

T

ENDANCES

LOGEMENT

Le 8 mai 2000, Volume 5, numéro 5

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mises en chantier en avril se replient à 158 300

En avril, 158 300 logements* ont été mis en chantier au Canada comparativement au niveau révisé de 167 300 logements enregistré en mars. Il s'agit d'une baisse de 5,4 %.

Les logements individuels en milieu urbain sont à la source de la chute des mises en chantier en avril, atteignant 79 300 logements, contre 90 800 en mars. La hausse du nombre de mises en chantier de logements collectifs à 55 7000 (4,9 %), n'est venu que

partiellement compenser la baisse de l'activité du côté des logements individuels.

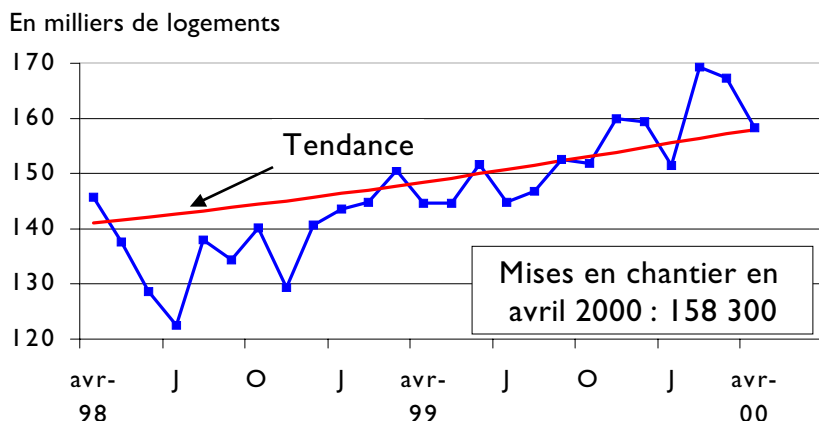
Les données d'avril reprennent un cours plus proche de nos prévisions pour cette année. Aussi, les dernières données ne doivent pas être interprétées comme le début d'un ralentissement de la construction résidentielle au Canada, alors que les mises en chantier individuelles demeurent au-delà de ce qui a été enregistré tout au long de 1999.

Suite en page 2...

Dans ce numéro :

- L'immobilier demeure une part importante de l'actif des ménages. 2**
- Les premiers acheteurs prennent de l'âge 3**
- Revente : progression rapide des prix. 4**
- Mobilité des propriétaires au Canada. 4**
- Prêt hypothécaire sur Internet : comment stimuler la croissance? 5**
- Ménages à faible revenu et propriété. 5**
- Matériaux : bientôt un passeport vert pour le marché américain. 6**
- Inventaire neuf. 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, des gains ont été enregistrés en Colombie-Britannique (29,9 % à 13 900 logements) et plus modestement dans les Prairies (0,8 % à 24 700 logements). Les mises en chantier étaient en baisse dans l'Atlantique, en Ontario et au Québec.

En Ontario, les mises en chantier en milieu urbain ont chuté de 10,1 % à 70 500 unités, après avoir connu un premier trimestre particulièrement dynamique. Les mises en chantier au Québec ont suivi une trajectoire similaire à celle de l'Ontario en avril, affichant une baisse de 11 % à 19 400 logements. Enfin, les mises en chantier dans la région de l'Atlantique retraitsaient de 23,5 % à 6 500 logements après avoir connu leur meilleure performance trimestrielle en trois ans.

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, s'est élevé à 40 800 à Toronto, 11 900 à Montréal et 10 800 à Vancouver. ■

Nos collaborateurs : Philippe Le Goff, Ali Manouchehri et Louis Trottier.

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.

L'immobilier toujours très valorisé par les ménages

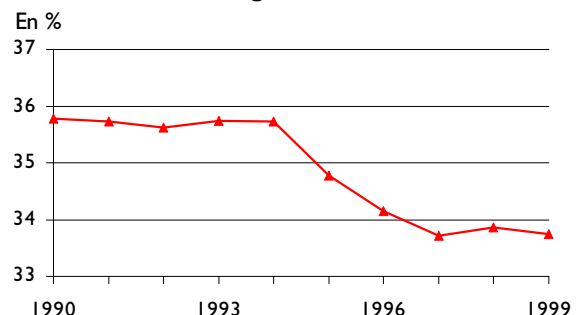
L'augmentation de la valeur des actifs résidentiels fut supérieure à celle des investissements résidentiels en 1999. Ceci confirme l'appréciation de la valeur des maisons existantes.

