

T

ENDANCES

LOGEMENT

Le 9 avril 2001, Volume 6, numéro 4

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Repli des mises en chantier à 153 800 en mars

Le taux annuel des mises en chantier au Canada a diminué de 1,5 % en mars, soit 153 800 logements* le mois dernier contre un taux de 156 100 en février.

En milieu urbain, la hausse de la construction de logements collectifs (4,3 % à 56 100 logements) n'a pu compenser la baisse des mises en chantier de logements individuels qui reculaient de 5,5 % à 78 600 unités.

En mars, les chutes de neiges abondantes ont pesé sur les résultats des provinces de l'Atlantique. Il ne s'agit cependant que d'un contretemps et une reprise de l'activité est attendue dans les prochains mois dans cette région.

Les mises en chantier continuent donc de bien faire en dépit des inquiétudes relatives au ralentissement de l'économie.

Suite en page 2...

Dans ce numéro :

Croissance rapide des exportations de produits à valeur ajoutée. 2

Copropriété neuve : prix et ventes par gamme de prix en 2000. 3

Le point sur les marchés de la revente des grandes régions métropolitaines. 4

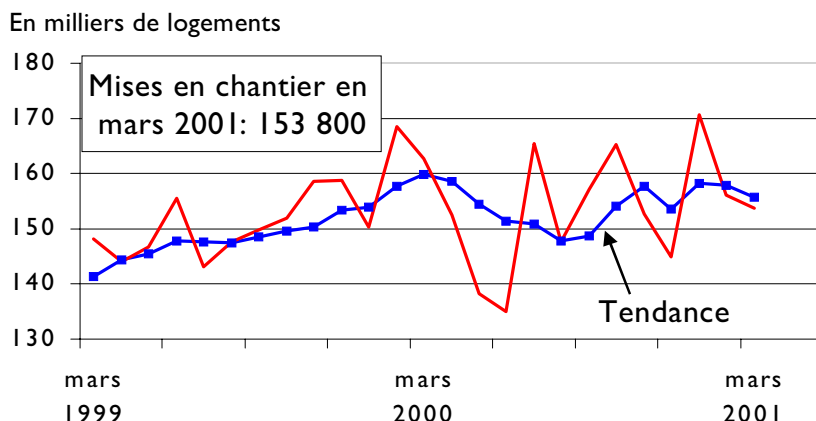
Bilan du régime d'accession à la propriété en 2000. 5

Ventes de maisons neuves d'un million de dollars et plus dans les régions métropolitaines. 5

Migration interprovinciale et mises en chantier. 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, le bilan est contrasté. Le taux annuel des mises en chantier étaient en hausse dans les Prairies (10,1 % à 23 900 logements) en raison des gains importants enregistrés du côté des logements collectifs à Edmonton et Winnipeg. L'activité était aussi en hausse en Ontario (7,5 % à 73 100 logements), alors que les mises en chantier étaient en forte croissance à Toronto et Ottawa notamment. Par contre, les mises en chantier reculaient en Colombie-Britannique (-10,9 % à 12 200 logements), au Québec (18,4 % à 21 700 logements), suite à une solide performance en février, et en Atlantique (-45,7 % à 3 800 logements).

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, a atteint 39 800 à Toronto, 14 200 à Montréal et 8 100 à Vancouver.■

Collaborateurs : Philippe Le Goff, Kevin Hughes, John-John D'Argensio 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.

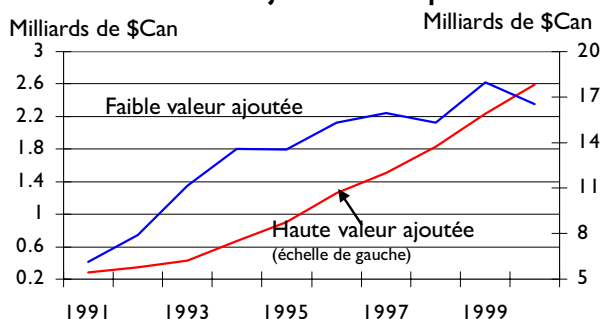
Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de 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.

