

T

ENDANCES

LOGEMENT

Novembre 2001, Volume 6, numéro 11

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le taux des mises en chantier grimpe à 173 500 en octobre

En octobre, les mises en chantier au Canada en données désaisonnalisées et annualisées (DDA) ont atteint 173 500 logements, par rapport au niveau révisé de 154 000 logements en septembre. Il s'agit d'une hausse de 12,7 %.

En milieu urbain, la construction de logements individuels affichait un gain de 7,2 % à 84 800 logements, tandis que les mises en chantier de logements collectifs enregistraient une croissance de 20,6 % à 67 200 unités.

La vigueur de la construction résidentielle continue de s'appuyer sur de faibles taux hypothécaires et le niveau très bas des logements inoccupés. Combinés à la hausse de l'immigration depuis trois ans, ces derniers facteurs permettent jusqu'à présent de compenser largement les difficultés croissantes observées sur le marché du travail.

D'ailleurs, les mises en chantier de logements individuels ont atteint leur plus haut niveau depuis mars 2000.

Suite en page 2...

Dans ce numéro :

Les marchés de l'habitation pourraient profiter de la crise du tourisme international. 2

Le parc locatif inoccupé diminue graduellement. - 3

Gaz naturel chez les propriétaires, électricité chez les locataires. 4

Perspectives du marché de l'habitation 2001-2002. -- 4

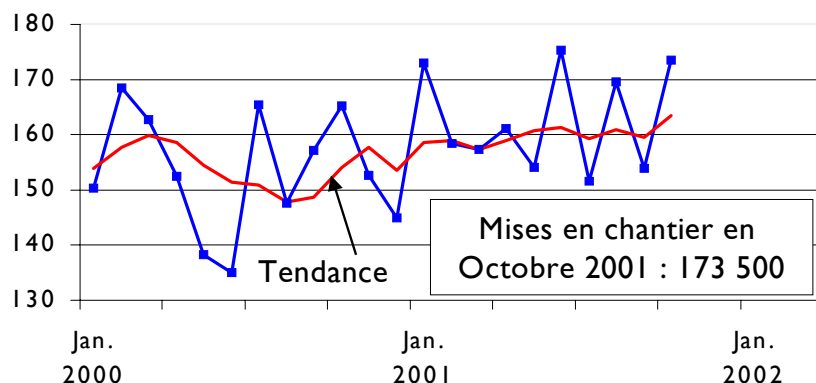
Un logement neuf inoccupé sur cinq l'est depuis plus d'un an. 5

Gros plan sur l'habitation au Nouveau-Brunswick. ----- 6

Tableaux. 7

Mises en chantier au Canada toutes régions, *DDA

En milliers de logements



Source : Tendances logement SCHL
*Données désaisonnalisées annualisées



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Mises en chantier - Suite de la page 1

En octobre, les mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, étaient en hausse dans toutes les régions. Dans la région de l'Atlantique, les mises en chantier ont enregistré un gain de 56,7 % à 9 400 logements, grâce notamment à la construction d'appartements locatifs au Nouveau-Brunswick.

Dans la région des Prairies, les mises en chantier ont augmenté de 15,2 % à 33 300 logements, un niveau inégalé depuis mai 1983. Les mises en chantier étaient aussi en hausse en Colombie-Britannique (14,9 % à 17 700 logements), au Québec (14,6 % à 22 700 logements) et en Ontario (6,5 % à 68 900 logements).

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, a atteint 41 200 à Toronto, 13 000 à Montréal et 9 400 à Vancouver. ■

Collaborateurs : Philippe Le Goff, Claude Lapointe

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, 2001.

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.

