

HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Construction résidentielle : un excellent début d'année

Le nombre désaisonnalisé annualisé¹ de mises en chantier d'habitations au Canada a augmenté entre décembre et janvier, passant de 232 600 à 248 100.

Le grand nombre de logements dont on a entamé la construction en janvier montre que la demande d'habitations pour propriétaire-occupant

demeure vigoureuse, ce dont témoigne également l'important volume des ventes d'habitations existantes qui a été observé dans la seconde moitié de 2005. Les mises en chantier de maisons individuelles ont été particulièrement abondantes, puisque leur nombre a touché un sommet qui n'avait pas été égalé depuis janvier 1990. Malgré ce début d'année animé, on s'attend à ce que l'activité ralentisse en 2006 par rapport à 2005. Le relèvement des

FÉVRIER 2006

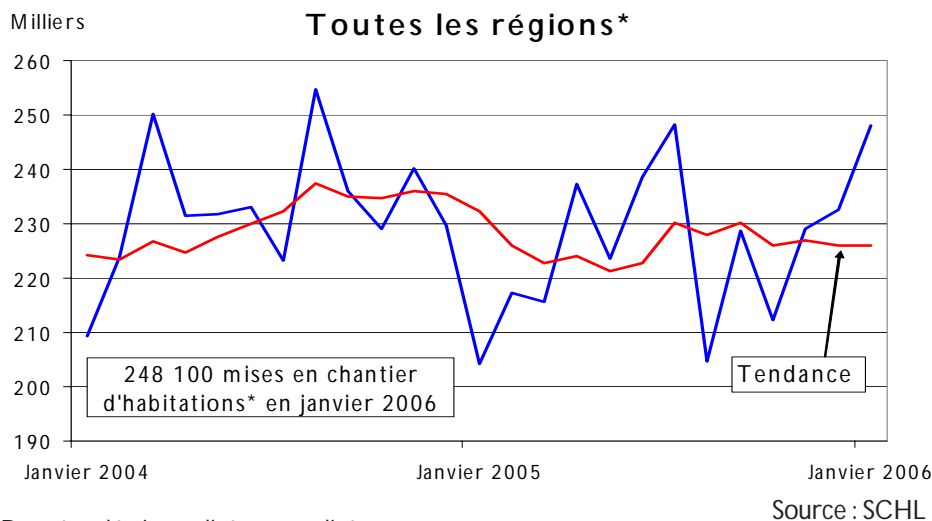
Sommaire

Aperçu du marché canadien ----- 1

Les flux migratoires interprovinciaux sont de bon augure pour le marché de l'habitation dans les provinces de l'Ouest ----- 4

Tableaux statistiques

Mises en chantier ----- 7

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

*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.

charges de remboursement hypothécaire qui résultera de l'ascension des prix des habitations et de la légère hausse des taux hypothécaires va contribuer au tassement de la demande tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant.

Augmentation des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs en milieu urbain en janvier

Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du

Suite à la page 2

Canada s'est élevé à 215 500 en janvier; il affiche ainsi une amélioration de 8,3 % en regard de décembre, l'activité s'étant intensifiée aussi bien dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. Du côté des collectifs, il a progressé de 2,4 % pour se situer à 103 500, tandis qu'il a grimpé de 14,5 % dans la catégorie des maisons individuelles et s'est établi à 112 000.

Les mises en chantier en milieu urbain ont évolué à la hausse dans toutes les régions, sauf en Colombie-Britannique

En janvier, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain s'est accru dans toutes les régions du Canada, sauf en Colombie-Britannique. Dans les provinces de l'Atlantique, il a fait un bond impressionnant de 79,5 % pour se hisser à 13 100 grâce aux températures exceptionnellement clémentes et aux importants niveaux de production dans le segment des collectifs, qui connaît souvent de grandes fluctuations. Il a augmenté de 9,9 % en Ontario, de 6,2 % au Québec et de 6,0 % dans la région des Prairies, atteignant respectivement 86 800, 43 000 et 40 700. En Colombie-Britannique, il a diminué de 5,3 %, descendant à 31 900.

