

T

ENDANCES

LOGEMENT

Le 8 décembre 2000, Volume 5, numéro 12

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mises en chantier se replient en novembre à 155 800

En novembre, 155 800 logements* ont été mis en chantier au Canada comparativement au niveau révisé de 164 900 logements enregistré en octobre. Il s'agit d'une chute de 5,5 %.

En milieu urbain, la hausse des mises en chantier de logements individuels (8,7 % à 77 600 logements) n'a pu compenser le recul des mises en chantier de logements collectifs (-21,2 % à 57 000 logements).

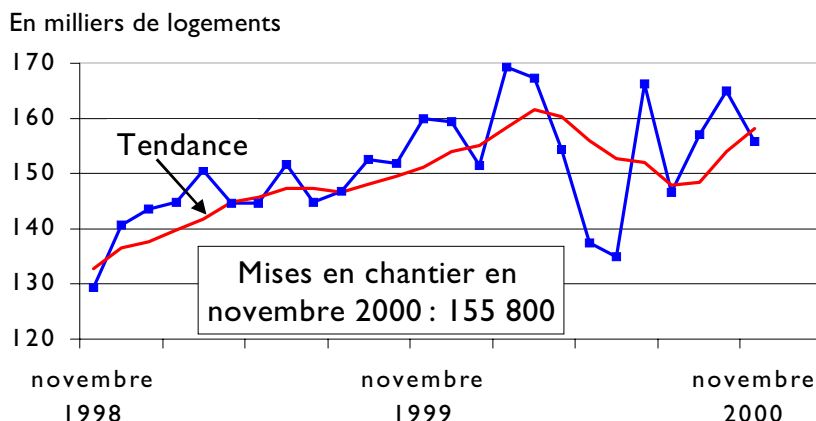
Le mouvement de yo-yo des mises en chantier se poursuit,

rythmé par les fortes fluctuations du marché des logements collectifs. Les données de novembre signalent le retour des mises en chantier à un niveau plus modéré suite à la forte poussée enregistrée en octobre en Ontario et en Colombie-Britannique

L'embellie du côté des maisons individuelles renforce l'idée selon laquelle la demande demeure solide, aisément capable d'absorber entre 155 000 et 160 000 mises en chantier sur une base annuelle.

Suite en page 2...

Mises en chantier au Canada
toutes régions, *DDA



Source : Tendances logement SCHL
*Données désaisonnalisées annualisées

Dans ce numéro :

Le taux d'inoccupation locatif à 1,6 %. 2

Taux d'inoccupation d'équilibre et hausses de loyer réelles. 3

Intentions d'achat et de rénovation des ménages pour 2001. 4

La construction des appartements coûte de plus en plus cher. 4

Nouveaux produits d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL. 5

Le nombre de faillites au sein de l'industrie de la construction diminue. 5

Le prix de revente moyen au-delà de 180 000 \$. 6

Efficacité énergétique ne rime pas avec ventilation. 6

Tableaux. 7



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Mises en chantier - Suite de la page 1

Au plan régional, la région des Prairies et en particulier l'Alberta, a ouvert la marche avec une hausse des mises en chantier de (10,3 %) soit 26 700 logements (en données désaisonnalisées annualisées). Tout près derrière, le Québec a connu un bon mois de novembre (10,2 %) avec 23 700 mises en chantier. Les trois autres régions affichaient des baisses le mois dernier avec dans l'ordre : la Colombie-Britannique (-40,1 % à 11 200 logements), l'Ontario (-8,4 % à 67 300 logements) et plus modestement la région de l'Atlantique (-1,7 % à 5 700 logements).

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, s'est élevé à 40 900 à Toronto, 16 800 à Montréal et 6 400 à Vancouver.

Après onze mois d'activité, les mises en chantier réelles dans les centres urbains affichent un gain de 4,1 % par rapport à la même période en 1999. ■

Nos collaborateurs : Philippe Le Goff 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.

