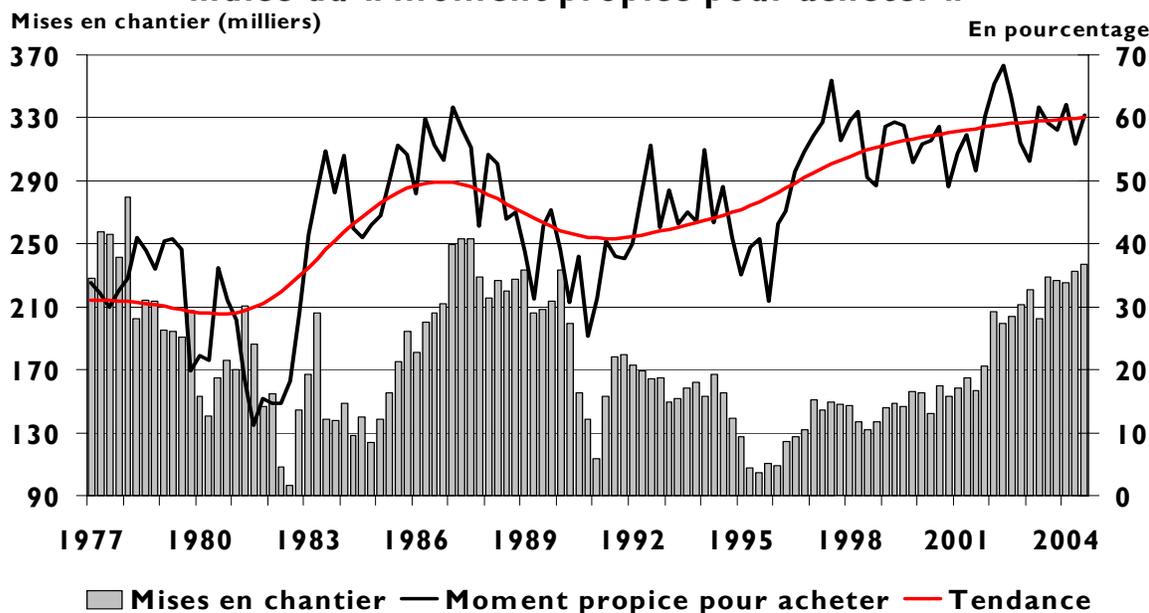
Sources : SCHL, Statistique Canada

Les consommateurs ont une attitude positive face à l'achat d'une habitation

Grâce à la forte croissance de l'emploi et du revenu ainsi qu'aux bas taux hypothécaires, les consommateurs canadiens ont une attitude positive face à l'achat d'un logement ou d'autres biens de prix élevé.

- Les consommateurs demeurent confiants depuis le début de l'année. En outre, ils se montrent optimistes quant à l'avenir, car un nombre croissant estiment que le moment est propice pour faire de gros achats. L'indice des attitudes des consommateurs qui mesure l'opportunité du moment pour acheter a rebondi depuis juin. La proportion de consommateurs jugeant le moment favorable pour effectuer des achats importants est passée de 55,9 %, en juin, à 60,4 %, en septembre.
- Les faibles taux hypothécaires ont amélioré l'abordabilité des logements ces dernières années. Ce contexte de bas taux d'intérêt a contribué à raffermir la confiance des consommateurs par comparaison au milieu des années 1990, époque où les taux hypothécaires à cinq ans oscillaient entre 7,2 et 10,6 % et que les consommateurs étaient peu disposés à acheter des biens de prix élevé.
- La vitalité de l'emploi a aussi contribué à relever la proportion de consommateurs trouvant que le moment est opportun pour s'offrir des biens onéreux. Le rapport emploi-population mesure la proportion de personnes qui travaillent relativement à la population. Ce rapport est actuellement beaucoup plus élevé qu'il ne l'était au milieu des années 1990, ce qui permet de mieux comprendre pourquoi l'attitude des consommateurs à l'égard des gros achats est plus positive de nos jours.
- Ainsi, la croissance vigoureuse de l'emploi et du revenu ainsi que les bas taux hypothécaires ont contribué à la grande confiance qu'ont les consommateurs depuis plusieurs années et à la forte demande de logements pour propriétaire-occupant. ■

Enquête sur les attitudes des consommateurs : indice du « moment propice pour acheter »



