

# T

# ENDANCES

# LOGEMENT

Mars 2002 - Volume 7, numéro 3

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Recul de 12,2 % de la construction résidentielle en février

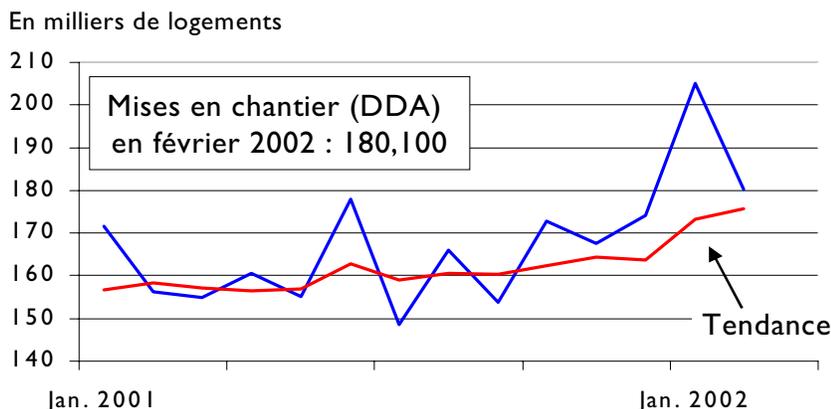
Au Canada, le nombre de mises en chantier en DDA\* a diminué de 12,2 %, passant de 205 100, en janvier, à 180 100, en février.

Toujours en DDA, les mises en chantier de logements individuels en milieu urbain ont augmenté de 11,8 % pour atteindre 99 800, contre 89 300 en janvier, tandis que celles de logements collectifs ont chuté de 37,1 %, passant de 95 800 à 60 300. En milieu rural, le nombre désaisonnalisé annualisé estimatif de mises en chantier est demeuré stable à 20 000.

Malgré cette baisse des mises en chantier en DDA en février, l'activité est demeurée assez intense. En effet, le rythme de la construction de maisons individuelles n'avait pas été aussi vif depuis mars 1990. Les faibles taux hypothécaires stimulent la demande de logements et, comme il y a peu d'inscriptions sur le marché de l'existant, de nombreux acheteurs se tournent vers le marché du neuf.

Suite à la page 2

## Mises en chantier au Canada Toutes régions, en DDA\*



Source : SCHL, Tendances logement  
\*Données désaisonnalisées annualisées

## Sommaire

**Rénovation : Qui prévoit rénover cette année? ----- 2**

**Les faibles taux hypothécaires et la baisse du coût de l'énergie se répercutent sur les frais de logement ----- 3**

**L'attitude des consommateurs à l'égard de l'achat d'un logement a rarement été aussi positive 3**

**Les provinces Atlantiques suivent les tendances nationales ----- 4**

**Logements neufs : les hausses de prix diffèrent grandement au pays ----- 5**

**Tableaux ----- 6**



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

**Mises en chantier - Suite de la page I**

En janvier et en février, 20 672 logements ont été mis en chantier en milieu urbain, soit 27,3 % de plus qu'à la même période l'an dernier (16 233). L'augmentation est de 26,2 % sur le marché des maisons individuelles et de 28,5 % sur celui des logements collectifs.

En février, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a diminué dans toutes les régions sauf dans la région de l'Atlantique. En Ontario, il s'est fixé à 74 600, affichant la baisse la plus marquée (20,9 %).

Le nombre de mises en chantier en DDA a également reculé en Colombie-Britannique (de 17,3 %), au Québec (de 5,5 %) et dans la région des Prairies (de 0,6 %), pour se fixer à 15 800, 30 900 et 32 200 respectivement. Dans les provinces Atlantiques, il est demeuré à 6 600.

Dans les grandes agglomérations, il a atteint 40 500 à Toronto, 20 400 à Montréal et 7 600 à Vancouver. ■

Collaborateurs : Ralph Freeze, Michel Laurence, Brian Martin et David Weingarden

**Questions :**

**Michel Laurence, au (613) 748-2737**  
ou à [mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca](mailto:mlaurenc@cmhc-schl.gc.ca)

**Abonnements : (613) 748-2006** ou  
<http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarché/magasin>

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2002.

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.

