

T

ENDANCES

LOGEMENT

Juin 2001, Volume 6, numéro 6

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Recul des mises en chantier à 155 000 en mai

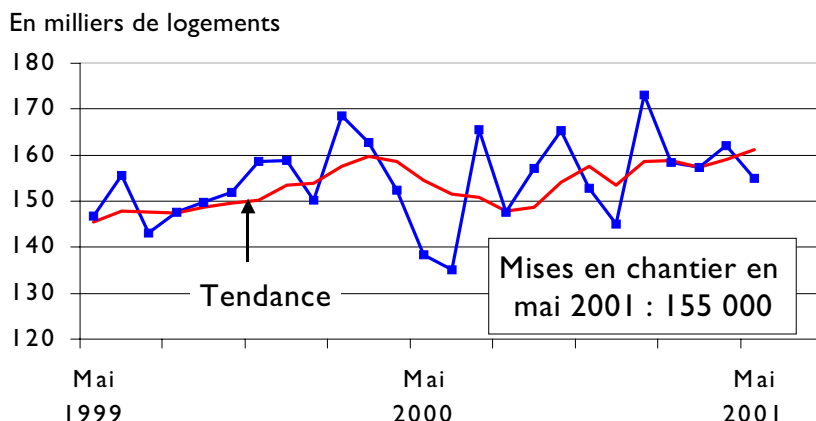
En mai, le taux annuel des mises en chantier désaisonnalisées au Canada a atteint 155 000 logements*, comparativement au taux révisé de 162 000 logements enregistré en avril. Il s'agit d'un repli de 4,3 %.

En milieu urbain, la construction de logements individuels était en baisse 5,5 % à 70 200 logements, tandis que les mises en chantier de logements collectifs reculaient de 4,4 % à 62 600 unités.

Le niveau des mises en chantier se situe toujours en accord avec nos prévisions et, tout compte fait, reflète la présence d'un environnement favorable au marché de l'habitation. Le pourcentage des logements neufs écoulés à l'achèvement demeure toujours très élevé, signalant que la demande reste forte.

Suite en page 2...

Mises en chantier au Canada toutes régions, *DDA



Source : Tendances logement SCHL
*Données désaisonnalisées annualisées

Dans ce numéro :

- Projections des taux de propriété. 2
- Mises en chantier : un indicateur avancé ou retardé de l'économie? 3
- Espoirs et limites de la production d'énergie décentralisée au niveau résidentiel. 4
- Prévisions des taux hypothécaires. 5
- Le taux hypothécaire à 5 ans domine toujours le marché canadien. 5
- Loyers dans les grandes régions métropolitaines. 6
- Stabilité des paiements de la dette hypothécaire en fonction du revenu disponible des ménages. 6
- Tableaux. 7



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Mises en chantier - Suite de la page 1

En mai, les mises en chantier en Colombie-britannique ont bondi à 16,200 logements (8 %), en données désaisonnalisées annualisées, sous l'impulsion de la construction de logements collectifs.

Les mises en chantier étaient cependant en baisse dans les autres régions : la région de l'Atlantique (-19,7 % à 4 900 logements), le Québec (-12,8 % à 19 100 logements), les Prairies (-7,8 % à 26 000 logements) et l'Ontario (-2,9 % à 66 600 logements).

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, a atteint 41 600 à Toronto, 10 900 à Montréal et 12 500 à Vancouver.

Après cinq mois d'activité, les mises en chantier réelles dans les centres urbains affichent un gain de 6,8 % par rapport à la même période en 2000. ■

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.

Taux de propriété au Canada : le vieillissement fait son oeuvre

Les taux de propriété augmenteront dans toutes les provinces d'ici 2020. Le taux de propriété pourrait atteindre 80 % en 2020 à Terre-Neuve, le taux le plus élevé au pays.

- Les projections de la SCHL des taux de propriété au Canada indiquent qu'une plus grande proportions des ménages sera propriétaire au cours des deux prochaines décennies en raison du vieillissement de la population. Le rythme de croissance du taux de propriété est cependant appelé à diminuer alors qu'une part de plus en plus grande des ménages deviendra très âgées et donc moins susceptible de demeurer propriétaire de son logement.
- Au cours des deux prochaines décennies, le taux de propriété augmentera dans toutes les provinces. Nos projections indiquent que le taux de propriété au Québec culminera en 2012.
- Les hypothèses démographiques à la base de nos projections sont celles qui caractérisaient la population lors du recensement de 1996. Certains facteurs socio-économiques tels que des politiques plus étendues de maintien à domicile des aînés dans les années à venir pourraient modifier les projections. ■

