

T

ENDANCES

LOGEMENT

Le 9 août 2000, Volume 5, numéro 8

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mises en chantier en juillet rebondissent à 165 500

En juillet, 165 500 logements* ont été mis en chantier au Canada comparativement au niveau de 135 000 logements enregistré en avril. Il s'agit d'une hausse de 22,6 %.

En milieu urbain, la hausse provient essentiellement des logements collectifs alors que ceux-ci ont atteint le niveau de 68 200 unités (+57,1 %). Du côté des logements individuels, 76 300 mises en chantier furent recensées (+5,1 %).

La forte croissance des mises en chantier en juillet repose en

grande partie sur la reprise complète des activités suite à un arrêt de travail des conducteurs de bétonnières dans la région de Toronto de la mi-avril à la mi-juin. Surtout du côté des logements collectifs, la vigueur de la croissance est donc le résultat d'un rattrapage.

Compte tenu des perspectives dans les autres régions, la cadence de construction devra rester forte en Ontario d'ici décembre, pour que le Canada puisse afficher une croissance des mises en chantier en 2000.

Suite en page 2...

Dans ce numéro :

Marché locatif primaire : l'âge du parc. ----- 2

Rénovation : perspectives 2000-2001. ----- 3

Marché locatif secondaire : une réponse à la diversité des besoins. ----- 4

L'indice d'appauvrissement et l'habitation. ----- 4

Plus de la moitié des propriétaires n'ont plus de prêt hypothécaire. ----- 5

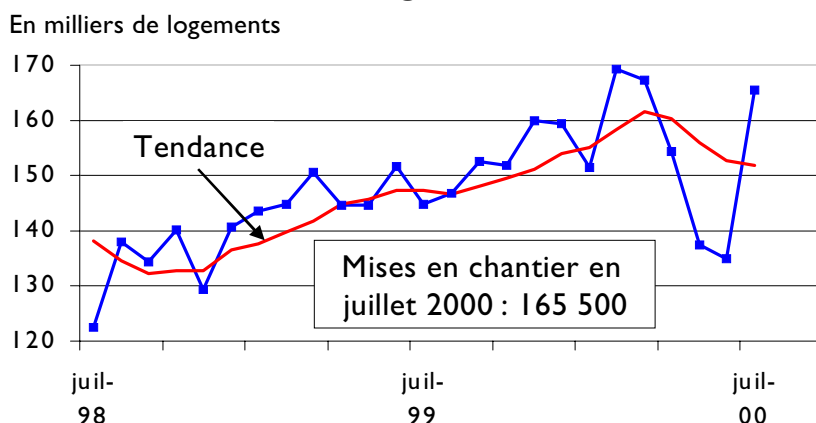
Paiements hypothécaires et revenu disponible : coup d'oeil provincial. ----- 5

Logements recyclés à Montréal. ----- 6

La part de marché estimée du Service Inter-Agences (S.I.A.) par province. ----- 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 Ontario (41,1 % à 80 700 logements), dans l'Atlantique (37 % à 7 400 logements) et au Québec (29,7 % à 21 400 logements). Les mises en chantier étaient cependant en baisse dans les Prairies (-4,4 % à 23 700 logements) et en Colombie-Britannique (-6,6 % à 11 300 logements).

Au Québec, les gains de juillet sont attribuables à une forte recrudescence des mises en chantier de logements collectifs, alors que dans l'Atlantique, la croissance fut partagée entre les logements individuels et collectifs.

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, s'est élevé à 55 800 à Toronto, 13 400 à Montréal et 6 400 à Vancouver.

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

Nos collaborateurs : Philippe Le Goff, Ali Manouchehri, 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.

Au Canada, plus de 80 % du parc locatif primaire a plus de 20 ans

Mis à part dans l'Atlantique, le faible apport de nouveaux logements locatifs sur le marché primaire au cours des dix dernières années mène à un vieillissement rapide du parc locatif à mesure que le temps passe.