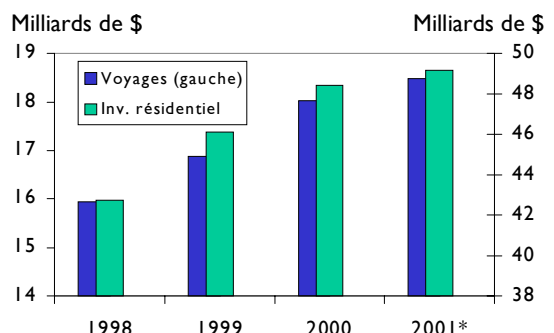
L'habitation pourrait profiter du recul du tourisme international

Suite aux attentats du 11 septembre, les Canadiens ont diminué leurs dépenses de voyage à l'étranger. Une partie des sommes que les Canadiens consacrent habituellement aux séjours touristiques à l'étranger pourrait être redirigées vers d'autres biens et services, incluant l'habitation.

- En 2000, les Canadiens ont dépensé plus de 18 milliards de \$ à l'extérieur du pays pour des séjours touristiques de toutes sortes. L'année 2000 fut une année faste pour le tourisme dans le contexte des célébrations du nouveau siècle, mais aussi en raison de la hausse du revenu disponible des ménages canadiens avec l'apogée de la phase d'expansion économique. Les chiffres provisoires pour les six premiers mois de 2001 affichent une progression de 4,7 % par rapport à la même période en 2000.
- Les événements du 11 septembre aux États-Unis sont venus changer la donne. Au-delà de la chute vertigineuse des voyages aériens dans les jours et les semaines qui ont suivi les attentats, les sondages d'opinion montrent que les Canadiens seront plus casaniers dans les prochains mois. Selon certains analystes de l'industrie, les annulations de voyages atteindraient entre 25 % et 30 %, du chiffres d'affaires des voyageurs.
- Même s'il est difficile de la quantifier il est probable qu'une partie des dépenses discrétionnaires consacrées à de voyages d'agrément ou de vacances à l'étranger soit utilisée pour

entreprendre des rénovations, rembourser une hypothèque ou constituer une mise de fonds dans le but d'acheter un logement.

- En supposant qu'environ la moitié des sommes qui ne seront pas dépensés en voyages à l'étranger soient redirigés vers le marché de l'habitation au cours des 12 prochains mois, l'investissement résidentiel au Canada enregistrerait un gain de 5 % (2,7 milliards de \$). ■

Investissement résidentiel et dépenses des Canadiens en voyage à l'étranger

Sources : Tendances logement SCHL, Statistique Canada

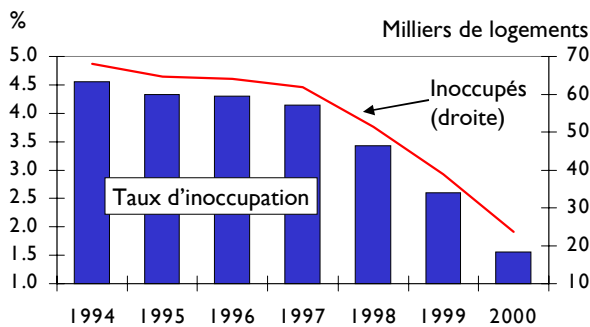
*Projection annuelle basée sur les 6 premiers mois.

Le parc locatif d'appartements inoccupés diminue graduellement

Entre 1997 et 2000, une part grandissante de la demande locative dans les centres urbains a été comblée par le parc de logement locatifs inoccupés.

- En octobre 2000, le taux d'inoccupation des appartements locatifs dans les grandes régions métropolitaines est passé sous la barre du 1,6 % et la dernière enquête de la SCHL conduite en octobre 2001 devrait confirmer une poursuite du repli du taux d'inoccupation.

