

T

ENDANCES

LOGEMENT

Juillet 2001, Volume 6, numéro 7

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Forte progression des mises en chantier à 176 200 unités en juin

En juin, le taux annuel des mises en chantier désaisonnalisées au Canada a atteint 176 200 logements*, comparativement à 155 000 logements en mai. Il s'agit d'une hausse de 13,7 %.

En milieu urbain, la construction de logements individuels était en hausse 8,3 % à 76 000 logements, tandis que les mises en chantier de logements collectifs augmentaient de 24,6 % à 78 000 unités.

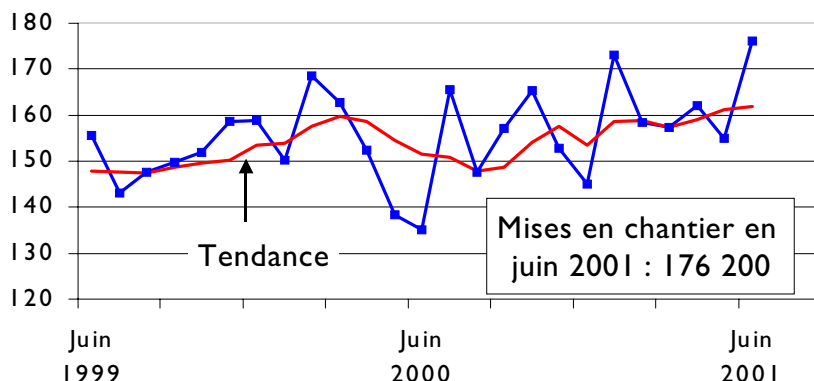
La croissance importante des mises en chantier de logements collectifs traduit la forte demande pour des appartements dans plusieurs régions. Pour les logements collectifs, le mois de juin marque une quatrième hausse mensuelle consécutive des mises en chantier.

Du côté des logements individuels, le gain enregistré en juin indique que la demande reste forte.

Suite en page 2...

Mises en chantier au Canada toutes régions, *DDA

En milliers de logements



Source : Tendances logement SCHL
*Données désaisonnalisées annualisées

Dans ce numéro :

- Prévisions 2001-2002. ---- 2
- Conservation d'énergie : le parc locatif offre un potentiel important. ----- 3
- Performance boursière des entreprises de construction résidentielle. ----- 4
- La propriété du parc locatif au Québec. ----- 4
- Prix des matériaux : le prix du bois toujours volatile. ---- 5
- Mises en chantier et industrie automobile en Ontario. - 5
- Rénovation : le rôle clé des ménages de 45-64 ans. --- 6
- Revente : des conditions plus équilibrées en vue. ----- 6
- Tableaux. ----- 7



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Mises en chantier - Suite de la page 1

En juin, les mises en chantier ont affiché des gains dans toutes les régions. Ainsi, les mises en chantier ont bondi de 22,4 % dans la région de l'Atlantique à 6 000 logements, grâce aux gains en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick. Le bilan dans les autres régions est le suivant : l'Ontario (22,2 % à 81 500 logements), le Québec (12,6 % à 21 400 logements), la Colombie-Britannique (9,2 % à 17 700 logements) et les Prairies (5,4 % à 27 400 logements).

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, a atteint 48 100 à Toronto, 12 300 à Montréal et 14 500 à Vancouver.

Après six mois d'activité, les mises en chantier réelles dans les centres urbains affichent un gain de 11,4 % 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.

Prévisions 2001-2002 : l'économie rattrapera les marchés du logement

Le repli des mises en chantier en Ontario et en Alberta entraînera un léger recul de l'activité en 2002. Les autres provinces devraient cependant afficher des gains l'an prochain.

