

T

ENDANCES

LOGEMENT

Mai 2001, Volume 6, numéro 5

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Hausse des mises en chantier à 162 000 en avril

En avril, le taux annuel des mises en chantier a atteint , 162 000 logements* au Canada comparativement au niveau révisé de 157 400 logements enregistré en mars. Il s'agit d'un gain de 2,9 %.

En milieu urbain, la hausse de la construction de logements collectifs (14,7 % à 65 500 logements) a largement compensé le recul des mises en chantier de logements individuels qui diminuaient de 5,8 % à 74 300 unités.

Le retour à la normale dans la région de l'Atlantique, suite à des conditions climatiques difficiles en mars, a permis à la construction résidentielle de reprendre le chemin de la croissance en avril. Des gains ont aussi été enregistrés du côté des logements collectifs en Alberta et en Colombie-Britannique

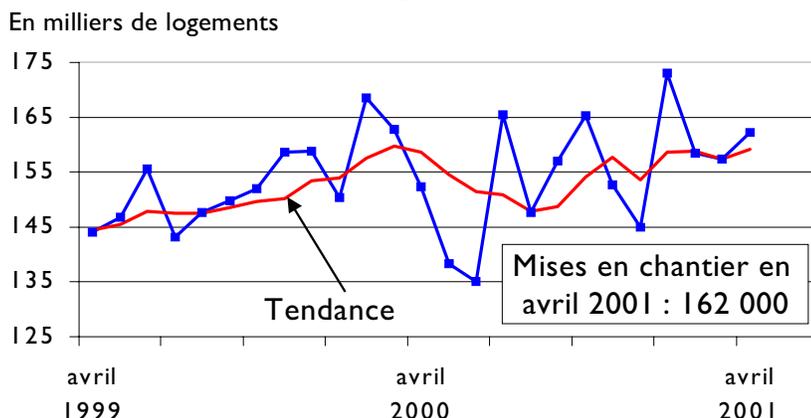
Le faible niveau des taux hypothécaires au cours des derniers mois a soutenu la construction résidentielle.

Suite en page 2...

Dans ce numéro :

La part de marché des maisons jumelées et en rangée.	2
Composantes migratoires par province.	3
La taille du marché de la rénovation au Canada et aux États-Unis.	4
Prévisions de mises en chantier au États-Unis et au Japon en 2001.	4
Emploi et rémunération dans l'industrie de la construction au Canada.	5
Tableaux.	6

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

En avril, le taux annuel des mises en chantier a bondi dans la région de l'Atlantique, affichant une croissance de 60,5 % à 6 100 logements. Les mises en chantier ont également augmenté en Colombie-Britannique (+21 % à 15 000 logements) et dans la région des Prairies (+ 18 % à 28 200 logements) en raison du haut niveau d'activité dans le segment des logements collectifs. Au Québec, le niveau d'activité est demeuré essentiellement inchangé à 21 900 logements, alors que les mises en chantier étaient en baisse de 7,4 % en Ontario à 68 600 logements.

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, a atteint 37 300 à Toronto, 15 500 à Montréal et 10 400 à Vancouver.■

Collaborateurs : Philippe Le Goff et John-John D'Argensio.

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.

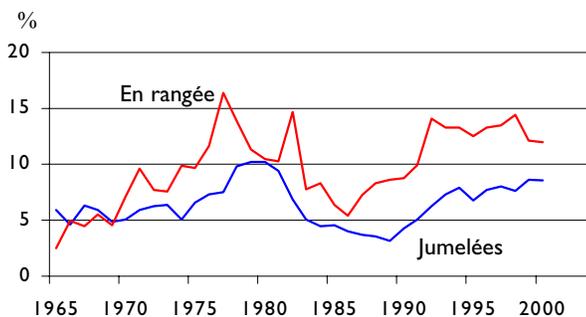
Maisons jumelées et en rangée : une part de marché d'environ 20 %

La proportion de maisons jumelées et en rangée en Ontario est supérieure à la moyenne nationale.

