



TENDANCES LOGEMENT

Janvier 2004, volume 9, numéro 1

Société canadienne d'hypothèques et de logement

MISES EN CHANTIER EN 2003 : UN SOMMET INÉGALÉ DEPUIS 1988

Le nombre désaisonnalisé annualisé¹ de mises en chantier d'habitations au Canada est passé de 216 800, en novembre, à 219 400, en décembre.

Grâce aux bas taux hypothécaires, à la croissance de l'emploi et à l'augmentation du revenu, le nombre de mises en chantier a atteint, en 2003, un sommet qui n'avait pas été égalé depuis 1988. On estime à 218 400 le total des mises en chantier pour l'année 2003, ce qui représente une hausse de 6,5 % par rapport à 2002.

Cette année, un meilleur équilibre entre le nombre d'inscriptions et le volume des ventes sur le marché de l'existant se conjuguera au relèvement attendu des taux hypothécaires pour ralentir le rythme d'activité dans le secteur de la construction résidentielle, si bien que les mises en chantier de logements devraient se chiffrer à un peu plus de 204 000 en 2004.

En décembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de maisons individuelles dans les centres urbains du Canada a diminué de 2,2 % pour s'établir à 103 500, alors qu'il se situait à 105 800 le mois précédent. Des baisses ont été enregistrées dans toutes les régions du pays situées à l'ouest du Québec, et de légères hausses ont été observées au Québec ainsi que dans la région de l'Atlantique. On estime qu'en données réelles, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles dans les centres urbains du Canada est de 2,7 % inférieur à celui de 2002.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de logements collectifs en milieu urbain est passé de 83 300, en novembre, à 88 200, en décembre, ce qui représente une progression de 5,9 %. Cette dernière s'explique surtout par l'intensification

Sommaire

Malgré les événements imprévus, la confiance des consommateurs est demeurée élevée tout au long de 2003 ----- 2

Forte augmentation du nombre de nouvelles inscriptions S.I.A.[®] en 2003 ----- 3

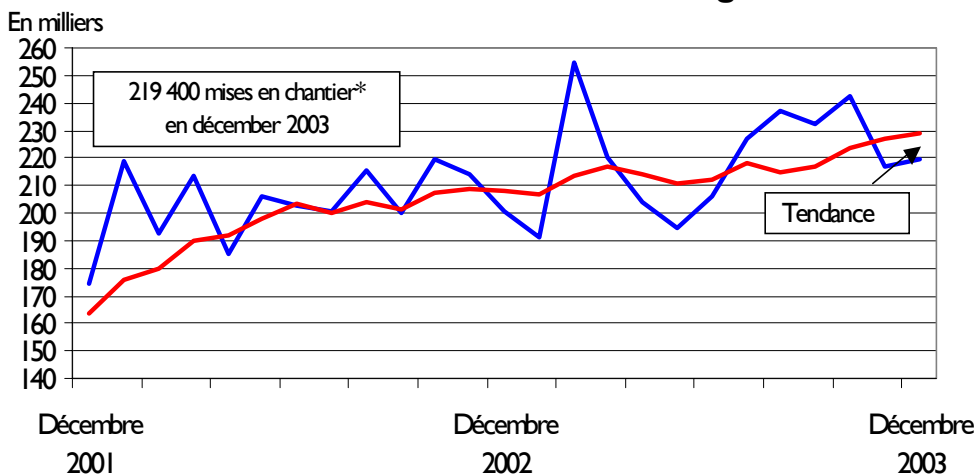
Portrait du marché locatif de Montréal ----- 4

Tableaux----- 6

de l'activité en Ontario, mais aussi en Colombie-Britannique, dans les provinces des Prairies et dans la région de l'Atlantique. Au Québec, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier de logements collectifs en milieu urbain a fléchi. En données réelles, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs dans les centres urbains du Canada affiche une hausse estimative de 20,5 % par rapport à celui relevé en 2002.

Pour décembre 2003, on évalue à 27 700 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales.

Mises en chantier au Canada – Toutes les régions*



* Données désaisonnalisées annualisées
¹Voir les notes en page 2.

Source : SCHL



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.

Collaborateurs : Ed Heese Sandra Girard
Julie Taylor Ali Manouchehri
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.