Projections des taux de propriété

	2000	2010	2020
Terre-Neuve	77.9	79.3	80.4
I.P.E.	72.4	73.2	73.8
N.-Écosse	71.1	71.9	72.6
N.-Brunswick	74.4	75.5	76.1
Québec	56.5	56.9	56.7
Ontario	64.7	65.5	65.9
Manitoba	68.0	68.1	68.3
Sask.	69.9	70.2	71.3
Alberta	68.3	69.2	70.4
C.-B.	66.0	67.3	68.2
Canada	64.0	64.7	65.1

Source: Tendances logement SCHL

Mises en chantier : un indicateur avancé ou retardé de l'économie?

Selon la théorie économique, les mises en chantier sont un indicateur avancé de l'économie. Mais en l'absence d'un choc des taux d'intérêt, peuvent-elles devenir un indicateur retardé plus tard dans le cycle?

- Depuis 1970, le Canada a traversé deux cycles économiques complets qui se sont terminés par les récessions de 1981-82 et 1991-92 et qui ont été caractérisés par des hausses importantes des taux d'intérêt. Au cours de ces deux cycles économiques, les mises en chantier ont fortement réagi aux mouvements brusques et extrêmes des conditions de crédit, tout comme l'ensemble des dépenses réelles de consommation des ménages.
- La rapidité de la réaction des mises en chantier aux forts mouvements des taux d'intérêt a amené plusieurs économistes à qualifier les mises en chantier d'indicateur avancé de l'économie. Effectivement, en utilisant des données brutes, les mises en chantier présentent une corrélation positive d'un trimestre avec la variation en % du P.I.B. réel dans 42 % des cas, ce qui est toutefois assez faible.
- Le troisième et présent cycle se poursuit toujours et le ralentissement de l'économie ne devrait pas se transformer en récession en raison de la détente des taux d'intérêt. Les mises en chantier poursuivent toujours leur phase ascendante et sont restées jusqu'à maintenant imperméables au ralentissement de l'économie à cause de deux facteurs principaux : 1) la baisse des taux hypothécaires et 2) l'importante création d'emplois des deux dernières années sous l'effet de la forte croissance du P.I.B.
- Ce deuxième mécanisme explique comment les

Phases cycliques du P.I.B. réel et des mises en chantier

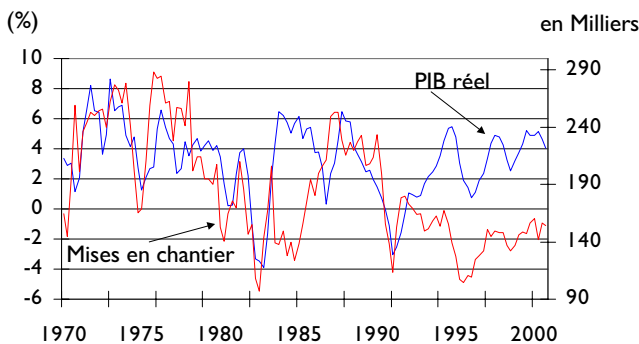
Phase	P.I.B. réel	Mises en chantier	Écart en trimestres
Sommet	1972:4	1974:2	7
	1986:1	1988:2	10
Creux	1981:4	1983:1	6
	1991:4	1996:2	19

Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

mises en chantier sont aussi un indicateur retardé du P.I.B.. Effectivement, en utilisant des données lissées, pour déceler les tendances de long terme, les mises en chantier présentent une corrélation positive avec la variation en % du P.I.B. réel dans 75 % des cas avec un retard de 6 à 10 trimestres.

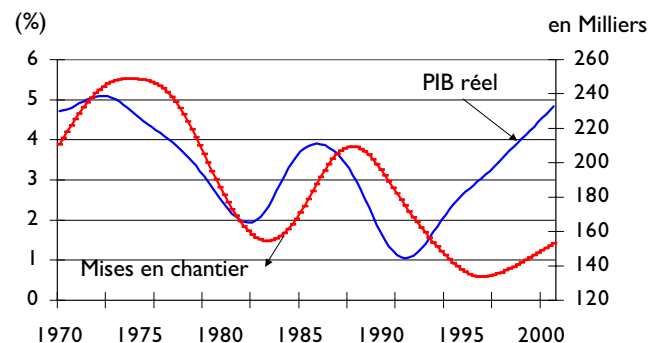
- Somme toute, les mises en chantier sont un indicateur avancé dans le contexte de variations des taux d'intérêt mais un indicateur retardé dans le contexte de variations de l'emploi. ■

