

T

ENDANCES

LOGEMENT

Septembre 2001, Volume 6, numéro 9

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Rebond des mises en chantier en août à 169 200 logements

En août, le taux annuel des mises en chantier désaisonnalisées au Canada a atteint 169 200 logements*, comparativement au niveau révisé de 151 600 logements en juillet. Il s'agit d'une hausse de 11,6 %.

En milieu urbain, la construction de logements individuels affichait un gain de 9,2 % à 79 600 logements, tandis que les mises en chantier de logements collectifs augmentaient de 19,4 % à 67 100 unités.

La construction résidentielle au Canada a de nouveau été

marquée, presque exclusivement, par les mouvements de forte amplitude qui caractérisent l'évolution des mises en chantier en Ontario depuis plusieurs mois.

Les mises en chantier de logements individuels, une composante moins volatile sur une base mensuelle, ont connu une progression dans la majorité des régions en août. Combiné au bas niveau du stock de logements neufs inoccupés, ceci suggère une demande soutenue de logement malgré le ralentissement économique.

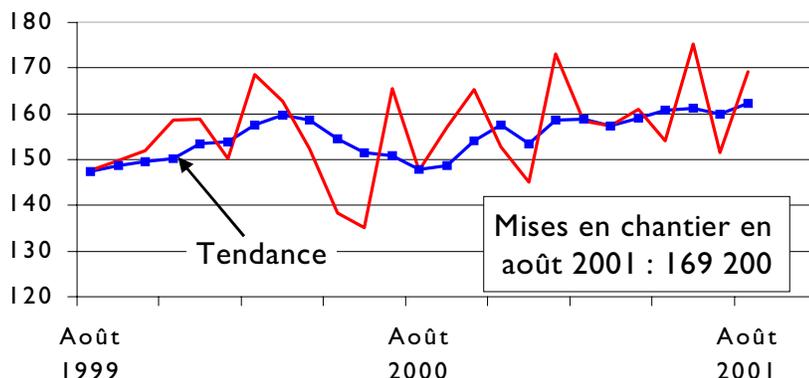
Suite en page 2...

Dans ce numéro :

- Mises en chantier de logements locatifs selon la taille des immeubles. ----- 2
- Le stock de logements neufs inoccupés à son plus bas dans plusieurs régions métropolitaines. ----- 3
- Prêts hypothécaires : la prime de long terme demeure élevée. ----- 4
- Le recul de l'emploi chez les jeunes aura un impact sur le marché de l'habitation. -- 4
- Exportation : la Colombie-Britannique et les aléas du bois d'oeuvre. ----- 5
- Gros plan sur l'habitation en Ontario. ----- 6
- Tableaux. ----- 7

Mises en chantier au Canada toutes régions, *DDA

En milliers de logements



Source : Tendances logement SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Mises en chantier - Suite de la page 1

En août, les mises en chantier en Ontario ont enregistré un gain de 37,3 % à 79 900 logements, en données désaisonnalisées annualisées, avec des hausses tant du côté des maisons individuelles que des logements collectifs. Dans la région de l'Atlantique le taux annuel des mises en chantier est demeuré inchangé à 6 400 logements.

Ailleurs, les mises en chantier étaient cependant en baisse : dans les Prairies (-1,1 % à 26 400 logements), au Québec (-2,3 % à 21 500 logements) et en Colombie-Britannique (-20,9 % à 12 500 logements)

Dans les grandes agglomérations urbaines, le nombre de mises en chantier, en données désaisonnalisées annualisées, a atteint 50 300 à Toronto, 11 300 à Montréal et 8 600 à Vancouver.

Ainsi, après huit mois d'activité, les mises en chantier réelles dans les centres urbains affichent un gain de 8,7 % par rapport à la même période en 2000. ■

Collaborateur : Philippe Le Goff

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.

Construction locative : la haute densité domine en Ontario

Au Canada, de juillet 2000 à juin 2001, les mises en chantier de logements locatifs a bondi de 36 % par rapport aux douze mois précédents.

