



**COMMUNIQUÉS  
DE PRESSE**



*Communiqués de presse - archives nationales 2006*

## **La SCHL publie un rapport exhaustif sur l'état du logement au Canada**

**OTTAWA, Ontario, le 11 décembre, 2006** — L'Observateur du logement au Canada 2006, publié aujourd'hui par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), fait un survol des progrès qui ont été réalisés en matière d'habitation au cours des soixante dernières années et montre à quel point les conditions de logement au Canada se sont améliorées au fil du temps. Les Canadiens ont bénéficié d'améliorations substantielles à ce chapitre, comme en témoignent aujourd'hui les caractéristiques et l'état des habitations, ou encore les taux de propriétaires-occupants.

Selon L'Observateur, revue annuelle de l'état du logement au Canada, le secteur de l'habitation a apporté beaucoup à l'économie canadienne en 2005. En retour, la forte croissance de l'emploi, l'augmentation du revenu et les bas taux hypothécaires ont alimenté la demande de logements et contribué à l'activité intense enregistrée sur les marchés de la construction résidentielle, de la revente, de la rénovation et du crédit hypothécaire à l'habitation.

« L'Observateur est une excellente source de données complètes et fiables sur l'habitation : c'est un outil indispensable pour quiconque s'intéresse au logement », a déclaré Karen Kinsley, présidente de la SCHL. « Destiné à un large éventail d'intervenants, notamment les urbanistes, les responsables de l'élaboration de politiques, les chercheurs et les constructeurs, L'Observateur renferme une analyse approfondie des besoins et des défis en matière d'habitation au Canada. »

L'Observateur présente une revue détaillée des conditions de logement, des tendances dans le domaine de l'habitation au Canada et des principaux facteurs sous-jacents. Afin de souligner le 60<sup>e</sup> anniversaire de la SCHL, L'Observateur propose un volet spécial consacré aux progrès accomplis au Canada au chapitre du logement. On y retrace l'évolution des besoins des Canadiens à cet égard au cours des 60 dernières années et y souligne certaines des réalisations remarquables ayant jalonné l'histoire du logement au pays.

L'Observateur aborde aussi le défi que représente le développement durable, et il montre différents moyens trouvés par les collectivités pour renouveler leurs quartiers : construction sur terrains intercalaires, adaptation et conversion de bâtiments, réaménagement de terrains contaminés, aménagement de logements accessoires.

Cette année, la SCHL a élargi les ressources accessibles en ligne qui sont diffusées en même temps que L'Observateur. On trouve désormais des renseignements encore plus détaillés sur les conditions de logement et les tendances du marché de l'habitation au Canada, dans les provinces et territoires, et dans les grands centres urbains. Vous pouvez consulter L'Observateur et les statistiques connexes sur l'habitation dans le site Web de la SCHL, au [www.schl.ca](http://www.schl.ca).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans. Elle veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et durables partout au pays.

**Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :**

Leigh Howell  
SCHL  
Tél. : 613-748-2326  
[lhowell@cmhc-schl.gc.ca](mailto:lhowell@cmhc-schl.gc.ca)

Demandes de renseignements du public :  
1-800-668-2642

## **Document d'information**

### **Faits saillants**

#### **Facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements**

- En 2005, la forte croissance de l'emploi, l'augmentation du revenu et les bas taux hypothécaires ont continué d'alimenter la demande de logements.
- La modeste augmentation (3,3 %) du revenu réel médian après impôt des ménages enregistrée entre 1990 et 2004 cache des tendances opposées chez les propriétaires (hausse de 4,5 %) et les locataires (baisse de 4,8 %).
- Depuis quelques années, la construction résidentielle a été intense malgré le ralentissement de l'expansion démographique et le vieillissement de la population.
- Les personnes âgées occupent une place de plus en plus importante sur le marché de l'habitation. Plus d'un Canadien sur huit avait au moins 65 ans en 2001, et la proportion va quasiment doubler au cours des 15 prochaines années.
- Entre 1996 et 2001, la population des Autochtones s'est accrue de 22 %, soit beaucoup plus rapidement que celle des non-Autochtones (3,4 %).
- L'augmentation de la population étant en perte de vitesse et le nombre annuel d'immigrants étant d'habitude supérieur à 200 000, la migration internationale nette intervient actuellement pour environ les deux tiers de l'accroissement démographique au Canada.
- Presque 60 % des nouveaux immigrants interrogés dans le cadre de l'Enquête longitudinale auprès des immigrants du Canada ont indiqué qu'ils planifiaient d'acheter une habitation au cours des prochaines années.

#### **Évolution récente du marché de l'habitation**

- Le marché des logements neufs est demeuré très actif, les mises en chantier d'habitations ayant atteint leur deuxième sommet des 18 dernières années. En s'établissant à 225 500 en 2005, le nombre de mises en chantier a franchi le cap des 200 000 pour la quatrième année d'affilée.
- En 2005, les ventes de logements existants ont battu tous les records pour la cinquième année de suite, et le prix S.I.A.<sup>®</sup> moyen a grimpé de plus de 10 %.
- Les dépenses de rénovation ont atteint 40 milliards de dollars en 2005, du jamais vu.
- Le marché locatif s'est stabilisé en 2005. Dans la plupart des grands centres urbains, les loyers moyens et les taux d'inoccupation n'ont subi que de modestes variations.
- D'octobre 2004 à septembre 2005, les achèvements de logements locatifs dans les principaux centres urbains ont progressé quelque peu, alors que ceux de logements en copropriété ont augmenté dans une proportion légèrement inférieure à 30 % pour se chiffrer à près de 49 000.

