

HABITATION

Canada

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

JANVIER 2005

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Mises en chantier en 2004 : un sommet sans précédent depuis 17 ans

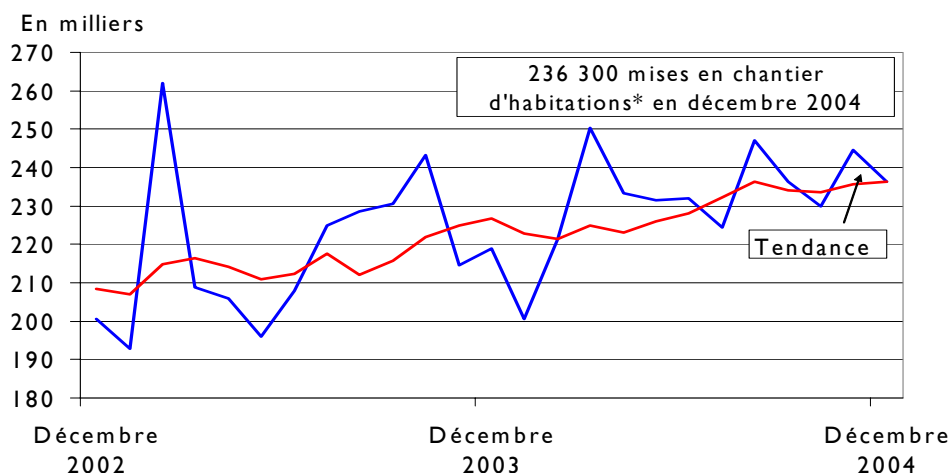
Le nombre désaisonnalisé annualisé¹ de mises en chantier d'habitations au Canada est descendu de 244 500, en novembre, à 236 300, en décembre.

Le secteur de la construction résidentielle a achevé l'année en force. Toutefois, les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du S.I.A.[®] suivent une tendance à la baisse depuis mars 2004. Ce

mouvement décroissant vient appuyer nos prévisions, selon lesquelles l'activité sur le marché de l'habitation commencera à ralentir en 2005. Le nombre de mises en chantier fléchira mais restera supérieur à 210 000. Le volume des ventes sur le marché de l'existant s'amenuisera aussi, mais 2005 arrivera tout de même au second rang des meilleures années qu'aura jamais connues le S.I.A.[®].

La construction résidentielle a atteint en 2004 un niveau qui

Mises en chantier au Canada – Toutes les régions*



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les chiffres définitifs peuvent être différents des données préliminaires publiées dans le communiqué sur les mises en chantier.

¹Toutes 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.

Sommaire

Aperçu du marché canadien	1
On recourt de plus en plus au refinancement hypothécaire pour effectuer des rénovations résidentielles	4
Le volume des transactions et l'évolution des prix sur le marché de la revente sont des présages du niveau d'activité que connaîtra le secteur de la construction résidentielle dans les mois à venir	5
Tableaux :	
Données sur le marché de l'habitation	7

n'avait pas été égalé depuis 17 ans. Les 233 431 mises en chantier représentent une croissance de 6,9 % par rapport à 2003. Le secteur de la construction résidentielle a réagi à la forte demande de logements qu'ont suscitée les bas taux hypothécaires et le resserrement des marchés de l'emploi.

Suite à la page 2

Décembre : légère hausse des mises en chantier de logements individuels en milieu urbain

En décembre le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dans les centres urbains a progressé quelque peu, soit de 0,9 %, pour se chiffrer à 102 200; celui des collectifs a glissé de 8,1 % et s'est fixé à 103 700. Le nombre désaisonnalisé annualisé total de mises en chantier dans les centres urbains du Canada s'est établi à 205 900, terminant l'année 2004 avec une baisse de 3,8 % par rapport à novembre.