- De juillet 2000 à juin 2001, 13 747 logements locatifs ont été mis en chantier, contre 10 111 au cours des 12 mois précédents. L'industrie réagit ainsi à la diminution constante du nombre de logements locatifs inoccupés au Canada depuis quelques années.
- La construction locative passe maintenant par la construction de grands immeubles, surtout en Ontario où 73 % des logements construits sont situés dans des immeubles de plus de 50 unités. Seul le Québec maintient une offre relativement forte de logements neufs situés dans des immeubles de faible densité de moins de 5 unités.
- De juillet 2000 à juin 2001, c'est au Québec que l'on a mis en chantier le plus de logement locatifs (4291 unités), suivi de la C.-B. (2 866 unités), des Prairies (2 580 unités), de l'Ontario (2 334 unités) et de l'Atlantique (1 676 unités). ■

Pourcentage des mises en chantier locatives* selon la taille des immeubles (nombre de logements)

Régions / Provinces	1 à 5	6 à 49	50 à 199	200 et plus
Atl.	7.3	34.4	43.5	14.8
Québec	17.8	39.6	31.8	10.8
Ontario	7.6	19.4	43.3	29.7
Prairies	8.3	71.2	20.5	0.0
C.-B.	3.2	34.0	54.5	8.3
Canada 10 000+	10.2	39.1	38.3	12.4

Source : Tendances logement SCHL

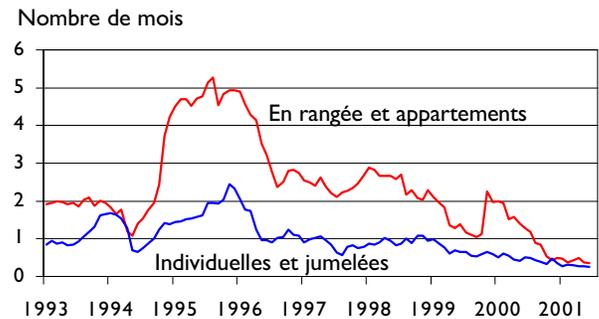
*Cette répartition est basée sur un échantillon de 12 634 mises en chantier auxquelles on doit ajouter 1 113 unités pour obtenir le total des mises en chantier pour la période.

Inoccupés : minima historiques dans plusieurs régions métropolitaines

Dans plusieurs régions métropolitaines le nombre de logements neufs inoccupés n'a jamais été aussi bas. Cette situation limite la contagion de la construction résidentielle par le ralentissement économique.

- Malgré la robustesse des mises en chantier observée au cours des derniers mois, le nombre de logements neufs inoccupés dans les régions métropolitaines continue de diminuer et se rapproche des minima historiques. À la fin juin 2001 dans les centres urbains de 50 000 habitants et plus, seulement 5 089 maisons neuves individuelles et jumelées étaient inoccupées. Du côté des maisons en rangée et des appartements, 5 529 logements étaient inoccupés. Depuis le sommet de 1995, les stocks de logements inoccupés suivent un mouvement baissier qui s'explique principalement par la croissance de la demande mais aussi par la fin de la construction spéculative dans la plupart des marchés.
- Les logements inoccupés jouent un rôle tampon entre les variations de l'offre et de la demande à court terme. L'évolution du nombre de logements neufs inoccupés en fonction du rythme auquel les logements nouvellement construits sont vendus ou loués (durée de l'offre) s'apparente au ratio stocks/ventes du secteur manufacturier.
- Au niveau métropolitain, Ottawa demeure un des marchés les plus serrés au Canada, alors que le stock de logements inoccupés qu'ils soient neufs ou existants ne compte que quelques centaines d'unités. La durée de l'inventaire est actuellement d'environ une dizaine de jours pour l'ensemble des produits à Ottawa. Les nombreuses mises à pieds dans le secteur des industries de haute technologie dans la dernière année, ne changent rien à la rareté des logements inoccupés.

