

# T

# ENDANCES LOGEMENT

Juin 2004, volume 9, numéro 6

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## LES MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS DEMEURENT ÉLEVÉES EN MAI

Le nombre désaisonnalisé annualisé<sup>1</sup> de mises en chantier d'habitations au Canada est passé de 241 600, en avril, à 238 900, en mai.

L'année a très bien commencé pour le secteur de la construction résidentielle. Durant les mois de janvier à mai, les mises en chantier ont atteint un niveau qui ne s'était pas vu depuis 1987 pour cette période de l'année. Dans l'ensemble du Canada, le marché de l'habitation continue de bénéficier de facteurs économiques favorables, surtout des bas taux hypothécaires, de l'amélioration de l'emploi et de la grande confiance des consommateurs.

En mai, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada a régressé de 1,3 % pour s'établir à

208 100. Sur le marché des logements collectifs, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a fléchi de 6,2 %, pour se fixer à 101 100; dans le segment des maisons individuelles, il s'est élevé de 3,9 % pour se situer à 107 000.

Dans toutes les régions du pays, sauf en Colombie-Britannique, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain s'est accru. Il a progressé de 6,2 % dans les provinces de l'Atlantique, de 2,3 % au Québec, de 2,1 % en Ontario et de 1,5 % dans la région des Prairies, mais il a reculé de 16,3 % en Colombie-Britannique. Dans cette province, malgré la baisse enregistrée en mai, le cumul annuel des mises en chantier affiche une avance de près de 55 % par rapport à celui

### Sommaire

Les prêts hypothécaires à taux variable gagnent en popularité-----2

Davantage de jeunes adultes habitent avec leurs parents-----3

Le nombre total de ventes de logements existants atteint un nouveau record -----5

Tableaux-----6

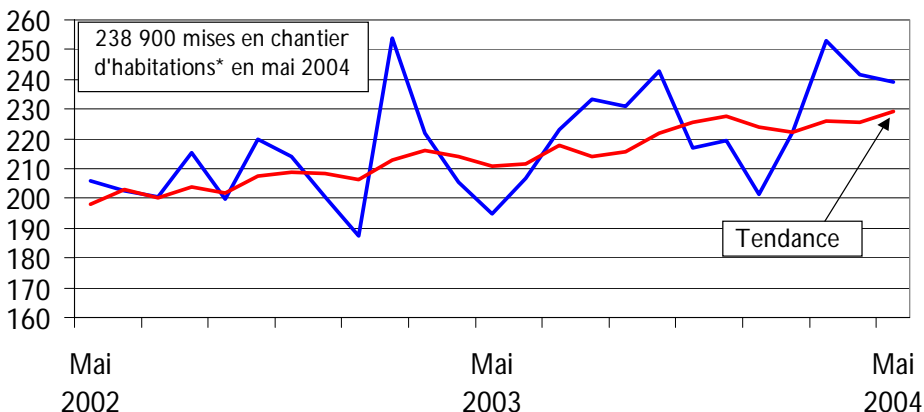
enregistré pour la période allant de janvier à mai 2003.

Pour mai, on évalue à 30 800 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 dépasse de 10,4 % celui observé à la fin de mai 2003. Les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté de 5,4 %, et celles de logements collectifs, de 15,9 %.

### Mises en chantier au Canada – Toutes les régions\*

En milliers



Source : SCHL

\* Données désaisonnalisées annualisées

<sup>1</sup>Voir la note en page 2.

AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

<sup>1</sup> 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 Sandra Girard  
Bob Dugan

## Questions :

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

## Les prêts hypothécaires à taux variable gagnent en popularité

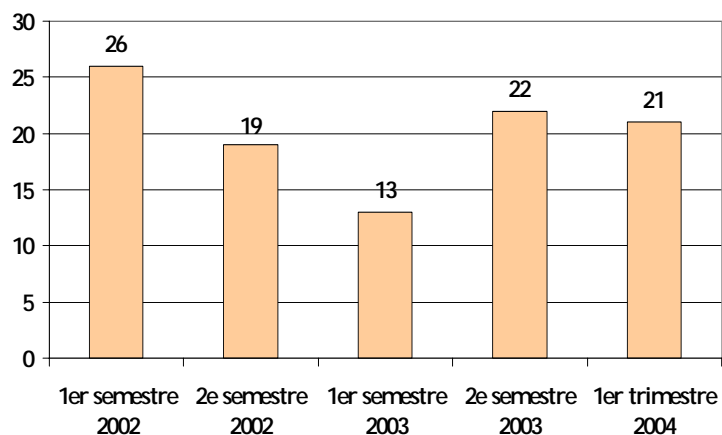
À mesure que l'écart se creuse entre les taux fixes et les taux variables, une proportion croissante de propriétaires-occupants optent pour un prêt hypothécaire à taux variable.

- Un prêt hypothécaire à taux variable offre un taux d'intérêt plus bas qu'un prêt hypothécaire à taux fixe, mais ne met pas l'emprunteur à l'abri d'une éventuelle hausse des taux. Par contre, un prêt hypothécaire à taux fixe offre à l'emprunteur la sécurité d'un taux qui ne changera pas, mais le prive de la possibilité de profiter, avant l'échéance de son emprunt, d'une évolution favorable du marché, par exemple d'une baisse des taux d'intérêt.
- En 2001 et en 2002, l'écart entre les taux variables et les taux fixes s'est élargi, de sorte qu'un nombre accru de propriétaires-occupants ont choisi de contracter un prêt à taux variable. Il en a été de même pendant la seconde moitié de 2003 et le premier trimestre de 2004.
- Selon les données de l'Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, réalisée en mars 2004, la proportion des débiteurs hypothécaires ayant un prêt à taux variable

atteignait 21 % au premier trimestre de 2004. Elle affichait ainsi une hausse de près de 200 % par rapport à deux ans plus tôt, ce qui témoigne de la popularité croissante des prêts hypothécaires à taux variable. ■

### Recours aux prêts hypothécaires à taux variable

Pourcentage de personnes ayant contracté un prêt hypothécaire à taux variable



Sources : Clayton Research/Ipsos-Reid, Enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, mars 2004; SCHL

## Davantage de jeunes adultes habitent avec leurs parents

De plus en plus de jeunes Canadiens vivent avec leurs parents. La poursuite des études, la baisse de l'emploi pour les jeunes par rapport à il y a 20 ans et l'augmentation des loyers dans de nombreux marchés contribuent à la progression de cette tendance.

- De 1981 à 2001, la proportion des jeunes adultes habitant avec leurs parents s'est accrue considérablement. Selon Statistique Canada<sup>1</sup>, 41,1 % des Canadiens ayant entre 20 et 29 ans vivaient avec leurs parents en 2001, contre 27,5 % seulement en 1981. C'est au début des années 1990 que le pourcentage a le plus fortement augmenté; il est passé de 33 % en 1991 à 39 % en 1996. De nombreux facteurs ont pu favoriser cette tendance à la hausse, notamment la poursuite des études et, jusqu'à une époque récente, la diminution de l'emploi pour les jeunes, qui atteint actuellement un taux inférieur à celui du début des années 1980.
- Pour le marché de l'habitation, cela signifie que la demande de logements locatifs provenant du groupe des 20 à 29 ans a été moins importante que dans le passé. La

difficulté de trouver un appartement et la hausse des loyers dans de nombreux centres urbains peuvent avoir favorisé cette tendance des jeunes adultes à habiter plus longtemps avec leurs parents.

