

T

ENDANCES

LOGEMENT

Juillet 2002 - Volume 7, numéro 7

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le taux annuel des mises en chantier ralentit de 0,8 % en juin

Le nombre désaisonnalisé annualisé (DDA*) de mises en chantier pour le Canada a reculé de 0,8 %, passant de 202,500, en mai, à 200 800, en juin.

Toujours en DDA, les mises en chantier de logements individuels en milieu urbain ont diminué de 4,6 % en juin, pour s'établir à 102 500 (contre 107 400 en mai), tandis que celles de logements collectifs ont progressé de 4,5 %, passant de 70 700 à 73 900. Quant aux mises en chantier en milieu rural, leur nombre estimatif en DDA est révisé à 24 400.

La construction résidentielle a été d'une vigueur exceptionnelle au premier semestre de 2002. Cette croissance soutenue a été favorisée par la conjonction de plusieurs

facteurs : bas taux hypothécaires, forte création d'emplois, confiance élevée des consommateurs et faible stock de logements inoccupés. Cette année, les mises en chantier ont augmenté dans toutes les provinces par rapport à l'an dernier; elles ont été particulièrement nombreuses au Québec, en Ontario et en Alberta.

En données non corrigées des variations saisonnières, 83 860 logements ont été mis en chantier en milieu urbain durant le premier semestre, soit 25,5 % de plus que pendant la même période l'an dernier (66 802). La hausse a été de 36,7 % sur le marché des logements individuels et de 12,7 % sur celui des collectifs. ■

Sommaire

Incidence de la récente croissance de l'emploi sur le logement ----- 3

Le logement : de plus en plus important pour l'économie ----- 3

Le marché de la revente se calme ----- 3

Produits du bois : en partie responsables de la hausse des coûts de construction en 2002 ----- 4

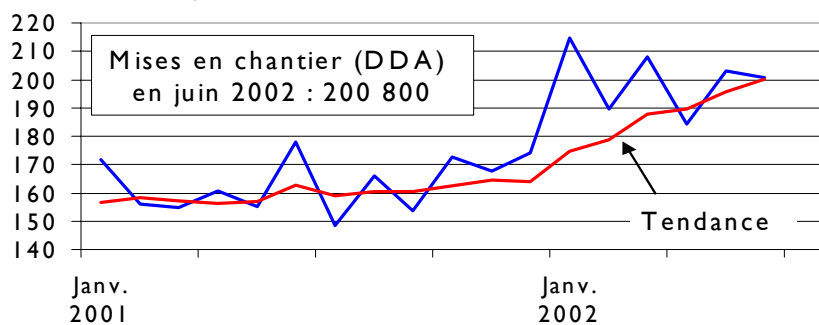
De plus en plus de Canadiens préfèrent vivre dans des copropriétés----- 4

Combien de temps la croissance durera-t-elle? --5

Tableaux ----- 6

Mises en chantier au Canada Toutes régions, en DDA*

En milliers de logements



Source : *Tendances logement* de la SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Bulletin mensuel d'information sur le logement

Maintenant disponible en format électronique!

Idéal pour les analystes — surtout ceux qui travaillent dans le milieu bancaire ou gouvernemental, ou dans les secteurs de la consultation, de la construction ou promotion résidentielle et de la fabrication de composants du bâtiment — qui ont besoin de données brutes pour comprendre les répercussions de la construction résidentielle. Un ouvrage essentiel que toute bonne bibliothèque d'entreprise devrait posséder.

Pourquoi se fier à des données désuètes sur le logement, alors qu'il est si facile d'obtenir et de consulter nos rapports? Vous y trouverez rapidement une foule de renseignements à jour sur le marché de la construction au Canada.

Pour vous abonner, communiquez avec notre administrateur des produits au (613) 748-2006.

Collaborateurs : Michel Laurence Dustin Quirk
David Weingarden Kris Leaman

Questions :

David Weingarden (613) 748-2354

ou dweingar@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.

