Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Les mises en chantier d'habitations resteront nombreuses

Premier trimestre de 2006

Aperçu

Mises en chantier

2005 : 225 481

2006 : 208 700

2007 : 194 800

Ventes de logements existants

2005 : 481 900

2006 : 461 500

2007 : 444 000

Mises en chantier d'habitations : Après avoir atteint en 2004 un sommet inégalé depuis 17 ans, le nombre de mises en chantier d'habitations s'est replié de 3,4 % pour s'établir à 225 481 l'an dernier. Il dépassera la barre des 200 000 pour la cinquième année de suite en 2006 et se chiffrera à 208 700. En 2007, il continuera de régresser, pour se situer à 194 800.

Ventes de logements existants : L'an dernier, 481 900 ventes ont été conclues sur le marché de l'existant – du jamais vu. Il devrait toutefois y en avoir un moins grand nombre en 2006 et en 2007, soit respectivement 461 500 et 444 000.

Prix de revente : Après avoir culminé à son point le plus haut des 16 dernières années, le taux de croissance des prix des habitations descendra à 5,5 % en 2006, grâce à un meilleur équilibre des marchés. Il continuera de se détendre en 2007 pour s'établir à 3,8 %.

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Cette année et l'an prochain, la construction résidentielle restera intense par comparaison aux normes historiques, compte tenu de la forte croissance qui se poursuivra aux niveaux de l'emploi et des revenus. Par conséquent, le nombre de mises en chantier d'habitations demeurera supérieur à 30 000 en 2006 et en 2007. (Voir en page 8)

Alberta : La vitalité du marché du travail en Alberta continuera d'attirer des travailleurs d'autres régions en quête d'emplois. Ce facteur, conjugué à la croissance démographique, fera en sorte que les mises en chantier de logements dépasseront la barre des 35 000 cette année et l'an prochain. (Voir en page 9)

3 **PERSPECTIVES NATIONALES**

4 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

6 **RAPPORT SPÉCIAL : Le marché locatif en 2006 et 2007**

8 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

8 Colombie-Britannique
9 Alberta
10 Saskatchewan
11 Manitoba
12 Ontario
13 Québec
14 Nouveau-Brunswick
15 Nouvelle-Écosse
16 Île-du-Prince-Édouard
17 Terre-Neuve-et-Labrador

18 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

La version électronique des rapports du Centre d'analyse de marché est disponible gratuitement sur le site web de la SCHL. Pour les consulter, les télécharger ou vous y abonner, il suffit de vous rendre au site http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin/

Canada

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation.

Forte de plus d'un demi-siècle d'expérience, la SCHL collabore avec les organismes communautaires, le secteur privé, les organismes sans but lucratif et tous les paliers gouvernementaux afin de trouver des solutions novatrices aux problèmes actuels en matière d'habitation, de prévoir les besoins de demain et d'améliorer la qualité de vie de tous les Canadiens.

Dans toutes les régions du pays, la SCHL aide les Canadiens à disposer d'une vaste gamme d'options de financement novatrices et abordables. Par ses activités de recherche, la SCHL contribue à la prospérité du secteur de l'habitation. Elle collabore avec ses partenaires provinciaux et territoriaux, les organismes non-gouvernementaux et le secteur privé dans le but de mettre en œuvre le plan d'action du gouvernement fédéral en matière d'habitation et par le fait même, elle aide les Canadiens de tous les milieux à avoir accès à des logements de qualité, à prix abordable. De plus, la SCHL travaille de concert avec ses partenaires gouvernementaux et le secteur de l'habitation pour accroître la présence du Canada sur le marché mondial et partager son expérience et son savoir-faire dans le domaine du logement.

Dans tout ce qu'elle fait, la SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à prix abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, visitez le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) gratuite des *Perspectives du marché de l'habitation, Canada*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport.

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin/

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au 613-748-2006, ou par télécopieur, au 613-748-2156.

Pour vous abonner au rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

Abonnement annuel, format papier (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en janvier 2006.

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du deuxième trimestre de 2006. Sa diffusion est prévue pour le mois de mai.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®
Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2006.
Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2006-Q01

Perspectives nationales

En détail

En 2005, les mises en chantier d'habitations n'ont pas été aussi nombreuses qu'en 2004, année où elles ont atteint un sommet qui n'avait pas été égalé depuis 17 ans. Elles ont néanmoins dépassé la barre des 200 000 pour la quatrième année de suite, se chiffrant à 225 481. On prévoit qu'en 2006, le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada diminuera de 7,4 % et s'établira à 208 700. Ce recul sera surtout causé par la baisse d'activité attendue en Ontario et au Québec, où les marchés de l'habitation ont commencé à se replier après avoir été exceptionnellement actifs ces dernières années. En 2007, les mises en chantier de logements continueront de régresser à l'échelle nationale; leur nombre fléchira de 6,7 % pour se situer à 194 800.

Certains facteurs contribueront au ralentissement de la construction résidentielle cette année et l'an prochain. Depuis 2002, l'importante demande refoulée qui s'est accumulée durant les années 1990 se relâche à un rythme constant, la construction résidentielle étant plus intense que la demande à long terme déterminée par les facteurs démographiques. Pendant que la demande refoulée continuera de se résorber, la construction résidentielle continuera de tendre peu à peu vers des niveaux qui cadrent davantage avec la demande associée aux facteurs démographiques. Cette année, l'élévation des taux hypothécaires et des prix des habitations fera monter les charges de remboursement hypothécaire. D'une certaine manière, les acheteurs qui sont déjà propriétaires seront protégés contre l'augmentation des prix, puisque celle-ci entraînera un accroissement de leur avoir propre foncier. C'est donc encore les accédants à la propriété qui seront le plus touchés par le renchérissement des prix des logements, car ils n'auront pas bénéficié directement des hausses de près de 10 % que subissent les prix depuis 2002. Alors que les charges de remboursement hypothécaire augmentent, la progression des loyers moyens ralentit dans bon nombre de centres urbains du Canada. Par conséquent, l'écart entre les loyers et les frais de possession des logements grandit et contribue ainsi à la diminution de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

La concurrence accrue que le marché de l'existant livrera au marché du neuf influera également sur le rythme de la construction résidentielle. Comme les nouvelles inscriptions continueront de se multiplier, les acheteurs potentiels auront plus de choix que par les années passées. Grâce à l'accroissement de l'offre, le marché de l'existant se détendra et évoluera vers un meilleur équilibre. Résultat : la demande de logements existants débordera moins sur le marché du neuf.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2006 et 2007

Après avoir atteint en 2004 son sommet le plus élevé des 16 dernières années, soit 129 171, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles est descendu à 120 463 en 2005, accusant une baisse de 6,7 %. Il continuera de régresser cette année et l'an prochain. Selon les prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles reculeront de 9,6 % en 2006 et de 8,6 % en 2007, pour se chiffrer respectivement à 108 900 et à 99 500.

Toutes les provinces afficheront une diminution à ce chapitre en 2006, sauf le Manitoba, qui connaîtra une légère hausse. Des taux de décroissance à deux chiffres sont attendus cette année en Ontario, à Terre-Neuve, à l'I.-P.-É. et au Québec où le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait reculer respectivement de 14,8; 13,2; 12,5 et 10,2 %. En 2007, les plus importants replis en pourcentage se produiront au Québec (11,6 %) et en Ontario (11,3 %).

La construction de logements collectifs restera vive

En 2004, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont atteint 104 260 – leur plus haut niveau en 18 ans. L'an dernier, elles ont dépassé ce nombre, se chiffrant à 105 018. Si une proportion croissante des habitations mises en chantier sont des logements collectifs, c'est en grande partie parce que les charges de remboursement hypothécaire augmentent et incitent beaucoup d'acheteurs à opter pour le logement collectif, plus abordable. Cette année, le nombre de mises en chantier de logements collectifs restera élevé et s'établira à 99 800, un niveau annuel de près de deux fois supérieur à ceux enregistrés entre le milieu et la fin des années 1990. Les mises en chantier de jumelés et d'appartements reculeront respectivement de 5,6 et 5,1 %, tandis que celles de maisons en rangée fléchiront de 4,0 %.

En 2006, les plus fortes baisses au chapitre de la production de logements collectifs seront enregistrées au Québec (20,3 %) et au Nouveau-Brunswick (16,9%). Des hausses importantes sont attendues en Saskatchewan et en Nouvelle-Écosse, où la construction d'appartements s'accroîtra considérablement.

Dans le segment des appartements, les mises en chantier régresseront de 5,1 % en 2006 et de 5,5 % en 2007, pour se chiffrer respectivement à 65 840 et à 62 190. Dans la catégorie des maisons en rangée, elles seront au nombre de 21 244 cette année et de 20 830 l'an prochain, accusant des replis successifs de 4,0 et 1,9 %. Enfin, on prévoit 12 721 mises en chantier de jumelés en 2006 et 12 245 autres en 2007, ce qui correspond à des baisses respectives de 5,6 et 3,7 %.

Les ventes S.I.A.® fléchiront après avoir battu tous les records pour la cinquième année d'affilée

En 2005, le marché de l'existant a enregistré un cinquième record annuel de suite au chapitre des ventes. Cependant, la forte progression des prix depuis quatre ans et le relèvement des taux hypothécaires en 2006 et 2007 auront un effet modérateur sur la demande, laquelle faisait preuve d'une vigueur sans précédent l'an dernier. Selon les prévisions, le nombre de ventes S.I.A.® diminuera de 4,2 % en 2006 et de 3,8 % en 2007, pour s'établir respectivement à 461 500 et à 444 000. Grâce au nombre grandissant de nouvelles inscriptions, les personnes souhaitant acheter un logement existant disposeront d'un choix plus vaste, et le marché de la revente gagnera en équilibre.

Cette année, les plus importantes augmentations en ce qui concerne les ventes S.I.A.® auront lieu au Manitoba (5,9 %) et en Saskatchewan (3,5 %). Le Manitoba sera la seule province où les ventes de logements existants évolueront à la hausse en 2007.