**Rénovation : Qui prévoit rénover cette année?**

**Le rapport de l'enquête qu'a réalisée la SCHL en 2001 sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs renferme une foule de renseignements sur les gens qui prévoient rénover leur habitation cette année. Voici un aperçu de leur profil.**

- Le marché de la rénovation devrait continuer de croître pour atteindre 24,1 milliards de dollars en 2002. Il importe donc de savoir qui effectuera ces dépenses. Selon les résultats de l'Enquête auprès des consommateurs sur leurs intentions d'acheter ou de rénover réalisée en 2001 par la SCHL, près de la moitié des dépenses de rénovation seront faites par des personnes âgées entre 35 et 54 ans. En fait, 27 % des répondants qui envisagent de rénover leur logement ont entre 35 et 44 ans, et 21 %, entre 45 et 54 ans.
- Cette proportion élevée de rénovateurs dans ces deux groupes d'âge dénote, en partie, une certaine capacité de payer. En général, ces gens ont un revenu plus élevé que leurs cadets.
- Le profil des personnes ayant l'intention de rénover montre un lien direct entre l'âge et le revenu. En effet, près de la moitié des dépenses de rénovation seront effectuées par des ménages dont le revenu se situe entre 60 000 et 120 000 \$. ■

**Profil des personnes ayant l'intention de rénover, selon l'âge**

Groupe d'âge	Proportion
de 18 à 24 ans	7 %
de 25 à 34 ans	18 %
de 35 à 44 ans	27 %
de 45 à 54 ans	21 %
de 55 à 64 ans	13 %
65 ans et plus	10 %
N'ont pas répondu	3 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>

\* Comme il s'agit de chiffres arrondis, leur somme ne correspond pas au total indiqué.

Source : SCHL, Tendances logement

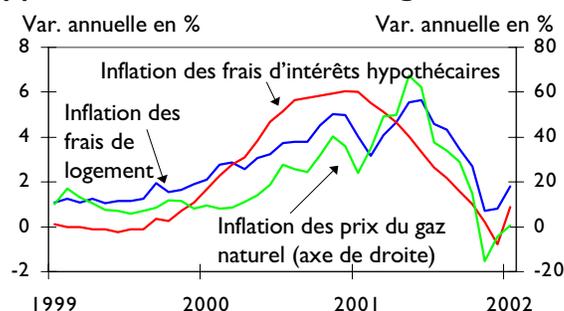
## Les faibles taux hypothécaires et la baisse du coût de l'énergie se répercutent sur les coûts de logement

Dans la seconde moitié de 2001, la baisse des taux hypothécaires et des prix de l'énergie a freiné la hausse des coûts de logement, entraînant le revirement de la tendance observée dans les 18 mois précédents.

- Le taux de croissance annuel des coûts de logement a cru de façon constante en 1999 et en 2000, avant de culminer à 5,6 % en juin 2001. Il a reculé tout au long du deuxième semestre de 2001, pour se fixer sous 1 % à la fin de l'année. La variation des taux hypothécaires et du prix du gaz naturel explique en grande partie les tendances observées ces trois dernières années.
- La hausse des coûts de logement de 1999 à mai 2001 est principalement attribuable aux prix du gaz naturel, qui ont bondi de 67 % pendant cette période. L'ampleur des fluctuations des prix du gaz naturel a fait croître leur incidence globale sur les coûts de logement et donc sur l'abordabilité du logement en général. Pendant la même période, le taux de croissance annuel des coûts d'intérêts hypothécaires est passé de 0,1 à 4 %.
- En juin 2001, les prix du gaz naturel s'étaient effondrés de -20 % par rapport à l'année précédente, entraînant une baisse des coûts de

logement. En même temps, le taux d'inflation des coûts d'intérêts hypothécaires a reculé de manière constante pour aboutir sous zéro en fin d'année. Cela a aussi contribué à alléger le fardeau des consommateurs, puisque les charges de remboursement hypothécaire représentent l'essentiel des coûts liés à la possession d'une habitation. ■

### Frais de logement, frais d'intérêts hypothécaires et coût du gaz naturel



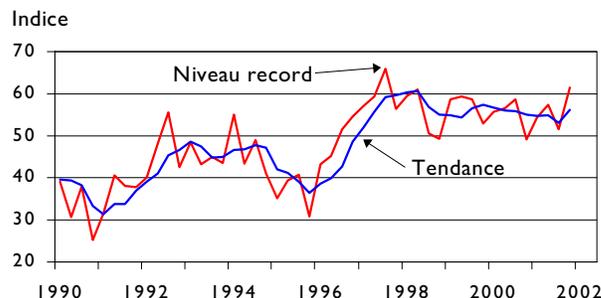
Sources : SCHL, Tendances logement; Statistique Canada

## L'attitude des consommateurs à l'égard de l'achat d'un logement a rarement été aussi positive

L'indice concernant l'opportunité d'effectuer de gros achats a atteint son troisième point culminant en importance depuis 1970.