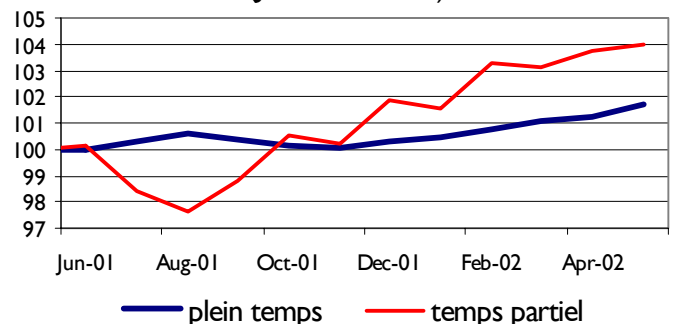
Incidence de la récente croissance de l'emploi sur le logement

Avec la progression de l'emploi à temps partiel et de l'emploi dans les secteurs où les salaires sont plus bas, il se pourrait que la demande future de logements soit plus modeste que ne l'indique la croissance globale de l'emploi.

- L'emploi total au Canada a progressé en juin pour le sixième mois d'affilée. Toutefois, on constate qu'une grande partie de cette croissance (34 %) est attribuable à l'augmentation de l'emploi à temps partiel. Au cours des 12 derniers mois, il s'est créé plus d'emplois à temps partiel que d'emplois à plein temps (proportion de plus de 2:1). La demande de logements pourrait donc être moins forte que ne l'indique la croissance de l'emploi total.
- Un examen de la progression de l'emploi par secteur révèle que c'est dans les secteurs où le travail est souvent moins bien rémunéré qu'il s'est créé le plus d'emplois récemment. Par exemple, dans les secteurs où les salaires sont en général plus bas, comme celui de l'hébergement et de la restauration, l'emploi a crû de 2,6 % au cours des 12 derniers mois. Dans les secteurs où le travail est mieux rémunéré, comme celui de la finance, de l'assurance et de l'immobilier et celui des services professionnels, la croissance de l'emploi a été très

lente ou même négative au cours de cette période. Le salaire hebdomadaire moyen dans le secteur de l'hébergement et de la restauration est de 291 \$, alors qu'il est de 800 \$ dans les secteurs mieux payés. Comme il se crée plus d'emplois dans les secteurs les moins bien payés, la demande de logements pourrait être plus faible que ne le laisse supposer la croissance vigoureuse de l'emploi total. ■

Croissance de l'indice de l'emploi
(Juin 2001=100)



Source: tendance logement de la SCHL

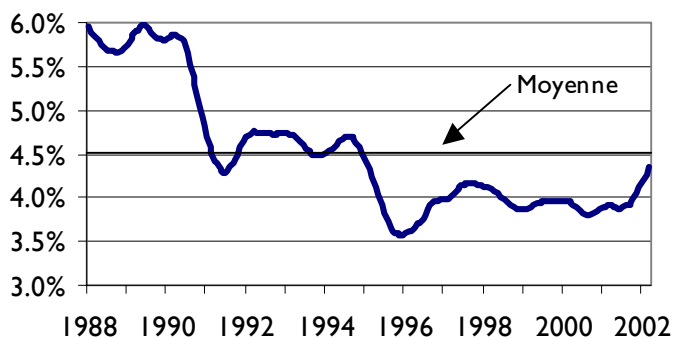
Le logement : de plus en plus important pour l'économie

L'apport du marché de l'habitation à l'économie a crû ces deux dernières années en raison du refoulement de la demande de logements et de la faiblesse des taux hypothécaires.

- Lorsque le marché de l'habitation s'est effondré dans les années 80 et 90, la part de l'économie canadienne occupée par le logement (construction et rénovation résidentielles) est passée de 6 % à son plus bas niveau, 3,5 %, en 1995. Grâce à l'expansion actuelle du marché de l'habitation, elle remonte progressivement vers son niveau moyen, c'est-à-dire 4,5 %.
- Pendant une bonne partie de la décennie qui vient de s'écouler, le marché du logement a mis du temps à réagir à la demande résultant de l'évolution des facteurs démographiques, causant un important refoulement de la demande. Cette demande refoulée s'est relâchée avec la chute des taux hypothécaires. En outre, la faiblesse des marchés financiers a incité les investisseurs à préférer l'immobilier aux autres types d'actifs.
- L'expansion du marché de l'habitation repose aujourd'hui sur des bases plus solides que dans les

années 1980. En effet, les taux hypothécaires ne devraient pas augmenter aussi rapidement qu'à la fin des années 1980, et il y a un certain refoulement de la demande. La croissance devrait donc se poursuivre à moyen terme, et le logement devrait prendre une place de plus en plus grande dans l'économie. ■

