

T

ENDANCES

LOGEMENT

Le 8 juin 2000, Volume 5, numéro 6

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mises en chantier tombent à 142 100 en mai

En mai, 142 100 logements* ont été mis en chantier au Canada comparativement au niveau révisé de 158 600 logements enregistré en avril. Il s'agit d'une baisse de 10,4 %.

En milieu urbain, la baisse en chiffres absolus s'est répartie presque également entre les logements individuels et les logements collectifs. Du côté des logements individuels, 70 900 mises en chantier furent enregistrées (-10,8 %), alors que les mises en chantier de logements collectifs diminuaient à 47 900 (-14,2 %).

La baisse des mises en chantier en mai, tient en partie à un arrêt de travail des conducteurs de bétonnières dans la région de Toronto. Cette baisse de régime ne doit donc pas être associée au relèvement récent des taux hypothécaires, Il est cependant clair que le rythme très rapide enregistré au début de l'année ne pouvait être soutenu bien longtemps.

Alors que les conditions économiques au Canada demeure bonnes, les données de mai constituent sans aucun doute un recul passager.

Suite en page 2...

Dans ce numéro :

Taux hypothécaires : dernières prévisions. ----- 2

Croissance des prix et risque de marché : une perspective 1988-2000 . ----- 3

Prix du bois : tendance à la baisse. ----- 4

Forte croissance des mises en chantier de logements locatifs en Ontario. ----- 5

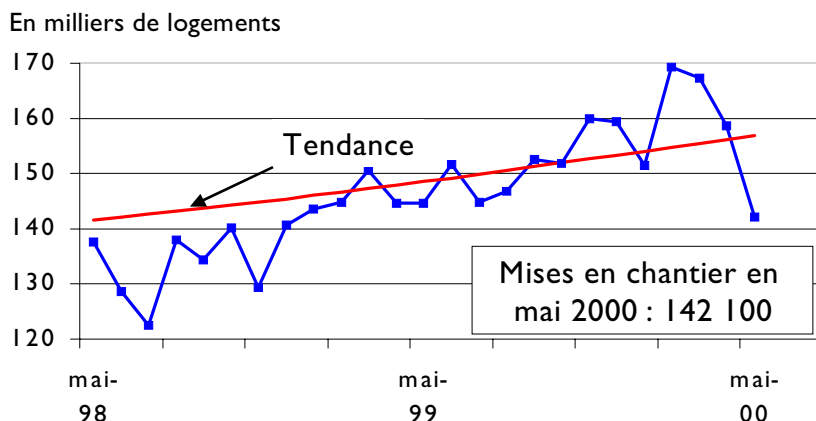
Marché locatif : le différentiel de densité entre l'est et l'ouest. ----- 5

La courbe de rendement des taux hypothécaires s'aplatie : la croissance des mises en chantier diminuera. ----- 6

Cinq marchés en forte croissance. ----- 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 dans les Prairies (15,8 % à 28 600 logements) et plus modestement dans l'Atlantique (3,1 % à 6 700 logements). Les mises en chantier étaient en baisse en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique.

En Ontario, les mises en chantier en milieu urbain ont chuté de 24,6 % à 53 200 unités, après avoir connu un premier trimestre particulièrement dynamique et atteint 80 000 unités en février. Pour leur part, les mises en chantier au Québec affichaient une baisse de 12,3 % à 17 100 logements. Enfin, les mises en chantier en Colombie-Britannique diminuaient de 5,7 % à 13 200 logements.

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, s'est élevé à 29 200 à Toronto, 11 200 à Montréal et 10 100 à Vancouver. ■

Nos collaborateurs : Philippe Le Goff, Ali Manouchehri, Claude Lapointe 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.

Malgré tout, les taux hypothécaires demeurent bas

En dépit d'une tendance à la hausse, les taux hypothécaires sont encore environ 5 points de pourcentage plus bas qu'ils étaient il y a dix ans.