De novembre à décembre, la plus forte augmentation a eu lieu dans la région de l'Atlantique; l'activité s'est affaiblie au Québec, en Ontario et dans les Prairies

Toujours en décembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier en milieu urbain a diminué de 5,0 % au Québec, de 4,8 % en Ontario et de 8,3 % dans les provinces des Prairies. Il a augmenté de 22,4 % dans la région de l'Atlantique, surtout en raison de mises en chantier de logements collectifs et est demeuré inchangé en Colombie-Britannique.

On évalue à 30 400 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de décembre.

En 2004, le nombre réel de mises en chantier en milieu urbain s'est accru dans sept des dix provinces

Le nombre réel de mises en chantier dans les centres urbains du Canada a progressé de 6,5 % en 2004 par rapport à 2003. Les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ont affiché des hausses respectives de 3,6 et 9,7 %. Les taux de croissance les plus élevés au Canada ont été enregistrés en Colombie-Britannique (24,9 %), en Saskatchewan (19,4 %) et au Québec (17,2 %).

Marché de la revente

L'accroissement des ventes S.I.A.® a continué de ralentir en novembre

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.® est passé de 36 382, en octobre 2004, à 36 735, le mois suivant, ce qui représente une hausse de 1 %.

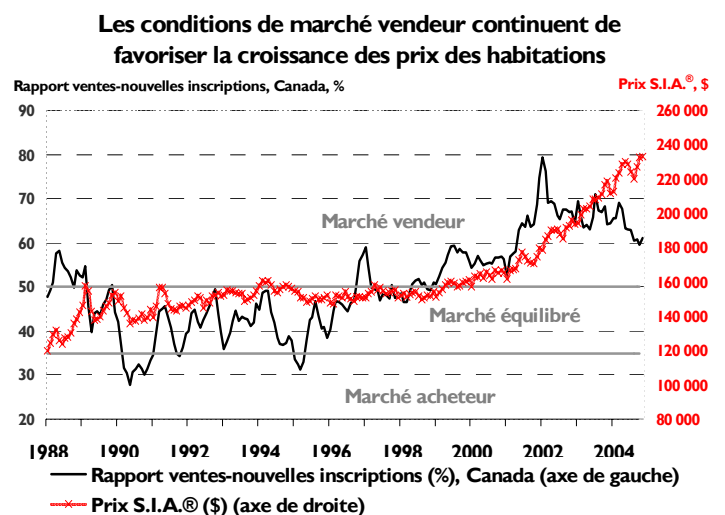
Le nombre moyen de ventes S.I.A.® au Canada diminue de façon régulière depuis qu'il a culminé à un sommet record de 40 827 en mars 2004. Malgré cela, de janvier à novembre, les transactions conclues par l'intermédiaire du S.I.A.® ont été de 6,1 % plus nombreuses qu'à la même période en 2003. Les ventes de logements existants devraient afficher pour l'année 2004 un niveau sans précédent, grâce à la forte demande suscitée par les bas taux d'intérêt et la vigueur du marché de l'emploi.

Baisse des nouvelles inscriptions en novembre

De 61 034 en octobre, le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® a fléchi de 1,6 % pour se fixer à 60 071 en novembre. Malgré ce recul d'un mois à l'autre, il y a eu hausse de 11,6 % par rapport à novembre 2003. Par ailleurs, le cumul annuel des nouvelles inscriptions au 30 novembre dépassait de 10,0 % celui relevé en 2003.

Les conditions de marché vendeur au Canada continuent de favoriser une croissance du prix S.I.A.® moyen qui est 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 S.I.A.®, 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.



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, et le taux de variation des prix des habitations a alors tendance à se situer près du taux d'inflation.

En novembre 2004, le rapport ventes-nouvelles inscriptions au Canada s'élevait autour de 61 %, signe que le marché penchait nettement du côté des vendeurs. En conséquence, le prix S.I.A.[®] moyen des logements existants au pays a été de 6,8 % plus élevé en novembre 2004 qu'à la même période en 2003.