On évalue à 32 600 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de janvier.

Le nombre réel de mises en chantier en milieu urbain a été beaucoup plus considérable en janvier qu'à pareil mois en 2005

En chiffres réels, le nombre de mises en chantier d'habitations dans les centres urbains a été en janvier de 23,2 % plus important qu'au même mois en 2005. Il a avancé de 26,8 % dans le cas des maisons individuelles et de 19,9 % dans celui des logements collectifs.

Les prix des habitations neuves sont demeurés élevés en décembre

Les prix des habitations sur le marché du neuf, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN), ont monté de 5,9 % entre décembre 2004 et décembre 2005; en novembre, l'augmentation en glissement annuel se chiffrait à 5,5 %. Le coût accru des matériaux et

de la main-d'œuvre est le principal facteur ayant favorisé la hausse de l'IPLN.

Marché de la revente

Malgré un repli en décembre, les ventes S.I.A.® ont enregistré un nouveau record en 2005

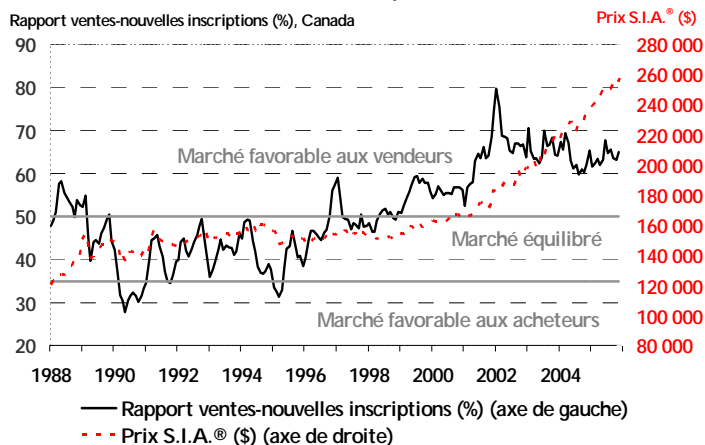
Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® (Service inter-agences®) est passé de 41 211, en novembre, à 40 226, en décembre, ce qui représente une régression de 2,4 %. En dépit de cette baisse, le nombre réel de ventes S.I.A.® pour la période allant de janvier à décembre 2005 (483 250) est de 4,9 % supérieur au total de 2004 (460 791). Les ventes de logements existants ont donc battu tous les records annuels pour la quatrième année de suite en 2005, grâce aux bas taux d'intérêt, à la vigueur du marché de l'emploi et à la croissance régulière du revenu.

Hausse du nombre de nouvelles inscriptions S.I.A.® en décembre : l'année 2005 se termine fort bien

Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a progressé de 1,1 % entre novembre et décembre, passant de 63 506 à 64 229.

En 2005, 758 376 nouvelles inscriptions ont été enregistrées, soit 4,6 % de plus qu'en 2004. Il s'agit du plus haut niveau des 26 dernières années.

La conjoncture favorable aux vendeurs continue de contribuer à la hausse des prix des habitations



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

Suite à la page 3

La conjoncture favorable aux vendeurs au Canada continue de contribuer à la forte croissance des prix des habitations

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions¹ 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.

En décembre, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 63 %, signe que le marché demeurerait favorable aux vendeurs. Pour l'année 2005, il s'est établi à 64 %, si bien que le prix S.I.A.[®] moyen au Canada a augmenté de 10,2 % par rapport à 2004.

Conjoncture économique

En janvier, 26 000 postes ont été créés, soit 1,7 % de plus qu'un an auparavant. Néanmoins, le taux de chômage a crû d'à peine 0,1 point et atteint 6,6 %, car de plus en plus de personnes ont intégré la population active en se mettant à la recherche d'un emploi.