Prix S.I.A.® : des taux de croissance inférieurs à 10 % sont prévus en 2006 et en 2007

Après avoir avancé de près de 10 % durant quatre années de suite, le prix moyen des logements existants s'élèvera de 5,5 % en 2006 et de 3,8 % en 2007. Cette année, le ralentissement des ventes et la multiplication des nouvelles inscriptions auront pour effet d'atténuer les pressions qui s'exercent sur les prix, puisque le marché de la revente deviendra de plus en plus équilibré dans bien des grands centres urbains du pays. Le prix S.I.A.® moyen atteindra 262 700 $ en 2006 et 272 600 $ l'année suivante.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

L'économie canadienne continue de prendre de l'expansion à un rythme vif. Le produit intérieur brut (PIB) réel a vu sa croissance s'accélérer au troisième trimestre de 2005, son taux de progression annualisé étant passé à 3,6 % alors qu'il se chiffrait à 3,4 % au trimestre précédent. Après s'être contractées au deuxième trimestre de 2005, les exportations ont rebondi au trimestre suivant, surtout grâce à l'accroissement des exportations dans les secteurs de l'automobile et des ressources. Les salaires ont augmenté à nouveau dans une proportion supérieure au taux d'inflation, mais pas aussi rapidement que les bénéfices des sociétés.

Les dépenses de consommation ont ralenti au troisième trimestre, principalement parce que les consommateurs ont perdu confiance quand les prix de l'essence ont monté en flèche après le passage des ouragans qui ont touché la côte du golfe du Mexique au début de l'automne. La confiance des consommateurs s'est maintenant redressée, par comparaison au niveau où elle était tombée en septembre. Par ailleurs, les taux d'intérêt restent bas, et la croissance du revenu a été vive. On s'attend donc à ce que les dépenses de consommation reprennent de la vigueur. Les investissements des entreprises se sont accrus dans toutes les catégories au troisième trimestre de 2005. Ils ont augmenté à un rythme annualisé de 12,4 % dans la catégorie des machines et du matériel, de 11,9 % dans celle de la construction non résidentielle et de 2,8 % du côté de la construction d'habitations.

Le taux d'utilisation de la capacité industrielle est monté à 86,9 % au troisième trimestre. Dans le secteur manufacturier, il a progressé légèrement pour atteindre 86,1 %. Ces pourcentages élevés continuent de soutenir notre opinion selon laquelle l'économie canadienne est proche de son plein potentiel. Il est probable qu'il faille réduire davantage le degré de détente monétaire pour continuer de maîtriser les pressions inflationnistes.

Les taux hypothécaires

Le 24 janvier, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour de un quart de point pour le porter à 3,5 %. Les taux à court terme continueront d'avancer en 2006, à mesure que la Banque réduira graduellement le degré de détente monétaire. On s'attend à trois majorations de 25 centièmes de point en 2006, lesquelles porteront à 4,25 % le taux du financement à un jour à la fin de l'année.

Les taux hypothécaires vont demeurer bas et s'accroître modérément en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays.

Même s'ils demeurent faibles en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement d'entre 25 et 75 centièmes en 2006. On prévoit que, cette année, les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %. En 2007, ces mêmes taux augmenteront légèrement et se situeront en deça de 25 centièmes de point des taux annuels moyens de 2006.

La migration

En 2006 et en 2007, le nombre d'immigrants au Canada devrait être près de la limite supérieure de la fourchette cible (entre 220 000 et 245 000 nouveaux résidents permanents par année). Le solde migratoire, qui tient compte également des personnes partant s'établir à l'étranger, augmentera de presque 5,7 % en 2006 pour atteindre environ 225 000, puis il s'élèvera de 5,7 % en 2007 et s'établira à 237 750. Le niveau élevé du bilan migratoire continuera de soutenir la demande d'habitations. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux achètent une habitation.

L'emploi et le revenu

L'économie canadienne étant proche du plein emploi, l'expansion du marché du travail sera de plus en plus contenue par l'accroissement de la population. Grâce au bond effectué par la création d'emplois au deuxième semestre de 2005, le niveau de l'emploi sera élevé au début de l'année 2006 et devrait donc afficher une bonne moyenne annuelle. On prévoit que l'emploi connaîtra une hausse de 1,7 % en 2006 et de 1,4 % en 2007. Le taux de chômage cette année diminuera pour la quatrième année de suite et s'établira à 6,6 %. Il demeurera au même niveau en 2007.

La Colombie-Britannique, où la croissance de l'emploi a été forte l'an dernier, arrivera de nouveau en tête des provinces canadiennes à ce chapitre, avec un taux de 2,7 % cette année et de 2,2 % l'an prochain. Le dernier rang sera occupé par le Nouveau-Brunswick et la Nouvelle-Écosse, où le nombre total d'emplois n'augmentera que de 0,5 % et 0,6 % respectivement. Les deux autres provinces de l'Atlantique, c'est-à-dire Terre-Neuve (0,7 %) et l'Île-du-Prince-Édouard (0,8 %), arriveront juste devant. En 2007, c'est au Nouveau-Brunswick et à Terre-Neuve que la croissance de l'emploi sera la plus faible au pays; celle-ci se chiffrera à 0,8 % dans ces deux provinces.

En 2006 et 2007, l'Alberta aura la distinction d'être la seule province canadienne a avoir un taux de chômage inférieur à 4 %.

La confiance des consommateurs

L'Indice de la confiance des consommateurs, mis au point par le Conference Board du Canada, a rebondi au quatrième trimestre après avoir chuté en septembre. Ce raffermissement devrait se traduire par une hausse des dépenses de consommation durant les prochains mois.

En décembre, la moitié des consommateurs interrogés jugeaient le moment propice pour acheter des biens coûteux (habitation, voiture, etc.).

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront légèrement en 2006 et 2007, mais ils resteront bas par comparaison à ce qui a été observé par le passé. La hausse des taux hypothécaires, conjuguée à l'élévation du prix des habitations, fera monter les charges de remboursement hypothécaire, ce qui modérera la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Emploi	L'économie canadienne étant proche du plein emploi, l'expansion du marché du travail sera de plus en plus contenue par l'accroissement de la population. La création d'emplois continuera de stimuler la demande de logements, mais avec moins d'intensité que par les années passées.
Revenu	La progression du revenu disponible des particuliers s'est accélérée de façon régulière en 2005. Le resserrement du marché du travail et la vigueur persistante de la demande de main-d'oeuvre continueront de favoriser une forte croissance du revenu. Celle-ci atténuera l'effet exercé par la montée des charges de remboursement hypothécaire sur la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Migration nette	Le solde migratoire devrait continuer d'augmenter en 2006 et 2007, à mesure que l'immigration internationale s'approchera de la limite supérieure de la fourchette cible. Puisque la majorité des arrivants choisissent de s'établir à Toronto, à Vancouver ou à Montréal, ce sont ces trois villes qui en bénéficieront le plus. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux achètent une habitation.
Accroissement naturel de la population	Comme la population canadienne vieillit, de moins en moins d'habitants sont en âge d'avoir des enfants et le taux de natalité diminue. L'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès) continuera de ralentir au cours des prochaines années, ce qui affaiblira la demande d'habitations neuves.
Confiance des consommateurs	L'Indice de la confiance des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, s'est redressé en octobre et novembre et s'est rapproché des sommets qu'il avait atteints plus tôt en 2005. On s'attend à ce qu'il demeure élevé durant toute l'année 2006, ce qui soutiendra la forte demande de logements pour propriétaire-occupant.
Marché de la revente	Après avoir atteint en 2005 un niveau record pour la cinquième année de suite, le nombre de transactions sur le marché de la revente se repliera légèrement en 2006 et 2007. Cette baisse, conjuguée à une hausse des nouvelles inscriptions, atténuera les pressions qui s'exercent sur les prix cette année et l'an prochain, puisque le marché de la revente évoluera vers un meilleur équilibre. En conséquence, le taux de croissance du prix moyen des logements existants diminuera en 2006 et 2007.
Taux d'inoccupation	La croissance de la demande sur le marché locatif, attribuable à l'augmentation de l'immigration, sera compensée par un niveau de construction modeste sur le marché locatif, des charges de remboursement hypothécaires plus élevées et une concurrence accrue des logements en copropriété. Par conséquent, les taux d'inoccupation augmenteront légèrement en 2006 dans les régions métropolitaines du Canada

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Rapport spécial : Le marché locatif en 2006 et 2007

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Les ménages locataires continueront d'être attirés par l'accession à la propriété. Par conséquent, le taux d'inoccupation augmentera à 2,9 % en 2006 et en 2007.

La stabilisation du taux d'inoccupation dans les grands centres urbains résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer. Deuxièmement, dans la plupart des centres, l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. En conséquence, le nombre de ménages locataires accédant à la propriété a diminué, bien qu'il soit resté considérable. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année. En revanche, il s'est achevé encore beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif si elles sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Peut-on s'attendre à ce que le marché locatif demeure stable en 2006 et en 2007? Pour répondre à cette question, nous allons examiner comment les taux d'inoccupation risquent d'évoluer dans certains des plus grands centres urbains du Canada, soit Montréal, Toronto, Vancouver, Winnipeg, Calgary et Halifax. Des prévisions relatives aux principaux centres urbains sont disponibles aux pages 24 et 25.

Vancouver

Le taux d'inoccupation à Vancouver a légèrement augmenté entre octobre 2004 et octobre 2005, passant de 1,3 à 1,4 %. Il est toutefois demeuré inférieur à la moyenne des quinze dernières années, qui se chiffre à 1,5 %.

On s'attend à ce que la proportion globale de logements vacants à Vancouver monte quelque peu pour atteindre 1,6 % en 2006. Grâce aux bas taux hypothécaires et à l'amélioration de l'emploi, les ménages locataires continueront de trouver attrayante l'option d'accéder à la propriété. Le nombre de logements offerts officieusement en location progressera à mesure que s'achèveront les copropriétés acquises par des investisseurs. Ces circonstances exerceront des pressions haussières sur les taux d'inoccupation durant la prochaine année, mais ces pressions seront atténuées par le nombre croissant de migrants venant s'établir dans le Lower Mainland pour y trouver du travail. La plupart de ces chercheurs d'emploi choisiront d'être d'abord locataires.

Selon les prévisions, le taux d'inoccupation moyen dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Vancouver descendra à 1,3 % en 2007, car l'accroissement soutenu de la migration, internationale comme intérieure, viendra contrebalancer la quantité de ménages locataires qui accéderont à la propriété. De plus, même si des copropriétés neuves appartenant à des investisseurs s'ajouteront à l'offre officieuse de logements locatifs en 2007, elles ne suffiront pas à pousser à la hausse le taux d'inoccupation. En fait, elles vont contribuer à une augmentation fort attendue du nombre total d'habitations locatives dans un contexte où l'univers des logements locatifs d'initiative privée continue de stagner.

