

T

ENDANCES

LOGEMENT

Le 10 octobre 2000, Volume 5, numéro 10

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mises en chantier de nouveau à la hausse : 156 400 en septembre

En septembre, 156 400 logements* ont été mis en chantier au Canada comparativement au niveau de 146 000 logements enregistré en août. Il s'agit d'une augmentation de 7,1 %.

En milieu urbain, la légère baisse des mises en chantier de logements individuels (-0,4 % à 72 400 logements) fut largement compensée par la croissance importante du côté des logements collectifs alors que ceux-ci ont atteint le niveau de 63 000 unités, une hausse de 20,4 %.

D'un mois à l'autre, les mises en chantier continue d'afficher de fortes fluctuations qui semblent toutefois vouloir s'amenuiser.

Le mois dernier, le volume des mises en chantier a été soutenue par la reprise attendue de la construction de logements collectifs à Toronto, Montréal et Vancouver. Par contre, on observe un plafonnement de l'activité du côté des maisons individuelles à l'échelle nationale, ce qui donne peut-être une indication de l'essoufflement du marché.

Suite en page 2...

Dans ce numéro :

La dette hypothécaire résidentielle nationale perd du poids. 2

Mises en chantier régionales : mesure du retard du cycle d'expansion actuel. 3

Les entrepôts de rénovation hésitent face au commerce électronique. 4

Constructeurs et prêteurs hypothécaires collaborent de plus en plus. 4

La dette hypothécaire croît moins vite que la dette de consommation. 5

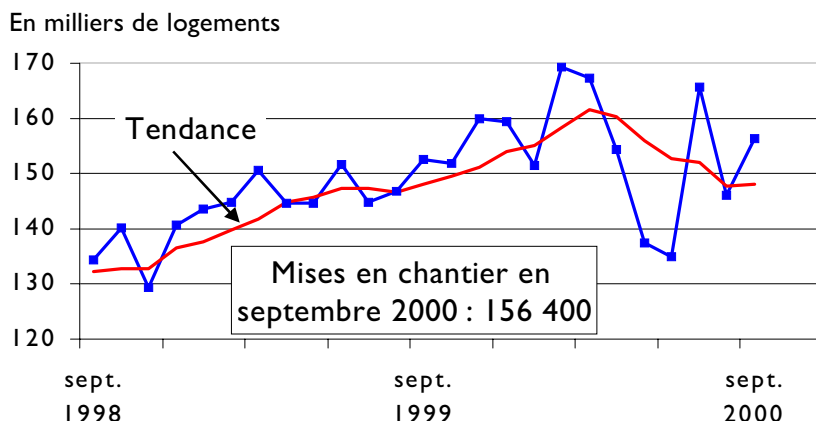
Crédit hypothécaire en Ontario et en Alberta 5

Exporter en Allemagne. - 6

Migration : dernier bilan en Atlantique. 6

Tableaux. 7

Mises en chantier au Canada toutes régions, *DDA



Source : Tendances logement SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Mises en chantier - Suite de la page 1

Au plan régional, la Colombie-Britannique a ouvert la marche avec un gain spectaculaire de 51 %, enregistrant 13 400 mises en chantier (en données désaisonnalisées annualisées), suite à la contre-performance du mois d'août. Dans les Prairies, la hausse des mises en chantier fut de 13,1 % à 26 700. Les mises en chantier étaient également en hausse en Ontario (8,4 %) alors que la construction de 67 300 logements débutait. Enfin, l'activité s'est repliée au Québec (-6,0 % à 21 900 logements) et plus fortement dans l'Atlantique (-14,1 % à 6 100 logements).

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, s'est élevé à 39 700 à Toronto, 16 300 à Montréal et 8 400 à Vancouver.

Après neuf mois d'activité, les mises en chantier réelles dans les centres urbains affichent un gain de 3,5 % par rapport à la même période en 1999. ■

Nos collaborateurs : Philippe Le Goff, Claude Lapointe, Louis Trottier et Robin Wiebe.

Renseignements :

Philippe Le Goff au 1-613-748-2933
ou plegoff@cmhc-schl.gc.ca

Abonnements: 1-613-748-2006 ou
<http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin>

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2000.