- Alors que près de 65 % du parc locatif a été construit dans les années 1950, 1960 et 1970, on peut raisonnablement croire que celui-ci fera face à des rénovations majeures au cours des prochaines années. Bien entendu, il est possible que plusieurs immeubles aient déjà été rénovés au cours des années. Néanmoins, l'âge du parc constitue un indicateur de premier ordre avec la capacité financière des propriétaires pour évaluer la probabilité que des dépenses en rénovation soient réalisées.
- Dans la majorité des régions métropolitaines, le contexte est aujourd'hui propice à l'investissement, à la revitalisation des vieux quartiers centraux et à la réfection des immeubles alors que les taux d'inoccupation sont bas et que le marché peut plus facilement amortir les coûts grâce à des revenus de location à la hausse.
- L'âge moyen ou médian du parc locatif est très différent d'une province à l'autre pour des raisons historiques, économiques et politiques. Aujourd'hui, plus de 86 % du parc locatif primaire en Ontario a plus de vingt ans et parmi les grandes régions métropolitaines, c'est à Ottawa que le parc est le plus âgé (52 ans). ■

Distribution (%) du parc locatif primaire selon l'âge et la province 1999

	Moins de 10 ans	De 10 à 20 ans	De 21 à 50 ans	Plus de 50 ans	Médiane
T.-N.	7,2	20,2	57,0	15,6	23
I.-P.-E.	19,7	24,7	35,4	20,2	30
N.-É.	16,9	16,3	51,5	15,3	39
N.-B.	19,4	20,1	34,4	26,1	30
Québec	7,1	15,5	51,6	25,8	29
Ontario	3,2	10,5	75,6	10,7	43
Man.	1,2	13,2	64,5	21,1	44
Sask.	0,7	24,2	62,8	12,3	30
Alberta	1,7	21,8	75,1	1,4	26
C.-B.	9,9	12,1	71,5	6,5	30
Canada	5,6	14,0	64,6	15,9	32

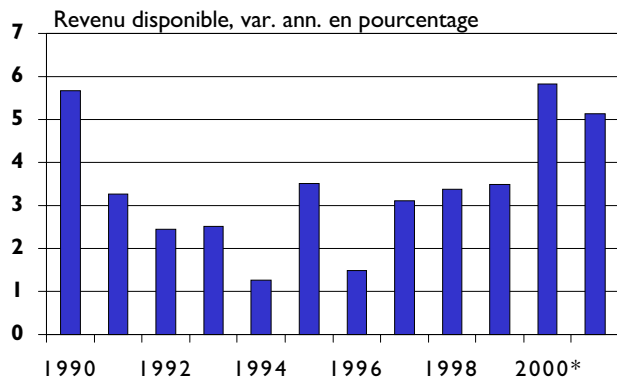
Source : Tendances logement SCHL

Dépenses de rénovation: la croissance encore au menu

Avec la hausse des revenus et les forts volumes de transactions de maisons existantes, les dépenses de rénovation grimperont presque partout au pays en 2000 et 2001.

- La tendance à la hausse des dépenses de rénovation, entreprise en 1996 en parallèle avec la reprise de l'activité immobilière, se poursuivra au moins jusqu'en 2001. Le total des dépenses grimpera de 4,2 % en 2000 pour atteindre 25,9 milliards de dollars et d'un autre 4,6 % en 2001 à 27,1 milliards de dollars.
- Les transactions de maisons existantes constituent le principal moteur des dépenses de rénovation. Les volumes récents et à venir soutiendront également les dépenses de rénovation. La SCHL prévoit un volume de transactions stable en 2000 à 333 700 ventes et une hausse de 2,8 % à 343 100 l'an prochain.
- La croissance soutenue de l'économie au cours des dernières années et la poursuite de cette croissance aura certes des effets positifs sur le marché de la rénovation. Par conséquent, la croissance de l'emploi, l'amélioration des revenus des propriétaires-occupants, de même que les réductions d'impôt en vigueur ou à venir, constituent d'autres facteurs clés de notre prévision.

