

# A

# CTUALITÉS

# HABITATION

Canada

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

### Aperçu du marché canadien

www.schl.ca

AVRIL 2005

#### Marché du neuf

#### *Légère hausse des mises en chantier en mars*

Le nombre désaisonnalisé annualisé<sup>1</sup> de mises en chantier d'habitations au Canada s'est accru de 0,1 % en mars par rapport à février, passant de 218 100 à 218 400.

L'important volume de mises en chantier enregistré en mars indique que la demande de logements neufs demeure forte, grâce aux faibles taux

hypothécaires et aux niveaux élevés d'emplois. Le nombre de mises en chantier a été plus bas qu'en mars 2004, ce qui donne à penser que l'activité sur le marché de l'habitation est en train de ralentir après avoir culminé en 2004.

#### *Baisse des mises en chantier de maisons individuelles en milieu urbain annulée par la hausse observée du côté des collectifs*

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier

### Sommaire

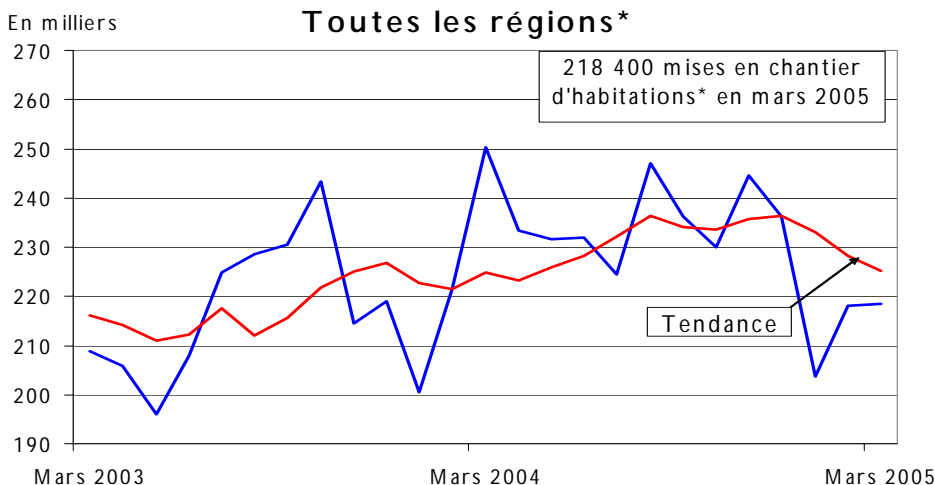
Aperçu du marché canadien..... 1

Qui a l'intention d'acheter une habitation?..... 4

Tableaux :

Données sur les mises en chantier d'habitations... 7

Mises en chantier d'habitations au Canada  
Toutes les régions\*



Source : SCHL

dans les centres urbains du Canada s'est établi à 189 700 en mars, ce qui représente une hausse de 0,2 %. L'augmentation observée du côté des ensembles résidentiels a été atténuée par le recul qu'a accusé la construction de maisons individuelles. Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en régions

Suite à la page 2

\*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 différents des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

<sup>1</sup> 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.

urbaines a progressé de 1,8 % dans le segment des logements collectifs mais a diminué de 1,5 % dans celui des maisons individuelles, se chiffrant respectivement à 96 600 et 93 100.

**Mises en chantier en milieu urbain : hausse en C.-B. et dans les Prairies, baisse dans les autres régions**

En mars, c'est dans l'Ouest du pays que la construction résidentielle a été le plus intense. Par rapport à février, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a grimpé de 11,3 % en Colombie-Britannique et de 9,7 % dans les provinces des Prairies. L'activité a régressé de 10,6 % dans la région de l'Atlantique, de 9,6 % au Québec et de 2,2 % en Ontario.

On évalue à 28 700 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de mars.

**Cumul annuel des mises en chantier en milieu urbain (chiffres réels) : inférieur à celui de la même période l'an dernier**

En chiffres réels, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations dans les centres urbains présente une baisse de 6,0 % par rapport à celui des trois premiers mois de 2004. Il s'est replié de 9,4 % dans le segment des maisons individuelles et de 2,8 % dans celui des logements collectifs.

**Marché de la revente**

**Les ventes S.I.A.® restent élevées**

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences) est monté de 36 928, en janvier, à 38 215, en février, ce qui représente une hausse de 3,5 %.

Le nombre réel de ventes S.I.A.® a diminué de 0,6 % en janvier et février par rapport aux mêmes mois en 2004; il s'est établi à 58 000.