- Dans son dernier numéro de **Perspectives SCHL du marché de l'habitation** la SCHL prévoit que les mises en chantier s'élèveront à 158 000 en 2001 et à 156 600 en 2002. Malgré le ralentissement de l'économie nord-américaine, les taux hypothécaires favorables, la hausse de l'immigration et la solidité des prix continueront de stimuler la construction résidentielle.
- Suite à un gain important en 2001, le nombre de reventes diminuera légèrement de 0,6 % en 2002 se situant toujours près du niveau record prévu pour cette année. Les transactions de revente devraient progresser de 18 % cette année en Colombie-Britannique.
- Cette année et l'an prochain, la SCHL prévoit que le prix moyen des logements existants augmentera plus rapidement que l'inflation, soit de 4,0 % et 3,3 % respectivement. ■

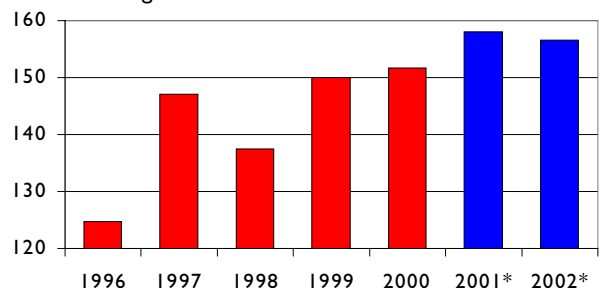
Détail des prévisions

	2000	2001*	2002*
Mises en chantier	151 653	158 000	156 600
Nombre de reventes	333 197	352 500	350 400
Prix de revente moyen (\$)	164 135	170 700	176 300

Sources : Tendances logement SCHL, Association canadienne de l'immeuble

Mises en chantier au Canada

Milliers de logements



Source : Tendances logement SCHL. *Prévisions

Conservation d'énergie : le marché locatif résidentiel est prometteur

La modernisation inévitable des systèmes de chauffage et de climatisation du parc locatif est susceptible d'offrir d'importantes opportunités de marché pour les manufacturiers. D'ailleurs, la législation de certaines provinces encourage les propriétaires-bailleurs à la conservation d'énergie.

- Dans la majorité des régions métropolitaines, le contexte est aujourd'hui plus propice à l'investissement et à la rénovation des immeubles locatifs, alors que les taux d'inoccupation sont bas et que les propriétaires-bailleurs peuvent plus facilement amortir les coûts grâce à des taux d'intérêt peu élevés et des revenus de location à la hausse.
- Du point de vue de plusieurs propriétaires-bailleurs, les immobilisations favorisant la conservation d'énergie sont actuellement parmi les travaux les plus susceptibles de maintenir et d'améliorer la rentabilité de leurs actifs, compte tenu de la hausse des prix de l'énergie au cours des 18 derniers mois. De plus, lorsqu'il s'agit de mesures de conservation d'énergie, les dispositions légales en vigueur en Ontario par exemple, permettent la récupération des frais de matériel et d'installation au-delà des montants prescrits par le pourcentage prédéfini d'augmentation annuelle des loyers.

Distribution en % des immeubles locatifs* selon la période de construction

	Avant 1950	1951 à 1980	1980 à 1990	1991 à 2000	Âge médian
T.-N.	26.0	42.9	21.7	9.5	23
I.-P.-E.	38.2	29.9	18.1	13.8	30
N.-É.	53.6	34.5	8.2	3.7	39
N.-B.	65.2	20.8	3.8	10.2	30
Québec	41.5	34.5	18.4	5.6	29
Ontario	40.2	49.0	7.8	2.9	42
Man.	43.6	48.7	6.1	1.7	44
Sask.	19.2	62.8	16.8	1.2	30
Alberta	3.5	84.1	10.0	2.4	26
C.-B.	16.7	61.3	9.0	13.0	31
Canada	38.6	41.9	14.2	5.3	32