La croissance du revenu disponible s'accélère et favorise la rénovation



Sources : Tendances logement SCHL, Conference Board du Canada, Prévision SCHL 2000-2001

- Les ajouts et modifications, qui représentent environ 70% des dépenses, grimperont de 5,5 et 4,1 % cette année et l'an prochain respectivement.
- Les trois premières années passées dans un logement représente un moment déterminant pour un ménage pour faire des rénovations

Dépenses de rénovation prévues (en milliards de dollars)

Région	1999	2000*	2001*
Atlantique	1.7	1.7	1.8
Québec	5.8	6.0	6.0
Ontario	10.1	10.7	11.5
Prairies	3.9	4.1	4.3
C.-B.	3.4	3.4	3.5
Canada	24.9	25.9	27.1

Source : Tendances logement SCHL

*Prévisions de la SCHL

majeures. Au cours de cette période, les dépenses annuelles moyennes de rénovation des ménages propriétaires-occupants sont de 30 à 50 % plus élevées que pour l'ensemble des ménages.

- L'Ontario et l'Alberta enregistreront les gains les plus importants, de l'ordre de 6 à 7 % par année, grâce à la forte croissance économique et une forte migration qui soutiennent leurs marchés immobiliers respectifs. Les autres provinces des Prairies connaîtront une croissance mitigée.
- Le Québec marquera des points encore cette année, à la faveur d'un marché de l'existant encore très actif au cours de la période de prévision et d'un marché de l'emploi en pleine amélioration.
- Le marché de l'Atlantique connaîtra une croissance limitée des dépenses de rénovation. L'ouverture de plusieurs entrepôts de rénovation devrait renverser l'impact négatif d'une moindre croissance économique et d'un plafonnement des transactions de logements.
- L'activité économique au ralenti et la hausse du coût du financement hypothécaire limiteront les hausses des dépenses en C.-B. La seule exception sera dans les quartiers bien établis où les propriétaires mieux nantis continueront d'entreprendre des travaux importants.■

Marché locatif secondaire : une réponse à la diversité des besoins

Le marché locatif secondaire n'est pas uniquement synonyme d'appartements bas de gamme situés dans des sous-sols.

- Le parc locatif résidentiel occupé en Ontario se déploie de plusieurs façons au gré de la conjoncture locale et passe pour être relativement élastique mais aussi très diversifié.
- Selon le tableau ci-contre, 589 861 soit 42,3 % des logements locatifs recensés en Ontario en 1996 n'était pas des appartements. Considérant le volume important de maisons individuelles, jumelées et en rangée et connaissant les loyers qui y sont associés, le marché locatif secondaire ne doit donc pas être perçu uniquement comme une réponse du marché à un problème d'abordabilité ou de pénurie. Notons que n'y sont pas inclus les appartements accessoires non relevés par le recensement et estimés à environ 80 000 pour la ville de Toronto seulement.
- Il est difficile de prédire ce que nous apprendrons du recensement de 2001, alors que l'Ontario connaît une période de forte croissance économique et un apport de mises en chantier plus important que durant la première moitié des années 1990, même si nous avons observé une érosion du nombre de mises en chantier locatives sur le marché primaire.■

Logements locatifs occupés en Ontario par type de structure

Structures	1991	1996	%
Univers locatif	1 318 630	1 396 145	5,9
Maisons individuelles	199 895	197 965	-1,0
Maisons jumelées	147 404	146 113	-0,9
Maison en rangée	141 777	162 468	14,6
Autres types	72 617	83 315	14,7
Marché locatif (appartements exclus)	561 693	589 861	5,0

Sources : Tendances logement SCHL, Statistique Canada

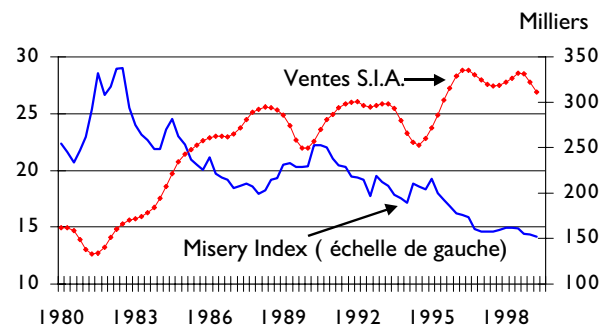
L'indice d'appauvrissement : un outil prévisionnel intuitif

L'indice d'appauvrissement (Misery Index) évolue à contre-courant des grands indicateurs du marché de l'habitation. La baisse de l'indice correspond à une amélioration de l'emploi ou de l'abordabilité de la propriété.