Part occupée par l'habitation dans l'économie
(moyenne mobile sur six mois)



Source : Tendances logement, SCHL

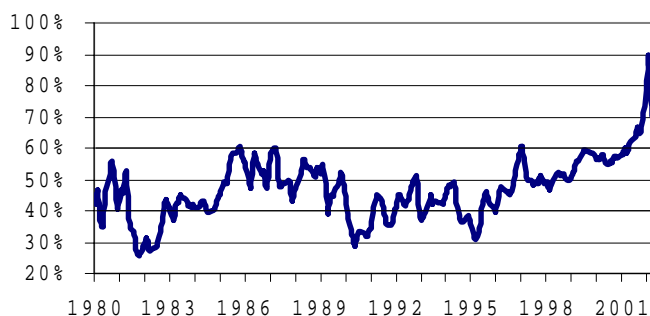
Le marché de la revente se calme

Le temps doux de cet hiver a contribué à propulser les ventes S.I.A.* à de nouveaux sommets et le rapport ventes-nouvelles inscriptions à des niveaux records. On peut s'attendre à un retour à la normale d'ici la fin de l'année.

- L'hiver clément, parmi bien d'autres facteurs, a fait grimper les ventes de logements existants à des niveaux sans précédent au premier trimestre de 2002. Au plus fort de l'activité, en janvier, le nombre de reventes en DDA a atteint la barre des 500 000 pour la première fois, et le rapport ventes-nouvelles inscriptions a touché 90 %, du jamais vu.
- Jusqu'à il y a un an, ce rapport était resté entre 40 et 60 % et affichait depuis longtemps une moyenne de 47 %. Le graphique ci-contre montre que les fortes variations sont de courte durée et sont suivies d'un retour à la moyenne. Le rapport ne peut tout simplement pas demeurer supérieur à 60 % pendant de longues périodes, comme l'indiquent les données historiques.

- Par conséquent, le nombre de ventes devrait redescendre au cours de l'année, et le rapport ventes-nouvelles inscriptions devrait retourner sous les 60 % durant les prochains mois. ■

Rapport ventes-nouvelles inscriptions S.I.A. en baisse après avoir atteint



Source : Tendances Logement SCHL,

Association canadienne de l'immobilier

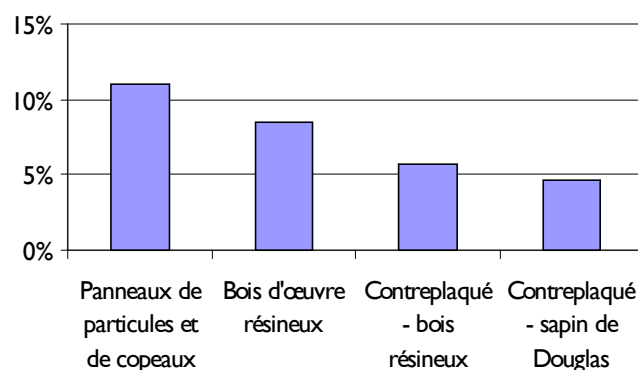
S.I.A. : Service inter-agences. S.I.A. est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI)

Produits du bois : en partie responsables de la hausse des coûts de construction en 2002

Jusqu'à présent en 2002, les prix du bois d'oeuvre, du contreplaqué et du bois d'ingénierie ont grimpé, tandis que ceux des produits dérivés du pétrole et des autres matériaux de construction sont faibles ou à la baisse.