Variation du PIB réel et mises en chantiers – Données brutes



Sources : Tendances logement SCHL , Statistique Canada

Variation du PIB réel et mises en chantiers –Tendance trimestrielle



Sources : Tendances logement SCHL , Statistique Canada

Énergie: espoirs et limites de la production résidentielle décentralisée

La hausse des prix de l'énergie a remis à l'agenda le développement des technologies telles que la pile à combustible, l'énergie solaire et l'éolien. Mais contrairement aux É.-U., la production décentralisée à grande échelle au Canada n'est pas imminente en raison des obstacles économiques et réglementaires.

- Il y a quelques mois, la Federal Energy Regulatory Commission (FERC) des États-Unis lançait un message d'appui clair à la production décentralisée et la facturation inversée d'énergie en imposant à une compagnie de distribution d'électricité d'acheter de trois propriétaires résidentiels leur production électrique excédentaire au même prix qu'elle leur vend l'électricité. Cette décision constitue sans aucun doute un important changement de paradigme pour les secteurs de l'énergie et de l'habitation.
- Aujourd'hui, 30 États américains autorisent la production personnelle et obligent l'achat de surplus. Cette situation est en train de propulser la recherche et le développement de produits et de matériaux novateurs pour le marché de l'habitation tels que des bardeaux de toiture en cellules photovoltaïques permettant de transformer le rayonnement solaire en électricité et les piles à combustible (Fuel Cells) alimentées au gaz naturel.
- Les constructeurs jouent un rôle central dans l'adoption par les consommateurs de ces nouveaux produits. Les constructeurs américains ont d'ailleurs commencé à construire des maisons pouvant répondre à leur besoins énergétiques de manière indépendante. Les constructeurs utilisent ces nouvelles avancées dans le domaine de la production décentralisée à des fins de mise en marché et de différenciation de produit par rapport à la concurrence dans les



Source : Partnership for Advancing Technology in Housing

créneaux de marché haut de gamme.

- Les manufacturiers canadiens ont tout avantage à développer leurs produits en fonction du marché américain qui est appelé à croître rapidement si la demande d'énergie évolue selon les projections des experts. En 2000, les investissements en équipements pour la production décentralisée d'électricité ont atteint environ 800 millions de \$US aux É.-U.
- Au Canada, le marché potentiel demeure limité pour plusieurs raisons :
 - ✓ Les prix relativement faibles de l'énergie et la fiabilité de la plupart des réseaux ne stimulent pas autant le développement de produits permettant la production décentralisée d'électricité. Dans le cadre réglementaire actuel, la production décentralisée d'électricité n'est pas économiquement viable puisque les investissements nécessaires ne peuvent être rentabilisés par la vente d'électricité au réseau.
 - ✓ Comme tout produit au début de son cycle de vie, le prix de détail des bardeaux de toiture photovoltaïques ou des piles à combustible est prohibitif pour la majorité des ménages canadiens compte tenu du prix de l'énergie actuel.
 - ✓ Le marché le plus prometteur pour ces nouveaux produits relativement coûteux, les maisons neuves de plus de 300 000 \$, que l'on peut qualifier de haut de gamme, sauf en C.-B., atteignaient seulement 10 895 unités en 2000. ■

Ventes de maisons neuves de 300 000 \$ et plus en 2000

	Nombre de logements	% du total
Terre-Neuve	19	2.6
I.-P.-E	5	2.0
N.-Écosse	77	4.9
N.-Brunswick	10	1.1
Québec	538	5.5
Ontario	6 178	18.5
Manitoba	52	4.0
Sask.	34	3.0
Alberta	1 197	9.9
C.-B.	2 785	49.9
Canada	10 895	16.3

Source : Tendances logement SCHL

Prévisions des taux hypothécaires favorables à l'habitation

L'instabilité qui règne sur le marché des actions et celui des obligations entraînera de légères variations des taux hypothécaires.

