

HAUSSE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE EN FÉVRIER

Le nombre désaisonnalisé annualisé¹ de mises en chantier d'habitations au Canada est passé de 195 500, en janvier, à 214 200, en février.

Le rythme des mises en chantier s'est accéléré de manière appréciable en février. Sous l'effet des hausses enregistrées à la fois dans le segment des maisons individuelles et dans celui des logements collectifs, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier est remonté au-dessus de la barre des 200 000 en février. La demande d'habitations reste forte, grâce à la vigueur du marché de l'emploi et à la confiance des consommateurs. Les récentes réductions du taux directeur annoncées par la Banque du Canada contribueront à stimuler la demande encore davantage. Comme les marchés de la revente demeurent relativement tendus, bon nombre de ménages se tourneront vers le marché du neuf pour répondre à leurs besoins en matière de logement.

En février, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada a augmenté de 11 % pour s'établir à 188 600. Cette progression est surtout attribuable à la hausse observée du côté des collectifs d'habitation. En effet, sur le marché des logements collectifs, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain s'est élevé de 18,6 % en février pour atteindre 88 500; dans le segment des maisons individuelles, il s'est accru de 5 % pour se situer à 100 100.

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a augmenté dans toutes les régions du Canada, sauf en Colombie-Britannique. Il a progressé de 11,9 % dans les provinces des Prairies, de 24,5 % au Québec, de 11,6 % en Ontario et de 12,2 % dans la région de l'Atlantique. En Colombie-Britannique, il a diminué de 8,8 %, l'activité sur le marché des logements collectifs ayant accusé une baisse de 20,8 %.

Sommaire

La majorité des ménages consacrent une bonne part de leur budget au logement 2

Les prix de revente S.I.A.[®] moyens montrent que le marché est actif dans l'ensemble du pays 4

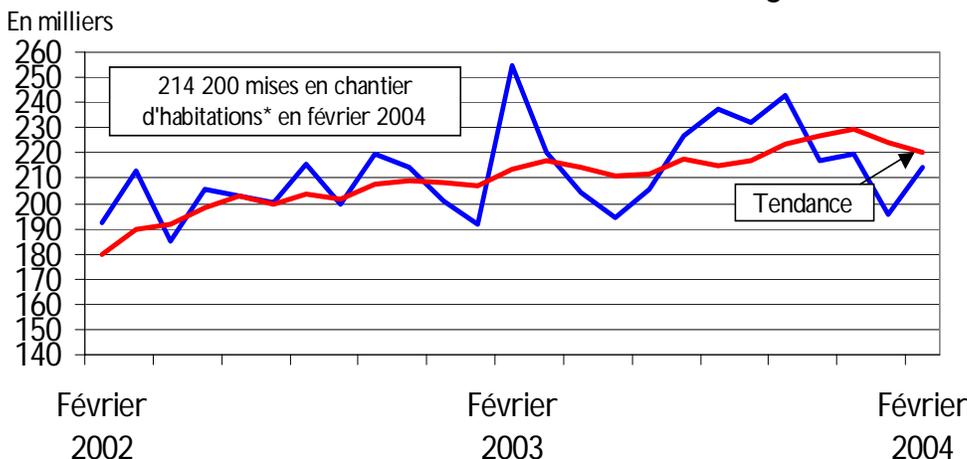
Les acheteurs d'habitations : qui sont-ils? 5

Tableaux 6

Pour février, on évalue à 25 600 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales.

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain a reculé de 7,1 % par rapport à janvier et février 2003. Les mises en chantier de maisons individuelles ont fléchi de 3,4 %, et celles de logements collectifs, de 10,3 %.

Mises en chantier au Canada – Toutes les régions*



* Données désaisonnalisées annualisées

¹Voir les notes en page 2.

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 David Weingarden
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/informarce/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.

La majorité des ménages consacrent une bonne part de leur budget au logement

D'après les résultats de l'Enquête sur les dépenses des ménages menée en 2002, la plupart des ménages consacrent une forte proportion de leur revenu au logement. Cependant, lorsqu'on examine les données selon le mode d'occupation, on note de grands écarts entre les niveaux de revenu et entre les régimes de dépense.