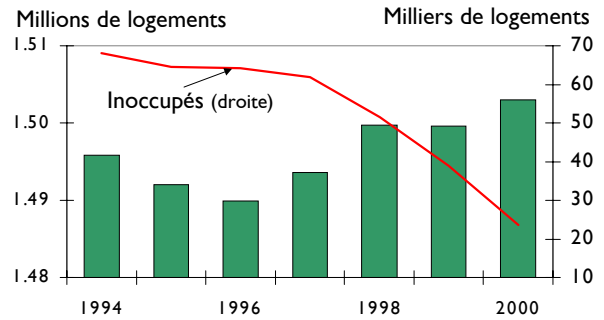
Taux d'inoccupation et appartements inoccupés



Source : Tendances logement SCHL
*Régions métropolitaines. Immeubles de 3 unités et plus

- L'essentiel de la baisse du taux d'inoccupation provient de la diminution du nombre d'appartements inoccupés. En octobre 2000, le nombre d'appartements locatifs inoccupés dans des immeubles de plus de trois unités dans l'ensemble des 26 régions métropolitaines n'était plus que de 23 500. Il s'agit d'une baisse de 38 000 logements en trois ans.
- Par contre, malgré la hausse des mises en chantier locatives depuis cinq ans, le parc locatif augmente que très lentement. La stabilité de la taille du parc locatif (environ 1,5 million d'appartements), s'explique en partie par la conversion de plusieurs immeubles locatifs en logements en copropriété ces dernières années.
- Du point de vue de la demande, le nombre d'appartements inoccupés dans certaines régions métropolitaines est en pratique plus faible qu'il n'y paraît. En effet, la typologie, la localisation, le niveau du loyer ou l'état physique des logements disponibles ne correspond pas toujours aux besoins de la demande. Bien qu'il soit très difficile de le quantifier, cette situation explique en partie pourquoi le marché locatif secondaire,

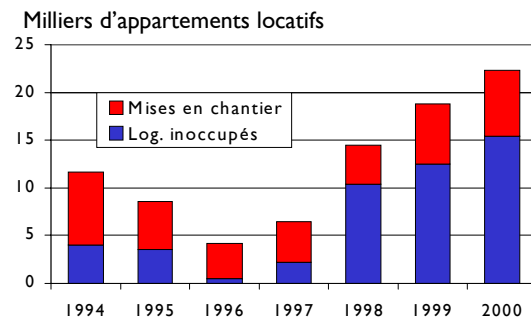
Parc locatif et appartements inoccupés



Source : Tendances logement SCHL
*Régions métropolitaines. Immeubles de 3 unités et plus

constitué surtout d'appartements en copropriété et de logements accessoires, semble jouer un rôle clé dans l'offre de logements locatifs de plusieurs régions métropolitaines.■

Répartition de l'absorption de la demande sur le marché des app. locatifs



Source : Tendances logement SCHL
*Régions métropolitaines

Gaz naturel chez les propriétaires, électricité chez les locataires

Il existe une grande diversité des types de chauffage selon les régions et les types de ménages.

- Au Canada, 42,8 % des répondants à l'enquête de Print Measurement Bureau (PMB) ont dit se chauffer au gaz naturel contre 35,5 % à l'électricité, 13,6 % à l'huile. Enfin, 8,1 % utilisent un autre système de chauffage (ex.: bois).
- Les propriétaires et les locataires ont un profil bien différent par rapport au type de chauffage qu'ils utilisent. En effet, si le chauffage au gaz naturel (45,8 %) arrive en tête chez les propriétaires devant l'électricité (31,7 %), il en est autrement chez les locataires, dont 50,7 % se chauffent à l'électricité, contre 30,4 % au gaz naturel. Ceci s'explique entre autre par le fait que le chauffage avec les caillies électriques permet à chaque locataire de se chauffer indépendamment et que ce mode de chauffage ne nécessite pas l'installation de systèmes de circulation d'air, contrairement au chauffage au gaz. ■

Type de chauffage des propriétaires au Canada

	Huile	Gaz naturel	Électricité	Autres
Halifax	54,1 %	0,7 %	34,1 %	11,1 %
Montréal	19,3 %	5,7 %	66,8 %	8,2 %
Toronto	9,2 %	77,7 %	11,8 %	1,3 %
Winnipeg	0,0 %	84,7 %	13,9 %	1,4 %
Calgary	1,0 %	89,5 %	9,3 %	0,2 %
Vancouver	2,5 %	66,9 %	27,6 %	3,0 %

Source : Print Measurement Bureau 2000

- Au Québec l'abondance d'électricité favorise l'utilisation de ce système de chauffage. En Ontario et surtout dans les provinces de l'Ouest où se concentre les gisements de gaz naturel, le chauffage au gaz naturel prédomine. Seules les provinces atlantiques utilisent l'huile à chauffage comme principal moyen de chauffage.

