

T

ENDANCES LOGEMENT

Août 2004, volume 9, numéro 8

Société canadienne d'hypothèques et de logement

LE NIVEAU DES MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS DEMEURE ÉLEVÉ

Le nombre désaisonnalisé annualisé¹ de mises en chantier d'habitations au Canada est passé de 232 100, en juin, à 218 600, en juillet.

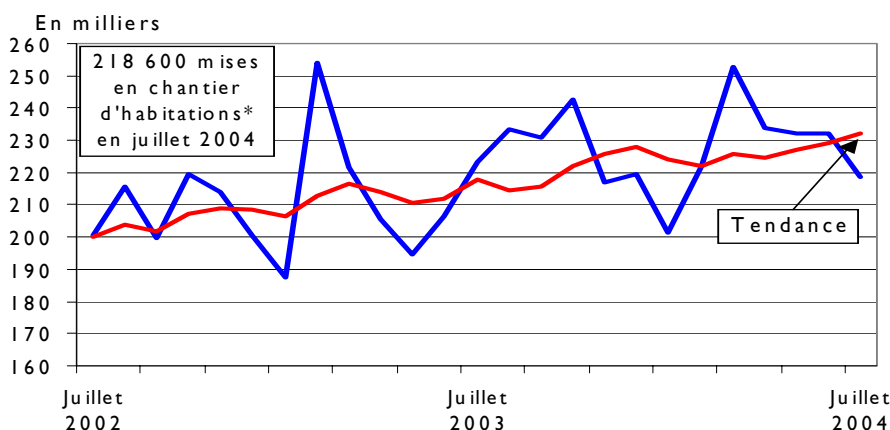
Bien que le nombre de mises en chantier ait légèrement diminué en juillet, la construction résidentielle demeure intense. À l'échelle nationale, le marché de l'habitation continue de bénéficier de facteurs économiques favorables, surtout de la croissance de l'emploi et de la grande confiance des consommateurs. On prévoit pour cette année 225 700 mises en chantier – du jamais vu depuis 1987.

En juillet, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du Canada

a régressé de 8,0 % pour s'établir à 191 800. Dans le segment des maisons individuelles, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a augmenté de 5,5 % pour atteindre 107 500, alors que dans celui des logements collectifs il a reculé de 20,9 % pour se fixer à 84 300.

Dans toutes les régions du pays, sauf au Québec, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a fléchi en juillet. Il s'est replié de 11,0 % dans les provinces de l'Atlantique, de 10,3 % en Ontario, de 18,8 % dans la région des Prairies et de 5,8 % en Colombie-Britannique. Au Québec, il s'est accru de 5,4 %.

Mises en chantier au Canada – Toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées

¹ Voir la note en page 2.

Sommaire

La construction résidentielle reste forte - 2

Secteur de la construction : conjoncture du marché de l'emploi à l'échelle nationale ----- 3

L'habitation : richesse fondamentale des Canadiens ----- 5

Tableaux ----- 7

Pour juillet, on évalue à 26 800 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 8,4 % celui observé à la fin de juillet 2003. Les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 5,2 %, et celles de logements collectifs, de 12,3 %.



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 : Ed Heese 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.

La construction résidentielle reste forte

Cette année, le nombre de mises en chantier d'habitations dépassera le sommet atteint en 2003 – le plus élevé des 15 années précédentes –, et les ventes de logements existants établiront un nouveau record, selon les prévisions.

