

T

ENDANCES

LOGEMENT

Décembre 2001, Volume 6, numéro 12

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le taux des mises en chantier recule à 168 900 en novembre

En novembre, les mises en chantier au Canada en données désaisonnalisées et annualisées (DDA) ont atteint 168 900 logements, par rapport au niveau révisé de 173 400 logements en octobre. Il s'agit d'un repli de 2,6 %.

En milieu urbain, la construction de logements individuels affichait une très légère diminution de 0,7 % à 84 100 logements, tandis que les mises en chantier de logements collectifs enregistraient une chute de 5,8 % à 63 300 unités.

Les chiffres de novembre ont mis en lumière la robustesse de la demande de maisons individuelles, alors que les mises en chantier de ce type de logement, ont franchi le taux annuel de 84 000 unités pour un second mois consécutif.

La construction de logements collectifs n'est pas en reste, malgré la baisse de novembre, pouvant s'appuyer sur une forte demande pour des appartements locatifs et des taux hypothécaires qui demeurent très favorables.

Suite en page 2...

Dans ce numéro :

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs à 1,1 %. ----- 2

Des taux hypothécaires très volatiles en 2001? ----- 3

Les régions métropolitaines à fort potentiel de croissance en 2002. ----- 3

Forte hausse de l'immigration internationale au 1er semestre de cette année. ----- 4

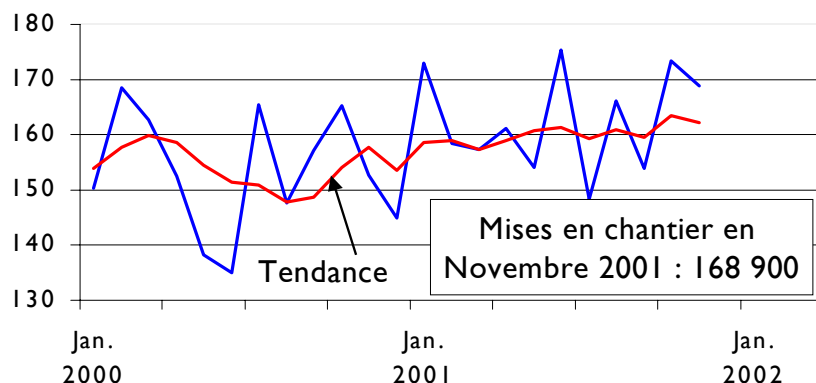
Revente : fin de la surchauffe à Ottawa. ----- 4

La maison verte : de plus en plus populaire aux É.-U. -- 5

Tableaux. ----- 6

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 novembre, les mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, étaient en baisse dans toutes les régions, à l'exception de l'Ontario où un gain de 3 % a été signalé (71 000 logements).

En Colombie-Britannique, le taux annuel des mises en chantier a diminué de 4,0 % à 17 000 logements. Au Québec, le recul fut de 4,9 % à 21 500 logements. Dans la région des Prairies, les mises en chantier ont reculé de 6,9 % à 31 000 logements, demeurant cependant à un niveau très élevé par rapport à la moyenne des trois dernières années. Enfin, le recul le plus marqué est survenu dans la région de l'Atlantique où les mises en chantier se sont repliées de 26,6 % à 6 900 logements, suite à la performance exceptionnelle enregistrée en d'octobre.

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, a atteint 42 900 à Toronto, 13 500 à Montréal et 9 700 à Vancouver. ■

Collaborateurs : Philippe Le Goff, Claude Lapointe et Ali Manouchehri.

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.

