

T

ENDANCES

LOGEMENT

Août 2001, Volume 6, numéro 8

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Recul des mises en chantier à 151 800 en juillet

En juillet, le taux annuel des mises en chantier désaisonnalisées au Canada a atteint 151 800 logements*, comparativement au niveau révisé de 175 300 logements en juin. Il s'agit d'une baisse de 13,4 %.

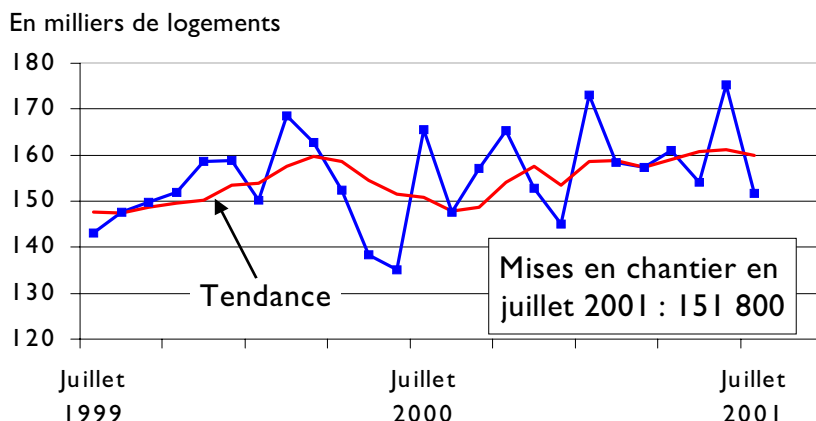
En milieu urbain, la construction de logements individuels était en baisse de 4,1 % à 72 900 logements, tandis que les mises en chantier de logements collectifs diminuaient de 27,7 % à 56 400 unités.

Le repli des mises en chantier en juillet était attendu suite à la croissance exceptionnelle enregistrée en juin. L'essentiel de la baisse des mises en chantier origine du segment des logements collectifs en Ontario et plus particulièrement de la région de Toronto.

Au-delà des variations mensuelles, la construction résidentielle au Canada continue de garder le cap sur un niveau d'environ 158 000 logements pour cette année.

Suite en page 2...

Mises en chantier au Canada toutes régions, *DDA



Source : Tendances logement SCHL
*Données désaisonnalisées annualisées

Dans ce numéro :

Le prix de revente réel demeure en situation de rattrapage dans les principales régions métropolitaines. 2

L'investissement résidentiel augmente plus vite que le P.I.B. 3

Croissance plus rapide du crédit hypothécaire cette année. 4

Prévisions de rénovation pour 2001-2002. 4

Exportation : l'Ontario renforce ses liens avec ses voisins du sud. 5

Le marché de l'habitation au Québec. 6

Tableaux. 7



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Mises en chantier - Suite de la page 1

En juillet, les mises en chantier dans la région de l'Atlantique ont enregistré un gain de 6,7 % à 6 400 logements, en données désaisonnalisées annualisées. Les mises en chantier étaient aussi en hausse au Québec (2,8 %) à 22 000 logements, avec des hausses tant du côté des maisons individuelles que des logements collectifs.

Les mises en chantier étaient cependant en baisse dans les autres régions : en Ontario (-28,3 % à 58 400 logements), en Colombie-Britannique (-10,7 % à 15 800 logements) et dans les Prairies (-2,6 % à 26 700 logements).

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, a atteint 30 400 à Toronto, 12 900 à Montréal et 12 500 à Vancouver.

Toutefois, après sept mois d'activité, les mises en chantier réelles dans les centres urbains affichent un gain de 7,5 % 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.

Le prix de revente réel en-deçà du niveau atteint lors du dernier sommet

Malgré la reprise des marchés immobiliers au cours des dernières années, le prix de revente moyen, ajusté pour l'inflation, demeure toujours inférieur de 13,6 % par rapport à la fin des années 80.