- Selon le plus récent numéro des *Perspectives SCHL du marché de l'habitation*, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait monter à 225 700 en 2004, après avoir atteint un niveau déjà élevé en 2003, soit plus de 218 000. La création d'emplois devrait rester forte cette année. La croissance vigoureuse et soutenue de l'emploi à plein temps se traduira par une progression plus rapide du revenu en 2004. Par conséquent, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant demeurera vive. En 2005, le nombre de mises en chantier descendra à 204 200, notamment parce que les taux hypothécaires augmenteront graduellement et que la demande sur le marché de la revente débordera moins sur le marché du neuf.
- Les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) grimperont à 457 000 cette année – du jamais vu. En 2005, la progression modérée des taux hypothécaires et l'augmentation du prix des habitations feront fléchir les ventes, ce qui finira par atténuer la demande de logements neufs. Le nombre de ventes S.I.A.® devrait se replier pour s'établir à 433 100 l'an prochain.
- La SCHL prévoit que le prix moyen des logements existants aura monté en flèche à nouveau en 2004, mais que les hausses de prix ralentiront considérablement en 2005 à mesure que le volume d'inscriptions s'accroîtra et que le nombre de transactions diminuera un peu. Le prix de vente moyen des logements existants inscrits au S.I.A.® devrait augmenter de 9,2 % cette année et de 4,6 % en 2005.
- Grâce à la vigueur dont a fait preuve le marché de la revente, aux multiples mises en chantier d'habitations et à la vitalité du marché de l'emploi, on prévoit une croissance marquée des dépenses de rénovation cette année.

Suite à la page 3

La construction résidentielle reste forte (suite)

Celles-ci devraient grimper de 9,1 % pour atteindre 36,3 milliards de dollars en 2004. À mesure que l'activité sur le marché de la revente ralentira et que les taux d'intérêt augmenteront modestement en 2005, le

rythme d'évolution des dépenses de rénovation se modérera. Ces dernières devraient croître de 6,0 % et se chiffrer à 38,5 milliards de dollars l'an prochain. ■

Principales prévisions

	2003	2004(P)	2005(P)
Nombre de mises en chantier d'habitations	218 426	225 700	204 200
Nombre de reventes	434 682	457 000	433 100
Prix de revente moyen (\$)	207 199	226 200	236 500
Dépenses de rénovation (en millions de dollars)	33 242	36 264	38 453

(P): prévision SCHL

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

Secteur de la construction : conjoncture du marché de l'emploi à l'échelle nationale

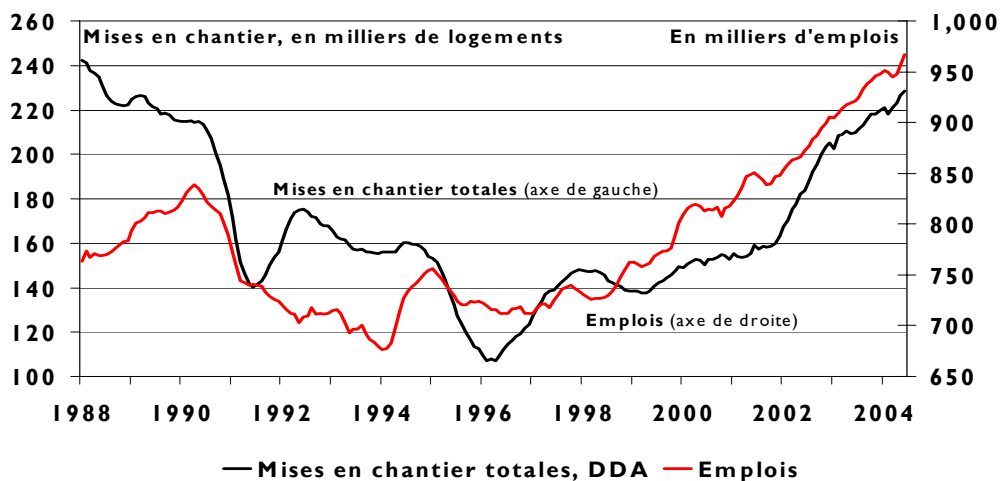
Depuis quelque temps, l'activité dans le secteur de la construction est en hausse au Canada, ce qui a suscité au sein de l'industrie certaines inquiétudes quant à une éventuelle pénurie de main-d'œuvre.