Par rapport à décembre, le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières est demeuré inchangé en janvier, se chiffrant encore à

62,7 %. Ce niveau est tout juste inférieur au sommet historique de 62,8 %. Autrement dit, une proportion presque record de Canadiens sont occupés. Cela aide à faire en sorte que les consommateurs restent très confiants et contribue à la vive demande de logements.

Le 24 janvier, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour de un quart de point pour le porter à 3,5 %, après l'avoir majoré d'autant le 6 décembre, le 18 octobre et le 7 septembre. Comme l'économie tourne près des limites de sa capacité, la réduction graduelle du degré de détente monétaire contribuera à prévenir une intensification des pressions inflationnistes. Quoi qu'il en soit, l'orientation de la politique monétaire est encore expansionniste.

En janvier, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont avancé de 2,8 % par rapport au même mois en 2005. Cet accroissement est principalement attribuable à l'élévation des prix de l'essence et du gaz naturel, des prix d'achat et de location à bail de véhicules automobiles et des coûts de remplacement des habitations par le propriétaire. Il a toutefois été contenu par la baisse des prix du matériel informatique, des primes d'assurance automobile et des coûts d'hébergement des voyageurs. ■

¹ 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*.

Collaborateurs : Brent Weimer

Bob Dugan

Bertrand Recher

Questions :

Bertrand Recher

Tél. : 613-748-2300, poste 3360

Courriel : brecher@cmhc-schl.gc.ca

Abonnements : 613-748-2006 ou

<http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin>

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2006.

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.

Les flux migratoires interprovinciaux sont de bon augure pour le marché de l'habitation dans les provinces de l'Ouest

Une bonne conjoncture économique exercera certes un attrait sur les habitants d'autres provinces, mais des prix élevés sur le marché de l'habitation tempéreront peut-être leur enthousiasme.

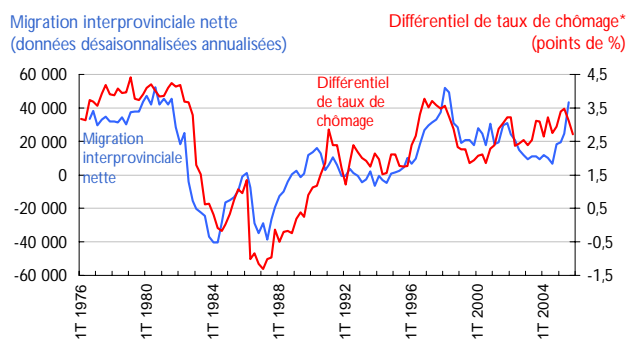
Au Canada, le nombre de personnes en âge d'avoir des enfants diminue à cause du vieillissement démographique et, du coup, le taux de natalité aussi. L'accroissement naturel de la population (excédent des naissances sur les décès) ralentit, et l'augmentation de la population qui est observée depuis quelques années tient principalement à la progression de la migration nette. La croissance démographique contribue pour beaucoup à la formation de ménages et, par conséquent, à la demande de logements. La majorité des immigrants qui arrivent au pays choisissent de s'établir à Toronto, à Vancouver ou à Montréal. À l'échelle provinciale, le bilan migratoire tient compte également des mouvements interprovinciaux des Canadiens – un important facteur d'accroissement démographique dans certaines provinces.

L'état de l'économie au Canada peut varier considérablement au fil du temps. Les régions jouissant d'un marché du travail dynamique tendent à attirer des chercheurs d'emploi venant d'endroits où la conjoncture est moins favorable. De ce fait, un des moteurs clés de la migration interprovinciale est la vigueur relative du marché de l'emploi dans les provinces (voir les figures 1 et 2 pour l'Alberta et l'Ontario et la page 6 pour d'autres régions du Canada). Les flux migratoires peuvent faire augmenter ou diminuer de manière significative la population des provinces; ils ont donc une grande incidence sur la demande d'habitations. Bien que certains facteurs autres qu'économiques influent sur la migration interprovinciale, nombreux sont ceux qui présentent peu de variations à court terme. Parmi ces facteurs, mentionnons la qualité de vie, ainsi que les considérations d'ordre climatique, ethnique et linguistique.

