

T

ENDANCES

LOGEMENT

Le 9 janvier 2001, Volume 6, numéro 1

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mises en chantier se replient de nouveau en décembre à 148 000

En décembre, 148 000 logements* ont été mis en chantier au Canada comparativement au niveau révisé de 155 600 logements enregistré en novembre. Il s'agit d'une chute de 4,9 %.

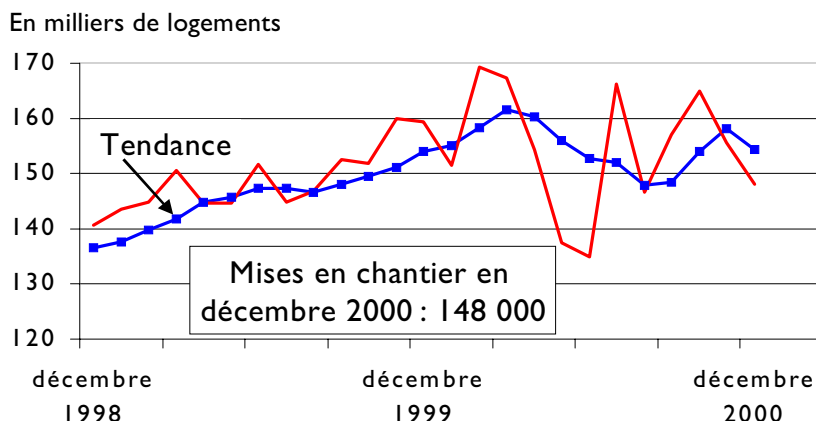
En milieu urbain, la baisse des mises en chantier de logements individuels (4,8 % à 73 900 logements) s'est ajoutée au recul des mises en chantier de logements collectifs (-6,9 % à 52 900 logements).

Le recul des mises en chantier en décembre signale surtout la poursuite de la pause dans la construction de logements collectifs suite à la forte cadence affichée dans certains marchés tel que Montréal et Toronto.

Le niveau de la construction de maisons individuelles, bien qu'en baisse, demeure à l'intérieur de la fourchette caractérisant une demande de logements soutenue.

Suite en page 2...

Mises en chantier au Canada toutes régions, *DDA



Source : Tendances logement SCHL
*Données désaisonnalisées annualisées

Dans ce numéro :

- Le recours aux courtiers hypothécaires gagne en popularité. 2**
- La rentabilité moyenne des entreprises de construction résidentielle selon la région métropolitaine. 3**
- Coûts de construction : au tour de la main-d'oeuvre et de l'énergie. 4**
- Marchés locatifs : les régions métropolitaines les plus chères. 4**
- La détente des taux hypothécaires offre un répit aux acheteurs. 5**
- Taux fixes et termes fermés dominant toujours. 5**
- Démographie : le bel avenir du condo. 6**
- Tableaux. 7**



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Mises en chantier - Suite de la page 1

Au plan régional, la région de l'Atlantique fut la seule à présenter un bilan positif au mois de décembre, enregistrant une hausse des mises en chantier de 8,8 % totalisant 6 200 unités. Les quatre autres régions affichaient des baisses le mois dernier : le Québec (-20,7 % à 18 800 logements), la région des Prairies (-6,4 % à 24 900 logements), l'Ontario (-1,9 % à 65 900 logements) et finalement la Colombie-Britannique (-1,8 % à 11 000 logements).

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, a atteint 34 900 à Toronto, 9 900 à Montréal et 6 800 à Vancouver.

Les données réelles préliminaires des mises en chantier en milieu urbain pour 2000 font état d'un gain de 3,1 % par rapport à 1999.■

Collaborateur : Philippe Le Goff.

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.

