

## Ventes de maisons neuves au Canada

Les ventes de maisons neuves constituent un formidable indicateur prospectif de la somme, du type et de l'emplacement des nouvelles constructions commerciales à venir au Canada et elles peuvent également aider à comprendre les besoins futurs en construction commerciale.

Le présent article définit l'importance, les tendances récentes et la perspective de ventes de maisons neuves dans certains des principaux marchés canadiens.

### Importance

Les permis de construction résidentielle sont souvent émis tout juste avant le début de la construction et, ce faisant, ne fournissent pas une indication à long terme de la construction dans l'avenir. Les ventes de maisons neuves peuvent toutefois survenir bien avant le début de la construction. La recherche du Groupe Altus indique que quelque

60 % des mises en chantier d'appartements condominium d'une année donnée découleront des ventes de l'année précédente.

Le décalage négatif entre les ventes et le début dans le secteur des maisons unifamiliales est plus court; malgré tout, jusqu'à 20 % des mises en chantier d'une année donnée peuvent découler des ventes de l'année précédente.

*« quelque 60 % des mises en chantier d'appartements [...] d'une année donnée découleront des ventes de l'année précédente »*

### Tendances récentes

Doté de services qui effectuent le suivi de quatre des plus importants marchés au Canada – Toronto, Montréal, Calgary et Edmonton - le

Groupe Altus compile les ensembles de données les plus complets sur les ventes de maisons neuves au pays.

Jetant un regard sur la grande région métropolitaine de Toronto (RMT), plusieurs tendances importantes peuvent en être observées. Premièrement, comparativement à 2003, la Ville de Toronto a perdu une portion de sa part de ventes à la fois dans les segments des habitations à faible hauteur (unifamiliales) et à grande hauteur (tours d'appartements) alors que la région de Durham a amassé une proportion grandissante de ventes d'habitations à faible hauteur et celles de York et d'Halton ont démontré un accroissement des ventes d'habitations à grande hauteur. Deuxièmement, et ceci en dépit de la première tendance, Toronto compte présentement pour une bien plus grande proportion du total des ventes. Il

Tendances Importantes			
Indice	Direction		Répercussions
<b>Permis Résidentiels</b> (moyenne mobile de 3 mois)		Croissance modérée	Les permis résidentiels s'accroissent lentement
<b>Permis non Résidentiels</b> (moyenne mobile de 3 mois)		Forte croissance	Les permis non-résidentiels sont en recrudescence
<b>Reventes</b> (total trimestriel)		Croissance continue	Les ventes au deuxième trimestre étaient supérieures à la moyenne sur dix ans
<b>Prix de l'énergie</b> (% de changement A/A, valeurs à la fin du trimestre)		Stable	La croissance des prix est demeurée supérieure à la moyenne à long terme
<b>Mises en chantier</b> (présentes)		Croissance modérée	Le deuxième trimestre démontre un accroissement des mises en chantier

s'agit du résultat d'un virage en faveur des ventes d'habitations à grande hauteur en comparaison à la situation d'il y a une décennie. Troisièmement, les appartements condominium sont devenus des investissements particulièrement proéminents, contribuant au stock d'appartements en location de Toronto.

À Ottawa, la part des ventes de maisons unifamiliales s'est accrue depuis 2011.

À Calgary, les ventes de maisons neuves s'accroissent rapidement, grandement dynamisées par les ventes d'appartements à faible hauteur. Des ventes très vigoureuses au cours des 12 derniers mois entraînant un record au plan des mises en chantier pour 2014 et la continuité de ventes élevées seront vraisemblablement de bon augure pour 2015.

Edmonton profite également d'une

bonne année au plan des ventes de maisons neuves grâce à un deuxième trimestre des plus impressionnants.

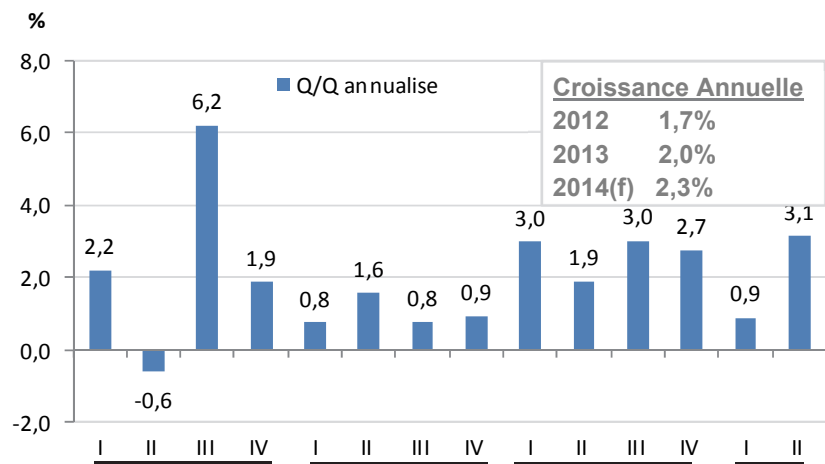
### Granularité

Les données sur les préventes de maisons neuves et lesancements de projets aident à comprendre et à prévoir les secteurs de croissance émergents au sein des villes que nous surveillons. Cela nous permet

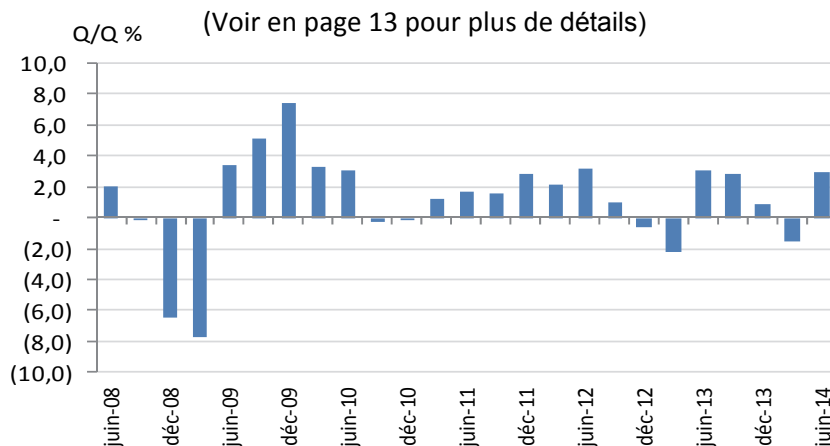
d'évaluer les besoins futurs pour de nouvelles constructions commerciales dans ces sous-secteurs.