Winnipeg

Entre 1996 et 2004, la proportion d'appartements locatifs inoccupés dans la RMR de Winnipeg a suivi une tendance à la baisse, partant de 6,0 % pour terminer sa descente à 1,1 %. Il a tout de même été un peu plus facile de trouver un appartement en 2005 à Winnipeg, car le taux d'inoccupation a augmenté d'un peu plus d'un demi-point pour se fixer à 1,7 % en octobre. Ce taux reste toutefois l'un des plus bas de toutes les RMR canadiennes. Au cours des dernières années, la pénurie de logements inscrits observée sur le marché de la revente a nui aux locataires qui avaient les moyens d'acheter une habitation. Le choix dont disposaient ces aspirants propriétaires s'est élargi avec la remontée des inscriptions courantes, si bien qu'un nombre accru d'entre eux ont pu accéder à la propriété. Ce développement de l'offre devrait se poursuivre, puisque les propriétaires actuels seront de plus en plus nombreux à essayer de tirer parti des récentes hausses de prix pour s'offrir une habitation d'un cran supérieur. Cette conjoncture permettra de libérer des logements locatifs pour l'afflux constant de nouveaux locataires, en particulier les ménages attirés au Manitoba par le Programme des candidats des provinces, qui encourage énergiquement l'immigration. La production de logements locatifs ne devrait pas s'accélérer de beaucoup d'ici la prochaine enquête. La détente du marché locatif qui est prévue pour l'année à venir ne découlera donc pas d'une expansion de l'offre, mais plutôt du fait que de plus en plus de locataires accéderont à la propriété grâce à la progression des inscriptions sur le marché de la revente. Selon les prévisions, le taux d'inoccupation montera à 2,2 % en 2006 puis à 2,7 % en 2007.

Calgary

Le taux d'inoccupation à Calgary a reculé de 2,7 points pour s'établir à 1,6 % en octobre 2005. Il s'agit de son plus bas niveau depuis 2001, année où il se situait à 1,2 %. La forte reprise de la migration nette, le rétrécissement de l'univers locatif et l'absence de hausses de loyers sont les principaux facteurs ayant fait diminuer la proportion de logements vacants en 2005.

On s'attend à ce que le taux d'inoccupation dans la RMR de Calgary demeure inférieur à 2 % cette année. Le retour de soldes migratoires élevés continuera de contrebalancer l'effet du mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires. Par ailleurs, le nombre d'accédants fléchira de nouveau, car la progression des prix et la modeste augmentation des taux hypothécaires rendront l'achat d'une propriété inaccessible à certains locataires. Toutefois, même si les taux hypothécaires s'élèvent en 2006, ils resteront assez bas en regard des normes historiques, si bien que les ménages locataires accédant à la propriété seront moins nombreux que durant les années antérieures.

Suite à la page 7

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

La baisse de l'univers sur le marché locatif va également contribuer au repli du taux d'inoccupation cette année. Le nombre des logements locatifs transformés en copropriétés continuera de dépasser celui des mises en chantier, de telle sorte que l'univers locatif se contractera davantage. En effet, parmi les 28 principaux centres urbains, c'est encore celle de Calgary qui aura le plus petit nombre d'unités locatives par habitant, et le ratio s'amenuisera à nouveau en raison de la croissance démographique soutenue.

Toronto

La demande de logements locatifs s'est intensifiée à Toronto, si bien que le taux d'inoccupation ne s'élevait plus qu'à 3,7 % en octobre 2005. Malgré le recul, la proportion de logements vacants demeure tout de même à son quatrième sommet en importance. Le raffermissement de la demande résulte d'une augmentation de l'immigration, des offres incitatives faites par de multiples gestionnaires ou propriétaires d'immeubles, du repli des achèvements de logements locatifs et du tassement de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

Même si le marché locatif de Toronto demeurera plus détendu que d'habitude, il va se resserrer. Le taux d'inoccupation moyen des appartements d'initiative privée descendra à 3,5 % en 2006 et à 3 % en 2007. Au cours des deux prochaines années, la demande de logements pour propriétaire-occupant faiblira à mesure qu'augmenteront les taux hypothécaires et les prix moyens des habitations. Et pendant que l'écart entre les frais de possession et les loyers s'accentuera, les ménages optant pour l'achat se feront plus rares, car un nombre croissant préféreront plutôt rester sur le marché locatif.

L'immigration, qui suivra une tendance ascendante jusqu'en 2007 dans la région de Toronto, contribuera aussi pour beaucoup à l'expansion de la demande de logements locatifs. Environ 70 % des nouveaux arrivants au Canada choisissent de louer un logement.

L'effet qu'exercera la hausse des frais de possession et de l'immigration sera atténué par la multiplication des achèvements d'appartements en copropriété en 2006 et 2007. Bon nombre des ménages locataires qui avaient acheté un appartement en copropriété préalablement à la construction en prendront bientôt possession. En outre, les appartements en copropriété nouvellement achevés qui ont été acquis par des investisseurs vont faire concurrence au marché locatif traditionnel.

Montréal

À Montréal – le plus important marché locatif au Canada –, le taux d'inoccupation est passé de 1,5 à 2,0 % en 2005. Après avoir touché en 2001 un creux sans précédent, soit 0,6 %, il a évolué à la hausse pendant chacune des quatre dernières années, témoignant ainsi du repli de la demande. Les bas taux hypothécaires ont incité bien des ménages locataires à accéder à la propriété. Le peu de ménages nouvellement formés chez les 15 à 24 ans – généralement locataires – a également favorisé la montée du taux d'inoccupation en 2005. En contrepartie, le nombre d'immigrants venant s'établir à Montréal s'est accru, ce qui a contribué à ralentir le fléchissement de la demande puisque la majorité des nouveaux arrivants préfèrent être locataires pour commencer.

On s'attend à ce que le taux d'inoccupation à Montréal atteigne 2,5 % en 2006 et 3,0 % en 2007, surtout parce que de nombreux autres ménages locataires accéderont à la propriété. Même si les charges de remboursement hypothécaire s'alourdissent cette année et l'an prochain, elles demeureront peu élevées et continueront ainsi d'attirer sur le marché les ménages qui songent à acheter leur première habitation.

Halifax

Au cours de la dernière année, le marché locatif a continué de se détendre dans la RMR de Halifax, le taux d'inoccupation des appartements étant monté à 3,3 % en octobre 2005. Le relâchement de la demande sur le marché locatif tient principalement à deux facteurs : l'affaiblissement de l'emploi à l'échelle locale, qui a fait diminuer le nombre de jeunes emménageant en appartement, et la baisse des taux hypothécaires à long terme, qui a intensifié la vague d'accession à la propriété chez les locataires. En revanche, il s'est achevé moins d'appartements, ce qui a freiné la multiplication des logements vacants.

Le taux d'inoccupation à Halifax devrait continuer d'augmenter en 2006, pour atteindre 3,6 %. Comme le marché de l'emploi n'est pas censé s'améliorer durant l'année pour les jeunes – une clientèle déterminante –, ceux-ci seront moins nombreux à former de nouveaux ménages ou à migrer dans la région, ce qui va nuire à la demande de logements locatifs. Le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires devrait rester passablement vif pendant la prochaine année. Même si les taux hypothécaires à cinq ans se relèvent conformément aux prévisions, ils demeureront très bas par comparaison aux normes historiques. De plus, les inscriptions de logements à vendre continueront vraisemblablement de se multiplier, si bien que les éventuels accédants à la propriété disposeront d'un choix plus vaste. Les facteurs ayant contribué à la contraction de la demande d'appartements locatifs en 2005 risquent peu de devenir soudainement très favorables en 2006.

L'an prochain, le marché locatif du Grand Halifax commencera à se resserrer. Le taux d'inoccupation des appartements descendra à 3,2 %, après avoir évolué à la hausse pendant trois années consécutives. En 2007, il devrait s'achever environ 750 appartements locatifs, nombre supérieur à la moyenne de 560 qui est prévue pour les trois années précédentes. On s'attend toutefois à ce que l'expansion impressionnante du parc locatif s'accompagne d'une intensification encore plus remarquable de la demande. Selon les prévisions, la conjoncture démographique et économique accélérera la formation de jeunes ménages à Halifax, et une proportion accrue de ménages plus âgés demeureront locataires, puisque les frais de possession seront moins abordables en raison de l'élévation continue des taux hypothécaires et des impôts fonciers.

Conclusion

Les bas taux hypothécaires, les nombreux achèvements de copropriétés et le meilleur équilibre des marchés de revente continueront d'inciter les ménages locataires à accéder à la propriété. Néanmoins, la demande de logements locatifs sera encore forte en raison des hauts niveaux d'immigration et de l'élargissement de l'écart entre les loyers et les frais de possession des logements. Tout compte fait, le taux d'inoccupation dans les 28 principaux centres urbains du pays montera quelque peu pour s'établir à 2,9 % en 2006 et y rester en 2007.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

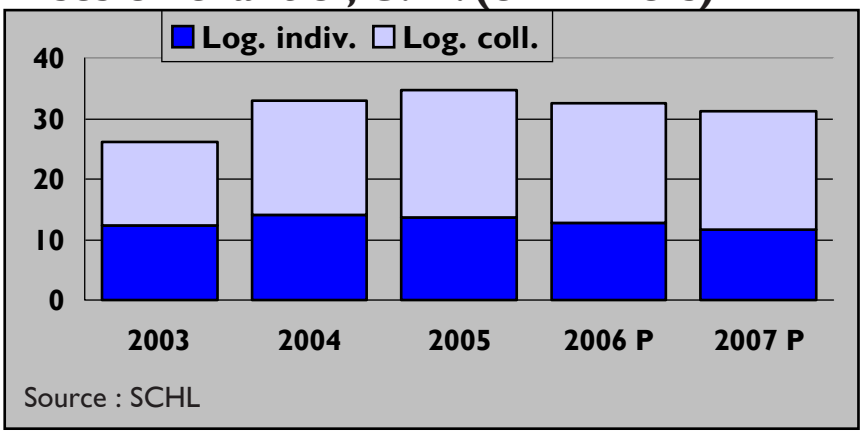
Aperçu

Le marché restera dynamique en 2006 et en 2007

Cette année et l'an prochain, les mises en chantier d'habitations continueront d'être vigoureuses en comparaison des normes du passé, car les constructeurs s'assureront qu'il y a équilibre entre l'offre et la demande. Grâce à la demande excédentaire sur le marché de la revente, au nombre accru d'emplois, à l'augmentation des revenus et à la confiance élevée des consommateurs, la demande sera vive sur le marché du neuf. Toutefois, la hausse graduelle des taux d'intérêt et la progression des coûts de construction neutraliseront ces facteurs positifs. Le niveau des mises en chantier d'habitations demeurera néanmoins élevé et atteindra 32 600 unités en 2006, puis 31 300 unités en 2007.