Un répondant sur dix a fait appel à un courtier hypothécaire

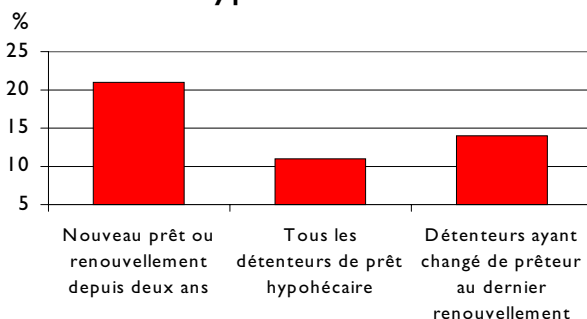
L'utilisation des services des courtiers hypothécaires est en progression chez les détenteurs de prêts hypothécaires.

- Selon l'Enquête FIRM de septembre 2000, 11 % des détenteurs d'un prêt hypothécaire aurait fait appel à un courtier hypothécaire pour l'obtention de leur prêt hypothécaire avec leur prêteur actuel. Cette proportion atteint 21 % chez ceux qui ont obtenu un nouveau prêt au cours des deux dernières années.
- Le recours à un courtier hypothécaire est avant tout motivé par la recherche d'un meilleur taux. Les consommateurs font aussi appel à l'exper-

tise du courtier pour qu'il puisse magasiner efficacement à leur place, un produit qu'ils achètent que très rarement, considérant que la plupart des ménages choisissent un terme de cinq ans pour leur prêt hypothécaire.

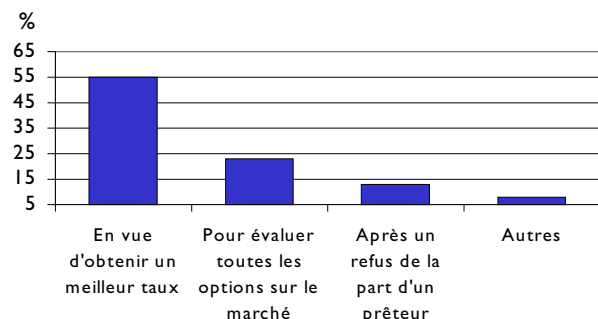
- Appréciée par les consommateurs, l'industrie du courtage hypothécaire s'organise et devient plus visible et l'on peut s'attendre à ce qu'elle occupe un plus grand rôle dans le financement de l'habitation résidentielle.■

Part de marché des courtiers hypothécaires



Sources : Tendances logement SCHL, Enquête FIRM, septembre 2000

Pourquoi faire appel à un courtier?



Sources : Tendances logement SCHL, Enquête FIRM, septembre 2000

Rentabilité : mieux vaut construire des bungalows à Saskatoon

Des micro-données sur la rentabilité des entreprises oeuvrant dans l'industrie de la construction résidentielle montrent qu'en général, il est plus payant de construire des logements unifamiliaux et que la rentabilité dans cette industrie est très volatile.

- Des micro-données de Statistique Canada provenant de la base de données administratives des statistiques fiscales des entreprises montrent à quel point la performance financière des entreprises de construction résidentielle est volatile. Les données utilisées ne tiennent compte que des entreprises incorporées, ce qui exclu tous les autoconstructeurs, plus fréquents dans les petites agglomérations. Les données sur la rentabilité des entreprises pour la période 1993-1998 témoignent avant tout de la conjoncture difficile dans la majorité des marchés canadiens de l'habitation durant la période 1995-1996 et de l'embellie graduelle observée en 1997-1998.
- Ainsi, le bénéfice net par entreprise en 1997-1998 a bénéficié de la réduction du nombre d'entreprises en activité après le recul important des mises en chantier dans la majorité des régions en 1995-1996.
- En général, la rentabilité des entreprises n'a rien à voir avec la taille de la région métropolitaine et les marchés les plus chers ne sont pas nécessairement les plus rentables.