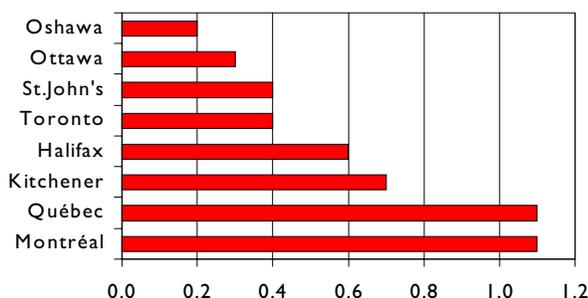
Durée de l'inventaire à Ottawa



Source : Tendances logement SCHL

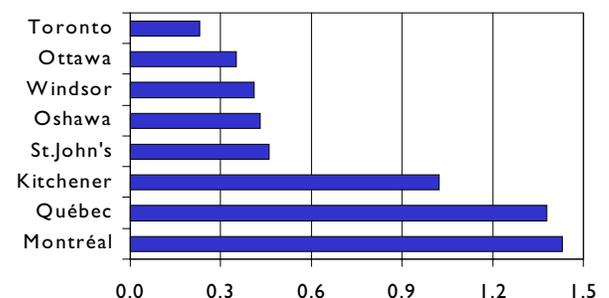
- Les acheteurs de maisons neuves et les locataires de la grande région de Toronto ou d'Oshawa doivent aussi composer avec une offre restreinte de logements neufs inoccupés. À Toronto, la durée de l'inventaire pour les maisons individuelles et jumelées se situait, en juin dernier, à moins de 0,4 mois, en légère hausse, contre environ 0,2 mois pour les maisons en rangée et les appartements. En d'autres termes, au rythme où vont les choses, il ne faudrait qu'une ou deux semaines pour épuiser le stock de logements neufs inoccupés si un arrêt de la construction résidentielle survenait.■

Durée en mois de l'inventaire des maisons individuelles et jumelées



Source : Tendances logement SCHL

Durée en mois de l'inventaire des maisons en rangée et des appartements



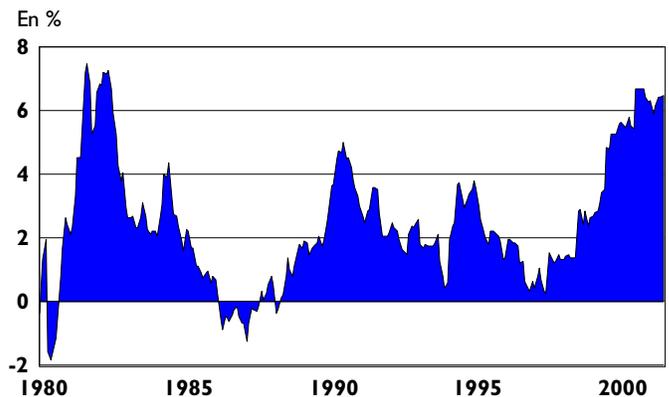
Source : Tendances logement SCHL

Prêts hypothécaires : il en coûte plus cher d'opter pour le long terme

Actuellement, l'écart des taux hypothécaires à 1 an et à 5 ans fait en sorte que la prime de long terme atteint un sommet inégalé en près de 20 ans. Mais c'est sans compter sur les rabais de taux.

- Depuis plusieurs années, une majorité de Canadiens privilégie les taux à long terme, notamment le taux à 5 ans, en dépit du fait qu'il soit plus cher. Le coût supplémentaire associé au choix d'un taux à long terme par rapport aux renouvellements successifs d'un prêt hypothécaire assorti d'un terme court, constitue dans les faits une prime d'assurance face à la volatilité des taux et donc des paiements hypothécaires. La contrainte budgétaire amène la majorité des ménages à payer plus, plutôt que de prendre le risque de subir une hausse de ses mensualités.
- La SCHL a développé une mesure de cette prime en estimant le différentiel effectif des taux selon deux stratégies de sélection de termes hypothécaires. Une stratégie est de choisir une hypothèque à 5 ans avec un taux typiquement plus élevé. L'autre stratégie est de prendre une succession d'hypothèques à 1 an renouvelées sur une période de 5 ans.
- Selon cette mesure, la prime de long terme fut en moyenne de 2,0 % dans les années 1980 et de 2,4 % dans les années 1990. Au cours des 7 premiers mois de cette année cette prime a atteint en moyenne 6,3 %.
- L'analyse montre aussi qu'il aurait été plus avantageux pour les emprunteurs d'opter pour le court terme 90 % du temps pour la période allant de janvier 1980 à juillet 2001.
- L'analyse de la SCHL est basée sur les taux affichés. Cependant, vu la présence croissante des rabais de taux hypothécaires, et considérant que plusieurs consommateurs basent leur décision sur les taux effectifs et non sur les taux affichés, les résultats de l'analyse pourraient être modifiés quelque peu.■

