

# T

# ENDANCES

# LOGEMENT

Le 8 novembre 2000, Volume 5, numéro 11

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Nouvelle hausse des mises en chantier en octobre : 164 800

En octobre, 164 800 logements\* ont été mis en chantier au Canada comparativement au niveau révisé de 157 100 logements enregistré en septembre. Il s'agit d'une augmentation de 4,9 %.

En milieu urbain, la baisse des mises en chantier de logements individuels (-1,7 % à 71 300 logements) fut largement compensée par la croissance importante des mises en chantier de logements collectifs en Ontario et en Colombie-Britannique. Celles-ci ont atteint le niveau de 72 300 unités, une hausse de 14,8 %.

Les données d'octobre sont encourageantes dans la mesure où l'offre accrue de logements collectifs répond à une demande de logements toujours forte qui doit composer à court terme avec un inventaire de logements neufs de plus en plus restreint.

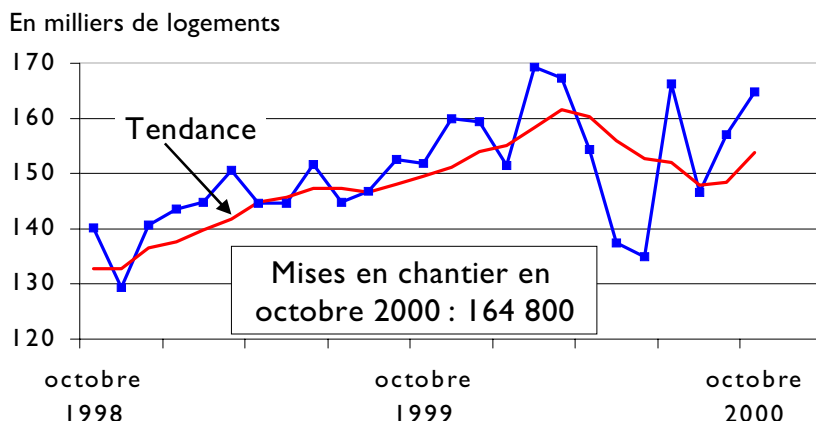
Toutefois, la robustesse des mises en chantier de logements collectifs doit être considérée prudemment étant donnée la forte volatilité de ce type de construction.

Suite en page 2...

## Dans ce numéro :

Prévisions 2001. ....	2
Les régions métropolitaines en croissance en 2001. ---	3
Mises en chantier en C.-B. : 50 ans de données. ....	3
Conjonture économique, pénuries et durée de la construction. ....	4
Les dépenses de rénovation des ménages sans prêt hypothécaire. ....	5
Le nombre de logements neufs invendus chute à Vancouver . ....	6
Un siècle d'immigration au Canada. ....	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 une hausse de forte amplitude (39,6 %) pour un deuxième mois consécutif, enregistrant 18 700 mises en chantier (en données désaisonnalisées annualisées). La construction de logement collectifs en Ontario, notamment dans les régions de Toronto, Ottawa et Oshawa a mené la province à un gain de 9,1 % soit 73 500 logements. Les régions des Prairies (-9,0 % à 24 300 logements), de l'Atlantique (-8,2 % à 5 600 logements) et plus modestement le Québec (-1,8 % à 21 500 logements) ont enregistré un recul des mises en chantier en octobre.

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, s'est élevé à 46 400 à Toronto, 13 000 à Montréal et 14 700 à Vancouver.

Après dix mois d'activité, les mises en chantier réelles dans les centres urbains affichent un gain de 4,6 % par rapport à la même période en 1999. ■

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

**Renseignements :**

**Philippe Le Goff au 1-613-748-2933**  
ou [plegoff@cmhc-schl.gc.ca](mailto: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.