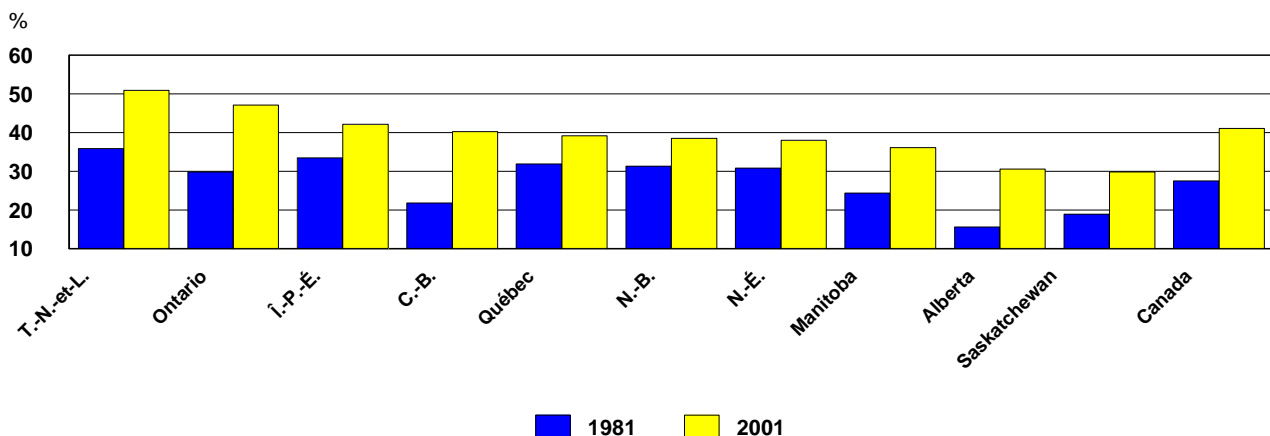
- Il existe des différences importantes entre les provinces. Terre-Neuve-et-Labrador a la plus forte proportion de jeunes adultes vivant avec leurs parents. En 2001, environ une personne sur deux (50,9 %) ayant entre 20 et 29 ans y habitaient le foyer parental.
- Au cours des vingt dernières années, la proportion des jeunes adultes demeurant chez leurs parents a augmenté davantage en Ontario et en Colombie-Britannique que dans les autres provinces. En 2001, l'Ontario venait au deuxième rang à cet égard (47,1 %), alors

Suite à la page 4...

<sup>1</sup> Coll. « Recensement de 2001 : série "analyses" », *Profil des familles et des ménages canadiens : la diversification se poursuit*, n° 96F0030XIF2001003 au catalogue.

### Un nombre accru de jeunes habitent avec leurs parents

Pourcentage de jeunes âgés de 20 à 29 ans qui vivent avec leurs parents



Source : Statistique Canada

## Suite : Davantage de jeunes adultes habitent avec leurs parents

qu'elle occupait la sixième place en 1981 (29,8 %). La Colombie-Britannique, pour sa part, était quatrième en 2001 (40,2 %), mais figurait dans le peloton de queue en 1981 (21,8 %).

- À Toronto, 54 % des jeunes adultes vivaient chez leurs parents en 2001; c'est la plus forte proportion de toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR). À Vancouver, le pourcentage est un peu inférieur (45,7 %), mais cette RMR figure néanmoins dans le peloton de tête. Cette situation peut s'expliquer en partie par le fait qu'on trouve dans ces deux centres urbains les logements locatifs les plus chers du pays.
- En Alberta, même si la proportion des jeunes adultes vivant chez leurs parents a presque doublé entre 1981 et 2001, elle a moins augmenté que dans la plupart des autres provinces. En 2001, elle était de 30,6 %, contre

15,6 % en 1981. Calgary figure parmi les marchés locatifs les plus chers du pays, et on devrait normalement y observer la même tendance qu'à Toronto et à Vancouver. Toutefois, l'Alberta a joui, ces dernières années, d'une forte croissance économique, qui a stimulé la création d'emplois. Ce contexte favorable a incité un grand nombre de personnes à venir s'établir dans la province. En fait, l'Alberta est la première destination des migrants interprovinciaux depuis 1997. Comme ceux de ces migrants qui ont entre 20 et 29 ans ne vivent pas avec leurs parents, cela fait baisser la proportion des jeunes adultes albertains habitant le foyer parental. ■