Bénéfice net moyen par entreprise en ordre décroissant pour 1998 Logements unifamiliaux (en \$)

Rég. métropolitaine	1998	1997
Saskatoon	81 931	69 357
Edmonton	63 789	-879
Toronto	45 144	38 437
St. Catharines	39 846	36 465
Hamilton	36 441	37 491
Ottawa-Hull	36 317	13 153
Calgary	30 319	-8 822
Montréal	27 267	23 631

Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

Bénéfice net moyen des entreprises en ordre décroissant pour 1998 Logements collectifs (en \$)

Rég. métropolitaine	1998	1997
Ottawa-Hull	61 680	4 208
Toronto	55 423	-47 914
Edmonton	42 481	27 167
Chicoutimi-Jonquière	32 429	99 333
Saskatoon	29 900	41 333
Victoria	24 176	4 136
Montréal	19 573	16 979
Kitchener	10 875	-23 500

Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

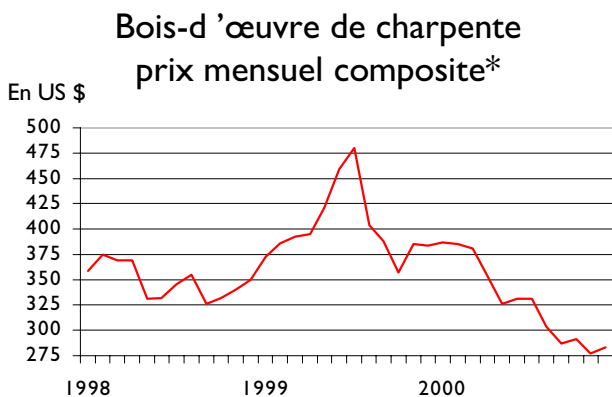
rement les plus rentables. En fait, c'est plutôt le degré de concurrence sur un marché donné et en particulier le nombre d'entreprises actives sur ce marché au moment où la demande de logement augmente, qui conditionne le niveau du bénéfice net par entreprise.

- Depuis 1999, la conjoncture sur les marchés de l'habitation au Canada s'est grandement améliorée et les fortes fluctuations des coûts des matériaux et de main-d'oeuvre ont vraisemblablement pu être refilées aux consommateurs généralement moins frileux face à la hausse des prix en raison de la hausse du revenu disponible.
- Les données disponibles ne permettent pas de dire si la hausse probable de la rentabilité en 1999 et 2000 a été diluée par l'entrée sur le marché d'un nombre importants de nouvelles entreprises. Les perspectives pour 2001 sont excellentes quoique certaines inquiétudes face aux coûts de main-d'oeuvre pourrait réduire la marge de manoeuvre rendue disponible par le recul du prix de plusieurs matériaux.■

Coûts de construction : après les matériaux, la main-d'oeuvre et l'énergie

Le recul important des prix des matériaux en 2000 permettra aux constructeurs de modérer la hausse des coûts alors que les salaires des ouvriers spécialisés sont sur une pente ascendante.

- En quelques mois, la conjoncture sur le marché nord-américain de matériaux de construction s'est complètement renversée. La pénurie et la hausse vertigineuse du prix de matériaux clés pour la construction résidentielle s'est transformée en une chute rapide des prix en raison d'une surcapacité de production et de la baisse de mises en chantier aux États-Unis en 2000.



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

- En 1999, plusieurs producteurs de matériaux de l'industrie ont mis de l'avant une phase d'expansion de leur capacité de production et de modernisation de leurs installation pour répondre à la demande, une première en 10 ans. Aujourd'hui, l'industrie cherche à écouler sa production et dans le cas du bois d'oeuvre, des moulins à scie annoncent des fermetures temporaires pour stabiliser les prix.
- Par contre, la hausse du prix du pétrole a fait bondir les coûts de production des manufacturiers l'utilisant comme matière première. Ainsi, le prix des tuyaux et des conduites en PVC a augmenté de 25 % au troisième trimestre de 2000 sur une base annuelle. Au cours de la même période, le prix de l'asphaltage a bondi de 28 % et celui du diesel pour la machinerie de 38 %.
- Au Canada comme au É.-U., c'est du côté de la main-d'oeuvre et des salaires que les pressions à la hausse sur les coûts devraient être les plus importantes cette année. Il y a un risque de négociations serrées et dans certains cas de moyens de pressions comme ceux observés à Toronto en 1998 et 2000, puisque l'on prévoit une hausse des mises en chantier au Canada en 2001 et que le resserrement sur le marché du travail se poursuit.■