- L'indice d'appauvrissement appliqué au marché de l'habitation résulte de la somme du taux de chômage et du taux hypothécaire à un an. Cet indice est dérivé du *Misery Index* américain (taux de chômage et inflation). Ce dernier, entre la fin des années 1970 et le début des années 1980, a été abondamment utilisé pendant plusieurs campagnes électorales aux É.-U.
- Le graphique ci-contre indique que durant les années 1990, les ventes réalisées à l'échelle nationale par l'intermédiaire du Service Inter-Agences (S.I.A.) progressaient à mesure que l'indice d'appauvrissement diminuait. Au début de la dernière décennie, la réduction de l'indice d'appauvrissement a été accélérée par l'abaissement des taux d'intérêt. Au cours des deux dernières années environ, le recul du chômage au Canada a entraîné un nouveau repli de l'indice d'appauvrissement.
- Les volumes de vente indiqués pour les quatre derniers trimestres sont une prévision fondée

sur des modèles historiques. À partir des données recueillies pour les quatre trimestres écoulés, on anticipe la réalisation de 333 000 ventes S.I.A. en 2000 - ce qui correspond à peu près aux 333 700 ventes prévues par la SCHL.■

La chute de l'indice d'appauvrissement a stimulé les ventes S.I.A. dans les années 1990



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

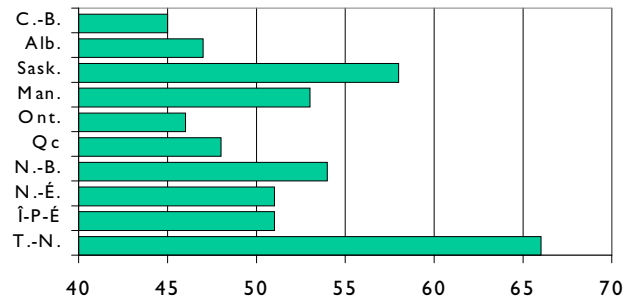
Plus de la moitié des propriétaires n'ont plus de prêt hypothécaire

Près de deux ménages sur trois sont propriétaires de leur logement, et la moitié d'entre eux détiennent un prêt hypothécaire.

- Les Canadiens ont généré une dette hypothécaire qui se chiffrait à plus de 423,3 milliards de dollars au début de 2000.
- Sur l'ensemble des propriétaires, 48% détiennent un prêt hypothécaire. C'est à Terre-Neuve que ce pourcentage est le plus élevé (66%), malgré les prix relativement bas des logements dans cette province. En revanche, 55% des résidents de la Colombie-Britannique n'ont pas à assumer un prêt hypothécaire.
- Une enquête récente parue dans **Tendances du marché hypothécaire SCHL, 2ème trimestre 2000** montre que la dette hypothécaire moyenne s'établit à environ 77 000\$ par propriétaire. Le prêt hypothécaire moyen a été le plus élevé en Colombie-Britannique, où il a atteint 106 000\$. Il a été le moins élevé dans les provinces de

l'Atlantique, où il s'est chiffré à 60 000\$. Le propriétaire moyen effectue des paiements hypothécaires depuis 10 ans. ■

Propriétaires-occupants détenant un prêt hypothécaire (%)



Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

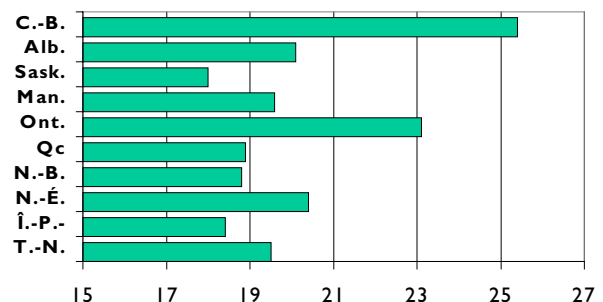
Fardeau hypothécaire : Colombie-britannique et Ontario en tête de liste

En moyenne, les paiements hypothécaires représentent environ un cinquième du revenu disponible des ménages.