- Les actifs résidentiels (bâtiments et terrains) constituent toujours une part importante des actifs des ménages.
- En 1999, la valeur des biens immobiliers représentait environ 34 % du total des actifs des ménages et les actifs non-immobiliers environ 9 %. Les actifs financiers quant à eux en représentaient plus de 57 %.
- La baisse relative de la détention d'actifs non-financiers (somme de la valeur des maisons, terrains, biens durables, équipement, autres biens) ne s'est pas faite au dépens de l'habitation. La part des actifs immobiliers dans les actifs tangibles est passée de près de 70 % en 1970 pour atteindre 80 % au début des années 90.
- La hausse des prix a également bénéficié aux propriétaires de maisons. La valeur des résidences et terrains détenus par les ménages s'est accrue de 58 milliards \$ en 1999. Mis à part la construction neuve (41 milliards de \$), 17 milliards de \$ sont attribuables à la hausse nette de la valeur des maisons et terrains.
- On s'attend à ce que cette légère appréciation des actifs résidentiels se poursuive au cours

des prochaines années. Les perspectives de hausses modérées des prix et des mises en chantier ainsi que que des marchés de l'habitation équilibrés ou vendeurs contribueront à ce phénomène.

- La hausse soutenue de la valeur des actifs immobiliers devrait aussi encourager les ménages à renover leur logement, puisque la possibilité de récupérer leurs dépenses s'améliore. ■

Part des actifs résidentiels dans les actifs des ménages, Canada



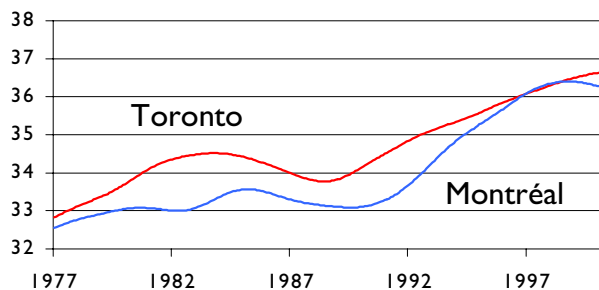
Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

Depuis 20 ans, l'âge moyen des premiers acheteurs est à la hausse

Le vieillissement des premiers acheteurs, signifie peut-être des prêt hypothécaires plus courts, des préférences plus définies en matière de typologie et de caractéristiques de logement et une mobilité plus faible.

- Selon des données inédites de la SCHL, pour les régions métropolitaines de Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Toronto et Vancouver, l'âge moyen des premiers acheteurs de maison est passé de 32,3 ans à 36,2 ans entre 1977 et 2000 (moyenne non-pondérée). Si l'évolution de l'âge moyen des premiers acheteurs a varié à travers le temps dans chacun des centres urbains de l'échantillon, il affiche partout la même tendance à la hausse et une croissance similaire de sorte que le classement est le même aujourd'hui par rapport à 1977. C'est à Vancouver (37,1 ans) que l'on accède à la propriété le plus tard et à Calgary le plus tôt (35,3 ans).
- Pour les prêteurs, une clientèle plus âgée et sans doute plus éduquée, sera plus critique des produits offerts, d'autant plus que la nouvelle génération fait preuve de moins de loyauté au plan de la consommation. On peut aussi s'attendre à ce que la durée de l'amortissement des prêts hypothécaires diminue alors que cette génération, qui achète plus tard, voudra elle aussi rembourser son prêt hypothécaire avant l'âge de la retraite.