..... (Suite à la pg 12)

## Accélération de la croissance du PIB



## Le principal indicateur effectue un virage positif



## Le principal indicateur effectue un virage positif

- La perspective pour les dépenses dans la construction à court terme est positive
- Le principal indicateur a effectué un virage vers le haut en ce trimestre, et tous ses composants se sont également accrus

## Habitations mises en chantier

- Les mises en chantier ont été en moyenne de 196 500 unités (DDA) au cours du deuxième trimestre de 2014, une augmentation de 12,0 % comparativement au dernier trimestre
- On s'attend à ce que les mises en chantier demeurent fortes au cours de la deuxième moitié de 2014, pour atteindre un total de 191 900 unités, avec un virage vers la construction de maisons unifamiliales
- 2015 devrait augmenter jusqu'à 194 900 unités, ceci suivant la vague d'amélioration des fondements économiques

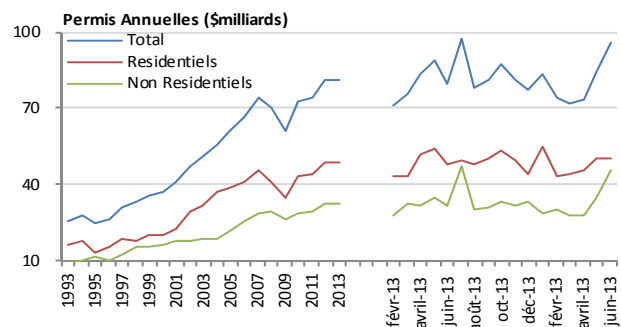
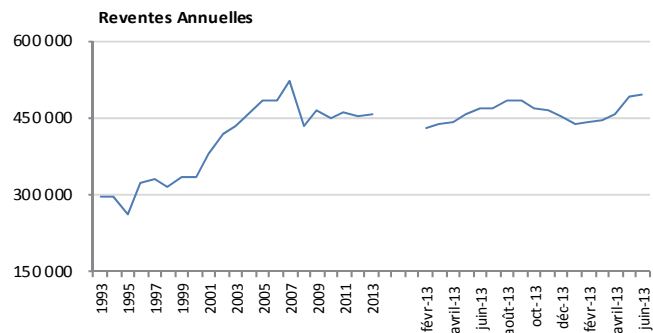
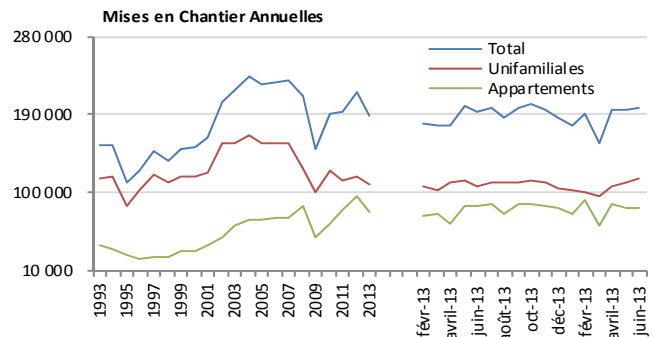
## Reventes

- Le marché des maisons déjà existantes a été remarquablement stable au cours des 4 dernières années
- Quelque 482 100 habitations ont été vendues au cours du deuxième trimestre de 2014, ceci selon une base annualisée
- La croissance économique générale devrait contribuer à une légère augmentation du nombre de reventes en 2015

## Permis

- Quelque 21 milliards de dollars en permis ont été émis au cours du deuxième trimestre de 2014, soit 10 % de plus qu'au premier trimestre
- Les permis résidentiels se sont élevés en tout à 12,1 milliards de dollars au cours du deuxième trimestre, soit une augmentation de 2 % de plus qu'au trimestre précédent
- Les permis de construction non-résidentielle ont augmenté de 24 % depuis le premier trimestre de 2014, entraînés par un remarquable accroissement de 47 % au sein du secteur industriel

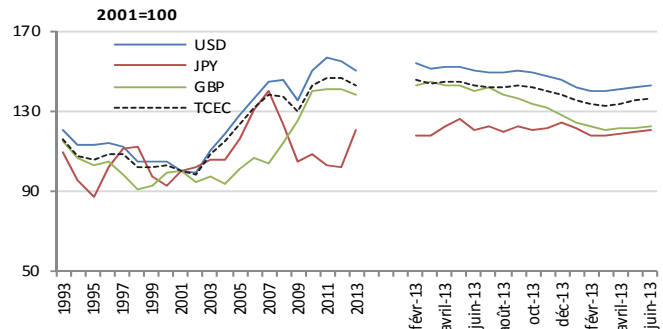
## Aperçu économique



## Aperçu économique

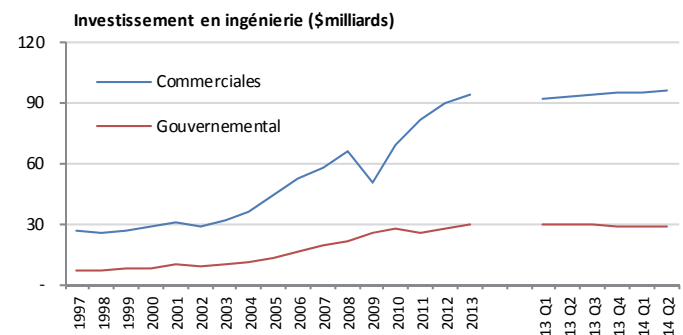
### taux de change .

- Le dollar canadien a cessé son déclin comparativement au dollar américain au cours du deuxième trimestre, augmentant de 1,3 %
- La prévision selon la méthode Delphi est que le dollar canadien fléchira davantage de 6 % à 0,879 \$ US d'ici la fin de 2015
- Le taux de change moyen pondéré par les échanges commerciaux (TCEC) a légèrement augmenté au deuxième trimestre alors que le Canada effectuait des acquis comparativement à la plupart de ses principaux partenaires d'échange commercial



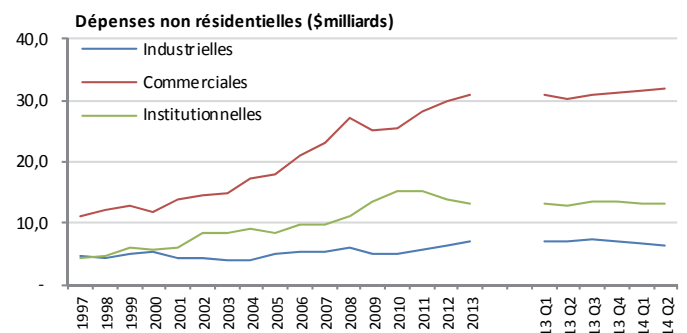
### Investissement en ingénierie

- La plupart des investissements dans le génie en construction proviennent du secteur privé
- Au cours du deuxième trimestre de 2014, l'investissement dans le génie s'élevait au total à 125,4 milliards (SAAR), un accroissement de 0,7 % comparativement au dernier trimestre
- L'investissement commercial continue de compter pour une portion grandissante, le total s'élevant à 77 % de tous les investissements en génie