- Lors d'une récente étude sur les attitudes des consommateurs, on a demandé aux répondants s'ils croyaient que le temps était propice à l'achat d'un article de prix unitaire élevé, comme une maison. Les résultats ont été très positifs. En effet, l'indice dérivé des réponses a atteint un niveau inégalé depuis 1997, juste derrière deux des records enregistrés depuis le début des enquêtes en 1970.
- Cette tendance révèle la force remarquable de l'indice. Celui-ci est demeuré supérieur à 50 pour la cinquième année d'affilée - du jamais vu.
- Cette résistance reflète sans doute le fait que le logement est plus abordable depuis quelques années, principalement en raison des bas taux hypothécaires. ■

### Enquête sur les attitudes des consommateurs : opportunité d'effectuer de gros achats



Sources : SCHL, Tendances logement; Conference Board du Canada

Nota : On a demandé aux répondants de dire s'ils jugeaient le temps propice à un achat important, comme celui d'une maison ou d'une voiture. Le pourcentage de réponses négatives a été déduit du pourcentage de réponses positives, et le résultat a été indexé à l'année de base 1991.

## Les provinces Atlantiques suivent les tendances nationales

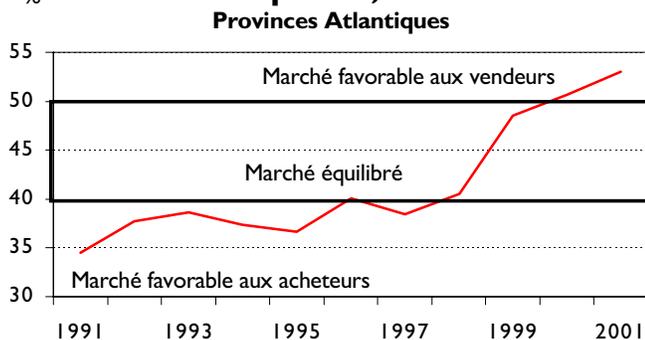
Depuis quelques années, le marché de l'habitation des provinces Atlantiques est en phase avec le reste du pays, ce qui n'a pas toujours été le cas. Souvent, quand la tendance nationale prend une direction, celle des provinces Atlantiques prend une autre.

- Cette situation tient notamment au fait que les provinces Atlantiques ont toutes réussi à maintenir leurs niveaux d'emploi à la suite d'importants projets d'immobilisations. Traditionnellement, lorsqu'il y avait des projets de grande envergure, l'emploi prenait un bond au début pour retomber à son point initial après l'achèvement des travaux. Récemment, ces gros projets ont entraîné, de par leur nature, des retombées économiques qui s'étendent au-delà de la phase de construction. On pense au pont de l'Île-du-Prince-Édouard, au développement de la production pétrolière et gazière à Terre-Neuve et en Nouvelle-Écosse, ou à l'expansion de la raffinerie Irving au Nouveau-Brunswick. Jusqu'à présent, les niveaux d'emploi n'ont pas diminué après l'achèvement des travaux, mais on prévoit quand même une décélération de la croissance observée.
- La croissance de l'emploi, conjuguée aux bas taux hypothécaires, a donné de l'élan aux marchés de l'habitation, en particulier dans le secteur de la revente. Les ventes S.I.A. ont atteint des niveaux records, et les prix sont en hausse dans bon nombre de marchés. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions donne une idée de l'état du marché de l'existant. Plus il est élevé, plus le marché de l'existant est fort

et favorable aux vendeurs. Depuis 1991, ce marché a repris des forces constamment, passant de marché favorable aux acheteurs à marché équilibré, pour ensuite pencher du côté des vendeurs. Cela vaut pour toute la région, y compris les secteurs ruraux et les petites villes.