- Une expansion de la production et de l'emploi, bien qu'à un rythme plus lent récemment, et des taux hypothécaires plus élevés aux États-Unis et en Europe, exerceront une plus grande pression à la hausse sur les taux d'intérêt et les taux hypothécaires au Canada au cours des prochains mois. Malgré des prix du pétrole toujours élevés, les hausses modérées des prix à la consommation contribueront à maintenir nos taux d'intérêt et nos taux hypothécaires bas en 2000-2001.
- Les taux hypothécaires à un, trois et cinq ans devraient osciller entre 7,75 et 8,75 %, 8 et 9 % et 8,25 et 9,25 % respectivement, durant les deux prochaines années. Les taux hypothécaires pourraient même grimper plus haut que notre scénario de base si les taux américains augmentent beaucoup plus que prévu ou si le dollar canadien est confronté à une pression à la baisse.
- Une combinaison d'un assouplissement de l'anticipation de l'inflation et d'une montée de l'excédent budgétaire pourrait causer une situation où les rendements des obligations à long terme demeurent inférieurs aux taux d'intérêt à court terme, dépassant ainsi les hausses des obligations à moyen et à long terme et les taux hypothécaires au cours des mois à venir. ■

Taux hypothécaires

Année / trimestre	1 an	3 ans	5 ans
1990:1	12.75	12.7	12.7
1990:2	14.25	14.3	14.3
1990:3	13.75	13.8	13.7
1990:4	12.83	12.8	12.8
1990	13.40	13.4	13.4
2000:1	7.63	8.25	8.48
2000:2*	8.08	8.56	8.70
2000:3*	8.55	8.88	9.05
2000:4*	8.43	8.73	8.85
2000*	8.17	8.60	8.77
2001:1*	8.27	8.63	8.75
2001:2*	8.15	8.41	8.63
2001:3*	7.91	8.26	8.51
2001:4*	7.78	8.15	8.41
2001*	8.03	8.36	8.58

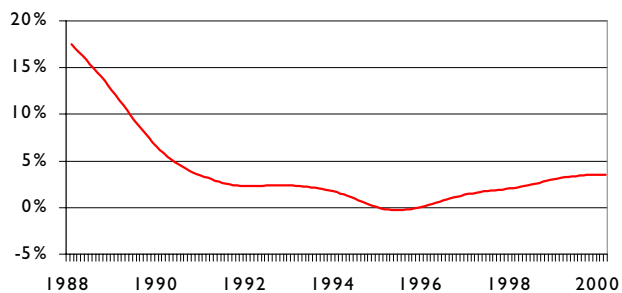
Source : Tendances logement SCHL. *Prévisions

Le marché croît sur des bases plus solides qu'à la fin des années 80

La croissance rapide des prix de revente dans un contexte de forte croissance économique et de hausse des taux d'intérêt nous rappelle la surchauffe de la fin des années 80. Or, la croissance actuelle des prix est bien plus modeste que celle des années 80.

- Y a-t-il lieu de resserrer les modalités de prêt avant que le sommet du cycle de marché ne soit atteint pour prévenir les pertes si un ou des marchés venaient à décliner? En fait, pas vraiment, car à notre avis la situation est plutôt saine même si certains marchés devraient faire l'objet de plus d'attention.
- Depuis le début de l'année, la tendance du prix moyen de revente réel désaisonnalisé croît à un rythme annualisé de 3,5 % dans les 25 plus grands marchés immobiliers au Canada. Il s'agit du taux de croissance le plus rapide depuis 1992. Or, le taux de croissance actuel est beaucoup moindre que celui observé à la fin des années 80 et évolue en accord avec la croissance du revenu disponible des ménages.