### Dépenses non résidentielles

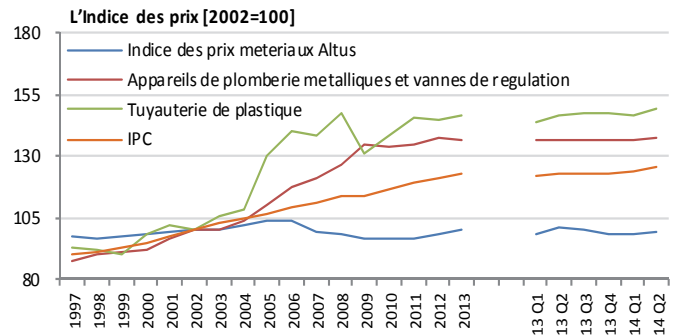
- L'investissement dans la construction non-résidentielle s'est élevé à 51,4 milliards de dollars au cours du deuxième trimestre de 2014, soit un fléchissement de 0,5 % comparativement au premier trimestre
- Les dépenses au plan commercial ont augmenté de 0,7 % pour rejoindre un total de 31,9 milliards de dollars
- Les dépenses au plan industriel ont diminué pour un troisième trimestre de suite, fléchissant de 6,1 % à 6,4 milliards de dollars



## Aperçu économique

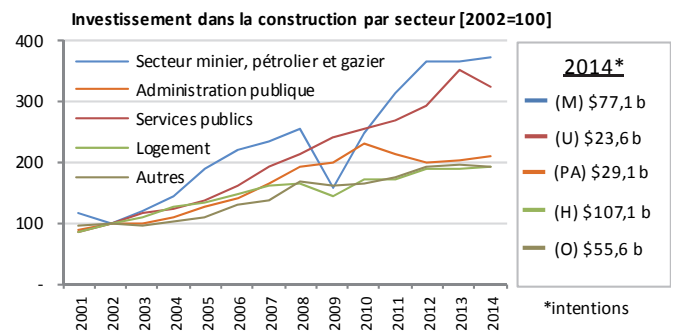
### Indice des prix

- Les résultats au 2<sup>e</sup> trimestre à l'indice des prix des matériaux de construction Altus ont diminué de 2,0 % comparativement à l'année passée (bien que ce soit une modeste augmentation comparativement au 1<sup>er</sup> trimestre)
- Les appareils sanitaires et la robinetterie de métal ont augmenté de façon marginale de 0,6 %
- La tuyauterie de plastique s'est accrue de 1,5 %, une augmentation plus lente que le taux de l'inflation dans son ensemble qui est de 2,2 %



### Intentions en investments

- Plus de 77 milliards de dollars en investissement dans la construction est prévu par le secteur minier, pétrolier et gazier pour 2014, une légère élévation comparativement à 2013
- Les intentions de dépenses en construction exprimées par le secteur public ont chuté à 23,6 milliards de dollars
- Le secteur de l'habitation prévoit dépenser 1,8 % de plus

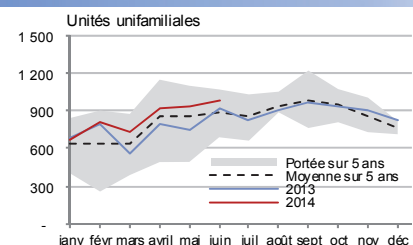
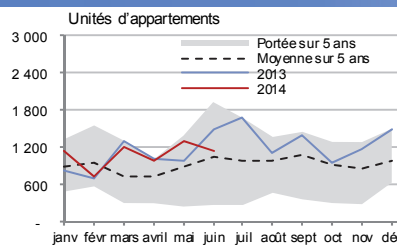
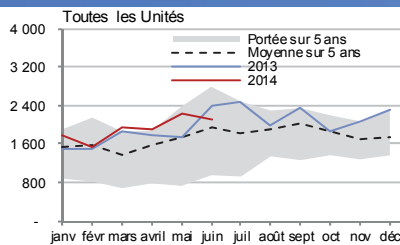


## Aperçus régionaux

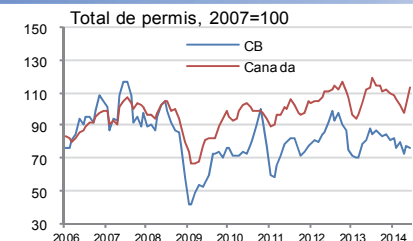
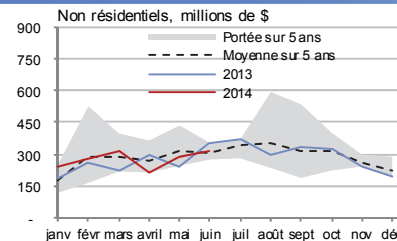
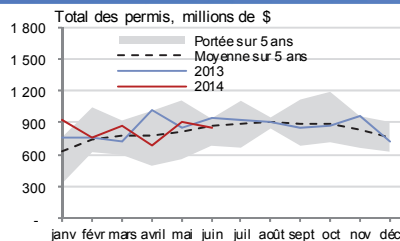
# Colombie-Britannique

On s'attend à ce que la croissance du PIB en Colombie-Britannique augmente à 2,4 % cette année (comparativement à 2,0 % en 2013), suivant la croissance de l'économie mondiale qui a mené à une augmentation des exportations de 10% à ce jour cette année. Les mises en chantier se sont accrues au-delà des moyennes récentes et une croissance latérale des prix ainsi qu'un marché de la revente stable augurent bien en vue d'une stabilité à long terme. Il est prévu que les mises en chantier s'élèveront à un total de 27 500 en 2014, ce qui est légèrement supérieur au total de 2013. En regard vers l'avenir, un accroissement de la migration nette et des ventes soutenues de maisons neuves à Vancouver s'avèreront positifs considérant la demande de logement. Les projets d'électricité, les terminaux de LNG ainsi qu'un nouveau « centre de villégiature urbain [casino] » près de BC Place qui a fait l'objet d'une approbation conditionnelle, maintiendront l'activité de l'industrie de la construction non-résidentielle de la C.-B.

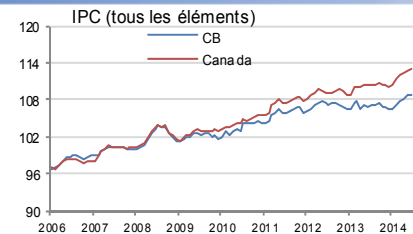
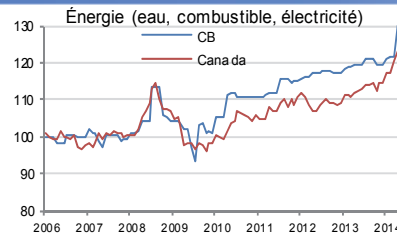
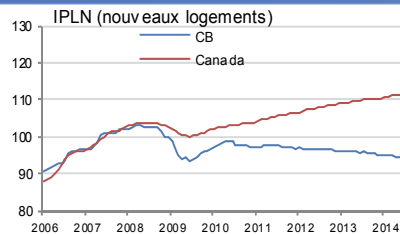
## Mises en chantier