- La part du revenu disponible des ménages consacrée aux paiements hypothécaires est directement liée au niveau des prix sur les principaux marchés immobiliers de chacune des provinces. En Saskatchewan, le propriétaire typique consacre environ 18 % de son revenu disponible à ses paiements hypothécaires, alors qu'en Colombie-Britannique, il y consacre en moyenne un peu plus de 25 %.
- À mesure que le revenu du propriétaire augmente, le fardeau de son prêt hypothécaire baisse. Les propriétaires ayant un revenu disponible de moins de 50 000\$ consacrent en moyenne 27 % de leur revenu au remboursement de leur prêt hypothécaire. Pour les propriétaires avec un revenu disponible supérieur à 100 000\$, ce pourcentage passe à 17 %.
- En général, les propriétaires plus âgés ont vu leur revenu disponible s'accroître avec les années et leur **rapport paiements hypothécaires/revenu disponible** est plus bas. Toutefois, ce rapport ne varie pas beaucoup en fonction de l'âge dans chaque fourchette de revenu. Ainsi, les propriétaires dont le revenu est inférieur à 50 000\$, peu importe leur âge, ont

- consacré entre 21,7 % et 25,9 % de leur revenu disponible à leurs paiements hypothécaires.
- Bien entendu, le coût de possession d'une propriété comprend plus que le paiement hypothécaire. Les frais de chauffage, les taxes foncières et les frais liés à l'entretien et aux réparations constituent des éléments qui augmentent la part du revenu disponible consacrée au logement. ■

Ratio paiements hypothécaires sur revenu disponible (%)



Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

Logements recyclés : un marché dynamique qui arrive à maturité

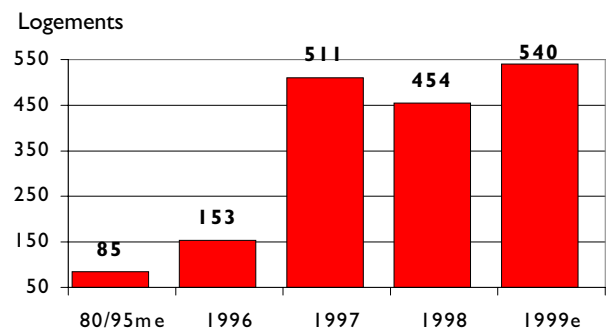
La transformation d'espace non-résidentiels en logements, qu'il s'agisse d'un bâtiment entier ou d'une partie seulement est en pleine croissance à Montréal. Mais le nombre de bâtiments valant la peine d'être convertis n'est pas illimité.

- Le recyclage de bâtiments en appartements haut de gamme suscite beaucoup d'enthousiasme sur le marché immobilier montréalais. Depuis 3 ans, le phénomène est passé de la marginalité à la commercialisation tout en contribuant à la sauvegarde du patrimoine.
- La croissance observée depuis 1996 réside grandement dans l'amélioration de l'économie montréalaise qui soutient la demande pour des produits plus chers. Selon une étude réalisée par le bureau montréalais de la SCHL, le marché des logements recyclés est très populaire auprès des ménages universitaires (73 %) et à revenus élevés (+70 000 \$). En somme, nos propriétaires sont très éduqués, gagnent des revenus assez élevés et sont tout à faits lucides face à la gestion de l'argent. Néanmoins nous avons constaté que l'achat d'un logement recyclé était un achat impulsif.
- Pratiquement 8 personnes sur 10 dans les groupes de discussion ont parlé de coup de foudre! En fait la décision d'achat à pris moins d'un mois après la première visite. Dans quelques cas ça a même été instantané.
- Il s'agit d'un créneau qui est fortement lié à la conjoncture du marché de la copropriété haut de gamme, alors que les prix pour les projets en cours de réalisation dépassent aisément les

125 \$/pi². Pour plusieurs propriétaires, le contenu patrimonial et l'aspect unique de l'architecture représentent une garantie contre la perte de valeur du logement.