Prime relative au choix d'un prêt hypothécaire à long terme*



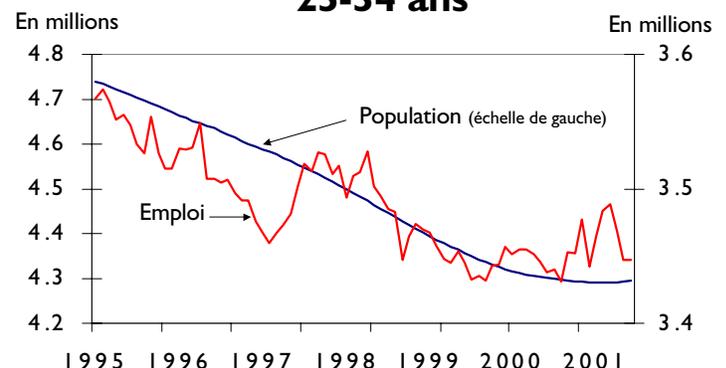
Source : Tendances logement SCHL * : Taux à 5 ans

Le recul de l'emploi chez les jeunes aura un impact sur l'habitation

Comparativement aux autres groupes d'âge, l'emploi chez les 25-34 ans a diminué depuis 1995.

- Bien que plusieurs facteurs tels les taux hypothécaires bas, l'immigration, et les inventaires, militent pour le maintien du rythme actuel de construction résidentielle, la conjoncture favorise surtout les mises en chantier de logements collectifs.
- Cependant, la baisse des emplois chez les 25-34 ans depuis le début de l'année pourrait modifier les perspectives. Au cours de la prochaine année, les segments de marché les plus touchés par le recul de l'emploi chez les jeunes pourraient être les produits locatifs ou d'accession à la propriété plus abordables - typiquement des logements collectifs.■

Emploi et population des 25-34 ans



Sources : Tendances logement SCHL et Statistique Canada

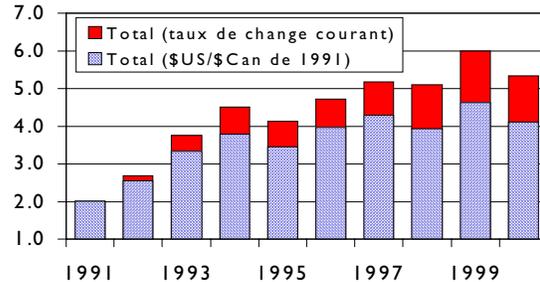
Exportation : la Colombie-Britannique et les aléas du bois-d'oeuvre

En 2000, la valeur des exportations du bois-d'oeuvre à destination du marché américain a chuté d'un demi-milliard sur une base annuelle reflétant ainsi la baisse de l'indice du prix composite du bois de charpente qui est passé de 402 \$US, en 1999 à 323 \$US en 2000.