- Les perspectives pour les taux hypothécaires sont encourageantes. En effet, ceux-ci devraient osciller entre 6,50 et 7,50 %, pour les prêts à un an, entre 7,00 et 8,00 %, pour les prêts à trois ans, et entre 7,50 et 8,50 %, pour les prêts à cinq ans. Des rabais de taux de 0,5 à 1,5 point de pourcentage resteront un important moyen de soutenir la concurrence au cours de la période visée par les prévisions.
- Étant donné que le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme continueront de se replier dans un avenir immédiat, il en sera de même pour les taux hypothécaires, et ce sont les taux à court terme qui devraient subir les plus fortes baisses.
- Alors que les taux qui s'appliquent aux prêts hypothécaires ouverts et aux prêts à taux variable suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt fermé varient en fonction du marché obligataire.
- L'activité économique et les dépenses de consommation en particulier devraient s'accroître au quatrième trimestre de cette année en Amérique du Nord. De telles conditions susciteront des craintes de poussée inflationniste et feront monter les taux d'intérêt et les taux hypothécaires. ■

Taux hypothécaires

Année / Trim.	1 an	3 ans	5 ans
2000:1	7.63	8.25	8.48
2000:2	8.03	8.33	8.52
2000:3	7.90	8.10	8.25
2000:4	7.83	8.00	8.15
2000	7.85	8.17	8.35
2001:1	7.10	7.35	7.58
2001:2*	6.67	7.22	7.64
2001:3*	6.50	7.33	7.77
2001:4*	6.55	7.40	7.82
2001*	6.70	7.33	7.70
2002:1*	6.59	7.43	7.85
2002:2*	6.65	7.55	7.90
2002:3*	6.75	7.65	7.95
2002:4*	6.93	7.66	7.98
2002*	6.73	7.57	7.92

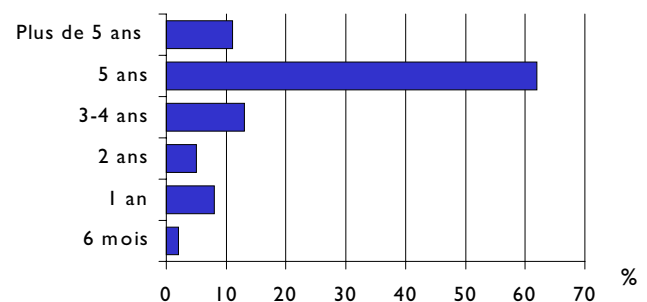
Source: Tendances logement SCHL. *Prévisions

Le taux à 5 ans domine toujours le marché canadien

La préférence des emprunteurs pour le long terme peut s'expliquer principalement par la volonté de limiter l'incertitude quant aux fluctuations potentielles des mensualités hypothécaires.

- Selon l'Enquête FIRM de décembre 2000, 62 % des répondants actuellement titulaires d'un prêt hypothécaire affirment avoir choisi un terme d'une durée de 5 ans.
- Outre la tranquillité d'esprit que procure un terme long, l'aplatissement de la courbe des taux d'intérêt en 2000, a fait diminuer la prime de long terme des taux à 5 ans par rapport aux termes plus courts, incitant davantage d'emprunteurs à opter pour le long terme.
- La forte concurrence entre les institutions prêteuses pour accroître leur part de marché, les incitent aussi à offrir des conditions de crédit plus avantageuses à leurs clients qui optent pour des termes plus longs, dans le but de les fidéliser. ■

Quelle est la durée du terme de votre prêt hypothécaire?



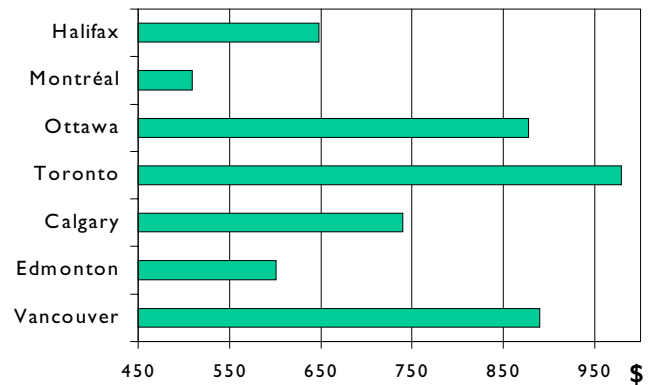
Sources : Tendances logement SCHL
Enquête FIRM, décembre 2000

Comparaison entre les loyers des grandes régions métropolitaines

Parmi les grandes métropoles canadiennes, Montréal possède le plus important bassin de logements locatifs au Canada. C'est aussi l'une des régions métropolitaines les moins dispendieuses.

- Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2000 de la SCHL, c'est à Montréal que le coût de location d'un appartement locatif est le moins élevé parmi les grandes régions métropolitaines (RMR). En effet, un appartement de deux chambres à coucher se loue en moyenne 509\$ par mois.
- Par comparaison, Toronto est la RMR où le loyer coûte le plus cher, soit 92,3% de plus qu'à Montréal. Viennent ensuite Vancouver (74,9% de plus qu'à Montréal), Ottawa (72,3%), Calgary (45,4%), Halifax (27,3%) et Edmonton (18,1%).
- Exprimé en dollars, l'écart entre le loyer moyen d'un appartement locatif de deux chambres à coucher à Montréal et les autres RMR se situe dans un intervalle allant de 90\$ à Edmonton à 470\$ à Toronto.
- L'écart des loyers n'est qu'un facteur parmi tant d'autres à être considéré lors d'un déménagement. ■

Loyers des grandes métropoles canadiennes



Source : Tendances logement, SCHL

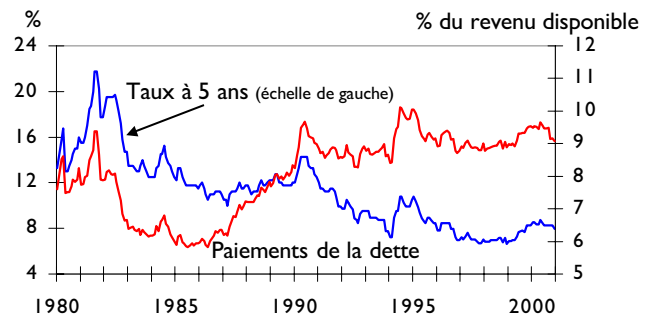
*Appartements de 2 chambres à coucher, octobre 2000

Les paiements hypothécaires en fonction du revenu disponible stables

Le ratio des paiements de la dette hypothécaire en fonction du revenu disponible des ménages est élevé mais relativement stable depuis 10 ans. La hausse du revenu disponible originant de la croissance économique et de la réduction des impôts sera salubre.

- Les paiements de la dette hypothécaire des ménages canadiens (propriétaires avec et sans prêt hypothécaire et locataires) en pourcentage de leurs revenus disponibles furent légèrement supérieurs à 9,0 % en décembre 2000, alors que le taux hypothécaire affiché à 5 ans fut de 7,95 % en moyenne. En comparaison, les paiements de la dette hypothécaire atteignaient environ 9,4 % à l'automne 1981 lorsque les taux hypothécaires affichés culminaient à 21,75 % en moyenne. Le sommet du ratio des paiements de la dette hypothécaire a été observé en juin 1994 (10,1 %).
- Cette évolution du ratio des paiements de la dette en fonction du revenu disponible, en dépit de la baisse des taux hypothécaires depuis vingt ans, met en lumière le fait que les ménages ont accentué l'effet de levier de leurs actifs résidentiels dans les années 1990. En effet, l'encours du crédit hypothécaire des ménages en pourcentage de la valeur estimative des logements au Canada atteint maintenant **57 %** selon les estimés de la SCHL. Cette proportion était de **46 %** il y a vingt ans.
- Les prévisions de la SCHL (voir page 5) indiquent que les taux hypothécaires fluctueront de façon modérée au cours des prochains mois, ce qui signifie un niveau de risque limité. Ce niveau de risque devrait diminuer compte tenu de la croissance prévue du revenu disponible. ■

Ratio des paiements de la dette hypothécaire* et taux hypothécaires à 5 ans



Sources : Tendances logement SCHL et Banque du Canada

*Capital et intérêts en % du revenu disponible des ménages, basé sur un taux à 5 ans amorti sur 25 ans