Marché locatif : le taux d'inoccupation tombe à 1,1% en octobre 2001

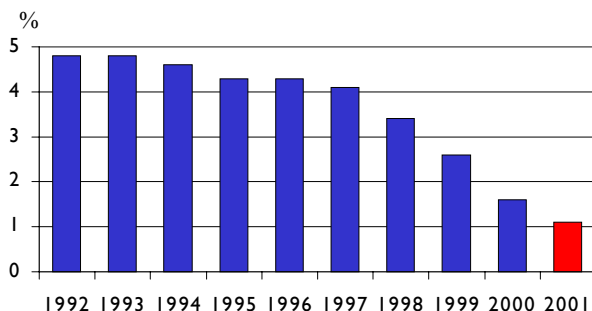
Le nombre limité d'appartements locatifs inoccupés, dans les structures de 3 unités et plus, constitue une opportunité pour les constructeurs, alors que les loyers progressent plus rapidement que l'inflation dans plusieurs régions métropolitaines.

- Selon l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements dans les régions métropolitaines est passé de 1,6 % en octobre 2000 à 1,1 % en octobre dernier.
- Le taux a diminué dans 17 des 26 régions métropolitaines. Les taux les plus bas ont été relevés à Victoria (0,5 %) et Montréal (0,6 %).
- Du côté des loyers, toutes les régions métro-

politaines ont enregistré des augmentations. La hausse non-pondérée fut de 3,4 % pour l'ensemble des régions métropolitaines pour un appartement de 2 chambres à coucher.

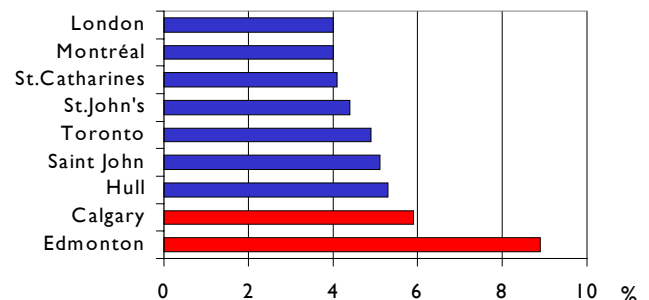
- La conjoncture actuelle du marché locatif, reflète le niveau restreint de mises en chantier locatives par rapport à la demande provenant d'une forte création d'emploi et de la hausse de l'immigration depuis quelques années. ■

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

Des taux hypothécaires très volatiles en 2001

Il y a cette année un nombre plus élevé de variations des taux hypothécaires que la moyenne

- Les institutions financières canadiennes ont modifié leur grille de taux hypothécaires affichés à un rythme rapide en 2001. Au 4 décembre, le taux à 1 an a été modifié 17 fois et celui à 5 ans 18 fois. Depuis 1991, les taux à un an et à cinq ans ont changé respectivement 13,3 et 11,1 fois en moyenne. À l'exception de 1991-1992, les taux à court terme ont été aussi volatiles que ceux à long terme.
- Cette volatilité des taux hypothécaires se répercute sur la gestion du risque par les emprunteurs hypothécaires et les investisseurs. Cependant, une plus grande stabilité des taux hypothécaires est attendue l'an prochain en raison d'une lente remontée de la croissance économique.■

Nombre de variations des taux hypothécaires

Année	1 an	5 ans
1991	14	9
1992	21	14
1993	3	3
1994	11	9
1995	12	11
1996	11	10
1997	10	11
1998	10	11
1999	15	18
2000	8	8
2001*	17	18

Source : Tendances logement SCHL

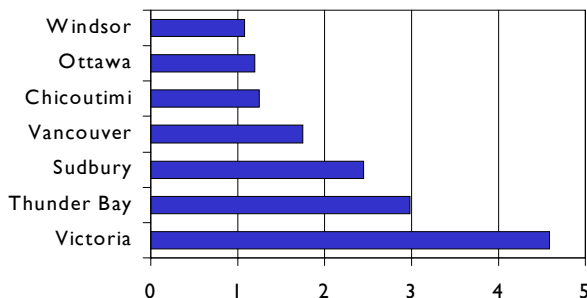
* :Au 4 décembre 2001

Les régions métropolitaines à fort potentiel de croissance en 2002

Globalement, l'activité sur les marchés de l'habitation, la revente comme les mises en chantier, déclinera en 2002. Cependant, certains marchés enregistreront des gains.