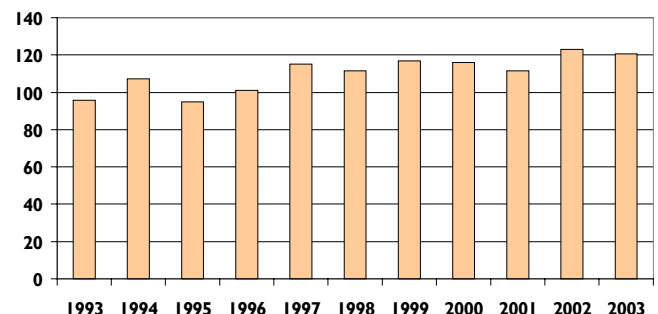
Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de 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.

Malgré les événements imprévus, la confiance des consommateurs est demeurée élevée tout au long de 2003

En dépit de tous les événements inattendus survenus en 2003, comme le SRAS et la maladie de la vache folle, la confiance des consommateurs canadiens a fait preuve d'une résistance remarquable tout au long de l'année.

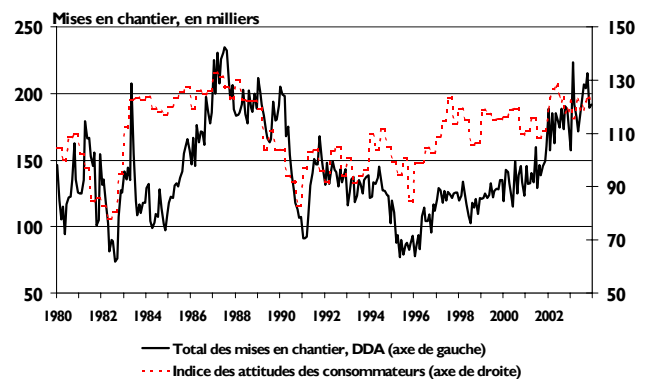
- L'indice des attitudes des consommateurs mesure le degré d'optimisme de ces derniers concernant la situation économique. En général, les consommateurs confiants affichent de plus hauts niveaux de consommation.
- En ce début d'année 2004, les Canadiens continuent d'envisager l'avenir avec optimisme. Leur confiance en tant que consommateurs est élevée et leur attitude face à l'avenir immédiat est positive. En effet, une forte proportion des consommateurs estiment que leur situation se sera améliorée dans six mois.
- L'indice des attitudes des consommateurs montre qu'au cours des dix dernières années, seule l'année 2002 dépasse 2003 sur le plan du niveau de confiance des consommateurs. Si l'on examine l'indice mensuel, on constate qu'il reste élevé comparativement à la fin des années 1990, période où les marchés boursiers étaient florissants et où aucune incertitude géopolitique ne se profilait.
- Malgré une suite d'événements inattendus – épidémie de Syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS), crise de la maladie de la vache folle (ou EBS), panne d'électricité en Ontario, feux de forêt en Colombie-Britannique et ouragans sur la côte Est –, la forte croissance de l'emploi et la faiblesse des taux d'intérêt au pays ont contribué à soutenir la confiance des consommateurs canadiens tout au long de 2003.
- La progression de l'emploi et les bas taux d'intérêt ont aidé les Canadiens à voir l'avenir avec optimisme et leur a donné suffisamment d'assurance pour faire des achats importants, ce qui a contribué à soutenir la demande d'habitations durant l'année 2003.

Confiance des consommateurs élevée en 2003 (moyenne annuelle)



Sources : SCHL, Conference Board du Canada

La forte confiance des consommateurs est de bon augure pour les mises en chantier



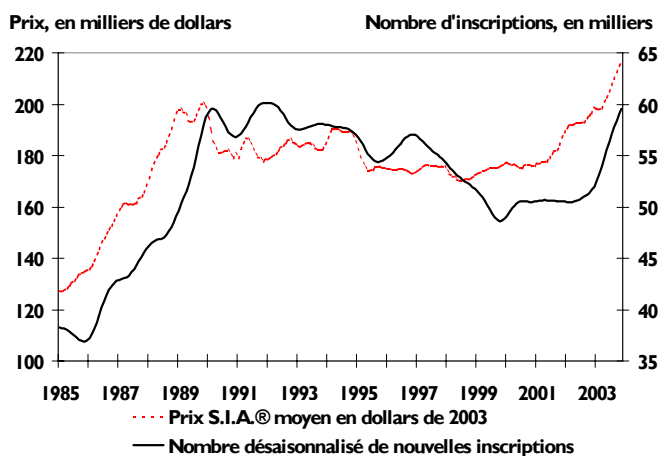
Sources : SCHL, Conference Board du Canada