- Mis à part Calgary et Edmonton où la croissance des prix moyens réels est soutenue par la prospérité économique exceptionnelle de l'Alberta, seule la région d'Ottawa est en voie de revenir au niveau atteint lors du dernier sommet (1988-90) du marché immobilier sur le plan du prix de revente moyen réel. Toronto et Montréal affichent toujours un retard important depuis le creux de 1995, malgré la progression des dernières années.
- Vancouver et la Colombie-Britannique en général, n'ont pas connu le même cycle immobilier que le reste du Canada. En effet, le dernier sommet cyclique a été atteint durant l'hiver 1995 et le dernier creux par rapport au niveau actuel remonte à l'hiver 1999. Ceci explique la faible progression du prix moyen réel à Vancouver (1,0 %) par rapport à son dernier creux.
- Compte tenu en partie de la progression du revenu disponible des ménages en 2001-2002, la SCHL prévoit une hausse du prix moyen de revente supérieur au taux d'inflation au cours des deux prochaines années. Ceci réduira encore un peu plus l'écart avec le niveau de prix observé lors du dernier sommet conjoncturel du marché immobilier au Canada. ■

Prix de revente réels

	Prix moyen (\$) avril 2001	Écart (%) creux	Écart (%) sommet
Montréal	111 423	14.0	-14.9
Ottawa	154 731	29.7	-4.5
Toronto	232 431	32.7	-32.1
Calgary	156 965	46.3	-3.3
Edmonton	114 272	22.6	-4.4
Vancouver	245 739	1.0	-27.4
25 grands marchés	161 111	9.5	-16.8
Canada	149 636	8.3	-13.6

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

L'investissement résidentiel augmente plus vite que le P.I.B.

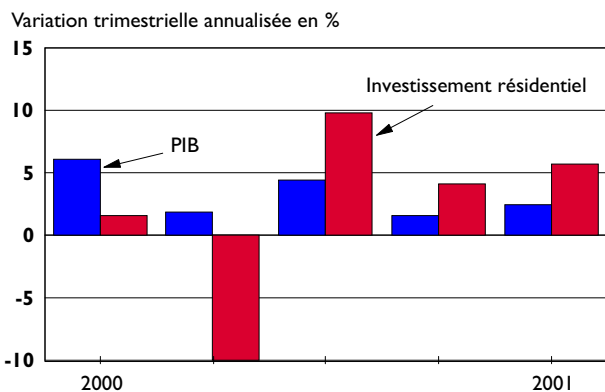
Au premier trimestre de 2001, la construction résidentielle neuve a contribué à la croissance du produit intérieur brut (PIB) avec une croissance trimestrielle annualisée de 16 %.

- Pour les trois derniers trimestres, la croissance trimestrielle annualisée de l'investissement résidentiel total a surpassé la croissance du PIB de façon marquée, confirmant que le marché immobilier demeure un moteur de l'économie canadienne en cette période de ralentissement.
- Au premier trimestre de 2001, la croissance de l'investissement résidentiel s'est appuyé exclusivement sur les dépenses en construction neuve, alors que l'autre composante principale, les dépenses en améliorations et en modifications, était en baisse de 7,8 %. Ces données

corroborent la progression (4,2 %) des mises en chantier au premier trimestre de 2001, qui a atteint 161 800 en taux annuel désaisonnalisé. Ceci dit, la hausse des mises en chantier d'avril à juin 2001, à 163 400 logements, permet d'anticiper que l'apport de l'investissement résidentiel à la croissance de l'économie canadienne au deuxième trimestre sera encore plus fort en faisant l'hypothèse d'un rebond des dépenses de rénovation.

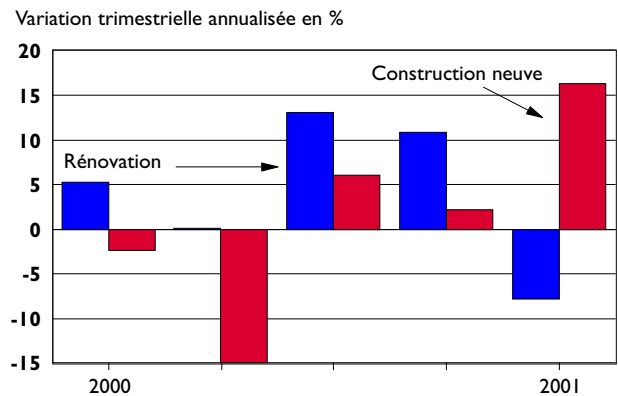
- L'investissement résidentiel total compte pour environ 4,6 % du PIB.■