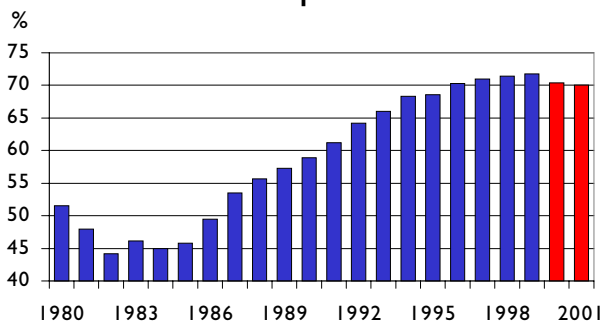
Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de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

Le ratio de la dette hypothécaire en fonction du revenu disponible des ménages entre dans une phase de déclin après 15 ans de croissance.

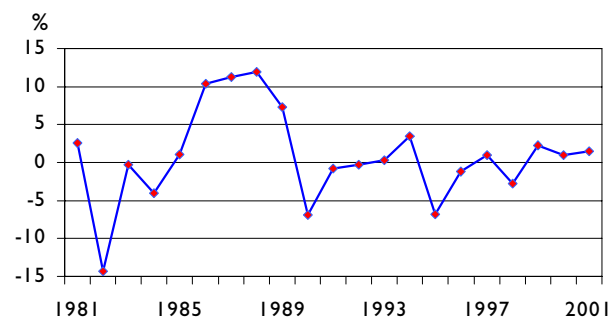
- Un revirement spectaculaire est en voie de se produire sur le marché immobilier. Le revenu disponible de l'ensemble des ménages augmente maintenant plus vite que l'encours du crédit hypothécaire. De plus, compte tenu des prévisions relatives aux remboursements anticipés, le ratio de l'encours du crédit hypothécaire en fonction du revenu disponible national devrait tomber à 70,4 % cette année et à 70,0 % en 2001.
- Il faut rappeler que cet endettement est la contrepartie d'un actif, le parc immobilier résidentiel, dont la valeur devrait continuer de croître en terme réel au cours des deux prochaines années. En effet, on prévoit que le prix de revente réel moyen au Canada progressera de 1,0 % cette année et de 1,5 %. Entre 1981 et 1999, le prix de revente réel moyen a augmenté de 0,7 % par année en moyenne. ■

Encours du crédit hypothécaire en % du revenu disponible national



Sources : Tendances logement SCHL, Statistique Canada.
Prévisions de la SCHL pour 2000 et 2001

Prix de revente réel moyen variation annuelle



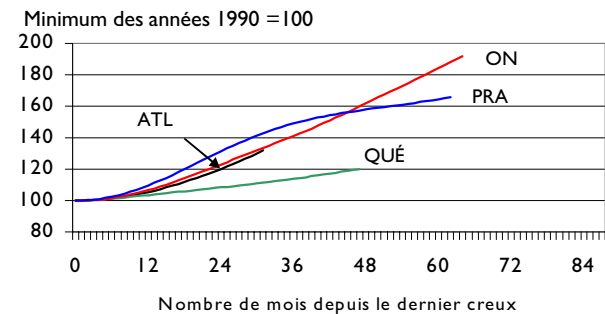
Sources : Tendances logement SCHL, Association canadienne de l'immeuble. Prévisions de la SCHL pour 2000-2001

Mises en chantier : rythme d'expansion plus lent que dans les années 80

Malgré l'accroissement du nombre total des mises en chantier dans quatre des cinq régions au pays, on note un retard important par rapport au point sommet du dernier cycle.