Forte augmentation du nombre de nouvelles inscriptions S.I.A.[®] en 2003

La forte hausse du nombre de nouvelles inscriptions en 2003 a marqué un point tournant pour le marché de l'existant en 2003. En effet, depuis 1990, les nouvelles inscriptions stagnaient ou diminuaient. En 2003, leur croissance a fait un bond et s'est mesurée par un pourcentage à deux chiffres. Que s'est-il passé?

- De nouvelles inscriptions sont créées lorsque des personnes qui sont déjà propriétaires décident de déménager et inscrivent leur propriété auprès du Service inter-agences[®]. Les nouvelles inscriptions peuvent s'accroître sous l'influence de conditions qui favorisent l'achat d'une habitation, tels les bas taux d'intérêt, la croissance de l'emploi et du revenu, la formation de ménages et autres. En outre, les inscriptions augmentent souvent quand le prix des propriétés se met à monter. Voici une brève analyse de cette relation entre le prix et les nouvelles inscriptions.
- Comme le montre le graphique, il y a un lien évident entre la tendance des prix des habitations corrigés de l'inflation et celle des nouvelles inscriptions. Les données relatives aux prix et aux nouvelles inscriptions ont été corrigées des variations saisonnières et aléatoires.
- Plusieurs raisons expliquent ce lien et ce décalage. La progression des prix accroît l'avoir propre des propriétaires-occupants. Ceux qui désirent s'installer dans une habitation plus grande ou comprenant plus de commodités ont alors les moyens de verser la mise de fonds qu'exige une maison plus chère. Comme leur investissement dans une habitation leur a procuré un bon rendement, ils sont encouragés à continuer d'investir dans l'immobilier et à retourner à un niveau d'emprunt plus élevé.
- Pour les propriétaires qui attendaient le bon moment pour acheter une habitation de plus petite taille, la hausse des prix est un signal que le moment de vendre est arrivé. En général, il faut un certain temps pour que les gens se rendent compte d'un changement dans la tendance des prix et se convainquent que cette nouvelle tendance aura une certaine durée. En outre, avant de décider d'inscrire leur habitation, ils peuvent attendre que les prix aient suffisamment augmenté pour couvrir les coûts élevés associés à une transaction immobilière.
- La tendance des prix corrigés de l'inflation est à la hausse depuis le début de 2001, et le rythme de croissance s'est graduellement accéléré pour atteindre, au début de 2002, un taux de plus de 8 % (croissance par rapport à l'année précédente). Quant à la tendance des nouvelles inscriptions, elle est devenue ascendante environ un an et demi plus tard (au milieu de 2002) et sa progression s'est accélérée pour atteindre un taux à deux chiffres au milieu de 2003. Dans les deux cas, on note un décalage d'environ un an et demi.

Bond du nombre de nouvelles inscriptions en 2003



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.[®]

- Même si la relation n'est pas parfaitement uniforme durant toute la période indiquée, on constate que le temps qui s'écoule entre la hausse du prix des habitations et la hausse des nouvelles inscriptions varie de 12 à 24 mois.

Portrait du marché locatif de Montréal

Montréal possède le plus grand marché locatif au Canada, et aussi un des plus serrés à l'heure actuelle. Une analyse approfondie des tendances récentes observées sur ce marché est disponible dans le **Rapport sur les logements locatifs de Montréal**.