- Au dernier trimestre de 2001, les marchés les plus fébriles se trouvaient à Halifax avec un ratio ventes-nouvelles inscriptions de 86 %, à Saint John et à St. John's (77 %) ainsi qu'à Moncton (71 %).
- Les taux d'inoccupation dans la région ont également suivi la tendance nationale. Le graphique ci-dessous montre les baisses récentes du taux d'inoccupation des appartements. Seul Saint John est à contre-courant, la proportion d'appartements vacants s'y étant redressée en 2001 après l'achèvement de la raffinerie Irving.
- Les tendances observées dans les provinces Atlantiques ressemblent aussi aux tendances nationales pour ce qui concerne la construction résidentielle, l'évolution des prix et les loyers moyens. ■

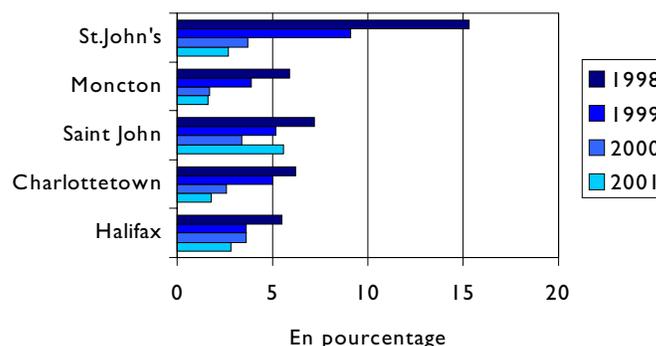
### Rapport ventes-nouvelles inscriptions, S.I.A.



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

### Recul des taux d'inoccupation

Quelques centres urbains des provinces Atlantiques



Source : SCHL, Tendances logement

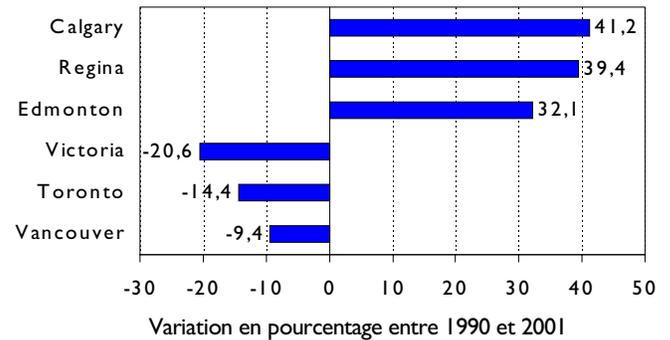
## Logements neufs : les hausses de prix diffèrent de façon importante à travers le pays

Depuis 1990, le prix des logements neufs évolue très différemment d'un centre urbain à l'autre. Ces différences tiennent, notamment, à l'influence qu'exercent la démographie, l'économie et la conjoncture des marchés locaux de l'habitation.

- La reprise de l'économie nationale observée durant presque toute la dernière décennie a stimulé l'activité dans le secteur de la construction résidentielle. Bien que le prix des logements neufs aient augmenté de manière soutenue dans la majorité des régions métropolitaines, surtout depuis cinq ans, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), de Statistique Canada, révèle que les prix demandés par les entrepreneurs dans certaines agglomérations sont parfois encore sous les niveaux atteints par le passé.
- L'IPLN enregistré à Victoria et à Vancouver constitue un bon exemple. Il montre qu'entre janvier 1990 et novembre 2001, le prix de vente des logements neufs y a chuté de 20,6 et de 9,4 % respectivement. La crise asiatique a durement frappé l'économie de la Colombie-Britannique, surtout durant la dernière moitié des années 1990. Le ralentissement de la croissance économique dans la province, conséquence de l'affaiblissement des marchés asiatiques de l'exportation, a contribué à faire baisser la fièvre des prix. La modération du mouvement migratoire a aussi freiné la demande de logements et favorisé la diminution des prix.
- Dans le Grand Toronto non plus, le prix des logements neufs n'a pas encore tout à fait rattrapé les niveaux déjà atteints. Depuis 1990, l'IPLN y a baissé de 14,4 %. Malgré la forte expansion économique des dernières années, Toronto ne s'est toujours pas complètement remise de l'important ralentissement survenu entre 1990 et 1994. Durant ces cinq années, l'IPLN s'est replié d'environ 26 %; en 1991 seulement, il a perdu 15 %. Depuis 1997, toutefois, le prix des logements neufs à Toronto augmente de 2,4 % par année en moyenne.