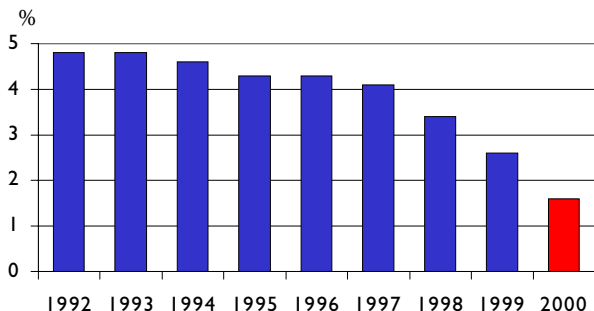
Le taux d'inoccupation locatif tombe à 1,6 % en octobre 2000

La rareté du logement locatif constitue un formidable bassin d'opportunités pour les constructeurs, alors que certains centres urbains enregistrent de fortes hausses des loyers.

- Selon l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, le taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines est passé de 2,6 % en octobre 1999 à 1,6 % en octobre dernier, soit le taux le plus bas depuis 1987.
- Le taux a diminué dans 22 des 26 régions métropolitaines. Les taux les plus bas ont été relevés à Ottawa (0,2 %), Toronto (0,6 %) et Kitchener (0,7 %). Les reculs de l'inoccupation les plus prononcés ont été enregistré à

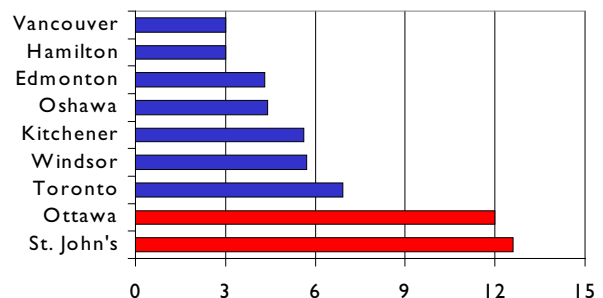
- St.John's (de 9,2 % à 3,8 %) Ottawa (de 0,7 % à 0,2 %) et Hull (de 4,4 % à 1,4 %).
- Du côté des loyers, toutes les régions métropolitaines ont enregistré des augmentations, quelquefois largement supérieures au taux d'inflation métropolitain.
- La conjoncture actuelle du marché locatif, reflète la faiblesse des mises en chantier locative et une forte création de ménages. Cette tendance se poursuivra au cours des prochains mois. ■

Taux d'inoccupation – régions métropolitaines
Appartements – immeubles privés 3 unités et plus



Source : Tendances logement SCHL

Hausse des loyers – 2 chambres à coucher
Appartements – immeubles privés 3 unités et plus



Source : Tendances logement SCHL

Un faible taux d'inoccupation annonce une hausse des loyers réels

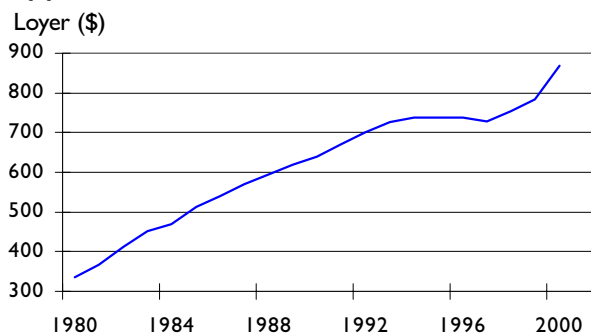
L'analyse vient confirmer que le taux d'inoccupation d'équilibre à Ottawa est d'environ 2,5 %

- Selon les données de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) diffusées récemment par la SCHL, le loyer moyen des appartements dans plusieurs régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada a progressé plus rapidement que le taux d'inflation entre octobre 1999 et octobre 2000. Ces hausses sont principalement attribuables au nombre limité de logements disponibles et à une demande de logements locatifs grandissante. Plus précisément, bon nombre de RMR affichent un taux d'inoccupation inférieur à leur «niveau d'équilibre» sur le marché. Par marché équilibré, on entend que les locataires disposent d'un choix raisonnable de logements alors que les propriétaires demeurent toujours motivés à offrir des logements locatifs.
- Par ailleurs, la hausse du taux d'inoccupation se traduit rarement par un recul des loyers observés ou visés par l'Enquête. Dans la RMR d'Ottawa, par exemple, les données de l'ELL indiquent que le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a augmenté pendant 20 des 21 dernières années, et ce, peu importe que le taux d'inoccupation ait été élevé ou faible. Malgré tout, durant les périodes où le taux était élevé, il semble que les propriétaires aient accepté que la valeur du loyer corrigé de l'inflation (réel) fléchisse. En fait, à Ottawa, le loyer corrigé en fonction de l'Indice des prix à la consommation a régressé au cours de 9 années de la période 1979-2000.
- Si l'on effectue une comparaison statistique et graphique entre, d'une part, le loyer corrigé