Conjoncture économique

En décembre, il s'est créé 34 000 emplois, ce qui a porté le nombre net de nouveaux postes à 228 000 pour terminer l'année. Tous les gains réalisés en 2004 sont attribuables à la forte croissance des emplois à plein temps, qui s'est chiffrée à 258 000 postes en fin d'année. Le nombre d'emplois à temps partiel a par contre diminué de 30 000.

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières a atteint 62,7 % en décembre 2004, égalant le record établi en décembre 2003. Autrement dit, une proportion sans précédent de Canadiens ont un emploi, ce

qui stimule la confiance des consommateurs et contribue à la vive demande de logements.

La population active du Canada a connu une expansion de 1,3 % – sa plus lente depuis 1996. Comme l'emploi s'est accru plus rapidement que la population active, le taux de chômage a touché en 2004 son point le plus bas des trois dernières années, soit 7,2 %.

Le 25 janvier, la Banque du Canada a maintenu à 2,5 % son taux cible du financement à un jour, taux qu'elle avait également maintenu le 7 décembre. Cette décision s'explique en partie par une croissance économique plus faible que prévu au quatrième trimestre de 2004. Puisque l'inflation de base se maintient sous la cible de deux pour cent, la Banque du Canada concentre ses efforts sur la vigueur du dollar canadien et sur son effet de ralentissement de la demande d'exportations canadiennes. Les taux hypothécaires sont restés faibles 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 augmenté de 5,3 % entre novembre 2003 et novembre 2004. La vigueur du marché de l'habitation ainsi que les coûts accrus des matériaux et de la main-d'oeuvre ont contribué à la hausse des prix.

En décembre 2004, les prix des biens et services dont tient compte l'Indice des prix à la consommation (IPC) ont progressé de 2,1 % par rapport à décembre 2003. Ce taux de croissance est principalement attribuable à l'augmentation des prix de l'essence, des frais de remplacement des propriétaires-occupants, des prix des repas au restaurant et des frais de location-bail de véhicules automobiles. ■

Collaborateurs : Bob Dugan

Ali Manouchehri

Julie Taylor

Questions :

Julie Taylor, (613) 748-2239

ou jtaylor@cmhc-schl.gc.ca

Abonnements : (613) 748-2006 ou

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

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2004.

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.

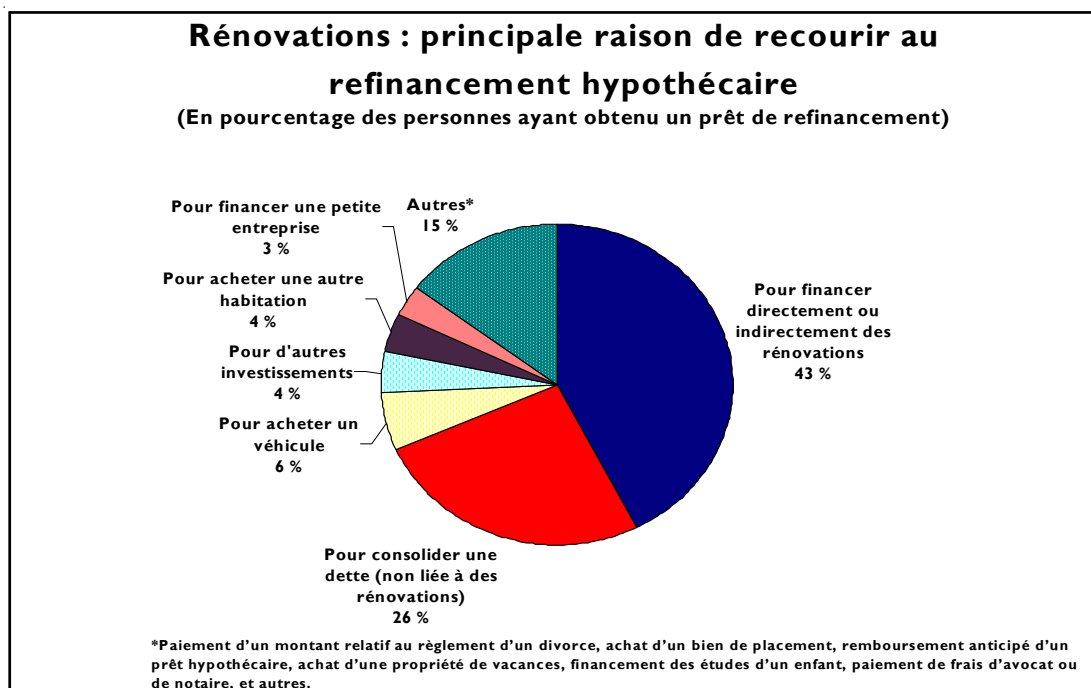
On recourt de plus en plus au refinancement hypothécaire pour effectuer des rénovations résidentielles