- En 2000, la part de marché combinée des maisons jumelées et en rangée achevées au Canada a atteint 20,5 %, en légère baisse par rapport au niveau de 20,7 % enregistré en 1999.
- Ces deux typologies de logement jouent un rôle intermédiaire entre l'appartement et la maison individuelle. En théorie, celles-ci répondent aux besoins d'une large clientèle. Souvent plus abordable que la maison individuelle, la maison jumelée ou en rangée est bien adaptée à la densité plus forte imposée par le milieu urbain et la

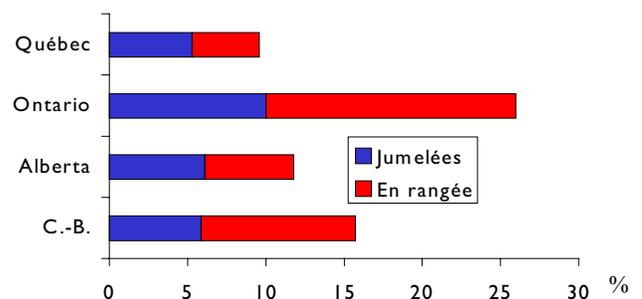
- réduction de la taille des ménages pour ne nommer que ces deux aspects.
- Les maisons individuelles représentaient 61,8 % des logements achevés en 2000, contre 64,4 % en 1999. La dernière enquête SCHL sur les intentions d'achat de logement dans les grands centres urbains a montré qu'une grande majorité de ménages (71 %) rêve d'une maison individuelle.■

Part des maisons jumelées et en rangée dans le total des logements achevés au Canada



Source : Tendances logement SCHL

Part des maisons jumelées et en rangée dans le total des logements achevés en 2000



Source : Tendances logement SCHL

Regard sur l'importance relative des composantes migratoires

La migration est un élément important pour la construction résidentielle.

- Contrairement à la migration internationale, l'impact de la migration interprovinciale et infraprovinciale (d'une région à l'autre au sein d'une même province) est très rapide sur le marché de l'habitation d'un centre urbain donné. Pour des raisons économiques évidentes, les migrants canadiens sont plus susceptibles d'occuper (louer ou acheter) un logement de façon autonome dès leur arrivée dans leur nouvelle région que les immigrants internationaux. Une connaissance de l'origine des migrants selon qu'ils soient nationaux ou internationaux est donc très utile à la prévision de la demande de logements. Mis dans le contexte de la conjoncture locale du marché de l'habitation et de la pyramide d'âge des habitants d'une région, la provenance et l'âge des migrants sont des facteurs décisifs dans l'évaluation de la vitalité de la construction résidentielle.
- L'impact plus grand de la migration interne explique partiellement pourquoi la vitalité de la construction résidentielle en Alberta (mesurée par le taux de mises en chantier pour 1 000 habitants) est plus grande qu'en Ontario, qui reçoit pourtant beaucoup plus d'immigrants internationaux.
- Dans la même veine, une bonne part du dynamisme de la construction résidentielle observé à l'Île-du-Prince-Édouard l'an dernier, est liée à sa popularité auprès des retraités et pré-retraités des autres provinces.
- En Colombie-Britannique, la construction résidentielle dépend fortement de l'immigration internationale, alors que le solde migratoire avec les autres provinces oscille autour de zéro. Ceci dit, le nombre des mises en chantier par millier d'habitants y était inférieur en 2000, à trois des quatre provinces de l'Atlantique.
- Au Québec, l'essentiel des mises en chantier origine de la croissance naturelle. Le déficit interprovincial est compensé par la migration internationale.
- Terre-Neuve et la Saskatchewan se distinguent. Depuis plusieurs années leur population baisse en raison de l'émigration vers les autres provinces. Le besoin de nouveaux logements provient de la migration infraprovinciale.■