- L'examen des cycles économiques est une façon pratique de prévoir les variables économiques notamment les mises en chantier. De plus, bien que les mises en chantier à l'échelon national suivent généralement l'évolution macroéconomique et démographique, on observe d'importantes différences d'une région à l'autre qui laissent apparaître une superposition d'influences locales. Le fait de comparer le cycle de croissance dans les années 1980 et le rythme actuel de la construction résidentielle permet de mieux prévoir à quel moment se produira le ralentissement des mises en chantier dans chaque région.
- De 1980 à 1999, l'Ontario représentait 38 % des mises en chantier de l'ensemble du pays. Comme l'indique le tableau, les mises en chantier en Ontario ont augmenté pendant 72 mois dans les années 1980 pour culminer en janvier 1998 à seulement 0,5 % de moins que le précédent pic conjoncturel atteint en novembre 1972. En Ontario, la présente phase d'expansion des mises en chantier a commencé en avril 1995 et durait en août 2000 depuis 64 mois. Bien que celle-ci soit relativement récente, le niveau des mises en chantier enregistré en août 2000 est de 19,9 % inférieur au sommet des années 80.
- En août 2000, la phase d'expansion au Québec en était à son 48^{ème} mois, contre une durée de 68 mois dans les années 1980. Durant cette période, les mises en chantier avaient atteint un sommet nettement supérieur à celui des années 1970. À l'heure actuelle, les mises en chantier sont en retard par rapport au sommet des années 1980.
- Dans les Prairies, la hausse des mises en chantier en août 2000 porte à 62 le nombre de mois de la phase d'expansion en cours, contre 53 pour la précédente. Le niveau d'activité le plus élevé cette année est cependant en deçà de 30,1 % par rapport à celui atteint dans les années 1980.
- Dans l'Atlantique la phase d'expansion actuelle dure depuis 31 mois et est la plus courte au pays, tant en chiffres absolus que par rapport aux données historiques. Dans les années 1980, les mises en chantier y avaient progressé durant 65 mois. Malgré la courte durée de la présente phase d'expansion, le niveau des mises en chantier n'est que de 23,1 % inférieur au dernier sommet.
- Les mises en chantier en C.-B. se trouvant en phase descendante, elle sera analysée dans le prochain numéro. ■

Mises en chantier: niveau tendanciel et nombre de mois depuis le dernier creux



Source : Tendances logement SCHL

Tendance des mises en chantier au Canada - centres urbains

	Écart en % 1980/1970 (a)	Écart en % 2000/1980 (b)	Durée de la phase d'expansion des années 1980 (c)	Durée de la phase d'expansion actuelle
Atlantic	-16.3	-23.1	65	31
Quebec	17.8	-64.0	68	47
Ontario	-0.5	-19.9	72	64
Prairies	-15.2	-30.1	53	62
Canada	-1.3	-31.3	57	55

Source: CMHC Housing facts

(a) Niveau tendanciel maximal de la décennie 1980 comparé au sommet de la décennie 1970

(b) Niveau tendanciel maximal atteint cette année (2000) comparé au sommet de la décennie 1980

(c) Durée de la phase d'expansion en mois selon la région

Les entrepôts de rénovation et les défis du «B2C»

Loin d'être mis de côté, les entrepôts de rénovation d'aujourd'hui s'aligneront avec le commerce électronique, une fois que plusieurs défis de taille seront relevés.

- Un consensus dans l'industrie du commerce de détail se dégage: des magasins invitants et la présence simultanée du commerce électronique semble être la recette optimale.
- Au niveau des entrepôts de rénovation, l'expansion soutenue des chaînes de magasins entrepôts et le rodage actuel du site de Home Depot résulteront à moyen terme en une telle relation parallèle "briques et clics" au Canada. Des prévisions à ce sujet laissent entrevoir une place grandissante mais limitée du commerce électronique dans les prochaines années.
- Il reste cependant bien des défis à relever du côté de l'internet. Les difficultés de gestion des sites de commerce électronique et les piètres résultats financiers des investissements réalisés freinent les bonnes intentions des détaillants.
- Un autre facteur potentiel ralentissant la percée du commerce électronique est la présente phase d'expansion des chaînes d'entrepôts de rénovation. Des ressources humaines et financières importantes y sont consacrées, laissant moins de place au développement des infrastructures de commerce électronique.
- Un virage résolu vers l'internet n'a pas encore eu lieu mais des exemples de réussite existent dans d'autres secteurs du commerce de détail. Des stratégies ciblées vers les acheteurs les plus «branchés» en est un selon des experts. Dans le cas des entrepôts de rénovation, une emphase sur les nouveaux propriétaires, la clientèle la plus familière avec l'internet, semble une cible potentielle.
- Une utilisation plus active du site web, via des promotions spécifiques à l'internet, en inciterait plusieurs à se tourner vers ce mode d'achat. La présence de contenu plus interactif et changeant, comme l'est la circulaire postale par exemple, permettrait à ces sites de devenir des lieux à visiter régulièrement, comme les sites de transactions bancaires et de nouvelles.
- Il s'agirait également d'une belle vitrine pour les fabricants de matériaux et d'accessoires afin de mieux faire connaître leurs produits.■