Exportations : croissance des ventes de produits à valeur ajoutée

Grâce à un taux de change favorable vis-à-vis du dollar américain, la valeur des exportations canadiennes de produits liés à l'habitation à forte valeur ajoutée a continué de croître en 2000.

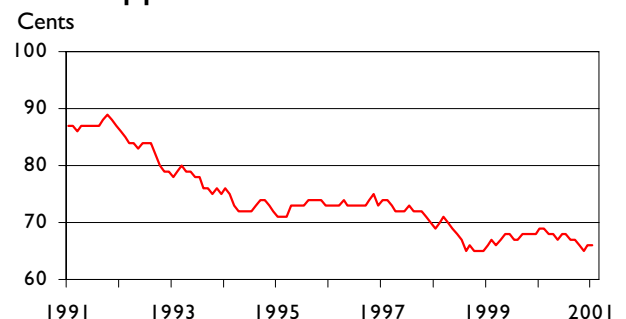
- En 2000, la valeur des exportations canadiennes de produits à haute valeur ajoutée liés à l'habitation a bondi de 16 % à environ 2,6 milliards \$Can. Les exportations de produits à valeur ajoutée représentaient cependant que 13,5 % du total, puisque que la majorité de nos exportations associées à l'habitation sont constituées de bois d'oeuvre et de matériaux. En 2000, par contre, le total de nos exportations liées à l'habitation a chuté d'environ 5 % à 19,1 milliards de dollars canadiens.
- Les États-Unis demeurent notre principal client, absorbant plus de 93 % de nos produits à haute valeur ajoutée et plus de 83 % de l'ensemble de nos exportations totales de produits liés à l'habitation. La croissance de nos exportations de produits à valeur ajoutée est salutaire dans le contexte où l'accès au marché américain du bois d'oeuvre canadien pourrait être rendu plus ou moins facile selon la conclusion des négociations en cours.■

La croissance des exportations à haute valeur ajoutée se poursuit



Sources : Tendances logement SCHL, Statistique Canada

Taux de change du dollar U.S. par rapport au dollar canadien



Sources : Tendances logement SCHL, Banque du Canada

Copropriété neuve : difficile de trouver un logement à moins de 100 000 \$

Les ventes de nouvelles unités se concentrent surtout dans le moyen et le haut de gamme.

- Mis à part au Québec et dans l'Atlantique, acheter un logement neuf pour moins de 100 000 \$ relève maintenant de l'exploit. L'an dernier dans les régions urbaines de plus de 50 000 personnes, seulement 5,8 % des logements en copropriété (appartements et maisons en rangée) vendus l'ont été à un prix inférieur à 100 000 \$. Dans le cas des appartements en copropriété, le produit pour premiers acheteurs par excellence en raison du prix élevé des terrains en milieu urbain, 10 955 unités ont été écoulés sur le marché en 2000 et de ce nombre seulement 827 à un prix inférieur à 100 000 \$, dont 45 % l'ont été à Montréal.
- Ainsi dans les marchés où les ménages locataires doivent composer avec un marché locatif offrant peu de choix, ceux-ci peuvent rarement diminuer leurs frais de logement mensuels en optant pour l'achat d'un appartement en copropriété dont le prix est amorti sur une longue période. La majorité des logements en copropriété neufs offerts sur le marché nécessitent des paiements hypothécaires bien plus élevés que ce qu'offre le marché locatif. Aux mensualités hypothécaires il faut ajouter les frais de condos et les frais d'acquisition. Par contre, les calculs reposent sur les taux hypo-

Prix médians des condos¹ neufs, mensualités hypothécaires et loyers (\$)