La croissance de l'économie britanno-colombienne sera supérieure à celle de l'économie canadienne en 2006 et en 2007. Les principaux moteurs de ce dynamisme seront les investissements dans les secteurs résidentiel et non résidentiel, ainsi que les dépenses de consommation. Le secteur des ressources naturelles profitera du fait que les principaux produits de base sont toujours en demande. Globalement, le PIB réel montera de 3,5 % en 2006 et en 2007.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Les gains dans l'emploi – concentrés dans les postes à plein temps – continueront de créer une forte demande de logements en 2006 et en 2007. Comme le secteur de la production de biens et celui des services prendront de l'expansion, le nombre de personnes occupées augmentera de 90 000. Après avoir connu une diminution marquée en 2005, le taux de chômage de la Colombie-Britannique se situera autour de 5,6 % en 2006 et en 2007, ce qui demeure inférieur à la moyenne nationale. En raison des bonnes perspectives d'emploi, près de 90 000 personnes migreront dans la province entre le début de 2006 et la fin de 2007.

Même si les facteurs de la demande indiquent que le niveau des mises en chantier d'habitations devrait rester élevé, des contraintes liées à l'offre vont maintenir l'activité à un niveau stable. La construction non résidentielle a pris de la vigueur au cours des deux dernières années; elle continuera de livrer concurrence au secteur résidentiel pour obtenir les ressources, ce qui limitera les mises en chantier d'habitations dans la province.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Comme c'est le cas depuis qu'un point culminant a été atteint en 2004, leur nombre continuera de baisser. Le prix relativement élevé des maisons individuelles neuves et le choix plus large offert aux consommateurs (notamment du côté des copropriétés, qui sont populaires) sont des facteurs qui contribuent à réduire l'activité dans ce segment du marché. Par conséquent, 12 800 maisons individuelles devraient être mises en chantier en 2006, puis 11 700 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Un certain nombre de grands chantiers sont attendus, ce qui va maintenir les mises en chantier de collectifs près de sommets historiques au cours de l'horizon prévisionnel. À Victoria, il y aura davantage de logements collectifs commencés en 2006 qu'en 2005 compte tenu de la demande de copropriétés. À Vancouver, l'activité ralentira un peu cette année, car le secteur connaîtra une pénurie de ressources. Les constructeurs couleront les fondations de 19 800 logements collectifs en 2006, puis de 19 600 autres en 2007.

Reventes : Le marché de la revente demeure très animé dans l'ensemble de la province, plus de 100 000 habitations ayant changé de mains en 2005. La montée des taux d'intérêt tempérera quelque peu le rythme d'activité, mais celui-ci restera supérieur à la moyenne à long terme. Le nombre de transactions descendra à 97 000 en 2006, puis à 93 000 en 2007. Pour une cinquième année d'affilée, en 2007, le volume des ventes de logements existants dépassera 90 000 unités.

Prix : En raison de la demande attribuable à la création d'emplois à plein temps, à la migration accrue et à la confiance élevée des consommateurs, le prix des habitations existantes continuera de subir des pressions à la hausse en 2006 et en 2007. Toutefois, un accroissement de l'offre – qui découle d'une progression tant du nombre de logements achevés que du nombre d'inscriptions sur le marché de la revente – aura pour effet de limiter l'ascension des prix. En Colombie-Britannique, le prix de revente moyen atteindra 355 000 $ en 2006 et 375 000 $ en 2007, ce qui correspond à des augmentations respectives de 7,6 et 5,6 %.

Faits saillants au niveau provincial

En Colombie-Britannique, l'amélioration de la situation sur le marché du travail contribue pour beaucoup à la croissance du marché de l'habitation, car elle stimule la confiance des consommateurs et fait augmenter les revenus. Selon des données récentes, les revenus ont fortement progressé entre 2004 et 2005. La somme des traitements, des salaires et des autres revenus venant du travail a atteint 21,2 milliards de dollars au troisième trimestre de 2005, ce qui représente un accroissement de 6,9 % par rapport à la même période en 2004. Après correction de l'inflation, la hausse s'élève tout de même à 4,6 % entre les troisièmes trimestres de 2004 et de 2005.

Personne-ressource : Carol Frketich, 604-737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

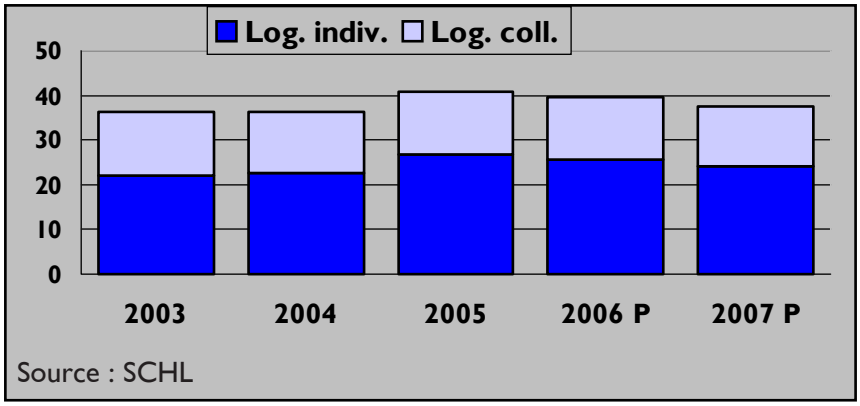
Aperçu

Le marché devrait rester très animé au moins jusqu'en 2010

L'économie albertaine devrait croître de 4,1 % en 2006 et de 3,5 % en 2007. Les prévisions relatives à son expansion pour 2006 et les années suivantes sont optimistes puisque d'importants investissements sont faits dans le secteur des sables bitumineux.

Ces investissements sont soutenus par les facteurs de l'offre et de la demande. La consommation mondiale de pétrole devrait passer d'environ 82 millions de barils par jour, en 2004, à près de 120 millions de barils par jour, en 2025. Une grande partie de cette demande accrue proviendra de la Chine et des États-Unis. Le Canada est le plus important fournisseur étranger de pétrole pour les États-Unis, et l'approvisionnement canadien provient presque exclusivement de l'Alberta. Grâce à ses importantes réserves de sables bitumineux et aux conditions économiques favorisant la production, l'Alberta sera bien placée pour répondre à la demande croissante de pétrole aux États-Unis.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

En Alberta, la vigueur du marché du travail continuera d'avoir un effet d'attraction sur les personnes à la recherche d'un emploi qui vivent ailleurs au Canada. Par contre, comme environ 70 % de la population albertaine âgée de 15 à 64 ans est active, la migration interprovinciale ne palliera pas entièrement le manque de travailleurs qualifiés.

Le gouvernement de l'Alberta cherche à atténuer cette pénurie au moyen du Programme des candidats des provinces. En octobre 2005, il a annoncé que le Programme avait pour objet de faire passer de 16 500 à 24 000 le nombre annuel d'immigrants internationaux. La prévision de la SCHL est fondée sur l'hypothèse qu'il faudra environ deux ans pour atteindre cet objectif. Dans l'intervalle, grâce à l'immigration interprovinciale et internationale, la population de la province augmentera de presque 78 000 habitants au cours de l'horizon prévisionnel. Compte tenu de la robustesse du marché de l'emploi et de la croissance démographique, il devrait y avoir 39 500 mises en chantier d'habitations en 2006, et 37 500 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Elles ont été au nombre de 26 684 en 2005, un sommet sans précédent dans cette catégorie. L'activité ralentira légèrement : 25 500 maisons seront commencées en 2006, et 24 000 en 2007. Le repli sera imputable aux limites de la capacité de production dans le secteur de la construction résidentielle et au fait qu'un nombre croissant d'acheteurs optent pour un logement collectif en copropriété, moins cher.

Mises en chantier, logements collectifs : Il y en a eu 14 163 en 2005, ce qui fait que le niveau a dépassé 14 000 pour la troisième fois en quatre ans. Comme la demande se maintient, la construction de collectifs ne fléchira que légèrement : 14 000 logements seront commencés en 2006, et 13 500 en 2007.

Reventes : En 2005, pour la première fois, le volume des ventes S.I.A.® a franchi le cap des 60 000; il s'est chiffré à 64 500. En 2006 et en 2007, il demeurera élevé et atteindra 62 000 et 60 000 unités respectivement, étant donné que la demande est forte dans la plupart des marchés importants.

Prix : En raison des ventes élevées dans les fourchettes de prix supérieures, en particulier à Calgary, le prix S.I.A.® moyen a augmenté de plus de 10 % en Alberta en 2005. Les pressions à la hausse devraient s'atténuer, bien que la robustesse de la demande portera le prix S.I.A.® moyen à 240 000 $ en 2006 et à 260 000 $ en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Une enquête menée par la société Pollara en octobre 2005 indique qu'environ 72 % des ménages albertains sont propriétaires de leur logement, comparativement à 64 % des autres Canadiens. Selon cette étude, l'écart devrait se creuser. Ainsi, en Alberta, environ 55 % des personnes ne possédant pas de logement ont l'intention d'en acheter un d'ici cinq ans, tandis que cette proportion est d'environ 42 % dans le reste du Canada.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, 403-515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

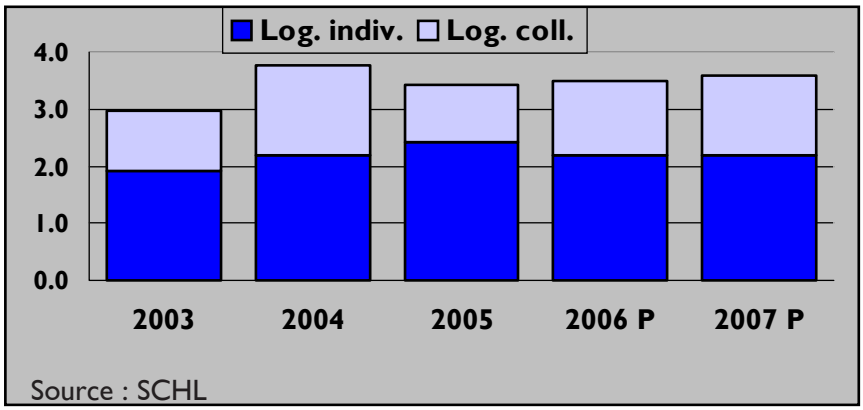
Hausse des mises en chantier d'habitations durant la période visée par les prévisions

En Saskatchewan, le secteur de la construction résidentielle contribuera à la croissance économique en 2006 et en 2007. Le total des mises en chantier de logements devrait passer de 3 500, en 2006, à 3 600, en 2007. L'augmentation de la production dans les secteurs de l'agriculture, de l'extraction pétrolière et gazière, de la potasse, et de l'uranium contribuera également au développement économique provincial. Les conditions favorables dans ces secteurs neutraliseront les éventuelles répercussions négatives de la fermeture de l'usine de pâte à papier Weyerhaeuser de Prince Albert. Si l'usine trouve preneur, l'expansion économique pourrait dépasser les 2,9 % prévus pour cette année. On estime que le taux de croissance s'élèvera à 3,1 % dans la province en 2007.