- Des données sur les mises en chantier totales montrent que le niveau d'activité dans le secteur de la construction se situe actuellement près du sommet atteint vers la fin des années 1980. Cette situation a fait croître considérablement la demande de travailleurs de la construction, faisant

craindre une pénurie de main-d'œuvre. Il s'agit d'ailleurs de l'un des problèmes les plus souvent cités dans le numéro printemps/été 2004 de *Pulse*. Ce rapport, publié par l'Association canadienne des constructeurs d'habitations, présente les

Suite à la page 4

La demande de main-d'œuvre est forte



Sources : SCHL; Statistique Canada

Secteur de la construction : conjoncture du marché de l'emploi à l'échelle nationale (suite)

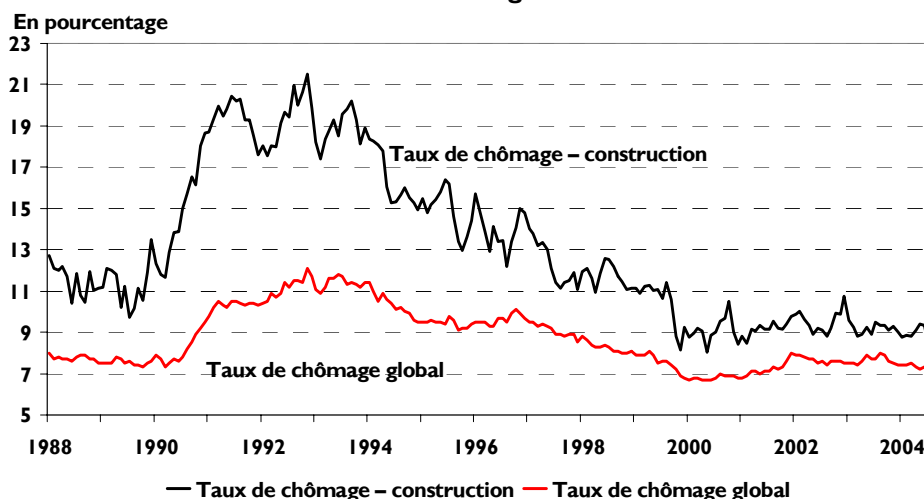
résultats de l'enquête Pulse menée auprès de constructeurs et de rénovateurs. Les tendances que suivent l'emploi et le taux de chômage dans ce secteur d'activité peuvent nous éclairer sur le sujet.

- Dans le secteur de la construction, le nombre d'emplois à l'échelle nationale a évolué de pair avec les niveaux d'activité, et il dépasse actuellement dans une large mesure les chiffres enregistrés vers la fin des années 1980. Le taux de chômage dans ce secteur, qui oscille en ce moment autour de 8 ou 9 %, est moins élevé que le taux de 10 à 12 % relevé pendant la dernière période de forte croissance (c'est-à-dire à la fin

des années 1980). Les taux de chômage plus élevés dans le secteur de la construction, comparativement au taux de chômage global, sont attribuables au caractère saisonnier des emplois de la construction, ainsi qu'à la facilité d'accéder à certains corps de métier.

- Les taux de chômage dans le secteur de la construction diffèrent considérablement selon les régions. Dans certaines provinces, comme en Ontario et en Alberta, le marché de l'emploi est plus serré qu'ailleurs, et il peut plus vraisemblablement y avoir pénurie de main-d'oeuvre. ■