Le refinancement hypothécaire constitue un moyen important d'obtenir les capitaux nécessaires pour financer des rénovations.

- Un marché de la revente vigoureux, de multiples mises en chantier d'habitations et un marché de l'emploi très actif stimulent généralement les dépenses de rénovation. Par ailleurs, l'augmentation du revenu et le vieillissement du parc de logements contribuent à alimenter les activités de rénovation résidentielle et leur financement.
- Les ménages canadiens ont consacré en moyenne plus de 1 050 \$ à la rénovation de leur habitation en 2003, pour un total de 33,2 milliards de dollars. On prévoit que les dépenses de rénovation se chiffreront à 36,3 milliards de dollars pour l'année 2004. Selon les résultats de l'enquête FIRM¹ sur les prêts hypothécaires résidentiels réalisée en septembre 2004, 29 % des propriétaires d'habitation étaient susceptibles de dépenser au moins 5 000 \$ pour des rénovations résidentielles au cours des douze prochains mois après avoir répondu à l'enquête.
- Par quels moyens les Canadiens financent-ils leurs projets de rénovation? En grande partie par le refinancement hypothécaire. Cette opération consiste à majorer le montant du prêt garanti par l'hypothèque qui grève déjà leur habitation. En fait, il s'agit du plus récent moyen de type hypothécaire² qu'ont employé 16 % des débiteurs hypothécaires, toujours selon l'enquête FIRM.
- Parmi les propriétaires qui ont obtenu un prêt de refinancement d'un montant supérieur au solde de leur prêt actuel, environ 43 % l'ont fait afin de payer directement leurs dépenses de rénovation (financement direct) ou de consolider la dette qu'ils ont contractée pour effectuer les rénovations (financement indirect). En moyenne, ils ont fait augmenter de 25 000 \$ ou plus le montant de leur prêt hypothécaire.
- Les dépenses de rénovation continuent de croître, et de plus en plus de propriétaires d'habitation auront besoin de financement pour réaliser leurs projets de rénovation. Selon les résultats de l'enquête FIRM, nombreux sont les ménages qui prévoient recourir au refinancement hypothécaire pour effectuer des rénovations résidentielles dans les douze mois à venir. ■

¹ FIRM: Financial Industry Research Monitor (outil de recherche sur l'industrie des services financiers)

² Autres moyens de ce type : obtention d'un nouveau prêt hypothécaire, renouvellement d'un prêt hypothécaire, obtention d'un prêt de refinancement d'un montant supérieur, obtention d'un prêt de refinancement pouvant être renouvelé plus tôt.