- La valeur des exportations de produits liés à l'habitation, de la C.-B. vers les États-Unis, a atteint plus de 5,3 milliards de dollars canadiens en 2000. Depuis 1991, le taux de croissance annuel moyen des exportations de la C.-B. vers les É.-U. a été de 18,4 %. Les états-clé de Washington, de l'Oregon et de Californie absorbent 31,5 % des exportations vers les É.-U. et 22,6 % des exportations mondiales de la province.
- Les exportations de la C.-B. sont dominées par le bois d'oeuvre. En 2000, le bois d'oeuvre représentait près de 75 % de la valeur des exportations de la province vers les É.-U. Cette proportion tend cependant à diminuer; elle était de 90 % en 1993. Dans les marchés clés de Washington, Oregon et Californie, la proportion de la valeur des exportations de bois d'oeuvre atteignait respectivement 58 %, 60 % et 39 % l'an dernier, contre plus de 80 % au début de la décennie.
- La C.-B. est malgré tout bien positionnée, en raison de sa proximité relative des marchés à forte croissance de l'ouest américain. La Californie devrait demeurer un marché prioritaire

Exportations de la C.-B. vers les É.-U. Produits liés à l'habitation

En milliards de \$ canadiens



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

pour la C.-B. d'ici 2005. La région des Rocheuses où l'intensité des mises en chantier demeurera la plus forte aux États-Unis constitue aussi un marché prometteur où la C.-B. pourrait accroître sa présence pour compenser l'impact prévisible d'une dégradation des perspectives au Japon, le principal client de la C.-B. après les É.-U. Ceci dit, c'est surtout le dénouement du différentiel sur le bois d'oeuvre avec les É.-U. qui façonnera le commerce de la C.-B. au cours des prochaines années. ■

Exportations de la Colombie-Britannique 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
Washington	842.0	0.0	19.0
Oregon	459.5	-10.4	10.7
Californie	381.2	11.8	30.1
Texas	276.2	-17.9	28.0
Illinois	270.3	-9.1	13.7
Wisconsin	180.2	-15.1	15.2
Géorgie	164.6	-24.5	10.3
États-Unis	5 330.5	-11.1	18.4

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 résidentiel.

Prévisions des mises en chantier pour les principaux états-clients de la C.-B.

Principaux marchés d'exportation américains de la C.-B.	Moyenne annuelle des permis de bâtir autorisés 1998-2000	Moyenne annuelle des mises en chantier 2001-2005*
Washington	42 500	28 800
Oregon	22 993	16 600
Californie	135 887	158 400
Texas	148 173	122 500
Illinois	51 297	65 000
Wisconsin	35 053	29 000
Géorgie	88 933	68 200
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 l'Ontario

En raison de la taille de sa population et du fait qu'elle accueille trois immigrants internationaux sur cinq, l'Ontario possède sans aucun doute les marchés de l'habitation parmi les plus dynamiques, mais aussi les plus chers au Canada.

- L'Ontario possède la clé de la croissance du marché de l'habitation au Canada. En effet, l'Ontario accapare, bon an mal an, de 45 % à 50 % des mises en chantier au Canada et une proportion similaire au niveau des transactions de revente et des dépenses en rénovation résidentielle.
- Plus fortement intégrée à l'économie des États-Unis que les autres provinces, l'économie ontarienne est aussi davantage reliée au cycle de consommation de produits manufacturés des Américains en raison du type de produits qu'elle y exporte (automobiles). L'expansion de l'économie ontarienne depuis 1996 et le ralentissement actuel témoignent de cette étroite relation avec l'économie américaine.
- Mais l'un des aspects les plus intéressants du marché de l'habitation ontarien est la persistance d'un niveau très faible de logements

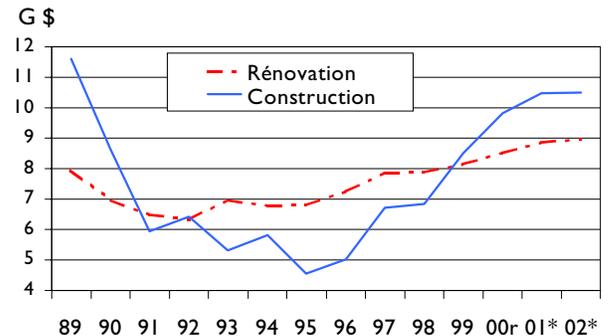
Le marché de l'habitation de l'Ontario en quelques chiffres

	2000	2001*
• Mises en chantier	71 521	73 900
• Nombre de reventes	147 036	152 000
• Taux d'inoccupation locatif (Toronto)	0,6 %	0,7 %
• Taux de propriété	64,7 %	n.d.
• Variation du prix moyen de revente	5,6 %	5,0 %
• Valeur des reventes	27,0 G\$	29,3 G\$
• Dépenses en construction neuve	10,5 G\$	10,5 G\$
• Dépenses de rénovation	8,5 G\$	8,9 G\$
• Exportations**	5,0 G\$	n.d.
Marchés d'exportation**	É.-U., Royaume-Uni, Allemagne.	