**Prévisions 2001 : la phase d'expansion se poursuit**

**Toutes les provinces à l'exception de la Nouvelle-Écosse et du Nouveau-Brunswick connaîtront une hausse des mises en chantier en 2001.**

- Dans notre dernier numéro de **Perspectives SCHL du marché de l'habitation** nous prévoyons que les mises en chantier s'élèveront à 154 800 en 2000 et à 160 900 en 2001, en raison de la croissance de l'emploi et des revenus, de l'optimisme des consommateurs et de la hausse de la migration et du prix des logements. Ces facteurs positifs compenseront les effets du relèvement des taux hypothécaires cette année et le ralentissement de la croissance économique en 2001.
- Après avoir légèrement diminué cette année, les reventes augmenteront de 3,6 % en 2001 pour dépasser le chiffre record atteint en 1999. L'activité la plus intense aura lieu au Québec cette année, puis en C.-B. et en Ontario en 2001.
- On prévoit que le prix des logements existants progressera à un rythme avoisinant celui de l'an dernier. Ainsi, les prix devraient monter d'environ 3,5 %, en 2000 tout comme en 2001. ■

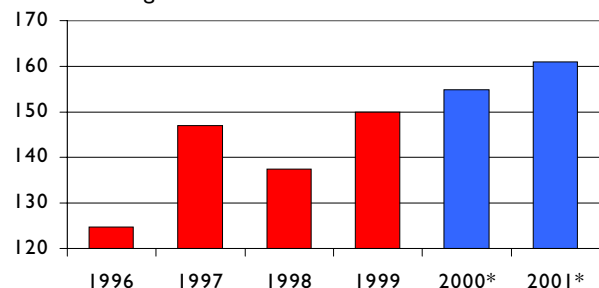
**Détail des prévisions**

	1999	2000*	2001*
Mises en chantier	149 968	154 800	160 900
Nombre de reventes	335 208	330 100	341 900
Prix de revente moyen (\$)	158 064	163 400	169 100

Sources : Tendances logement SCHL, Association canadienne de l'immeuble

**Mises en chantier au Canada**

Milliers de logements



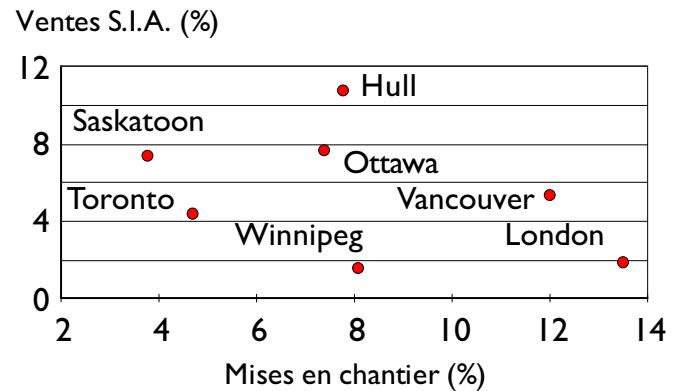
Source : Tendances logement SCHL. \*Prévisions

## Les régions métropolitaines à fort potentiel de croissance en 2001

Voici sur la base de leur croissance prévue des mises en chantier ou des transactions de revente les régions métropolitaines dont le momentum offrent de nouvelles possibilités d'affaires pour les entreprises de services et de commerce de détail.

- Après quelques années difficiles, il semble que 2001 sera positive dans le secteur de l'habitation pour la région métropolitaine de Vancouver. La SCHL y prévoit une hausse des mises en chantier de 12 %.
- La région d'Ottawa-Hull n'a pas fini de faire les manchettes. Le développement économique de la région ne permettra pas de relâchement dans la construction domiciliaire qui enregistrera des hausses de mises en chantier avoisinant les 7,5 % en 2001.
- À Saskatoon, l'offre insuffisante de logements à prix abordables sur le marché de la revente stimuleront les mises en chantier en 2001 (3,8 %). D'autre part, un bilan migratoire positif à Winnipeg entrainera aussi une hausse des mises en chantier de 8,1 %.
- Toronto et London connaîtront leur part de succès en 2001 avec des hausses respectives de 4,7 % et 13,5 % des mises en chantier. ■

### Les marchés en croissance



Source : Tendances logement SCHL

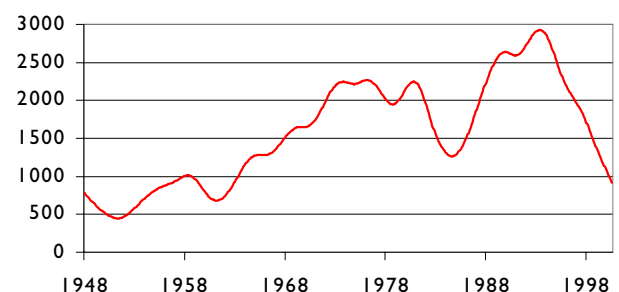
## Mises en chantier en C.-B. : un avenir plus prometteur