Produit intérieur brut*
et investissement résidentiel total



Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada
*Produit intérieur brut, dollars enchaînés de 1997

Dépenses en construction neuve
et en rénovation*



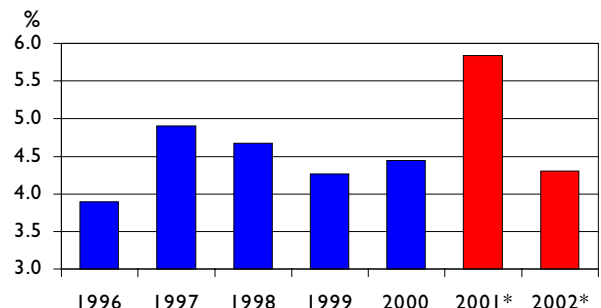
Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada
*Améliorations et modifications seulement. Dollars enchaînés de 1997

Crédit hypothécaire : croissance plus rapide en 2001

Cette année, la progression annuelle de l'encours du crédit hypothécaire atteindra 5,8 %.

- Depuis le début de la phase actuelle d'expansion des marchés de l'habitation au Canada en 1996, l'encours du crédit hypothécaire progresse à un rythme, oscillant entre 3,5 et 5 % par année. D'une part le crédit hypothécaire a bénéficié d'une croissance modérée des prix et des mises en chantier. D'autre part cependant, le vieillissement de la cohorte nombreuse des baby-boomers fait aussi en sorte qu'un nombre plus important de ménages terminent le remboursement de leur hypothèque.
- Cette année, la croissance des mises en chantier au Canada et la hausse des prix stimuleront la croissance du crédit hypothécaire. En 2002, la croissance plus modeste du marché de l'habitation se reflétera sur le crédit hypothécaire.■

Variation annuelle de l'encours du
crédit hypothécaire



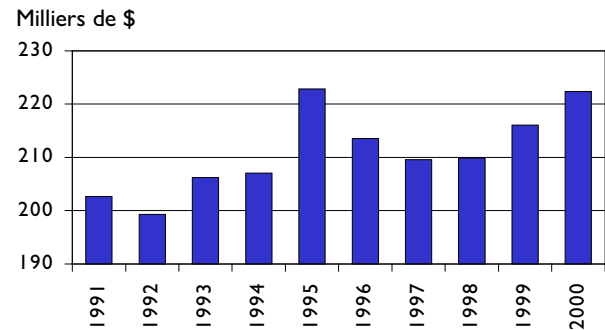
Sources : Tendances logement SCHL, Banque du Canada et Statistique Canada. * : Prévisions.

Prix moyen des maisons neuves écoulées au Canada

Le prix moyen des maisons neuves individuelles et jumelés a atteint 222 367 \$ en 2000 selon les données de la SCHL pour les centres urbains de 50 000 habitants et plus.

- La hausse de 2,9 % du prix moyen des maisons neuves individuelles et jumelées en 2000 reflète la bonne santé économique de plusieurs régions urbaines au Canada et surtout la croissance du revenu disponible. Depuis dix ans cependant, le prix moyen des maisons neuves a suivi un parcours qui n'a pas toujours été le miroir de la vitalité du marché de l'habitation canadien tel que mesuré, entre autre, par le niveau des mises en chantier.
- En fait, c'est surtout la vigueur des marchés régionaux, leur synchronisation et la distribution par gamme de prix des mises en chantier qui déterminent l'évolution du prix moyen à l'échelle nationale. Le boom immobilier à Vancouver explique pourquoi le prix moyen à l'échelle du Canada a bondi en 1995, alors que les autres marchés canadiens traversaient une période difficile. ■

Prix moyen des maisons neuves individuelles et jumelées au Canada*



Source : Tendances logement SCHL

*Centres urbains de 50 000 habitants et plus

Rénovation : prévisions pour 2001-2002

Les dépenses de rénovation seront soutenues cette année, à la faveur des réductions d'impôts, de la performance record du marché de la revente et de la stabilité de l'emploi. En 2002, le ralentissement de l'économie nord-américaine entraînera une légère décélération du rythme de croissance.