- Réalisée chaque année, l'Enquête sur les dépenses des ménages fournit de l'information sur le revenu et les dépenses des Canadiens. Dans cette enquête, les ménages sont répartis en quatre groupes selon le mode d'occupation : propriétaires-occupants détenant un prêt hypothécaire, propriétaires-occupants sans prêt hypothécaire, ménages locataires, et ménages ayant passé de la location à la propriété (et vice versa) durant l'année. Chacun des trois premiers groupes représente près de un tiers de tous les ménages. Les dépenses liées au logement englobent le loyer ou les mensualités hypothécaires, les services publics, l'assurance, l'entretien et l'impôt foncier.
- Les ménages propriétaires-occupants détenant un prêt hypothécaire (33,6 % des ménages) sont ceux qui comptaient le plus de membres, c'est-à-dire un peu plus de trois en moyenne. Ils affichaient également le revenu le plus élevé, soit plus de 80 000 \$, et payaient le plus d'impôts. Ces ménages consacraient plus d'un cinquième de leur revenu au logement (21,4 %) en 2002, ce qui est plus élevé que le pourcentage de 20,7 % enregistré en 2001. De façon générale, la proportion de revenu consacrée au logement par les propriétaires ayant un prêt hypothécaire est demeurée plutôt stable au cours des six dernières années, variant entre 20 et 22 % du revenu.
- Les locataires, qui représentaient 32,6 % des ménages, gagnaient en moyenne 38 200 \$, soit moins de la moitié du revenu des ménages propriétaires-occupants ayant un prêt hypothécaire. Comparativement au montant de plus de 17 000 \$ consacré au logement par les propriétaires ayant un prêt hypothécaire, les locataires dépensaient beaucoup moins qu'eux pour se loger (environ 11 400 \$). Néanmoins, chez ces deux groupes de ménages, la proportion du revenu consacrée au logement était d'environ 21 à 22 % en 2002. La proportion de revenu consacrée au logement par les locataires en 2002 (22 %) était à peu près la même qu'en 2001, soit 22,1 %. De plus, les locataires payaient moins d'impôts et dépensaient généralement plus en pourcentage pour la plupart des autres éléments budgétaires que les autres groupes de ménages.
- Les propriétaires-occupants sans prêt hypothécaire représentaient 31,3 % des ménages. Dans ce groupe, le pourcentage et le montant (7 300 \$) du revenu consacrés au logement étaient nettement inférieurs à ce qui a été enregistré chez les autres groupes de ménages. La

Suite à la page 3

La majorité des ménages consacrent une bonne part de leur budget au logement (suite)

proportion de revenu consacrée au logement pour ce groupe est demeurée relativement faible et stable de 1997 à 2002, ce qui leur permet de dépenser davantage pour d'autres éléments budgétaires. Aussi, ils ont investi un peu plus dans des travaux résidentiels d'agrandissement ou de modification, et ils ont fait des cadeaux et des dons de bienfaisance relativement plus élevés que les ménages des trois autres groupes.

- Le quatrième groupe de ménages visés par l'Enquête, c'est-à-dire ceux ayant changé de mode d'occupation durant l'année, ne représentait qu'une faible proportion de l'ensemble des ménages (2,9 %). Parmi les ménages de ce groupe, près des trois quarts étaient des locataires ayant accédé à la propriété durant l'année. À leurs frais de logement se sont ajoutés les coûts liés au

déménagement – frais juridiques, droit de mutation immobilière, achat de meubles et d'appareils. La proportion du revenu consacrée au logement a augmenté de 25 % en 2001 à 26,3 % en 2002, bien que le montant moyen consacré au logement ait diminué de 5,1 %. Cette situation est surtout attribuable à une baisse du revenu moyen de ce groupe entre 2001 et 2002. Ces ménages ont consacré en moyenne 68 300 \$ au logement en 2002, soit un montant supérieur d'environ 10 % à leur revenu. Pour l'ensemble de ce groupe, les gains monétaires comme des dons d'argent, des héritages et des indemnités d'assurance-vie constituaient une source importante de revenu supplémentaire. ■