La Colombie-Britannique connaît actuellement le fléchissement des mises en chantier le plus grave depuis 50 ans, mais on s'attend à une reprise en 2001

- Comme il était indiqué dans le numéro de *Tendances logement* du mois dernier, l'étude des cycles économiques antérieurs peut fournir des indices pour prévoir l'avenir dans ce domaine. L'expérience passée est cependant moins utile quand la situation est pire que jamais, ce qui est le cas de la chute actuelle des mises en chantier en Colombie-Britannique.
- Au cours des 50 dernières années, la C.-B. a connu au moins trois périodes de ralentissement important de la construction résidentielle. Durant la première, qui a débuté en mai 1958 et duré 35 mois, les mises en chantier ont reculé de 33 %. Au cours de la seconde, qui a débuté en mars 1976 et s'est poursuivie pendant 31 mois, la baisse a été de 14 %. Enfin, durant la troisième, qui s'est échelonnée sur 47 mois à compter d'octobre 1980, les mises en chantier ont chuté de 44 %.
- Toutefois, la baisse actuelle est plus importante que les précédentes. En août 2000, la tendance à la baisse se poursuivait depuis 87 mois; le nombre de mises en chantier était inférieur de 69 % au sommet précédent, établi en mai 1993. Ce ralentissement est attribuable principalement à la crise asiatique et au creux qui a suivi la forte progression des mises en chantier durant la période 1985-1995.
- Enfin, on voit le bout du tunnel. En s'appuyant sur l'augmentation de 15 % enregistrée dans le secteur des collectifs d'habitation, la SCHL s'attend à ce que le nombre total des logements mis en chantier en Colombie-Britannique grimpe de 10 % en 2001, par suite de l'amélioration de la conjoncture économique et de la réduction des stocks de logements invendus. (voir page 6) ■

### Mises en chantier en C.-B.

Centres urbains - données mensuelles



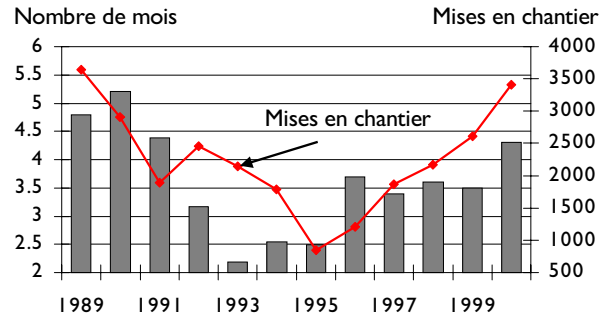
Source : Tendances logement SCHL

## La durée de construction varie beaucoup d'un centre urbain à l'autre

Bien que l'on puisse pas mesurer avec exactitude la longueur des délais qu'occasionnent les variations dans la disponibilité de la main-d'oeuvre, les données de la SCHL montrent une évolution rythmée par la conjoncture économique locale.

- Les données des relevés de l'enquête sur les mises en chantier effectuée chaque mois par la SCHL montrent que les acheteurs d'une maison neuve doivent patienter plus ou moins longtemps avant d'emménager selon la région où ils habitent. La hausse du temps de construction varie aussi grandement entre les régions qui connaissent un niveau de dynamisme économique similaire comme c'est le cas actuellement pour Calgary, Ottawa et Montréal par exemple.
- Pour les régions métropolitaines ci-dessus, les données de la SCHL viennent donc confirmer et chiffrer les propos et les déclarations rapportés par de nombreux médias faisant état des délais de construction plus long en raison notamment d'une plus grande rareté de la main-d'oeuvre dans l'industrie de la construction résidentielle à l'heure actuelle.