Composantes migratoires - Taux pour 1 000 habitants

	Mises en chantier		Migration interprovinciale		Migration internationale	
	2000	2001*	1999-2000	2000-2001**	1999-2000	2000-2001**
Terre-Neuve	2.7	2.9	-4.6	-4.6	0.8	0.4
I.-P.-E	5.1	4.8	7.1	1.0	0.7	0.9
N.-Écosse	4.7	4.2	0.7	-0.9	0.7	1.9
N.-Brunswick	4.1	4.0	0.7	-1.0	1.1	0.7
Québec	3.3	3.5	-2.2	-2.1	2.5	2.6
Ontario	6.1	6.4	1.7	1.5	7.7	7.2
Manitoba	2.2	2.3	-1.1	-3.9	2.4	2.0
Sask.	2.4	2.8	-6.1	-3.3	0.9	0.9
Alberta	8.8	8.6	4.0	2.5	2.2	1.8
C.-B.	3.5	3.8	-1.8	0.5	7.8	9.0

Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

* : Prévisions de la SCHL. ** : Projections de Statistique Canada

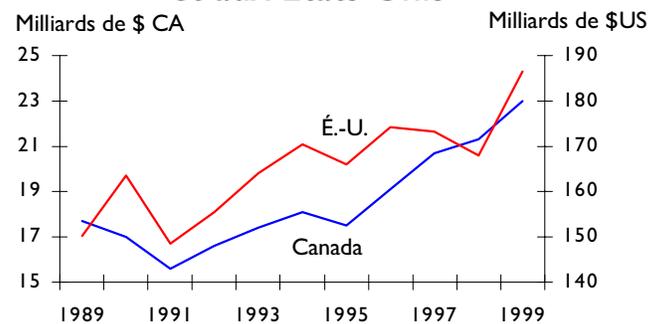
La taille du marché de la rénovation au Canada et aux États-Unis

Les sources canadiennes et américaines n'utilisent pas la même définition du mot « rénovation » pour évaluer la taille du marché de la rénovation. Il est important de comprendre ces différences avant de faire des comparaisons.

- Aux États-Unis, on parle de «remodelage» plutôt que de «rénovation». Le terme «remodelage» comprend les améliorations et les réparations. Par «amélioration», on entend toute activité qui met en valeur les structures et les terrains résidentiels. Le terme «réparation» désigne plus précisément les activités ayant pour but l'entretien du logement pour qu'il demeure dans un état acceptable, sauf les remplacements. Il s'agit par exemple de réparer une fuite de robinet, de peindre une pièce ou d'y poser du papier peint. Les montants dépensés pour les logements convertis ou les chalets neufs ne sont pas inclus. En 1999, les dépenses de remodelage se sont élevées à 186,5 milliards de \$ US pour tous les types de logements.
- Au Canada, Statistique Canada utilise le mot «rénovation» seulement pour désigner les travaux de réparation et d'amélioration. D'après cette définition, les dépenses reliées

aux rénovations ont totalisé 17,2 milliards de \$ CA en 1999. D'après la définition du recensement américain, les dépenses se sont élevées à presque 22,8 milliards de \$ CA. ■

Dépenses de rénovation au Canada et aux États-Unis



Sources: Tendances logement SCHL, Statistique Canada, US Census Bureau. *Améliorations et réparations.

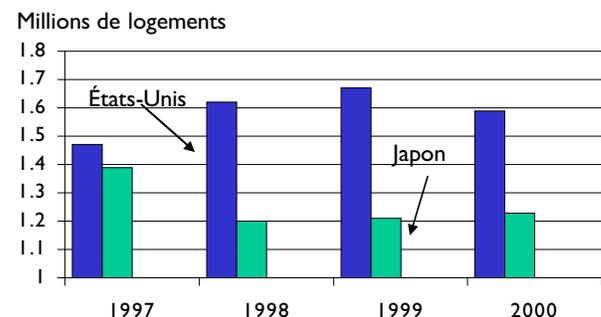
Mises en chantier aux États-Unis et au Japon en 2001

Selon les prévisionnistes, les mises en chantier de logements aux États-Unis et au Japon joueront un rôle stabilisateur au sein de ces deux pays en proie à un ralentissement économique.