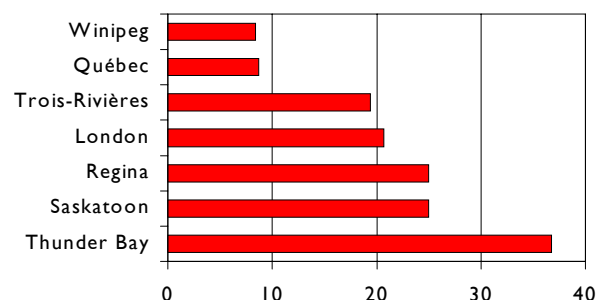
- **La revente:** Avec plus de 4 % de croissance en 2002, le marché de la revente à Victoria mènera le peloton des régions métropolitaines. Stimulé par le faible niveau des taux hypothécaires et le taux d'inoccupation locatif le plus bas au Canada (0,5 %), le nombre de transactions de revente à Victoria atteindra 5 700 en 2002.
- **Les mises en chantier:** L'an prochain, Thunder Bay connaîtra la plus forte croissance des mises en chantier parmi les régions métropolitaines, mettant ainsi fin à une baisse presque continue de la construction de logement depuis 10 ans. Ainsi, 260 mises en chantier sont prévues. Cette hausse de 36 % sera essentiellement concentrés dans le créneau des logements collectifs.■

Reventes en 2002
Les plus forts gains en %



Source : Tendances logements SCHL

Mises en chantier en 2002
Les plus forts gains en %



Source : Tendances logements SCHL

Immigration internationale : forte hausse au 1er semestre de 2001

Au cours des six premiers mois de l'année, l'Ontario a accueilli 60 % des immigrants.

- Entre janvier et juin 2001, le nombre total d'immigrants qui sont arrivés au Canada a atteint 128 164 personnes, contre 103 447 un an plus tôt. Il s'agit d'une croissance de presque 24 %. L'Ontario, le Québec, la Colombie-Britannique et l'Alberta ont reçu au cours de cette période 96 % de tous les immigrants.
- Le redressement de l'immigration, suite au creux de 1998 provoqué par la crise économique et financière asiatique, explique en partie la forte demande de logements locatifs, notamment dans les régions métropolitaines de Toronto, Vancouver et Montréal.
- L'immigration passera de 245 000 personnes en 2001 à 225 000 personnes en 2002, selon nos prévisions. Cet apport migratoire continuera de compenser partiellement l'effet négatif du ralentissement économique sur la formation de ménages et la demande de logement. ■

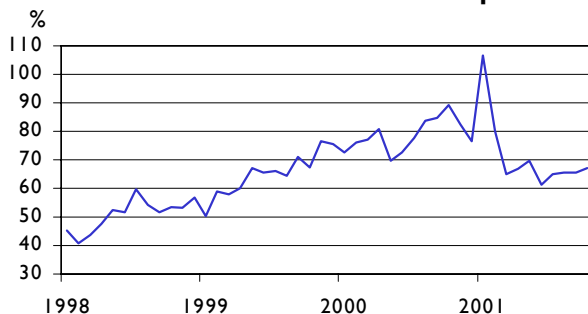
Marché de la revente : fin de la surchauffe à Ottawa

Le ratio ventes sur nouvelles inscriptions, qui mesure le degré d'intensité prévalant entre l'offre et la demande, indique que le marché de la revente à Ottawa ralentit mais demeure solide.