Revenu et dépenses des ménages

	Propr.-occ. sans prêt hypothécaire	Propr.-occ. avec prêt hypothécaire	Locataires	Changé de mode d'occupation durant l'année	Propr.-occ. sans prêt hypothécaire	Propr.-occ. avec prêt hypothécaire	Locataires	Changé de mode d'occupation durant l'année
	Moyenne (\$)				Proportion du revenu (%)			
Alimentation	6 933	7 882	5 238	6 491	11,0	9,8	13,7	10,5
Logement	7 297	17 182	8 394	16 298	11,6	21,4	22,0	26,3
Fonctionnement	2 636	3 649	2 009	3 114	4,2	4,5	5,2	5,0
Accessoires, équip	1 821	2 467	949	3 239	2,9	3,1	2,5	5,2
Transport	9 348	10 565	5 359	8 564	14,8	13,1	14,0	13,8
Impôts	12 850	17 080	6 037	12 364	20,4	21,2	15,8	19,9
Autres	18 690	21 166	11 533	18 206	29,7	26,3	30,2	29,3
Dépenses totales	59 575	79 991	39 519	68 276	94,6	99,4	103,5	110,0
Revenu	62 984	80 450	38 200	62 071				

Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages

Dépenses de logement

	Propr.-occ. sans prêt hypothécaire	Propr.-occ. avec prêt hypothécaire	Locataires	Changé de mode d'occupation durant l'année	Propr.-occ. sans prêt hypothécaire	Propr.-occ. avec prêt hypothécaire	Locataires	Changé de mode d'occupation durant l'année
	Moyenne (\$)				Proportion du revenu (%)			
1997	5 968	15 273	7 254	14 107	11,3	22,1	22,9	24,4
1998	6 064	15 334	7 393	14 856	11,1	21,8	23,5	23,9
1999	6 278	15 559	7 637	15 764	11,3	21,3	22,2	26,9
2000	6 652	15 969	7 698	16 592	11,2	21,0	21,7	25,6
2001	7 094	16 579	7 856	17 168	11,5	20,7	22,1	25,0
2002	7 297	17 182	8 394	16 298	11,6	21,4	22,0	26,3

Source : Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages

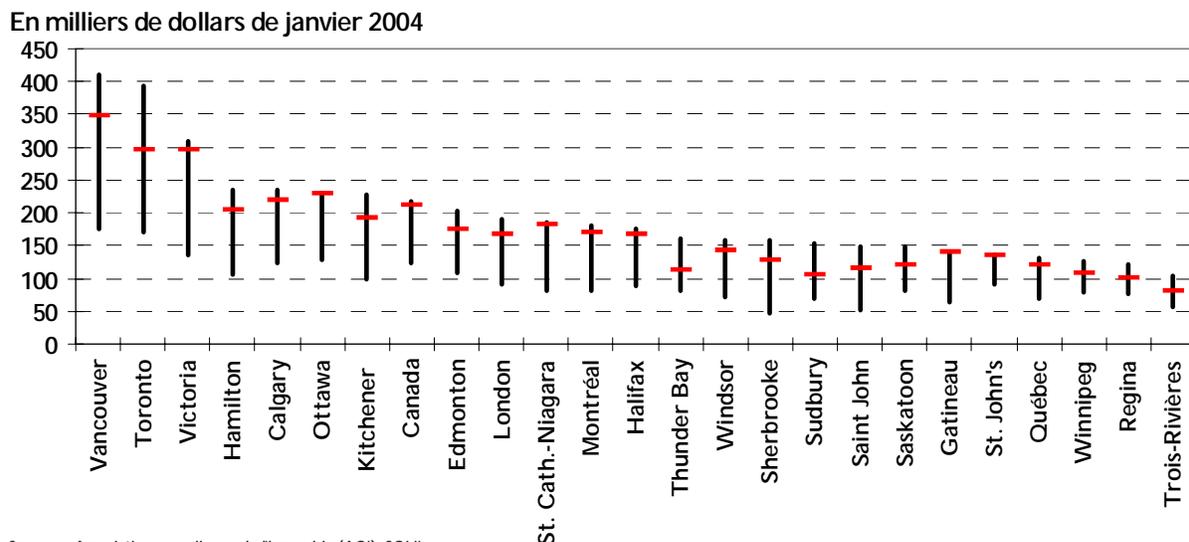
TENDANCES LOGEMENT

Les prix de revente S.I.A.[®] moyens montrent que le marché est actif dans l'ensemble du pays

La demande croissante de logements existants, attribuable à l'amélioration de facteurs fondamentaux sur le marché de l'habitation, transparaît dans les prix corrigés de l'inflation. En effet, ceux-ci sont supérieurs au prix médian des 25 dernières années.

