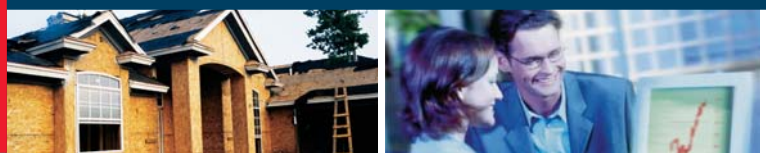
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

Canada



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : mai 2009

Aperçu du marché canadien

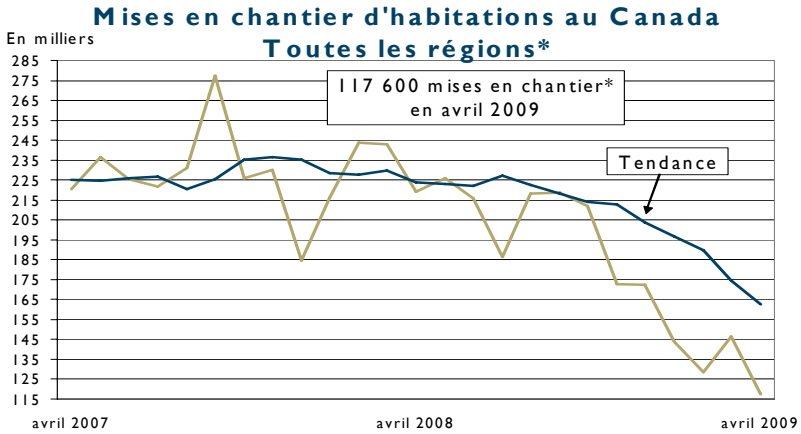
Marché du neuf

Le niveau des mises en chantier d'habitations a diminué en avril

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada est descendu de 146 500 en mars à 117 600 en avril.

Le repli du rythme des mises en chantier d'habitations observé en avril s'explique en partie par le segment des logements collectifs, où les mises en chantier peuvent varier beaucoup d'un mois à l'autre. La baisse s'est produite en grande partie en Ontario, dans la catégorie des copropriétés.

Figure 1



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

Table des matières

Aperçu du marché canadien 1

Statistiques sur les mises en chantier 4

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Baisse du niveau des mises en chantier en milieu urbain en avril

En avril, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du pays a régressé de 23,9 % et s'est établi à 97 000. Il a diminué de 32,6 % dans le segment des logements collectifs et de 8,5 % dans celui des maisons individuelles, pour s'établir respectivement à 54 800 et à 42 200.

Toujours en avril, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a fléchi dans toutes les grandes régions du Canada, sauf en Colombie-Britannique (1,0 %), où il s'est établi à 9 900. Il a régressé de 43,7 % en Ontario (34 100), de 16 % dans la région de l'Atlantique (6 800), de 6,5 % au Québec (33 100) et de 3,0 % dans les Prairies (13 100).

On évalue à 20 600 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois d'avril.

Le cumul annuel (chiffres réels) des mises en chantier est plus bas qu'à pareille époque en 2008

Dans les régions urbaines et rurales, le nombre réel d'habitations mises en chantier durant les quatre premiers mois de 2009 a diminué dans une proportion estimative de 48,2 % par rapport à celui, relativement élevé, enregistré à la même période en 2008. En milieu urbain, le nombre d'unités commencées entre janvier et avril a reculé de 47,3 % dans le segment des maisons individuelles et de 50,4 % dans celui des logements collectifs. Quant au cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain, on estime qu'il s'est replié de 49,3 % en regard de celui des quatre premiers mois de 2008.

La croissance du prix des habitations neuves a ralenti en mars

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a baissé de 2,4 % en mars comparativement au même mois l'an dernier.

En mars 2009, l'IPLN a présenté par rapport à mars 2008 des hausses supérieures à 10 % dans deux centres seulement, soit à St. John's (20,8 %) et à Regina (12,7 %). Il a régressé à Edmonton (-12,3 %), Saskatoon (-11,2 %), Calgary (-8,7 %), Vancouver (-7,8 %), Victoria (-6,6 %), St. Catharines-Niagara (-1,1 %) et Hamilton (-0,8 %).