RMR	Prix médian (\$)	Mensualités hyp. (\$) **	loyer locatif ***
Montréal	107 500	731	509
Ottawa	123 500	840	877
Hamilton	162 900	1 108	719
Toronto	199 000	1 353	979
Saskatoon	130 900	890	541
Calgary	152 450	1 037	740
Edmonton	140 625	956	601
Vancouver	203 900	1 387	890

Source : Tendances logement SCHL. ** : Mises de fonds de 5 %, prêt amorti sur 25 ans, taux à 5 ans de 7,25 %. ***Appart. de 2 c.c. Enquête SCHL

Distribution (%) des ventes de condos¹ neufs par gamme de prix (milliers de \$)

RMR	Moins de 100	100 à 159.9	160 à 200	Plus de 200
Montréal	37.2	47.8	10.6	4.4
Ottawa	0.0	100.0	0.0	0.0
Hamilton	0.0	52.8	29.3	17.9
Toronto	0.7	34.7	28.0	36.6
Saskatoon	3.8	74.0	22.2	0.0
Calgary	6.8	46.7	21.7	24.8
Edmonton	7.5	67.1	18.0	7.4
Vancouver	0.4	24.0	25.0	50.6
Canada	5.8	42.4	23.3	28.5

Source : Tendances logement SCHL

¹: Appartements et maisons en rangée. Janvier à décembre 2000.

thécaires affichés et ne tiennent pas compte des rabais de taux importants qui peuvent être consentis aux acheteurs.

- Pour diverses raisons, notamment de rentabilité, les promoteurs d'ensembles résidentiels en copropriété neufs semblent actuellement privilégier le segment du haut de gamme, préférant enregistrer l'immeuble construit en copropriété pour ensuite le vendre à des particuliers ou des investisseurs de plus en plus souvent institutionnels qui pourront ensuite opter pour louer les unités de l'immeuble en question en tout ou en partie.
- Par ailleurs, on estime qu'à Toronto et Vancouver, par exemple, de 20 % à 30 % des appartements en copropriété sont offerts en location. La clientèle cible, bien qu'elle puisse acquitter le loyer mensuel, n'a pas toujours la capacité financière d'accumuler une mise de fonds suffisante pour l'achat ou préfère tout simplement louer pour des raisons de mobilité. ■

Marché de la revente : acheteur, vendeur ou équilibré?

Dans l'ensemble, le marché de la revente devrait rester ferme en 2001 et 2002 grâce au faible nombre d'inscriptions, à la hausse du prix moyen S.I.A. et à des taux hypothécaires plus bas.

- Après le ralentissement de 1995, la situation sur le marché de la revente s'est considérablement améliorée grâce à la conjoncture économique favorable. En Colombie-Britannique, Victoria est passée d'un marché acheteur à un marché équilibré, puisque les ventes sont en hausse, le nombre d'inscriptions est constant et les prix augmentent de façon modérée. Vancouver restera favorable aux acheteurs en 2001, sauf dans le créneau des logements de luxe. Le volume des ventes sera modeste en 2001 et 2002, surtout à cause des maisons haut de gamme des marchés spécialisés.
- Dans les Prairies, Calgary est passée d'un marché équilibré à un marché vendeur en raison d'une recrudescence des inscriptions. Le marché d'Edmonton n'a pas changé depuis l'an dernier : il est resté équilibré. Les ventes semblent stagner à cause de la rareté des nouvelles inscriptions et de la hausse des prix moyens. Les marchés de Calgary et d'Edmonton resteront fermes, malgré une légère baisse des ventes.
- En Ontario, les marchés de Toronto et d'Ottawa restent serrés et favorables aux vendeurs. À Toronto, le nombre de ventes montera en 2001, mais fléchira légèrement en 2002 à cause du nombre limité d'inscriptions. Par contre, le marché de la revente d'Ottawa connaîtra une phase de croissance au cours des deux prochaines années.
- Au Québec, le marché équilibré de Montréal est devenu vendeur, tandis que Québec continue d'avoir un marché équilibré. En 2001, les