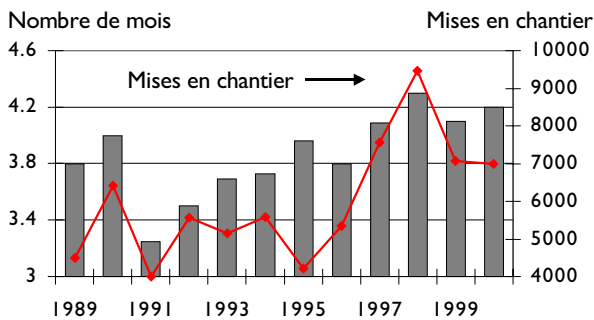
### Durée de la construction et mises en chantier individuelles - Ottawa



Source : Tendances logement SCHL. Prévisions pour 2000

puisque le nombre de travailleurs qualifiés ne peut s'ajuster instantanément à la demande.

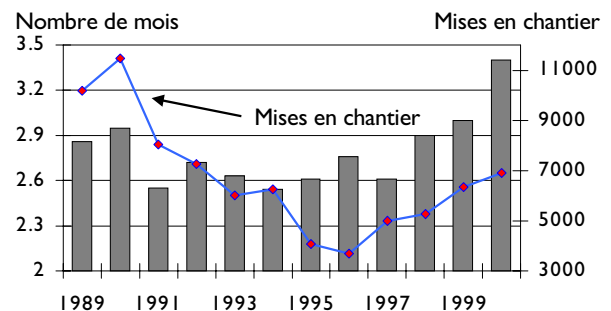
### Durée de la construction et mises en chantier individuelles - Calgary



Source : Tendances logement SCHL. Prévisions pour 2000

- L'analyse graphique montrent de grandes disparités entre les régions urbaines et au sein d'une même région entre les périodes de faible et de forte activité, allant du simple au double. La concurrence de la construction non-résidentielle qui offre une rémunération compétitive est souvent mis de l'avant pour expliquer les pénuries de main-d'oeuvre dans les régions à forte croissance économique.
- Enfin, parallèlement, au nombre de mises en chantier, le type de logement construit (plus ou moins spacieux ou luxueux) peut accroître la durée moyenne de construction. Une plus forte proportion d'auto-construction tend aussi à allonger la durée en construction. ■

### Durée de la construction et mises en chantier individuelles - Montréal



Source : Tendances logement SCHL. Prévisions pour 2000

- La durée "en construction" d'un logement, calculée en nombre de mois, s'étend entre la mise en chantier (semelle et mur de fondations installés) et l'achèvement. Cette méthode de mesure ne tient cependant pas compte de la période plus ou moins longue pendant laquelle un logement n'est pas mis en chantier par le constructeur en raison d'une insuffisance de ressources.
- D'ailleurs ces fortes fluctuations, caractéristiques de l'industrie de la construction, expliquent partiellement les problèmes de pénuries cycliques d'ouvriers dans certaines régions métropolitaines et occasionnelles dans d'autres

## Dépenses de rénovation : le créneau des “sans hypothèque”

Le remboursement complet de l'hypothèque accroît de façon considérable le revenu discrétionnaire des ménages et une bonne partie des fonds rendus disponibles sont réinjectés dans la rénovation et les dépenses connexes à l'habitation.

- Des données extraites de l'enquête sur les dépenses des ménages de Statistique Canada pour 1997-1998 indiquent que les dépenses relatives à l'habitation varient du simple au double entre les ménages qui ont récemment fait l'achat d'une maison selon que leur propriété soit hypothéquée ou non. Les premières années qui suivent l'achat d'une maison neuve ou existante sont généralement déterminantes pour les dépenses de rénovation.
- Ceci signifie que de nombreux ménages continuent d'investir une part importante de leurs revenus à leur logement même après avoir payé leur dette hypothécaire et ces dépenses vont au-delà de l'entretien normal et probablement du remplacement de certaines composantes (fenêtres, toit etc...).
- Compte tenu du vieillissement la population et du nombre croissant de ménages qui remboursent leur hypothèque de façon plus ou moins accélérée, les dépenses de rénovation continueront donc de croître si les ménages adoptent le même comportement dans le futur.
- Les dépenses en rénovation ou connexes à l'habitation ne sont pas aussi importantes

### Acheteurs récents\* selon l'âge (%)

	Avec prêt hypothécaire	Sans prêt hypothécaire
18-24	7,2	3,4
25-34	34,6	14,3
35-44	35,5	21,1
45-54	16,9	15,1
55-64	4,5	23,1
65 et +	1,3	23,0

Sources : Tendances logement SCHL  
Statistique Canada \* : 1997-1998

pour les ménages qui n'ont pas acquis une nouvelle propriété au cours des 5 à 10 dernières années comme en fait foi le tableau ci-dessous.