Marché locatif : les loyers sont plus élevés à Ottawa qu'à Vancouver

Trois régions métropolitaines de l'Ontario arrivent en tête des marchés locatifs les plus chers

- La moyenne pondérée des loyers, calculée à partir des résultats de la dernière enquête sur les logements locatifs de la SCHL, confirme la position de Toronto à titre de marché locatif métropolitain le plus cher au Canada. De plus, Ottawa et Oshawa devanent maintenant Vancouver. Une pondération est utilisée pour tenir compte du type d'appartements (studio, une, deux ou trois chambres à coucher) qui compose l'univers de l'enquête.
- L'enquête révèle aussi que pour les appartements les plus récemment construits (15 ans et moins), le moyen mensuel pondéré est de 1 040 \$ à Toronto, suivi par Ottawa à 901 \$ et Edmonton à 899 \$.■

Moyenne pondérée des loyers (\$)	
Régions métropolitaines	Appartements octobre 2000
Toronto	908
Ottawa	786
Oshawa	755
Vancouver	740
Kitchener	665
Windsor	647
Calgary	633

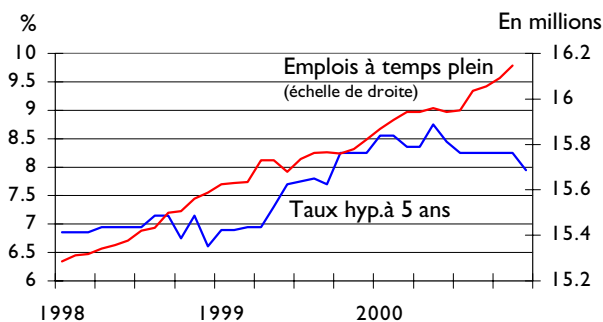
Source : Tendances logement SCHL

La détente des taux hypothécaires offre un répit aux acheteurs

La hausse des prix des maisons est atténuée par la hausse des revenus et la baisse des taux hypothécaires.

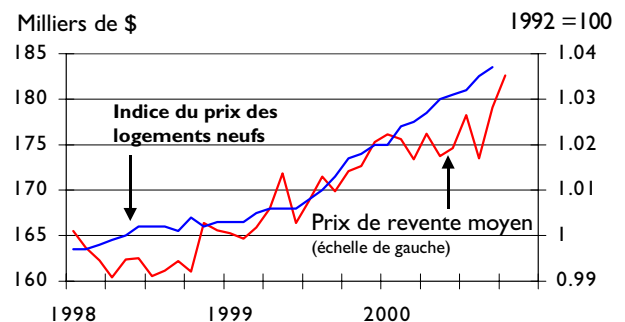
- Au beau milieu de l'imbroglio électoral américain et des fortes secousses du marché boursier, le gouverneur de la Réserve Fédérale américaine a déclaré qu'il fallait maintenant craindre un ralentissement de l'économie chez nos voisins du sud. Cette déclaration a déclenché par ricochet une nouvelle baisse des taux hypothécaires au Canada qui permettra d'atténuer à court terme les pressions inflationnistes auxquels font présentement face les premiers acheteurs sur plusieurs marchés canadiens.
- La baisse des taux hypothécaires de 30 à 60 points de base pour les taux à 1 an et à 5 ans permettra de compenser partiellement la hausse vertigineuse des prix de l'énergie (gaz et mazout en particulier) et la hausse non moins significative depuis trois ans du prix des maisons neuves et existantes sur la plupart des marchés. Après quelques bonnes années sur le front de l'emploi et avec l'augmentation graduelle du revenu disponible, l'accès à la propriété est devenu un objectif plus tangible pour plusieurs ménages et l'offre restreinte de logement locatifs l'a rendu plus impératif.■