État du marché de la revente

RMR	4trim. 2000	1er trim. 2001
Victoria	Acheteur	Équilibré
Vancouver	Équilibré	Acheteur
Calgary	Vendeur	Équilibré
Edmonton	Équilibré	Équilibré
Toronto	Vendeur	Vendeur
Ottawa	Vendeur	Vendeur
Montréal	Équilibré	Vendeur
Québec	Équilibré	Équilibré
Halifax	Équilibré	Équilibré

ventes augmenteront à Montréal et à Québec. Elles ralentiront en 2002 à cause du faible nombre d'inscriptions, mais resteront fortes.

- Dans la région de l'Atlantique, le marché de Halifax est équilibré. Les reventes diminueront légèrement, car les inscriptions continueront de se faire rares et la demande se repliera.
- Le manque d'inscriptions sur le marché de la revente fait monter les prix S.I.A. dans toutes les RMR. Le prix moyen le plus élevé au Canada a été relevé à Vancouver (390 000 \$), les marchés à créneaux y étant très performants. C'est à Québec qu'on trouve les maisons les plus abordables, le prix moyen étant d'environ 92 000 \$.

Croissance annuelle du prix moyen SIA (%)

RMR	2000	2001(P)	2002(P)
Victoria	0.6	1.4	1.0
Vancouver	7.2	3.1	1.0
Calgary	0.5	3.8	3.8
Edmonton	4.5	3.9	3.5
Toronto	6.5	4.0	3.6
Ottawa	9.4	7.5	6.8
Montréal	5.5	6.1	6.6
Québec	1.8	2.8	2.7
Halifax	8.0	-0.6	-0.6

Source : Tendances logement SCHL

Croissance annuelle des ventes SIA (%)

RMR	2000	2001(P)	2002(P)
Victoria	-2.9	7.3	2.1
Vancouver	-8.9	5.9	3.7
Calgary	-1.8	-0.6	-0.5
Edmonton	4.4	0.4	-0.7
Toronto	-1.0	2.8	-3.3
Ottawa	12.0	8.9	4.7
Montréal	5.8	4.9	0.7
Québec	10.8	3.1	-2.7
Halifax	-4.2	-2.4	1.4

Source : Tendances logement SCHL

Bilan 2000 du Régime d'accèsion à la propriété

Près de 134 000 personnes ont bénéficié du Régime d'accèsion à la propriété en 2000.

- Le Régime d'accèsion à la propriété du gouvernement fédéral a aidé quelque 134 000 personnes à réaliser leur rêve de devenir propriétaire l'an dernier en leur permettant de retirer plus de 1,4 milliard de dollars de leur REER pour l'achat d'une maison.
- Depuis que le Régime est entré en vigueur en 1992, plus d'un million de personnes y ont eu recours, injectant au total plus de 10,4 milliards de dollars dans le marché du logement.
- Les sommes retirées des REER ont varié entre 7 544 \$, au Manitoba, et 11 870 \$, au Québec, ce qui illustre la diversité des marchés de l'habitation, des préférences des acheteurs et des institutions financières entre les provinces.
- Le nombre d'acheteurs de maison ayant adhéré au Régime varie selon les provinces et les périodes. En 2000, 44 % des participants étaient Ontariens; ils ont retiré 44 % de la totalité des sommes puisées dans les REER. 29 % des participants étaient Québécois, et 32 % des sommes ont été retirées dans des institutions financières du Québec. La Colombie-Britannique arrive au troisième rang, avec 9 % des participants et des sommes retirées pour l'achat d'un logement. ■

Régime d'accèsion à la propriété 2000

	Nombre de participants	Retrait moyen (\$)
Terre-Neuve	1,030	8,326
I.P.E.	330	7,966
N.-Écosse	2,324	8,868
N.-Brunswick	1,524	8,025
Québec	39,030	11,870
Ontario	59,377	10,774
Manitoba	3,086	7,544
Sask.	2,303	8,161
Alberta	12,205	9,016
C.-B.	12,541	10,731