Type de chauffage des locataires au Canada

	Huile	Gaz naturel	Électricité	Autres
Halifax	54,3 %	0,0 %	45,7 %	0,0 %
Montréal	12,9 %	8,4 %	73,9 %	4,8 %
Toronto	7,5 %	48,4 %	35,9 %	8,2 %
Winnipeg	0,0 %	64,3 %	32,1 %	3,6 %
Calgary	0,0 %	88,4 %	11,6 %	0,0 %
Vancouver	3,6 %	46,0 %	42,7 %	7,7 %

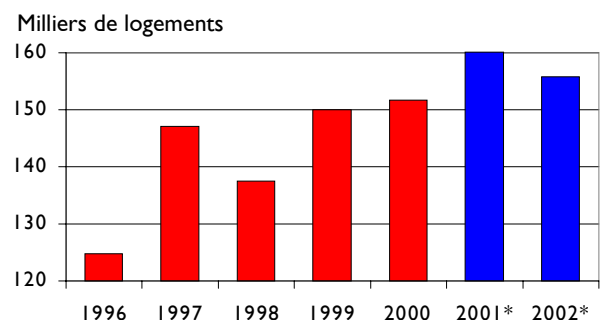
Source : Print Measurement Bureau 2000

Prévisions 2001-2002 : léger repli des marchés du logement l'an prochain

Le repli des mises en chantier en Ontario, en Alberta et au Québec entraînera un léger recul de l'activité en 2002.

- Dans son dernier numéro de **Perspectives SCHL du marché de l'habitation** la SCHL prévoit que les mises en chantier s'élèveront à 160 100 en 2001 et à 155 800 en 2002. Malgré le ralentissement de l'économie nord-américaine, les taux hypothécaires favorables, la hausse de l'immigration et la faiblesse des stocks des logements inoccupés neufs et existants continueront de stimuler la construction résidentielle.
- Suite à un gain important en 2001, le nombre de reventes diminuera légèrement de 2 % en 2002 se situant toujours à un niveau très élevé sur une base historique. L'augmentation des prix de revente sera forte en 2001 et plus modérée en 2002. ■

Mises en chantier au Canada



Source : Tendances logement SCHL. *Prévisions

Un logement neuf inoccupé sur cinq l'est depuis plus d'un an

Une part importante des logements neufs complétés mais inoccupés l'est depuis plus d'un an. Cette situation résulte de la présence des maisons modèles, mais aussi de l'inadéquation entre l'offre et la demande.

- À la fin septembre, 2 413 logements neufs inoccupés sur un total de 11 081, soit 21,7 %, étaient sur le marché depuis plus d'un an. Cette proportion est importante considérant que la plupart des marchés de l'habitation au Canada évoluent dans un contexte non-spéculatif.

- Comment expliquer ce phénomène?

1. Une première source de durée pour les maisons neuves en inventaire est la présence des maisons modèles utilisées par les constructeurs pour mettre en marché les différentes caractéristiques de leurs produits. Cette formule est abondamment utilisée, notamment à Calgary, où de nombreux ensembles résidentiels de maisons individuelles sont en développement.

Évidemment, plus les pôles de développement résidentiel d'une région métropolitaine sont nombreux et dispersés, plus on aura recours à la formule des maisons modèles. la présence de nombreuses maisons modèles est un indicateur de marché positif.