### Pourcentage de jeunes âgés de 20 à 29 ans qui habitent avec leurs parents

Toronto	54,0 %	Trois-Rivières	38,3 %
Hamilton	48,6 %	Winnipeg	38,0 %
St. Catharines-Niagara	47,7 %	Québec	37,7 %
Oshawa	47,4 %	London	36,1 %
St. John's	46,3 %	Ottawa-Gatineau	35,8 %
Vancouver	45,7 %	Edmonton	34,2 %
Saguenay	45,2 %	Kingston	32,7 %
Thunder Bay	43,7 %	Regina	32,6 %
Windsor	43,4 %	Calgary	31,8 %
Grand Sudbury	41,3 %	Halifax	30,7 %
Abbotsford	41,0 %	Victoria	30,0 %
Montréal	39,1 %	Saskatoon	27,0 %
Kitchener	38,7 %	Sherbrooke	25,6 %
Saint John	38,6 %		

Chiffres tirés du rapport de Statistique Canada (1)

<sup>1</sup> Coll. « Recensement de 2001 : série "analyses" », *Profil des familles et des ménages canadiens : la diversification se poursuit*, n° 96F0030XIF2001003 au catalogue.

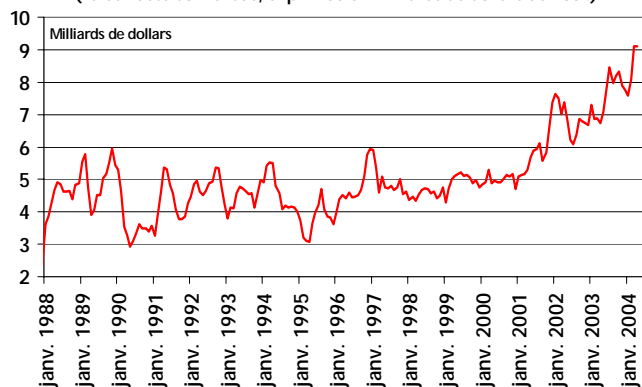
## Le nombre total de ventes de logements existants atteint un nouveau record

En avril 2004, la valeur globale des habitations vendues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (valeur des ventes S.I.A.® en dollars) a pulvérisé le record établi en juillet 2003. Ce nouveau sommet est le résultat de l'accroissement à la fois du prix et du nombre d'habitations vendues.

- La confiance élevée des consommateurs et les bas taux d'intérêt ont contribué à la forte demande de logements. Cette dernière a fait augmenter le prix S.I.A.® moyen et le nombre de transactions enregistrées par le S.I.A.® au cours des quatre premiers mois de 2004, ce qui a porté la valeur globale des ventes à un niveau record en avril. En effet, la valeur totale des ventes S.I.A.®, exprimée en dollars de 2004 corrigés de l'inflation, a atteint un sommet inégalé en avril, soit plus de 9,1 milliards de dollars.

### La valeur des ventes de logements existants atteint un nouveau sommet

(valeur désaisonnalisée, exprimée en milliards de dollars de 2004)



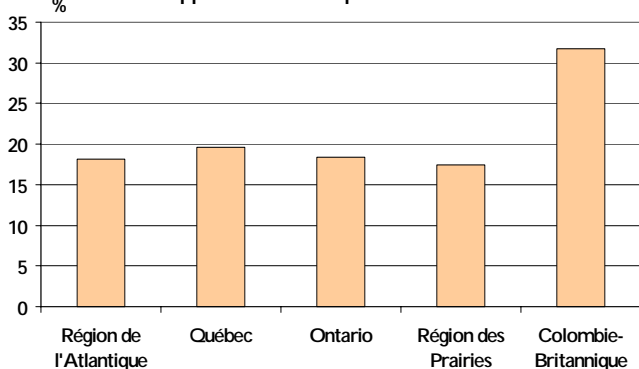
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), Statistique Canada