Le taux de chômage est faible



Sources : SCHL, Statistique Canada

Taux de chômage – Construction (%)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
C.-B.	13.4	13.2	12.7	10.2	11.4	10.2	10.2	9.8	10.1	8.9
Alberta	13.8	12.3	11.2	7.1	8.4	8.0	7.0	6.4	7.0	7.6
Saskatchewan	16.3	13.8	12.8	9.6	11.4	13.0	10.9	9.9	10.5	10.6
Manitoba	15.5	14.1	11.9	11.3	9.5	8.9	8.6	8.4	9.5	9.0
Ontario	15.3	13.1	12.1	10.0	8.3	7.9	5.7	6.3	7.1	6.2
Québec	19.1	17.9	17.1	18.0	16.4	13.6	11.0	11.8	12.1	12.1
N.-B.	24.9	22.3	20.2	24.4	23.7	17.2	20.0	23.4	19.9	20.5
N.-É.	23.8	21.8	20.6	20.6	17.1	16.2	18.2	15.7	15.8	16.0
Î.-P.-É.	30.0	23.5	20.6	30.1	23.3	23.0	22.9	18.3	17.0	18.5
Terre-Neuve	34.6	27.9	36.0	37.5	34.8	32.1	29.3	30.8	34.9	34.5

Sources : SCHL, Statistique Canada

L'habitation : richesse fondamentale des Canadiens

Le cours des actions a monté en flèche, si bien qu'au premier trimestre de 2004, et ce pour la première fois depuis 2000, l'avoir propre foncier des ménages canadiens a augmenté moins rapidement que les autres formes de richesse qu'ils possèdent. Cependant, les actifs résidentiels comptent parmi les sources de richesse les plus stables pour les Canadiens. En effet, leur valeur nette s'est accrue en moyenne de 5,5 % par année depuis 1990 et n'a subi qu'une seule baisse trimestrielle d'une année à l'autre durant cette période.

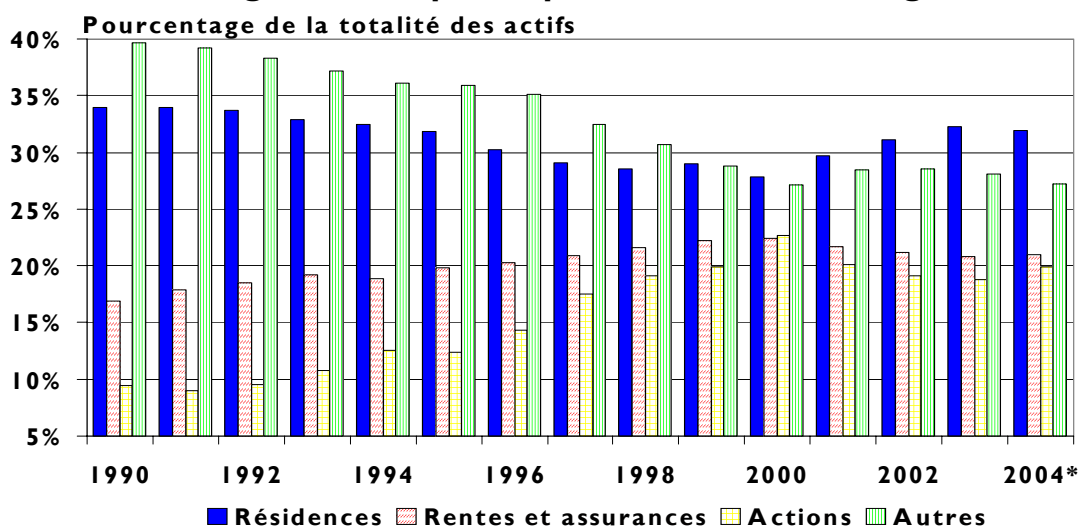
- Pour la première fois, au premier trimestre de 2004, les actifs des ménages¹ canadiens ont été évalués à plus de 5 billions de dollars. Les immeubles résidentiels (terrain et bâtiment) intervenaient pour à peu près 1,6 billion de dollars, soit pour quelque 32 % de la totalité des actifs – proportion légèrement inférieure à celle atteinte au début des années 1990 (34 %), mais supérieure au creux d'environ 27 % enregistré en 2000. Les rentes et les assurances-vie représentaient approximativement 21 % des actifs, et les actions, 20 %. La proportion restante était composée de biens de consommation durables (véhicules et meubles, principalement), de divers instruments financiers (dépôts bancaires, obligations, etc.) et d'actifs utilisés dans des entreprises non constituées en société (machines et matériel, immeubles, stocks).
- La richesse, ou valeur nette, correspond à la valeur des actifs après déduction des dettes contractées pour leur acquisition. Le passif des