Sources: Tendances logement SCHL et Agence canadienne des douanes et du revenu

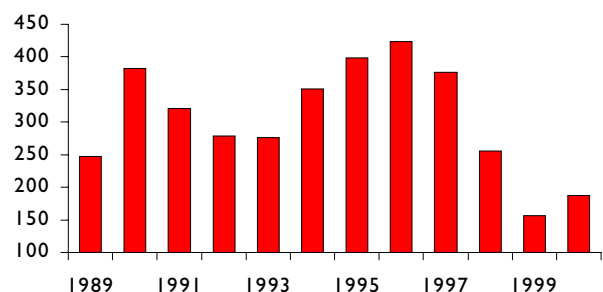
Ventes de maisons neuves de plus d'un million de dollars

La part de marché des maisons neuves de plus d'un million de dollars diminue et ne représente plus qu'environ 0,1 % du marché.

- En 2000, 182 maisons neuves d'un million de dollars ont été écoulées sur le marché dans l'ensemble des 26 régions métropolitaines au Canada. Il s'agit d'une hausse appréciable de 20 % par rapport à 1999, qui fut la pire année depuis que ces données sont compilées.
- Les mises en chantier de maisons très haut de gamme semble évoluer selon un cycle indépendant du marché immobilier en général. Les fluctuations de la croissance économique, les mouvements des taux d'intérêt ou la performance des marchés boursiers n'expliquent pas du point de vue statistique le comportement des acheteurs qui forment véritablement une classe à part.
- Entre juin 1988 et février 2001, c'est à Vancouver que l'on a enregistré le plus de ventes de maisons neuves d'un million de dollars et plus avec 2 495 unités. L'afflux d'immigrants bien

nantis de Hong Kong avant 1998, constitue probablement la seule explication au comportement de ce segment de marché au Canada. Toronto suit avec 1 039 unités. ■

Ventes de maisons neuves de plus d'un million de dollars - régions métropolitaines



Source : Tendances logement SCHL

Migration interprovinciale et mises en chantier

La migration interprovinciale au Canada est importante. Son impact est évident pour le marché de la revente, mais son apport à la construction neuve est plus difficile à mesurer et à prévoir.

- En 1999, plus de 330,000 Canadiens ont déménagé d'une province à une autre, soit 75 % de plus que le niveau de l'immigration internationale pour la même année. La migration interprovinciale évolue de manière cyclique et varie beaucoup d'une année à l'autre. Par exemple, plus de 378,000 personnes ont quitté leur province pour une autre en 1981, alors que ce nombre chutait de plus de 100 000 personnes trois ans plus tard. Pour les marchés de l'habitation cette migration interprovinciale est importante et même déterminante pour certaines provinces comme l'Alberta.
- L'intérêt de la migration interprovinciale réside dans le fait qu'elle agit sur le marché de l'habitation à l'échelle locale et nationale sans pour autant affecter la population totale, contrairement à l'immigration internationale. Le niveau de mobilité (interprovincial et intraprovincial) des ménages peut avoir un effet multiplicateur plus ou moins grand sur le parc immobilier national. Celui-ci est proportionnel à l'inadéquation entre les caractéristiques des logements disponibles et les besoins des ménages migrants.
- Considérant que le logement est un ensemble de services d'habitation (type de maison, proximité de certains services, etc.) unique et immobile, plutôt qu'un bien homogène, le ménage migrant ne pourra totalement transposer sa consommation de logement d'un marché à l'autre. Des contraintes liées aux caractéristiques du parc immobilier au plan de sa typologie et de son caractère plus ou moins abordable en fonction des ressources financières des ménages migrants façonneront l'allure de sa consommation finale.
- Le graphique ci-contre met en relation le niveau annuel de migration interprovinciale, constitué par la somme des entrées pour chaque province, ainsi que les mises en chantier au Canada. Outre leur caractère cyclique, les mises en chantier et la migration interprovinciale évoluent de manière parallèle alors qu'un certain retard des flux migratoires par rapport aux mises en chantier est observé. D'ailleurs, l'analyse statistique montre qu'il existe une relation entre le niveau des mises en chantier et l'activité migratoire interprovinciale.