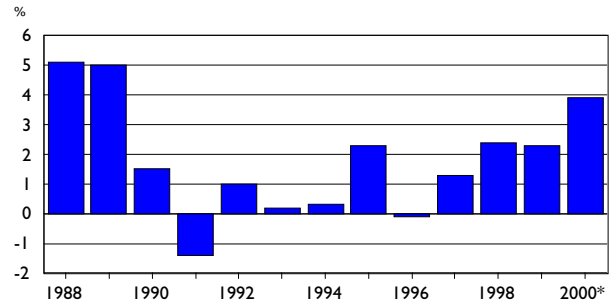
Variation annuelle des prix de revente réels*
tendance moyenne des 25 marchés principaux



Sources : Tendances logement SCHL, Association canadienne de l'immeuble. *Données désaisonnalisées, annualisées et lissées

- Lors du dernier sommet de la revente en 1988, la croissance réelle des prix désaisonnalisés et annualisés atteignait plus de 17 %, soit trois fois plus vite que le revenu disponible réel. On connaît la suite : le croissance du revenu disponible réel s'est évaporé et la croissance des prix a suivi la même tendance. Le creux fut enregistré en 1995 alors que les prix régresaient très légèrement. Depuis 1995, la croissance des prix s'est accélérée mais celle-ci semble vouloir plafonner depuis la fin de 1999. Ainsi contrairement à la fin des années 80, le revenu disponible croît au même rythme que les prix.
- Cette situation est d'autant plus rassurante, que les perspectives d'allègement du fardeau

Croissance annuelle
du revenu disponible réel



Sources : Tendances logement SCHL, Statistique Canada

fiscal dans la grande majorité des provinces viendra soutenir le potentiel de croissance des prix et sans aucun doute compenser l'effet de la hausse des taux d'intérêt hypothécaires (voir article en page 2).

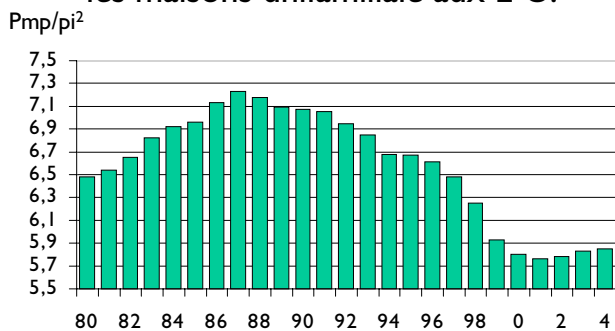
- Les travaux les plus récents ont démontré que c'est lorsque les prix augmentent très rapidement et de façon disproportionnée par rapport aux revenus que le risque atteint son paroxysme. À ce moment, le marché est très vulnérable aux chocs tel qu'une hausse des taux hypothécaires, une hausse du chômage ou une hausse soudaine du volume de propriétés en vente, etc... Pour les prêteurs, la détection des premiers signaux d'accélération des prix est fondamentale dans une optique de gestion du risque.
- La lecture des prix de revente est cependant difficile, car les données sont pas pondérées par la composition des transactions par gamme de prix et il est difficile de véritablement isoler la composante *marché* dans la croissance des prix. Ainsi, une bonne proportion de la forte croissance tendancielle des prix (± 15 % au premier trimestre 2000) actuellement observée à Ottawa, qui surpasse largement la croissance du revenu disponible peut-être associée à une recrudescence des transactions au sein du marché haut de gamme et ne pas nécessairement signifier une augmentation du risque pour les prêteurs.
- La SCHL prévoit que le prix de revente moyen au Canada augmentera cette année de 1,8 % en termes réels, contre 3,9 % pour le revenu disponible réel. ■

Prix du bois de sciage : la tendance à la baisse est amorcée

Recul de la demande, substitution, surproduction, baisse des coûts de production et importations accroissent les pressions à la baisse sur les prix du bois d'oeuvre et les coûts de construction.