Chiffres sur le commerce de détail aux États-Unis

Type de commerce	% des ventes	
	1998	2003
Détail: électronique	0.6	6.0
Détail: magasins	92.9	90.0
Télé-marketing	6.5	4.0

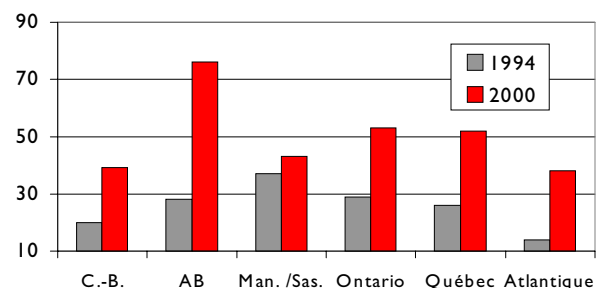
Sources : Tendances logement SCHL, Hardlines Marketing Conference

Un outil de vente de plus en plus populaire chez les constructeurs

La proportion des constructeurs qui offrent des forfaits de financement hypothécaire liés à un prêteur en particulier a doublé depuis six ans.

- Selon les derniers résultats (Hiver 1999/2000) du **CHBA Pulse Survey of Home Builders**, 52 % des constructeurs interrogés offrent à leurs clients un plan de financement avec un prêteur hypothécaire spécifique. Cette proportion était de 26 % en 1994.
- Pour les constructeurs, l'offre de conditions plus "avantageuses" peut permettre de boucler une vente auprès d'acheteurs dont la situation financière se situe, dans certains cas, à la limite des conditions requises. Pour le prêteur, cet accès en première ligne est un outil de pénétration du marché efficace, peu coûteux en publicité et en personnel et utile pour aller chercher de nouveaux prêts.■

Part des constructeurs offrant un forfait de financement à leurs clients



Source : Tendances logement SCHL, Enquête Pulse.

La part de la dette hypothécaire sur la dette totale chute toujours

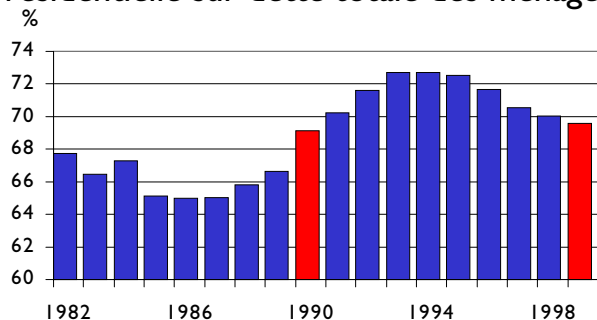
En 1999, la dette hypothécaire des ménages canadiens représentait moins de 70 % de leur dette totale pour la première fois depuis 1990.

- La dette hypothécaire des ménages canadiens augmente moins vite que leur dette de consommation. Contrairement à la deuxième moitié des années 1980, la reprise économique ne se traduit pas par une accélération de la croissance du crédit hypothécaire. Par contre, les ménages s'endettent beaucoup plus rapidement pour acquérir d'autres types de produits et services.
- En 1999, la dette hypothécaire augmentait de 4,7 % contre 7,1 % pour celle relative aux autres biens.
- Le ralentissement de la croissance de

l'endettement hypothécaire dure depuis 1989 et reflète bien la croissance plus faible et le vieillissement de la population. La demande de fonds hypothécaires de la part les ménages, en moyenne plus âgés, augmente à un rythme plus lent. De plus, l'accélération des remboursements anticipés fait son oeuvre et diminue encore plus rapidement la dette hypothécaire.