### Croissance de l'Indice des prix des logements neufs

Certaines régions métropolitaines de recensement



Sources : SCHL, Tendances logement; Statistique Canada

- À l'autre extrémité, à Calgary et à Edmonton, le prix des logements neufs ne cesse de croître depuis 1990. Il a grimpé de 41,2 % à Calgary, ce qui représente la hausse la plus accentuée de toutes les agglomérations au pays. L'immigration massive provoquée par l'essor de l'industrie pétrolière et gazière et la diversification de l'économie a gonflé la demande de logements.
- À Edmonton, le prix des logements neufs a augmenté rapidement, l'IPLN ayant bondi de 32,1 %. Étant donné que l'Alberta affiche l'un des taux de croissance économique les plus élevés au pays, les marchés de l'habitation s'y sont raffermis. Dans la région métropolitaine de Regina, en Saskatchewan, des augmentations du même ordre ont été observées. En effet, l'IPLN y a progressé de 39,4 %.
- Bien que la SCHL prévoie un léger recul des mises en chantier cette année au Canada, les forces qui opposent l'offre et la demande continueront d'exercer une pression à la hausse sur le prix des logements neufs dans la plupart des centres urbains en 2002. Les prix continueront de monter dans la majorité des villes, mais à un rythme plus lent. ■

## Données du marché de l'habitation (DDA)

	2001	T2:01	T3:01	T4:01	MI2:01	MI:02	M2:02
<b>Mises en chantier, en milliers de logements</b>							
<b>Canada, toutes catégories, toutes régions</b>	<b>162.7</b>	<b>164.5</b>	<b>156.3</b>	<b>171.6</b>	<b>174.1</b>	<b>205.1</b>	<b>180.1</b>
Variation en %	7.3	2.2	-5.0	9.8	3.9	17.8	-12.2
<b>Canada, toutes catégories, régions rurales</b>	<b>20.5</b>	<b>21.2</b>	<b>18.8</b>	<b>20.1</b>	<b>20.1</b>	<b>20.0</b>	<b>20.0</b>
Variation en %	-0.7	-0.5	-11.3	6.9	0.0	-0.5	0.0
<b>Canada, toutes catégories, régions urbaines</b>	<b>142.3</b>	<b>143.3</b>	<b>137.5</b>	<b>151.5</b>	<b>154.0</b>	<b>185.1</b>	<b>160.1</b>
Variation en %	8.6	2.7	-4.0	10.2	4.4	20.2	-13.5
<b>Canada, log. individuels, régions urbaines</b>	<b>78.2</b>	<b>74.0</b>	<b>77.8</b>	<b>85.0</b>	<b>85.7</b>	<b>89.3</b>	<b>99.8</b>
Variation en %	5.2	-5.6	5.1	9.3	2.0	4.2	11.8
<b>Canada, log. collectifs, régions urbaines</b>	<b>64.0</b>	<b>69.3</b>	<b>59.7</b>	<b>66.5</b>	<b>68.3</b>	<b>95.8</b>	<b>60.3</b>
Variation en %	13.0	13.2	-13.9	11.4	7.6	40.3	-37.1
<b>Terre-Neuve, toutes catégories</b>	<b>1.8</b>	<b>1.8</b>	<b>2.0</b>	<b>2.1</b>	<b>2.4</b>	<b>1.9</b>	<b>2.7</b>
Variation en %	22.5	200.0	11.1	5.0	9.1	-20.8	42.1
<b>Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories</b>	<b>0.7</b>	<b>0.4</b>	<b>0.8</b>	<b>1.1</b>	<b>0.9</b>	<b>0.5</b>	<b>0.7</b>
Variation en %	-4.9	-20.0	100.0	37.5	-25.0	-44.4	40.0
<b>Nouvelle-Écosse, toutes catégories</b>	<b>4.1</b>	<b>3.7</b>	<b>4.1</b>	<b>4.5</b>	<b>5.5</b>	<b>5.7</b>	<b>4.2</b>
Variation en %	-7.7	-9.8	10.8	9.8	31.0	3.6	-26.3
<b>Nouveau-Brunswick, toutes catégories</b>	<b>3.5</b>	<b>3.3</b>	<b>3.4</b>	<b>4.5</b>	<b>4.0</b>	<b>1.9</b>	<b>2.4</b>
Variation en %	12.4	-10.8	3.0	32.4	42.9	-52.5	26.3
<b>Québec, toutes catégories</b>	<b>27.7</b>	<b>26.7</b>	<b>25.7</b>	<b>31.0</b>	<b>35.5</b>	<b>38.2</b>	<b>36.4</b>
Variation en %	12.1	-6.0	-3.7	20.6	24.1	7.6	-4.7
<b>Ontario, toutes catégories</b>	<b>73.3</b>	<b>75.4</b>	<b>70.5</b>	<b>72.7</b>	<b>72.9</b>	<b>97.4</b>	<b>77.7</b>
Variation en %	2.5	-1.0	-6.5	3.1	-0.3	33.6	-20.2
<b>Manitoba, toutes catégories</b>	<b>3.0</b>	<b>3.4</b>	<b>2.9</b>	<b>2.8</b>	<b>2.7</b>	<b>2.8</b>	<b>3.2</b>
Variation en %	15.7	30.8	-14.7	-3.4	-6.9	3.7	14.3
<b>Saskatchewan, toutes catégories</b>	<b>2.4</b>	<b>1.8</b>	<b>2.6</b>	<b>3.0</b>	<b>2.4</b>	<b>2.8</b>	<b>2.8</b>
Variation en %	-5.3	-18.2	44.4	15.4	0.0	16.7	0.0
<b>Alberta, toutes catégories</b>	<b>29.2</b>	<b>29.6</b>	<b>27.9</b>	<b>32.2</b>	<b>31.7</b>	<b>33.1</b>	<b>32.5</b>
Variation en %	11.1	12.5	-5.7	15.4	-1.2	4.4	-1.8
<b>Colombie-Britannique, toutes catégories</b>	<b>17.2</b>	<b>18.4</b>	<b>16.4</b>	<b>17.7</b>	<b>16.1</b>	<b>20.9</b>	<b>17.6</b>
Variation en %	19.5	12.9	-10.9	7.9	-11.0	29.8	-15.8