Source : Tendances logement SCHL

*Parc locatif résidentiel privé, 3 unités et plus

Distribution en % des immeubles locatifs* selon la période de construction

	Avant 1950	1951 à 1980	1980 à 1990	1991 à 2000	Âge médian
Calgary	2.9	89.4	6.8	0.9	27
Edmonton	3.2	86.1	9.2	1.6	29
Halifax	40.3	40.4	13.2	6.1	39
Montréal	48.4	31.9	16.3	3.4	29
Ottawa	45.0	41.6	9.4	4.0	47
Québec	31.1	41.4	18.5	9.1	31
Toronto	41.2	52.2	4.6	2.0	44
Vancouver	14.7	65.4	6.4	13.5	33

Source : Tendances logement SCHL

*Parc locatif résidentiel privé, 3 unités et plus

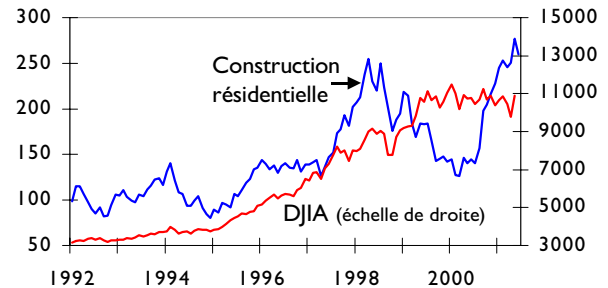
- Du point de vue des manufacturiers de systèmes de chauffage, de climatisation, de produits isolants et des consultants en énergie, le parc locatif résidentiel offre un potentiel d'affaires important sur le plan d'une amélioration de l'efficacité énergétique étant donné son âge. En effet, même si plusieurs immeubles ont été l'objet de travaux de rénovation depuis leur construction et que les équipements qui sont arrivés à la fin de leur vie utile ont été remplacés ou modernisés, il n'en demeure pas moins que 80,5 % des immeubles locatifs de plus de 3 unités au Canada ont plus de 20 ans.
- Le potentiel d'affaires est particulièrement important à Toronto, Calgary et Edmonton. À Toronto, 93,3 % des immeubles locatifs ont été construits il y a plus de 20 ans. Cette proportion est de 92,3 % à Calgary et de 89,3 % Edmonton.
- Les manufacturiers et les propriétaires-bailleurs trouveraient sans doute un intérêt mutuel à nouer des relations d'affaires si ce n'est pas déjà fait.■

La construction résidentielle a la faveur des investisseurs boursiers

La performance boursière de l'industrie de la construction résidentielle aux États-Unis démontre l'optimisme des investisseurs à l'endroit d'un secteur qui se démarque de la morosité générale.

- Depuis plusieurs semaines, les marchés boursiers sont hésitants quant à la direction à prendre face aux baisses des taux d'intérêt d'une part et aux annonces de chute de rentabilité et de mises à pieds des entreprises d'autre part. Au milieu de l'incertitude, la performance du sous-indice Dow Jones (Home construction) regroupant les principaux constructeurs résidentiels aux États-Unis continue son ascension et surpasse aisément le Dow Jones Industrial Average (DJIA) depuis un an. Au 15 juin, le DJIA n'avait fait aucun gain au cours des 12 derniers mois, alors que le sous-indice de la construction résidentielle aux États-Unis enregistrait une progression de 42,3 %.
- Les marchés boursiers sont des indicateurs avancés par excellence de l'économie et les investisseurs qui avaient délaissé les secteurs traditionnels au profit des titres technologiques ces dernières années, redécouvrent entre autres, les titres de la construction résidentielle pour laquelle la chute des taux d'intérêt, depuis l'automne dernier, sera bénéfique.

Dow Jones industriel (DJIA) et le sous-indice de la construction résidentielle (É.-U.)



Sources : Tendances logement SCHL et Dow Jones Indexes

- D'ailleurs plusieurs économistes américains ont révisé à la hausse leurs prévisions de mises en chantier pour les É.-U. cette année à 1,58 million de logements et à 1,55 million de logements en 2002. L'évolution à contre-courant de la construction résidentielle américaine est une bonne nouvelle pour les exportateurs canadiens. ■

Au Québec, le parc locatif est possédé par 277 100 propriétaires.