Les ménages qui souhaitent migrer devront trouver une habitation dans leur province d'accueil. Les frais de logement peuvent intervenir dans leur décision de déménager ou non, car ils sont parfois bien plus élevés dans les régions offrant de meilleures conditions d'emploi. Si la conjoncture économique

Figure 1 : L'économie albertaine a l'effet d'un véritable aimant sur les migrants

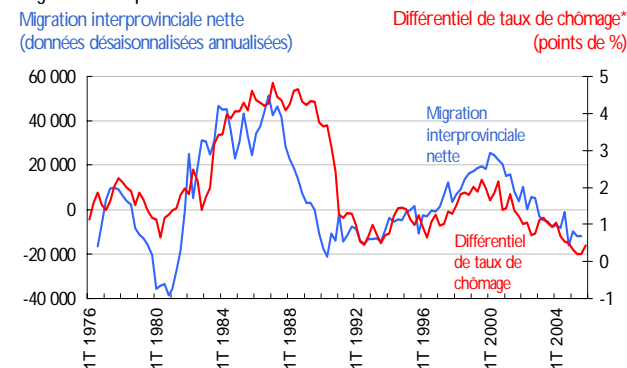
La migration interprovinciale nette suit l'évolution du différentiel de taux de chômage



Sources : Statistique Canada, SCHL

Figure 2 : La situation économique de l'Ontario se replie

La migration interprovinciale nette suit l'évolution du différentiel de taux de chômage



Sources : Statistique Canada, SCHL

Voir la page 6 pour d'autres régions du Canada

Suite à la page 5

*Différentiel de taux de chômage (écart entre deux taux de chômage) = taux de chômage canadien excluant la province d'accueil – taux de chômage dans la province d'accueil

Si le taux de chômage enregistré dans une province est inférieur à celui observé dans le reste du pays, le différentiel sera élevé, et il présentera une corrélation positive avec la migration interprovinciale.

et le coût des habitations sont tous deux avantageux, un ménage locataire pourra en profiter pour accéder à la propriété. Inversement, si les frais de logements sont beaucoup plus chers dans la région convoitée, il se peut qu'un ménage soit forcé de passer à un logement d'un cran inférieur ou, s'il est propriétaire, de se résigner à vivre dans un logement locatif.

Durant les périodes de grands flux migratoires interprovinciaux, la demande de logements s'intensifie, ce qui fait monter les prix. Cette situation peut perdurer jusqu'à ce que le renchérissement des habitations commence à exercer un effet dissuasif sur les migrants éventuels (voir les figures 3 et 4). Si l'écart entre les frais de logement devient trop grand, il peut annuler l'effet des avantages économiques qu'offre la région, et la migration nette diminuera malgré la conjoncture favorable. Par conséquent, une bonne conjoncture économique exercera certes un attrait sur les habitants d'autres provinces, mais des prix élevés sur le marché de l'habitation tempéreront peut-être leur enthousiasme.

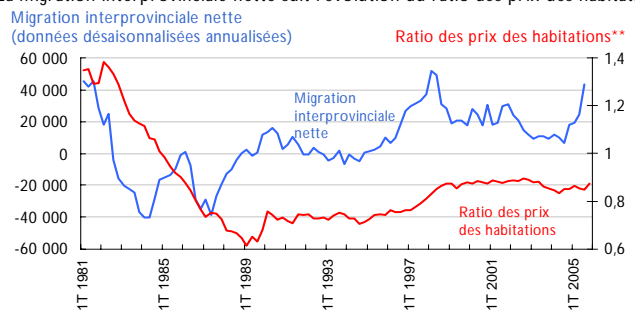
Certains des ménages ayant décidé de migrer se tourneront vers le marché du neuf pour se trouver un logement, d'autres feront l'acquisition d'une habitation existante, et certains opteront pour la location. Non seulement les grands mouvements migratoires stimulent la demande de logements, mais ils augmentent en nombre les occasions d'affaires dans le secteur de l'immobilier résidentiel, notamment pour les entreprises de déménagement, les agents d'immeubles, les notaires, etc.