Grâce à la forte demande suscitée par les bas taux d'intérêt et la vigueur du marché de l'emploi, les ventes de logements existants ont atteint un niveau record en 2004, pour la quatrième année consécutive.

**Nouvelles inscriptions S.I.A.® en hausse**

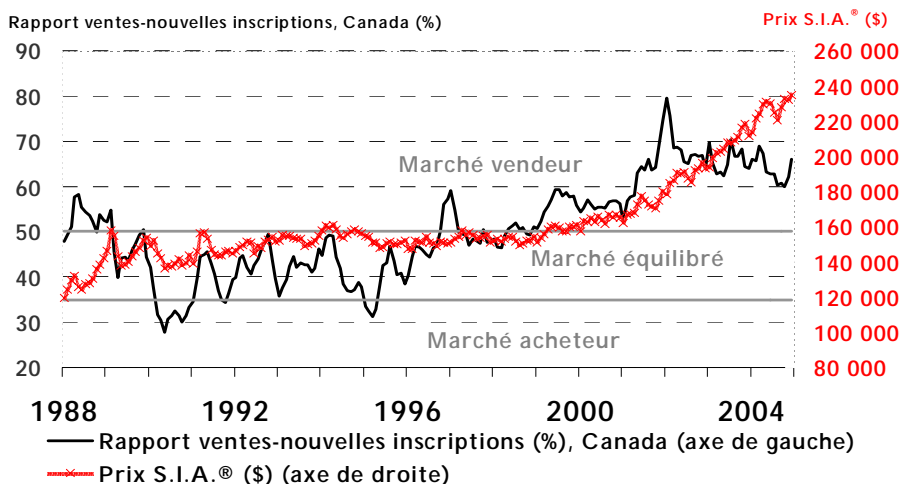
Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® s'est accru de 3,1 % entre janvier et février, passant de 60 095 à 61 975.

Le nombre réel de nouvelles inscriptions enregistrées durant les deux premiers mois de l'année a progressé de 6,2 % en glissement annuel. En 2004, le nombre de nouvelles inscriptions a grimpé de 9,8 % et s'est établi à 727 225, un niveau qui n'avait pas été égalé depuis 1992.

**Les conditions de marché vendeur au Canada continuent de favoriser une croissance du prix S.I.A.® moyen supérieure à l'inflation**

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions 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 approximative de la demande.

**Les conditions de marché vendeur continuent de favoriser la croissance des prix des habitations**



Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Suite à la page 3

Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 35 %, 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 50 % 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*.

En février 2005, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 62 %, signe que le marché penchait nettement du côté des vendeurs. Au Canada, le prix S.I.A.<sup>®</sup> moyen des logements existants a augmenté à un taux annualisé de 8,4 % en février par comparaison à janvier.

## Conjoncture économique

L'emploi est demeuré stable en mars. L'accroissement de l'emploi à temps partiel (+34 000) a été atténué par la baisse de l'emploi à temps plein. Le taux de chômage a fléchi de 0,1 point de pourcentage et s'est chiffré à 6,9 % en mars.

Au premier trimestre de 2005, l'emploi s'est accru de 0,2 % (+25 000). La plus forte création d'emplois a été observée dans les secteurs suivants : commerce de détail; commerce de gros; services d'enseignement; finance, assurances, immobilier et location.

En mars, le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est resté près de son niveau record. Autrement dit, une proportion presque sans précédent de Canadiens sont occupés, ce qui aide à stimuler la confiance des consommateurs et contribue à la vive demande de logements.

Le 12 avril, la Banque du Canada a maintenu à 2,5 % le taux cible du financement à un jour, tout comme elle l'avait fait le 1<sup>er</sup> mars et le 25 janvier.

Comme l'inflation mesurée par l'indice de référence reste en deçà de la cible de 2 %, la Banque du Canada continue de se préoccuper de la vitalité du dollar canadien et de son effet modérateur sur la demande d'exportations canadiennes. La croissance devrait surtout être attribuable à la fermeté de la demande intérieure. Les taux hypothécaires sont demeurés bas et ont aidé à conserver les coûts de financement d'une habitation à un niveau peu élevé.

Les prix des habitations neuves, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont monté de 5,1 % en février 2005 par rapport à février 2004. Il s'agit de la hausse la plus faible enregistrée depuis mars 2004. La vigueur du marché de l'habitation, les coûts accrus des matériaux et de la main-d'oeuvre, ainsi qu'une certaine progression de la valeur des terrains ont contribué à l'augmentation des prix des logements.