- La SCHL prévoit une poursuite de la hausse des dépenses de rénovation en 2001 et 2002. Cette année, les dépenses devraient bondir de 5,1 % à 23,2 milliards de \$. En 2002, le ralentissement de l'activité économique en Amérique du Nord réduira le taux de croissance des dépenses à 4,2 %, alors que celles-ci atteindront 24,1 milliards de \$.
- Parmi les facteurs fondamentaux à la base de ces prévisions, comme les bas taux hypothécaires et la croissance de l'emploi, l'augmentation du revenu disponible et les ventes records de logements existants revêtent une grande importance.
- La hausse du revenu disponible est une variable centrale pour expliquer les dépenses de rénovation. Les récentes réductions d'impôts effectuées par les gouvernements fédéral et provinciaux entraîneront une hausse du revenu des particuliers et stimuleront les dépenses de rénovation. On prévoit que le revenu disponible progressera d'environ 5 % en 2001 et de 4,3 % en 2002, ce qui est supérieur au taux d'inflation attendu.
- Sur le marché de la revente, l'activité atteindra des niveaux inégalés en 2001. Ceci est de bon augure pour le secteur de la rénovation car, en général, les ménages effectuent des travaux majeurs de rénovation dans un délai de trois ans suivant l'achat d'un logement. ■

	Dépenses de rénovation*					
	2000		2001		2002	
	\$ **	%	\$**	%	\$**	%
T.-N.	415	3.2	400	-3.7	397	-0.7
I.-P.-E	91	-2.4	81	-11.4	81	-0.3
N.-É.	696	6.6	627	-9.8	645	2.8
N.-B.	466	0.9	431	-7.6	428	-0.9
Qué.	5,257	2.7	5,448	3.6	5,536	1.6
Ont.	8,536	4.7	8,875	3.9	8,984	1.2
Man.	601	-0.6	593	-1.4	596	0.5
Sask.	635	1.2	624	-1.9	652	4.6
Alb.	2,095	8.2	2,381	13.6	2,548	7.0
C.-B.	3,244	8.9	3,694	13.9	4,269	15.5
Can.	22,041	4.8	23,156	5.1	24,138	4.2

Source : CMHC Housing Facts, Statistics Canada

*Améliorations et modifications et réparations

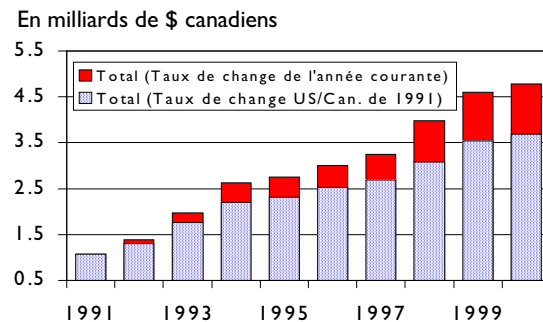
** Millions de \$

Exportation : l'Ontario renforce ses liens avec ses voisins du sud

La forte croissance de la demande de logements aux É.-U. durant les années 1990 et la chute de la valeur du dollar canadien ont fait exploser les exportations de produits liés à l'habitation de l'Ontario.

- La valeur des exportations de produits liés à l'habitation de l'Ontario vers les États-Unis a atteint près de 4,8 milliards de dollars canadiens en 2000. Depuis 1991, le taux de croissance annuel moyen des exportations ontariennes vers les É.-U. a été de 38,8 %. Bien que les états limitrophes de l'Ontario soient ses meilleurs clients, on remarque que depuis 9 ans, la province a augmenté ses expéditions vers des marchés plus éloignés à forte croissance, tel que la Californie. Les sept premiers états-clients de l'Ontario comptent pour plus de 50 % de ses exportations vers les États-Unis.
- La proximité des principaux clients de l'Ontario témoigne de l'intensification des flux commerciaux et de la poursuite de l'intégration économique à l'échelle régionale entre les deux pays. Ceci dit, une certaine partie des exportations ontariennes vers les états limitrophes peut être réexportée vers d'autres états ou pays, dont le Canada. D'ailleurs, les exportations américaines de produits liés à l'habitation vers l'Ontario ont atteint 3,4 milliards de \$ canadiens l'an dernier, soit une progression annuelle moyenne de 18,4 % depuis 1991.