de l'inflation des appartements de deux chambres situés à Ottawa et, d'autre part, le taux d'inoccupation enregistré dans cette RMR, on observe une relation inverse entre les variations du loyer corrigé de l'inflation et le taux d'inoccupation. Du début au milieu des années 80, le faible taux d'inoccupation a entraîné une augmentation rapide du loyer corrigé de l'inflation. À l'inverse, le fort taux d'inoccupation observé au milieu des années 90 a fait reculer le loyer corrigé de l'inflation. Les estimations statistiques laissent supposer que si le taux d'inoccupation d'Ottawa se fixait à environ 2,5 %, le loyer corrigé de l'inflation se stabiliserait dans la RMR, en ce sens que le loyer augmenterait à un rythme se rapprochant de celui du taux d'inflation.

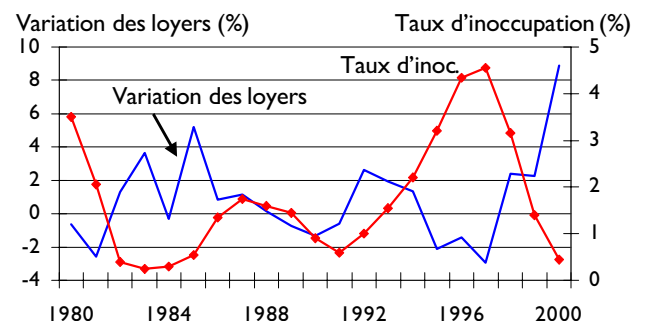
- Évidemment, le taux d'inoccupation d'Ottawa, qui s'établit à 0,2 %, est de beaucoup inférieur au taux estimé pour un marché équilibré. Il n'est donc pas étonnant de constater que tant le loyer observé que le loyer réel ont grimpé entre octobre 1999 et octobre 2000. Le loyer observé pour les logements de deux chambres a augmenté de 10,9 %, soit un sommet inégalé en 18 ans; la hausse de 8,9 % du loyer corrigé de l'inflation a été la plus rapide enregistrée depuis au moins 1979.
- La SCHL prévoit que les marchés locatifs resteront tendus dans bon nombre de RMR. Il faut donc s'attendre à ce que les hausses de loyer demeurent supérieures au taux d'inflation.■

Loyers RMR d'Ottawa
appartements de 2 chambres à coucher



Source : Tendances logement SCHL

La hausse du loyer réel s'accélère avec la chute de l'inoccupation – RMR d'Ottawa



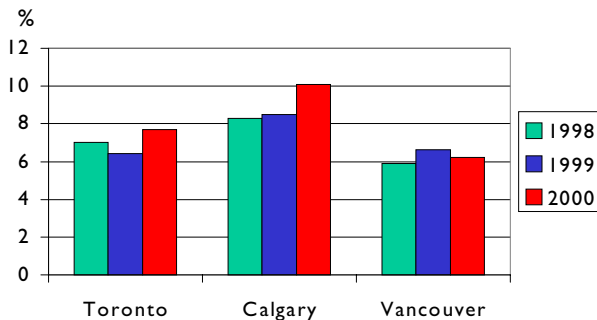
Source : Tendances logement SCHL

Les ménages demeurent enthousiastes face au marché immobilier

Chaque année, la SCHL mène une vaste enquête auprès d'un minimum de 2 500 ménages dans 5 grands centres urbains afin de mesurer leurs intentions d'achat d'une maison et de rénovation.