Plus du tiers du parc locatif québécois est constitué d'immeubles comptant trois unités ou moins.

- Les résultats préliminaires d'une enquête inédite menée par la **Société d'habitation du Québec (SHQ)**, en collaboration avec la **SCHL**, la **Régie du logement du Québec** et la **Régie du bâtiment du Québec** intitulée «**Étude sur les logements privés et les propriétaires-bailleurs au Québec**» montrent que la densité du parc locatif québécois est relativement faible et que la propriété de celui-ci est peu concentrée.
- Cette enquête a pour objectif principal le développement d'une connaissance précise, segmentée et structurée des caractéristiques du parc des logements locatifs québécois ainsi que des propriétaires de ces logements, afin d'éclairer les décisions concernant les interventions des pouvoirs publics en matière d'aide au logement, de promotion économique et d'encadrement des activités de ce secteur. Elle vise également à mieux connaître les conditions dans lesquelles s'effectue la rénovation des logements. Le rapport final sera disponible cet automne. ■

Ventilation de la propriété du parc locatif privé au Québec en 2001

Nombre d'unités possédées	Nombre estimatif de propriétaires	Part du parc locatif (%)
1	100 000	9.2
2	84 000	15.1
3	37 000	10.2
4-5	22 000	8.5
6-9	20 000	12.9
10-19	7 500	9.0
20-49	4 700	12.3
50-99	1 100	7.0
100-199	500	6.5
200 et plus	300	9.4

Source : Tendances logement SCHL et Étude sur les logements privés et les propriétaires-bailleurs au Québec

Prix des matériaux : le prix du bois reste très volatile

Les indices de prix des matériaux de construction de Statistique Canada indiquent que les hausses importantes depuis un an constituent des cas isolés. Ces données ne reflètent cependant pas la forte volatilité de la conjoncture nord-américaine récente pour plusieurs type de matériaux.

- Cette année, les prix des matériaux de construction ne créeront pas de pression à la hausse sur les coûts de construction des maisons neuves, comme ce fut le cas en 1998, 1999 et durant les 6 premiers mois de 2000. Même si la construction résidentielle demeure tout de même robuste au Canada comme aux É.-U., en dépit du ralentissement économique, les pénuries se sont résorbées ces deux dernières années en raison surtout de l'apport de nouvelles capacités de production, comme dans le cas du gypse et du béton. Or, la volatilité de la conjoncture fait en sorte que l'on a commencé à réduire la production de panneaux de gypse pour maintenir les prix.
- Dans le cas du bois d'oeuvre, la fermeture permanente ou temporaire de nombreuses scieries l'hiver dernier, alors que le prix du bois atteignait son plus faible niveau en dix ans a produit ses effets. Le nouvel équilibre entre l'offre et la demande a fait rebondir les prix au cours des dernières semaines. L'indice de prix composite de bois de charpente de Ramdom lengths a atteint 402 \$ en mai, contre 324 \$ en avril et 301 \$ en mars.
- Le prix du bois d'oeuvre aurait aussi augmenté en raison de la crainte des distributeurs américains que plusieurs manufacturiers canadiens limitent leurs expéditions aux É.-U. pour ne

Indices des prix des matériaux de Statistique Canada

Matériaux 1992=100	Niveau Avril 2001	Variation annuelle (%)
Blocs/briques de béton	113.9	0.0
Tapis en rouleau	111.2	3.3
Portes et fenêtres (métal)	132.7	0.1
Portes et fenêtres (bois)	115.6	0.0
Fournaies (air chaud)	114.2	0.3
Panneaux de gypse	177.5	0.2
Revêtement ext. (métal)	136.8	0.0
Peinture et vernis	124.9	3.3
Panneaux de particules	101.6	-41.2
Contreplaqué Douglas Fir	118.7	-17.0
Contreplaqué (autres)	130.2	-22.3
Ciment préparé	115.7	4.0

Source: Tendances logement SCHL et Statistique Canada

pas être exposé à l'imposition de droits compensatoires rétroactifs au mois d'avril 2001.■

Le sud de l'Ontario décélère avec l'industrie de l'automobile

Toronto et Ottawa parviennent cependant à soutenir le niveau général de l'activité en Ontario.