- La valeur des ventes conclues par l'entremise du S.I.A.® dépend du nombre de transactions et du prix de vente, deux composantes ayant affiché une hausse importante au cours des dernières années. Le marché de la revente étant tendu dans de nombreux centres à travers le pays, le prix S.I.A.® moyen (pour les mois de janvier à avril) est monté d'environ 9,3 % en glissement annuel, c'est-à-dire dans une proportion largement supérieure au taux d'inflation de 1,1 % indiqué par l'indice des

prix à la consommation, pour la même période. Les bas taux hypothécaires, qui réduisent les charges de remboursement, ont alimenté la demande de logements pour propriétaires-occupants. Le cumul annuel des ventes S.I.A.® affiche une avance de 10,6 % sur celui enregistré à la fin d'avril 2003.

- C'est en Colombie-Britannique que la valeur totale des ventes a le plus augmenté pour la période de janvier à avril. Dans cette province, le nombre de transactions S.I.A.® et le prix moyen des habitations ont tous deux connu une forte croissance (plus de 15 %). Les quatre autres régions du pays ont elles aussi enregistré un accroissement de la valeur des

### Valeur des ventes de logements existants au Canada de janvier à avril 2004, variation en pourcentage par rapport à la même période en 2003



■ Variation en pourcentage du cumul annuel (pour la période de janvier à avril)

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), Statistique Canada

ventes, bien que la progression ait été plus lente qu'en Colombie-Britannique.

- D'une manière générale, les ventes de logements existants servent d'indicateur avancé de la construction résidentielle. Aussi, l'activité record enregistrée en avril est-elle de bon augure pour les mises en chantier des prochains mois. ■

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

2003 2003:3 2003:4 2004:1 2004:M3 2004:M4 2004:M5

## Mises en chantier, en milliers de logements

<b>Canada, toutes catégories et régions</b>	<b>218,4</b>	<b>229,2</b>	<b>226,2</b>	<b>225,5</b>	<b>252,9</b>	<b>241,6</b>	<b>238,9</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	13,4	-1,3	-0,3	13,9	-4,5	-1,1
<b>Canada, toutes catégories, régions rurales</b>	<b>26,5</b>	<b>26,6</b>	<b>27,7</b>	<b>31,4</b>	<b>31,4</b>	<b>30,8</b>	<b>30,8</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	2,3	13,7	4,1	13,4	0,0	-1,9	0,0
<b>Canada, toutes catégories, régions urbaines</b>	<b>191,9</b>	<b>202,6</b>	<b>198,5</b>	<b>194,1</b>	<b>221,5</b>	<b>210,8</b>	<b>208,1</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	7,1	13,3	-2,0	-2,2	16,2	-4,8	-1,3
<b>Canada, log. individuels, régions urbaines</b>	<b>100,3</b>	<b>102,0</b>	<b>103,7</b>	<b>101,0</b>	<b>106,8</b>	<b>103,0</b>	<b>107,0</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-2,7	4,3	1,7	-2,6	5,5	-3,6	3,9
<b>Canada, log. collectifs, régions urbaines</b>	<b>91,6</b>	<b>100,6</b>	<b>94,8</b>	<b>93,1</b>	<b>114,7</b>	<b>107,8</b>	<b>101,1</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	20,5	24,2	-5,8	-1,8	28,2	-6,0	-6,2
<b>Terre-Neuve, toutes catégories et régions</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	11,3	-13,8	20,0	16,7	-43,1	-6,9	-7,4
<b>Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	5,0	-30,0	0,0	42,9	80,0	-22,2	14,3
<b>Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions</b>	<b>5,1</b>	<b>4,9</b>	<b>5,2</b>	<b>5,9</b>	<b>10,6</b>	<b>4,0</b>	<b>4,4</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	2,5	19,5	6,1	13,5	221,2	-62,3	10,0
<b>Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions</b>	<b>4,5</b>	<b>4,8</b>	<b>4,2</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>	<b>3,8</b>	<b>4,1</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	-2,0	-12,5	-42,9	4,3	58,3	7,9
<b>Québec, toutes catégories et régions</b>	<b>50,3</b>	<b>56,2</b>	<b>56,2</b>	<b>59,0</b>	<b>67,8</b>	<b>59,3</b>	<b>60,5</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	18,5	27,7	0,0	5,0	13,2	-12,5	2,0
<b>Ontario, toutes catégories et régions</b>	<b>85,2</b>	<b>85,5</b>	<b>86,5</b>	<b>79,5</b>	<b>92,7</b>	<b>86,5</b>	<b>88,2</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	1,9	7,7	1,2	-8,1	20,9	-6,7	2,0
<b>Manitoba, toutes catégories et régions</b>	<b>4,2</b>	<b>4,3</b>	<b>4,9</b>	<b>4,0</b>	<b>4,1</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	16,3	16,2	14,0	-18,4	-4,7	9,8	0,0
<b>Saskatchewan, toutes catégories et régions</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>	<b>3,4</b>	<b>4,4</b>	<b>7,7</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	11,9	-13,5	-9,4	3,4	61,9	29,4	75,0
<b>Alberta, toutes catégories et régions</b>	<b>36,2</b>	<b>37,5</b>	<b>34,3</b>	<b>36,4</b>	<b>36,6</b>	<b>31,8</b>	<b>28,9</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,7	6,2	-8,5	6,1	-5,2	-13,1	-9,1
<b>Colombie-Britannique, toutes catégories et régions</b>	<b>26,2</b>	<b>29,6</b>	<b>28,3</b>	<b>30,8</b>	<b>31,5</b>	<b>43,9</b>	<b>37,4</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	21,0	27,6	-4,4	8,8	7,5	39,4	-14,8