- En dépit du ralentissement économique, les perspectives pour les exportateurs canadiens de produits liés à l'habitation demeurent bonnes puisque la construction résidentielle chez nos deux principaux partenaires commerciaux demeurera plus robuste que l'ensemble de l'économie.
- Aux États-Unis, selon les prévisions recueillies par Concensus Economics inc. les mises en chantier devraient se situer entre 1,45 et 1,66 million d'unités cette année, contre 1,59 million l'an dernier. Quatorze des 21 maisons de prévisions économiques consultées prévoient un recul des mises en chantier. La prévision la plus pessimiste table sur une baisse de 8,8 % des mises en chantier.
- Au Japon, où l'on prévoit dans le pire des cas une croissance nulle (0,0 %) pour le P.I.B., les mises en chantier de logements devraient atteindre entre 1,17 et 1,21 million d'unités

contre 1,23 million en 2000. La prévision la plus pessimiste table sur une baisse de 4,9 % des mises en chantier. ■

Mises en chantier



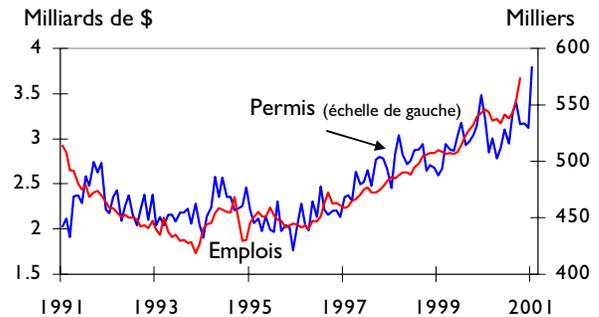
Sources : Tendances logement SCHL, Concensus Forecasts Avril 2001

Emploi et rémunération dans l'industrie de la construction

L'industrie de la construction au Canada va bien, alors que globalement la rémunération et l'emploi sont à la hausse. Il est cependant difficile de mesurer adéquatement la tension existant sur le marché du travail.

- L'industrie de la construction entre dans la haute saison et de nombreux entrepreneurs disent avoir du mal à recruter des travailleurs qualifiés. Les commentaires et les sondages d'opinion des organisations d'employeurs, ainsi que les comptes rendus d'experts de l'industrie, permettent de conclure à une pénurie de main-d'oeuvre, mais ils ne brossent cependant pas un portrait complet de la situation.
- L'Enquête sur la population active que réalise mensuellement Statistique Canada présente une vue d'ensemble de l'emploi et des salaires dans l'industrie de la construction. Même si les données ne font aucune distinction entre la construction résidentielle et non résidentielle, elles sont quand même très utiles pour prendre le pouls du marché de l'emploi dans le secteur de la construction résidentielle et ce, pour deux raisons. La première, c'est que les rythmes d'activité dans les secteurs de la construction résidentielle et non résidentielle ont toujours été assez semblables, à en juger par les informations détaillées relatives

Emplois et permis de bâtir Données mensuelles désaisonnalisées



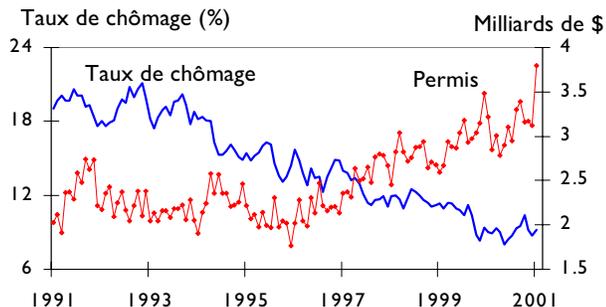
Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

l'offre et la demande de main-d'oeuvre.