- La vitalité de la demande d'automobiles à l'échelle nord-américaine au cours des dernières années a fait la bonne fortune de l'économie ontarienne et des régions métropolitaines où sont concentrées les usines de pièces et d'assemblage. À l'heure actuelle, les mesures de réductions de la cadence de production ont un effet clair sur la demande de nouveaux logements.
- De janvier à juin 2001, les mises en chantier dans les régions métropolitaines de Kitchener, Windsor, St.Catharines-Niagara et Oshawa étaient en baisse par rapport à la même période en 2000. Le recul pouvait être observé tant au niveau des maisons individuelles que des logements collectifs.■

Mises en chantier totales

	Variation en % janvier-juin 2000-2001
Kitchener-Waterloo	-23.6
Oshawa	-12.7
St.Catharines-Niagara	-4.1
Windsor	-27.8
Ontario, centres urbains	12.1
Canada, centres urbains	11.4

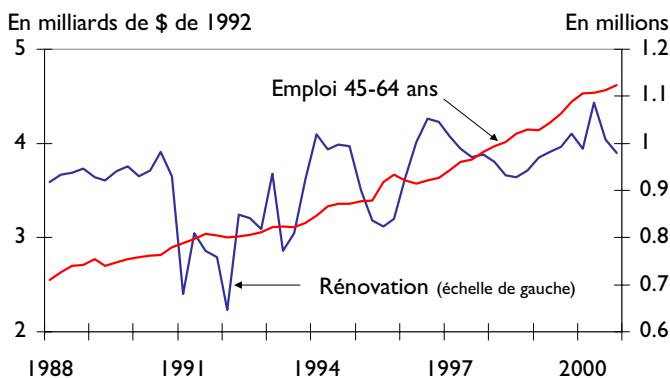
Source: Tendances logement SCHL

Rénovation : le rôle clé des 45-64 ans

La hausse prévisible des effectifs et du taux d'activité de la cohorte des 45-64 ans sera bénéfique pour les dépenses en améliorations et en modifications. Coup d'oeil sur le Québec et l'Ontario.

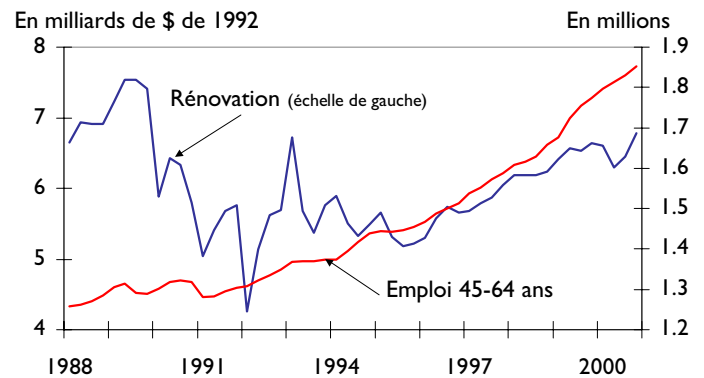
- Les dépenses en rénovation, en améliorations et modifications ont fortement augmenté depuis quelques années. Au-delà de l'amélioration graduelle de l'économie et de la réduction des taux hypothécaires, la croissance importante des 45 à 64 ans qui occupent un emploi n'est pas étrangère à cette situation.
- Les dépenses en améliorations et en modifications sont très élevés au sein de ce groupe d'âge puisque ces derniers sont généralement au sommet de leur activité professionnelle et au maximum de leurs revenus d'emploi. Leurs revenus discrétionnaires susceptibles d'être canalisés vers des travaux de rénovation sont d'autant plus importants que ces ménages n'ont plus, bien souvent, ni de prêts hypothécaires à rembourser ni de dépendants.
- Les tendances démographiques stimuleront la rénovation. Entre 2001-2005 la croissance annuelle moyenne de la population des 45-64 ans sera de 2,9 % au Québec et de 3,5 % en Ontario.
- Enfin, la tertiarisation de l'économie, la rétention et le report de l'âge de la retraite des travailleurs plus âgés en raison de l'absence d'une relève suffisante, prévus par les démographes pourraient aussi être favorables à la rénovation en gardant plus longtemps en emploi les 45-64 ans. ■