Les bonnes nouvelles



Sources : Tendances logement SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada

Un marché plus cher



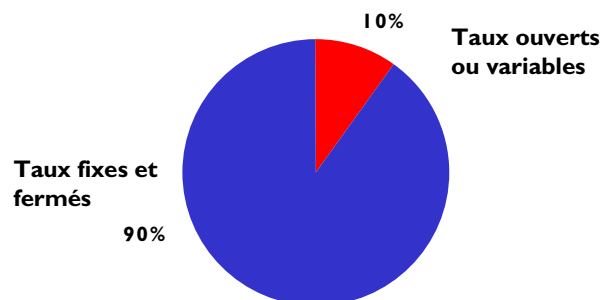
Sources : Tendances logement SCHL, Statistique Canada,

Prêts hypothécaires : taux fixes et termes fermés dominant toujours

Alors que les taux hypothécaires devrait diminuer aux cours des prochains mois selon la majorité des analystes, les consommateurs restent fidèles aux taux fixes et aux termes fermés.

- Entre juin et septembre 2000, l'Enquête FIRM note une très légère progression (de 9 % à 10 %) dans la proportion des détenteurs d'hypothèques résidentielles qui détiennent un prêt hypothécaires qui est soit à taux variable et/ou **ouvert**, c'est-à dire que propriétaire peut opter pour un autre type de prêt hypothécaire au cours du terme.
- Bien que les données ne soit disponible que depuis 1994, il semble que cette proportion soit plutôt stable et qu'il s'agissent d'un marché marginal oscillant entre 8 % et 11 % en incluant les différentes variétés offertes par les prêteurs. Aux États-Unis, selon la conjoncture, cette proportion peut atteindre le tiers.■

Prêts hypothécaires selon le type



Sources : Tendances logement SCHL et Enquête FIRM, septembre 2000

Démographie : les perspectives sont favorables à la copropriété

La progression du nombre de 65-74 ans signifie que les logements en copropriété occuperont une place de plus en plus en vue dans le paysage urbain.

- Il y a 25 ans, le marché de la copropriété en était à ces premiers balbutiements dans les centres urbains et qu'en raison de l'étroitesse du marché, ce choix de mode d'occupation n'était tout simplement pas disponible.
- En 2000, après onze mois d'activité, les logements en copropriété représentaient 21,7 % des mises en chantier en milieu urbain soit 26 398 unités. Cette proportion augmentera en raison des préférences nouvelles des aînés et de leur poids croissant dans notre société.
- D'ici une quinzaine d'années, le nombre de ménages âgés de 65 à 74 ans augmentera d'environ 100 000 par année au Canada selon les **Perspectives à long terme du logement** de la SCHL. Cette évolution démographique sera lente mais constitue une tendance de fond. Le vieillissement n'agira toutefois pas seul et la part de marché de la copropriété augmentera aussi sous la pression d'une population qui continuera de s'urbaniser et dont la taille des ménages diminuera.
- Les tendances sociales entraînant graduellement la diminution du poids relatif de la famille traditionnelle avec enfants, qui privilégie massivement la maison unifamiliale en banlieue, se poursuivra. Les options de logement préférées des couples sans enfants (y compris les parents dont les enfants ont quitté le foyer) et des personnes vivant seules, tels les logements en copropriété, resteront en vogue. En 1996, ces deux groupes comptaient pour plus des deux tiers des

Taux de propriété au Canada (%)

