

LOGEMENT ET CONSTRUCTION

7.1 Parc immobilier et coûts des logements

7.1.1 Construction de logements

Le nombre de mises en chantier a glissé en 1982, à son plus bas niveau depuis 1961, en raison de l'accroissement soutenu du chômage tout au long de l'année et de la hausse sensible des taux d'intérêt hypothécaire durant les sept premiers mois. Vers la fin de l'année, il s'est toutefois produit un revirement, et le nombre de mises en chantier a beaucoup augmenté au quatrième trimestre. Les programmes fédéraux et provinciaux d'aide à l'habitation, établis pour compenser l'effet des taux d'intérêt élevés, ont concouru à soutenir le niveau de l'activité dans le domaine de la construction résidentielle.

Au chapitre des mises en chantier, la baisse générale de 29.3 % qui, en 1982, en a réduit le chiffre à 125,860 faisait suite à une hausse observée en 1981, année où leur chiffre s'établissait à 177,973 — soit environ 12 % de plus que les 158,600 dénombrées en 1980. La reprise intervenue en 1981 avait succédé à une contraction de quatre ans dans le secteur de la construction résidentielle.

Ce sont la Colombie-Britannique et l'Alberta qui ont enregistré les baisses les plus marquées en 1982. En Colombie-Britannique, l'activité a chuté de 52.4 % pour s'établir à 19,807 mises en chantier, à la suite d'un niveau record de 41,585 atteint en 1981. En Alberta, le recul a été de 30.4 %.

En Saskatchewan et dans les provinces de l'Atlantique il y a eu moins de mises en chantier en 1981 qu'en 1980: la Saskatchewan et l'Île-du-Prince-Édouard ont été par ailleurs les seules provinces à enregistrer des augmentations en 1982.

Le nombre des achèvements a aussi enregistré une baisse en 1982 (23.5 %) pour se chiffrer à 133,942 logements contre 174,996 en 1981. Toute la diminution des achèvements s'est produite au chapitre des logements individuels non attenants, dont le nombre a fléchi de 44.4 % pour s'établir à 54,720 en 1982. Par contre, le nombre d'achèvements d'immeubles à logements multiples s'est accru de 3.4 % pour atteindre 79,222 logements, du fait que les immeubles résidentiels à logements multiples mis en chantier en 1981 ont été achevés en 1982.

Une poussée de la construction dans la première moitié de 1981 a maintenu le chiffre des achèvements à son niveau de 1980. Les achèvements de 1981 se

composaient de 98,412 logements individuels non attenants et de 76,584 immeubles à logements multiples.

7.1.2 Évolution des prix

Les coûts de la construction résidentielle ainsi que le prix des terrains et des logements achevés ont modéré leur allure vers la fin de 1982, alors qu'ils accusaient une hausse rapide au début de l'année. Le rythme de l'inflation dans l'ensemble des coûts de construction a ralenti au quatrième trimestre, parce que le coût des matériaux et le prix des terrains ont alors fléchi, et que le prix des maisons neuves s'est stabilisé.

L'escalade rapide des prix de vente des habitations s'est interrompue en 1982. Les prix de vente ont diminué de 4.8 % à Windsor en comparaison de 21.0 % à Vancouver. C'est à Winnipeg que les prix ont augmenté le plus (+ 9.3 %). Dans les provinces de l'Ouest, une émigration interne nette a fait suite à plusieurs années de gains de population attribuables à l'immigration interne de résidents d'autres provinces. Ce fait, joint à un chômage national élevé, a réduit la demande de maisons.

Dans les régions métropolitaines, le prix d'une maison individuelle non attenante typique avait augmenté, en 1981, de 12 % par rapport aux prix moyens de 1980. Cette augmentation faisait suite à une hausse de 4 % en 1979 et de 8 % en 1978. Les prix ont progressé plus vite à Vancouver, où l'accroissement s'est établi à 26 % sur une base annuelle. La quasi-totalité de cette augmentation s'est produite dans le premier trimestre de 1981. Au quatrième trimestre, les prix ont baissé de 16 % par rapport à leur niveau du premier trimestre. Entre 1980 et 1981, les prix des maisons ont augmenté de 14 % à Montréal et de 17 % à Toronto, tandis qu'à Windsor, ils ont reculé de 2 %. Windsor est l'unique centre où les prix de l'habitation ont effectivement régressé.

Coûts des terrains. Par contraste avec les coûts élevés de la construction résidentielle et l'augmentation moyenne de 11 % en ce qui concerne le prix des terrains en 1980-81, l'élément terrain du prix des maisons neuves a subi une baisse moyenne de 2.4 % en 1982. En 1981, le prix des terrains dans la plupart des centres s'est accru beaucoup plus lentement que le prix des maisons elles-mêmes. La principale exception a été Vancouver, où les prix des terrains ont