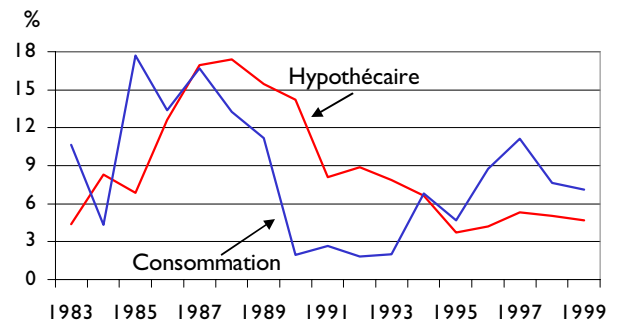
- Cette tendance signale aussi un changement progressif de préférence de consommation des ménages qui se fait au détriment de l'immobilier et de l'endettement hypothécaire, sans nécessairement affecter la rénovation.■

Dette hypothécaire résidentielle sur dette totale des ménages



Sources : Tendances logement SCHL, Banque du Canada

Taux de croissance annuel de l'endettement



Sources : Tendances logement SCHL, Banque du Canada

Croissance du crédit hypothécaire : l'Ontario et l'Alberta domineront

Un haut niveau de mises en chantier et des prix à la hausse s'appuyant sur une croissance économique robuste et une migration soutenue stimuleront la croissance du crédit hypothécaire.

- Avec plus de 43 % du marché, l'évolution de l'encours du prêt hypothécaire en Ontario est déterminante à l'échelle nationale. En 2000 et 2001, la croissance du crédit hypothécaire en Ontario atteindra 6,3 % et 5,0 % respectivement. La croissance sera légèrement plus faible dans les Prairies avec 6,0 % et 4,0 %, alors que la forte conjoncture en Alberta est atténuée par une évolution plus modérée au Manitoba et en Saskatchewan.
- Au Québec, le niveau modéré des mises en chantier et des hausses de prix fera en sorte que le crédit hypothécaire grimpera de 2,5 % et 3,5 % en 2000 et 2001. L'Atlantique et la C.-B. fermeront la marche avec des taux de croissance inférieurs à 2,0 % en 2000-2001.■

Part de l'encours du crédit hypothécaire résidentiel par région

	1990	2000
Atlantique	4,6 %	4,5 %
Québec	21,9 %	18,5 %
Ontario	47,7 %	43,6 %
Prairies	12,5 %	13,7 %
C.-B.	13,4 %	19,7 %

Sources : Tendances logement SCHL, Banque du Canada

Exporter en Allemagne: la faiblesse de l'Euro fait mal

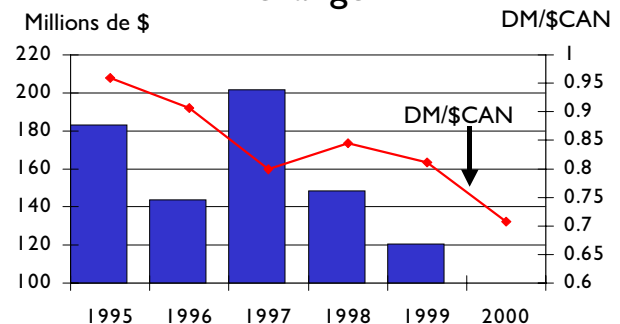
Loin derrière les États-Unis et le Japon en ce qui a trait à la valeur des exportations canadiennes de produits liés à l'habitation, la troisième économie mondiale constitue néanmoins un excellent débouché commercial pour nos produits à moyen terme.

- En attendant la fin de la tourmente qui frappe la monnaie européenne, l'Allemagne reste un marché prometteur pour les matériaux et les produits de construction canadiens. Sa taille, sa richesse et son ouverture au système de construction à ossature de bois canadien vaut la peine que l'on s'y intéresse et qu'on y multiplie les réseaux de contacts et les ententes avec des distributeurs locaux.
- Depuis 1995, les exportations canadiennes de produits reliés à l'habitation en Allemagne ont fluctué entre 120M\$ et 201M\$, représentant en moyenne 1 % de nos exportations totales dans ce secteur.
- La faiblesse de l'Euro nuit sans aucun doute à la compétitivité des produits canadiens face à nos concurrents de l'Euroland. Depuis sa création en janvier 1999, l'Euro a perdu 30 % de sa valeur initiale par rapport au dollar canadien, ce qui réduit considérablement le pouvoir d'achat des européens et des allemands.
- Au plan démographique, la demande de logements sera soutenue par une croissance des ménages jusqu'en 2010. De 36,7 millions de ménages en 1994, il passeront à 38,7 millions en 2010. Le mouvement ne sera pas attribuable à une croissance de la population puisque celle-ci devrait diminuer en Allemagne dans les années à venir. L'Allemagne devrait compter 81,5 millions d'habitants en 2010, contre 82 millions