Âge moyen des premiers acheteurs

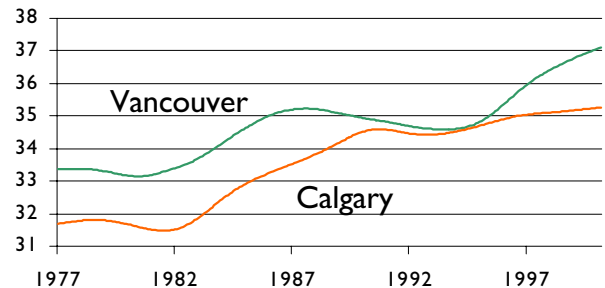


Source : Tendances logement SCHL

- Les facteurs qui motivent cette hausse marquée de l'âge à laquelle on accède à la propriété sont multiples. L'âge moyen est plus élevé dans les régions métropolitaines où le prix du logement est le plus cher (Vancouver et Toronto). Mais l'âge moyen n'est pas le plus bas dans le marché où le prix moyen de la propriété est plus bas (Montréal), ne limitant donc pas l'explication du phénomène à une question d'abordabilité. D'ailleurs, le niveau d'abordabilité a atteint un sommet en

1996-1997, ce qui n'a pas empêché l'âge moyen de continuer de grimper.

Âge moyen des premiers acheteurs



Source : Tendances logement SCHL

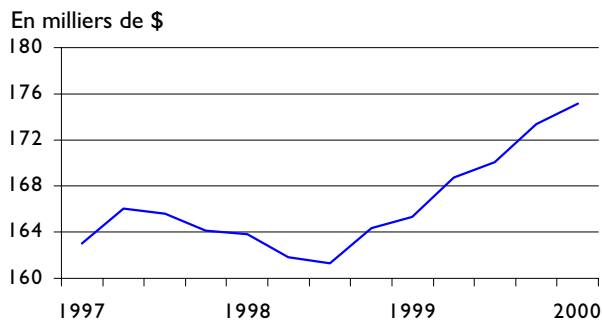
- Ce qui est aussi intéressant, c'est que l'âge moyen est à peu près le même à Montréal et à Toronto, alors que le prix de revente moyen sur le marché montréalais (121 000 \$ en déc. 99) est presque la moitié de celui de Toronto. Dans le cas de Montréal, la propension plus faible que dans les autres régions métropolitaines à l'achat d'une propriété constitue donc un facteur qui contrebalance le caractère plus abordable du marché. Qui plus est, la hausse de l'âge moyen à Montréal est probablement aussi le résultat du fort mouvement d'accession à la propriété à partir de 1992, alors que plusieurs locataires d'âge mûr sont devenus propriétaires à la faveur de taux hypothécaires faibles, de prix abordables et d'une mise de fonds réduite.
- En général, la phase actuelle de hausse de l'âge moyen peut s'expliquer de la façon suivante :
 1. Conjoncture difficile sur le marché du travail pour les jeunes jusqu'à tout récemment.
 2. Endettement étudiant à la hausse, études plus longues.
 3. Croissance des prix et des frais de possession plus rapide que celle du revenu disponible des jeunes ménages.
 4. Formation de ménages des jeunes à un âge plus avancé que leurs aînés et propension plus faible à devenir propriétaire par choix (Génération X).
 5. Entrée sur le marché de ménages d'âge mûr. ■

Revente : les prix progressent rapidement dans les grands marchés

La phase actuelle de croissance sur les marchés de la revente au Canada n'est pas sans rappeler la fin des années 80.

- Le marché de la revente connaît de bons moments dans les 25 plus grands marchés immobiliers au Canada. Corrigées des variations saisonnières, les transactions étaient en hausse de 5,6 % au premier trimestre. Conjointement à l'effervescence des mises en chantier, le marché de l'habitation n'a pas démontré une telle vigueur depuis 10 ans.
- Mais l'aspect le plus spectaculaire du dynamisme actuellement observé sur le marché de la revente se situe au niveau des prix.
- Entre mars 1999 et mars 2000, le prix de revente moyen dans les 25 plus grands marchés a fait un bon de 4,7 %. Les dernières données réservent même des surprises, notamment à Vancouver, où la croissance des prix (8,1 %) depuis un an est des plus surprenantes compte tenu de la morosité économique en Colombie-Britannique. Notons la vigueur du marché à Ottawa qui s'appuie sur une économie de plus en plus diversifiée. ■