- Dans l'ensemble, les marchés métropolitains de la revente affichent toujours des conditions favorables aux vendeurs, malgré le ralentissement de l'économie. En octobre 2001, le ratio ventes sur nouvelles inscriptions était de 68 %. Le marché de la revente est considéré équilibré lorsque ce ratio se situe entre 35 % et 50 % selon les régions.
- Il y a des variations importantes parmi les régions métropolitaines. À **Ottawa**, l'éclatement de la bulle technologique en début d'année a provoqué une détente significative du marché de la revente. Le ratio ventes sur inscriptions actives est passé de 106 %, un niveau de forte surchauffe, à 67 % en octobre.
- Contrairement à Ottawa, **Montréal** et **Edmonton** figurent parmi les régions qui ont affiché les plus fortes progressions du ratio ventes sur nouvelles inscriptions.
- Le marché de la revente à **Montréal** se dirige d'ailleurs vers une sixième année consécutive de croissance du nombre de transactions. Cette effervescence continuera sans doute d'être alimentée par la présence d'un marché locatif très serré dont le taux d'inoccupation (0,6 %) incitera plusieurs ménages à accéder à la propriété.
- À **Edmonton**, le ratio ventes sur nouvelles inscriptions se maintient à plus de 80 %, Depuis le début de l'année, un niveau exceptionnel, semblable à celui observé à Ottawa en 2000. ■

Ottawa

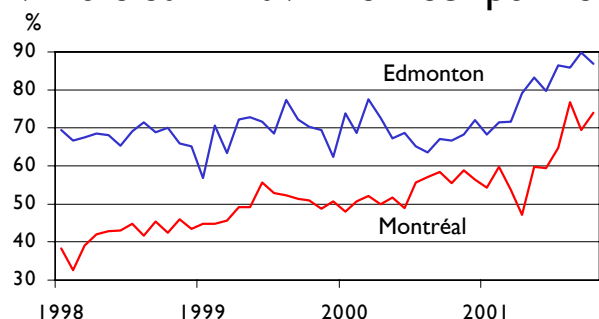
ventes sur nouvelles inscriptions



Source : Tendances logement SCHL

Edmonton et Montréal

ventes sur nouvelles inscriptions



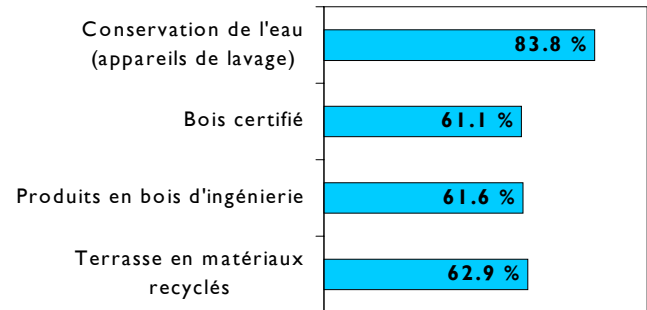
Source : Tendances logement SCHL

La maison verte : de plus en plus populaire aux É.-U.

Une étude américaine révèle que les consommateurs sont de plus en plus disposés à payer pour améliorer le bilan énergétique et environnemental de leur propriété. Ils sont aussi prêts à allonger la période de récupération des sommes investies par une réduction de leur facture mensuelle.

- Dans sa deuxième enquête annuelle sur l'**État de la construction résidentielle verte**, un consortium d'entreprises et d'organismes américains de l'industrie de l'habitation sous la direction de Cahners Residential Group révèle que les constructeurs sous-estiment la volonté des consommateurs américains de payer plus pour une maison neuve qui compterait des éléments améliorant l'efficacité énergétique et environnementale de leur propriété.
- Même si les intentions des consommateurs ne se reflètent pas toujours complètement dans la réalité, 79,9 % des consommateurs disent que les maisons neuves ne répondent pas à leur attentes en matière de performance environnementale. Ainsi, 91 % des propriétaires se disent prêts à payer plus pour des améliorations à leur propriété relatives à l'économie d'énergie. En moyenne, ils seraient prêts à déboursier environ 2 300 \$ en espérant récupérer leur investissement en quatre ans.
- Parmi les produits qui permettent de faire un usage plus écologique des ressources (excluant l'énergie), ceux qui réduisent la consommation d'eau obtiennent la faveur des répondants.
- L'étude 2001 démontre aussi que l'utilisation de bois d'ingénierie gagne en popularité au détriment des produits de sciage traditionnel. Ainsi, 62 % des consommateurs veulent des maisons neuves construites avec des produits en bois d'ingénierie contre 50 % l'an dernier.