2. En second lieu, un certain nombre de logements reste sur la touche en raison de vices de construction, d'une mauvaise localisation, d'un prix de vente trop élevé ou tout simplement parce qu'ils ne répondent pas aux besoins et aux préférences des acheteurs.■

Logements neufs achévés et inoccupés depuis plus d'un an - septembre 2001

	Individuelles	Jumelées	En rangée	Appartements
Victoria	22	15	1	39
%*	27.8	62.5	9.1	41.9
Vancouver	34	24	78	500
%*	10.2	23.5	24.4	41.6
Edmonton	78	20	8	63
%*	19.2	20.0	20.5	16.8
Calgary	180	45	3	25
%*	25.8	30.0	3.9	5.9
Winnipeg	6	5	3	0
%*	5.0	38.5	37.5	0.0
Windsor	0	0	0	0
%*	0.0	0.0	0.0	0.0
London	11	3	41	17
%*	11.5	100.0	45.5	26.6
Kitchener	15	0	14	5
%*	11.8	0.0	31.1	100.0
Hamilton	20	6	6	22
%*	10.8	25.0	4.7	20.2
Toronto	27	192	9	88
%*	4.8	38.7	2.5	30.0
Ottawa	3	0	17	0
%*	3.8	0.0	24.6	0.0
Hull	11	6	2	0
%*	19.0	26.1	100.0	0.0
Montréal	79	12	5	40
%*	16.2	13.6	16.0	8.0
Québec	6	4	1	21
%*	9.2	44.4	7.7	36.2
Halifax	17	0	0	0
%*	32.6	0.0	0.0	0.0
Régions métropolitaines	542	355	205	855
%*	14.6	30.4	15.6	24.2
Centres urbains 50 000+	630	430	245	1 108
%*	15.0	31.9	16.7	27.2

Source : Tendances logement SCHL

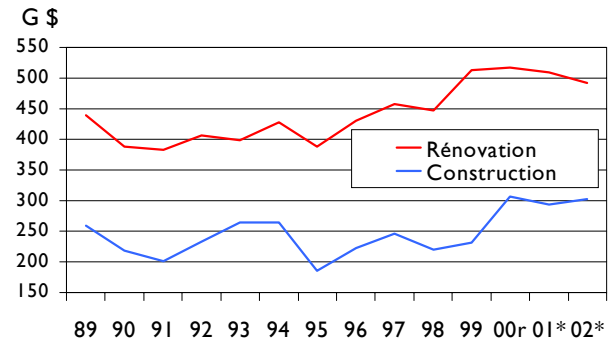
* En pourcentage du nombre total de logements neufs inoccupés

Gros plan sur le Nouveau-Brunswick

Comme toute les provinces, le Nouveau-Brunswick connaît un ralentissement économique qui se répercutera sur l'emploi, le revenu des particuliers et les finances publiques. Cependant, les principaux marchés de l'habitation devrait tenir le coup en raison de la migration interne.

- Au Nouveau-Brunswick, la migration en provenance des régions rurales vers les régions urbaines de **Moncton, St-Jean et Fredericton** génère une demande de logement qui permettra à la province d'enregistrer, cette année et l'an prochain, plus de 3 000 mises en chantier. Cette année, la construction de logements collectifs atteindra son plus haut niveau depuis 1993. En effet, le développement des centres d'appels dans le sud de la province attirent une main-d'oeuvre bilingue alors que peu de logements sont disponibles pour accueillir ces nouveaux ménages. Cette situation, conjuguée à la chute des taux hypothécaires, fera aussi en sorte que le nombre de transactions sur le marché de la revente atteindra environ 4 600 cette année et 4 650 en 2002.

Dépenses en construction neuve et en rénovation*



Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada
*Améliorations et modifications et réparations

- Le Nouveau-Brunswick dont l'économie reste tributaire de la vigueur de ses exportations de produits forestiers et miniers souffrira du ralentissement économique nord-américain. Toutefois, la province pourrait s'en tirer relativement bien compte tenu que ses produits sont exemptés du droit compensatoire américain de 19,3 % puisque sa production provient essentiellement de la forêt privée.
- Avec la fin de nombreux grands projets (autoroute, raffinerie, gazoduc) qui ont donné du tonus à l'économie provinciale au cours des dernières années, la province devra compter sur des secteurs émergents, tel que le commerce électronique, pour assurer sa croissance aux côtés du pilier traditionnel qu'est l'exploitation des ressources naturelles.■