Prix de revente moyen* 25 marchés principaux



Sources : Tendances logement SCHL, ACI

*Données désaisonnalisées

Prix moyen de revente (\$)

Centres urbains	Prix moyen mars 2000	mars 2000 / mars 1999
Halifax	126 062	6,6
Québec	90 337	1,5
Montréal	123 128	2,4
Ottawa	162 439	10,2
Toronto	228 130	5,0
Winnipeg	88 358	0,0
Calgary	173 307	5,3
Edmonton	123 047	4,7
Vancouver	301 228	8,1

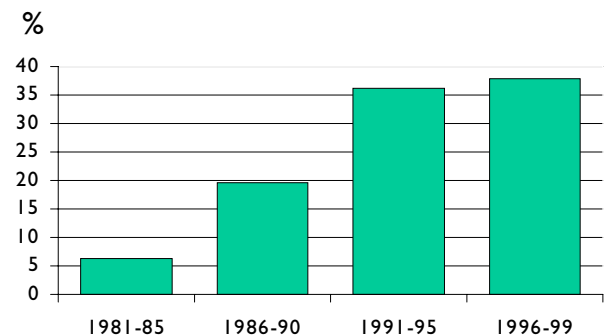
Sources : Tendances logement SCHL, Association canadienne de l'immeuble

Les propriétaires-occupants canadiens de plus en plus mobiles

Les taux hypothécaires bas, la croissance de l'emploi et des revenus ainsi que les disparités économiques régionales ont incité les ménages à la mobilité dans la seconde moitié de la décennie 1990.

- Une enquête récente indique que 37,9 % des Canadiens qui ont acheté leur logement actuel au cours des vingt dernières années l'ont fait pendant la période de 1996 à 1999, contre 6,3 % pendant la période de 1981 à 1985.
- L'enquête montre que le nombre de propriétaires-occupants ayant acheté leur logement actuel au cours des années 1990 a progressé. Cette tendance se vérifie dans toutes les régions et pour diverses tranches de revenus.
- Mentionnons les disparités économiques et la situation de l'emploi, les faibles taux hypothécaires, la hausse des revenus, l'appréciation du prix des logements ainsi que les variables démographiques comme causes principales.

Période d'achat de la maison



Sources : Tendances logement SCHL et Enquête FIRM, déc. 99

Le prêt hypothécaire sur Internet : comment stimuler la croissance?

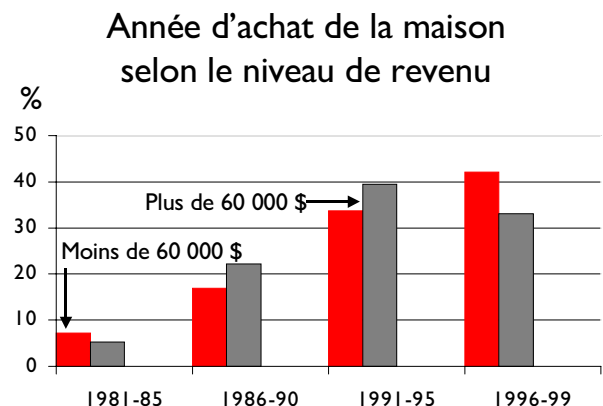
L'essor du prêt hypothécaire sur Internet pourrait passer par l'intégration à même les sites Web des prêteurs d'un mécanisme d'évaluation du risque et de pointage pouvant différencier les niveaux de risque et les conditions de prêt.