- Le soutien réglementaire et financier des pouvoirs publics à la revitalisation des vieux quartiers, notamment à Montréal, semble essentiel à la réalisation des travaux. Pour les promoteurs, les coûts et les risques sont importants, que l'on pense simplement à la contamination des sites, à la consolidation des structures et à la difficulté de prévoir les coûts avec exactitude. ■

Le recyclage n'est plus marginal à Montréal



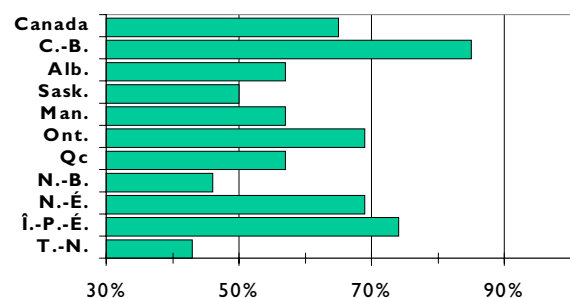
Sources : Tendances logement SCHL, Ville de Montréal
em : estimé de la moyenne annuelle. e : estimé.

Le tiers des ventes ne transitent pas par les chambres immobilières

Au Canada, bon an mal an, 35 % des ventes de maisons sont conclues en marge des chambres immobilières. Ceci fausse sans doute notre appréciation de la vitalité réelle des marchés de l'habitation.

- Une étude commandée par la SCHL visant à estimer le volume total des transactions immobilières résidentielles, met en lumière la grande disparité qui existe au niveau provincial dans l'utilisation des services des agents d'immeuble lors de la vente d'une maison.
- Selon les données de 1998, les chambres immobilières sont impliquées dans 85 % des transactions en Colombie-Britannique via le Service Inter-Agences (S.I.A.).
- Toujours en 1998, 69 % des ventes ont été réalisées via le S.I.A. en Ontario, contre 57 % au Québec. Dans les Prairies, cette proportion varie entre 50 % et 57 %, alors qu'elle se situe entre 43 % et 74 % dans l'Atlantique. ■

Part estimée des ventes SIA (en %) sur les ventes totales en 1998



Source : Tendances logement SCHL

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

	1999	T4:99	T1:00	T2:00	M5:00	M6:00	M7:00
Mises en chantier, logements, milliers							
Canada, Total, toutes régions	150,0	157,0	162,7	142,1	137,5	135,0	165,5
%	9,1	5,9	3,6	-12,7	-10,9	-1,8	22,6
Canada, total, régions rurales	22,9	24,5	23,9	19,0	19,0	19,0	21,0
%	10,7	17,8	-2,4	-20,5	0,0	0,0	10,5
Canada, total, régions urbaines	127,1	132,5	139,3	123,1	118,5	116,0	144,5
%	8,8	4,0	5,1	-11,6	-12,4	-2,1	24,6
Canada, individuels, régions urbaines	72,8	75,3	81,3	74,3	71,0	72,6	76,3
%	6,6	0,3	8,0	-8,6	-10,7	2,3	5,1
Canada, collectifs, régions urbaines	54,3	57,2	58,0	48,8	47,5	43,4	68,2
%	12,0	9,4	1,4	-15,9	-14,9	-8,6	57,1
Terre-Neuve, total, toutes régions	1,4	1,3	1,7	1,4	1,4	1,1	1,8
%	-5,4	0,0	30,8	-17,6	-17,6	-21,4	63,6
Île-du-Prince-Édouard, total, toutes régions	0,6	0,5	0,5	0,6	0,7	0,7	0,6
%	17,6	-44,4	0,0	20,0	40,0	0,0	-14,3
Nouvelle-Écosse, total, toutes régions	4,3	4,8	6,4	4,9	5,5	4,6	5,4
%	35,5	54,8	33,3	-23,4	14,6	-16,4	17,4
Nouveau-Brunswick, total, toutes régions	2,8	3,1	4,5	2,4	2,3	2,2	2,6
%	13,4	14,8	45,2	-46,7	-14,8	-4,3	18,2
Québec, total, toutes régions	25,7	27,8	26,7	22,4	21,7	21,2	27,2
%	11,2	7,3	-4,0	-16,1	-10,3	-2,3	28,3
Ontario, total, toutes régions	67,2	69,3	78,8	63,6	56,5	60,5	84,3
%	24,9	7,1	13,7	-19,3	-23,5	7,1	39,3
Manitoba, total, toutes régions	3,1	2,6	2,3	2,8	2,5	2,8	2,6
%	8,2	-21,2	-11,5	21,7	-16,7	12,0	-7,1
Saskatchewan, total, toutes régions	3,1	2,3	2,4	2,7	2,7	3,2	2,7
%	4,1	-39,5	4,3	12,5	17,4	18,5	-15,6
Alberta, total, toutes régions	25,4	27,4	26,1	26,0	28,6	24,3	24,3
%	-6,2	3,8	-4,7	-0,4	14,9	-15,0	0,0
Colombie-Britannique, total, toutes régions	16,3	17,9	13,3	15,3	15,6	14,4	14,0
%	-18,2	11,2	-25,7	15,0	-4,3	-7,7	-2,8