- Le graphique présenté ci-dessous montre les prix maximum et minimum des habitations (corrigés de l'inflation) qui ont été observés depuis 1980 dans certains centres urbains du Canada. Pour chaque centre, l'extrémité supérieure de la verticale correspond au prix le plus élevé enregistré pendant la période, et l'extrémité inférieure, au prix le plus bas. L'écart donne une idée de l'ampleur des fluctuations que les prix de revente ont subies depuis 1980. Dans certains centres, comme à Toronto et à Vancouver, les prix ont connu d'importantes variations. D'autres marchés, tels que St. John's ou Regina, ont été relativement stables, les écarts étant minces par comparaison.
- Le trait horizontal tracé sur chaque verticale indique le prix corrigé de l'inflation le plus récent. Dans tous les centres urbains représentés dans le graphique, sauf à Sudbury et à Thunder Bay, les prix corrigés de l'inflation sont plus élevés que leurs médianes respectives des 25 dernières années. Ce phénomène donne à penser qu'à l'heure actuelle, les marchés de la revente sont en général très actifs au Canada. En outre, les données montrent que les prix ont atteint de nouveaux sommets à Ottawa, à Gatineau et à St. John's, et qu'ils sont à moins de 5 % de leur record absolu à Victoria, à Halifax, à Montréal et à St. Catharines-Niagara. Pour l'ensemble du Canada aussi, les prix sont près de leur niveau record : le prix réel moyen des habitations au pays n'est que de 2,5 % inférieur au sommet précédent atteint en 1989. Cette augmentation des prix corrigés de l'inflation tient à la demande croissante, attribuable à l'amélioration de facteurs fondamentaux sur le marché de l'habitation, tels que les bas taux hypothécaires, la vigueur du marché de l'emploi et les quinze hausses annuelles du revenu observées depuis que le prix des habitations a touché son dernier point culminant.
- En 2003, le marché de la revente a été assez serré dans bien des centres urbains. Cependant, l'offre (sous forme de nouvelles inscriptions) a commencé à réagir à cette tension, les fortes hausses de prix ayant incité bon nombre de propriétaires à mettre en vente leur habitation. On prévoit qu'un meilleur équilibre entre l'offre et la demande ramènera le marché de la revente plus près de son point d'équilibre, ce qui ralentira la progression des prix par rapport à l'an dernier. ■

Prix corrigé de l'inflation



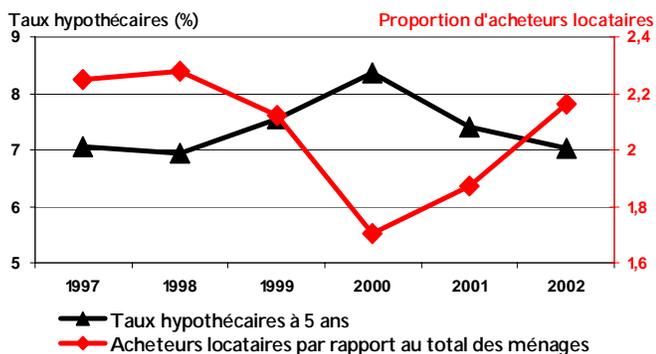
Sources : Association canadienne de l'immobilier (ACI), SCHL

Les acheteurs d'habitations : qui sont-ils?

Fait maintenant bien connu et confirmé par les résultats de l'Enquête sur les dépenses des ménages, les bas taux hypothécaires observés ces dernières années ont encouragé des locataires à accéder à la propriété. L'évolution des prix des habitations influence toutefois davantage les ménages locataires souhaitant accéder à la propriété que les ménages déjà propriétaires. Par suite des hausses de prix récentes qui ont plus qu'annulé l'effet des baisses de taux hypothécaires, les acheteurs déjà propriétaires se sont faits plus nombreux sur le marché que les acheteurs locataires.

- Réalisée chaque année par Statistique Canada, l'Enquête sur les dépenses des ménages fournit un grand éventail de renseignements sur la façon dont les ménages canadiens dépensent leur argent et sur les caractéristiques de leur logement. Elle permet d'estimer le nombre de locataires devenus propriétaires au cours d'une année donnée. Comme en témoigne le graphique, il existe une forte corrélation entre la proportion de ménages locataires ayant accédé à la propriété (par rapport à l'ensemble des ménages) et le niveau des taux hypothécaires. Un certain nombre de ménages locataires gagnent un revenu régulier, disposent de ressources suffisantes pour effectuer une mise de fonds et sont intéressés par l'achat d'une habitation. Pour un bon nombre d'entre eux, le niveau des taux hypothécaires est un critère important qui leur permet de décider s'ils passeront à l'acte et, le cas échéant, quand ils le feront.