Marché de la revente

Les ventes S.I.A.®[1] ont augmenté en avril

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) a progressé de 11,2 % en avril : de 31 331 en mars, il est passé à 34 838 le mois suivant.

Le nombre réel de ventes S.I.A.® conclues en avril 2009 est de 11,8 % inférieur au total enregistré un an plus tôt; il se situe à 43 473.

Baisse des nouvelles inscriptions S.I.A.® en avril

Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® s'est replié de 1,8 % : il est passé de 68 082 en mars à 66 843 en avril.

Le nombre réel de nouvelles inscriptions a été de 21,5 % moins élevé qu'en avril 2008.

[1] Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

[2] *Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 40 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré.*

Augmentation du RVNI en avril

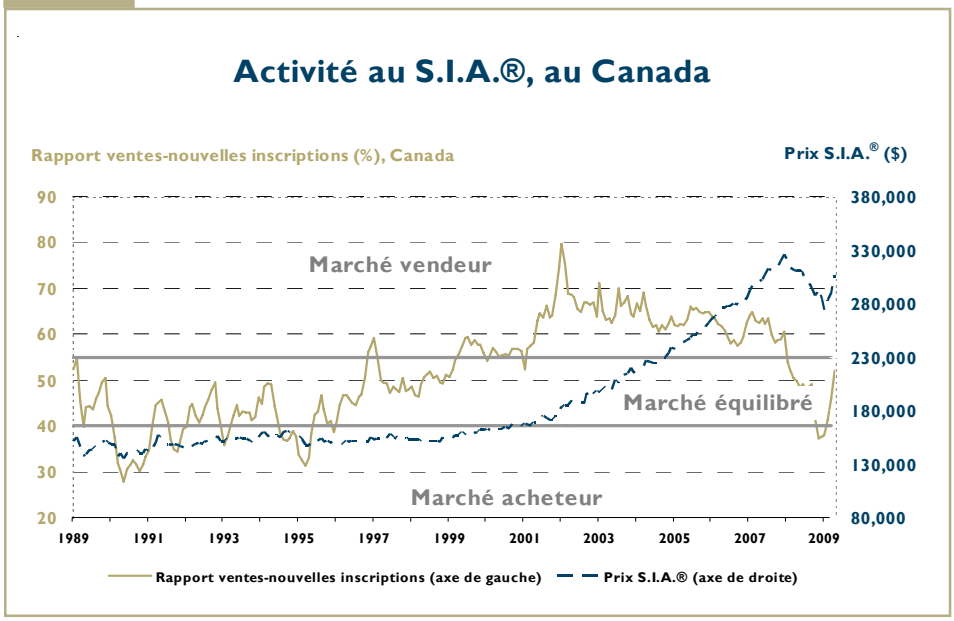
Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI)[2] est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation de la demande.

Durant presque la totalité des dix dernières années, le marché canadien de la revente a été favorable aux vendeurs. Toutefois, le fléchissement du RVNI et la décélération de la croissance des prix observés ces derniers temps indiquent que le marché a évolué vers son point d'équilibre. Au Canada, le RVNI désaisonnalisé s'est chiffré à 52,1 % en avril, alors qu'il était de 46,0 % en mars : il se situe dans la fourchette caractéristique d'un marché équilibré.

Toujours en avril, le prix S.I.A.® moyen désaisonnalisé au Canada a avancé de 0,9 % en regard de mars et s'est établi à 292 119 $. Quant au prix S.I.A.® moyen non désaisonnalisé, il a diminué de 3,2 % en avril par rapport au même mois en 2008.

La baisse du prix S.I.A.® moyen réel s'explique en partie par le repli persistant des ventes dans les marchés où les habitations sont particulièrement chères, comme la Colombie-Britannique et l'Alberta, où le nombre de transactions a régressé respectivement de 15,7 % et de 12,1 % en regard de l'an dernier.