- Les prêteurs canadiens adoptent de plus en plus une tarification qui vise à orienter la clientèle vers des services transactionnels automatisés et par conséquent vers Internet.
- Pour ce qui est du prêt hypothécaire, le réseau Internet constitue un outil formidable pour glaner de l'information sur les différentes options offertes et sur l'achat d'une maison en général. Pour le consommateur, obtenir un prêt hypothécaire sur Internet est cependant moins attrayant et plusieurs savent que, pour le moment, c'est en s'assoyant dans le bureau d'un agent de prêt ou en faisant affaire avec un courtier que l'on obtient les meilleures conditions.
- Toutes les enquêtes le prouvent : le consommateur recherche le meilleur taux et est disposés à faire des concessions sur les options du prêt pour obtenir un taux plus bas. Sur ce plan, les sites Internet des principaux prêteurs hypothécaires au Canada devront sans doute offrir des rabais de taux pour susciter de l'intérêt chez les internautes.
- Sans une approche plus concurrentielle et plus transparente, le chiffre d'affaires générés par Internet au niveau du prêt hypothécaire passera à côté d'un potentiel de croissance important.
- L'introduction à même le site web des prêteurs, dans un environnement sécurisé, d'un système d'évaluation du risque automatisée reposant sur une grille de pointage pondérée selon différents facteurs pourrait donner un élan au prêt hypothécaire sur Internet. Chaque consommateur se verrait attribuer des conditions de prêt (incluant le taux d'intérêt) en fonction de son risque.
- Cette façon de procéder est déjà utilisée avec succès par les organismes et les entreprises oeuvrant dans l'assurance-prêt hypothécaire en Amérique du nord depuis le milieu des années 90. En plus de réduire les coûts et les délais, elle constitue la base d'une formidable base de donnée pouvant être utilisé à des fins d'analyse et de gestion des risques.
- Enfin, en dépit de la complexité de certains prêts hypothécaires et de l'incontournable séance de signature, plusieurs prêteurs ont compris l'utilité d'Internet dans la livraison moderne du prêt hypothécaire. Reste à convaincre le client. L'expérience américaine montre aussi que les exigences relatives à la documentation peuvent être assouplies, quand le rapport de crédit de l'emprunteur est bien exploité et que les facteurs de risque sont connus et bien gérés.■

Les ménages à faible revenu jouent un rôle clé sur le marché de l'habitation

Le propriétaire-occupant typique a changé de visage au cours des années 1990 en raison de l'accroissement du nombre de ménages à faible revenu qui ont accédé à la propriété.

- Depuis le milieu des années 1990, les Canadiens à faible revenu exercent de plus en plus de poids au sein du marché des propriétaires-occupants. Une enquête récente indique que, parmi les Canadiens ayant un revenu annuel inférieur à 60 000 \$ qui ont acheté leur logement actuel au cours des vingt dernières années, 42,1 % l'ont fait pendant la période de 1996 à 1999, en regard de 16,9 % dix ans plus tôt.
- Cette tendance est surtout attribuable aux taux hypothécaires faibles et à un marché du travail plus robuste.
- En comparaison, l'enquête révèle qu'une plus faible proportion de Canadiens ayant un revenu annuel supérieur à 60 000 \$ ont acheté leur logement actuel après 1995.■



Sources : Tendances logement SCHL, Enquête FIRM, déc. 99

Matériaux : bientôt un passeport vert pour le marché américain

Les questions d'environnement en habitation n'occupe pas l'avant-scène de l'actualité. Pourtant, les acteurs sur le marché continental des matériaux de construction seront de plus en plus contraint par les distributeurs de développer et de mettre en marché des produits écologiques.