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	2003:3	2003:4	2004:1	2004:M3	2004:M4	2004:M5
Canada	191,9	202,6	198,5	194,1	221,5	210,8	208,1
Terre-Neuve	1,9	1,7	2,3	2,7	2,1	2,1	1,8
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,6	0,5	0,7	0,6	0,6	0,7
Nouvelle-Écosse	3,6	3,1	3,8	4,8	9,5	2,6	3,0
Nouveau-Brunswick	3,0	3,2	2,8	1,5	1,5	2,8	3,1
Québec	39,9	45,2	44,0	46,6	55,4	48,4	49,5
Ontario	80,9	81,4	81,8	73,3	86,5	80,6	82,3
Manitoba	2,7	3,0	3,4	2,3	2,4	2,8	2,8
Saskatchewan	2,6	2,5	2,4	2,3	2,7	3,1	6,4
Alberta	32,1	33,4	30,5	31,9	32,1	27,8	25,0
Colombie-Britannique	24,7	28,5	27,0	28,0	28,7	40,0	33,5

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

## Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2003	2003:3	2003:4	2004:1	2004:M3	2004:M4	2004:M5
<b>Logements neufs</b>							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	4,8	4,6	5,0	5,0	5,1	5,2	5,3
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-0,9	5,6	5,3	7,3	10,3	9,7	9,2
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	5,7	5,7	6,0	5,9	6,0	5,9	5,7
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,9	19,9	19,6	13,1	8,5	6,6	1,1
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	116,7	117,3	119,0	120,4	120,8	n.d.	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,8	4,8	5,0	5,0	5,1	n.d.	n.d.

## Logements existants

Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	439,4	466,1	441,6	445,8	489,9	485,0	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,1	17,3	8,9	8,0	22,2	22,2	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$CAN)**	206,3	208,9	215,1	221,3	222,7	225,4	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,8	10,9	10,8	10,1	8,9	12,7	n.d.

## Marché hypothécaire

Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,84	4,55	4,68	4,30	4,30	4,45	4,55
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,39	6,28	6,45	5,85	5,70	6,15	6,50

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.