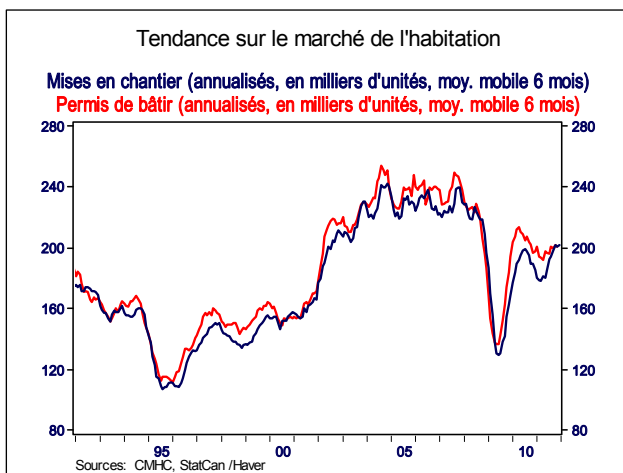




La construction d'habitations s'est montrée résiliente en 2011

En décembre, la construction de 200 200 propriétés (désaisonnalisées annualisées) a été entamée au Canada selon les données provisoires de la SCHL. Cela marque un rebond important (7,8 %) comparativement à novembre, où 185 600 mises en chantiers avaient été lancées. Il faut souligner que le mois précédent, la construction dans la région de Toronto avait fortement diminué contribuant à elle seule au déclin des deux tiers de la réduction au niveau national. Conséquemment, la construction neuve a légèrement augmenté en 2011 par rapport à 2010 (1 %, s'établissant à 193 000 unités), et à la fin de l'année, la tendance se maintenait à 200 000 unités. Ces chiffres sont relativement robustes étant donné le contexte économique mondial actuel, ainsi que les impacts sur l'économie nord-américaine et surtout sur la confiance des consommateurs. De plus, les municipalités délivrent toujours un nombre considérable de permis de bâtir, la tendance se maintenant aussi autour de 200 000 unités (annualisées) ce qui n'indique pas nécessairement un repli important de la construction résidentielle. Cependant, la demande des acheteurs d'habitations neuves pourrait être moins au rendez-vous dans les prochains mois, compte tenu de l'affaiblissement des facteurs fondamentaux (emplois, revenus, confiance), laissant davantage d'habitations neuves non occupées sur le marché. Cette situation s'observe grâce aux données sur les unités neuves achevées mais non vendues, ces dernières ont commencé à s'accroître modestement à la fin de l'année 2011.



Plus précisément, le regain des mises en chantiers en décembre est dû surtout à un plus grand nombre de logements multiples mis en chantier dans les grandes villes, surtout en Ontario (Toronto) et dans les provinces atlantiques (Nouvelle-Écosse, Halifax). Néanmoins, le segment des maisons unifamiliales a aussi augmenté. Pour ce qui est de la performance des provinces, la croissance a été plus forte dans le Centre et l'Est du pays alors que l'Ouest et les Prairies ont vu la construction résidentielle se replier en décembre. Au Québec, étonnamment, l'activité s'est encore accélérée en décembre (7,2 % m/m), mais il demeure que pour l'ensemble de l'année 2011, elle a reculé de plus de 5 % (à 48 200 unités). En 2012, elle devrait se replier de plus belle, compte tenu du ralentissement économique et de la hausse récente du taux de chômage. Mentionnons au passage, l'activité autant sur le marché du neuf que de la revente qui a littéralement explosé en Nouvelle-Écosse, spécifiquement à Halifax, en raison du contrat de 25 G\$ récemment accordé aux Chantiers Maritimes Irving par le gouvernement fédéral qui devrait assurer la création et la préservation de milliers d'emplois à temps plein pour les 25 prochaines années.

Quant au marché de la revente, les données publiées à la mi-décembre, indiquent une accalmie de ce côté. La progression mensuelle du nombre de propriétés vendues de même que le prix moyen à l'échelle nationale (364 000 \$) ont été stables en novembre par rapport à octobre. L'Association canadienne de l'immeuble publiera les données pour décembre la semaine prochaine, mais on peut d'ores et déjà conclure que la revente d'habitations s'est hissée d'environ 2 % en 2011 et ces dernières ont connu une hausse moyenne de leur prix de près de 8 %. Il s'agit de la 13^e année d'augmentation des prix de reventes au Canada et de la 14^e pour les maisons neuves (à l'exception de 2008), même si les cycles immobiliers sont généralement longs, environ 20-25 ans, les prix ne peuvent augmenter sur une si grande partie du cycle, on s'attendrait à ce qu'ils connaissent une correction peu après avoir atteint le milieu du cycle. Il n'est ainsi pas surprenant de constater que le marché canadien a surperformé en 2011 comparativement à ses pairs dans les économies avancées.

Bref, l'activité sur le marché immobilier en 2011 a été relativement forte si l'on s'en tient au climat économique incertain qui a primé. Il faut donc s'attendre à un ralentissement plus prononcé en 2012. La faiblesse de la croissance de l'emploi et de l'augmentation des salaires combinés à un taux de chômage ayant cessé de diminuer, voir même commencé à augmenter contiendra toute réaccélération sur le marché immobilier autant sur le marché du neuf que de la revente. Ainsi, une hausse du stock de propriétés à vendre durant la première moitié de l'année pourrait retenir l'augmentation des prix et l'abordabilité devrait s'accroître légèrement, les taux d'intérêt demeurant encore très faibles. En dépit de cela, l'embauche et le taux de chômage, indicateurs fondamentaux du marché du travail de même que l'endettement des ménages, ne devraient pas nécessairement être favorables à un regain de la demande dû à une meilleure abordabilité au deuxième semestre de 2012.

Marie-Claude Guillotte, Économiste