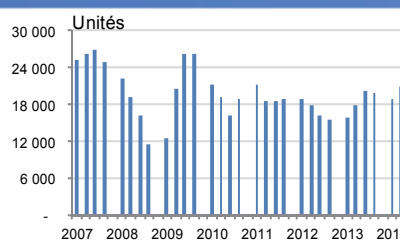
## Permis de construction



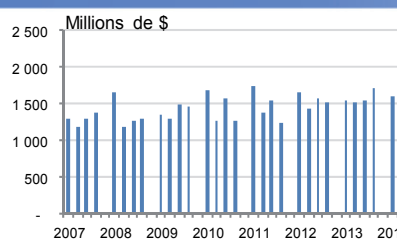
## Prix, 2007=100



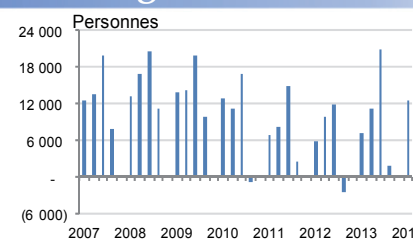
## Ventes de maisons existantes



## Rénovations



## Migration nette

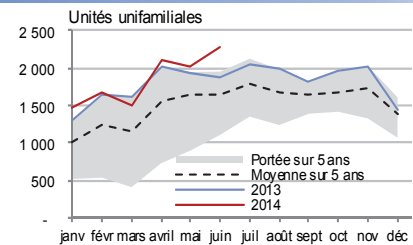
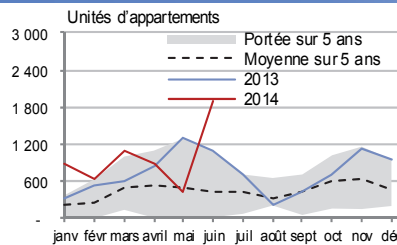
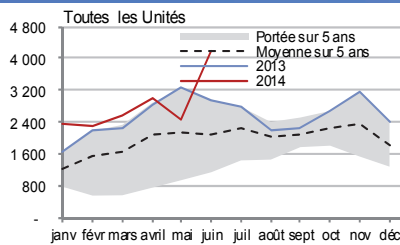


## Aperçus régionaux

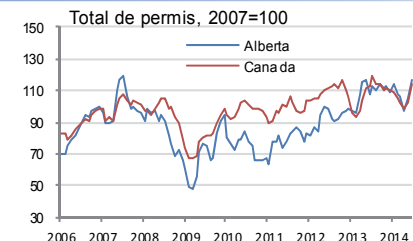
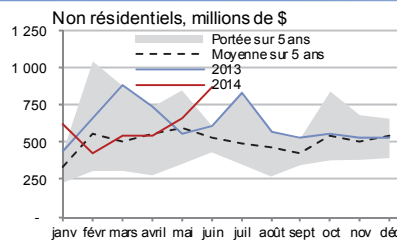
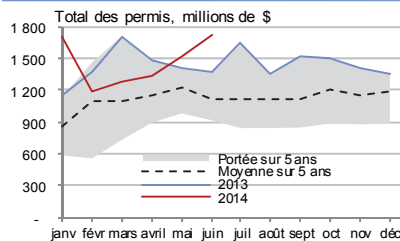
## Alberta

La capacité de production du pétrole s'est accrue plus rapidement que sa capacité de le déplacer. Ceci a créé des embouteillages de transport, ajoutant un risque aux prévisions. Cependant, la perspective de croissance du PIB demeure très positive, avec une croissance du PIB prévue supérieure à celle de la moyenne nationale, à la fois en 2014 et en 2015. Un marché de la main-d'œuvre soutenu a attiré quelque 190 000 migrants nets au cours des deux dernières années. Cela est à peine moins que les 215 000 de migrants nets au cours des cinq années qui les précèdent. Cet influx important a contribué à la recrudescence des ventes et des mises en chantier de maisons neuves – 5 des 6 premiers mois de 2014 ont démontré des mises en chantier supérieures à la plage de 5 années récentes. Cela contribuera à une année record à Calgary avec les mises en chantier provinciales s'élevant au-delà de 40 000 en 2014 et en 2015, bien supérieures à la moyenne de 34 600 de la dernière décennie.

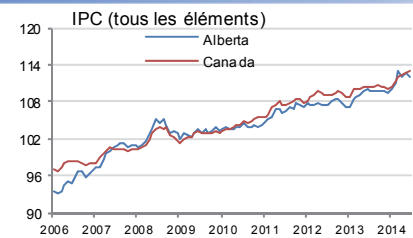
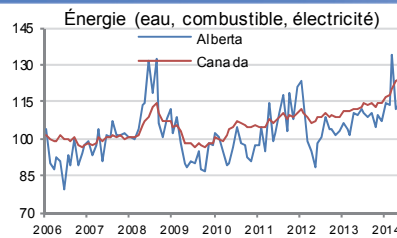
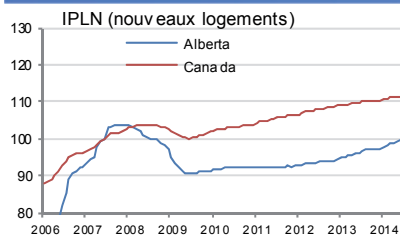
### Mises en chantier



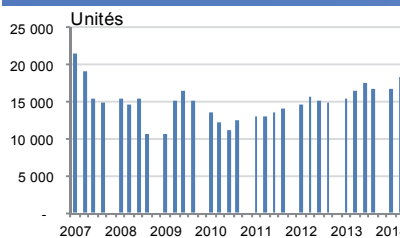
### Permis de construction



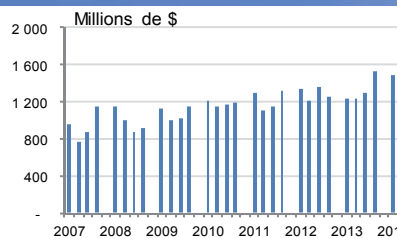
### Prix, 2007=100



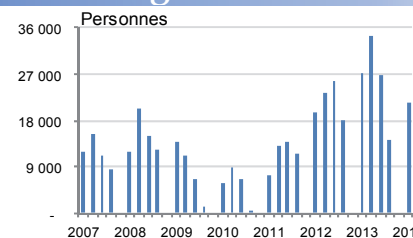
### Ventes de maisons existantes



### Rénovations



### Migration nette



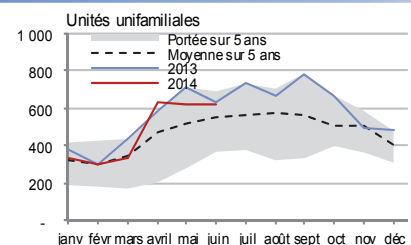
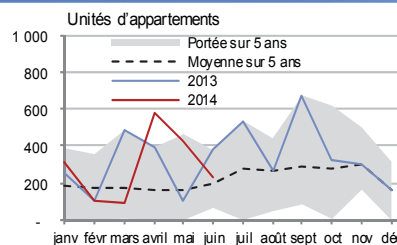
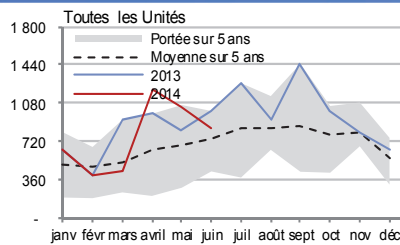
## Aperçus régionaux