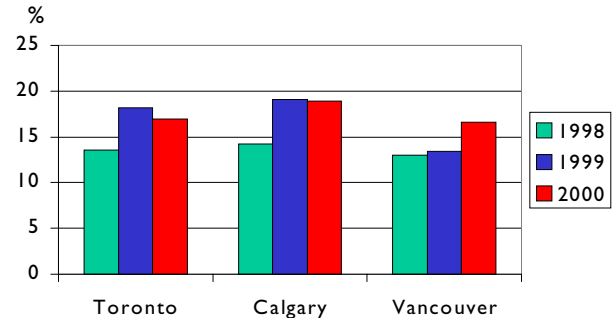
- Les résultats complets de l'enquête SCHL sur les intentions d'achats et de rénovation des ménages seront disponibles au début de 2001. Dans l'intervalle, les données pour Toronto et Calgary indiquent que le marché immobilier y sera encore plus actif alors qu'une proportion plus élevée des ménages compte faire l'achat d'une propriété.
- Même si les variations en pourcentage sont modestes, elles représentent des hausses significatives de l'activité dans des marchés qui roulent déjà à plein régime. Un léger recul des intentions d'achat est cependant à noter à Vancouver. Selon l'enquête, le marché sera dominé par les premiers acheteurs dans une proportion de 70 % à Toronto contre plus de 60 % à Calgary et Vancouver.

Pourcentage des ménages affirmant avoir de fortes intentions d'achat d'une maison



Sources : Tendances logement SCHL, Enquête sur les intentions d'achat et de rénovation (SCHL)

Pourcentage des ménages affirmant avoir de fortes intentions de rénover



Sources : Tendances logement SCHL, Enquête sur les intentions d'achat et de rénovation (SCHL)

- Si les intentions de rénover se révèlent stables pour 2001 à Calgary et Toronto, de meilleures perspectives économiques dans la région de Vancouver seront de toute évidence favorables à la rénovation.
- Ainsi, plus de 37 % de ceux dont les projets de rénovation sont les plus probables dans la région de Vancouver dépenseront plus de 2 500 \$. Cette proportion s'élevait à 31 % l'an dernier. À Toronto (45,7 %) et Calgary (44 %), la part de ceux qui dépenseront plus de 2 500 \$ est aussi en hausse chez ceux dont les intentions sont les plus susceptibles de se réaliser.
- L'enquête de la SCHL couvre aussi les régions métropolitaines de Montréal et de Halifax pour lesquelles la compilation des données n'était pas terminée au moment de la diffusion. ■

La construction d'appartements coûte de plus en plus cher

L'indice de Statistique Canada a bondi de 8,6 % à Toronto et de 7,3 % à Ottawa depuis un an.

- Au troisième trimestre de 2000, l'indice composite des prix de la construction d'appartements de Statistique Canada a bondi de 5,1 % sur une base annuelle, dans les régions métropolitaines de Halifax, Montréal, Ottawa, Toronto, Calgary, Edmonton et Vancouver. Il s'agit de la hausse la plus forte depuis 1989. Cette accélération des coûts reflète clairement la rareté croissante de main-d'œuvre spécialisée dans plusieurs régions métropolitaines alors que la demande augmente simultanément dans les secteurs résidentiels et non-résidentiels. ■

Appartements, régions métros

	Mises en chantier jan. à sept.	Indice des prix de la construction de la 3ème trim.
Variation 99/00	2,9 %	5,1 %
Variation 98/99	20,9 %	1,9 %

Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

Nouveaux produits d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL

Le nouveau produit de refinancement de la SCHL permettra aux prêteurs hypothécaires d'offrir des conditions de crédit plus souples à leurs clients et un éventail d'options plus large.

- Dès le 11 décembre 2000, les clients prêteurs de la SCHL et les emprunteurs profiteront de la modernisation des produits d'assurance prêt de la SCHL. Ainsi, la mise à niveau du système d'approbation en ligne **emili** permettra d'accélérer le traitement des demandes. Aussi à destination des consommateurs, le nouveau produit de **préqualification** de l'acheteur à l'assurance prêt hypothécaire leur permettra de connaître le prix maximum qu'ils peuvent payer avant même de commencer à chercher une propriété. De plus, le nouveau produit de transférabilité de la SCHL permettra aux emprunteurs de se prévaloir des programmes de **transférabilité** des prêteurs afin de payer moins cher la nouvelle prime d'assurance prêt hypothécaire.
- La SCHL a aussi apporté des améliorations à son produit d'assurance prêt hypothécaire de portefeuille et à son produit d'avances échelonnées qu'il est maintenant possible de consentir via le système **emili**. De même, les prêteurs pourront désormais faire appel à **emili** pour traiter des demandes d'assurance pour les prêts à faible rapport prêt-valeur.
- Enfin, l'encadré ci-contre présente les principaux éléments du nouveau produit de refinancement.■