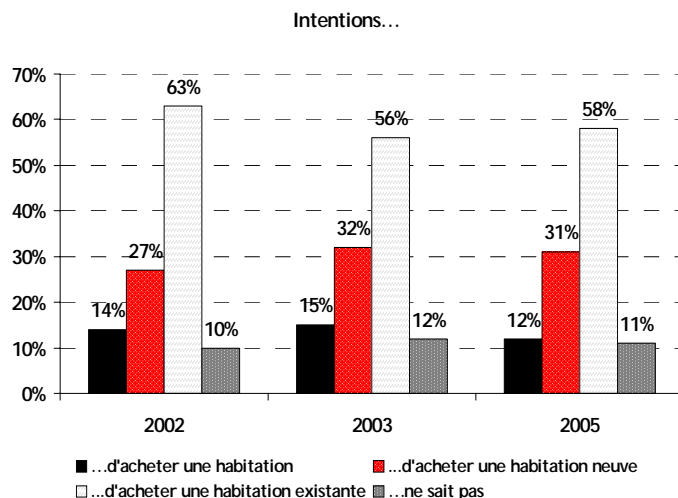
En mars, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 2,3 % par rapport au même mois en 2004. Cet accroissement est principalement attribuable à l'élévation du prix de l'essence, du coût de remplacement des habitations par le propriétaire, du prix des repas au restaurant, des impôts fonciers et du mazout. Elle a toutefois été contenue par la baisse du prix du matériel informatique, des légumes frais et de l'hébergement des voyageurs. ■

## Qui a l'intention d'acheter une habitation?

L'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs qu'a réalisée la SCHL en 2004 a permis de recueillir une foule de renseignements sur les intentions des consommateurs à l'égard de l'achat d'une habitation et sur le type de logement que recherchent les acheteurs potentiels.

### Survol des résultats de l'Enquête

- L'Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs, menée par la SCHL, permet d'obtenir une mine d'informations sur les ménages ayant l'intention d'acheter une habitation dans les douze mois suivants. Les intentions d'achat ont été examinées dans six grands centres urbains du Canada : Vancouver, Calgary, Toronto, Ottawa, Montréal et Halifax.
- Dans le cadre de l'enquête effectuée en 2004, 12 % des ménages interrogés dans ces six grandes villes du pays ont exprimé l'intention d'acheter une habitation dans l'année à venir. Les intentions d'achat les plus marquées ont été observées à Vancouver et à Calgary, où 15 % des ménages ont dit qu'ils prévoient acheter une habitation en 2005<sup>1</sup>. Les pourcentages sont élevés également à Toronto (13 %) et à Ottawa (12 %), mais ils le sont un peu moins à Halifax (11 %) et à Montréal (9 %). Ils sont aussi légèrement inférieurs à ceux de 14 et 15 % relevés lors des deux dernières enquêtes, qui portaient sur les années 2002 et 2003<sup>2</sup>.
- Près de un tiers des ménages qui entendent acheter une habitation cette année prévoient s'en offrir une neuve (31 %). La proportion est presque identique à celle observée pour l'année 2003, soit 32 %.
- Plus de la moitié des acheteurs potentiels (58 %) pensent acquérir un logement existant, soit un peu plus que pour l'année 2003 (56 %).



Source : SCHL (Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs).

### Portrait des acheteurs potentiels

- La majorité des acheteurs potentiels (51 %) ont entre 35 et 54 ans. La proportion s'est accrue par rapport à 2003, car elle s'élevait alors à 37 %. Quant aux acheteurs potentiels âgés de moins de 35 ans, leur pourcentage est passé de presque la moitié à un tiers.
- Les ménages locataires continuent de représenter une part importante du marché. En effet, 60 % des acheteurs potentiels sont actuellement locataires, tandis que les autres (40 %) sont déjà propriétaires.
- La moitié des acheteurs éventuels sont des ménages de petite taille, c'est-à-dire des ménages d'une personne (19 %) ou de deux personnes (31 %).

Suite à la page 5

<sup>1</sup> L'enquête porte sur les ménages ayant l'intention d'acheter une habitation entre le quatrième trimestre de 2004 et celui de 2005.

<sup>2</sup> L'enquête n'a pas été réalisée pour l'année 2004.