Les taux hypothécaires influent grandement sur les décisions d'achat des locataires



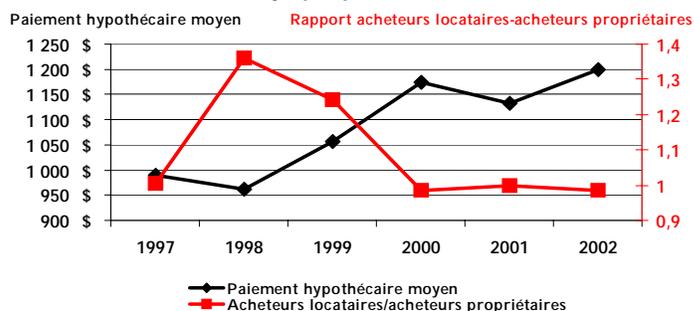
Sources : SCHL; Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages

- Certes, les ménages locataires ayant l'intention d'acheter un logement sont sensibles aux taux hypothécaires, mais le prix des habitations influe aussi sur leur décision. Les acheteurs déjà propriétaires¹ ne se laissent pas dissuader autant par les hausses de prix que les ménages locataires. En effet, il se peut que le prix de leur logement actuel et celui du logement convoité évoluent de la même façon, bien que ce ne soit pas toujours

le cas.

- Les mensualités hypothécaires reflètent les variations que subissent les taux hypothécaires et les prix des habitations. Étant donné que l'évolution des prix influence davantage les locataires que les acheteurs déjà propriétaires, il serait raisonnable de s'attendre à ce que les ménages locataires soient également plus sensibles aux fluctuations des mensualités hypothécaires. Le graphique présenté ci-dessous montre que c'est effectivement le cas. Lorsque le paiement hypothécaire moyen² a fléchi en 1998, sous l'effet de la baisse des taux et des prix, les ménages locataires ont été plus nombreux à acheter une habitation que les ménages déjà propriétaires. Inversement, ce rapport s'est replié en 1999 et en 2000, années durant lesquelles la hausse des prix et des taux a fait grimper les mensualités hypothécaires moyennes dans des proportions à deux chiffres. La diminution des taux hypothécaires en 2001 et en 2002 a attiré sur le marché aussi bien des locataires que des ménages déjà propriétaires. Cependant, en 2002 les hausses de prix ont plus qu'annulé l'effet des baisses d'intérêt sur le paiement hypothécaire moyen, ce qui fait que le rapport acheteurs locataires-acheteurs propriétaires a légèrement fléchi. ■

La hausse des paiements hypothécaires fait basculer la demande du côté des acheteurs déjà propriétaires



Sources : SCHL; Statistique Canada, Enquête sur les dépenses des ménages

¹ Chiffres estimés d'après le nombre de répondants (à l'Enquête sur les dépenses des ménages) propriétaires de leur habitation, qui ont payé des droits de mutation immobilière.

² Prix S.I.A.[®] moyen pour le Canada, mise de fonds de 10 %, période d'amortissement de 25 ans.