- Pour beaucoup de matériaux de construction, les prix sont restés plutôt stables en 2002. Ce n'est toutefois pas le cas des produits du bois, dont les prix ont crû dans une proportion bien supérieure au taux d'inflation. Les prix des panneaux de particules de bois et des panneaux de copeaux agglomérés ont augmenté de 11 % et ceux du bois d'oeuvre résineux, de 8,5 %. Les prix du contreplaqué de sapin de Douglas et du contreplaqué de résineux se sont élevés de 4,7 et 5,6 % respectivement. Ces hausses sont probablement liées aux droits commerciaux imposés par les États-Unis depuis mai.
- Pour certains matériaux de construction – brique, papier de construction, chaudières, fenêtres et portes, notamment –, les prix ont affiché une faible croissance (inférieure au taux d'inflation). Les salaires des syndiqués, un facteur important dans le coût de la construction résidentielle, ont augmenté de 1,2 % cette année.
- En revanche, les prix des matériaux de construction dérivés du pétrole (moquette, pellicules de polyéthylène, certains matériaux de plastique, etc.) ont diminué cette année. Le béton, les clous, les panneaux de placoplâtre et les appareils d'éclairage sont aussi moins chers cette année. ■

Prix des produits du bois : fortes hausses en 2002



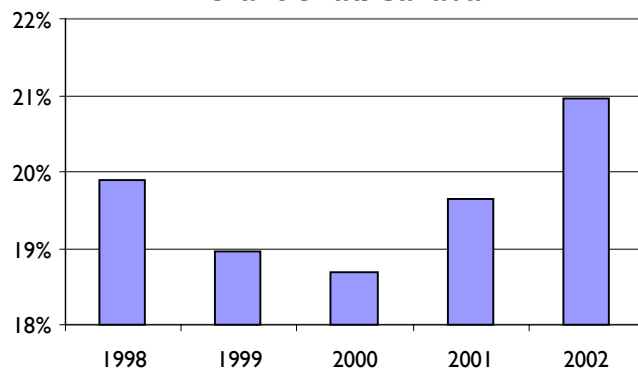
Source : Tendances logement, SCHL

De plus en plus de Canadiens préfèrent vivre dans des copropriétés

Les mises en chantier de copropriétés et la part de marché occupée par ce type d'habitations ont augmenté ces dernières années.

- À mesure que la population canadienne vieillit, de plus en plus de gens préfèrent vivre dans des habitations en copropriété, qui exigent peu d'entretien. En outre, les accédants à la propriété sont nombreux à choisir une copropriété : grâce aux bas taux hypothécaires, les copropriétés de prix modeste sont devenues une option plus attrayante que la location d'un logement.
- La proportion de copropriétés sur l'ensemble des mises en chantier augmente au Canada. Cette année, 21 % des logements mis en chantier étaient des copropriétés (soit une hausse de 2,3 points de pourcentage par rapport à 2000). Il y en a eu une forte proportion de copropriétés mises en chantier à Vancouver (45 %), à Toronto (29 %), à Montréal (26 %) et à Edmonton (26 %).
- Pour la période de janvier à mai, les mises en chantier de copropriétés au Canada ont crû de 7,1 % par rapport à la même période en 2001. Elles ont été très nombreuses sur les marchés d'Edmonton, d'Ottawa-Gatineau et de Montréal, mais elles ont reculé légèrement à Calgary et à Halifax. ■

Proportion de copropriétés mises en chantier au Canada



Source : Tendances logement, SCHL

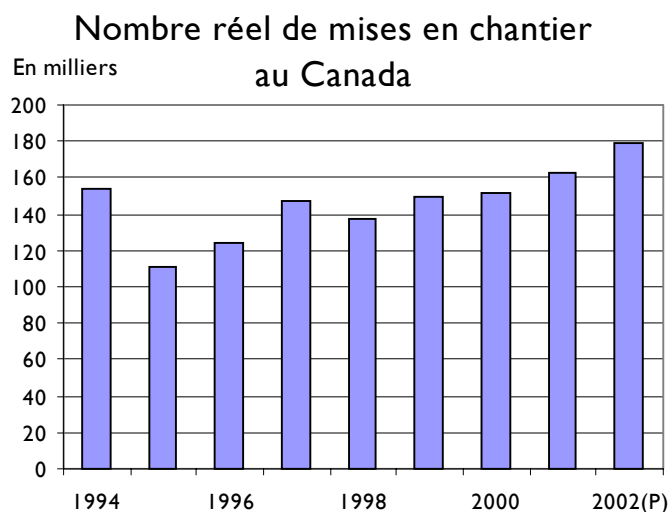
Combien de temps la croissance durera-t-elle?

Le cycle du marché canadien de l'habitation est dans une phase d'expansion, soutenue par la croissance économique et la vigueur exceptionnelle de l'immigration. Au cours des trois prochaines années, les mises en chantier plafonneront, avant de commencer à redescendre.