# Manitoba/Saskatchewan

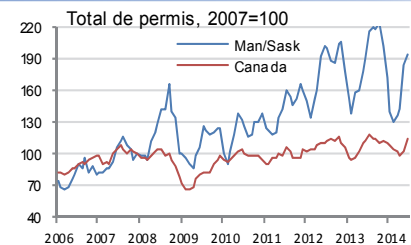
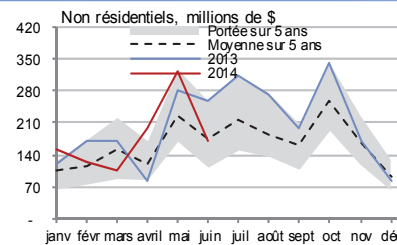
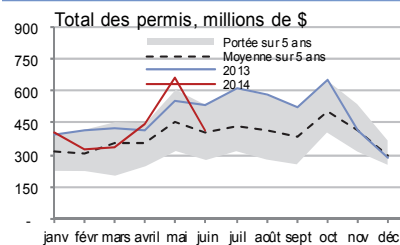
On s'attend à ce que ces deux provinces des Prairies voient une croissance du PIB quelque peu ralentie en 2014, alors qu'un rendement des cultures réduit et une réduction des prix de la potasse aient un effet. Ces effets sont toutefois temporaires, laissant une perspective de croissance positive à long terme.

La construction de maisons neuves a été très forte en regard des normes historiques alors que plus de gens ont migré vers ces provinces qui affichent notamment des taux de chômage inférieurs à ceux du pays dans leur ensemble. En 2014 et en 2015, on s'attend à ce que les mises en chantier atteignent quelque 13 700 et 12 700 – une modeste décélération, mais seulement lorsque comparées à celles des années 2012 et 2013 très soutenues.

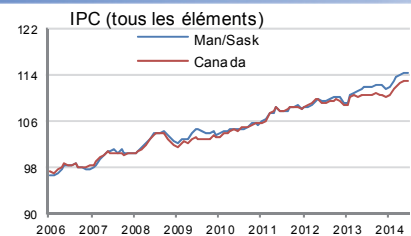
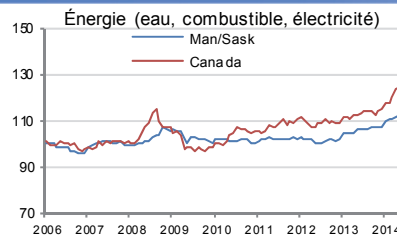
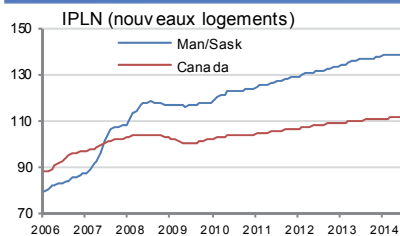
## Mises en chantier



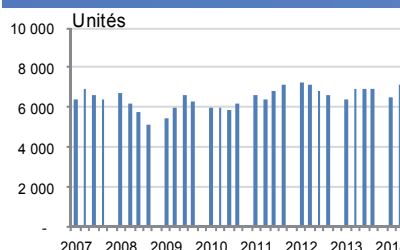
## Permis de construction



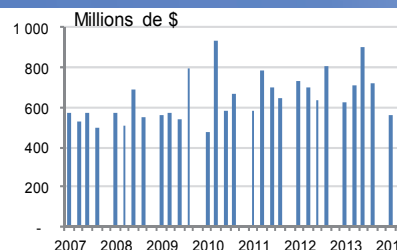
## Prix, 2007=100



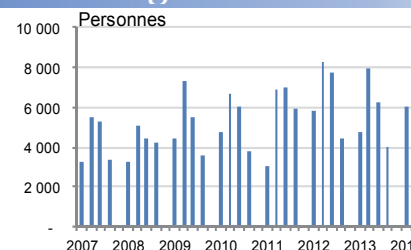
## Ventes de maisons existantes



## Rénovations



## Migration nette





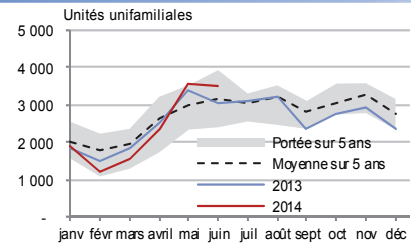
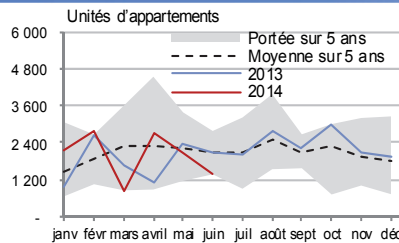
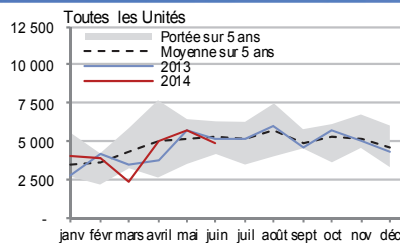
## Aperçus régionaux

## Ontario

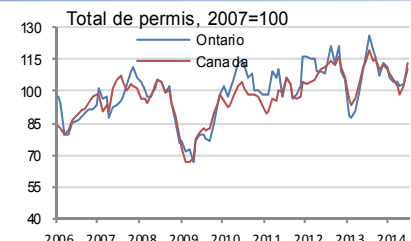
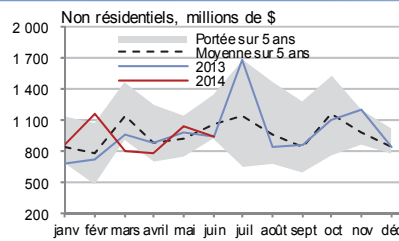
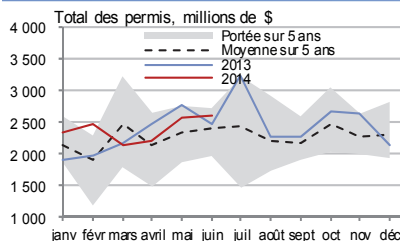
S'il est une province qui devrait bénéficier d'une transition vers une croissance animée par les exportations, ce serait bien l'Ontario. La dépréciation du dollar canadien a rendu les marchandises canadiennes moins dispendieuses pour les achats étrangers et a contribué à la croissance graduelle des exportations de voitures et d'avions – ce qui compte pour environ 40 % des exportations domestiques de l'Ontario. Il est prévu que la croissance du PIB ralentisse la moyenne nationale une fois de plus en 2014, ceci avant d'effectuer une remontée l'année prochaine.