Figure 2



Les données sont désaisonnalisées et annualisées.
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Conjoncture économique

Au Canada, le nombre d'emplois a monté de 36 000 en avril. La presque totalité des gains enregistrés au chapitre de l'emploi sont attribuables au travail indépendant. Le taux d'emploi est passé de 61,9 %, en mars, à 62,0 %, le mois suivant. Le taux de chômage au Canada est resté à 8,0 % en avril.

La Banque du Canada, comme d'autres grandes banques centrales, a baissé son taux directeur. Le 21 avril 2009, elle a réduit à 0,25 % son taux cible du financement à un jour. Selon la Banque du Canada, les perspectives économiques demeurent incertaines à l'échelle du globe, et la stabilisation du système financier mondial est une condition préalable à la reprise économique.

L'Indice des prix à la consommation (IPC) a progressé de 0,4 % en avril par rapport au niveau atteint un an plus tôt, soit moins rapidement qu'en mars (1,2 %). En données désaisonnalisées, les prix à la consommation ont fléchi de 0,3 % en avril par rapport à mars. ■

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2008	T3:08	T4:08	T1:09	M2:09	M03:09	M04:09
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	**211.1**	**207.7**	**184.9**	**139.4**	**128.4**	**146.5**	**117.6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-7.6	-4.5	-11.0	-24.6	-10.9	14.1	-19.7
Canada, toutes catégories, régions rurales	**23.7**	**26.3**	**22.1**	**19.1**	**19.1**	**19.1**	**20.6**
Variation en % par rapport à la période précédente	-31.5	6.0	-16.0	-13.6	0.0	0.0	7.9
Canada, toutes catégories, régions urbaines	**187.4**	**181.4**	**162.8**	**120.3**	**109.3**	**127.4**	**97.0**
Variation en % par rapport à la période précédente	-3.3	-5.9	-10.3	-26.1	-12.6	16.6	-23.9
Canada, log. individuels, régions urbaines	**74.4**	**72.8**	**66.9**	**47.4**	**45.8**	**46.1**	**42.2**
Variation en % par rapport à la période précédente	-18.1	-5.3	-8.1	-29.1	-9.7	0.7	-8.5
Canada, log. collectifs, régions urbaines	**112.9**	**108.6**	**95.9**	**72.9**	**63.5**	**81.3**	**54.8**
Variation en % par rapport à la période précédente	9.8	-6.3	-11.7	-24.0	-14.5	28.0	-32.6
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	**3.3**	**3.4**	**3.6**	**3.4**	**3.2**	**3.3**	**2.8**
Variation en % par rapport à la période précédente	23.1	13.3	5.9	-5.6	-17.9	3.1	-15.2
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	**0.7**	**0.6**	**0.7**	**0.4**	**0.5**	**0.4**	**0.5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-5.1	-14.3	16.7	-42.9	0.0	-20.0	25.0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	**4.0**	**4.1**	**3.4**	**3.7**	**4.7**	**3.8**	**2.5**
Variation en % par rapport à la période précédente	-16.2	10.8	-17.1	8.8	80.8	-19.1	-34.2
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	**4.3**	**4.1**	**4.0**	**3.3**	**3.2**	**3.4**	**4.2**
Variation en % par rapport à la période précédente	0.8	-8.9	-2.4	-17.5	-8.6	6.3	23.5
Québec, toutes catégories et régions	**47.9**	**47.6**	**47.7**	**41.3**	**36.9**	**43.6**	**41.1**
Variation en % par rapport à la période précédente	-1.3	-0.2	0.2	-13.4	-15.2	18.2	-5.7
Ontario, toutes catégories et régions	**75.1**	**74.8**	**67.8**	**54.3**	**47.1**	**62.6**	**36.3**
Variation en % par rapport à la période précédente	10.2	-5.1	-9.4	-19.9	-11.8	32.9	-42.0
Manitoba, toutes catégories et régions	**5.5**	**5.4**	**5.8**	**3.4**	**3.7**	**3.5**	**3.1**
Variation en % par rapport à la période précédente	-3.5	-6.9	7.4	-41.4	19.4	-5.4	-11.4
Saskatchewan, toutes catégories et régions	**6.8**	**7.2**	**5.3**	**2.2**	**2.3**	**2.1**	**2.9**
Variation en % par rapport à la période précédente	13.7	-8.9	-26.4	-58.5	4.5	-8.7	38.1
Alberta, toutes catégories et régions	**29.2**	**25.2**	**21.9**	**13.4**	**12.6**	**11.9**	**12.4**
Variation en % par rapport à la période précédente	-39.7	-11.3	-13.1	-38.8	-19.7	-5.6	4.2
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	**34.3**	**35.3**	**24.7**	**14.0**	**14.2**	**11.9**	**11.7**
Variation en % par rapport à la période précédente	-12.4	-4.9	-30.0	-43.3	-9.6	-16.2	-1.7