- Durant les cinq prochaines années, la demande de logements sera stimulée par la croissance économique et les niveaux quasi records d'immigration. Le marché canadien de l'habitation est en pleine période d'expansion. Grâce à la hausse des ventes de logements, au resserrement des marchés locatifs et à la progression du revenu, favorisés par la reprise économique, les mises en chantier résidentielles au Canada atteindront leur niveau le plus élevé en 12 ans.
- Toutefois, les cycles de la construction résidentielle dans les provinces n'évoluent pas au même rythme. Par exemple, en Alberta, le cycle des mises en chantier est à son point culminant. En Ontario, il a dépassé le milieu de sa phase d'expansion, tandis qu'il est en pleine phase de croissance au Québec et en Saskatchewan. En Colombie-Britannique, le cycle de la construction a atteint récemment son point le plus bas et il entre à peine dans sa phase de reprise.
- La demande de logements à long terme évolue en fonction de facteurs démographiques qui caractérisent la population canadienne. En ce moment, le taux de croissance annuel moyen est inférieur à 1 %, pour l'ensemble de la population, et de presque 1,3 % pour la population active. Ces taux sont modérés comparé

aux normes historiques. Comme facteur de croissance, l'immigration surpasse largement l'accroissement naturel de la population (résultant de l'excédent des naissances sur les décès).

- L'an dernier, le Canada a accueilli plus de 250 000 immigrants, soit environ 25 000 de plus que le plafond prévu. Le plan à long terme du gouvernement, dévoilé par Citoyenneté et Immigration Canada, consiste à augmenter le taux cible d'immigration pour le porter à 1 % de la population canadienne. Les taux cibles réels dépendront des ressources dont dispose le Canada et de la capacité du pays à intégrer les nouveaux arrivants. D'ici 2011, on estime que les nouveaux arrivants au Canada contribueront dans une large proportion à la croissance de la population active au pays.
- Il faut souligner que, comme la majorité des *baby-boomers* possèdent déjà une habitation, le point culminant de la période d'expansion actuelle du marché de l'habitation sera moins élevé qu'en 1976 et qu'en 1987. Les mises en chantier plafonneront au cours des trois prochaines années, pour ensuite décélérer.■



Source : Tendances logement, SCHL

Prévisions : moyenne annuelle des mises en chantier, 2002-2006	
Terre-Neuve	1 800
Île-du-Prince-Édouard	650
Nouvelle-Écosse	4 150
Nouveau-Brunswick	3 350
Québec	32 800
Ontario	72 900
Manitoba	2 800
Saskatchewan	2 650
Alberta	29 900
Colombie-Britannique	23 250
Canada	174 200

*Chiffres arrondis : la somme peut ne pas être égale au total indiqué pour le Canada

Source : Tendances logement, SCHL

Données du marché de l'habitation (DDA)