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

* Prévisions. ** Matériaux et produits liés à l'habitation

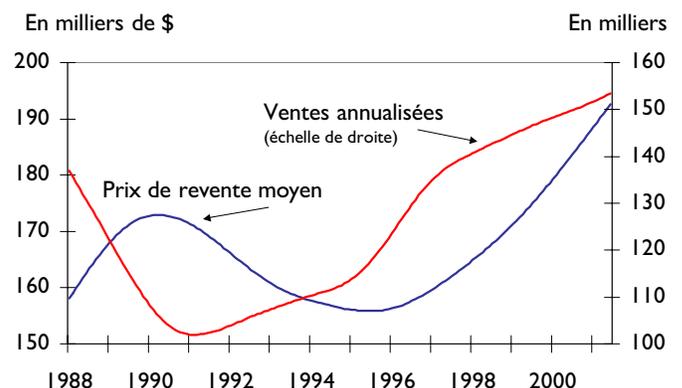
Dépenses en construction neuve et en rénovation*



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

inoccupés, autant sur les marchés du neuf et de l'existant, depuis quelques années. En effet, la majorité des régions métropolitaines (RMR) de l'Ontario se classe en tête de l'ensemble des RMR au Canada au chapitre des plus faibles taux d'inoccupation locatifs et des logements neufs inoccupés (voir page 3). Simultanément, les RMR ontariennes, à l'exception de celles du nord de la province, enregistrent les plus fortes augmentations de prix sur les marchés locatifs et pour propriétaires-occupants. Or, c'est peut-être le rattrapage de l'offre de logements face à l'évidence d'une demande refoulée qui permettra à l'industrie ontarienne de tenir bon durant la phase de ralentissement économique actuelle. ■

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'Alberta**

Données du marché de l'habitation pour le mois courant (DDA)

	2000	T4:00	T1:01	T2:01	M6:01	M7:01	M8:01
Mises en chantier, logements, milliers							
Canada, Total, toutes régions	151.7	155.2	161.8	163.4	175.3	151.6	169.2
%	1.1	-1.3	5.1	1.0	13.8	-13.5	11.6
Canada, total, régions rurales	20.6	20.3	20.2	21.3	21.3	22.5	22.5
%	-9.9	-10.2	5.8	5.4	0.0	5.6	0.0
Canada, total, régions urbaines	131.1	134.9	141.6	142.1	154.0	129.1	146.7
%	3.1	0.1	5.0	0.4	16.0	-16.2	13.6
Canada, individuels, régions urbaines	74.4	74.9	80.1	73.4	76.0	72.9	79.6
%	2.1	2.3	6.9	-8.4	8.3	-4.1	9.2
Canada, collectifs, régions urbaines	56.7	60.0	61.5	68.7	78.0	56.2	67.1
%	4.4	-2.4	2.5	11.7	24.6	-27.9	19.4
Terre-Neuve, total, toutes régions	1.5	1.5	0.9	1.6	1.7	1.4	1.4
%	6.4	0.0	-43.8	77.8	-5.6	-17.6	0.0
Île-du-Prince-Édouard, total, toutes régions	0.7	1.2	0.9	0.3	0.3	1.1	0.7
%	15.3	50.0	-10.0	-66.7	-25.0	266.7	-36.4
Nouvelle-Écosse, total, toutes régions	4.4	3.7	4.1	3.8	4.0	4.4	4.3
%	4.3	-14.0	10.8	-7.3	37.9	10.0	-2.3
Nouveau-Brunswick, total, toutes régions	3.1	3.0	3.9	3.3	3.4	2.6	3.1
%	11.0	-18.9	34.5	-15.4	6.2	-23.5	19.2
Québec, total, toutes régions	24.7	26.1	28.3	26.2	26.8	28.6	28.1
%	-4.1	-1.1	11.0	-7.4	9.8	6.7	-1.7
Ontario, total, toutes régions	71.5	73.0	76.4	75.1	84.4	61.5	83.2
%	6.4	-2.3	5.1	-1.7	21.3	-27.1	35.3
Manitoba, total, toutes régions	2.6	2.6	2.6	3.5	3.2	4.0	3.4
%	-18.3	0.0	0.0	34.6	0.0	25.0	-15.0
Saskatchewan, total, toutes régions	2.5	2.2	2.2	1.9	2.4	2.8	1.5
%	-18.6	-15.4	0.0	-13.6	60.0	16.7	-46.4
Alberta, total, toutes régions	26.3	26.3	26.2	29.7	29.6	27.4	29.0
%	3.2	-4.7	-0.4	13.4	1.7	-7.4	5.8
Colombie-Britannique, total, toutes régions	14.4	15.6	16.3	18.0	19.5	17.8	14.5
%	-11.6	19.1	5.2	10.4	8.3	-8.7	-18.5