Exportations de l'Ontario vers les É.-U. Produits liés à l'habitation



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

- Les prévisions de la demande pour les produits liés à l'habitation, pour lesquels les mises en chantier servent d'indicateurs, chez les principaux états-clients de l'Ontario sont relativement bonnes d'ici 2005. Toutefois, ces états connaîtront une croissance légèrement inférieure à la moyenne américaine. D'ici 2005, les marchés de l'habitation les plus dynamiques seront situés dans les états du sud et de l'ouest (Géorgie, Colorado, etc.).■

Exportation de l'Ontario Produits liés à l'habitation*

Principaux marchés d'exportation américains en 2000	Niveau 2000 millions de \$	Variation 1999-2000 (%)	Variation annuelle moyenne en (%) 1991-2000
Michigan	728.4	-1.5	28.4
New York	453.2	2.6	28.4
Ohio	384.6	-4.3	28.3
Pennsylvanie	279.9	12.4	18.4
Illinois	262.8	12.9	36.6
Indiana	182.9	-6.9	46.2
Californie	162.8	-7.9	58.4
États-Unis	4 778.7	4.0	38.8

Sources: Tendances logement SCHL et Statistique Canada

*Valeur des exportations totales en \$ canadiens courants selon les codes CTI pondérés pour refléter la proportion destinée au marché de l'habitation.

Prévisions des mises en chantier pour les principaux états-clients de l'Ontario

Principaux marchés d'exportation américains de l'Ontario	Moyenne annuelle des permis de bâtir autorisés 1998-2000	Moyenne annuelle des mises en chantier 2001-2005*
Michigan	53 740	45 900
New York	41 707	52 900
Ohio	51 220	53 700
Pennsylvanie	41 787	35 600
Illinois	51 297	65 000
Indiana	40 027	29 200
Californie	135 887	158 400
États-Unis	1 622 687	1 546 300

Source : Tendances logement SCHL, U.S. Bureau of the Census, NAHB

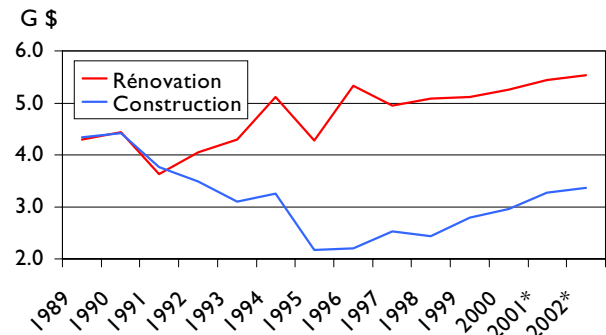
*Basé sur les taux de mises en chantier prévus pour la sous-région où se situe l'État et sa pop. en 2005.

Gros plan sur le Québec

Le marché québécois se caractérise par une inclinaison marquée pour le recyclage des immeubles dans les quartiers centraux et le développement des régions de villégiature, alors que la multiplication des modes d'occupation continue aussi bien à la ville qu'à la campagne.

- Au Québec, les transactions de revente, les prix et l'investissement dans le secteur résidentiel progressent à bon rythme et les mises en chantier se maintiennent autour de la barre des 25 000 unités, reflétant ainsi la croissance modérée de la population. Le taux d'inoccupation locatif est à son plus bas niveau depuis 15 ans à Montréal, une situation qui amène la métropole québécoise à ressembler de plus en plus aux autres grandes villes à travers le monde.
- Mais l'aspect le plus intéressant du marché de l'habitation québécois est sans aucun doute le foisonnement de projets de conversion d'immeubles non-résidentiels. Des usines et des entrepôts ont déjà été convertis et des projets de transformation d'églises en logements seraient dans les cartons des promoteurs immobiliers.