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	T4:99	T1:00	T2:00	M5:00	M6:00	M7:00
Canada	127,1	132,5	139,3	123,1	118,5	116,0	144,5
Terre-Neuve	0,9	1,0	1,5	1,1	1,1	0,8	1,4
Île-du-Prince-Édouard	0,4	0,3	0,5	0,3	0,4	0,4	0,4
Nouvelle-Écosse	2,8	2,9	4,2	3,1	3,7	2,8	3,7
Nouveau-Brunswick	1,9	1,8	2,8	1,6	1,5	1,4	1,9
Québec	19,5	20,2	20,8	17,7	17,0	16,5	21,4
Ontario	62,9	65,5	74,3	60,3	53,2	57,2	80,7
Manitoba	2,1	1,9	1,3	1,6	1,3	1,6	1,5
Saskatchewan	2,2	1,9	2,0	2,0	2,0	2,5	2,2
Alberta	20,2	21,4	20,3	22,4	25,0	20,7	20,0
Colombie-Britannique	14,2	15,6	11,6	13,0	13,3	12,1	11,3

*Données désaisonnalisées et annualisées (DDA)

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	1999	T4:99	T1:00	T2:00	M5:00	M6:00	M7:00
Logements neufs*							
Achevés inoccupés, indiv, et jum,, rég, urb, %	6,3	6,4	6,3	6,2	6,5	6,2	6,2
	-8,3	-1,8	-2,3	-1,9	1,9	-3,6	0,1
Achevés inocc,, en bande et app,, rég, urb, %	7,9	7,7	7,6	8,1	8,5	8,1	8,3
	-3,4	3,5	-1,3	-1,1	3,1	-4,0	1,8
Indice des prix, 1992 = 100 %	101,0	101,1	101,8	n.d.	103,0	n.d.	n.d.
	0,9	0,5	0,7	n.d.	0,3	n.d.	n.d.
Logements existants*							
Reventes S,I,A,, logements, milliers %	335,7	323,8	341,8	333,6	340,2	333,2	n.d.
	6,7	-6,6	5,6	-2,4	3,9	-2,0	n.d.
Prix de revente moyen S,I,A,, milliers \$ %	158,0	161,2	162,1	162,4	162,1	162,5	n.d.
	3,7	1,5	0,6	0,2	-0,4	0,2	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire de 1 an, %	6,8	7,0	7,3	8,0	8,3	8,1	7,9
Taux hypothécaire de 5 ans, %	7,6	7,8	8,3	8,5	8,8	8,5	8,3
Matériaux de construction							
Indice du coût total des matériaux, 1992=100 %	131,1	130,5	134,0	132,1	131,7	130,2	n.d.
	5,3	-3,3	2,7	-1,4	-1,8	-1,1	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