Les prévisions indiquent que la cadence de la construction des maisons neuves démontre un léger accroissement pour atteindre des totaux respectifs de 61 400 et de 62 000 unités en 2014 et en 2015. L'investissement dans l'infrastructure des transports publics devrait soutenir la construction non-résidentielle dans l'avenir.

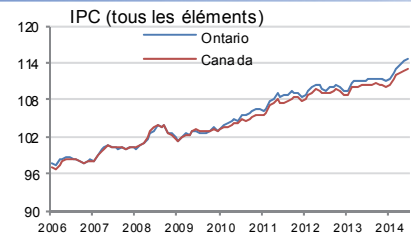
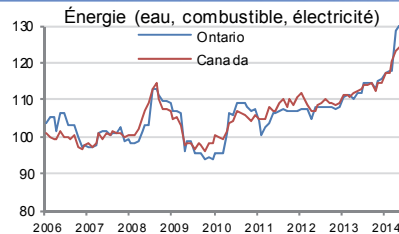
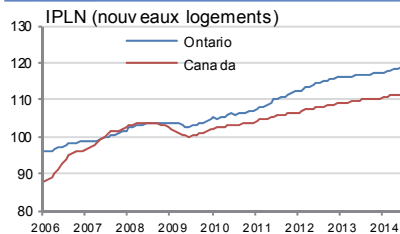
### Mises en chantier



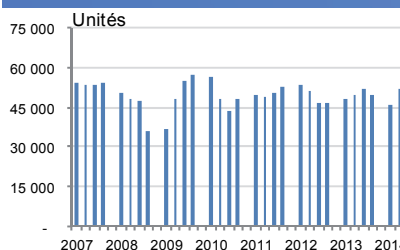
### Permis de construction



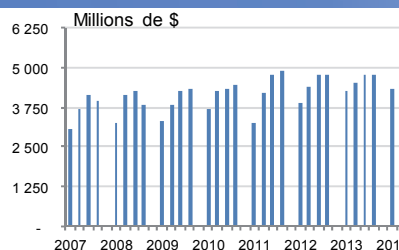
### Prix, 2007=100



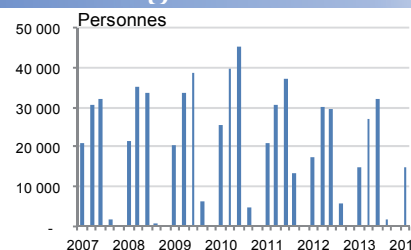
### Ventes de maisons existantes



### Rénovations



### Migration nette

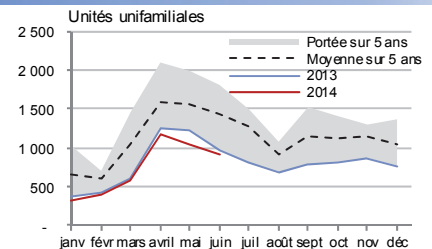
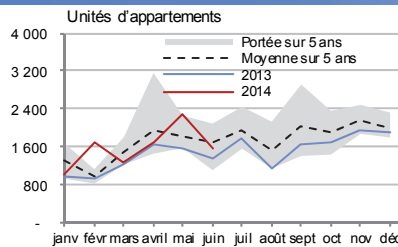
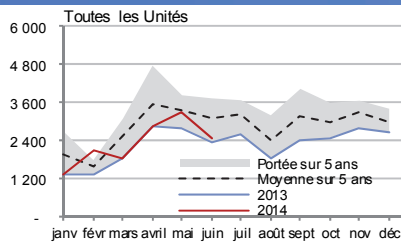


## Aperçus régionaux

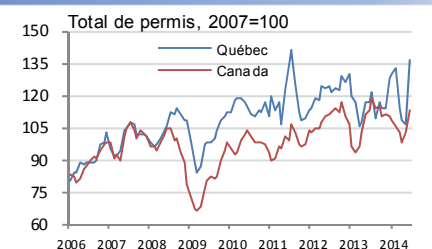
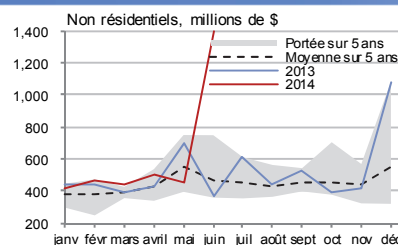
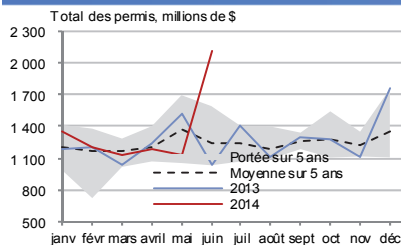
## Québec

La croissance du PIB dans la province a eu un impact différé sur la moyenne nationale pendant une bonne période. Un dollar canadien déprécié et un milieu politique plus stable devraient contribuer à une amélioration de la croissance du PIB de 1,8 % en 2014 alors que la province exporte beaucoup vers notre voisin du Sud, mais cela tombera malgré tout en deçà du taux de croissance national. L'industrie de la construction au Québec continue de se rétablir de la période difficile couvrant environ les 12 derniers mois, laquelle a été marquée de grèves et d'incertitudes politiques. On s'attend à ce que les mises en chantier effectuent une remontée pour atteindre un total de près de 40 000 en 2014. Les intentions de construction non-résidentielle sont également en croissance, ceci principalement dû à des installations médicales à Montréal. L'investissement supplémentaire prévu dans les infrastructures devrait assurer une stabilité pour cette industrie dans l'avenir.

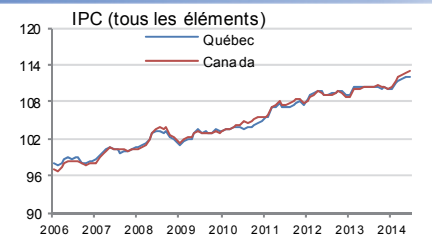
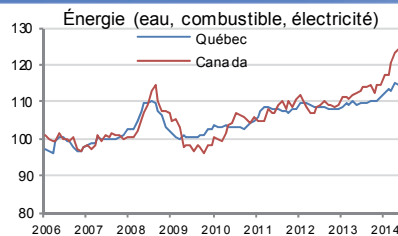
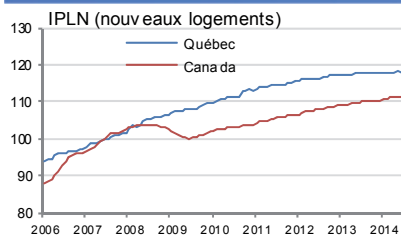
### Mises en chantier