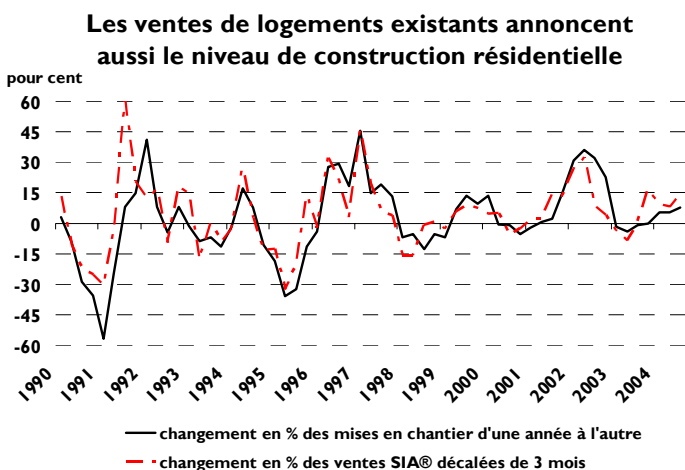
Sources : Clayton/Ipsos-Reid, enquête FIRM sur les prêts hypothécaires résidentiels, septembre 2004, SCHL

Le volume des transactions et l'évolution des prix sur le marché de la revente sont des présages du niveau d'activité que connaîtra le secteur de la construction résidentielle dans les mois à venir

Le marché de la revente est un bon outil pour prédire le niveau des mises en chantier d'habitations, car celui-ci suit généralement la tendance qui avait été observée pour les ventes S.I.A.® et les variations de prix de trois à dix-huit mois auparavant.

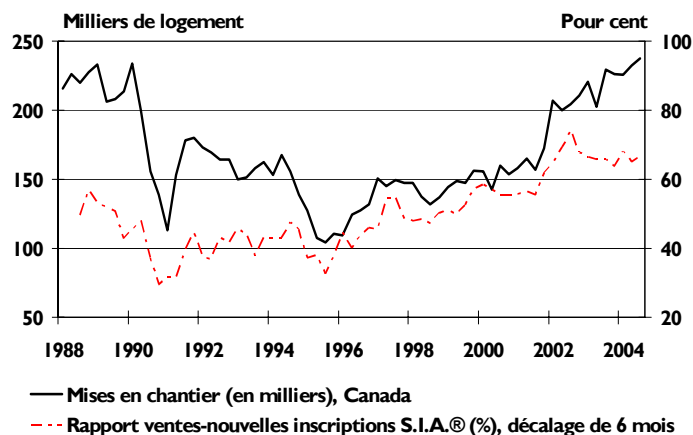
- L'évolution des ventes et des prix sur le marché de l'existant a souvent été un bon outil pour prédire le niveau des mises en chantier d'habitations.
- Lorsqu'il est question de fournir un toit à des propriétaires, les habitations neuves et existantes se substituent mutuellement. De ce fait, toute progression des ventes sur le marché de l'existant peut donner à penser que le nombre de transactions augmente aussi sur le marché du neuf. Pour la plupart des marchés, nous ne disposons pas de renseignements sur les ventes de maisons neuves. Dans le cas du marché du neuf, nous mesurons les mises en chantier, qui ont habituellement lieu après la vente. Bien entendu, ce décalage ne se produit pas sur le marché de l'existant. Par conséquent, les ventes S.I.A.® ont eu tendance à devancer les mises en chantier de trois à six mois (voir graphique ci-dessous).

- Une façon de mesurer l'activité du marché de revente consiste à examiner le rapport ventes-nouvelles inscriptions (voir définition à la page 2). Plus le rapport est élevé, plus le marché de revente est actif dans la région en question, ce qui exerce une pression à la hausse sur les prix des maisons. Dans le tableau ci-dessous, nous indiquons les mises en chantier relativement au rapport ventes-nouvelles inscriptions décalé de six mois. Les deux courbes ayant été comparables au cours des dix dernières années, on peut supposer que le degré d'activité du marché de la revente est indicateur des mises en chantier futures.