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

2003 2003:2 2003:3 2003:4 2003:12 2004:01 2004:02

Mises en chantier, en milliers de logements

Canada, toutes catégories et régions	218,4	202,2	229,2	226,2	219,4	195,5	214,2
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	-8,5	13,4	-1,3	1,2	-10,9	9,6
Canada, toutes catégories, régions rurales	26,5	23,4	26,6	27,7	27,7	25,6	25,6
Variation en % par rapport à la période précédente	2,3	-22,8	13,7	4,1	0,0	-7,6	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	191,9	178,8	202,6	198,5	191,7	169,9	188,6
Variation en % par rapport à la période précédente	7,1	-6,2	13,3	-2,0	1,4	-11,4	11,0
Canada, log. individuels, régions urbaines	100,3	97,8	102,0	103,7	103,5	95,3	100,1
Variation en % par rapport à la période précédente	-2,7	0,6	4,3	1,7	-2,2	-7,9	5,0
Canada, log. collectifs, régions urbaines	91,6	81,0	100,6	94,8	88,2	74,6	88,5
Variation en % par rapport à la période précédente	20,5	-13,3	24,2	-5,8	5,9	-15,4	18,6
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	2,7	2,9	2,5	3,0	2,6	2,6	4,7
Variation en % par rapport à la période précédente	11,3	81,3	-13,8	20,0	-13,3	0,0	80,8
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,8	1,0	0,7	0,7	0,9	1,1	0,3
Variation en % par rapport à la période précédente	5,0	42,9	-30,0	0,0	50,0	22,2	-72,7
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	5,1	4,1	4,9	5,2	6,7	4,4	4,0
Variation en % par rapport à la période précédente	2,5	-59,4	19,5	6,1	19,6	-34,3	-9,1
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	4,5	4,9	4,8	4,2	4,5	2,6	2,6
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	36,1	-2,0	-12,5	12,5	-42,2	0,0
Québec, toutes catégories et régions	50,3	44,0	56,2	56,2	55,4	47,2	56,5
Variation en % par rapport à la période précédente	18,5	-4,8	27,7	0,0	-2,8	-14,8	19,7
Ontario, toutes catégories et régions	85,2	79,4	85,5	86,5	81,8	65,8	72,9
Variation en % par rapport à la période précédente	1,9	-11,7	7,7	1,2	4,3	-19,6	10,8
Manitoba, toutes catégories et régions	4,2	3,7	4,3	4,9	4,0	3,5	4,2
Variation en % par rapport à la période précédente	16,3	5,7	16,2	14,0	-9,1	-12,5	20,0
Saskatchewan, toutes catégories et régions	3,3	3,7	3,2	2,9	2,5	3,2	2,0
Variation en % par rapport à la période précédente	11,9	8,8	-13,5	-9,4	-3,8	28,0	-37,5
Alberta, toutes catégories et régions	36,2	35,3	37,5	34,3	34,2	34,3	38,8
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,7	-8,5	6,2	-8,5	-1,7	0,3	13,1
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	26,2	23,2	29,6	28,3	26,8	30,7	28,1
Variation en % par rapport à la période précédente	21,0	-0,4	27,6	-4,4	1,5	14,6	-8,5

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	2003:12	2004:01	2004:02
Canada	191,9	178,8	202,6	198,5	191,7	169,9	188,6
Terre-Neuve	1,9	2,0	1,7	2,3	1,9	2,0	4,1
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,6	0,6	0,5	0,7	1,0	0,2
Nouvelle-Écosse	3,6	2,9	3,1	3,8	5,3	2,7	2,3
Nouveau-Brunswick	3,0	3,4	3,2	2,8	3,1	1,7	1,7
Québec	39,9	35,6	45,2	44,0	43,2	38,0	47,3
Ontario	80,9	76,0	81,4	81,8	77,1	61,2	68,3
Manitoba	2,7	2,0	3,0	3,4	2,5	1,9	2,6
Saskatchewan	2,6	2,9	2,5	2,4	2,0	2,6	1,4
Alberta	32,1	31,2	33,4	30,5	30,4	29,1	33,6
Colombie-Britannique	24,7	22,2	28,5	27,0	25,5	29,7	27,1

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2003	2003:2	2003:3	2003:4	2003:12	2004:01	2004:02
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	4,8	4,8	4,6	5,0	5,1	5,0	5,0
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-0,9	-3,4	5,6	5,3	7,1	5,8	5,9
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	5,7	5,7	5,7	6,0	6,3	6,0	5,7
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,9	8,7	19,9	19,6	14,6	24,6	7,2
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	116,7	115,9	117,3	119,0	119,5	119,9	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,8	4,4	4,8	5,0	5,0	5,1	n.d.

Logements existants

Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	439,4	422,1	471,3	446,6	435,4	421,2	430,9
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,1	0,6	17,4	8,9	9,0	-3,5	4,8
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$CAN)**	206,3	202,7	207,9	214,0	213,6	215,5	220,0
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,8	8,1	10,9	10,8	8,7	9,0	10,7

Marché hypothécaire

Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,84	5,08	4,55	4,68	4,75	4,30	4,30
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,39	6,20	6,28	6,45	6,45	6,05	5,80

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.