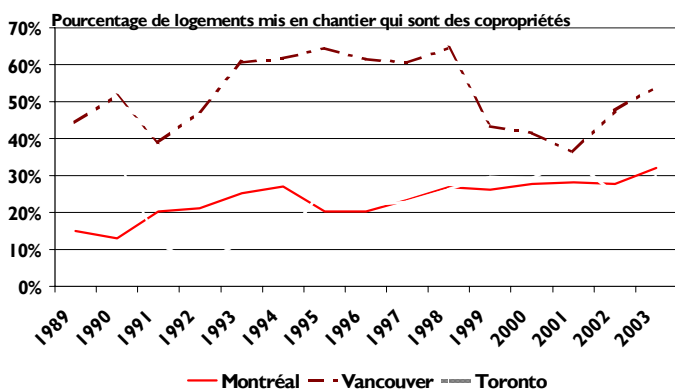
- Même si Montréal n'est pas la plus grande région métropolitaine du Canada, elle possède le plus vaste marché locatif au pays. Selon les données du Recensement de 2001, on comptait près de 706 000 ménages locataires à Montréal, contre à peine plus de 601 000 à Toronto, deuxième marché locatif en importance au Canada. Montréal dépasse également Toronto (de 55 %) pour ce qui est du nombre d'appartements et de maisons en rangée situés dans des immeubles d'initiative privée ayant au moins trois logements, lesquels constituent la portion du marché visée par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) de la SCHL.
- Les logements locatifs, qui dominaient le secteur de la construction résidentielle dans certains centres au début des années 1990, ont été dépassés récemment par les copropriétés. À Montréal, toutefois, la construction de logements locatifs a représenté une proportion relativement stable de la construction résidentielle depuis 1989, tandis que la proportion de copropriétés s'est accrue de façon constante. En 2003, les copropriétés comptaient pour 32 % des logements mis en chantier à Montréal, un pourcentage supérieur à ceux qui ont été enregistrés dans la plupart des

autres centres. Seuls quatre marchés au Canada – Vancouver, Victoria, Hamilton et Saskatoon – ont affiché, en moyenne, une proportion de mises en chantier de copropriétés supérieure à celle de Montréal. Depuis 1989, la proportion enregistrée à Montréal suit celle de Toronto, en moyenne.

- La diminution du taux d'inoccupation observée à Montréal depuis 1997 a été accompagnée d'une hausse des loyers. Cependant, les loyers y demeurent bas en comparaison des autres grands centres urbains du pays. En 2003, à Montréal, le loyer moyen des logements ayant fait l'objet de l'ELL était inférieur à la moyenne des 28 grandes régions métropolitaines du Canada dans une proportion variant entre 14 et 21 %, selon le nombre de chambres. Pour le type de logement le plus recherché, c'est-à-dire les appartements de deux chambres, seulement cinq grands centres affichaient des loyers moyens plus abordables qu'à Montréal. Si les loyers y sont bas, c'est en partie parce que le revenu moyen et le prix des habitations sont moins élevés à Montréal que dans la plupart des autres grandes agglomérations au pays. En outre, à Montréal, la proportion de

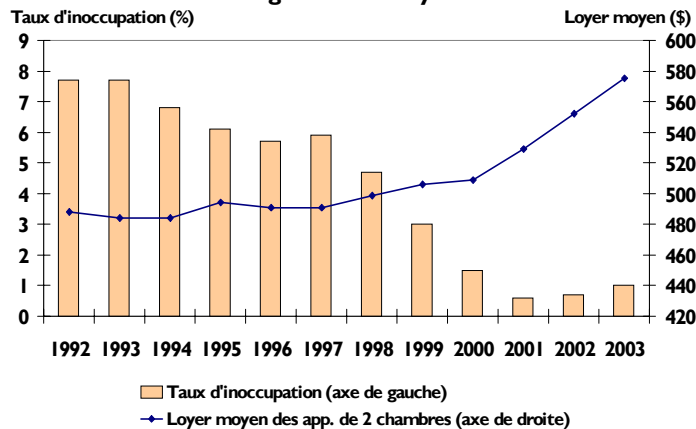
Suite à la page 5.....

La tendance relative à la construction de copropriétés est plus stable à Montréal qu'ailleurs



Source : Enquête sur les logements locatifs, SCHL

À Montréal, les bas taux d'inoccupation font augmenter les loyers



Source : Enquête sur les logements locatifs, SCHL

Suite : Portrait du marché locatif de Montréal

	Taux d'inoccupation			Loyer moyen*		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003
Montréal	0,6%	0,7%	1,0%	529	552	575
Toronto	0,9%	2,5%	3,8%	1027	1047	1040
Vancouver	1,0%	1,4%	2,0%	919	954	965

*Loyer moyen selon la région métropolitaine, logements de deux chambres situés dans des immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements.