- Le marchés nord-américains de la construction résidentielle ne devraient pas faire face cette année à une hausse vertigineuse des prix du bois telle que celle vécue en 1999. Les pénuries devraient aussi être des cas isolés. Selon les spécialistes du marché mondial du bois, le prix du bois sciage (surtout le résineux) en Amérique du nord est entré dans une phase descendante.
- D'une part, la consommation aux États-Unis est en baisse, alors que les mises en chantier diminueront au cours des cinq prochaines années après avoir atteint un sommet en 1999. Le regain d'activité prévu au Canada au chapitre des mises en chantier et de la rénovation sera insuffisant pour compenser le recul anticipé aux États-Unis.
- L'utilisation des sciages résineux est aussi en diminution marquée à travers le monde industrialisé en raison de la popularité grandissante de produits de bois reconstitués (bois d'ingénierie) et de produits substitués non-bois (ciment, acier, plastique).

Taux d'utilisation du bois de sciage dans les maisons unifamiliale aux É-U.



Sources : Tendances logement SCHL et RISI

- Qui plus est, on assiste à une baisse des coûts d'approvisionnement simultanément à une croissance de la capacité en Amérique du nord et dans le monde de sorte que les prix et la rentabilité des producteurs est à la baisse dans ce contexte de forte concurrence.
- Le développement des importations sur le marché américain en provenance d'Europe, d'Amérique du sud et d'Asie du sud-est contribue aussi à faire fléchir les prix. Même si la part de marché des autres exportateurs est

Tableau synthèse

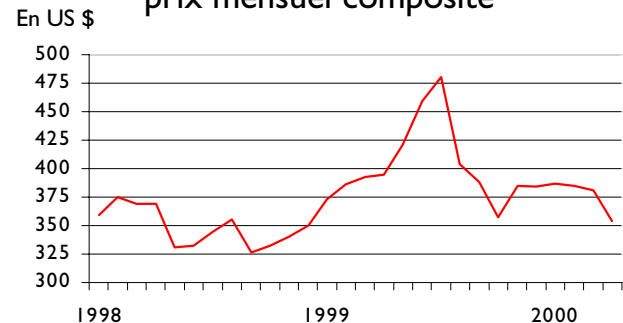
		1988	1998
Utilisation moyenne/pi² par mise en chantier (tous types) É.-U (en pmp)	Sciage résineux	7.2	6.0
	Bois d'ingénierie	0.1	0.5
	Contre-plaqué	1.2	0.6
	OSB	0.3	1.2
Demande pour le bois résineux nord-américain (milliards de pmp)	Consommation	62.3	58.4
	Exportations outre-mer	3.6	4.4
	Importations outre-mer	1.0	1.5
		1999	00-04*

Sources : Tendances logement SCHL, Wood Products council, *Prévisions RISI

minime par rapport à celle du Canada sur le marché américain, elle est néanmoins appelée à croître de 50 % d'ici 2004.

- Même phénomène au Japon, le second marché d'exportation du Canada, les européens et les néo-zélandais sont des compétiteurs importants. Leurs produits à haute valeur ajoutée sont bien perçus par les constructeurs japonais qui adoptent le bois d'ingénierie qui répond mieux aux normes de la réglementation. Or, les produits canadiens qui ne sont pas écoulés à l'exportation pourraient faire baisser les prix davantage. ■

Bois-d'oeuvre de charpente prix mensuel composite*



Sources : Tendances logement SCHL et Ramdom Lengths
*Framing Lumber Composite Price

La construction locative en plein essor en Ontario

Globalement, la construction locative perd du terrain au dépend des logements pour propriétaires-occupants et des logements en copropriété. Les différences régionales sont toutefois importantes.

- La construction de logements locatifs a fait un bond remarquable en Ontario et dans l'Atlantique au 1^{er} trimestre de cette année par rapport à la même période en 1999. Toutefois, à l'échelle nationale, elle est stable et son poids relatif dans le total des mises en chantier était de 8,1 % (de janvier à mars 2000) contre 9,1 % durant les trois premiers mois de 1999.
- L'essentiel de la croissance des mises en chantier cette année se fait sur le marché des logements pour propriétaires-occupants. Cependant, la distinction faite entre les différents marchés visés (propriétaires-occupants, copropriété et locatif) est de moins en moins pertinente, alors que dans certaines régions métropolitaines, plusieurs appartements en copropriété sont loués, bonifiant ainsi l'offre de logements locatifs de façon non-négligeable. ■