## Qui a l'intention d'acheter une habitation? (suite)

- Parmi les ménages ayant l'intention d'acheter une habitation, 40 % n'ont aucun enfant de moins de 18 ans.
- Un peu plus de la moitié des ménages qui pensent acheter un logement ont un revenu total se situant entre 40 000 et 100 000 \$, alors que 15 % gagnent plus de 100 000 \$.

### Revenu total du ménage

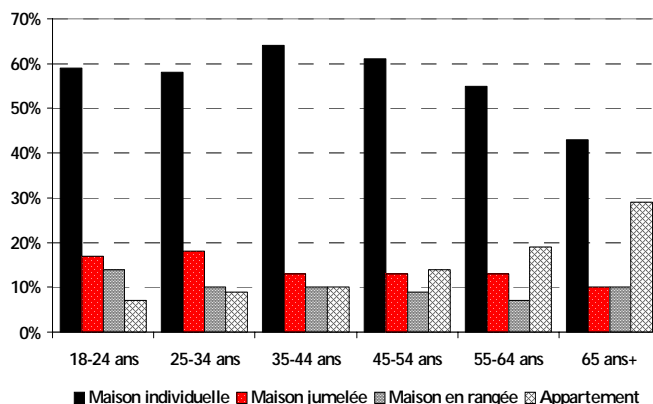
Moins de 40 000 \$	13%
De 40 000 \$ à 59 999 \$	18%
De 60 000 \$ à 79 999 \$	15%
De 80 000 \$ à 99 999 \$	18%
De 100 000 \$ à 119 999 \$	7%
120 000 \$ ou plus	8%

Source : SCHL (Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs).

- Près de deux tiers des acheteurs éventuels (66 %) envisagent de s'offrir une habitation plus grande que celle qu'ils occupent.
- La plupart des acheteurs contracteront un prêt à rapport prêt-valeur élevé. Plus de la moitié des acheteurs potentiels (52 %) prévoient faire une mise de fonds d'un montant inférieur à 25 % de la valeur de leur nouveau logement.
- Pour 48 % des acheteurs potentiels, la principale source utilisée pour constituer la mise de fonds sera les économies, alors que 28 % pensent se servir essentiellement des gains d'avoir propre tirés de la vente de leur logement. Dans 8 % des cas, les acheteurs potentiels utiliseront des fonds REER admissibles au Régime d'accèsion à la propriété, alors que 4 % contracteront un prêt d'une banque ou d'une coopérative de crédit.

- Dans tous les groupes d'âges, la majorité des acheteurs éventuels préfèrent les maisons individuelles. En effet, 59 % de tous les répondants penchent pour un logement individuel, alors que seulement 15 % prétendent aimer mieux un jumelé. Par ailleurs, lorsqu'on examine les données par groupe d'âges, on constate que la préférence pour les appartements croît progressivement avec l'âge.

Dans tous les groupes d'âges, la maison individuelle est le type d'habitation le plus prisé



Source : SCHL (Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs).

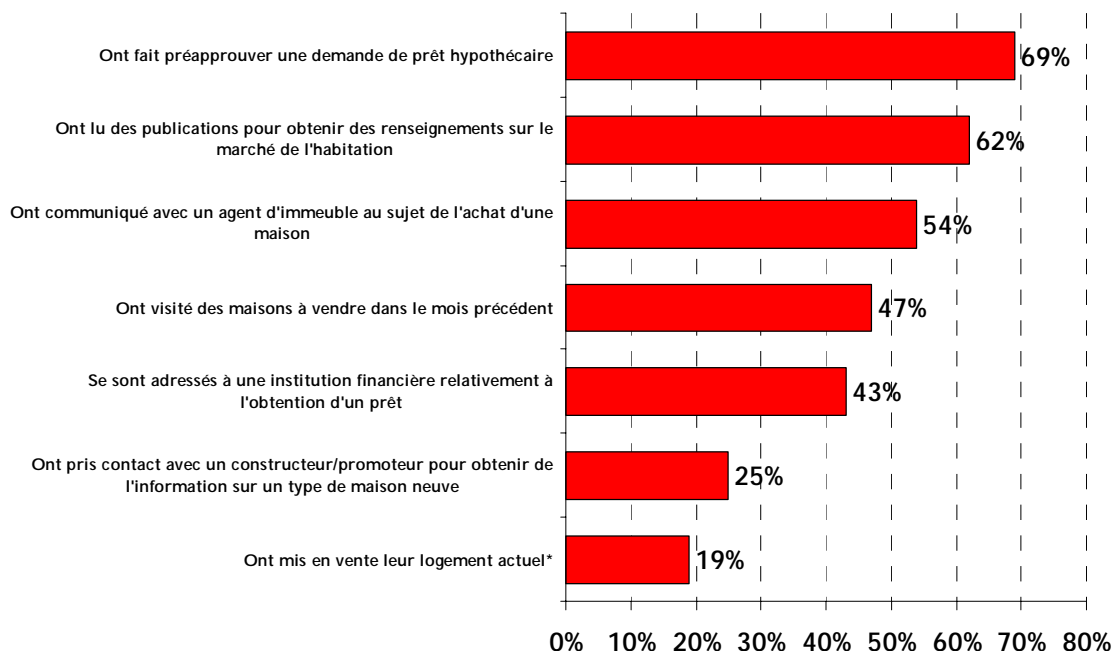
- À l'échelle nationale, 32 % des acheteurs potentiels recherchent une habitation dont le prix se situe entre 200 000 et 300 000 \$. Dans le groupe des 55 à 64 ans, une proportion plus élevée (37 %) entend en acheter une de plus de 300 000 \$, alors que le pourcentage est de 32 % toutes catégories d'âges confondues. Seulement 30 % des acheteurs potentiels âgés de 65 ans ou plus et 27 % de ceux ayant entre 25 et 34 ans ont l'intention d'acquérir une habitation dont le prix dépasse 300 000 \$.