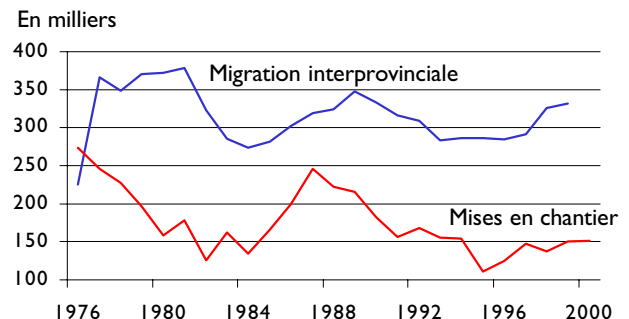
Migration interprovinciale 1999 : parts des entrées et des sorties par province (%)

	Entrées	Sorties
Terre-Neuve	3	5
I.P.E.	1	1
Nouvelle-Écosse	5	6
Nouveau-Brunswick	4	4
Québec	7	12
Ontario	25	22
Manitoba	5	6
Saskatchewan	6	7
Alberta	24	16
Colombie-Britannique	18	19
Yukon	1	1
T.-N.-O.	1	1

Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

- Le fait qu'au plan national le cycle des mises en chantier précède celui de la migration suggère que la mobilité des ménages augmente (diminue) lorsque la phase d'expansion (ralentissement) économique, dont les mises en chantier sont le reflet, est déjà amorcée. L'accélération de la croissance économique ou les écarts de prospérité entre les régions incitent les ménages à déménager. À l'échelle provinciale, le mouvement précurseur des mises en chantier sur le niveau de migration n'est pas observé partout, même si l'évolution parallèle des deux variables demeure plus ou moins prononcée. ■

Migration interprovinciale et mises en chantier au Canada



Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

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

	2000	T3:00	T4:00	T1:01	M1:01	M2:01	M3:01
Mises en chantier, logements, milliers							
Canada, Total, toutes régions	151.7	156.6	154.2	160.4	170.7	156.1	153.8
%	1.1	10.4	-1.5	4.0	17.7	-8.6	-1.5
Canada, total, régions rurales	20.6	21.9	19.3	19.1	19.1	19.1	19.1
%	-9.9	12.3	-11.9	-1.0	-1.0	0.0	0.0
Canada, total, régions urbaines	131.1	134.7	134.9	141.3	151.6	137.0	134.7
%	3.1	10.1	0.1	4.7	20.6	-9.6	-1.7
Canada, individuels, régions urbaines	74.4	73.2	74.9	80.1	78.1	83.3	78.6
%	2.1	0.3	2.3	6.9	5.7	6.7	-5.5
Canada, collectifs, régions urbaines	56.7	61.5	60.0	61.2	73.5	53.7	56.1
%	4.4	24.7	-2.4	2.0	41.9	-26.9	4.3
Terre-Neuve, total, toutes régions	1.5	1.6	1.5	0.9	1.1	1.1	0.6
%	6.4	14.3	-6.2	-40.0	-26.7	0.0	-40.0
Île-du-Prince-Édouard, total, toutes régions	0.7	0.7	0.9	0.7	0.8	0.5	0.7
%	15.3	40.0	28.6	-22.2	-20.0	-37.5	40.0
Nouvelle-Écosse, total, toutes régions	4.4	4.4	3.7	4.5	5.6	5.0	2.9
%	4.3	0.0	-15.9	21.6	19.1	-10.7	-42.0
Nouveau-Brunswick, total, toutes régions	3.1	3.6	2.9	3.3	3.7	3.4	2.5
%	11.0	56.5	-19.4	13.8	68.2	-8.1	-26.5
Québec, total, toutes régions	24.7	26.0	26.0	27.9	25.7	31.6	26.6
%	-4.1	13.5	0.0	7.3	11.7	23.0	-15.6
Ontario, total, toutes régions	71.5	74.7	72.7	75.8	79.7	71.4	76.4
%	6.4	17.8	-2.7	4.3	15.7	-10.4	7.2
Manitoba, total, toutes régions	2.6	2.5	2.6	2.7	2.7	2.8	2.7
%	-18.3	-10.7	4.0	3.8	0.0	3.7	-3.6
Saskatchewan, total, toutes régions	2.5	2.6	2.3	2.0	2.0	1.6	2.1
%	-18.6	0.0	-11.5	-13.0	25.0	-20.0	16.7
Alberta, total, toutes régions	26.3	27.4	26.1	25.8	28.9	23.4	25.3
%	3.2	4.6	-4.7	-1.1	9.9	-19.0	8.6
Colombie-Britannique, total, toutes régions	14.4	13.1	15.5	16.8	20.6	15.4	14.0
%	-11.6	-14.4	18.3	8.4	57.3	-25.2	-9.7