Il existe une corrélation statistiquement démontrable entre la migration interprovinciale et le différentiel de taux de chômage. Si une province compte relativement peu de chômeurs, c'est signe que les possibilités économiques y sont bonnes, et

le solde migratoire interprovincial aura tendance à être élevé. Par exemple, en Alberta, une augmentation de un point du différentiel de taux de chômage se traduirait par un afflux additionnel de 11 000 migrants venus d'ailleurs au pays. En Ontario, si le différentiel se repliait de un point, le solde migratoire interprovincial diminuerait de 10 000. Par conséquent, l'évolution cyclique de la conjoncture économique provinciale trouve son expression dans les variations de la migration interprovinciale nette. ■

Figure 3 : Les prix des habitations influent sur la migration en Alberta

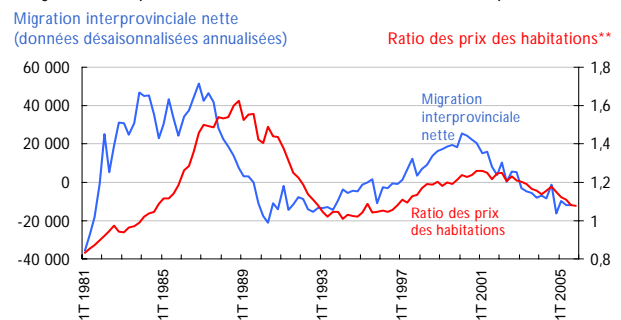
La migration interprovinciale nette suit l'évolution du ratio des prix des habitations



Sources : Statistique Canada, ACI, SCHL

Figure 4 : Prix des habitations et migration en Ontario

La migration interprovinciale nette suit l'évolution du ratio des prix des habitations



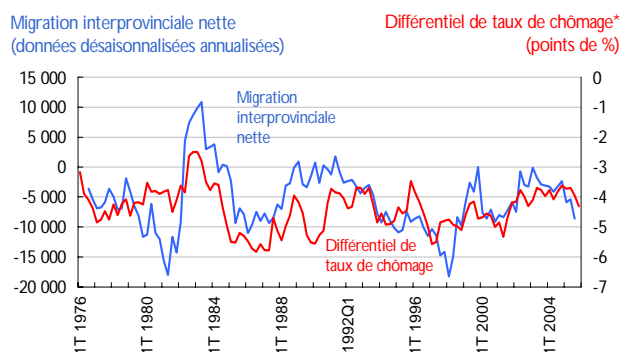
Sources : Statistique Canada, ACI, SCHL

**Ratio des prix des habitations = prix S.I.A.® enregistré dans la province d'accueil ÷ prix S.I.A.® observé dans le reste du Canada
Si les prix des habitations augmentent plus rapidement dans la province d'accueil que dans le reste du pays, le ratio s'accroît. Il évolue à la hausse quand la migration interprovinciale est forte; cependant, un ratio élevé aura un effet modérateur sur la migration si les frais de logements deviennent prohibitifs.

Migration interprovinciale nette et différentiel du taux de chômage dans le Canada atlantique, la région des Prairies, au Québec et en Colombie-Britannique

Canada atlantique

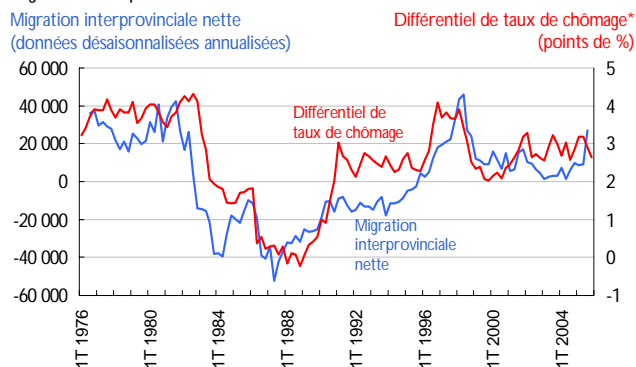
La migration interprovinciale nette suit l'évolution du différentiel de taux de chômage