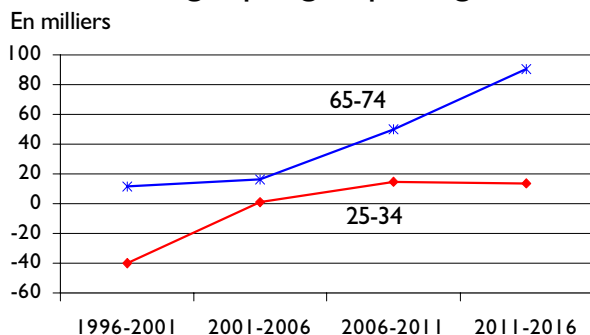
Selon l'âge du soutien	1991	1996
25-34	47.2	46.0
35-44	68,2	66.4
45-54	75.0	74.2
55-64	75.7	76.4
65-74	70.7	73.3
Total	62.8	63.8

Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

propriétaires-occupants de logements en copropriété

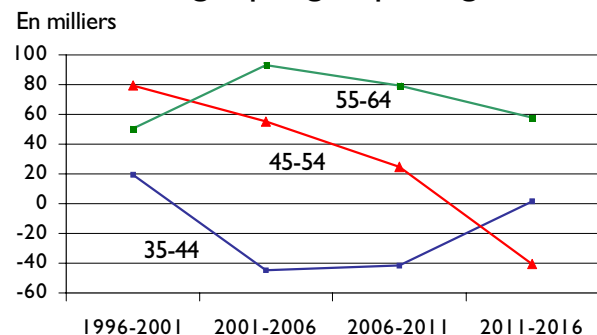
- Les données récentes montrent en effet que le taux de propriété des ménages âgés de 65-74 ne fléchi que très légèrement par rapport aux cohortes d'âge plus jeunes. Cependant, les ménages qui atteindront l'âge de 65 ans d'ici quinze ans seront aussi plus riches que leurs prédécesseurs ce qui leur permettra de choisir leur mode d'occupation sans contrainte financière pour la plupart. ■

Variation annuelle du nombre de ménages par groupe d'âge



Sources : Tendances logement SCHL
Perspectives à long terme du logement de la SCHL

Variation annuelle du nombre de ménages par groupe d'âge



Sources : Tendances logement SCHL
Perspectives à long terme du logement de la SCHL

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

	1999	T2:00	T3:00	T4:00	M10:00	M11:00	M12:00
Mises en chantier, logements, milliers							
Canada, Total, toutes régions	150,0	142,1	156,6	156,1	164,9	155,6	148,0
%	9,1	-12,7	10,2	-0,3	5,0	-5,6	-4,9
Canada, total, régions rurales	22,9	19,0	21,6	21,2	21,2	21,2	21,2
%	10,7	-20,5	13,7	-1,9	-1,9	0,0	0,0
Canada, total, régions urbaines	127,1	123,1	135,0	134,9	143,7	134,4	126,8
%	8,8	-11,6	9,7	-0,1	6,1	-6,5	-5,7
Canada, individuels, régions urbaines	72,8	74,3	73,8	74,2	71,4	77,6	73,9
%	6,6	-8,6	-0,7	0,5	-1,5	8,7	-4,8
Canada, collectifs, régions urbaines	54,3	48,8	61,2	60,7	72,3	56,8	52,9
%	12,0	-15,9	25,4	-0,8	14,8	-21,4	-6,9
Terre-Neuve, total, toutes régions	1,4	1,4	1,6	1,5	1,8	1,3	1,5
%	-5,4	-17,6	14,3	-6,2	20,0	-27,8	15,4
Île-du-Prince-Édouard, total, toutes régions	0,6	0,6	0,7	0,8	0,9	0,6	0,8
%	17,6	20,0	16,7	14,3	50,0	-33,3	33,3
Nouvelle-Écosse, total, toutes régions	4,3	4,9	4,4	3,7	3,2	3,3	4,7
%	35,5	-23,4	-10,2	-15,9	14,3	3,1	42,4
Nouveau-Brunswick, total, toutes régions	2,8	2,4	3,8	2,7	2,7	3,3	2,0
%	13,4	-46,7	58,3	-28,9	-43,7	22,2	-39,4
Québec, total, toutes régions	25,7	22,4	26,0	26,2	26,4	28,6	23,7
%	11,2	-16,1	16,1	0,8	2,7	8,3	-17,1
Ontario, total, toutes régions	67,2	63,6	74,6	73,0	77,6	71,3	70,0
%	24,9	-19,3	17,3	-2,1	7,9	-8,1	-1,8
Manitoba, total, toutes régions	3,1	2,8	2,6	2,4	2,6	2,3	2,5
%	8,2	21,7	-7,1	-7,7	13,0	-11,5	8,7
Saskatchewan, total, toutes régions	3,1	2,7	2,5	1,9	2,2	2,2	1,2
%	4,1	12,5	-7,4	-24,0	0,0	0,0	-45,5
Alberta, total, toutes régions	25,4	26,0	27,2	28,4	26,9	29,6	28,7
%	-6,2	-0,4	4,6	4,4	-10,0	10,0	-3,0
Colombie-Britannique, total, toutes régions	16,3	15,3	13,2	15,4	20,5	13,0	12,8
%	-18,2	15,0	-13,7	16,7	33,1	-36,6	-1,5