ménages¹ comprend notamment des emprunts hypothécaires, des emprunts bancaires et d'autres emprunts. À l'heure actuelle, la valeur nette des actifs résidentiels² représente 27 % de la valeur nette de l'ensemble des actifs, alors que la valeur brute des actifs résidentiels contribue pour 32 % de la valeur brute de tous les actifs. Cela signifie que les ménages ont davantage tendance à emprunter pour l'acquisition d'immeubles résidentiels que pour l'achat d'autres types d'actifs.

- Grâce aux nombreuses mises en chantier d'habitations et au renchérissement des terrains et des logements existants, la valeur brute des actifs résidentiels a vu son taux de croissance monter à 8,7 % au premier trimestre par rapport à la même période en 2003 (voir le tableau). Le volet terrain et le volet bâtiment ont tous deux contribué à cette accélération. La valeur des emprunts hypothécaires a pour sa part augmenté à un rythme régulier et plus lent, si bien que la valeur nette des actifs résidentiels

Suite à la page 5

Le logement : principal actif des ménages¹



Sources : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada, Bilan national

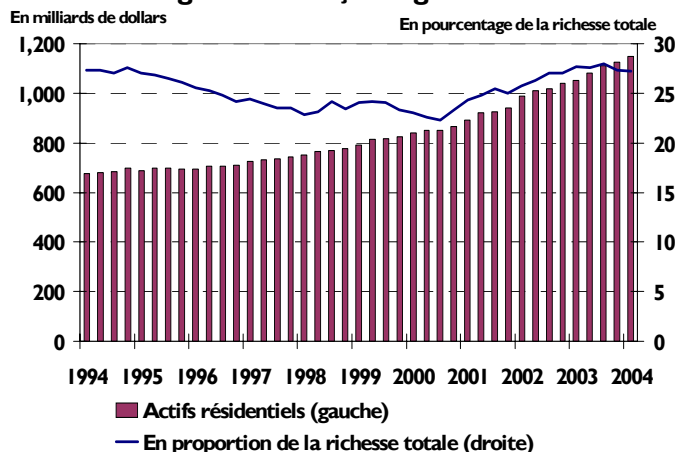
¹Selon la définition de Statistique Canada, les ménages comprennent des personnes et des entreprises non constituées en société.

²Les emprunts hypothécaires contractés pour l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble peuvent être classés dans la catégorie des propriétés résidentielles ou dans celle des propriétés non résidentielles selon la valeur brute de ces actifs. Il est donc possible de calculer la valeur nette des actifs résidentiels et d'en comparer les tendances avec celles que suit la valeur nette d'autres types d'actifs qui composent la richesse des ménages.

L'habitation : richesse fondamentale des Canadiens (suite)

s'est accrue encore plus fortement durant cette période, soit de 9,5 %. Cette croissance plus vigoureuse qu'a affichée la valeur nette des actifs résidentiels par comparaison à leur valeur brute semble indiquer que les ménages ne prennent pas d'engagements financiers excessifs pour acquérir ce genre d'actifs.

La valeur nette des actifs résidentiels augmente de façon régulière



Sources : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada, Bilan national

- Bien que la valeur nette des actifs résidentiels ait grimpé au premier trimestre, sa part de la valeur nette de tous les actifs a quelque peu diminué parce que la valeur nette d'autres types d'actifs a augmenté encore plus considérablement, soit de 13,7 %. Les actifs

ayant eu le plus d'incidence sont les rentes et assurances-vie ainsi que les actions détenues par les ménages, dont la valeur a bondi respectivement de 12,3 et 21,5 %. Vu l'importante hausse observée dans ces deux catégories d'actifs depuis le milieu de 2003, la part que représente la valeur nette des actifs résidentiels sur l'ensemble des actifs a plafonné, après avoir suivi une tendance ascendante qui s'était amorcée en 2000.