- Pour le moment, les ménages qui achètent une nouvelle propriété sans prêt hypothécaire représente environ 2 % de l'ensemble des ménages, ce qui en termes de chiffre d'affaires potentiel rend coûteuse toute démarche ciblée de la part des détaillants et des intervenants du marché de la rénovation, même si les dépenses moyennes de ces ménages sont nettement supérieures à la moyenne.■

### Dépenses annuelles moyennes des ménages (1997-1998) connexes à l'habitation au Canada excluant les paiements hypothécaires et les impôts fonciers (en \$)

Type de ménage/de dépenses	Ajouts, rénovations et améliorations	Nouveaux équipements	Entretien, réparations et remplacements	Ameublement	Appareils électro-ménagers	Services et appareils de divertissement
<b>Acheteurs récents</b>						
- sans prêt hypothécaire	4 617	293	491	1 401	854	442
- avec prêt hypothécaire	2 060	195	765	1 203	788	737
<b>Ménages propriétaires n'ayant pas déménagés 5-10 ans</b>						
- sans prêt hypothécaire	1 199	98	546	319	290	388
- avec prêt hypothécaire	1 779	104	907	385	324	596

Sources : Tendances logement SCHL, Enquête sur les dépenses des ménages de Statistique Canada

## Les inventaires de logements neufs chutent à Vancouver

La diminution des inventaires depuis trois ans va faciliter la reprise en 2001.

- Le nombre de logements neufs invendus dans la métropole de la côte ouest continue de baisser et même s'accélère depuis le début de l'année. Dans le cas, des logements individuels et jumelés, le niveau atteint en septembre 2000 est de loin le plus faible recensé depuis au moins une dizaine d'années. Dans le cas des maisons en rangée et des appartements, la baisse est moins rapide mais au cours des prochains mois le niveau devrait diminuer davantage en raison de la faiblesse des mises en chantier observée au cours de l'été. ■

### Inventaire de logements neufs

	Septembre	1998	1999	2000
Maisons ind. et jumelées		1 427	780	643
Appart., maisons en rangée et autres		3 165	3271	2 576

Source : Tendances logement SCHL

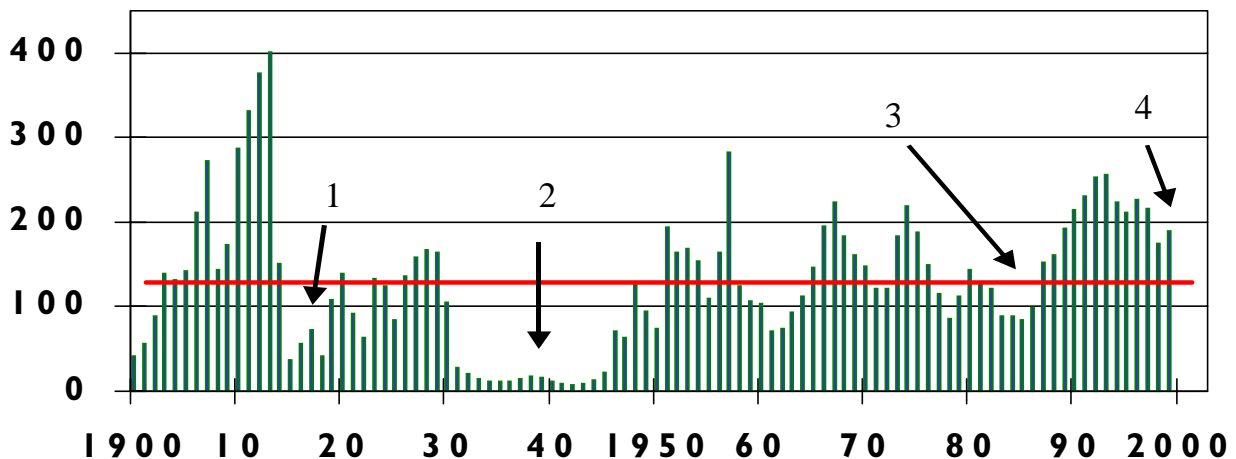
## Un siècle d'immigration au Canada : un apport important

Au cours du dernier siècle, le Canada a reçu en moyenne 129 500 immigrants par année. En 1999, 190 000 immigrants sont entrés au Canada. La cible du gouvernement canadien est de 225 000.