Suite à la page 6

## Qui a l'intention d'acheter une habitation? (suite)

- Dans le cadre de l'Enquête, on a demandé aux participants quelles démarches ils avaient déjà entreprises en vue d'acheter un logement. La plus répandue, parmi les acheteurs potentiels, était d'avoir fait approuver préalablement une demande de prêt (69 %). En outre, 62 % avaient lu des publications portant sur l'habitation. Enfin, seulement 19 % des acheteurs éventuels qui étaient propriétaires au moment de l'Enquête avaient déjà mis leur logement en vente. ■

### Quelles démarches ont-ils entreprises?



\* En pourcentage du nombre de propriétaires seulement.

Source : SCHL (Enquête sur les intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs).

Collaborateurs : Julie Taylor

Bob Dugan

### Questions :

Julie Taylor, 1-613-748-2239  
ou [jtaylor@cmhc-schl.gc.ca](mailto:jtaylor@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, 2005.

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.

N° du produit : 63830-2005-04

## Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2004	T3:04	T4:04	T1:05	M1:05	M2:05	M3:05
<b>Mises en chantier, en milliers de logements</b>							
<b>Canada, toutes catégories et régions</b>	<b>233,4</b>	<b>236,3</b>	<b>236,9</b>	<b>213,3</b>	<b>203,7</b>	<b>218,1</b>	<b>218,4</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	6,9	1,7	0,3	-10,0	-13,8	7,1	0,1
<b>Canada, toutes catégories, régions rurales</b>	<b>29,0</b>	<b>32,7</b>	<b>30,4</b>	<b>28,7</b>	<b>28,7</b>	<b>28,7</b>	<b>28,7</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	9,5	38,0	-7,0	-5,6	-5,6	0,0	0,0
<b>Canada, toutes catégories, régions urbaines</b>	<b>204,4</b>	<b>203,6</b>	<b>206,5</b>	<b>184,6</b>	<b>175,0</b>	<b>189,4</b>	<b>189,7</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	-2,4	1,4	-10,6	-15,0	8,2	0,2
<b>Canada, log. individuels, régions urbaines</b>	<b>103,9</b>	<b>105,2</b>	<b>102,5</b>	<b>93,4</b>	<b>92,8</b>	<b>94,5</b>	<b>93,1</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	3,6	0,3	-2,6	-8,9	-9,2	1,8	-1,5
<b>Canada, log. collectifs, régions urbaines</b>	<b>100,5</b>	<b>98,4</b>	<b>104,0</b>	<b>91,2</b>	<b>82,2</b>	<b>94,9</b>	<b>96,6</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	9,7	-5,2	5,7	-12,3	-20,7	15,5	1,8
<b>Terre-Neuve, toutes catégories et régions</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>3,1</b>	<b>2,8</b>	<b>3,9</b>	<b>2,7</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	3,6	0,0	6,9	0,0	39,3	-30,8
<b>Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	12,9	-27,3	-12,5	114,3	157,1	-27,8	0,0
<b>Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions</b>	<b>4,7</b>	<b>4,9</b>	<b>4,7</b>	<b>4,0</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>	<b>3,6</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	16,7	-4,1	-14,9	-22,2	0,0	-14,3
<b>Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions</b>	<b>3,9</b>	<b>4,3</b>	<b>4,0</b>	<b>3,2</b>	<b>2,7</b>	<b>3,0</b>	<b>3,9</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,1	4,9	-7,0	-20,0	-40,0	11,1	30,0
<b>Québec, toutes catégories et régions</b>	<b>58,4</b>	<b>60,5</b>	<b>60,6</b>	<b>55,1</b>	<b>57,0</b>	<b>56,2</b>	<b>52,1</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	10,4	0,2	-9,1	-6,1	-1,4	-7,3