Grâce à cette conjoncture, quelque 5 000 emplois seront créés dans la province en 2006 et 2007. La majorité de ces nouveaux emplois devraient être à plein temps. On s'attend par conséquent à ce que près de 78 % des personnes actives aient un emploi à plein temps en 2007, soit la plus grande proportion enregistrée depuis 1980. Cette situation soutiendra la demande de logements pour propriétaire-occupant, car travailler à plein temps donne aux ménages les moyens d'accumuler la mise de fonds nécessaire à l'achat d'un logement et facilite l'obtention d'un prêt hypothécaire.

En Saskatchewan, l'amélioration du bilan migratoire jouera un rôle déterminant dans l'augmentation des mises en chantier. En 2005, elle a présenté un solde migratoire négatif, estimé à quelque 3 300 personnes. La SCHL prévoit que la robustesse du marché de l'emploi freinera l'émigration de travailleurs vers d'autres provinces. En outre, l'immigration internationale s'intensifiera en raison du Programme des candidats des provinces. La situation migratoire s'améliorera donc, mais il reste que des déficits de quelque 2 500 et 1 250 personnes seront enregistrés respectivement en 2006 en 2007.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Il s'aménage actuellement beaucoup de terrains afin de répondre à la demande des constructeurs de Regina et de Saskatoon, agglomérations où le plus gros des mises en chantier est enregistré. Grâce à l'offre de nouveaux terrains et à la vigueur soutenue de la demande, les mises en chantier de maisons individuelles demeureront nombreuses et se chiffreront à 2 200 en 2006 et en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Au cours des dernières années, les pénuries occasionnelles de terrains convenables ont contribué pour beaucoup aux fluctuations du total de logements collectifs mis en chantier. En 2005, le nombre important de copropriétés en construction a entraîné un excédent de stock, ce qui a alimenté davantage la variabilité du segment des collectifs. Ces deux situations ont été corrigées, ou sont en voie de l'être. Nous prévoyons donc qu'il se commencera 1 300 logements collectifs en 2006 et 1 400 autres en 2007. Les appartements en copropriété avec garage souterrain ainsi que les maisons en rangée à prix modeste domineront le marché.

Reventes : Les ventes de logements existants ont encore dépassé le cap des 8 000 en 2005. Grâce à la hausse des inscriptions, le nombre de reventes atteindra 8 800 en 2006, après quoi il s'établira à 8 700 en 2007.

Prix : Dans les deux grands centres de la province, la progression du prix S.I.A.® moyen continuera d'être alimentée par la demande de logements pour propriétaire-occupant et par un déplacement de la demande vers les fourchettes de prix supérieures. En Saskatchewan, le prix S.I.A.® moyen augmentera de 6,6 % en 2006 pour atteindre 130 000$ et 6,2 % en 2007, pour atteindre 138 000$.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée tous les ans par la SCHL, le taux d'inoccupation moyen des immeubles d'appartements a diminué dans les centres urbains de la Saskatchewan, passant de 5,1 %, en octobre 2004, à 4,4 %, un an plus tard. D'une année sur l'autre, il a régressé à Saskatoon, Estevan, Moose Jaw et Swift Current, tandis qu'il a augmenté à Regina, Lloydminster, North Battleford, Prince Albert et Yorkton.

Personne-ressource : Paul Caton, 306-975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

Les conjonctures démographique et économique donnent à penser que les ventes S.I.A.® et les mises en chantier d'habitations augmenteront

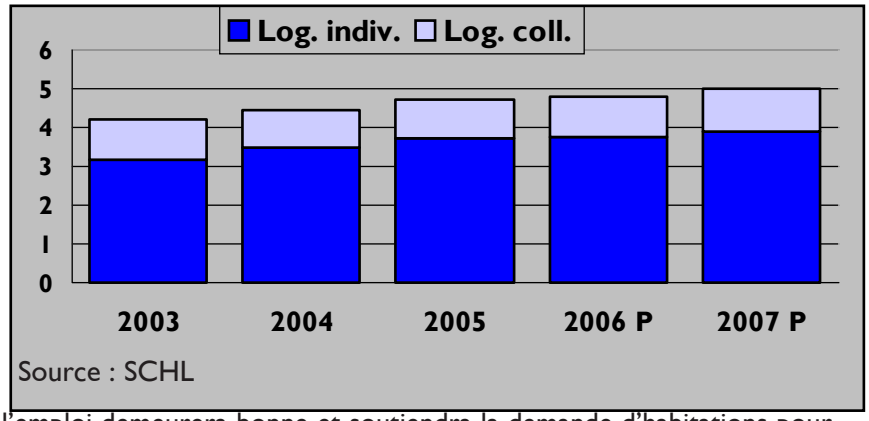
Le Manitoba est la seule province où tant les ventes S.I.A.® que les mises en chantier de logements devraient afficher des hausses en 2006 et en 2007. Cette croissance sera alimentée par des facteurs démographiques et économiques favorables.

Les deux groupes d'âge les plus importants dans la province sont celui des 35 à 54 ans, où la plupart des propriétaires à la recherche d'une habitation en veulent une d'un cran supérieur, et celui des 20 à 34 ans, qui est constitué essentiellement de locataires et d'accédants à la propriété. Les conditions sur le marché du travail sont encore avantageuses pour ces groupes d'âge et continueront de soutenir la demande de logements pour propriétaire-occupant chez eux. Le taux de chômage s'établit à 6,4 % dans le groupe des 20 à 34 ans et à 3,4 % dans celui des 35 à 54 ans.

La production économique de la province s'accroîtra de 3,1 % en 2006 et de 2,6 % en 2007. La conjoncture du marché de l'emploi demeurera bonne et soutiendra la demande d'habitations pour propriétaire-occupant. Le taux de chômage est bas, et la main-d'œuvre qualifiée est rare. L'augmentation du revenu sera donc plus élevée que l'inflation. L'expansion de l'économie et de l'emploi sera généralisée, car 95 % des emplois et de la production économique du Manitoba reposent sur 15 groupes industriels distincts.

Un dernier facteur clé contribuera à la progression des ventes S.I.A.® et des mises en chantier de logements : les taux d'accroissement démographique et de formation des ménages atteindront des sommets restés inégalés depuis les années 1980 grâce à l'arrivée continue de migrants internationaux, favorisée par l'application du Programme des candidats des provinces. Au cours des dernières années, ce programme a réussi à attirer des ouvriers qualifiés étrangers. En raison de cette combinaison gagnante de facteurs économiques et démographiques, le nombre de mises en chantier d'habitations montera à 4 800 en 2006 et à 5 000 en 2007.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2005, plus de 3 000 mises en chantier de maisons individuelles ont été dénombrées au Manitoba. C'était la quatrième année de suite que ce cap était franchi, et il le sera de nouveau en 2006, puisqu'on prévoit que 3750 logements de ce type seront commencés. L'activité sera stimulée par une demande robuste, en particulier dans les centres de taille moyenne du sud de la province, où l'emploi et la population ont augmenté. À Winnipeg, de nouveaux terrains seront viabilisés en 2006; les constructeurs du plus grand marché de la province seront donc occupés. En 2007, les mises en chantier de maisons individuelles seront encore plus nombreuses, se chiffrant à 3 900 unités.

Mises en chantier, logements collectifs : La demande de logements collectifs demeurera forte. Parmi les ensembles actuellement projetés, on retrouve des copropriétés et des logements locatifs pour aînés, des logements locatifs du marché, des copropriétés de prix intermédiaire et des logements abordables. Le total des mises en chantier de logements collectifs devrait s'accroître et s'élever à 1 050 en 2006 puis à 1 100 en 2007.

Reventes : La majoration des prix et des taux hypothécaires ne fera pas diminuer les ventes d'habitations existantes. En effet, grâce à l'expansion démographique et à la formation de ménages observées récemment, d'autres nouveaux acheteurs entreront sur le marché. Étant donné la hausse du nombre d'inscriptions, l'offre sera suffisamment forte pour satisfaire à la demande d'habitations existantes. Le nombre de ventes S.I.A.® dans la province grimpera donc à 13 500 en 2006 et à 14 500 en 2007.

Prix : Avec l'augmentation du nombre d'inscriptions courantes, la vive concurrence entre les acheteurs de Winnipeg perdra de son intensité. Différents phénomènes, comme les offres multiples pour une même propriété, qui auparavant faisaient monter les prix à des niveaux supérieurs aux prix d'inscription, seront moins fréquents. Au Manitoba, le taux de progression des prix de revente descendra à environ 8 % en 2006 et à 7 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, la recherche d'un appartement locatif a été quelque peu simplifiée en 2005. Le taux d'inoccupation s'est accru de plus de un demi-point de pourcentage, passant de 1,1 %, en octobre 2004, à 1,7 %, au même mois en 2005. Il s'agit là de la plus forte hausse enregistrée depuis 1996. L'accession à la propriété chez les locataires en serait la cause, et elle aurait été facilitée par les bas taux hypothécaires et le redressement du nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, 204-983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

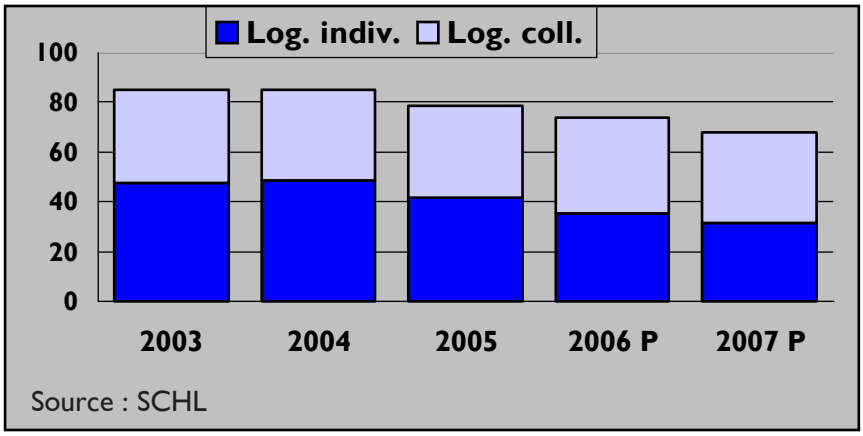
Un atterrissage en douceur pour les mises en chantier et les ventes d'habitations en Ontario

Dans la province, les mises en chantier d'habitations ont ralenti après avoir atteint un sommet récemment. En revanche, les ventes de logements existants se situent toujours à des niveaux quasi-records. On prévoit que ces ventes et les mises en chantier d'habitations diminueront en 2006 et en 2007, car la majoration des taux d'intérêt entraînera une hausse des frais de possession des habitations. En raison des prix élevés, les maisons individuelles seront davantage touchées. En contrepartie, les constructeurs de collectifs profiteront du déplacement de la demande vers les logements moins dispendieux. En Ontario, les mises en chantier devraient se chiffrer à 73 800 en 2006 et à 68 000 en 2007.