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*

	2000	T3:00	T4:00	T1:01	M1:01	M2:01	M3:01
Canada	131.1	134.7	134.9	141.3	151.6	137.0	134.7
Terre-Neuve	1.0	1.1	1.1	0.7	0.8	0.8	0.4
Île-du-Prince-Édouard	0.4	0.4	0.5	0.4	0.5	0.2	0.4
Nouvelle-Écosse	3.0	3.0	2.3	2.8	3.9	3.3	1.2
Nouveau-Brunswick	2.0	2.1	1.9	2.6	3.0	2.7	1.8
Québec	19.9	22.3	20.8	23.0	20.7	26.6	21.7
Ontario	67.4	70.0	69.7	72.5	76.3	68.0	73.1
Manitoba	1.5	1.6	1.4	1.6	1.6	1.7	1.6
Saskatchewan	1.9	2.1	1.5	1.5	1.7	1.3	1.6
Alberta	21.5	21.1	22.4	21.2	24.2	18.7	20.7
Colombie-Britannique	12.4	11.0	13.3	15.0	18.9	13.7	12.2

*Données désaisonnalisées et annualisées (DDA)

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2000	T3:00	T4:00	T1:01	M1:01	M2:01	M3:01
Logements neufs*							
Achevés inoccupés. indiv. et jum. rég. urb.	6.32	6.11	6.31	6.20	6.21	6.14	6.20
%	0.24	-1.61	2.95	-1.70	-1.58	-1.13	0.98
Achevés inocc.. en bande et app.. rég. urb.	7.27	8.24	6.54	6.77	6.97	6.82	6.77
%	-8.30	1.46	-20.12	3.52	6.57	-2.15	0.73
Indice des prix. 1992 = 100	103.22	103.47	104.18	n.d.	104.52	n.d.	n.d.
%	2.24	0.52	0.66	n.d.	0.18	n.d.	n.d.
Logements existants*							
Reventes S.I.A. logements. milliers	333.70	336.24	333.39	n.d.	353.45	353.81	n.d.
%	-0.61	0.95	-0.88	n.d.	11.30	0.10	n.d.
Prix de revente moyen S.I.A. milliers \$	164.09	164.35	166.33	n.d.	166.21	166.28	n.d.
%	3.84	1.42	1.20	n.d.	0.14	0.04	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an. %	7.85	7.90	7.83	7.10	7.40	7.20	6.70
Taux hypothécaire à 5 ans. %	8.35	8.25	8.15	7.58	7.75	7.75	7.25

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