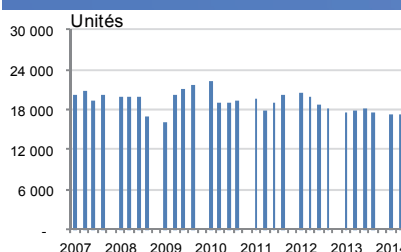
### Permis de construction



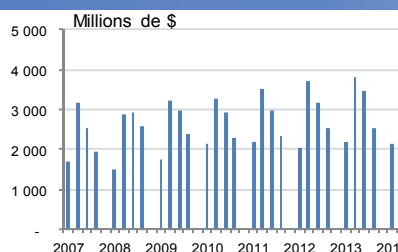
### Prix, 2007=100



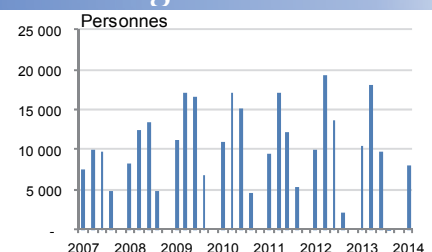
### Ventes de maisons existantes



### Rénovations



### Migration nette

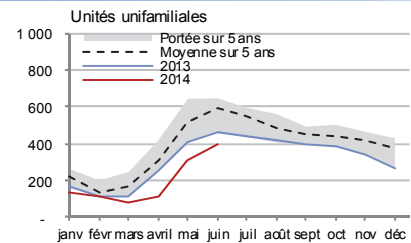
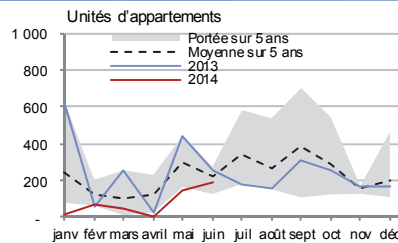
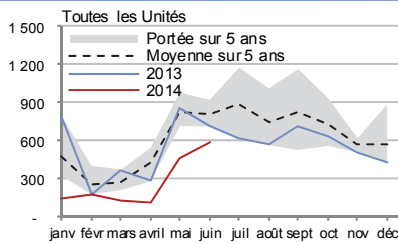


## Aperçus régionaux

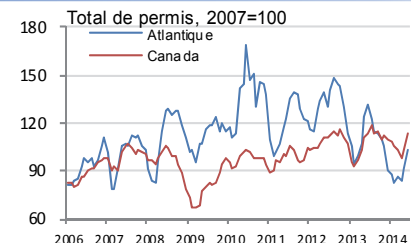
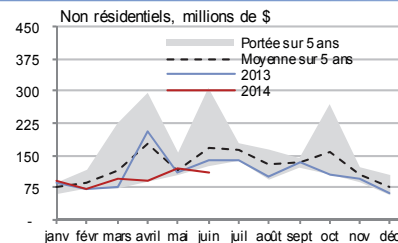
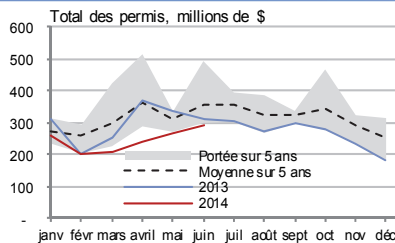
## Provinces de l'Atlantique

Après avoir dynamisé la croissance du PIB national en 2013, on s'attend à ce que Terre-Neuve et le Labrador rejoignent les rangs du reste des provinces atlantiques, traînant à l'arrière de l'ensemble provincial alors que les investissements s'atténueront. La Nouvelle-Écosse devrait bénéficier du commencement des travaux au chantier naval Irving Shipyards, mais la compétition dans le secteur du gaz naturel limitera les gains d'une production accrue. On s'attend à ce que l'I.P.É. maintienne son rythme de croissance modeste mais stable alors que le Nouveau-Brunswick devrait tirer avantage d'intentions d'investissement privé supérieures, mais le secteur des exportations continue de se démener contre la concurrence. Un important exode de migrants net nuira à la demande de logement, entraînant une prévision de 7 800 mises en chantier en 2014, comparativement à 10 200 en 2013.

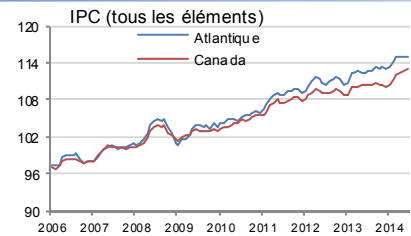
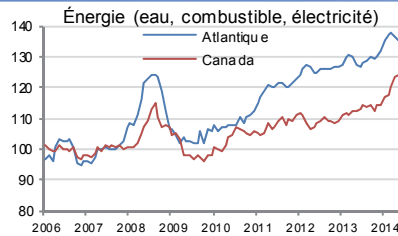
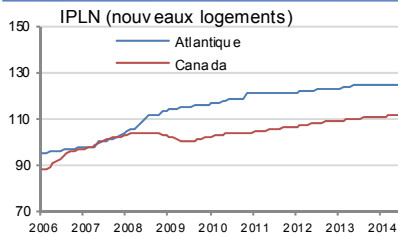
### Mises en chantier



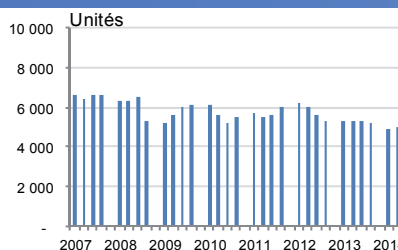
### Permis de construction



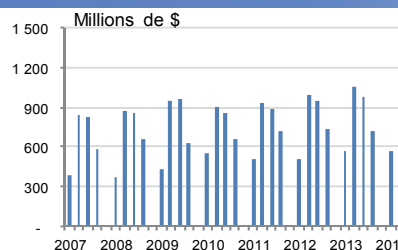
### Prix, 2007=100



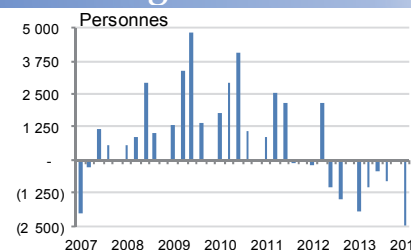
### Ventes de maisons existantes



### Rénovations



### Migration nette





..... (Suite de la pg 2)

## Perspective

---

La perspective des ventes de maisons neuves au Canada est très positive. Alors que tous les marchés ont leurs particularités uniques, nous remarquons que des forces très positives sont en place. Les perspectives économique et de l'emploi au Canada sont favorables. Les chiffres de l'emploi, moins que reluisants à la première moitié de cette année, devraient démontrer des signes d'amélioration alors que le secteur des exportations est en croissance grâce en partie à des taux de change plus avantageux pour l'exportation.

Les taux d'intérêt demeurent hautement accommodants et on ne s'attend pas à ce qu'ils augmentent de façon marquée dans un avenir rapproché. Ces tendances corroborent les résultats du sondage du Groupe Altus effectué auprès des entreprises, lesquels indiquent une croissance dans les intentions d'achats d'habitations.