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Données sur le marché de l'habitation, suite (DDA)*

	2008	T3:08	T4:08	T1:09	M2:09	M03:09	M04:09
Canada, toutes catégories, régions urbaines	187.4	181.4	162.8	120.3	109.3	127.4	97.0
Terre-Neuve, toutes catégories, régions urbaines	2.2	2.4	2.5	2.4	2.2	2.3	1.9
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories, régions urbaines	0.5	0.4	0.6	0.2	0.3	0.2	0.3
Nouvelle-Écosse, toutes catégories, régions urbaines	3.3	3.3	2.9	3.0	4.0	3.1	1.5
Nouveau-Brunswick, toutes catégories, régions urbaines	3.1	3.0	2.9	2.4	2.3	2.5	3.1
Québec, toutes catégories, régions urbaines	41.6	40.4	40.4	33.1	28.7	35.4	33.1
Ontario, toutes catégories, régions urbaines	71.9	71.3	65.0	52.3	45.1	60.6	34.1
Manitoba, toutes catégories, régions urbaines	3.8	3.7	4.4	2.3	2.6	2.4	1.8
Saskatchewan, toutes catégories, régions urbaines	4.7	4.6	3.5	1.6	1.7	1.5	1.1
Alberta, toutes catégories, régions urbaines	25.4	21.2	19.1	11.1	10.3	9.6	10.2
Colombie-Britannique, toutes catégories, régions urbaines	30.9	31.1	21.5	11.9	12.1	9.8	9.9

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2008	T3:08	T4:08	T1:09	M2:09	M03:09	M04:09
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	**7.6**	**7.6**	**8.5**	**8.9**	**8.9**	**9.0**	**8.8**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	26.2	38.4	37.9	29.4	31.6	26.0	22.4
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	**9.5**	**9.1**	**10.6**	**11.2**	**11.1**	**11.5**	**11.6**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9.9	4.6	15.4	21.0	18.1	26.1	27.3
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	**158.2**	**158.6**	**157.7**	**155.4**	**155.3**	**154.6**	**n.d.**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	3.4	2.3	0.9	-1.6	-1.8	-2.4	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	**434.5**	**446.8**	**346.7**	**346.5**	**349.2**	**376.0**	**418.1**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-17.1	-12.8	-32.5	-27.9	-25.7	-19.5	-10.5
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	**303.6**	**297.9**	**287.8**	**283.5**	**283.3**	**289.3**	**292.1**
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-0.7	-3.4	-9.7	-9.9	-9.7	-7.1	-5.8
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire affiché à 1 an, en % (moyenne sur la période)	**6.70**	**6.75**	**6.10**	**4.83**	**5.00**	**4.50**	**3.90**
Taux hypothécaire affiché à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	**7.06**	**6.95**	**7.05**	**5.71**	**5.79**	**5.55**	**5.25**

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles sont des chiffres réels. Les données mensuelles et trimestrielles sont désaisonnalisées.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

63831_2009_M05