Source : Enquête sur les logements locatifs, SCHL

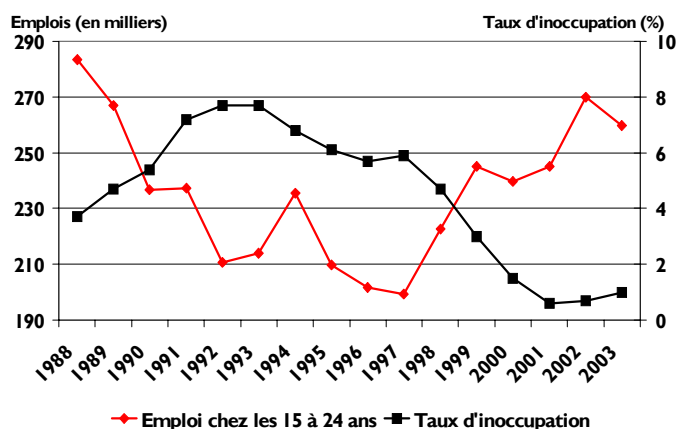
locataires qui paient des frais de chauffage en plus de leur loyer est plus élevée que dans d'autres centres. Cela s'explique en partie par le fait qu'une plus forte proportion de logements au Québec sont chauffés à l'électricité¹, dont on peut mesurer la consommation pour chaque appartement.

- Après avoir été parmi les plus élevés au Canada au début des années 1990, le taux d'inoccupation moyen à Montréal (logements visés par l'ELL) est descendu à l'un des niveaux les plus bas au pays. Un certain nombre de facteurs ont contribué à ce revirement. Par exemple, la participation des jeunes de 15 à 24 ans au marché du travail influe beaucoup sur la demande de logements locatifs. Selon les données du Recensement du Canada, la croissance de l'emploi chez les jeunes

montréalais entre 1996 et 2001 s'est traduite par une hausse de 12,7 % du nombre de ménages ayant à leur tête une personne âgée de 20 à 24 ans. Presque tous les ménages de ce groupe d'âge (92 %) sont locataires. Dans le reste du pays, le nombre de ménages dirigés par des personnes de cette cohorte n'a augmenté que de 0,7 %. L'immigration est un autre facteur qui alimente la demande de logements locatifs. En 2003, le nombre d'immigrants étrangers à Montréal n'a pas beaucoup augmenté en regard de 2002, mais il a fait un bond d'environ 40 % par rapport à 1997. En outre, même si la construction de logements locatifs s'accroît, une grande partie des logements neufs sont destinés aux aînés plutôt qu'au grand public, de sorte que le marché locatif se resserre. Il faut savoir aussi qu'au Québec, la plupart des baux entrent en vigueur le 1^{er} juillet. Comme les logements vacants sont rares, lorsque tous les locataires montréalais actuels ou potentiels se mettent à chercher un logement au même moment, la situation s'aggrave sur ce marché déjà très serré.

- À Montréal, la plus forte hausse du taux d'inoccupation des appartements a été enregistrée dans les fourchettes de loyers les plus élevées. C'est signe que les bas taux hypothécaires des derniers mois ont incité un certain nombre de locataires à devenir propriétaires.

À Montréal, le nombre de jeunes ayant un emploi est en hausse et le taux d'inoccupation diminué



Sources : Enquête sur les logements locatifs, SCHL; Enquête sur la population active, Statistiques Canada

¹ La consommation d'énergie, p3. <http://www.mrnfp.gouv.qc.ca/publications/energie/energie/energie-au-quebec-2002-1.pdf>