Une lacune dans l'approvisionnement de nouvelles habitations limite les ventes de maisons neuves, tout particulièrement les habitations à faible hauteur, ceci en raison de la difficulté d'obtention d'approbations dans les grandes villes. Alors que la demande ait

effectué un virage vers les habitations à grande hauteur, le manque de maisons neuves à faible hauteur continuera de restreindre les ventes.

## Conclusion

---

Les ventes de maisons neuves représentent une mesure importante à surveiller pour l'industrie de la construction au Canada ainsi que l'économie en général. Les moteurs sous-jacents des ventes de maisons neuves sont robustes, ce qui devrait contribuer à un volume de ventes stable et à la construction de maisons neuves correspondante.



## Définitions

**Annualisé** – Tendances périodiques (mensuelles ou trimestrielles) exprimées comme si elles se poursuivaient pendant une année complète.

**(DD) Données désaisonnalisées** – Les données sont ajustées en vue d'éliminer les variances attribuables à la période de l'année. Ceci permet une meilleure comparaison des changements périodiques

**Indicateur avancé** – Une composition de plusieurs séries de données mises en corrélation avec la dépense future en construction; comprenant: les permis de construction résidentiels et non résidentiels, les mises en chantier, les ventes de maisons existantes, l'emploi, l'IPLN et la masse monétaire.

**Investissement en génie** – Comprend tous les coûts immobilisés: honoraires juridiques, frais de génie et architecturaux, charges financières incorporées et travaux réalisés pour les entreprises par leurs propres employés. Cela comprend des éléments tels que des ponts, des routes, des autoroutes, des installations d'adduction d'eau potable, des systèmes d'égouts, des aéroports, de routes maritimes, la construction de lignes électriques, le forage de puits de pétrole, le développement minier, des barrages, l'éclairage des rues, des voies ferrées et des pipelines.

**IPC** – (Indice des prix à la consommation) Le coût d'un panier déterminé de biens au Canada, mesuré selon une constante en termes de qualité et de quantité, réindexé pour 2007.

**IPLN** – (Indice des prix des logements neufs) Les prix selon une constante en termes de qualité, des maisons individuelles nouvellement construites par des entrepreneurs généraux, indexés pour 2007.

**Masse monétaire** – (M2 brut) La monnaie à part celle de la demande, des préavis et des dépôts personnels à terme des banques et des banques à charte.

**Migration nette** – Comprend à la fois la migration nette internationale et interprovinciale.

**Prévision selon la méthode Delphi** – La prévision obtenue de la moyenne des données des principales institutions financières canadiennes ayant effectué une mise à jour de leurs prévisions au cours des 40 derniers jours.

**RealNet** – Une filiale du Groupe Altus, RealNet est l'entreprise phare de services d'information en immobilier. RealNet effectue le suivi des ventes de maisons neuves et des transactions de terrains dans plusieurs marchés à travers le pays.



## Définitions

**Rénovations** – Comprend les ajouts, les altérations, les conversions ainsi que les nouvelles installations et le remplacement d'appareils et d'équipements encastrés.

**Taux de change** – Les taux de change sont exprimés en termes de devises étrangères en relation avec le taux de change moyen en 2001. Un accroissement du taux de change représente une appréciation du dollar canadien.

**TCEC** – (Indice du taux de change pondéré par les échanges commerciaux) Une moyenne pondérée par les taux d'échanges commerciaux bilatéraux pour le dollar canadien comparativement aux devises des six partenaires commerciaux du Canada les plus importants. Une augmentation de cet indice représente une appréciation du dollar canadien.

**Unifamiliale** – Comprend les unités individuelles, jumelées et les maisons en rangée.

**Q/Q** – Le changement de variable d'un trimestre à l'autre.



## À propos de nous

### **HRAI**

L'HRAI est une association nationale qui représente plus de 1400 fabricants, grossistes et entrepreneurs en chauffage, ventilation, climatisation et réfrigération (HVACR), qui fournissent des produits et des services pour le confort à l'intérieur ainsi que des procédés essentiels de réfrigération.

L'HRAI offre des programmes de leadership et de formation pour l'avancement des entreprises de ses membres ainsi que leur excellence technique; elle fait la promotion d'un code d'éthique pour la protection et la sécurité du consommateur et elle fournit aux consommateurs des informations utiles ainsi qu'une base de données de ses membres en bonne et due forme afin d'appuyer un processus d'achat informé. Par le biais de ses exigences à l'égard de ses membres et ses processus de rétroaction des consommateurs, l'HRAI a pris l'engagement à l'égard d'une industrie sécuritaire, responsable et juste qui soit écoresponsable et durable.

### **ICPC**

L'**Institut canadien de plomberie et de chauffage** est une association commerciale sans but lucratif. Fondé en 1933, l'Institut est une organisation dynamique qui s'engage à fournir à ses membres des outils en vue du succès dans le milieu concurrentiel d'aujourd'hui. Plus de 250 entreprises sont membres de cette association d'influence de l'industrie canadienne. Ce sont des fabricants, des distributeurs en gros, des maîtres-distributeurs, des agents de fabricants et des entreprises alliées qui fabriquent et distribuent des produits de plomberie, de systèmes de chauffage à eau chaude, des réseaux d'aqueducs industriels et autres produits mécaniques. Les grossistes de l'ICPC exploitent plus de 700 entrepôts et salons d'exposition à travers le Canada. Le total des ventes de l'industrie dépasse les 6 milliards de dollars annuellement.

### **Le Group Altus, Services-conseils en économie**

Le Group Altus, Services-conseils en économie procure aux clients à la fois des secteurs public et privé des conseils stratégiques sur des sujets touchant du marché de l'immobilier à l'analyse de prévisions en passant par des témoignages d'experts et l'analyse de produits et de technologies de construction depuis 1972.

#### **Le Group Altus, Services-conseils en économie**

33, rue Yonge

Bureau 500

Toronto, ON M5E 1G4

Tél: (416) 641-9500

[economics@altusgroup.com](mailto:economics@altusgroup.com)

[altusgroup.com](http://altusgroup.com)

#### **Institut canadien de plomberie et de chauffage**

295, The West Mall

Bureau 504

Toronto, ON M9C 4Z4

Tél: (416) 695-0447

[info@ciph.com](mailto:info@ciph.com)

[ciph.com](http://ciph.com)

#### **HRAI**

295, Skymark

Bureau 201

Mississauga, ON L4W 5A6

Tél: (905) 602-4700

[hrrmail@hrai.ca](mailto:hrrmail@hrai.ca)

[hrai.ca](http://hrai.ca)

Pour toute autre information sur Altus Economics ou pour discuter de nos services-conseils sur l'économie, veuillez communiquer avec:

Peter Norman, économiste principal, Groupe Altus

[peter.norman@altusgroup.com](mailto:peter.norman@altusgroup.com)