SOURCE : SCHL.

Toutes les données sont désaisonnalisées à un taux annuel (DDA), celles du mois le plus récent sont préliminaires.

% : variation en pourcentage par rapport à la période précédente.

Taux annuel des mises en chantier, régions urbaines*

	2000	T4:00	T1:01	T2:01	M6:01	M7:01	M8:01
Canada	131.1	134.9	141.6	142.1	154.0	129.1	146.7
Terre-Neuve	1.0	1.1	0.7	1.1	1.2	1.1	1.1
Île-du-Prince-Édouard	0.4	0.5	0.4	0.2	0.2	0.6	0.2
Nouvelle-Écosse	3.0	2.3	2.8	2.6	2.8	2.9	2.8
Nouveau-Brunswick	2.0	1.9	2.6	1.7	1.8	1.8	2.3
Québec	19.9	20.8	23.0	20.8	21.4	22.0	21.5
Ontario	67.4	69.7	72.8	72.2	81.5	58.2	79.9
Manitoba	1.5	1.4	1.6	1.8	1.5	2.3	1.7
Saskatchewan	1.9	1.5	1.5	1.4	1.9	2.4	1.1
Alberta	21.5	22.4	21.2	24.1	24.0	22.0	23.6
Colombie-Britannique	12.4	13.3	15.0	16.2	17.7	15.8	12.5

*Milliers de logements, Données désaisonnalisées et annualisées (DDA)

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2000	T4:00	T1:01	T2:01	M6:01	M7:01	M8:01
Logements neufs*							
Achevés inoccupés. indiv. et jum. rég. urb.	6.3	6.3	6.2	6.0	6.0	6.0	5.8
%	0.2	3.0	-1.7	-4.0	-1.2	0.7	-4.0
Achevés inocc.. en bande et app.. rég. urb.	7.3	6.5	6.8	6.9	6.9	6.2	5.5
%	-8.3	-20.1	3.5	1.3	-5.1	-5.1	-11.5
Indice des prix. 1992 = 100	103.2	104.2	104.8	105.72	106.0	n.d.	n.d.
%	2.2	0.6	0.7	0.8	0.3	n.d.	n.d.
Logements existants**							
Reventes S.I.A. logements. milliers	333.7	333.6	352.7	371.4	379.1	374.5	n.d.
%	-0.6	0.3	5.7	5.4	0.1	-1.2	n.d.
Prix de revente moyen S.I.A. milliers \$	164.1	167.3	165.6	171.5	172.4	176.9	n.d.
%	3.8	1.5	-0.5	3.1	0.4	2.6	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an. %	7.85	7.83	7.10	6.73	6.70	6.45	6.20
Taux hypothécaire à 5 ans. %	8.35	8.15	7.58	7.67	7.75	7.75	7.60

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. **Données désaisonnalisées et annualisées.