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

	2000	T3:00	T4:00	T1:01	M3:01	M4:01	M5:01
Mises en chantier, logements, milliers							
Canada, Total, toutes régions	151.7	157.3	155.2	163.0	157.4	162.0	155.0
%	1.1	11.0	-1.3	5.0	-0.6	2.9	-4.3
Canada, total, régions rurales	20.6	22.6	20.3	21.4	21.4	22.2	22.2
%	-9.9	16.5	-10.2	5.4	0.0	3.7	0.0
Canada, total, régions urbaines	131.1	134.7	134.9	141.6	136.0	139.8	132.8
%	3.1	10.1	0.1	5.0	-0.7	2.8	-5.0
Canada, individuels, régions urbaines	74.4	73.2	74.9	80.1	78.9	74.3	70.2
%	2.1	0.3	2.3	6.9	-5.2	-5.8	-5.5
Canada, collectifs, régions urbaines	56.7	61.5	60.0	61.5	57.1	65.5	62.6
%	4.4	24.7	-2.4	2.5	6.1	14.7	-4.4
Terre-Neuve, total, toutes régions	1.5	1.5	1.5	0.8	0.5	1.2	1.7
%	6.4	7.1	0.0	-46.7	-44.4	140.0	41.7
Île-du-Prince-Édouard, total, toutes régions	0.7	0.8	1.2	0.9	0.9	0.5	0.5
%	15.3	100.0	50.0	-25.0	28.6	-44.4	0.0
Nouvelle-Écosse, total, toutes régions	4.4	4.3	3.7	4.1	2.5	5.1	3.3
%	4.3	-4.4	-14.0	10.8	-45.7	104.0	-35.3
Nouveau-Brunswick, total, toutes régions	3.1	3.7	3.0	4.0	3.2	2.4	2.5
%	11.0	60.9	-18.9	33.3	-22.0	-25.0	4.2
Québec, total, toutes régions	24.7	26.4	26.1	28.8	27.6	28.9	26.1
%	-4.1	16.3	-1.1	10.3	-14.8	4.7	-9.7
Ontario, total, toutes régions	71.5	74.7	73.0	77.3	78.6	73.0	71.0
%	6.4	17.8	-2.3	5.9	8.4	-7.1	-2.7
Manitoba, total, toutes régions	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	3.2	2.6
%	-18.3	-7.1	0.0	0.0	-3.7	23.1	-18.8
Saskatchewan, total, toutes régions	2.5	2.6	2.2	2.2	2.3	1.7	1.3
%	-18.6	-3.7	-15.4	0.0	15.0	-26.1	-23.5
Alberta, total, toutes régions	26.3	27.6	26.3	26.0	25.5	29.6	28.4
%	3.2	5.3	-4.7	-1.1	8.5	16.1	-4.1
Colombie-Britannique, total, toutes régions	14.4	13.1	15.6	16.3	13.7	16.3	17.5
%	-11.6	-14.4	19.1	4.5	-8.7	19.0	7.4

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	M3:01	M4:01	M5:01
Canada	131.1	134.7	134.9	141.6	136.0	139.8	132.8
Terre-Neuve	1.0	1.1	1.1	0.7	0.4	0.8	1.3
Île-du-Prince-Édouard	0.4	0.4	0.5	0.4	0.4	0.3	0.3
Nouvelle-Écosse	3.0	3.0	2.3	2.8	1.2	3.5	1.7
Nouveau-Brunswick	2.0	2.1	1.9	2.6	1.8	1.5	1.6
Québec	19.9	22.3	20.8	23.0	21.8	21.9	19.1
Ontario	67.4	70.0	69.7	72.8	74.1	68.6	66.6
Manitoba	1.5	1.6	1.4	1.6	1.6	2.1	1.5
Saskatchewan	1.9	2.1	1.5	1.5	1.6	1.4	1.0
Alberta	21.5	21.1	22.4	21.2	20.7	24.7	23.5
Colombie-Britannique	12.4	11.0	13.3	15.0	12.4	15.0	16.2

*Données désaisonnalisées et annualisées (DDA)

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2000	T3:00	T4:00	T1:01	M3:01	M4:01	M5:01
Logements neufs*							
Achevés inoccupés. indiv. et jum. rég. urb.	6.32	6.11	6.31	6.20	6.20	6.12	6.02
%	0.24	-1.61	2.95	-1.70	0.98	-1.29	-1.63
Achevés inocc.. en bande et app.. rég. urb.	7.27	8.24	6.54	6.77	6.77	6.99	7.23
%	-8.30	1.46	-20.12	3.52	0.73	3.25	3.43
Indice des prix. 1992 = 100	103.22	103.47	104.18	104.85	105.12	n.a.	n.a.
%	2.24	0.52	0.66	0.63	0.00	n.a.	n.a.
Logements existants*							
Reventes S.I.A. logements. milliers	333.70	336.24	333.39	352.73	349.44	353.47	n.a.
%	-0.61	0.95	-0.88	5.72	-1.24	1.15	n.a.
Prix de revente moyen S.I.A. milliers \$	164.09	164.35	166.33	165.60	164.46	169.18	n.a.
%	3.84	1.42	1.20	-0.99	-1.09	2.87	n.a.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an. %	7.85	7.90	7.83	7.10	6.70	6.80	6.70
Taux hypothécaire à 5 ans. %	8.35	8.25	8.15	7.58	7.25	7.50	7.75

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