- Ces dernières années, entre 30 % et 40 % de l'accroissement de la demande de logements au Canada, mesurée par les mises en chantier, peut être associée à la hausse de la population et des ménages résultant de l'immigration. Cet estimé repose sur l'hypothèse qu'en général la taille des ménages immigrants est plus grande que la moyenne canadienne de 2,7 personnes.
- Voici les faits saillants de 100 ans d'immigration:
  - Première guerre mondiale 1914-1918.
  - Grande dépression et Seconde guerre mondiale 1939-1945.
  - Politique de faible immigration.
  - Politique de forte immigration.
- En 2000-2001, le niveau d'immigration devrait rester élevé sur une base historique. ■

## Immigration au Canada

Milliers de personnes



Sources: Tendances logement SCHL, Statistique Canada

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

	1999	T1:00	T2:00	T3:00	M8:00	M9:00	M10:00
<b>Mises en chantier, logements, milliers</b>							
<b>Canada, Total, toutes régions</b>	<b>150,0</b>	<b>162.7</b>	<b>142.1</b>	<b>156.6</b>	<b>146.6</b>	<b>157.1</b>	<b>164.8</b>
%	9,1	3.6	-12.7	10.2	-11.8	7.2	4.9
<b>Canada, total, régions rurales</b>	<b>22,9</b>	<b>23.9</b>	<b>19.0</b>	<b>21.6</b>	<b>21.6</b>	<b>21.6</b>	<b>21.2</b>
%	10,7	-2.4	-20.5	13.7	0.0	0.0	-1.9
<b>Canada, total, régions urbaines</b>	<b>127,1</b>	<b>139.3</b>	<b>123.1</b>	<b>135.0</b>	<b>125.0</b>	<b>135.5</b>	<b>143.6</b>
%	8,8	5.1	-11.6	9.7	-13.6	8.4	6.0
<b>Canada, individuels, régions urbaines</b>	<b>72,8</b>	<b>81.3</b>	<b>74.3</b>	<b>73.8</b>	<b>72.7</b>	<b>72.5</b>	<b>71.3</b>
%	6,6	8.0	-8.6	-0.7	-4.7	-0.3	-1.7
<b>Canada, collectifs, régions urbaines</b>	<b>54,3</b>	<b>58.0</b>	<b>48.8</b>	<b>61.2</b>	<b>52.3</b>	<b>63.0</b>	<b>72.3</b>
%	12,0	1.4	-15.9	25.4	-23.4	20.5	14.8
<b>Terre-Neuve, total, toutes régions</b>	<b>1,4</b>	<b>1.7</b>	<b>1.4</b>	<b>1.6</b>	<b>1.4</b>	<b>1.5</b>	<b>1.6</b>
%	-5,4	30.8	-17.6	14.3	-26.3	7.1	6.7
<b>Île-du-Prince-Édouard, total, toutes régions</b>	<b>0,6</b>	<b>0.5</b>	<b>0.6</b>	<b>0.7</b>	<b>0.8</b>	<b>0.6</b>	<b>0.9</b>
%	17,6	0.0	20.0	16.7	14.3	-25.0	50.0
<b>Nouvelle-Écosse, total, toutes régions</b>	<b>4,3</b>	<b>6.4</b>	<b>4.9</b>	<b>4.4</b>	<b>5.3</b>	<b>2.8</b>	<b>3.2</b>
%	35,5	33.3	-23.4	-10.2	8.2	-47.2	14.3
<b>Nouveau-Brunswick, total, toutes régions</b>	<b>2,8</b>	<b>4.5</b>	<b>2.4</b>	<b>3.8</b>	<b>3.2</b>	<b>4.8</b>	<b>2.7</b>
%	13,4	45.2	-46.7	58.3	-8.6	50.0	-43.7
<b>Québec, total, toutes régions</b>	<b>25,7</b>	<b>26.7</b>	<b>22.4</b>	<b>26.0</b>	<b>27.1</b>	<b>25.7</b>	<b>26.4</b>
%	11,2	-4.0	-16.1	16.1	7.5	-5.2	2.7
<b>Ontario, total, toutes régions</b>	<b>67,2</b>	<b>78.8</b>	<b>63.6</b>	<b>74.6</b>	<b>66.6</b>	<b>71.9</b>	<b>77.6</b>
%	24,9	13.7	-19.3	17.3	-21.9	8.0	7.9
<b>Manitoba, total, toutes régions</b>	<b>3,1</b>	<b>2.3</b>	<b>2.8</b>	<b>2.6</b>	<b>3.0</b>	<b>2.3</b>	<b>2.6</b>
%	8,2	-11.5	21.7	-7.1	20.0	-23.3	13.0
<b>Saskatchewan, total, toutes régions</b>	<b>3,1</b>	<b>2.4</b>	<b>2.7</b>	<b>2.5</b>	<b>2.8</b>	<b>2.2</b>	<b>2.3</b>
%	4,1	4.3	12.5	-7.4	3.7	-21.4	4.5
<b>Alberta, total, toutes régions</b>	<b>25,4</b>	<b>26.1</b>	<b>26.0</b>	<b>27.2</b>	<b>25.5</b>	<b>29.9</b>	<b>26.9</b>
%	-6,2	-4.7	-0.4	4.6	-2.7	17.3	-10.0
<b>Colombie-Britannique, total, toutes régions</b>	<b>16,3</b>	<b>13.3</b>	<b>15.3</b>	<b>13.2</b>	<b>10.9</b>	<b>15.4</b>	<b>20.5</b>
%	-18,2	-25.7	15.0	-13.7	-18.0	41.3	33.1