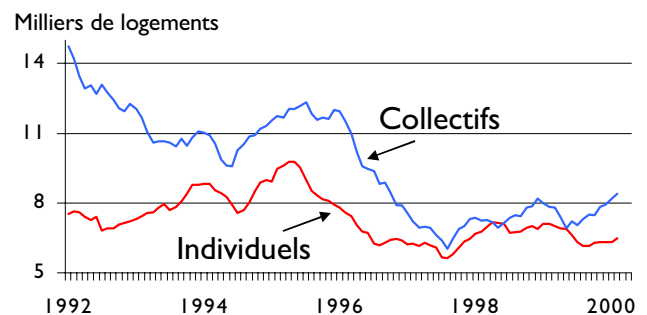
- Quelques années après le lancement de la **Maison saine** de la SCHL qui se voulait un porte-étendard visant la sensibilisation du public et de l'industrie du logement aux questions environnementales en habitation, le contexte actuel milite plus que jamais pour l'adoption d'une approche plus écologique.
- Tournant à plein régime et faisant face à des pénuries de main-d'oeuvre et de matériaux, l'industrie américaine du logement se préoccupe maintenant de plus en plus d'environnement et de croissance intelligente (smart growth).
- Dans la foulée de cette vague écologique, Denver au Colorado, était l'hôte au début avril de la 2^{ème} édition de la **National Green Building Conference** sous l'égide de l'Association nationale des constructeurs d'habitation des États-Unis (NAHB). Tout le gratin de l'industrie y était réuni pour discuter de sujet tels que la promotion de l'efficacité énergétique, les matériaux écologiques et alternatifs, l'aménagement écologiques des lots, les hypothèques vertes et la mise en marché et la vente des considérations environnementales dans le domaine de la construction et de la rénovation.
- La prise en compte de la question écologique en habitation au Canada, viendra donc probablement des manufacturiers qui font des affaires aux États-Unis où de plus en plus leurs produits devront se conformer à des normes favorisant l'utilisation de produits recyclés et minimisant la consommation d'énergie ou de ressources. Déjà, le plus grand distributeur de produits et de matériaux de construction en Amérique du nord, **Home Depot** s'est doté d'une politique d'achat de produits verts. La certification des produits, notamment ceux du bois, assurera aux distributeurs et aux consommateurs que le matériau est produit en accord avec des pratiques sylvicoles qui maximise la protection de la ressource.
- D'ailleurs, la vague écologique est tellement forte que des entreprises canadiennes de pointe en technologie des matériaux de construction se sont déjà associés au programme public-privé américain PATH (Program for advanced technology in housing) pour mieux prendre pied sur le marché américain. L'objectif du PATH est de stimuler l'abordabilité, la durabilité, la sécurité et la conservation des ressources en habitation en misant sur l'innovation technologique. ■

Hausse modérée des logements neufs inoccupés en milieu urbain

L'inventaire évolue de concert avec la hausse des mises en chantier dans le cas des logements collectifs, mais demeure très bas dans le cas des des logements individuels.

- Malgré la robustesse de la demande de logement dans plusieurs centres urbains, aucune surchauffe n'est en vue, alors que l'industrie est en mesure d'alimenter adéquatement les marchés, comme en témoigne la hausse de l'inventaire de logements collectifs.
- En mars, le nombre de logements multiples complétés mais inoccupés représentait 15,7 % des mises en chantier, soit au-dessus de la médiane (14,2 %) des trois dernières années.
- Du côté des logements individuels, la situation est un peu plus tendue, alors que l'inventaire de logements neufs représentait 7,2 % des mises en chantier, sous la médiane des trois dernières années (8.9 %). ■

Logements neufs inoccupés régions urbaines



Source : Tendances logement SCHL

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

	1999	T3:99	T4:99	T1:00	M2:00	M3:00	M4:00
Mises en chantier. logements. milliers							
Canada. Total. toutes régions	150.0	147.9	157.5	162.7	169.3	167.3	158.3
%	9.1	1.2	6.5	3.3	11.7	-1.2	-5.4
Canada. total. régions rurales	22.9	20.5	25.0	23.4	23.4	23.4	23.3
%	10.7	-6.4	22.0	-6.4	0.0	0.0	-0.4
Canada. total. régions urbaines	127.1	127.4	132.5	139.3	145.9	143.9	135.0
%	8.8	2.6	4.0	5.1	13.9	-1.4	-6.2
Canada. individuels. régions urbaines	72.8	75.1	75.3	81.3	70.9	90.8	79.3
%	6.6	3.4	0.3	8.0	-13.9	28.1	-12.7
Canada. collectifs. régions urbaines	54.3	52.3	57.2	58.0	75.0	53.1	55.7
%	12.0	1.4	9.4	1.4	63.8	-29.2	4.9
Terre-Neuve. total. toutes régions	1.4	1.4	1.3	1.7	2.4	1.5	1.7
%	-5.4	-6.7	-7.1	30.8	71.4	-37.5	13.3
Île-du-Prince-Édouard. total. toutes régions	0.6	0.7	0.3	0.5	0.5	0.6	0.3
%	17.6	40.0	-57.1	66.7	0.0	20.0	-50.0
Nouvelle-Écosse. total. toutes régions	4.3	3.1	5.1	6.4	5.8	6.7	4.0
%	35.5	-31.1	64.5	25.5	-14.7	15.5	-40.3
Nouveau-Brunswick. total. toutes régions	2.8	2.7	3.2	4.5	3.6	3.8	2.8
%	13.4	12.5	18.5	40.6	-41.9	5.6	-26.3
Québec. total. toutes régions	25.7	26.1	28.1	26.7	27.7	27.7	26.7
%	11.2	8.3	7.7	-5.0	12.1	0.0	-3.6
Ontario. total. toutes régions	67.2	64.7	69.6	78.8	84.5	82.9	74.7
%	24.9	-6.4	7.6	13.2	22.6	-1.9	-9.9
Manitoba. total. toutes régions	3.1	3.3	2.6	2.3	1.8	2.6	2.9
%	8.2	6.5	-21.2	-11.5	-25.0	44.4	11.5
Saskatchewan. total. toutes régions	3.1	3.8	2.3	2.4	1.9	2.4	2.7
%	4.1	31.0	-39.5	4.3	-34.5	26.3	12.5
Alberta. total. toutes régions	25.4	26.1	27.1	26.1	24.6	26.7	27.0
%	-6.2	13.5	3.8	-3.7	-7.9	8.5	1.1
Colombie-Britannique. total. toutes régions	16.3	16.0	17.9	13.3	16.5	12.4	15.4
%	-18.2	6.7	11.9	-25.7	50.0	-24.8	24.2