en 2000, en supposant une migration totale nette de 200 000 personnes par année. Les ménages seront donc plus petits et la proportion de personnes âgées sera à la hausse.

- Le domaine de la construction résidentiel est aussi encouragé par les politiques gouvernementales allemandes. À titre d'exemples, depuis 1996, le gouvernement offre une subvention forfaitaire à la construction de 5 000DM aux familles de la classe ouvrière et moyenne. Le gouvernement a également lancé en 1997 un régime de soutien qui permet aux contribuables de déduire de leurs impôts les coûts d'achat et de rénovation d'anciens immeubles de l'Est.■

Exportations canadiennes et taux de change



Sources : Tendances logement SCHL, Banque du Canada, Statistique Canada

Migration interprovinciale : l'Atlantique améliore son bilan

De juillet 1999 à juillet 2000, le solde migratoire interprovincial des provinces atlantiques s'est considérablement redressé. Seule Terre-neuve présente maintenant un solde défavorable.

- L'un des faits saillants des dernières estimations démographiques de Statistique Canada est la poursuite de la chute du déficit migratoire dans l'Atlantique. Pour tous les agents économiques liés de près ou de loin aux dépenses des ménages (habitation, commerce au détail, services financiers) dans cette région, il s'agit d'une bonne nouvelle.
- Compte tenu des perspectives de croissance économiques dans ces provinces, il est raisonnable de croire que celles-ci continueront d'exercer une plus grande rétention de leurs populations au cours des 12 prochains mois.■

Solde migratoire interprovincial

	Juil. 1999 à juil. 2000	Juil. 1998 à juil. 1999
T.-N.	-2 510	-5 695
I.-P.-E.	979	193
N.-É.	665	201
N.-B.	524	-1 244

Sources : Tendances logement SCHL, Statistique Canada

Données sur le marché de l'habitation pour le mois courant

	1999	T1:00	T2:00	T3:00	M7:00	M8:00	M9:00
Mises en chantier, logements, milliers							
Canada, Total, toutes régions	150,0	162.7	142.1	156.0	165.6	146.0	156.4
%	9,1	3.6	-12.7	9.8	22.7	-11.8	7.1
Canada, total, régions rurales	22,9	23.9	19.0	21.0	21.0	21.0	21.0
%	10,7	-2.4	-20.5	10.5	10.5	0.0	0.0
Canada, total, régions urbaines	127,1	139.3	123.1	135.0	144.6	125.0	135.4
%	8,8	5.1	-11.6	9.7	24.7	-13.6	8.3
Canada, individuels, régions urbaines	72,8	81.3	74.3	73.8	76.3	72.7	72.4
%	6,6	8.0	-8.6	-0.7	5.1	-4.7	-0.4
Canada, collectifs, régions urbaines	54,3	58.0	48.8	61.2	68.3	52.3	63.0
%	12,0	1.4	-15.9	25.4	57.4	-23.4	20.5
Terre-Neuve, total, toutes régions	1,4	1.7	1.4	1.5	1.8	1.3	1.4
%	-5,4	30.8	-17.6	7.1	63.6	-27.8	7.7
Île-du-Prince-Édouard, total, toutes régions	0,6	0.5	0.6	0.6	0.6	0.7	0.5
%	17,6	0.0	20.0	0.0	-14.3	16.7	-28.6
Nouvelle-Écosse, total, toutes régions	4,3	6.4	4.9	4.9	5.4	5.8	3.3
%	35,5	33.3	-23.4	0.0	17.4	7.4	-43.1
Nouveau-Brunswick, total, toutes régions	2,8	4.5	2.4	2.9	2.6	2.3	3.9
%	13,4	45.2	-46.7	20.8	18.2	-11.5	69.6
Québec, total, toutes régions	25,7	26.7	22.4	28.0	27.2	29.1	27.7
%	11,2	-4.0	-16.1	25.0	28.3	7.0	-4.8
Ontario, total, toutes régions	67,2	78.8	63.6	73.7	84.4	65.7	70.9
%	24,9	13.7	-19.3	15.9	39.5	-22.2	7.9
Manitoba, total, toutes régions	3,1	2.3	2.8	2.7	2.6	3.1	2.4
%	8,2	-11.5	21.7	-3.6	-7.1	19.2	-22.6
Saskatchewan, total, toutes régions	3,1	2.4	2.7	2.5	2.7	2.8	2.2
%	4,1	4.3	12.5	-7.4	-15.6	3.7	-21.4
Alberta, total, toutes régions	25,4	26.1	26.0	25.3	24.3	23.6	28.0
%	-6,2	-4.7	-0.4	-2.7	0.0	-2.9	18.6
Colombie-Britannique, total, toutes régions	16,3	13.3	15.3	13.9	14.0	11.6	16.1
%	-18,2	-25.7	15.0	-9.2	-2.8	-17.1	38.8