Le marché de l'habitation du Nouveau-Brunswick en quelques chiffres

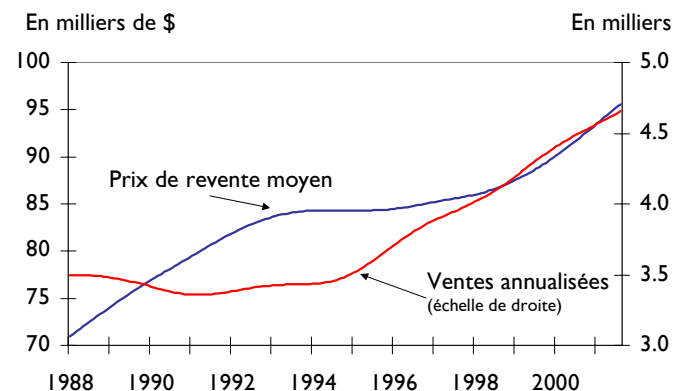
	2000	2001*
• Mises en chantier	3 079	3 100
• Nombre de reventes	4 524	4 600
• Taux d'inoccupation locatif (Moncton)	1,7 %	1,3 %
• Taux de propriété	74,4 %	n.d.
• Variation du prix moyen de revente	4,0 %	2,6 %
• Valeur des reventes	414 M\$	432 M\$
• Dépenses en construction neuve	306 M\$	293 M\$
• Dépenses de rénovation**	517 M\$	509 M\$
• Exportations***	0,8 G\$	n.d.
Marchés d'exportation**	États-Unis, Allemagne et R.-U.	

Sources : Tendances logement SCHL, Statistique Canada et Association canadienne de l'immeuble.

* Prévisions.**Améliorations, modifications et réparations

***Matériaux et produits liés à l'habitation

Tendances du nombre de reventes et du prix de revente moyen



Sources : Tendances logement SCHL et Asso. canadienne de l'immeuble

Données du marché de l'habitation pour le mois courant (DDA)

	2000	T1:01	T2:01	T3:01	M8:01	M9:01	M10:01
Mises en chantier, logements, milliers							
Canada, Total, toutes régions	151.7	162.5	163.4	156.1	166.2	154.0	173.5
%	1.1	5.6	0.6	-4.5	12.1	-7.3	12.7
Canada, total, régions rurales	20.6	20.9	21.3	19.2	19.2	19.2	21.5
%	-9.9	10.0	1.9	-9.9	0.0	0.0	12.0
Canada, total, régions urbaines	131.1	141.6	142.1	136.9	147.0	134.8	152.0
%	3.1	5.0	0.4	-3.7	13.9	-8.3	12.8
Canada, individuels, régions urbaines	74.4	80.1	73.4	77.1	79.6	79.1	84.8
%	2.1	6.9	-8.4	5.0	9.2	-0.6	7.2
Canada, collectifs, régions urbaines	56.7	61.5	68.7	59.8	67.4	55.7	67.2
%	4.4	2.5	11.7	-13.0	19.9	-17.4	20.6
Terre-Neuve, total, toutes régions	1.5	1.0	1.6	1.8	1.8	2.1	1.7
%	6.4	-41.2	60.0	12.5	0.0	16.7	-19.0
Île-du-Prince-Édouard, total, toutes régions	0.7	0.6	0.4	0.8	0.5	0.7	0.7
%	15.3	-33.3	-33.3	100.0	-44.4	40.0	0.0
Nouvelle-Écosse, total, toutes régions	4.4	4.3	3.8	4.2	4.5	3.5	4.2
%	4.3	16.2	-11.6	10.5	-2.2	-22.2	20.0
Nouveau-Brunswick, total, toutes régions	3.1	3.8	3.3	3.3	3.4	3.5	6.4
%	11.0	31.0	-13.2	0.0	17.2	2.9	82.9
Québec, total, toutes régions	24.7	28.5	26.3	25.7	26.1	24.4	28.9
%	-4.1	12.2	-7.7	-2.3	-1.9	-6.5	18.4
Ontario, total, toutes régions	71.5	76.4	75.2	70.3	82.7	67.4	71.8
%	6.4	5.1	-1.6	-6.5	35.8	-18.5	6.5
Manitoba, total, toutes régions	2.6	2.7	3.4	3.0	2.9	2.7	2.8
%	-18.3	3.8	25.9	-11.8	-17.1	-6.9	3.7
Saskatchewan, total, toutes régions	2.5	2.2	1.9	2.6	1.9	2.8	4.4
%	-18.6	0.0	-13.6	36.8	-40.6	47.4	57.1
Alberta, total, toutes régions	26.3	26.3	29.7	27.8	27.7	29.5	33.3
%	3.2	0.0	12.9	-6.4	6.1	6.5	12.9
Colombie-Britannique, total, toutes régions	14.4	16.7	17.8	16.6	14.7	17.4	19.3
%	-11.6	7.7	6.6	-6.7	-17.4	18.4	10.9