Mises en chantier locatives

Régions / Provinces	1 ^{er} trimestre 1999	1 ^{er} trimestre 2000	% des mises en chantier totales 1 ^{er} trim. 2000
Atlantique	85	296	31,8
Québec	720	409	12,7
Ontario	108	952	7,5
Prairies	578	102	2,4
C.-B.	398	135	6,1
Canada 10 000+	1 889	1 894	8,1

Source : Tendances logement SCHL

Parc locatif : la différence de densité entre l'est et l'ouest

Lorsque analysé sous l'angle de la taille des immeubles, la distribution parc locatif canadien présente des différences importantes de densité et qui ont des effets sans doute importants sur les marchés.

- La densité locative, mesurée par la distribution des unités locatives selon la taille des immeubles est depuis longtemps beaucoup plus forte dans l'ouest du Canada par rapport aux régions urbaines de l'est. Dans la majorité des centres urbains du Québec et de l'Atlantique plus de 50 % des immeubles locatifs comptent moins de 7 logements, alors que c'est plutôt l'exception dans les Prairies, en Colombie-Britannique et de façon plus mitigée en Ontario.
- Cette concentration des unités au sein d'un nombre plus restreint de structures, dans un marché qui favorise ce type de typologie peut signifier une moins grande flexibilité du marché. Un nombre limité d'acteurs peut influencer plus directement le marché même involontairement. Il est clairement plus difficile de construire un ensemble de 100 unités de logements que vingt immeubles de 5 unités, étant donné les coûts et les risques.
- Les taux d'inoccupation du marché locatif généralement plus élevés dans l'est du pays sont peut-être en partie reliés à la structure du marché plus souple et plus fragmentée,

même s'ils sont surtout modulés par des facteurs économiques. ■

Densité du parc locatif

appartements, immeubles de 3 unités et plus

Centres urbains	% des immeubles de moins de 7 unités	% du parc situé dans des imm. de moins de 7 unités
Hull	78,0	40,1
Saint John	72,3	42,9
Montréal	69,2	34,9
Québec	62,7	27,3
Toronto	46,8	5,1
Saskatoon	18,5	3,6
Vancouver	20,6	3,2
Edmonton	14,4	2,7

Source : Tendances logement SCHL

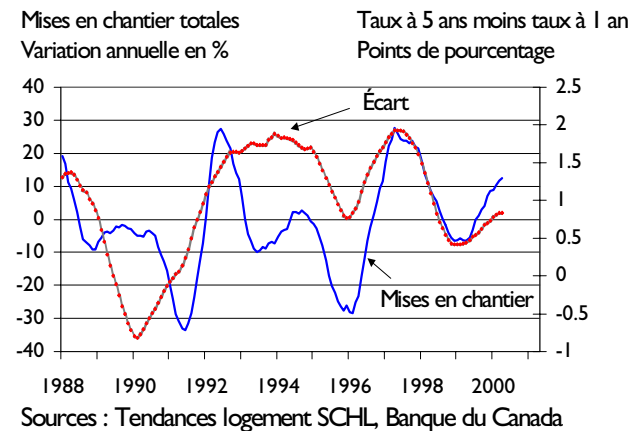
Courbe de rendement : la croissance des mises en chantier ralentira

La récente baisse des taux hypothécaires à cinq ans et la hausse des taux hypothécaires à un an ont rétréci l'écart entre ces deux taux. Un tel rétrécissement précède habituellement une diminution de la croissance des mises en chantier.