- La valeur des actifs constitués d'actions a connu un accroissement rapide vers le milieu des années 1990, pour ensuite décroître jusqu'à tout récemment, ce qui a fait fluctuer la valeur totale des actifs des ménages et, par conséquent, la part occupée par les actifs résidentiels. Néanmoins, la valeur nette des actifs résidentiels a progressé de façon assez régulière pendant une bonne partie des années 1990, malgré la stationnarité relative des prix des habitations. Étant donné les importantes hausses que subissent les prix des logements depuis 2000, l'augmentation de la valeur nette des actifs résidentiels s'est accélérée quelque peu. Tout compte fait, les actifs résidentiels ont compté parmi les composantes les plus stables de la richesse des Canadiens; depuis 1990, leur valeur nette s'est appréciée en moyenne de 5,5 % et n'a accusé qu'un seul repli trimestriel d'une année à l'autre. ■

Richesse des ménages canadiens*

	Valeur (en milliards de dollars)					Var. en %, d'une année à l'autre		
	4T 2001	4T 2002	1T 2003	4T 2003	1T 2004	4T 2002	4T 2003	1T 2004
Total des actifs	4 528	4 665	4 611	4 985	5 079	3,0	6,9	10,2
Valeur nette	3 760	3 853	3 800	4 129	4 229	2,5	7,2	11,3
Actifs résidentiels	1 349	1 475	1 490	1 593	1 619	9,4	8,0	8,7
Bâtiments ¹	823	886	896	956	972	7,6	7,9	8,5
Terrains ²	525	589	594	636	647	12,2	8,0	8,9
Prêts hypothécaires ³	409	435	440	465	470	6,3	6,9	6,9
Valeur nette des actifs résidentiels	939	1 040	1 050	1 127	1 149	10,7	8,4	9,5

¹Les bâtiments résidentiels représentent 97 % de la valeur des immeubles détenus par des ménages.

²Selon les estimations, les terrains résidentiels contribuent pour 87,5 % de la valeur des terrains détenus par des ménages.

³Les emprunts hypothécaires contractés par des ménages sont considérés comme des dettes. On se sert du rapport entre la valeur brute des actifs résidentiels et celle de l'ensemble des actifs pour répartir les emprunts hypothécaires entre les actifs résidentiels et les actifs non résidentiels.

*Selon la définition de Statistique Canada, les ménages comprennent des personnes et des entreprises non constituées en société.

Sources : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de Statistique Canada, Bilan national