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

Les ventes de logements existants sont un présage des mises en chantier d'habitations



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

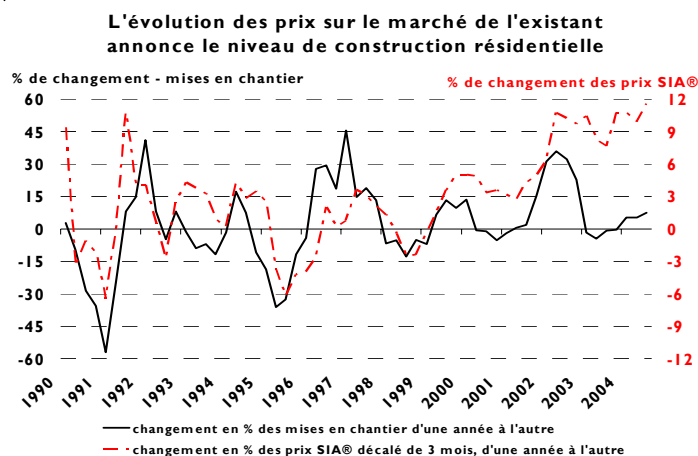
- Le renchérissement des logements existants est habituellement un signe de croissance de la demande de logements. Cet accroissement de la demande correspond à une augmentation des ventes de maisons et des mises en chantier. L'augmentation des prix contribue également à améliorer la santé

Suite à la page 6

Le volume des transactions et l'évolution des prix sur le marché de la revente sont des présages du niveau d'activité que connaîtra le secteur de la construction résidentielle dans les mois à venir (suite)

financière des propriétaires d'habitation, car il leur permet d'acheter un logement existant plus grand ou une habitation neuve, dont le prix est généralement plus élevé. Ainsi, les prix des maisons constituent un bon moyen de prédire les mises en chantier. Le nombre de mises en chantier désaisonnalisé est fortement affecté par le taux de changement des prix des maisons existantes au cours des trois à six mois précédents (voir graphique ci-dessous).

- Au Canada, l'activité s'est intensifiée récemment sur le marché de l'existant. Le nombre de reventes et les prix enregistrés au S.I.A.[®] ont atteint des sommets records en 2004, bien que les ventes S.I.A.[®] suivent une tendance à la baisse depuis mars 2004. Cette solide performance a transparu en partie dans le nombre de mises en chantier en 2004, et elle continuera de maintenir l'activité dans le secteur de la construction résidentielle à des niveaux considérables – bien que plus faibles – au premier semestre de 2005. ■



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

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2003	T2:04	T3:04	T4:04	M10:04	M11:04	M12:04
--	------	-------	-------	-------	--------	--------	--------