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

2003 2003:2 2003:3 2003:4 2003:10 2003:11 2003:12

Mises en chantier, en milliers de logements

Canada, toutes catégories et régions	218,4	202,2	229,2	226,2	242,8	216,8	219,4
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	-8,5	13,4	-1,3	5,2	-10,7	1,2
Canada, toutes catégories, régions rurales	26,5	23,4	26,6	27,7	27,7	27,7	27,7
Variation en % par rapport à la période précédente	2,3	-22,8	13,7	4,1	4,1	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	191,9	178,8	202,6	198,5	215,1	189,1	191,7
Variation en % par rapport à la période précédente	7,1	-6,2	13,3	-2,0	5,3	-12,1	1,4
Canada, log. individuels, régions urbaines	100,3	97,8	102,0	103,7	101,7	105,8	103,5
Variation en % par rapport à la période précédente	-2,7	0,6	4,3	1,7	0,8	4,0	-2,2
Canada, log. collectifs, régions urbaines	91,6	81,0	100,6	94,8	113,4	83,3	88,2
Variation en % par rapport à la période précédente	20,5	-13,3	24,2	-5,8	9,8	-26,5	5,9
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	2,7	2,9	2,5	3,0	3,4	3,0	2,6
Variation en % par rapport à la période précédente	11,3	81,3	-13,8	20,0	36,0	-11,8	-13,3
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,8	1,0	0,7	0,7	0,7	0,6	0,9
Variation en % par rapport à la période précédente	5,0	42,9	-30,0	0,0	0,0	-14,3	50,0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	5,1	4,1	4,9	5,2	3,5	5,6	6,7
Variation en % par rapport à la période précédente	2,5	-59,4	19,5	6,1	-25,5	60,0	19,6
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	4,5	4,9	4,8	4,2	4,0	4,0	4,5
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	36,1	-2,0	-12,5	-11,1	0,0	12,5
Québec, toutes catégories et régions	50,3	44,0	56,2	56,2	56,3	57,0	55,4
Variation en % par rapport à la période précédente	18,5	-4,8	27,7	0,0	0,7	1,2	-2,8
Ontario, toutes catégories et régions	85,2	79,4	85,5	86,5	99,5	78,4	81,8
Variation en % par rapport à la période précédente	1,9	-11,7	7,7	1,2	16,1	-21,2	4,3
Manitoba, toutes catégories et régions	4,2	3,7	4,3	4,9	6,4	4,4	4,0
Variation en % par rapport à la période précédente	16,3	5,7	16,2	14,0	45,5	-31,3	-9,1
Saskatchewan, toutes catégories et régions	3,3	3,7	3,2	2,9	3,4	2,6	2,5
Variation en % par rapport à la période précédente	11,9	8,8	-13,5	-9,4	6,3	-23,5	-3,8
Alberta, toutes catégories et régions	36,2	35,3	37,5	34,3	33,8	34,8	34,2
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,7	-8,5	6,2	-8,5	-10,8	3,0	-1,7
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	26,2	23,2	29,6	28,3	31,8	26,4	26,8
Variation en % par rapport à la période précédente	21,0	-0,4	27,6	-4,4	1,6	-17,0	1,5

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)*

	2003	2003:2	2003:3	2003:4	2003:10	2003:11	2003:12
Canada	191,9	178,8	202,6	198,5	215,1	189,1	191,7
Terre-Neuve	1,9	2,0	1,7	2,3	2,7	2,3	1,9
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,4	0,7
Nouvelle-Écosse	3,6	2,9	3,1	3,8	2,1	4,2	5,3
Nouveau-Brunswick	3,0	3,4	3,2	2,8	2,6	2,6	3,1
Québec	39,9	35,6	45,2	44,0	44,1	44,8	43,2
Ontario	80,9	76,0	81,4	81,8	94,8	73,7	77,1
Manitoba	2,7	2,0	3,0	3,4	4,9	2,9	2,5
Saskatchewan	2,6	2,9	2,5	2,4	2,9	2,1	2,0
Alberta	32,1	31,2	33,4	30,5	30,0	31,0	30,4
Colombie-Britannique	24,7	22,2	28,5	27,0	30,5	25,1	25,5

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements. Toutes les données sont définitives.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2003	2003:2	2003:3	2003:4	2003:10	2003:11	2003:12
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	4,8	4,8	4,6	5,0	4,9	5,1	5,1
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-0,9	-3,4	5,6	5,3	4,6	4,1	7,1
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	5,7	5,7	5,7	6,0	6,0	5,8	6,3
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,9	8,7	19,9	19,6	27,7	17,6	14,6
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	n.d.	115,9	117,3	n.d.	118,4	119,2	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	n.d.	4,4	4,8	n.d.	5,0	5,0	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	n.d.	421,8	475,4	n.d.	471,5	442,3	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	n.d.	2,4	18,0	n.d.	9,0	9,8	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$CAN)**	n.d.	203,5	208,0	n.d.	213,0	216,1	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	n.d.	8,3	9,7	n.d.	12,6	10,8	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,84	5,08	4,55	4,68	4,55	4,75	4,75
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,39	6,20	6,28	6,45	6,40	6,50	6,45

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

n.d. : données non disponibles

* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)

** Données désaisonnalisées