- La hausse des salaires constitue un autre signe du durcissement de la situation sur le marché du travail. Le salaire hebdomadaire moyen des travailleurs rémunérés à l'heure progresse de 9,5 % par an, ce qui est nettement supérieur au taux d'inflation générale de 2,5 %. Cette accélération traduit une augmentation du nombre d'heures travaillées et du salaire horaire.
- En mars 2001, le taux de chômage dans l'industrie était de 9,2 %, comparativement à 7 % pour l'ensemble du Canada. Il n'est donc pas certain que les pénuries de main-d'oeuvre dans le secteur de la construction soient généralisées. Les déséquilibres entre l'offre et la demande peuvent être bien réels dans certains secteurs, corps de métier ou région, mais ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble de la situation. ■

Taux de chômage et permis de bâtir

Données mensuelles désaisonnalisées



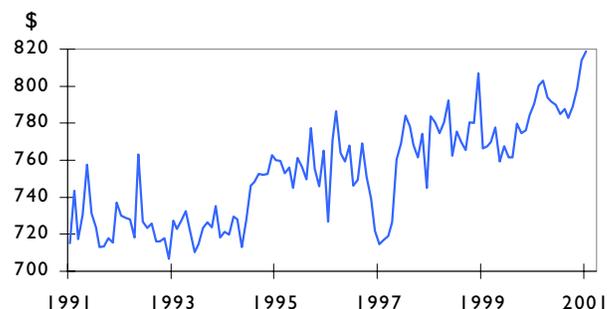
Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

aux permis de construire. La seconde raison, c'est que certains corps de métier peuvent travailler aussi bien dans le secteur de la construction résidentielle que commerciale, institutionnelle ou industrielle.

- À l'échelle nationale, le nombre d'employés dans l'industrie de la construction a continué de croître rapidement au cours des derniers mois, en suivant la croissance de la valeur des permis de construire. Le taux de chômage dans l'industrie a diminué depuis le début des années 1990, preuve que les conditions se sont resserrées récemment entre

Rémunération hebdomadaire moyenne*

Données mensuelles désaisonnalisées



Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

*: Ouvriers payés à l'heure, Canada total.

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

	2000	T3:00	T4:00	T1:01	M2:01	M3:01	M4:01
Mises en chantier, logements, milliers							
Canada, Total, toutes régions	151.7	157.3	155.2	163.0	158.4	157.4	162.0
%	1.1	11.0	-1.3	5.0	-8.4	-0.6	2.9
Canada, total, régions rurales	20.6	22.6	20.3	21.4	21.4	21.4	22.2
%	-9.9	16.5	-10.2	5.4	0.0	0.0	3.7
Canada, total, régions urbaines	131.1	134.7	134.9	141.6	137.0	136.0	139.8
%	3.1	10.1	0.1	5.0	-9.6	-0.7	2.8
Canada, individuels, régions urbaines	74.4	73.2	74.9	80.1	83.2	78.9	74.3
%	2.1	0.3	2.3	6.9	6.5	-5.2	-5.8
Canada, collectifs, régions urbaines	56.7	61.5	60.0	61.5	53.8	57.1	65.5
%	4.4	24.7	-2.4	2.5	-26.8	6.1	14.7
Terre-Neuve, total, toutes régions	1.5	1.5	1.5	0.8	0.9	0.5	1.2
%	6.4	7.1	0.0	-46.7	0.0	-44.4	140.0
Île-du-Prince-Édouard, total, toutes régions	0.7	0.8	1.2	0.9	0.7	0.9	0.5
%	15.3	100.0	50.0	-25.0	-30.0	28.6	-44.4
Nouvelle-Écosse, total, toutes régions	4.4	4.3	3.7	4.1	4.6	2.5	5.1
%	4.3	-4.4	-14.0	10.8	-11.5	-45.7	104.0
Nouveau-Brunswick, total, toutes régions	3.1	3.7	3.0	4.0	4.1	3.2	2.4
%	11.0	60.9	-18.9	33.3	-6.8	-22.0	-25.0
Québec, total, toutes régions	24.7	26.4	26.1	28.8	32.4	27.6	28.9
%	-4.1	16.3	-1.1	10.3	22.3	-14.8	4.7
Ontario, total, toutes régions	71.5	74.7	73.0	77.3	72.5	78.6	73.0
%	6.4	17.8	-2.3	5.9	-10.3	8.4	-7.1
Manitoba, total, toutes régions	2.6	2.6	2.6	2.6	2.7	2.6	3.2
%	-18.3	-7.1	0.0	0.0	3.8	-3.7	23.1
Saskatchewan, total, toutes régions	2.5	2.6	2.2	2.2	2.0	2.3	1.7
%	-18.6	-3.7	-15.4	0.0	-16.7	15.0	-26.1
Alberta, total, toutes régions	26.3	27.6	26.3	26.0	23.5	25.5	29.6
%	3.2	5.3	-4.7	-1.1	-19.0	8.5	16.1
Colombie-Britannique, total, toutes régions	14.4	13.1	15.6	16.3	15.0	13.7	16.3
%	-11.6	-14.4	19.1	4.5	-25.7	-8.7	19.0