Sources : SCHL, Conference Board du Canada

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2003	T1:04	T2:04	T3:04	M7:04	M8:04	M9:04
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	218,4	225,5	232,7	237,6	225,3	248,8	237,9
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	-0,3	3,2	2,1	-2,9	10,4	-4,4
Canada, toutes catégories, régions rurales	26,5	31,4	23,6	33,2	33,2	33,2	33,2
Variation en % par rapport à la période précédente	2,3	13,4	-24,8	40,7	40,7	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	191,9	194,1	209,1	204,4	192,1	215,6	204,7
Variation en % par rapport à la période précédente	7,1	-2,2	7,7	-2,2	-7,9	12,2	-5,1
Canada, log. individuels, régions urbaines	100,3	101,0	104,7	105,8	107,9	102,2	106,7
Variation en % par rapport à la période précédente	-2,7	-2,6	3,7	1,1	5,9	-5,3	4,4
Canada, log. collectifs, régions urbaines	91,6	93,1	104,4	98,6	84,2	113,4	98,0
Variation en % par rapport à la période précédente	20,5	-1,8	12,1	-5,6	-21,0	34,7	-13,6
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	2,7	3,5	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Variation en % par rapport à la période précédente	11,3	16,7	-20,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,8	1,0	1,2	0,8	0,9	0,8	0,7
Variation en % par rapport à la période précédente	5,0	42,9	20,0	-33,3	-30,8	-11,1	-12,5
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	5,1	5,9	4,1	4,9	4,2	5,1	5,3
Variation en % par rapport à la période précédente	2,5	13,5	-30,5	19,5	-8,7	21,4	3,9
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	4,5	2,4	4,1	4,2	4,1	4,0	4,6
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	-42,9	70,8	2,4	10,8	-2,4	15,0
Québec, toutes catégories et régions	50,3	59,0	55,4	60,8	62,8	60,3	59,1
Variation en % par rapport à la période précédente	18,5	5,0	-6,1	9,7	19,2	-4,0	-2,0
Ontario, toutes catégories et régions	85,2	79,5	87,9	86,5	80,8	92,6	86,0
Variation en % par rapport à la période précédente	1,9	-8,1	10,6	-1,6	-8,9	14,6	-7,1
Manitoba, toutes catégories et régions	4,2	4,0	4,1	5,7	5,1	7,5	4,4
Variation en % par rapport à la période précédente	16,3	-18,4	2,5	39,0	27,5	47,1	-41,3
Saskatchewan, toutes catégories et régions	3,3	3,0	4,6	3,2	2,5	3,5	3,5
Variation en % par rapport à la période précédente	11,9	3,4	53,3	-30,4	-7,4	40,0	0,0
Alberta, toutes catégories et régions	36,2	36,4	33,8	34,7	32,6	34,0	37,4
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,7	6,1	-7,1	2,7	-18,7	4,3	10,0
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	26,2	30,8	34,7	34,0	29,5	38,2	34,1
Variation en % par rapport à la période précédente	21,0	8,8	12,7	-2,0	-6,3	29,5	-10,7

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 par région urbaine (en DDA)*

	2003	T1:04	T2:04	T3:04	M7:04	M8:04	M9:04
Canada	191,9	194,1	209,1	204,4	192,1	215,6	204,7
Terre-Neuve	1,9	2,7	2,1	2,0	2,0	2,0	2,0
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,7	0,8	0,5	0,6	0,5	0,4
Nouvelle-Écosse	3,6	4,8	3,1	3,4	2,7	3,6	3,8
Nouveau-Brunswick	3,0	1,5	2,9	2,9	2,8	2,7	3,3
Québec	39,9	46,6	47,0	44,2	46,2	43,7	42,5
Ontario	80,9	73,3	83,8	82,3	76,6	88,4	81,8
Manitoba	2,7	2,3	2,6	3,9	3,3	5,7	2,6
Saskatchewan	2,6	2,3	3,9	2,9	2,2	3,2	3,2
Alberta	32,1	31,9	30,2	30,3	28,2	29,6	33,0
Colombie-Britannique	24,7	28,0	32,7	32,0	27,5	36,2	32,1

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2003	T1:04	T2:04	T3:04	M7:04	M8:04	M9:04
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	4,8	5,0	5,3	5,0	4,9	5,0	5,1
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-0,9	7,3	8,6	8,3	7,0	10,1	7,7
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	5,7	5,9	6,0	6,7	6,6	6,6	6,9
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,9	13,1	5,5	18,6	17,7	13,5	24,7
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	116,7	120,4	122,6	n.d.	123,7	124,3	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,8	5,0	5,8	n.d.	6,0	6,0	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	434,6	446,4	476,2	n.d.	459,6	454,6	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	3,9	8,1	14,1	n.d.	-6,9	2,0	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$CAN)**	207,3	220,8	225,3	n.d.	220,8	227,8	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,7	9,9	10,6	n.d.	9,0	7,4	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,84	4,30	4,57	4,60	4,60	4,40	4,80
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,39	5,85	6,45	6,38	6,55	6,30	6,30

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

n.d. : données non disponibles

* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)

** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.