Dépenses en construction neuve et en rénovation*



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

- La banlieue n'est pas en reste. Il est possible que les bungalows deviennent une source importante de logements locatifs dans les prochaines années. Le départ des jeunes adultes du domicile familial et la raréfaction simultanée de la construction de nouveaux appartements locatifs pourraient inciter certains banlieusards à louer ou aménager, en tout ou en partie, leur propriété en logement locatif.
- Les régions de villégiature, tel Mont-Tremblant, continuent de prospérer, alors que la construction de logements en copropriété se maintient, rivalisant de créativité au plan de la structure de propriété et du mode d'occupation.■

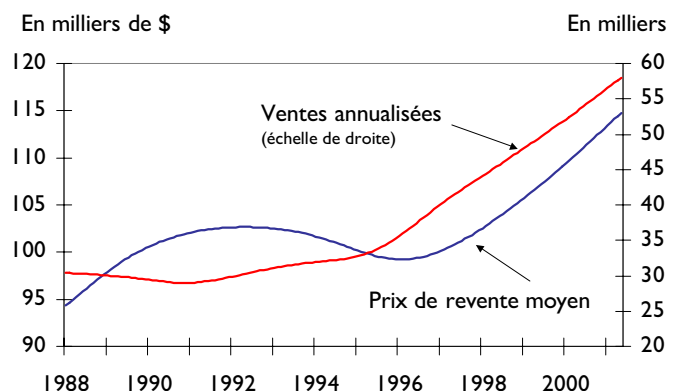
Le marché de l'habitation au Québec en quelques chiffres

	2000	2001*
• Mises en chantier	24 695	26 400
• Nombre de reventes	53 755	55 300
• Taux d'inoccupation locatif (Montréal)	1,5 %	1,0 %
• Taux de propriété	56,5 %	n.d.
• Variation du prix moyen de revente	3,5 %	4,7 %
• Valeur des reventes	6,0 G\$	6,4 G\$
• Dépenses en construction neuve	3,0 G\$	3,3 G\$
• Dépenses de rénovation	5,3 G\$	5,4 G\$
• Exportations**	4,1 G\$	n.d.
Marchés d'exportation**	É.-U., Royaume-Uni, Allemagne.	

Sources : SCHL, Statistique Canada et Association canadienne de l'immeuble.