Dépenses de rénovation*
et emploi des 45-64 ans - Québec



Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada
*Améliorations et modifications

Dépenses de rénovation*
et emploi des 45-64 ans - Ontario



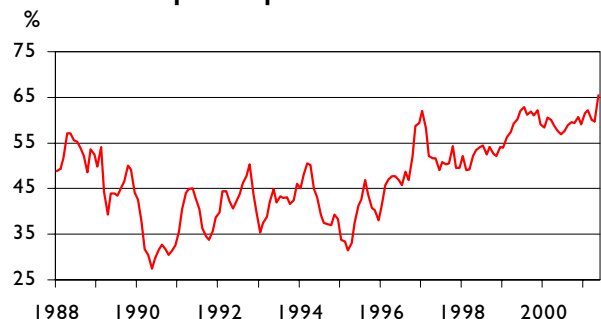
Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada
*Améliorations et modifications

Marché de la revente : des conditions plus équilibrées en vue

Le ratio ventes sur nouvelles inscriptions a atteint plus de 65 % en mai 2001 dans les 25 grands marchés métropolitains.

- La hausse du ratio du nombre de ventes sur le nombre de nouvelles inscriptions au cours de derniers mois, au sein des 25 plus grands marchés immobiliers, signale un mouvement graduel vers des conditions de marché plus équilibrées. Dans certains marchés, la hausse des nouvelles inscriptions signifie un choix de propriétés plus vaste pour les acheteurs et une baisse du rythme de croissance des prix. Évidemment, les conditions locales varient beaucoup.
- Globalement les marchés de la revente continueront d'être très actifs en 2002 (voir prévisions en page 2). ■

Ratio ventes sur inscriptions actives
25 principaux marchés



Sources : Tendances logement SCHL, Association canadienne de l'immeuble . *Données mensuelles désaisonnalisées

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

	2000	T4:00	T1:01	T2:01	M4:01	M5:01	M6:01
Mises en chantier, logements, milliers							
Canada, Total, toutes régions	151.7	155.2	163.0	164.3	162.0	155.0	176.2
%	1.1	-1.3	5.0	0.8	2.9	-4.3	13.7
Canada, total, régions rurales	20.6	20.3	21.4	22.2	22.2	22.2	22.2
%	-9.9	-10.2	5.4	3.7	3.7	0.0	0.0
Canada, total, régions urbaines	131.1	134.9	141.6	142.1	139.8	132.8	154.0
%	3.1	0.1	5.0	0.4	2.8	-5.0	16.0
Canada, individuels, régions urbaines	74.4	74.9	80.1	73.4	74.3	70.2	76.0
%	2.1	2.3	6.9	-8.4	-5.8	-5.5	8.3
Canada, collectifs, régions urbaines	56.7	60.0	61.5	68.7	65.5	62.6	78.0
%	4.4	-2.4	2.5	11.7	14.7	-4.4	24.6
Terre-Neuve, total, toutes régions	1.5	1.5	0.8	1.5	1.2	1.7	1.6
%	6.4	0.0	-46.7	87.5	140.0	41.7	-5.9
Île-du-Prince-Édouard, total, toutes régions	0.7	1.2	0.9	0.4	0.5	0.5	0.4
%	15.3	50.0	-25.0	-55.6	-44.4	0.0	-20.0
Nouvelle-Écosse, total, toutes régions	4.4	3.7	4.1	4.2	5.1	3.3	4.4
%	4.3	-14.0	10.8	2.4	104.0	-35.3	33.3
Nouveau-Brunswick, total, toutes régions	3.1	3.0	4.0	2.6	2.4	2.5	2.7
%	11.0	-18.9	33.3	-35.0	-25.0	4.2	8.0
Québec, total, toutes régions	24.7	26.1	28.8	27.8	28.9	26.0	28.4
%	-4.1	-1.1	10.3	-3.5	4.7	-10.0	9.2
Ontario, total, toutes régions	71.5	73.0	77.3	76.6	73.0	71.1	85.9
%	6.4	-2.3	5.9	-0.9	-7.1	-2.6	20.8
Manitoba, total, toutes régions	2.6	2.6	2.6	2.9	3.2	2.6	2.6
%	-18.3	0.0	0.0	11.5	23.1	-18.8	0.0
Saskatchewan, total, toutes régions	2.5	2.2	2.2	1.7	1.7	1.3	2.2
%	-18.6	-15.4	0.0	-22.7	-26.1	-23.5	69.2
Alberta, total, toutes régions	26.3	26.3	26.0	29.0	29.6	28.4	28.9
%	3.2	-4.7	-1.1	11.5	16.1	-4.1	1.8
Colombie-Britannique, total, toutes régions	14.4	15.6	16.3	17.5	16.3	17.5	19.0
%	-11.6	19.1	4.5	7.4	19.0	7.4	8.6