SOURCE : SCHL.

Toutes les données sont désaisonnalisées à un taux annuel (DDA), celles du mois le plus récent sont préliminaires.
% : variation en pourcentage par rapport à la période précédente.

Taux annuel des mises en chantier, régions urbaines*

	2000	T1:01	T2:01	T3:01	M8:01	M9:01	M10:01
Canada	131.1	141.6	142.1	136.9	147.0	134.8	152.0
Terre-Neuve	1.0	0.7	1.1	1.1	1.1	1.4	1.2
Île-du-Prince-Édouard	0.4	0.4	0.2	0.5	0.2	0.4	0.4
Nouvelle-Écosse	3.0	2.8	2.6	2.5	2.8	1.8	2.3
Nouveau-Brunswick	2.0	2.6	1.7	2.2	2.3	2.4	5.5
Québec	19.9	23.0	20.8	21.1	21.5	19.8	22.7
Ontario	67.4	72.8	72.2	67.6	80.0	64.7	68.9
Manitoba	1.5	1.6	1.8	1.8	1.7	1.5	1.5
Saskatchewan	1.9	1.5	1.4	1.8	1.1	2.0	3.5
Alberta	21.5	21.2	24.1	23.7	23.6	25.4	28.3
Colombie-Britannique	12.4	15.0	16.2	14.6	12.7	15.4	17.7

*Milliers de logements, Données désaisonnalisées et annualisées (DDA)

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2000	T1:01	T2:01	T3:01	M8:01	M9:01	M10:01
Logements neufs*							
Achevés inoccupés. indiv. et jum. rég. urb.	6.3	6.1	5.8	5.8	5.8	5.8	6.0
%	0.2	-2.6	-4.6	-0.3	-1.5	0.7	3.4
Achevés inocc.. en bande et app.. rég. urb.	7.3	6.4	6.5	5.6	5.5	5.6	5.1
%	-8.3	-9.1	1.6	-14.9	-11.5	0.3	-8.9
Indice des prix. 1992 = 100	103.2	104.8	105.7	n.d.	106.5	n.d.	n.d.
%	2.2	0.7	0.8	n.d.	0.1	n.d.	n.d.
Logements existants**							
Reventes S.I.A. logements. milliers	333.7	352.7	371.4	380.1	395.4	369.7	n.d.
%	-0.6	5.7	5.4	2.3	6.2	-6.5	n.d.
Prix de revente moyen S.I.A. milliers \$	164.1	165.6	171.5	172.9	170.6	171.0	n.d.
%	3.8	-0.5	3.1	0.8	-3.2	0.2	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an. %	7.85	7.10	6.73	6.03	6.20	5.45	4.90
Taux hypothécaire à 5 ans. %	8.35	7.58	7.67	7.50	7.60	7.15	6.90

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. **Données désaisonnalisées et annualisées.