<b>Ontario, toutes catégories et régions</b>	<b>85,1</b>	<b>85,8</b>	<b>84,4</b>	<b>71,3</b>	<b>67,7</b>	<b>73,9</b>	<b>72,3</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	-0,1	-2,3	-1,6	-15,5	-16,7	9,2	-2,2
<b>Manitoba, toutes catégories et régions</b>	<b>4,4</b>	<b>5,7</b>	<b>4,0</b>	<b>4,3</b>	<b>3,8</b>	<b>4,0</b>	<b>5,2</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	5,6	35,7	-29,8	7,5	0,0	5,3	30,0
<b>Saskatchewan, toutes catégories et régions</b>	<b>3,8</b>	<b>3,2</b>	<b>4,2</b>	<b>2,5</b>	<b>2,8</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	14,1	-31,9	31,3	-40,5	-24,3	-10,7	-12,0
<b>Alberta, toutes catégories et régions</b>	<b>36,3</b>	<b>34,7</b>	<b>39,6</b>	<b>36,7</b>	<b>32,6</b>	<b>37,4</b>	<b>40,1</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	1,2	14,1	-7,3	-16,0	14,7	7,2
<b>Colombie-Britannique, toutes catégories et régions</b>	<b>32,9</b>	<b>33,5</b>	<b>31,8</b>	<b>31,6</b>	<b>28,3</b>	<b>31,7</b>	<b>35,0</b>
Variation en % par rapport à la période précédente	25,8	-2,6	-5,1	-0,6	-18,2	12,0	10,4

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.

Mises en chantier par région urbaine (en DDA)\*

	2004	T3:04	T4:04	T1:05	M1:05	M2:05	M3:05
Canada	204,4	203,6	206,5	184,6	175,0	189,4	189,7
Terre-Neuve	2,1	2,1	2,2	2,5	2,2	3,3	2,1
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,5	0,4	1,1	1,4	0,9	0,9
Nouvelle-Écosse	3,3	3,5	3,1	2,5	2,7	2,7	2,1
Nouveau-Brunswick	2,6	3,0	2,5	1,8	1,3	1,6	2,5
Québec	46,7	44,1	49,3	41,6	43,5	42,7	38,6
Ontario	79,9	81,4	77,2	69,4	65,8	72,0	70,4
Manitoba	2,9	3,9	2,6	2,7	2,2	2,4	3,6
Saskatchewan	3,1	2,9	3,3	2,0	2,3	2,0	1,7
Alberta	32,2	30,5	35,6	32,0	27,9	32,7	35,4
Colombie-Britannique	30,9	31,7	30,3	29,0	25,7	29,1	32,4

\* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2004	T3:04	T4:04	T1:05	M1:05	M2:05	M3:05
<b>Logements neufs</b>							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,2	5,0	5,7	5,7	5,6	5,7	5,7
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,3	8,3	12,6	12,5	13,5	14,0	10,0
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	6,7	6,7	8,3	8,8	8,5	8,6	9,3
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	18,9	18,6	37,1	49,6	41,4	51,2	56,4
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	123,2	124,2	125,4	n.d.	126,1	126,5	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,5	5,9	5,4	n.d.	5,2	5,1	n.d.

Logements existants

Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	461,1	460,6	451,3	n.d.	443,1	458,6	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	6,0	-0,5	0,6	n.d.	2,7	4,3	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$CAN)**	226,2	225,8	233,1	n.d.	238,2	239,9	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,2	7,4	8,1	n.d.	10,0	8,5	n.d.

Marché hypothécaire

Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,59	4,60	4,90	4,88	4,80	4,80	5,05
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,23	6,38	6,25	6,12	6,05	6,05	6,25

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

n.d. : données non disponibles

\* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)

\*\* Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.