	2001	T3:01	T4:01	T1:02	M4:02	M5:02	M6:02
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	162,7	156,3	171,6	204,2	184,7	202,5	200,8
Variation en %	7,3	-5,0	9,8	19,0	-11,2	9,6	-0,8
Canada, toutes catégories, régions rurales	20,5	18,8	20,1	29,5	24,4	24,4	24,4
Variation en %	-0,7	-11,3	6,9	46,8	-17,3	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	142,3	137,5	151,5	174,7	160,3	178,1	176,4
Variation en %	8,6	-4,0	10,2	15,3	-10,2	11,1	-1,0
Canada, log. individuels, régions urbaines	78,2	77,8	85,0	97,6	98,4	107,4	102,5
Variation en %	5,2	5,1	9,3	14,8	-4,7	9,1	-4,6
Canada, log. collectifs, régions urbaines	64,1	59,7	66,5	77,1	61,9	70,7	73,9
Variation en %	13,0	-13,9	11,4	15,9	-17,8	14,2	4,5
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	1,8	2,0	2,1	1,7	2,4	3,0	2,4
Variation en %	22,5	11,1	5,0	-19,0	41,2	25,0	-20,0
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,7	0,8	1,1	0,5	0,7	1,3	0,6
Variation en %	-4,9	100,0	37,5	-54,5	-12,5	85,7	-53,8
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	4,1	4,1	4,5	4,3	4,4	4,8	4,7
Variation en %	-7,7	10,8	9,8	-4,4	18,9	9,1	-2,1
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	3,5	3,4	4,5	2,4	4,3	3,7	4,3
Variation en %	12,4	3,0	32,4	-46,7	65,4	-14,0	16,2
Québec, toutes catégories et régions	27,7	25,7	31,0	41,4	39,7	39,2	40,5
Variation en %	12,1	-3,7	20,6	33,5	-2,5	-1,3	3,3
Ontario, toutes catégories et régions	73,3	70,5	72,7	89,6	75,0	84,8	79,8
Variation en %	2,5	-6,5	3,1	23,2	-13,8	13,1	-5,9
Manitoba, toutes catégories et régions	3,0	2,9	2,8	3,4	3,3	3,9	3,7
Variation en %	15,7	-14,7	-3,4	21,4	-5,7	18,2	-5,1
Saskatchewan, toutes catégories et régions	2,4	2,6	3,0	2,3	2,7	2,4	2,2
Variation en %	-5,3	44,4	15,4	-23,3	50,0	-11,1	-8,3
Alberta, toutes catégories et régions	29,2	27,9	32,2	39,9	36,9	38,3	39,9
Variation en %	11,1	-5,7	15,4	23,9	-21,8	3,8	4,2
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	17,2	16,4	17,7	18,7	15,3	21,1	22,7
Variation en %	19,5	-10,9	7,9	5,6	-19,5	37,9	7,6

SOURCE : SCHL

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

TENDANCES LOGEMENT

Mises en chantier en régions urbaines (DDA)*

	2001	T3:01	T4:01	T1:02	M4:02	M5:02	M6:02
Canada	142,3	137,5	151,5	174,7	160,3	178,1	176,4
Terre-Neuve	1,2	1,3	1,5	1,6	1,7	2,3	1,7
Île-du-Prince-Édouard	0,4	0,5	0,5	0,4	0,5	1,1	0,4
Nouvelle-Écosse	2,8	2,6	3,2	3,0	3,0	3,4	3,3
Nouveau-Brunswick	2,2	2,3	3,5	1,5	2,9	2,3	2,9
Québec	21,9	21,1	25,0	31,6	31,3	30,8	32,1
Ontario	70,3	67,3	69,6	83,2	72,1	81,9	76,9
Manitoba	1,6	1,8	1,5	1,8	1,7	2,3	2,1
Saskatchewan	1,8	1,9	2,4	1,8	2,1	1,8	1,6
Alberta	24,5	24,0	27,9	32,2	30,9	32,3	33,9
Colombie-Britannique	15,7	14,7	16,4	17,6	14,1	19,9	21,5

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2001	T3:01	T4:01	T1:02	M4:02	M5:02	M6:02
Logements neufs*							
Indiv. et jum. achevés et inocc., en milliers	5,8	5,7	5,3	5,1	4,9	4,8	n.d.
Variation en %	-7,0	-3,0	-6,7	-5,5	-1,9	-0,2	n.d.
Rang. et app. achevés et inocc., en milliers	6,1	5,7	5,2	5,2	5,2	5,4	n.d.
Variation en %	-23,4	-17,1	-8,6	0,4	-2,3	3,9	n.d.
Indice des prix (1992 = 100)	106,1	106,5	107,1	108,2	109,4	110,0	n.d.
Variation en %	2,7	0,8	0,5	1,0	0,6	0,5	n.d.
Logements existants**							
Ventes S.I.A. (en milliers de logements)	380,6	379,6	424,0	464,9	440,8	413,5	n.d.
Variation en %	14,0	2,3	11,7	9,6	3,5	-6,2	n.d.
Prix moyens S.I.A. (en milliers de \$)	171,6	173,6	176,7	182,4	187,6	187,3	n.d.
Variation en %	4,7	2,2	1,8	3,2	0,4	-0,1	n.d.
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an (en %)	6,14	6,03	4,70	4,80	5,40	5,55	5,55
Taux hypothécaire à 5 ans (en %)	7,40	7,50	6,87	7,05	7,45	7,40	7,25

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

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

n.d. : données non disponibles.

*Données désaisonnalisées.

**Données désaisonnalisées et annualisées (DDA).