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	T3:99	T4:99	T1:00	M2:00	M3:00	M4:00
Canada	127.1	127.4	132.5	139.3	145.9	143.9	135.0
Terre-Neuve	0.9	0.9	1.0	1.5	2.2	1.3	1.4
Île-du-Prince-Édouard	0.4	0.5	0.3	0.5	0.5	0.6	0.2
Nouvelle-Écosse	2.8	2.0	2.9	4.2	3.6	4.5	3.0
Nouveau-Brunswick	1.9	2.0	1.8	2.8	1.9	2.1	1.9
Québec	19.5	20.7	20.2	20.8	21.8	21.8	19.4
Ontario	62.9	61.3	65.5	74.3	80.0	78.4	70.5
Manitoba	2.1	2.0	1.9	1.3	0.8	1.6	1.8
Saskatchewan	2.2	2.9	1.9	2.0	1.5	2.0	1.6
Alberta	20.2	21.0	21.4	20.3	18.8	20.9	21.3
Colombie-Britannique	14.2	14.1	15.6	11.6	14.8	10.7	13.9

*Données désaisonnalisées et annualisées (DDA)

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	1999	T3:99	T4:99	T1:00	M2:00	M3:00	M4:00
Logements neufs*							
Achevés inoccupés. indiv. et jum.. rég. urb.	6.3	6.5	6.4	6.3	6.3	6.4	6.3
%	-8.3	-4.9	-1.8	-2.3	1.5	0.9	-0.7
Achevés inocc.. en bande et app.. rég. urb.	7.9	7.4	7.7	7.6	8.2	8.2	8.4
%	-3.4	-4.0	3.5	-1.3	4.1	0.5	2.7
Indice des prix. 1992 = 100	101.0	100.6	101.1	101.8	102.3	n.d.	n.d.
%	0.9	0.2	0.5	0.7	0.3	n.d.	n.d.
Logements existants*							
Reventes S.I.A.. logements. milliers	335.7	353.4	347.1	323.1	337.2	362.6	n.d.
%	6.7	10.7	-1.8	-6.9	2.4	7.5	n.d.
Prix de revente moyen S.I.A.. milliers \$	158.0	157.2	158.7	161.7	162.8	160.9	n.d.
%	3.7	1.7	1.0	1.9	0.0	-1.2	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire de 1 an. %	6.8	6.5	7.0	7.3	7.6	7.7	7.7
Taux hypothécaire de 5 ans. %	7.6	7.3	7.8	8.3	8.6	8.4	8.4
Matériaux de construction							
Indice du coût total des matériaux. 1992=100	130.9	131.6	134.7	129.8	132.7	133.2	n.d.
%	5.1	3.2	2.3	-3.6	0.3	0.3	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