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	T4:00	T1:01	T2:01	M4:01	M5:01	M6:01
Canada	131.1	134.9	141.6	142.1	139.8	132.8	154.0
Terre-Neuve	1.0	1.1	0.7	1.1	0.8	1.3	1.2
Île-du-Prince-Édouard	0.4	0.5	0.4	0.2	0.3	0.3	0.2
Nouvelle-Écosse	3.0	2.3	2.8	2.6	3.5	1.7	2.8
Nouveau-Brunswick	2.0	1.9	2.6	1.7	1.5	1.6	1.8
Québec	19.9	20.8	23.0	20.8	21.9	19.0	21.4
Ontario	67.4	69.7	72.8	72.2	68.6	66.7	81.5
Manitoba	1.5	1.4	1.6	1.8	2.1	1.5	1.5
Saskatchewan	1.9	1.5	1.5	1.4	1.4	1.0	1.9
Alberta	21.5	22.4	21.2	24.1	24.7	23.5	24.0
Colombie-Britannique	12.4	13.3	15.0	16.2	15.0	16.2	17.7

*Données désaisonnalisées et annualisées (DDA)

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2000	T4:00	T1:01	T2:01	M4:01	M5:01	M6:01
Logements neufs*							
Achevés inoccupés. indiv. et jum. rég. urb.	6.32	6.31	6.20	5.95	6.12	6.02	5.95
%	0.24	2.95	-1.70	-1.16	-1.29	-1.63	-1.16
Achevés inocc.. en bande et app.. rég. urb.	7.27	6.54	6.77	6.86	6.99	7.23	6.86
%	-8.30	-20.12	3.52	-5.12	3.25	3.43	-5.12
Indice des prix. 1992 = 100	103.22	104.18	104.85	n.a.	105.47	n.a.	n.a.
%	2.24	0.66	0.63	n.a.	0.29	n.a.	n.a.
Logements existants*							
Reventes S.I.A. logements. milliers	333.70	333.63	352.73	n.a.	356.72	378.54	n.a.
%	-0.61	0.25	5.72	n.a.	2.02	6.11	n.a.
Prix de revente moyen S.I.A. milliers \$	164.09	167.25	165.61	n.a.	170.44	171.74	n.a.
%	3.84	1.45	-0.99	n.a.	2.71	0.77	n.a.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an. %	7.85	7.83	7.10	7.10	6.80	6.70	6.70
Taux hypothécaire à 5 ans. %	8.35	8.15	7.58	7.58	7.50	7.75	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