Conservation des ressources : les options préférées des consommateurs

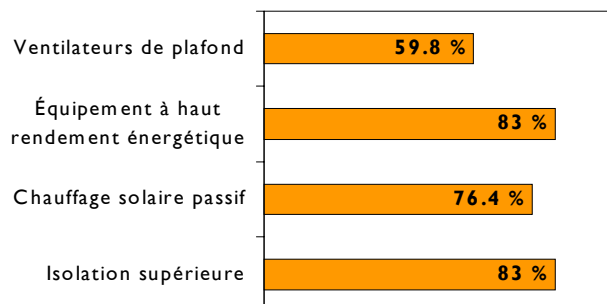


Sources : Tendances logement SCHL, The State of Green Building 2001

Les produits de bois certifiés font aussi des gains dans l'opinion publique alors que 61 % des répondants pensent que l'utilisation de produits de bois certifiés devrait constituer la norme dans la construction de maisons neuves, contre 46 % en 2000.

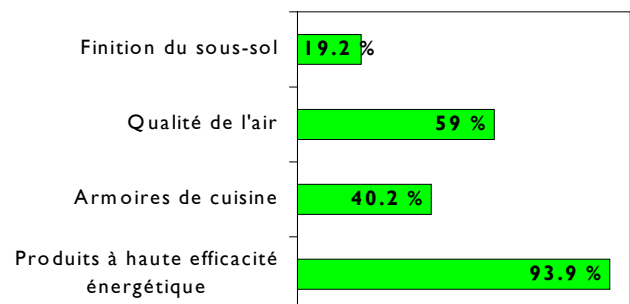
- Enfin, l'étude indique que les améliorations qui bonifient la performance environnementale d'une propriété sont plus prisées par les consommateurs américains que les autres types d'améliorations.■

Efficacité énergétique : les options préférées des consommateurs



Sources : Tendances logement SCHL, The State of Green Building 2001

Quelles améliorations ont la faveur des consommateurs?



Sources : Tendances logement SCHL, The State of Green Building 2001

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

	2000	T1:01	T2:01	T3:01	M9:01	M10:01	M11:01
Mises en chantier, logements, milliers							
Canada, Total, toutes régions	151.7	162.5	163.4	156.1	154.0	173.4	168.9
%	1.1	5.6	0.6	-4.5	-7.3	12.6	-2.6
Canada, total, régions rurales	20.6	20.9	21.3	19.2	19.2	21.5	21.5
%	-9.9	10.0	1.9	-9.9	0.0	12.0	0.0
Canada, total, régions urbaines	131.1	141.6	142.1	136.9	134.8	151.9	147.4
%	3.1	5.0	0.4	-3.7	-8.3	12.7	-3.0
Canada, individuels, régions urbaines	74.4	80.1	73.4	77.1	79.1	84.7	84.1
%	2.1	6.9	-8.4	5.0	-0.6	7.1	-0.7
Canada, collectifs, régions urbaines	56.7	61.5	68.7	59.8	55.7	67.2	63.3
%	4.4	2.5	11.7	-13.0	-17.4	20.6	-5.8
Terre-Neuve, total, toutes régions	1.5	1.0	1.6	1.8	2.1	1.7	2.1
%	6.4	-41.2	60.0	12.5	16.7	-19.0	23.5
Île-du-Prince-Édouard, total, toutes régions	0.7	0.6	0.4	0.8	0.7	0.7	0.9
%	15.3	-33.3	-33.3	100.0	40.0	0.0	28.6
Nouvelle-Écosse, total, toutes régions	4.4	4.3	3.8	4.2	3.5	4.2	4.8
%	4.3	16.2	-11.6	10.5	-22.2	20.0	14.3
Nouveau-Brunswick, total, toutes régions	3.1	3.8	3.3	3.3	3.5	6.4	2.7
%	11.0	31.0	-13.2	0.0	2.9	82.9	-57.8
Québec, total, toutes régions	24.7	28.5	26.3	25.7	24.4	28.8	27.7
%	-4.1	12.2	-7.7	-2.3	-6.5	18.0	-3.8
Ontario, total, toutes régions	71.5	76.4	75.2	70.3	67.4	71.8	73.9
%	6.4	5.1	-1.6	-6.5	-18.5	6.5	2.9
Manitoba, total, toutes régions	2.6	2.7	3.4	3.0	2.7	2.8	2.9
%	-18.3	3.8	25.9	-11.8	-6.9	3.7	3.6
Saskatchewan, total, toutes régions	2.5	2.2	1.9	2.6	2.8	4.4	2.7
%	-18.6	0.0	-13.6	36.8	47.4	57.1	-38.6
Alberta, total, toutes régions	26.3	26.3	29.7	27.8	29.5	33.3	32.6
%	3.2	0.0	12.9	-6.4	6.5	12.9	-2.1
Colombie-Britannique, total, toutes régions	14.4	16.7	17.8	16.6	17.4	19.3	18.6
%	-11.6	7.7	6.6	-6.7	18.4	10.9	-3.6

