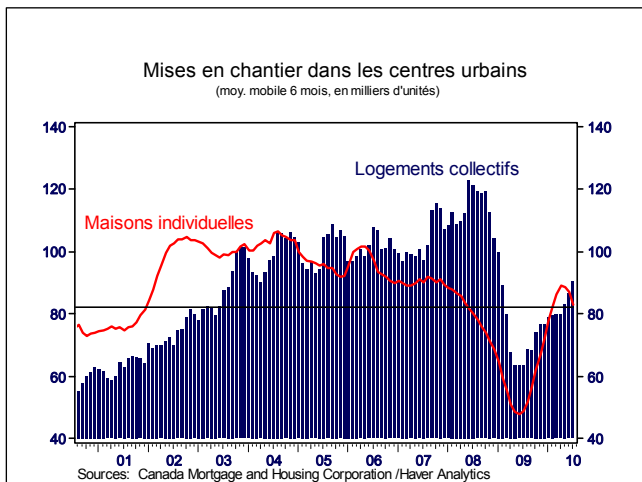




10 août 2010

Mises en chantier en juillet : recul de la construction de maisons individuelles



En juillet, le nombre de mises en chantier (annualisé) est demeuré relativement élevé, il s'est établi à 189 200 unités. À la suite d'une révision à la hausse des données de juin – de 189 300 unités à 192 300 – la diminution par rapport à juin a été de 1,6 %. Un recul est survenu dans les centres urbains du côté de la construction de maisons individuelles et en milieu rural parmi l'ensemble des types d'habitations alors que la construction de logements collectifs dans les centres urbains a été particulièrement active en juillet.

Bien qu'elle soit très volatile, la construction de logements collectifs dans les centres urbains maintient une tendance (moyenne mobile de 6 mois) à la hausse. D'un autre côté, la construction de maisons individuelles est en déclin et rejoint des niveaux observés à la fin de l'été 2009 et comparables à ceux de la fin 2001, soit avant le boom immobilier. Néanmoins, le nombre annualisé de mises en chantier dans les centres urbains a crû de 2 % en juillet.

Au niveau provincial, toujours dans les centres urbains, on remarque que la tendance à la baisse se poursuit en Colombie-Britannique dans l'ensemble des catégories d'habitations. En Ontario, elle est plus marquée du côté des maisons individuelles alors que la construction de logements collectifs continue d'évoluer en dents de scie. Au Québec, la construction de ce type de logements s'est poursuivie de plus belle, de sorte que la tendance est maintenant à un sommet historique, bien au-delà des sommets de 2007-2008. La construction de maisons individuelles y est également à la baisse depuis plusieurs mois dans cette province. Conséquemment, pour le troisième trimestre de 2010, on peut s'attendre à une réduction des mises en chantier dans ces trois provinces de façon plus marquée parmi la construction de maisons individuelles, mais aussi parmi la construction de logements collectifs dont la demande devrait être moindre, étant donné l'offre abondante sur le marché et l'implantation de la TVH en Ontario et en Colombie-Britannique.

À la suite de plusieurs mois de résistance, la tendance, calculée par la moyenne mobile de 6 mois, s'est renversée en juillet. En fait, alors que le marché de la revente avait déjà commencé à montrer des signes de ralentissement au deuxième trimestre, le repli des mises en chantier se faisait attendre. Ainsi, en l'absence de facteurs temporaires (TVH, anticipation de la hausse des taux d'intérêt et implantation de nouvelles règles du fédéral pour l'obtention d'un prêt hypothécaire), c'est le marché du travail qui sera le principal moteur de la demande de logements à moyen terme. Puisque la création d'emploi se poursuivra à un rythme plus modéré, la demande de logements en sera impactée de sorte que le niveau d'activité attendu autant dans le marché de la revente que dans le marché du neuf pour les deux prochaines années sera similaire à celui de 2001-2002.

	Mises en chantier (en milliers d'unités, annualisé)															
	08T1	08T2	08T3	08T4	09T1	09T2	09T3	09T4	10T1	10T2	10T3	10T4	11T1	11T2	11T3	11T4
Canada	229.1	224.9	212.6	179.7	132.1	127.7	155.9	179.8	198.2	199.3	170.0	160.0	165.0	165.0	168.0	170.0
% var. trim.	---	-1.8	-5.5	-15.5	-26.5	-3.3	22.1	15.4	10.2	0.6	-14.7	-5.9	3.1	0.0	1.8	1.2
Québec	50.1	48.5	47.7	45.6	42.4	39.0	47.4	47.1	52.6	52.6	46.0	42.0	41.0	41.0	41.0	41.0
% var. trim.	---	-3.3	-1.6	-4.5	-6.9	-8.1	21.6	-0.6	11.7	-0.1	-12.5	-8.7	-2.4	0.0	0.0	0.0
Ontario	74.2	82.4	78.5	66.8	48.1	42.6	48.7	60.9	64.1	62.8	57.0	55.0	55.0	55.0	55.0	55.0
% var. trim.	---	11.0	-4.7	-14.9	-28.0	-11.4	14.4	25.0	5.1	-2.0	-9.2	-3.5	0.0	0.0	0.0	0.0
Can. ex. Qc	178.9	176.5	164.9	134.1	89.7	88.7	108.5	132.7	145.5	146.7	124.0	118.0	124.0	124.0	127.0	129.0
% var. trim.	---	-1.4	-6.6	-18.7	-33.2	-1.1	22.3	22.3	9.7	0.8	-15.5	-4.8	5.1	0.0	2.4	1.6

Sources : SCHL; Prévisions - Recherche Économique VMBL

Marie-Claude Guillotte, Économiste