L'expansion dans le secteur ontarien de la fabrication demeurera faible. La croissance du PIB provincial restera donc inférieure à la moyenne nationale jusqu'en 2007. Toutefois, grâce à une augmentation marquée de la rémunération, les dépenses de consommation continueront de contribuer à la croissance économique, malgré les légères hausses des taux d'intérêt. Dans les mois à venir, les fabricants ontariens devront s'adapter à la force du dollar canadien et aux prix élevés de l'énergie. Les investissements dans les machines et le matériel, rendus plus abordables en raison de la vigueur du dollar, contribueront à renforcer les gains de productivité et à améliorer la compétitivité du secteur. Dans l'industrie automobile, qui joue un rôle clé en Ontario, les « Trois Grands » ont récemment annoncé des restructurations, ce qui aura pour effet de réduire l'offre d'emplois bien rémunérés dans cette industrie et dans le domaine connexe des pièces automobiles. Cette baisse sera toutefois compensée en partie par la construction d'une usine Toyota à Woodstock. Le secteur des services, qui comprend notamment les soins de santé, les services d'enseignement, et la finance, les assurances et l'immobilier, créera la plupart des emplois en 2006 et 2007.

Le redressement du nombre d'immigrants venant s'installer en Ontario aidera à soutenir la demande de logements. Cette hausse sera toutefois en partie tempérée par le départ d'Ontariens pour les provinces de l'Ouest, ceux-ci étant encore attirés par la bonne tenue de l'économie, fondée sur le secteur énergétique.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Même si la conjoncture démographique laisse supposer que le groupe des personnes dans la mi-quarantaine – qui normalement préfèrent les maisons de faible densité – grossit rapidement, la hausse des prix des habitations et l'offre restreinte de terrains pèseront sur la construction de maisons individuelles, en particulier dans le Sud de la province. On prévoit 35 500 mises en chantier de logements de ce type cette année et 31 500 autres l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs : Même s'il diminue, le nombre d'accédants recherchant une propriété moins chère qu'une maison individuelle demeure élevé. Ce facteur, conjugué aux initiatives provinciales visant à accroître la densité résidentielle, donne à penser que la construction de copropriétés restera forte. Les maisons en rangée demeureront populaires auprès des personnes qui souhaitent habiter dans un bâtiment de faible hauteur. Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront légèrement pour se chiffrer à 38 300 en 2006 puis diminueront à 36 500 en 2007.

Reventes : En Ontario, les ventes de logements existants ont égalé les niveaux records enregistrés au cours des années précédentes. Les ventes S.I.A.® de propriétés résidentielles diminueront en 2006 et 2007 à cause du repli de la demande chez les accédants, lui-même attribuable à la majoration des taux d'intérêt. Toutefois, la hausse des inscriptions devrait être de bon augure pour les consommateurs qui souhaitent disposer d'un choix accru. Le nombre de ventes de logements existants demeura supérieur à la moyenne historique; il s'établira à 190 000 en 2006 et à 181 000 en 2007.

Prix : Ces dernières années, le marché provincial de la revente a été favorable aux vendeurs, et la progression des prix a été plus rapide que l'inflation. La montée des prix continuera à favoriser l'augmentation du nombre d'inscriptions en 2006 et 2007. En outre, l'offre d'appartements sur le marché de la revente se développe. Ces deux facteurs auront pour effet de modérer la croissance des prix cette année et l'an prochain. Le prix moyen des logements existants augmentera de 4,6 % en 2006 et de 2,0 % en 2007 pour atteindre respectivement 275 000 et 280 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

La robustesse du marché ontarien de la revente continuera à stimuler les dépenses de rénovation dans les années à venir. Les propriétaires d'habitations font habituellement ce type d'investissement dans les deux ou trois années suivant l'achat. Les ventes records de logements existants dans la province au cours des dernières années portent à croire que les sommes consacrées aux rénovations demeureront importantes, franchissant le cap des 16 milliards de dollars en 2006.

Depuis quelques années, les options de financement pour des rénovations sont intéressantes. La montée des prix des habitations en Ontario a fait grimper l'avoir propre. Cette situation, combinée à de faibles taux hypothécaires, s'est soldée par une hausse des emprunts fondés sur un dégagement de l'avoir propre.

Personne-ressource : Ted Tsiakopoulos, 416-218-3407, ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

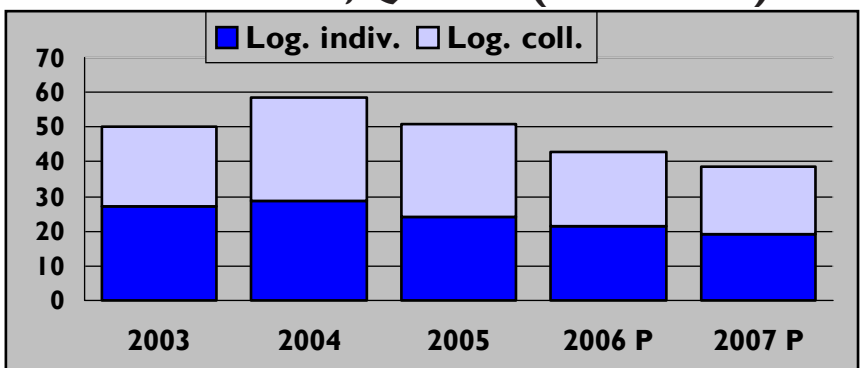
Québec

Aperçu

Les mises en chantier continueront de diminuer en 2006

La croissance économique au Québec va se raffermir graduellement en 2006 et 2007, mais elle restera plus faible que la moyenne canadienne. Même si les dépenses de consommation demeureront assez considérables, elles seront restreintes par la légère hausse des taux d'intérêt et par l'effet des coûts élevés de l'énergie. Les investissements, en particulier dans les machines et le matériel, vont continuer d'augmenter fortement, car les fabricants tenteront d'accroître leur productivité pour compenser le fait que la vigueur du dollar canadien les rend moins concurrentiels. Le dollar canadien et les coûts de l'énergie vont agir de concert pour contenir la demande d'exportations québécoises, tandis que les augmentations des dépenses publiques seront limitées par des contraintes financières au cours de la prochaine année. En conséquence, le PIB de la province augmentera de 2,3 % en 2006 et de 2,6 % en 2007. La croissance de l'emploi ne s'accélérera que légèrement par rapport à 2005, année où elle s'est chiffrée à seulement 0,9 %.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

L'évolution du portrait démographique de la province continuera de favoriser grandement la demande d'habitations. Le vieillissement de la population stimulera la demande de logements adaptés aux personnes âgées (copropriétés, résidences pour aînés), tandis que la migration nette, soutenue par l'immigration, devrait alimenter la demande de logements collectifs locatifs.

Malgré l'essor de la demande d'habitations suscité par l'immigration et le vieillissement démographique, l'économie provinciale stagnante et la légère hausse des taux d'intérêt affaibliront la construction résidentielle cette année et l'an prochain. Résultat : le nombre de mises en chantier descendra à 43 000 en 2006 puis à 38 500 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les prix actuels et le relèvement des taux d'intérêt modéreront surtout les mises en chantier de maisons individuelles, à mesure que l'offre de logements existants (généralement moins dispendieux) continue de prendre de l'expansion. Cette situation sera aggravée par le déplacement graduel de la demande en faveur des logements collectifs, moins chers et de plus en plus populaires. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient se chiffrer à 21 500 en 2006 et à 19 000 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : La forte migration et le vieillissement démographique continueront de soutenir la demande de copropriétés et de résidences pour personnes âgées. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs restera donc élevé, mais il diminuera pour s'établir à 21 500 en 2006 et à 19 500 l'année suivante.

Reventes : Le marché de la revente se calmera, sous l'effet de l'augmentation des taux hypothécaires et de la langueur de l'économie provinciale. Il se conclura 69 500 ventes S.I.A.® en 2006 et 67 000 autres en 2007.

Prix : Avec le nombre accru de logements existants à vendre et le refroidissement de la demande, le marché de la revente va se rapprocher encore davantage de son point d'équilibre. En conséquence, la croissance des prix sur ce marché devrait continuer de ralentir au cours des années à venir. Le prix de revente S.I.A.® moyen devrait atteindre 194 000 $ en 2006 et 199 000 $ en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

À mesure que l'économie s'engage dans une phase caractérisée par des taux d'intérêt croissants, on prête de plus en plus d'attention à la question de l'endettement. Même si le niveau d'endettement (mesuré par le ratio crédit à la consommation-revenu disponible) du consommateur québécois est inférieur à celui du reste de la population canadienne (29 %, contre 35 %), il a doublé depuis le début des années 1980. Le Québec se distingue du reste du pays également en ce qui a trait à la dette hypothécaire, selon des résultats de l'enquête FIRM (Financial Industry Research Monitor). Ces derniers révèlent que l'endettement hypothécaire est un peu plus faible au Québec (qu'il soit mesuré par rapport à la valeur de l'habitation ou au revenu) et que les prêts à taux variables y sont moins populaires. Par contre, les résultats de l'enquête FIRM montrent aussi que les Québécois sont proportionnellement moins nombreux à envisager d'effectuer des paiements hypothécaires supplémentaires, et qu'un pourcentage beaucoup plus élevé d'entre eux puisent dans leur REER pour constituer leur mise de fonds.