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	T2:00	T3:00	T4:00	MI0:00	MI1:00	MI2:00
Canada	127,1	123,1	135,0	134,9	143,7	134,4	126,8
Terre-Neuve	0,9	1,1	1,1	1,1	1,4	0,9	1,1
Île-du-Prince-Édouard	0,4	0,3	0,4	0,6	0,7	0,4	0,6
Nouvelle-Écosse	2,8	3,1	3,2	2,3	1,8	1,9	3,3
Nouveau-Brunswick	1,9	1,6	2,2	1,9	1,9	2,5	1,2
Québec	19,5	17,7	22,2	21,3	21,5	23,7	18,8
Ontario	62,9	60,3	70,1	68,9	73,5	67,2	65,9
Manitoba	2,1	1,6	1,6	1,4	1,6	1,3	1,5
Saskatchewan	2,2	2,0	2,0	1,5	1,8	1,8	0,8
Alberta	20,2	22,4	21,0	22,3	20,8	23,5	22,6
Colombie-Britannique	14,2	13,0	11,2	13,6	18,7	11,2	11,0

*Données désaisonnalisées et annualisées (DDA)

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	1999	T2:00	T3:00	T4:00	MI0:10	MI1:00	MI2:00
Logements neufs*							
Achevés inoccupés, indiv, et jum., rég, urb,	6,30	6,21	6,11	6,31	6,0	6,19	6,31
%	-8,33	-2,31	-1,61	2,95	-1,80	3,18	1,91
Achevés inocc., en bande et app., rég, urb,	7,93	8,12	8,24	6,54	7,76	6,99	6,54
%	-3,37	-0,87	1,46	-20,12	-5,82	-10,0	-6,44
Indice des prix, 1992 = 100	100,95	102,93	103,47	n.d.	104,0	n.d.	n.d.
%	0,89	0,65	0,52	n.d.	0,29	n.d.	n.d.
Logements existants*							
Reventes S.I.A., logements, milliers	335,73	333,05	336,24	n.d.	340,60	354,01	n.d.
%	6,73	-2,58	0,95	n.d.	0,33	3,94	n.d.
Prix de revente moyen S.I.A., milliers \$	158,03	162,42	164,	n.d.	168,76	166,25	n.d.
%	3,72	0,19	1,42	n.d.	0,98	-1,49	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, %	6,80	8,03	7,9	7,83	7,9	7,9	7,7
Taux hypothécaire à 5 ans, %	7,56	8,51	8,25	8,15	8,25	8,25	7,95

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