SOURCE : SCHL.

Toutes les données sont désaisonnalisées à un taux annuel, celles du mois le plus récent sont préliminaires.

% : variation en pourcentage par rapport à la période précédente.

Mises en chantier, régions urbaines*

	1999	T1:00	T2:00	T3:00	M7:00	M8:00	M9:00
Canada	127,1	139,3	123,1	135,0	144,6	125,0	135,4
Terre-Neuve	0,9	1,5	1,1	1,1	1,4	0,9	1,0
Île-du-Prince-Édouard	0,4	0,5	0,3	0,4	0,4	0,5	0,3
Nouvelle-Écosse	2,8	4,2	3,1	3,2	3,7	4,1	1,6
Nouveau-Brunswick	1,9	2,8	1,6	2,2	1,9	1,6	3,2
Québec	19,5	20,8	17,7	22,2	21,4	23,3	21,9
Ontario	62,9	74,3	60,3	70,1	80,8	62,1	67,3
Manitoba	2,1	1,3	1,6	1,6	1,5	2,0	1,3
Saskatchewan	2,2	2,0	2,0	2,0	2,2	2,3	1,7
Alberta	20,2	20,3	22,4	21,0	20,0	19,3	23,7
Colombie-Britannique	14,2	11,6	13,0	11,2	11,3	8,9	13,4

*Données désaisonnalisées et annualisées (DDA)

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	1999	T1:00	T2:00	T3:00	M7:00	M8:00	M9:00
Logements neufs*							
Achevés inoccupés, indiv, et jum,, rég, urb, %	6,30	6,36	6,21	7,06	6,12	6,21	7,06
	-8,33	1,51	-2,31	13,69	-1,43	1,40	13,69
Achevés inocc,, en bande et app,, rég, urb, %	7,93	8,19	8,12	8,29	8,62	8,53	8,29
	-3,37	8,30	-0,87	2,09	6,16	-1,04	-2,81
Indice des prix, 1992 = 100 %	100,95	102,27	102,93	n.d.	103,2	n.d.	n.d.
	0,89	0,46	0,65	n.d.	0,1	n.d.	n.d.
Logements existants*							
Reventes S.I.A., logements, milliers %	335,73	341,87	333,05	n.d.	325,22	342,86	n.d.
	6,73	5,57	-2,58	n.d.	-1,88	5,42	n.d.
Prix de revente moyen S.I.A., milliers \$ %	158,03	162,11	162,42	n.d.	165,15	161,63	n.d.
	3,72	0,55	0,19	n.d.	1,67	-2,13	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire de 1 an, %	6,80	7,63	8,03	7,9	7,9	7,9	7,9
Taux hypothécaire de 5 ans, %	7,56	8,48	8,51	8,25	8,25	8,25	8,25
Matériaux de construction							
Indice du coût total des matériaux, 1992=100 %	131,13	133,98	131,44	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	5,30	2,70	-1,65	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

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

% : Variation en pourcentage par rapport à la période précédente

n.d. : Données non disponibles

*Données désaisonnalisées et annualisées