Mises en chantier, en milliers de logements

Canada, toutes catégories et régions	218,4	232,4	236,3	236,9	230,0	244,5	236,3
Variation en % par rapport à la période précédente	6,5	3,8	1,7	0,3	-2,7	6,3	-3,4
Canada, toutes catégories, régions rurales	26,5	23,7	32,7	30,4	30,4	30,4	30,4
Variation en % par rapport à la période précédente	2,3	-23,5	38,0	-7,0	-7,0	0,0	0,0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	191,9	208,7	203,6	206,5	199,6	214,1	205,9
Variation en % par rapport à la période précédente	7,1	8,1	-2,4	1,4	-2,0	7,3	-3,8
Canada, log. individuels, régions urbaines	100,3	104,9	105,2	102,5	104,0	101,3	102,2
Variation en % par rapport à la période précédente	-2,7	4,0	0,3	-2,6	-1,8	-2,6	0,9
Canada, log. collectifs, régions urbaines	91,6	103,8	98,4	104,0	95,6	112,8	103,7
Variation en % par rapport à la période précédente	20,5	12,7	-5,2	5,7	-2,1	18,0	-8,1
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	2,7	2,8	2,9	2,9	3,2	2,9	2,8
Variation en % par rapport à la période précédente	11,3	-17,6	3,6	0,0	10,3	-9,4	-3,4
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0,8	1,1	0,8	0,7	0,8	0,9	0,7
Variation en % par rapport à la période précédente	5,0	10,0	-27,3	-12,5	14,3	12,5	-22,2
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	5,1	4,2	4,9	4,7	4,4	4,1	5,4
Variation en % par rapport à la période précédente	2,5	-26,3	16,7	-4,1	-17,0	-6,8	31,7
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	4,5	4,1	4,3	4,0	3,9	3,8	4,5
Variation en % par rapport à la période précédente	16,2	70,8	4,9	-7,0	-18,8	-2,6	18,4
Québec, toutes catégories et régions	50,3	54,8	60,5	60,6	57,7	63,3	60,7
Variation en % par rapport à la période précédente	18,5	-5,7	10,4	0,2	-1,5	9,7	-4,1
Ontario, toutes catégories et régions	85,2	87,8	85,8	84,4	86,9	85,0	81,3
Variation en % par rapport à la période précédente	1,9	11,0	-2,3	-1,6	2,1	-2,2	-4,4
Manitoba, toutes catégories et régions	4,2	4,2	5,7	4,0	3,9	4,3	3,8
Variation en % par rapport à la période précédente	16,3	7,7	35,7	-29,8	-11,4	10,3	-11,6
Saskatchewan, toutes catégories et régions	3,3	4,7	3,2	4,2	4,0	4,7	3,7
Variation en % par rapport à la période précédente	11,9	56,7	-31,9	31,3	11,1	17,5	-21,3
Alberta, toutes catégories et régions	36,2	34,3	34,7	39,6	39,1	40,9	38,8
Variation en % par rapport à la période précédente	-6,7	-4,7	1,2	14,1	4,8	4,6	-5,1
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	26,2	34,4	33,5	31,8	26,1	34,6	34,6
Variation en % par rapport à la période précédente	21,0	9,6	-2,6	-5,1	-22,3	32,6	0,0

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)*

	2003	T2:04	T3:04	T4:04	M10:04	M11:04	M12:04
Canada	191,9	208,7	203,6	206,5	199,6	214,1	205,9
Terre-Neuve	1,9	2,1	2,1	2,2	2,5	2,2	2,1
Île-du-Prince-Édouard	0,6	0,7	0,5	0,4	0,5	0,6	0,4
Nouvelle-Écosse	3,6	3,1	3,5	3,1	2,8	2,5	3,8
Nouveau-Brunswick	3,0	2,8	3,0	2,5	2,4	2,3	3,0
Québec	39,9	46,5	44,1	49,3	46,4	52,0	49,4
Ontario	80,9	83,8	81,4	77,2	79,7	77,8	74,1
Manitoba	2,7	2,6	3,9	2,6	2,5	2,9	2,4
Saskatchewan	2,6	4,0	2,9	3,3	3,1	3,8	2,8
Alberta	32,1	30,6	30,5	35,6	35,1	36,9	34,8
Colombie-Britannique	24,7	32,5	31,7	30,3	24,6	33,1	33,1

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2003	2004:2	2004:3	2004:4	2004:10	2004:11	2004:12
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	4,8	5,3	5,0	5,7	5,4	5,8	5,8
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-0,9	8,6	8,3	12,6	10,2	13,8	13,8
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	5,7	6,0	6,7	8,3	7,9	8,3	8,6
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	10,9	5,5	18,6	37,1	33,5	41,6	36,4
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	116,7	122,6	124,2	n.d.	125,0	125,5	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,8	5,8	5,9	n.d.	5,6	5,3	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	435,4	473,4	455,0	446,2	442,4	451,0	445,1
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	4,1	14,6	-1,9	-0,4	-4,8	2,9	0,8
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de \$CAN)**	207,1	227,3	226,8	234,2	231,6	234,1	236,7
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9,6	12,6	8,0	8,5	8,0	7,4	10,1
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire à 1 an, en % (moyenne sur la période)	4,84	4,57	4,60	4,90	4,90	5,00	4,80
Taux hypothécaire à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	6,39	6,45	6,38	6,25	6,40	6,30	6,05

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.