Personne-ressource : Kevin Hughes, 514-283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

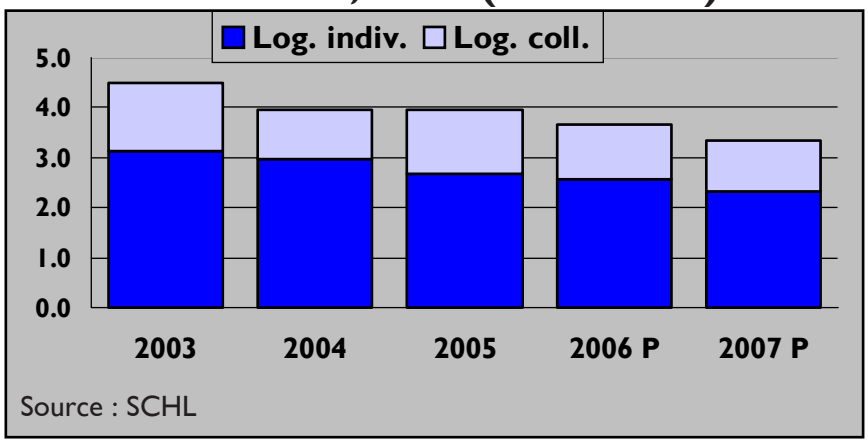
Aperçu

Ralentissement de la croissance économique

De nouveaux défis dans l'industrie des pâtes et papier et l'affaiblissement de la demande d'exportations néo-brunswickoises freineront le rythme de la croissance économique dans la province en 2006. L'économie provinciale aura pour principal moteur l'investissement non résidentiel, avec l'expansion planifiée de la centrale nucléaire de Point Lepreau et la poursuite des travaux d'élargissement à quatre voies de la route transcanadienne dans le Nord du Nouveau-Brunswick. Les retombées économiques de ces projets seront toutefois contrebalancées en partie par les incertitudes qui continuent d'accabler plusieurs piliers traditionnels de l'économie néo-brunswickoise. Au cours de la dernière année, arrêts d'exploitation et fermetures ont marqué l'industrie provinciale des pâtes et papier, qui devra faire face à d'autres perturbations en 2006. En outre, le tassement de la demande intérieure et extérieure, la vigueur soutenue du dollar canadien et les coûts élevés de l'énergie pourraient avoir des conséquences négatives pour les secteurs de la fabrication et du bois d'oeuvre dans la province, sans oublier l'industrie touristique, qui joue un rôle capital. Compte tenu de ces contraintes, on s'attend à ce que l'emploi progresse modérément, dans une proportion inférieure à 1,0 % en 2006 et en 2007. La croissance du PIB annuel se chiffrera légèrement en dessous de 2,5 % en 2006, après quoi elle atteindra 2,5 % en 2007.

Le coût élevé des matières brutes a contribué à élargir l'écart entre le prix des habitations neuves et le prix de vente moyen des logements existants. Grâce à l'augmentation régulière du nombre d'inscriptions, les acheteurs potentiels disposent d'un choix plus vaste. Cela fera diminuer encore davantage le nombre de mises en chantier, qui s'établira à 3 650 en 2006 et à 3 350 en 2007.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2006, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait reculer pour la deuxième année d'affilée. On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires, lesquels sont restés assez stationnaires ces dernières années. Le coût des matières premières augmentera lui aussi, ce qui découragera un nombre accru d'éventuels acheteurs d'habitations neuves. En conséquence, les mises en chantier de maisons individuelles diminueront pour se chiffrer à 2 575 en 2006 et à 2 330 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs a rebondi l'an dernier, après avoir connu un modeste repli en 2004. Celle d'unités locatives devrait demeurer stable, grâce à l'accroissement des coûts de possession des habitations et à l'intensification de l'immigration dans les trois grands centres urbains de la province, deux facteurs qui alimenteront la demande. De plus, il se bâtira d'autres logements locatifs dans le cadre du programme de logement abordable, ce qui aidera à soutenir la production d'habitations collectives. Néanmoins, le nombre de mises en chantier dans ce segment du marché descendra à 1 075 en 2006 puis à 1 020 en 2007.

Reventes : Sous l'effet du relèvement des taux hypothécaires, les ventes S.I.A.® au Nouveau-Brunswick vont se replier; il va s'en conclure 6 400 en 2006 et 6 100 en 2007, ce qui est tout de même considérable.

Prix : La croissance régulière des prix qui est observée depuis quelques années devrait ralentir en raison du nombre accru d'inscriptions et du tassement des ventes. On s'attend à ce que le prix S.I.A.® moyen augmente de 3,5 % en 2006, pour atteindre 125 000 $, puis de 2,8 % l'année suivante, pour s'établir à 128 500 $.

Faits saillants au niveau provincial

L'économie du Nouveau-Brunswick a longtemps été dominée par les exportations d'un ensemble précis de marchandises, constitué surtout de bois d'oeuvre et de produits ligneux connexes, de papier, de pétrole et de fruits de mer. Ce manque de diversité peut nuire à l'économie provinciale si une des principales industries exportatrices connaît des difficultés. La province est en train de réduire ce risque au minimum en créant un contexte propice à l'élaboration de produits et services à valeur ajoutée. Il s'amorce donc actuellement diverses initiatives au Nouveau-Brunswick, comme la construction d'une usine de gaz naturel liquéfié, et des emplois bien rémunérés sont créés dans le domaine des TI. Ces initiatives aideront à stimuler le développement dans la province et à favoriser la robustesse et le dynamisme de l'économie. Cela va susciter la croissance dans d'autres secteurs, comme celui de l'habitation.

Personne-ressource : Claude Gautreau, 506-851-2742, cgautrea@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

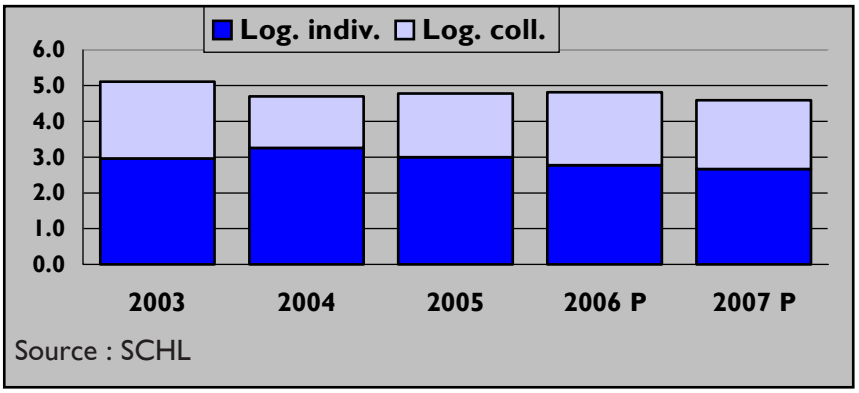
Aperçu

La montée des taux d'intérêt va éclipser l'effet des investissements

En Nouvelle-Écosse, le rythme d'activité sur le marché de l'habitation ralentira au cours des deux prochaines années, car la hausse graduelle des taux hypothécaires va peser plus lourd que la croissance modeste, quoique régulière, du PIB et de l'emploi. Même si l'année 2005 n'a eu rien d'exceptionnel sur le plan économique, les prix élevés de l'énergie et la vigueur du dollar canadien ont influencé des décisions d'investissement qui auront de profondes répercussions sur l'économie provinciale à court et à moyen terme.

Durant la période de prévisions, les industries du tourisme et du transport vont rester aux prises avec le coût obstinément élevé de l'essence. On s'attend par ailleurs à ce que les secteurs de la fabrication, de l'agriculture et de la pêche luttent pour surmonter les obstacles à l'exportation qui résultent de la valeur élevée du dollar canadien. En contrepartie, les contraintes liées aux prix de l'énergie et au taux de change pourraient faire grimper les investissements. Ces derniers seront particulièrement importants dans le secteur de l'énergie, surtout dans l'industrie du gaz naturel.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



Les dépenses de consommation devraient rester assez considérables dans le secteur des services, et la Nouvelle-Écosse continuera à tirer profit du « nearshoring » de services commerciaux, phénomène qui a pris de l'ampleur tout au long de 2005.

Enfin, la stabilité financière des gouvernements et l'augmentation attendue des dépenses de programme contribueront également à améliorer la conjoncture économique en Nouvelle-Écosse au cours des deux prochaines années.

On s'attend toutefois à ce que les taux hypothécaires se relèvent graduellement jusqu'à la fin de 2007, après une longue période de forte appréciation des immeubles résidentiels. Cela devrait affaiblir la demande d'habitations et ralentir ainsi le rythme des ventes, de la croissance des prix et de la construction résidentielle. Selon les prévisions, le nombre total de mises en chantier s'établira à 4 825 en 2006, égalant le niveau respectable atteint en 2005, avant de descendre à 4 600 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Durant les deux prochaines années, deux facteurs intensifieront les pressions qui s'exercent sur les constructeurs : les coûts d'aménagement et de construction évolueront à la hausse, et les prix préoccuperont de plus en plus les acheteurs d'habitations. En outre, l'offre de logements existants continuera de prendre de l'expansion, de telle sorte que les acheteurs potentiels disposeront d'un éventail d'options plus large. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait donc se replier de 7,8 % en 2006 et de 3,6 % en 2007, pour s'établir respectivement à 2 775 puis à 2 675.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs a fait une remontée impressionnante en 2005 sous l'effet d'une accélération de la construction d'appartements locatifs. Il devrait continuer sur sa lancée en 2006 grâce à une hausse des mises en chantier d'appartements locatifs et d'appartements en copropriété, favorisée par le fait que les constructeurs recourront à la densification pour contenir les coûts, les prix et les loyers. On peut s'attendre à ce que les mises en chantier de logements collectifs augmentent de 16,1 % pour atteindre 2 050 en 2006, avant de reculer de 6,1 % pour se fixer à 1 925 en 2007, l'offre d'appartements devenant temporairement excédentaire.

Reventes : La décélération de la croissance de l'emploi et l'élévation des taux hypothécaires devraient modérer la demande de logements pour propriétaire-occupant et entraîner une diminution constante du volume de reventes au cours des 24 prochains mois. Les ventes S.I.A.®, dont le nombre avait grimpé à 10 400 en 2005, devraient glisser de 4,8 % en 2006 et de 5,1 % en 2007 pour se chiffrer respectivement à 9 900 puis à 9 400.

Prix : À mesure que les acheteurs accorderont de plus en plus d'importance aux prix (vu l'accroissement des frais relatifs à la possession d'une habitation), la progression des prix des logements devrait ralentir régulièrement. De 9,9 % en 2005, le taux d'augmentation du prix S.I.A.® moyen descendra à 5,9 % en 2006 puis à seulement 1,8 % en 2007, portant le prix moyen à 173 000 $ cette année-là.

Faits saillants au niveau provincial

En 2005, le marché locatif s'est détendu dans les cinq principaux centres urbains de la Nouvelle-Écosse. Le taux d'inoccupation des appartements a quelque peu augmenté, et les loyers mensuels ont ralenti leur progression. Le marché locatif dans l'ensemble de la province continue néanmoins de se porter beaucoup mieux qu'au milieu des années 1990, époque où l'économie sortait d'une récession.