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2003	T4:03	T1:04	T2:04	M5:04	M6:04	M7:04
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	218,4	226,2	225,5	232,7	232,1	232,1	218,6
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	-1,3	-0,3	3,2	-0,8	0,0	-5,8
Canada, toutes catégories, régions rurales	26,5	27,7	31,4	23,6	23,6	23,6	26,8
Variation en % par rapport à la période précédente	2,3	4,1	13,4	-24,8	0,0	0,0	13,6
Canada, toutes catégories, régions urbaines	191,9	198,5	194,1	209,1	208,5	208,5	191,8
Variation en % par rapport à la période précédente	7,1	-2,0	-2,2	7,7	-0,9	0,0	-8,0
Canada, log. individuels, régions urbaines	100,3	103,7	101,0	104,7	108,1	101,9	107,5
Variation en % par rapport à la période précédente	-2,7	1,7	-2,6	3,7	3,6	-5,7	5,5
Canada, log. collectifs, régions urbaines	91,6	94,8	93,1	104,4	100,4	106,6	84,3
Variation en % par rapport à la période précédente	20,5	-5,8	-1,8	12,1	-5,4	6,2	-20,9
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	2,7	3,0	3,5	2,8	2,7	2,8	2,6
Variation en % par rapport à la période précédente	11,3	20,0	16,7	-20,0	-6,9	3,7	-7,1
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,8	0,7	1,0	1,2	1,1	1,3	0,9
Variation en % par rapport à la période précédente	5,0	0,0	42,9	20,0	10,0	18,2	-30,8
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	5,1	5,2	5,9	4,1	4,0	4,6	4,1
Variation en % par rapport à la période précédente	2,5	6,1	13,5	-30,5	8,1	15,0	-10,9
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	4,5	4,2	2,4	4,1	4,4	3,7	3,7
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	-12,5	-42,9	70,8	4,8	-15,9	0,0
Québec, toutes catégories et régions	50,3	56,2	59,0	55,4	57,1	52,7	56,9
Variation en % par rapport à la période précédente	18,5	0,0	5,0	-6,1	1,1	-7,7	8,0
Ontario, toutes catégories et régions	85,2	86,5	79,5	87,9	88,2	88,7	81,2
Variation en % par rapport à la période précédente	1,9	1,2	-8,1	10,6	1,6	0,6	-8,5
Manitoba, toutes catégories et régions	4,2	4,9	4,0	4,1	4,2	4,0	4,9
Variation en % par rapport à la période précédente	16,3	14,0	-18,4	2,5	0,0	-4,8	22,5
Saskatchewan, toutes catégories et régions	3,3	2,9	3,0	4,6	7,1	2,7	3,0
Variation en % par rapport à la période précédente	11,9	-9,4	3,4	53,3	82,1	-62,0	11,1
Alberta, toutes catégories et régions	36,2	34,3	36,4	33,8	29,5	40,1	32,0
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,7	-8,5	6,1	-7,1	-7,5	35,9	-20,2
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	26,2	28,3	30,8	34,7	33,8	31,5	29,3
Variation en % par rapport à la période précédente	21,0	-4,4	8,8	12,7	-13,1	-6,8	-7,0

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	T4:03	T1:04	T2:04	M5:04	M6:04	M7:04
Canada	191,9	198,5	194,1	209,1	208,5	208,5	191,8
Terre-Neuve	1,9	2,3	2,7	2,1	2,0	2,1	2,0
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,5	0,7	0,8	0,7	0,9	0,6
Nouvelle-Écosse	3,6	3,8	4,8	3,1	3,0	3,6	2,7
Nouveau-Brunswick	3,0	2,8	1,5	2,9	3,2	2,5	2,8
Québec	39,9	44,0	46,6	47,0	48,7	44,3	46,7
Ontario	80,9	81,8	73,3	83,8	84,1	84,6	75,9
Manitoba	2,7	3,4	2,3	2,6	2,7	2,5	3,2
Saskatchewan	2,6	2,4	2,3	3,9	6,4	2,0	2,1
Alberta	32,1	30,5	31,9	30,2	25,9	36,5	28,0
Colombie-Britannique	24,7	27,0	28,0	32,7	31,8	29,5	27,8

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2003	T4:03	T1:04	T2:04	M5:04	M6:04	M7:04
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	4,8	5,0	5,0	5,3	5,3	5,2	4,9
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-0,9	5,3	7,3	8,6	9,2	7,0	7,0
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	5,7	6,0	5,9	6,0	5,7	6,4	6,6
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,9	19,6	13,1	5,5	1,1	8,7	17,7
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	116,7	119,0	120,4	122,6	122,7	123,5	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,8	5,0	5,0	5,8	5,8	6,2	n.d.

Logements existants

Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	434,6	441,6	446,4	477,4	470,8	477,8	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	3,9	8,8	8,1	14,3	14,1	7,8	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$CAN)**	207,3	215,0	220,8	225,5	228,1	223,0	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,7	10,7	9,9	10,7	12,7	7,2	n.d.

Marché hypothécaire

Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,84	4,68	4,30	4,57	4,55	4,70	4,60
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,39	6,45	5,85	6,45	6,50	6,70	6,55

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.