Sources : Statistique Canada, SCHL

Région des Prairies

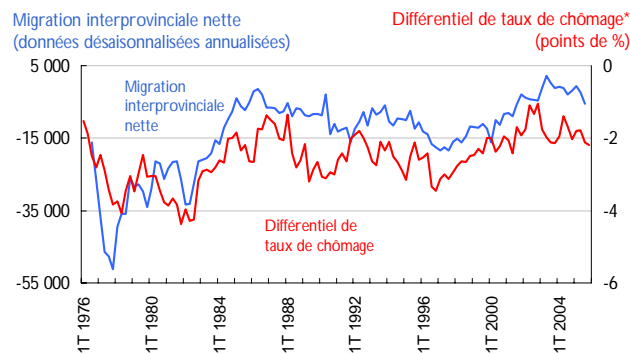
La migration interprovinciale nette suit l'évolution du différentiel de taux de chômage



Sources : Statistique Canada, SCHL

Québec

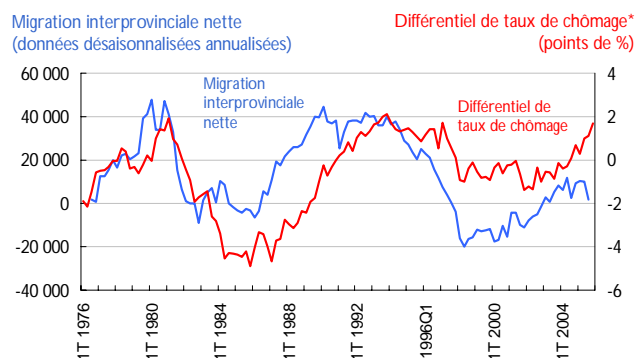
La migration interprovinciale nette suit l'évolution du différentiel de taux de chômage



Sources : Statistique Canada, SCHL

Colombie-Britannique

La migration interprovinciale nette suit l'évolution du différentiel de taux de chômage



Sources : Statistique Canada, SCHL

*Différentiel de taux de chômage (écart entre deux taux de chômage) = taux de chômage canadien excluant la province d'accueil – taux de chômage dans la province d'accueil

Si le taux de chômage enregistré dans une province est inférieur à celui observé dans le reste du pays, le différentiel sera élevé, et il présentera une corrélation positive avec la migration interprovinciale.