SOURCE : SCHL

Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées (DDA); celles du mois le plus récent sont provisoires.  
Variation en % : variation par rapport à la période précédente.

## Mises en chantier en régions urbaines (DDA)\*

	2001	T2:01	T3:01	T4:01	M11:01	M12:01	M01:02
Canada	142.3	143.3	137.5	151.5	154.0	185.1	160.1
Terre-Neuve	1.2	1.1	1.3	1.5	1.8	1.3	2.1
Île-du-Prince-Édouard	0.4	0.2	0.5	0.5	0.3	0.2	0.4
Nouvelle-Écosse	2.8	2.6	2.6	3.2	3.0	1.1	1.6
Nouveau-Brunswick	2.2	1.7	2.3	3.5	4.2	4.0	2.5
Québec	21.9	20.9	21.1	25.0	29.5	32.7	30.9
Ontario	70.3	72.8	67.3	69.6	69.8	94.3	74.6
Manitoba	1.6	1.7	1.8	1.5	1.4	1.5	1.9
Saskatchewan	1.8	1.4	1.9	2.4	1.8	2.1	2.1
Alberta	24.5	24.2	24.0	27.9	27.4	28.8	28.2
Colombie-Britannique	15.7	16.7	14.7	16.4	14.8	19.1	15.8

\* Données désaisonnalisées et annualisées (DDA), en milliers de logements.

## Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2001	T2:01	T3:01	T4:01	M11:01	M1:02	M2:02
<b>Logements neufs*</b>							
Indiv. et jum. achevés et inocc., en milliers	5.8	5.9	5.7	5.4	5.3	5.1	5.0
Variation en %	-7.0	-3.6	-2.9	-6.4	-2.9	-2.6	-2.0
Rang. et app. achevés et inocc., en milliers	6.1	6.8	5.6	5.2	5.1	5.2	5.2
Variation en %	-23.4	1.4	-17.6	-7.7	0.9	0.7	0.1
Indice des prix (1992 = 100)	106.1	105.8	106.5	107.0	107.3	107.5	n.a.
Variation en %	2.7	0.8	0.7	0.5	0.2	0.2	n.a.
<b>Logements existants**</b>							
Ventes S.I.A. (en milliers de logements)	380.5	371.0	379.4	420.7	453.1	500.8	471.8
Variation en %	14.0	5.8	2.3	10.9	6.5	10.5	-5.8
Prix moyens S.I.A. (en milliers de \$)	171.6	170.1	173.4	177.3	182.2	180.2	182.9
Variation en %	4.7	2.6	1.9	2.3	3.6	-1.1	1.5
<b>Marché hypothécaire</b>							
Taux hypothécaire à 1 an (en %)	6.14	6.73	6.03	4.70	4.60	4.55	4.55
Taux hypothécaire à 5 ans (en %)	7.40	7.67	7.50	6.87	6.85	7.00	6.85

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.

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

n.d. : données non disponibles.

\*Données désaisonnalisées. \*\*Données désaisonnalisées et annualisées (DDA).