**Matériaux et produits liés à l'habitation

Tendances du nombre de reventes et du prix de revente moyen



Sources : Tendances logement SCHL et Asso. canadienne de l'immeuble

➔ **Le mois prochain : l'Ontario**

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

	2000	T4:00	T1:01	T2:01	M5:01	M6:01	M7:01
Mises en chantier, logements, milliers							
Canada, Total, toutes régions	151.7	155.2	161.8	163.4	154.1	175.3	151.8
%	1.1	-1.3	5.1	1.0	-4.3	13.8	-13.4
Canada, total, régions rurales	20.6	20.3	20.2	21.3	21.3	21.3	22.5
%	-9.9	-10.2	5.8	5.4	0.0	0.0	5.6
Canada, total, régions urbaines	131.1	134.9	141.6	142.1	132.8	154.0	129.3
%	3.1	0.1	5.0	0.4	-5.0	16.0	-16.0
Canada, individuels, régions urbaines	74.4	74.9	80.1	73.4	70.2	76.0	72.9
%	2.1	2.3	6.9	-8.4	-5.5	8.3	-4.1
Canada, collectifs, régions urbaines	56.7	60.0	61.5	68.7	62.6	78.0	56.4
%	4.4	-2.4	2.5	11.7	-4.4	24.6	-27.7
Terre-Neuve, total, toutes régions	1.5	1.5	0.9	1.6	1.8	1.7	1.4
%	6.4	0.0	-43.8	77.8	38.5	-5.6	-17.6
Île-du-Prince-Édouard, total, toutes régions	0.7	1.2	0.9	0.3	0.4	0.3	1.1
%	15.3	50.0	-10.0	-66.7	0.0	-25.0	266.7
Nouvelle-Écosse, total, toutes régions	4.4	3.7	4.1	3.8	2.9	4.0	4.4
%	4.3	-14.0	10.8	-7.3	-38.3	37.9	10.0
Nouveau-Brunswick, total, toutes régions	3.1	3.0	3.9	3.3	3.2	3.4	2.6
%	11.0	-18.9	34.5	-15.4	3.2	6.2	-23.5
Québec, total, toutes régions	24.7	26.1	28.3	26.2	24.4	26.8	28.6
%	-4.1	-1.1	11.0	-7.4	-10.6	9.8	6.7
Ontario, total, toutes régions	71.5	73.0	76.4	75.1	69.6	84.4	61.7
%	6.4	-2.3	5.1	-1.7	-2.7	21.3	-26.9
Manitoba, total, toutes régions	2.6	2.6	2.6	3.5	3.2	3.2	4.0
%	-18.3	0.0	0.0	34.6	-15.8	0.0	25.0
Saskatchewan, total, toutes régions	2.5	2.2	2.2	1.9	1.5	2.4	2.8
%	-18.6	-15.4	0.0	-13.6	-21.1	60.0	16.7
Alberta, total, toutes régions	26.3	26.3	26.2	29.7	29.1	29.6	27.4
%	3.2	-4.7	-0.4	13.4	-4.0	1.7	-7.4
Colombie-Britannique, total, toutes régions	14.4	15.6	16.3	18.0	18.0	19.5	17.8
%	-11.6	19.1	5.2	10.4	7.1	8.3	-8.7

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, en milliers de logements*

	2000	T4:00	T1:01	T2:01	M5:01	M6:01	M7:01
Canada	131.1	134.9	141.6	142.1	132.8	154.0	129.3
Terre-Neuve	1.0	1.1	0.7	1.1	1.3	1.2	1.1
Île-du-Prince-Édouard	0.4	0.5	0.4	0.2	0.3	0.2	0.6
Nouvelle-Écosse	3.0	2.3	2.8	2.6	1.7	2.8	2.9
Nouveau-Brunswick	2.0	1.9	2.6	1.7	1.6	1.8	1.8
Québec	19.9	20.8	23.0	20.8	19.0	21.4	22.0
Ontario	67.4	69.7	72.8	72.2	66.7	81.5	58.4
Manitoba	1.5	1.4	1.6	1.8	1.5	1.5	2.3
Saskatchewan	1.9	1.5	1.5	1.4	1.0	1.9	2.4
Alberta	21.5	22.4	21.2	24.1	23.5	24.0	22.0
Colombie-Britannique	12.4	13.3	15.0	16.2	16.2	17.7	15.8

*Données désaisonnalisées et annualisées (DDA)

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2000	T4:00	T1:01	T2:01	M5:01	M6:01	M7:01
Logements neufs*							
Achevés inoccupés. indiv. et jum. rég. urb.	6.32	6.31	6.20	5.95	6.02	5.95	5.99
%	0.24	2.95	-1.70	-4.03	-1.63	-1.16	0.67
Achevés inocc.. en bande et app.. rég. urb.	7.27	6.54	6.77	6.86	7.23	6.86	6.24
%	-8.30	-20.12	3.52	1.33	3.43	-5.12	-5.10
Indice des prix. 1992 = 100	103.22	104.18	104.85	n.d.	105.69	n.d.	n.d.
%	2.24	0.66	0.63	n.d.	0.21	n.d.	n.d.
Logements existants*							
Reventes S.I.A. logements. milliers	333.70	333.63	352.73	371.85	378.54	378.96	n.d.
%	-0.61	0.25	5.72	5.42	6.11	0.11	n.d.
Prix de revente moyen S.I.A. milliers \$	164.09	167.25	165.61	171.35	170.95	172.66	n.d.
%	3.84	1.45	-0.99	3.46	0.30	1.00	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an. %	7.85	7.83	7.10	6.73	6.70	6.70	6.45
Taux hypothécaire à 5 ans. %	8.35	8.15	7.58	7.67	7.75	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