Principaux changements et avantages du nouveau produit de refinancement

- La SCHL n'exige pas que les fonds servent à des rénovations ou à l'amélioration de la propriété. L'emprunteur peut utiliser ces fonds comme il l'entend, sauf pour les cas de défaut.
- Les primes sont maintenant établies en fonction du rapport prêt-valeur au lieu d'un pourcentage fixe comme c'est le cas pour le prêt hypothécaire de second rang actuel.
- Des primes moins élevées pour tous les ratios prêt-valeur (RPV), à l'exception des RPV de 85 % à 90 % dont les primes ne changeront pas.
- Lorsqu'un emprunteur propose un projet d'amélioration de sa propriété, la SCHL permet maintenant l'utilisation de la valeur «après améliorations» comme valeur du prêt.
- Le nouveau produit permet de combiner le financement et de prolonger la période d'amortissement des prêts existants assurés par la SCHL.

Pour plus de renseignements, communiquez avec nous : 1 888 GO-emili

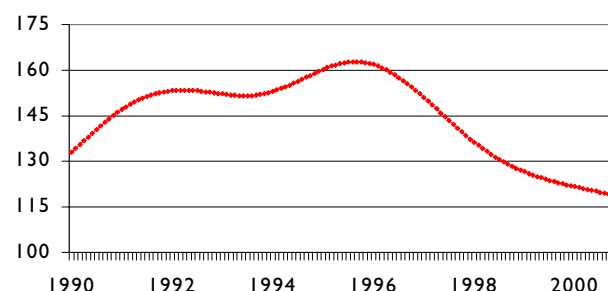
Faillites : l'industrie de la construction va de mieux en mieux

C'est sans surprise que le nombre de faillites dans l'industrie de la construction est en baisse en raison de la forte croissance de l'économie et de la consolidation de l'industrie depuis 10 ans.

- Depuis le sommet de 1995-1996, les faillites d'entreprises oeuvrant dans l'industrie de la construction résidentielle et non-résidentielle affichent une forte tendance à la baisse. Cette tendance est en voie de se stabiliser au cours de la prochaine année à un niveau tout de même inférieur à celui observé au début de la décennie 1990.
- L'industrie demeure toutefois vulnérable en raison du caractère cyclique de la demande, de sa fragmentation et de la volatilité des coûts. Avec près de 1 500 faillites annuellement, l'industrie de la construction arrive au second rang par industrie pour le nombre de faillites après celle du commerce de détail.■

Nombre de faillites industrie de la construction

Tendance – données mensuelles



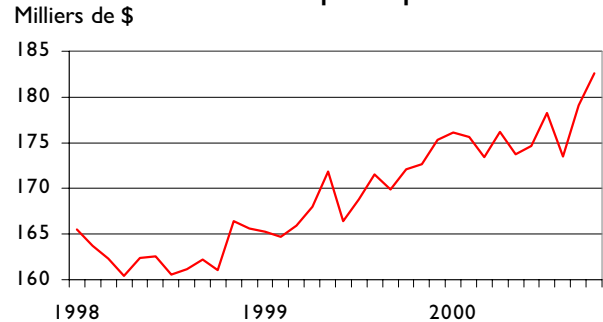
Sources : Tendances logement SCHL et Bureau du surintendant des faillites du Canada

Le prix de revente moyen franchi la barre des 180 000 \$

En octobre 2000, le prix moyen S.I.A. dans les 25 principaux marchés a atteint 182 656 \$.