#### **Financement de l'habitation**

- La valeur totale des prêts hypothécaires approuvés a augmenté de 10,9 % et atteint 182,1 milliards de dollars en 2005. La valeur moyenne de ces prêts s'est accrue de 8,8 % par rapport à 2004 et s'est chiffrée à 145 000 \$.
- En 2005, la valeur totale moyenne des prêts en cours a été de 624 milliards de dollars, dépassant de 55,7 milliards son niveau de 2004.

## Nouvelles hypothécaires - La SCHL publie un rapport exhaustif sur l'état du logement au ...

- Les taux d'intérêt affichés des prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans se sont élevés en moyenne à 6,0 % en 2005. L'écart entre le taux fixe consenti pour des prêts de cinq ans et le taux variable s'appliquant aux prêts ouverts a rétréci et s'est établi à 1,3 point de pourcentage à la fin de l'année.
- Par le truchement des titres hypothécaires, les investisseurs détenaient 16,3 % de la valeur moyenne des prêts en cours, une proportion supérieure à celle de 14,4 % relevée en 2004. Pour leur part, les banques avaient 60,6 % des prêts, contre 62 % en 2004.
- Environ 27 % des consommateurs ayant contracté, renouvelé ou refinancé un prêt hypothécaire ont fait affaire avec des courtiers. Le pourcentage n'a presque pas changé depuis 2004 mais il a augmenté par rapport à 1999, année où il s'établissait à 14 %.

### Dans votre quartier : densifier et renouveler les quartiers

- Plus de 80 % des Canadiens vivent actuellement dans des centres urbains, si bien que le Canada est au nombre des pays les plus urbanisés.
- Depuis le milieu des années 1940, la plupart des aménagements ont été réalisés en périphérie de zones urbaines, sur des terrains « vierges » comme les forêts et les exploitations agricoles, créant ainsi des agglomérations moins compactes que le noyau des villes.
- Les projets de densification s'accompagnent souvent de coûts supplémentaires, mais les municipalités peuvent faciliter les choses de diverses façons.
- Les préoccupations que suscitent les opérations de densification représentent souvent un obstacle, qu'il est toutefois possible de surmonter en consultant la population tôt dans le processus.
- La forte demande de logements issus d'opérations de densification incite les promoteurs et les municipalités à chercher des façons originales d'ajouter des habitations dans les secteurs résidentiels existants.

### Situation de logement et revenu

- Les tendances de consommation en matière de logement sont fortement influencées par la capacité qu'ont les ménages de payer leurs frais de logement.
- Les données du Recensement de 2001 révèlent que plus le revenu d'un ménage est bas, plus il est probable qu'il s'agisse d'un ménage d'une seule personne, d'une famille monoparentale ou d'un ménage dirigé par un aîné.
- La proportion de ménages propriétaires est directement reliée au revenu.
- Plus le revenu d'un ménage est bas, plus le logement habité risque d'être vieux et petit, et plus la probabilité est grande que ce logement soit un appartement plutôt qu'une maison individuelle.
- Les ménages dont le revenu se situait dans la tranche la plus basse consacraient au logement une proportion beaucoup plus forte de leur revenu que les autres ménages. Environ 60 % d'entre eux avaient des besoins impérieux en matière de logement.
- En moyenne, les ménages qui éprouvaient des besoins impérieux en matière de logement dépensaient presque la moitié de leur revenu mensuel pour se loger.

### Soixante ans de progrès en habitation au Canada

- L'année 2006 marque le 60<sup>e</sup> anniversaire de la SCHL.
- Chaque période ayant marqué l'histoire du logement au cours des six dernières décennies est caractérisée par des défis et des débouchés qui lui sont propres et qui ont nécessité des réactions adaptées de la part du gouvernement et du secteur. Les résultats de ces efforts transparaissent dans les conditions de logement dont les Canadiens jouissent aujourd'hui.
- En 1941, de nombreuses maisons au Canada étaient dépourvues d'installations de plomberie intérieures; elles n'avaient pas d'eau courante (39 %), de toilette intérieure à chasse d'eau (44 %) et de bain ou de douche (55 %), caractéristiques que possèdent maintenant la quasi-totalité des logements au pays.
- Depuis, d'importantes améliorations ont été apportées à l'état des habitations au Canada, et le taux de propriétaires-occupants a beaucoup augmenté. À l'heure actuelle, seulement 8 % des bâtiments résidentiels au

Nouvelles hypothécaires - La SCHL publie un rapport exhaustif sur l'état du logement au ...

pays requièrent des réparations majeures, comparativement à 27 % en 1941. Deux tiers des Canadiens sont propriétaires de leur logement aujourd'hui, contre un peu plus de la moitié (57 %) à l'époque.

- La population canadienne est généralement reconnue comme l'une des mieux logées du monde entier.