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	M2:01	M3:01	M4:01
Canada	131.1	134.7	134.9	141.6	137.0	136.0	139.8
Terre-Neuve	1.0	1.1	1.1	0.7	0.8	0.4	0.8
Île-du-Prince-Édouard	0.4	0.4	0.5	0.4	0.2	0.4	0.3
Nouvelle-Écosse	3.0	3.0	2.3	2.8	3.3	1.2	3.5
Nouveau-Brunswick	2.0	2.1	1.9	2.6	2.7	1.8	1.5
Québec	19.9	22.3	20.8	23.0	26.6	21.8	21.9
Ontario	67.4	70.0	69.7	72.8	68.0	74.1	68.6
Manitoba	1.5	1.6	1.4	1.6	1.7	1.6	2.1
Saskatchewan	1.9	2.1	1.5	1.5	1.3	1.6	1.4
Alberta	21.5	21.1	22.4	21.2	18.7	20.7	24.7
Colombie-Britannique	12.4	11.0	13.3	15.0	13.7	12.4	15.0

*Données désaisonnalisées et annualisées (DDA)

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2000	T3:00	T4:00	T1:01	M2:01	M3:01	M4:01
Logements neufs*							
Achevés inoccupés. indiv. et jum. rég. urb.	6.32	6.11	6.31	6.20	6.14	6.20	6.12
%	0.24	-1.61	2.95	-1.70	-1.13	0.98	-1.29
Achevés inocc.. en bande et app.. rég. urb.	7.27	8.24	6.54	6.77	6.82	6.77	6.99
%	-8.30	1.46	-20.12	3.52	-2.15	0.73	3.25
Indice des prix. 1992 = 100	103.22	103.47	104.18	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
%	2.24	0.52	0.66	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Logements existants*							
Reventes S.I.A. logements. milliers	333.70	336.24	333.39	352.73	353.81	349.44	n.d.
%	-0.61	0.95	-0.88	5.72	0.10	-1.24	n.d.
Prix de revente moyen S.I.A. milliers \$	164.09	164.35	166.33	165.60	166.28	164.46	n.d.
%	3.84	1.42	1.20	-0.99	0.41	-1.09	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire affiché à 1 an. %	7.85	7.90	7.83	7.10	7.20	6.70	6.80
Taux hypothécaire affiché à 5 ans. %	8.35	8.25	8.15	7.58	7.75	7.25	7.50

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