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2005	T2:05	T3:05	T4:05	M11:05	M12:05	M01:06
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	225,5	233,0	227,4	224,6	229,1	232,6	248,1
Variation en % par rapport à la période précédente	-3,4	9,8	-2,4	-1,2	8,0	1,5	6,7
Canada, toutes catégories, régions rurales	32,0	33,9	30,1	33,7	33,7	33,7	32,6
Variation en % par rapport à la période précédente	10,2	21,9	-11,2	12,0	0,0	0,0	-3,3
Canada, toutes catégories, régions urbaines	193,5	199,1	197,3	190,9	195,4	198,9	215,5
Variation en % par rapport à la période précédente	-5,3	7,9	-0,9	-3,2	9,5	1,8	8,3
Canada, log. individuels, régions urbaines	94,0	97,0	91,4	94,5	94,5	97,8	112,0
Variation en % par rapport à la période précédente	-9,5	4,3	-5,8	3,4	3,7	3,5	14,5
Canada, log. collectifs, régions urbaines	99,5	102,1	105,9	96,4	100,9	101,1	103,5
Variation en % par rapport à la période précédente	-1,0	11,6	3,7	-9,0	15,4	0,2	2,4
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	2,5	2,3	2,6	2,4	2,2	2,7	2,6
Variation en % par rapport à la période précédente	-13,0	-23,3	13,0	-7,7	-12,0	22,7	-3,7
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,9	0,6	0,8	0,8	0,8	1,0	2,3
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,2	-57,1	33,3	0,0	14,3	25,0	130,0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	4,8	5,3	4,6	4,9	5,5	4,1	7,0
Variation en % par rapport à la période précédente	1,2	32,5	-13,2	6,5	12,2	-25,5	70,7
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	4,0	4,1	3,9	4,2	3,5	3,5	5,2
Variation en % par rapport à la période précédente	0,3	20,6	-4,9	7,7	-38,6	0,0	48,6
Québec, toutes catégories et régions	50,9	51,4	50,0	49,5	49,8	49,6	51,7
Variation en % par rapport à la période précédente	-12,9	-2,7	-2,7	-1,0	1,4	-0,4	4,2
Ontario, toutes catégories et régions	78,8	86,9	78,5	74,7	80,4	83,7	92,4
Variation en % par rapport à la période précédente	-7,4	19,4	-9,7	-4,8	34,0	4,1	10,4
Manitoba, toutes catégories et régions	4,7	4,4	5,5	4,7	5,0	4,0	4,8
Variation en % par rapport à la période précédente	6,6	4,8	25,0	-14,5	-2,0	-20,0	20,0
Saskatchewan, toutes catégories et régions	3,4	3,4	3,8	3,6	4,1	3,2	4,5
Variation en % par rapport à la période précédente	-9,1	36,0	11,8	-5,3	13,9	-22,0	40,6
Alberta, toutes catégories et régions	40,8	42,1	40,4	43,0	43,8	42,8	41,8
Variation en % par rapport à la période précédente	12,6	14,7	-4,0	6,4	3,3	-2,3	-2,3
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	34,7	32,5	37,3	36,8	34,0	38,0	35,7
Variation en % par rapport à la période précédente	5,3	3,2	14,8	-1,3	-11,0	11,8	-6,1

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)*

	2005	T2:05	T3:05	T4:05	M11:05	M12:05	M01:06
Canada	193,5	199,1	197,3	190,9	195,4	198,9	215,5
Terre-Neuve	1,8	1,6	1,9	1,7	1,5	2,0	1,9
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,4	0,5	0,5	0,5	0,7	1,9
Nouvelle-Écosse	3,3	3,8	3,3	3,2	3,8	2,4	5,4
Nouveau-Brunswick	2,7	2,8	2,7	2,9	2,2	2,2	3,9
Québec	41,3	40,0	43,0	40,4	40,7	40,5	43,0
Ontario	73,2	79,4	72,8	70,0	75,7	79,0	86,8
Manitoba	2,9	2,7	3,4	2,8	3,1	2,1	2,7
Saskatchewan	2,5	2,8	2,6	2,4	2,9	2,0	3,7
Alberta	34,3	35,9	34,3	34,5	35,3	34,3	34,3
Colombie-Britannique	31,1	29,7	32,8	32,5	29,7	33,7	31,9

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2005	T2:05	T3:05	T4:05	M11:05	M12:05	M01:06
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	5,3	5,5	5,0	5,1	5,1	5,1	5,0
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	1,2	4,1	-0,7	-9,9	-11,3	-12,6	-11,2
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	9,0	9,3	9,3	8,5	8,7	8,6	8,0
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	33,6	54,0	38,4	3,3	5,1	-0,1	-6,1
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	129,4	128,4	130,1	132,4	132,4	133,2	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	5,0	4,7	4,7	5,6	5,5	5,9	n.d.

Logements existants

Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	483,3	488,9	500,6	488,3	494,5	482,7	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,9	3,3	10,0	7,9	8,7	6,2	n.d.
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$CAN)**	249,3	247,4	251,4	257,4	255,3	259,2	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,2	9,5	11,5	10,3	9,2	9,5	n.d.

Marché hypothécaire

Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	5,06	4,83	4,97	5,55	5,60	5,80	5,80
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	5,99	5,90	5,80	6,15	6,15	6,30	6,30

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.