- Une courbe de rendement aplatie ou inversée des obligations a souvent été associée à un ralentissement économique. Un modèle similaire existe entre la courbe de rendement des taux hypothécaires et la construction résidentielle.
- La réduction de l'écart entre les taux hypothécaires à un an et à cinq ans soutient les prévisions de la SCHL d'un fléchissement de la croissance des mises en chantier qui s'établira à 6 % cette année, contre 8 % l'an dernier. En 2001, la croissance des mises en chantier devrait atteindre 3 %.
- De janvier à avril, le rendement croissant des obligations canadiennes à court terme a entraîné une augmentation des taux hypothécaires moyens à un an de 7,54 à 7,70 %. Par ailleurs, la baisse des taux des obligations à long terme a fait diminuer les taux hypothécaires moyens à cinq ans de 8,48 à 8,35 %. L'écart de 65 points de base du mois d'avril entre les taux hypothécaires à cinq ans et les taux hypo-

thécaires à un an affichait une baisse par rapport aux 94 points de base de janvier. ■

Écart de taux hypothécaires et mises en chantier



Coup d'oeil sur 5 régions en forte croissance en ce début d'année

Les mises en chantier d'appartements, d'ensembles résidentiels pour personnes âgées ainsi que de maisons individuelles sous-tendent les hausses dans ces cinq régions.

- Parmi les 26 régions métropolitaines, les gains en pourcentage les plus impressionnants depuis le début de l'année se sont produits au sein d'agglomérations de petite et de moyenne taille. Cette constatation s'explique principalement par la volatilité de la construction de logements multiples et par une conjoncture plus changeante d'année en année.
- Dans le cas de Sudbury cette croissance fait suite à la performance décevante enregistrée au premier semestre de 1999. Ainsi, jusqu'à présent, l'an 2000 est plus dynamique, quoique toujours en-deça des moyennes habituelles.
- Dans les régions de Chicoutimi-Jonquière et de Québec, l'essentiel de la croissance réside dans la construction de résidences pour personnes âgées, (respectivement 55 unités et 163 unités).
- Pour sa part, la région de Kitchener profite de sa proximité avec Toronto et de son positionnement dans la haute technologie. La construction d'appartements avec trois grands

immeubles totalisant tout près de 600 unités. La construction de maisons individuelles est aussi à la hausse avec 81 unités de plus qu'en 1999. ■

Mises en chantier (janvier à avril)

Régions	1999	2000	2000/1999
Métros(RMR)			
Sudbury	6	21	250,0 %
Chicoutimi-Jonquière	40	95	137,5 %
Kitchener	667	1356	103,3 %
London	334	566	69,5 %
Québec	410	683	66,6 %

Source : Tendances logement SCHL

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

	1999	T3:99	T4:99	T1:00	M3:00	M4:00	M5:00
Mises en chantier. logements. milliers							
Canada. Total. toutes régions	150.0	148.2	157.0	162.7	167.3	158.6	142.1
%	9.1	0.8	5.9	3.3	-1.2	-5.2	-10.4
Canada. total. régions rurales	22.9	20.8	24.5	23.4	23.4	23.3	23.3
%	10.7	-8.8	17.8	-6.4	0.0	-0.4	0.0
Canada. total. régions urbaines	127.1	127.4	132.5	139.3	143.9	135.3	118.8
%	8.8	2.6	4.0	5.1	-1.4	-6.0	-12.2
Canada. individuels. régions urbaines	72.8	75.1	75.3	81.3	90.8	79.5	70.9
%	6.6	3.4	0.3	8.0	28.1	-12.4	-10.8
Canada. collectifs. régions urbaines	54.3	52.3	57.2	58.0	53.1	55.8	47.9
%	12.0	1.4	9.4	1.4	-29.2	5.1	-14.2
Terre-Neuve. total. toutes régions	1.4	1.3	1.3	1.7	1.5	1.7	1.4
%	-5.4	-7.1	0.0	30.8	-37.5	13.3	-17.6
Île-du-Prince-Édouard. total. toutes régions	0.6	0.9	0.5	0.5	0.6	0.4	0.6
%	17.6	50.0	-44.4	66.7	20.0	-33.3	50.0
Nouvelle-Écosse. total. toutes régions	4.3	3.1	4.8	6.4	6.7	5.0	5.7
%	35.5	-41.5	54.8	25.5	15.5	-25.4	14.0
Nouveau-Brunswick. total. toutes régions	2.8	2.7	3.1	4.5	3.8	2.8	2.4
%	13.4	8.0	14.8	40.6	5.6	-26.3	-14.3
Québec. total. toutes régions	25.7	25.9	27.8	26.7	27.7	26.3	23.9
%	11.2	7.0	7.3	-5.0	0.0	-5.1	-9.1
Ontario. total. toutes régions	67.2	64.7	69.3	78.8	82.9	75.0	57.6
%	24.9	-6.5	7.1	13.2	-1.9	-9.5	-23.2
Manitoba. total. toutes régions	3.1	3.3	2.6	2.3	2.6	2.9	2.4
%	8.2	6.5	-21.2	-11.5	44.4	11.5	-17.2
Saskatchewan. total. toutes régions	3.1	3.8	2.3	2.4	2.4	2.1	2.5
%	4.1	31.0	-39.5	4.3	26.3	-12.5	19.0
Alberta. total. toutes régions	25.4	26.4	27.4	26.1	26.7	27.2	31.2
%	-6.2	15.3	3.8	-3.7	8.5	1.9	14.7
Colombie-Britannique. total. toutes régions	16.3	16.1	17.9	13.3	12.4	15.3	14.5
%	-18.2	8.1	11.2	-25.7	-24.8	23.4	-5.2