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	M9:01	MI0:01	MII:01
Canada	131.1	141.6	142.1	136.9	134.8	151.9	147.4
Terre-Neuve	1.0	0.7	1.1	1.1	1.4	1.2	1.6
Île-du-Prince-Édouard	0.4	0.4	0.2	0.5	0.4	0.4	0.6
Nouvelle-Écosse	3.0	2.8	2.6	2.5	1.8	2.3	2.9
Nouveau-Brunswick	2.0	2.6	1.7	2.2	2.4	5.5	1.8
Québec	19.9	23.0	20.8	21.1	19.8	22.6	21.5
Ontario	67.4	72.8	72.2	67.6	64.7	68.9	71.0
Manitoba	1.5	1.6	1.8	1.8	1.5	1.5	1.6
Saskatchewan	1.9	1.5	1.4	1.8	2.0	3.5	1.8
Alberta	21.5	21.2	24.1	23.7	25.4	28.3	27.6
Colombie-Britannique	12.4	15.0	16.2	14.6	15.4	17.7	17.0

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

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2000	T1:01	T2:01	T3:01	M9:01	MI0:01	MII:01
Logements neufs*							
Achevés inoccupés. indiv. et jum. rég. urb.	6.3	6.1	5.8	5.7	5.7	5.3	5.6
%	0.2	-2.7	-4.5	-2.8	-0.9	-6.1	5.0
Achevés inocc.. en bande et app.. rég. urb.	7.3	6.4	6.5	5.4	5.4	5.2	5.2
%	-8.3	-9.4	1.3	-17.4	-2.8	-2.6	-0.5
Indice des prix. 1992 = 100	103.2	104.8	105.7	106.5	106.7	n.d.	n.d.
%	2.2	0.7	0.8	0.7	0.2	n.d.	n.d.
Logements existants**							
Reventes S.I.A. logements. milliers	333.7	352.7	371.4	380.1	369.9	398.0	n.a.
%	-0.6	5.7	5.4	2.3	-6.5	4.9	n.d.
Prix de revente moyen S.I.A. milliers \$	164.1	165.6	171.5	172.9	171.0	171.9	n.d.
%	3.8	-0.5	3.1	0.8	0.2	0.5	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an. %	7.85	7.10	6.73	6.03	5.45	4.90	4.60
Taux hypothécaire à 5 ans. %	8.35	7.58	7.67	7.50	7.15	6.90	6.85

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.