- Le prix moyen de revente dans les 25 plus grands marchés immobiliers résidentiels au Canada poursuit son ascension. La stabilité des taux hypothécaires à des niveaux relativement bas et la croissance du revenu disponible conjugué à une offre toujours restreinte de maisons à vendre sur le marché, poussent les prix vers de nouveaux sommets.
- Au cours des 12 derniers mois, le prix moyen de revente a progressé de 6,2 % soit plus de 2 fois le rythme de l'inflation mesurée par l'Indice des prix à la consommation (IPC). Puisqu'il s'agit d'une moyenne, la pression à la hausse sur les prix est encore plus forte dans certaines régions métropolitaines. ■

Prix de revente moyen 25 marchés principaux



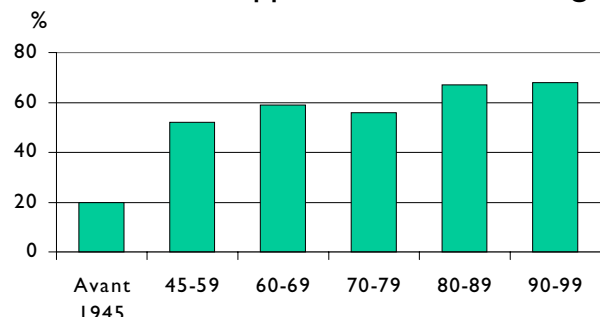
Sources : Tendances logement SCHL, Association canadienne de l'immeuble

Efficacité énergétique : miser davantage sur la ventilation

Au moment où les prix de l'énergie restent élevés, les données de l'Office de l'efficacité énergétique indiquent que d'importantes mesures correctrices sont nécessaires au niveau de la ventilation.

- L'étanchéité des maisons s'est accrue de 41 % depuis le début des années 80. Les maisons neuves sont de plus en plus efficaces sur le plan énergétique et les consommateurs sont aussi fortement sensibilisés à la nécessité de réduire les pertes de chaleur. Or, selon les relevés du programme **Énerguides de l'Office de l'efficacité énergétique**, 55 % des maisons visitées en septembre 2000 présentaient des lacunes au niveau de la ventilation naturelle ou mécanique et cette proportion est encore plus élevée pour les maisons construites depuis moins de 20 ans.
- En fait, les propriétaires dépensent beaucoup d'argent en produits isolants et en calfeutrage à l'approche de l'hiver pour tenter d'économiser quelques dollars, mais en parallèle les investissements en systèmes de ventilation nécessaires pour compenser cet accroissement de l'étanchéité des maisons et maintenir une bonne qualité de l'air semblent négligeables.
- Mis à part, dans le créneau des maisons haut de gamme, les acheteurs ne sont généralement pas disposés à déboursier pour des systèmes de ventilation mécaniques leur assurant une qualité de l'air adéquate. De plus, puisque les normes de construction ne les y obligent pas, les constructeurs ne les intègrent pas à leurs produits standards afin de limiter leurs coûts et rester compétitifs.
- Or, il en coûte plus cher d'installer ces systèmes sur des maisons existantes. Pour les fabricants et les responsables de la santé publique, il s'agit de sensibiliser les consommateurs tout en sachant que leurs économies n'apparaîtront pas sur leur prochaine facture de chauffage.
- Le programme **Énerguides** a notamment pour objectif d'évaluer la cote de rendement énergétique des habitations, pour améliorer l'efficacité énergétique du parc immobilier résidentiel au Canada et ainsi réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. En moyenne, 1 100 maisons sont visitées chaque mois. ■

Pourcentage des maisons qui nécessitent une ventilation supplémentaire selon l'âge



Sources : Tendances logement SCHL, Office de l'efficacité énergétique, Ressources naturelles Canada (Données de sept. 2000)