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	M3:00	M4:00	M5:00
Canada	127.1	127.4	132.5	139.3	143.9	135.3	118.8
Terre-Neuve	0.9	0.9	1.0	1.5	1.3	1.4	1.1
Île-du-Prince-Édouard	0.4	0.5	0.3	0.5	0.6	0.2	0.4
Nouvelle-Écosse	2.8	2.0	2.9	4.2	4.5	3.0	3.7
Nouveau-Brunswick	1.9	2.0	1.8	2.8	2.1	1.9	1.5
Québec	19.5	20.7	20.2	20.8	21.8	19.5	17.1
Ontario	62.9	61.3	65.5	74.3	78.4	70.6	53.2
Manitoba	2.1	2.0	1.9	1.3	1.6	1.8	1.3
Saskatchewan	2.2	2.9	1.9	2.0	2.0	1.6	2.0
Alberta	20.2	21.0	21.4	20.3	20.9	21.3	25.3
Colombie-Britannique	14.2	14.1	15.6	11.6	10.7	14.0	13.2

*Données désaisonnalisées et annualisées (DDA)

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	1999	T3:99	T4:99	T1:00	M3:00	M4:00	M5:00
Logements neufs*							
Achevés inoccupés. indiv. et jum.. rég. urb.	6.3	6.5	6.4	6.3	6.4	6.3	6.5
%	-8.3	-4.9	-1.8	-2.3	0.9	-0.7	1.9
Achevés inocc.. en bande et app.. rég. urb.	7.9	7.4	7.7	7.6	8.2	8.3	8.5
%	-3.4	-4.0	3.5	-1.3	0.2	0.5	3.1
Indice des prix. 1992 = 100	101.0	100.6	101.1	101.8	102.4	n.d.	n.d.
%	0.9	0.2	0.5	0.7	0.0	n.d.	n.d.
Logements existants*							
Reventes S.I.A.. logements. milliers	335.7	353.4	347.1	323.1	362.6	327.6	n.d.
%	6.7	10.7	-1.8	-6.9	7.5	-9.7	n.d.
Prix de revente moyen S.I.A.. milliers \$	158.0	157.2	158.7	161.7	160.9	161.7	n.d.
%	3.7	1.7	1.0	1.9	-1.2	0.5	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire de 1 an. %	6.8	6.5	7.0	7.3	7.7	7.7	8.3
Taux hypothécaire de 5 ans. %	7.6	7.3	7.8	8.3	8.4	8.4	8.8
Matériaux de construction							
Indice du coût total des matériaux. 1992=100	130.9	131.6	134.7	129.8	133.2	132.8	n.d.
%	5.1	3.2	2.3	-3.6	0.3	-0.2	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