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	M8:00	M9:00	M10:00
Canada	127,1	139,3	123,1	135,0	125,0	135,5	143,6
Terre-Neuve	0,9	1,5	1,1	1,1	0,9	1,0	1,2
Île-du-Prince-Édouard	0,4	0,5	0,3	0,4	0,5	0,3	0,7
Nouvelle-Écosse	2,8	4,2	3,1	3,2	4,1	1,6	1,8
Nouveau-Brunswick	1,9	2,8	1,6	2,2	1,6	3,2	1,9
Québec	19,5	20,8	17,7	22,2	23,3	21,9	21,5
Ontario	62,9	74,3	60,3	70,1	62,1	67,4	73,5
Manitoba	2,1	1,3	1,6	1,6	2,0	1,3	1,6
Saskatchewan	2,2	2,0	2,0	2,0	2,3	1,7	1,9
Alberta	20,2	20,3	22,4	21,0	19,3	23,7	20,8
Colombie-Britannique	14,2	11,6	13,0	11,2	8,9	13,4	18,7

\*Données désaisonnalisées et annualisées (DDA)

## Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	1999	T1:00	T2:00	T3:00	M8:00	M9:00	M10:00
<b>Logements neufs*</b>							
Achevés inoccupés, indiv, et jum., rég, urb,	6,30	6,36	6,21	6,11	6,21	6,11	6,0
%	-8,33	1,51	-2,31	-1,61	1,40	-1,61	-1,80
Achevés inocc., en bande et app., rég, urb,	7,93	8,19	8,12	8,24	8,53	8,24	7,76
%	-3,37	8,30	-0,87	1,46	-1,04	1,46	-5,82
Indice des prix, 1992 = 100	100,95	102,27	102,93	n.d.	103,5	n.d.	n.d.
%	0,89	0,46	0,65	n.d.	0,29	n.d.	n.d.
<b>Logements existants*</b>							
Reventes S.I.A., logements, milliers	335,73	341,87	333,05	336,24	342,86	339,07	n.d.
%	6,73	5,57	-2,58	0,95	5,42	-1,10	n.d.
Prix de revente moyen S.I.A., milliers \$	158,03	162,11	162,42	164,73	161,63	167,12	n.d.
%	3,72	0,55	0,19	1,42	-2,13	3,40	n.d.
<b>Marché hypothécaire</b>							
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

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