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

	1999	T1:00	T2:00	T3:00	M9:00	M10:00	M11:00
Mises en chantier, logements, milliers							
Canada, Total, toutes régions	150,0	162,7	142,1	156,6	157,1	164,9	155,8
%	9,1	3,6	-12,7	10,2	7,2	5,0	-5,5
Canada, total, régions rurales	22,9	23,9	19,0	21,6	21,6	21,2	21,2
%	10,7	-2,4	-20,5	13,7	0,0	-1,9	0,0
Canada, total, régions urbaines	127,1	139,3	123,1	135,0	135,5	143,7	134,6
%	8,8	5,1	-11,6	9,7	8,4	6,1	-6,3
Canada, individuels, régions urbaines	72,8	81,3	74,3	73,8	72,5	71,4	77,6
%	6,6	8,0	-8,6	-0,7	-0,3	-1,5	8,7
Canada, collectifs, régions urbaines	54,3	58,0	48,8	61,2	63,0	72,3	57,0
%	12,0	1,4	-15,9	25,4	20,5	14,8	-21,2
Terre-Neuve, total, toutes régions	1,4	1,7	1,4	1,6	1,5	1,8	1,3
%	-5,4	30,8	-17,6	14,3	7,1	20,0	-27,8
Île-du-Prince-Édouard, total, toutes régions	0,6	0,5	0,6	0,7	0,6	0,9	0,6
%	17,6	0,0	20,0	16,7	-25,0	50,0	-33,3
Nouvelle-Écosse, total, toutes régions	4,3	6,4	4,9	4,4	2,8	3,2	3,3
%	35,5	33,3	-23,4	-10,2	-47,2	14,3	3,1
Nouveau-Brunswick, total, toutes régions	2,8	4,5	2,4	3,8	4,8	2,7	3,3
%	13,4	45,2	-46,7	58,3	50,0	-43,7	22,2
Québec, total, toutes régions	25,7	26,7	22,4	26,0	25,7	26,4	28,6
%	11,2	-4,0	-16,1	16,1	-5,2	2,7	8,3
Ontario, total, toutes régions	67,2	78,8	63,6	74,6	71,9	77,6	71,4
%	24,9	13,7	-19,3	17,3	8,0	7,9	-8,0
Manitoba, total, toutes régions	3,1	2,3	2,8	2,6	2,3	2,6	2,3
%	8,2	-11,5	21,7	-7,1	-23,3	13,0	-11,5
Saskatchewan, total, toutes régions	3,1	2,4	2,7	2,5	2,2	2,2	2,2
%	4,1	4,3	12,5	-7,4	-21,4	0,0	0,0
Alberta, total, toutes régions	25,4	26,1	26,0	27,2	29,9	26,9	29,7
%	-6,2	-4,7	-0,4	4,6	17,3	-10,0	10,4
Colombie-Britannique, total, toutes régions	16,3	13,3	15,3	13,2	15,4	20,5	13,0
%	-18,2	-25,7	15,0	-13,7	41,3	33,1	-36,6

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	M9:00	M10:00	M11:00
Canada	127,1	139,3	123,1	135,0	135,5	143,7	134,6
Terre-Neuve	0,9	1,5	1,1	1,1	1,0	1,4	0,9
Île-du-Prince-Édouard	0,4	0,5	0,3	0,4	0,3	0,7	0,4
Nouvelle-Écosse	2,8	4,2	3,1	3,2	1,6	1,8	1,9
Nouveau-Brunswick	1,9	2,8	1,6	2,2	3,2	1,9	2,5
Québec	19,5	20,8	17,7	22,2	21,9	21,5	23,7
Ontario	62,9	74,3	60,3	70,1	67,4	73,5	67,3
Manitoba	2,1	1,3	1,6	1,6	1,3	1,6	1,3
Saskatchewan	2,2	2,0	2,0	2,0	1,7	1,8	1,8
Alberta	20,2	20,3	22,4	21,0	23,7	20,8	23,6
Colombie-Britannique	14,2	11,6	13,0	11,2	13,4	18,7	11,2

*Données désaisonnalisées et annualisées (DDA)

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	1999	T1:00	T2:00	T3:00	M9:00	M10:00	M11:00
Logements neufs*							
Achevés inoccupés, indiv, et jum., rég, urb,	6,30	6,36	6,21	6,11	6,11	6,0	6,19
%	-8,33	1,51	-2,31	-1,61	-1,61	-1,80	3,18
Achevés inocc., en bande et app., rég, urb,	7,93	8,19	8,12	8,24	8,24	7,76	6,99
%	-3,37	8,30	-0,87	1,46	1,46	-5,82	-10,0
Indice des prix, 1992 = 100	100,95	102,27	102,93	103,47	103,7	n.d.	n.d.
%	0,89	0,46	0,65	0,52	0,19	n.d.	n.d.
Logements existants*							
Reventes S.I.A., logements, milliers	335,73	341,87	333,05	336,24	339,07	340,60	n.d.
%	6,73	5,57	-2,58	0,95	-1,10	0,33	n.d.
Prix de revente moyen S.I.A., milliers \$	158,03	162,11	162,42	164,73	167,12	168,76	n.d.
%	3,72	0,55	0,19	1,42	3,40	0,98	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, %	6,80	7,63	8,03	7,9	7,9	7,9	7,9
Taux hypothécaire à 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