De 3,0 % en 2004, le taux d'inoccupation moyen des appartements calculé pour les cinq plus grands centres urbains de la Nouvelle-Écosse est monté à 3,4 % en 2005, la proportion de logements vacants s'étant accrue dans chacune des cinq villes. Durant la dernière année, la hausse du loyer moyen a été plus faible que l'inflation provinciale. En effet, le loyer mensuel moyen en milieu urbain est passé de 677 $, en 2004, à 683 $, en 2005. Il a augmenté à Truro, à New Glasgow et à Halifax, alors qu'il a diminué à Kentville et à Cape Breton.

Personne-ressource : David McCulloch, 902-426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Les mises en chantier d'habitations seront moins nombreuses en 2006

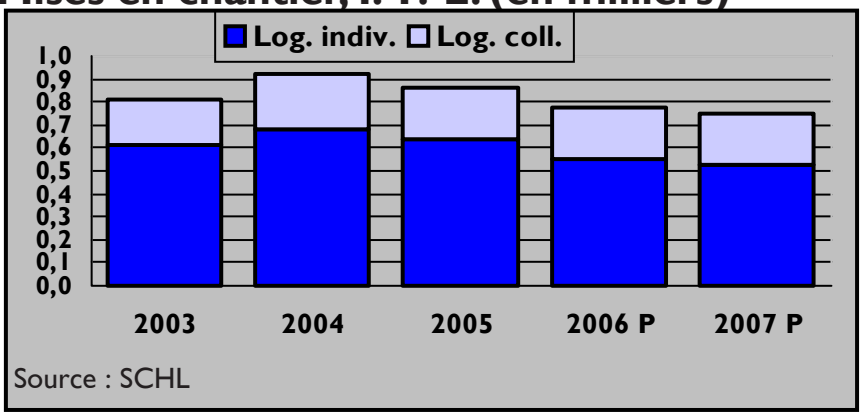
L'économie de l'Île-du-Prince-Édouard continuera de croître en 2006 et en 2007. Le PIB de la province devrait augmenter de 1,6 % cette année, puis de 2,0 % l'an prochain. Cette prévision d'expansion repose sur le fait que des améliorations sont attendues dans un certain nombre de secteurs d'activité au cours de l'horizon prévisionnel.

La construction devrait connaître un nouvel essor, grâce à une autre forte hausse dans le secteur non résidentiel. Dans la région de la capitale, les travaux commencés dans certains grands chantiers en 2005 vont se poursuivre en 2006; le plus important de ces chantiers est celui du nouvel immeuble fédéral. Par ailleurs, la production agricole devrait rester stable en 2006 et en 2007. La récolte sera suffisante pour assurer une offre abondante de matières premières utilisées pour la transformation des aliments; ce secteur d'activité sera donc moins tributaire des exportations que pendant les années précédentes. Le tourisme, un autre important moteur de l'économie de l'île, devrait également se maintenir durant la période visée par les prévisions.

On prévoit que le taux d'emploi et la population active poursuivront leur croissance à l'Île-du-Prince-Édouard. Des postes devraient être créés dans la construction, en particulier dans le secteur non résidentiel, en 2006. Le nombre de personnes actives sera lui aussi en expansion, car le bilan migratoire continue d'être positif, et un nombre de plus en plus grand d'insulaires cherchent du travail. Selon les prévisions, le niveau d'emploi progressera de 0,8 % en 2006 et de 1,0 % en 2007.

Les mises en chantier d'habitations se sont chiffrées à 862 en 2005; c'est 6,2 % de moins que le sommet atteint en 2004, qui n'avait pas été aussi élevé depuis 1988. Bien que les mises en chantier diminueront à 775 unités en 2006 et à 750 unités en 2007, la construction résidentielle demeurera vigoureuse en comparaison des normes historiques.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Un niveau inégalé en 15 ans ayant été atteint en 2004, on s'attend à une baisse d'activité durant l'horizon prévisionnel. Le recul attendu tient à la majoration des taux d'intérêt et à la progression constante des coûts liés à la construction d'une habitation. On prévoit que 555 unités seront commencées en 2006, et 530 autres en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Les constructeurs devraient couler les fondations de 220 logements collectifs en 2006, puis le même nombre en 2007.

Reventes : Depuis quatre ans, en moyenne 1 400 habitations existantes sont vendues chaque année par l'intermédiaire du S.I.A.® à l'Île-du-Prince-Édouard; il devrait en être de même en 2006 et en 2007. Si la demande demeure vigoureuse sur le marché de la revente, c'est que l'écart entre le prix des habitations neuves et celui des habitations existantes continue de s'accentuer.

Prix : Après avoir fortement augmenté pendant quatre ans, en raison d'une pénurie d'inscriptions et d'une demande élevée de logements existants dans les deux grands centres urbains de la province, le prix S.I.A.® moyen devrait s'accroître de 2,6 % en 2006 et de 1,8 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Pendant des générations, l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard a été tributaire de trois secteurs : l'agriculture, les forêts et les fruits de mer. Consciente des limites de cette faible diversité, la province est parvenue récemment à transformer son économie en ajoutant des cordes à son arc. De nouvelles entreprises innovatrices ont vu le jour dans des sphères non traditionnelles, comme l'aérospatiale et les sciences de la vie, dans différente régions de la province. Elles reçoivent l'appui du Centre de technologie de l'Atlantique, créé récemment pour offrir localement les outils technologiques les plus pointus. La diversification économique misera également sur l'une des ressources naturelles les plus abondantes dans l'île : le vent! Au Terrain d'essais éoliens de l'Atlantique, on cherche constamment des moyens d'augmenter les connaissances sur l'énergie éolienne, qui est propre et respectueuse de l'environnement. En modernisant et en élargissant sa base économique, l'Île-du-Prince-Édouard attire des entreprises et de nouveaux résidents, et elle améliore les perspectives d'emploi. Les secteurs de l'habitation et de la construction ont bénéficié de ces changements, car leur apport global représente désormais environ 5 % de l'économie provinciale.

Personne-ressource : Jason Beaton, 506-851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

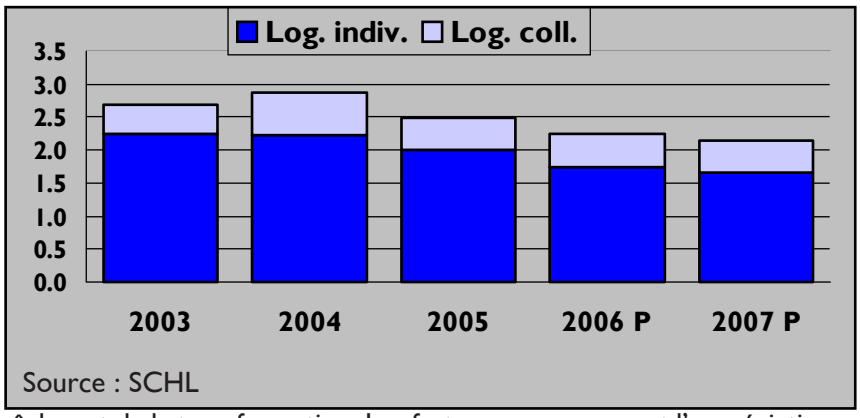
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Les mises en chantier seront limitées par la baisse de la population

Étant donné que les installations de White Rose et de Voisey's Bay fonctionneront durant l'année entière, en 2006, la production économique de Terre-Neuve-et-Labrador affichera un gain solide, de 5,0 %, et la province devrait être l'une de celles qui afficheront la meilleure croissance au Canada cette année. Grâce à la production pétrolière accrue à White Rose, la province produira près de 50 % du pétrole brut léger du pays. Par ailleurs, puisque des gisements ont été découverts à Hibernia et que la production de pétrole s'est améliorée à Terra Nova, cette expansion devrait se poursuivre en 2007. Le gouvernement provincial a réduit son déficit budgétaire, ce qui lui a permis d'investir dans des initiatives stratégiques qui contribuent à stimuler les dépenses globales. L'emploi fera un gain de 0,7 % cette année et de 0,8 % l'an prochain. Les perspectives restent sombres pour la pêche en raison de l'incertitude persistante qui plane sur les recettes des pêches et de la transformation. Les facteurs en cause sont l'appréciation du dollar canadien, la conjoncture difficile sur le marché international et la diminution des taux de prise d'espèces clés. Même si le revenu des particuliers continuera de croître en 2006, on peut s'attendre à ce que les dépenses de consommation n'augmentent que légèrement. En raison de la baisse continue de la population et de la montée constante des taux d'intérêt, la demande intérieure faiblira. En outre, comme les travaux de construction à White Rose et à Voisey's Bay ont pris fin l'année dernière, la progression de l'emploi sera plus lente en 2006. Certains facteurs pourraient toutefois infirmer cette prévision et faire en sorte que cette progression soit plus forte : la mise en valeur de sources d'énergie, l'exploitation de gisements extracôtiers et une croissance du secteur minier. Or, malgré ces facteurs positifs, le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait baisser en 2006 puisque la hausse des taux et des coûts assombrit les perspectives d'expansion.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Dans le contexte où la concurrence livrée par le marché de la revente se fait de plus en plus vive, la hausse du coût des intrants et de l'aménagement sera encore l'un des facteurs qui contribueront le plus à réduire l'activité dans le segment des maisons individuelles neuves cette année et l'an prochain. En raison du flux constant de personnes quittant la province, de la montée des taux d'intérêt et de la stagnation du marché du travail, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 1 740 unités en 2006 et à 1 650 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : La hausse constante du prix des maisons individuelles profite au segment des collectifs, où l'activité s'intensifiera pour atteindre 510 unités cette année. La migration, les changements dans la composition des ménages et la vigueur de l'économie sont des facteurs qui persuadent de plus en plus de promoteurs de miser sur le marché de la copropriété de St. John's, qui est en expansion. Par conséquent, le nombre de copropriétés commencées devrait augmenter graduellement au cours des prochaines années. Compte tenu également des investissements du secteur public dans le logement abordable, on prévoit que les mises en chantier de collectifs diminueront légèrement à 500 unités en 2007.

Reventes : La forte hausse des inscriptions S.I.A.® au cours des 12 derniers mois a élargi le choix sur le marché et a favorisé les achats d'habitations dans la région de St. John's. Puisque la demande globale devrait faiblir un peu en 2006 et en 2007, on s'attend à ce que le volume provincial des ventes S.I.A.® diminue à 3 000 unités en 2006, puis à 2 850 unités en 2007.

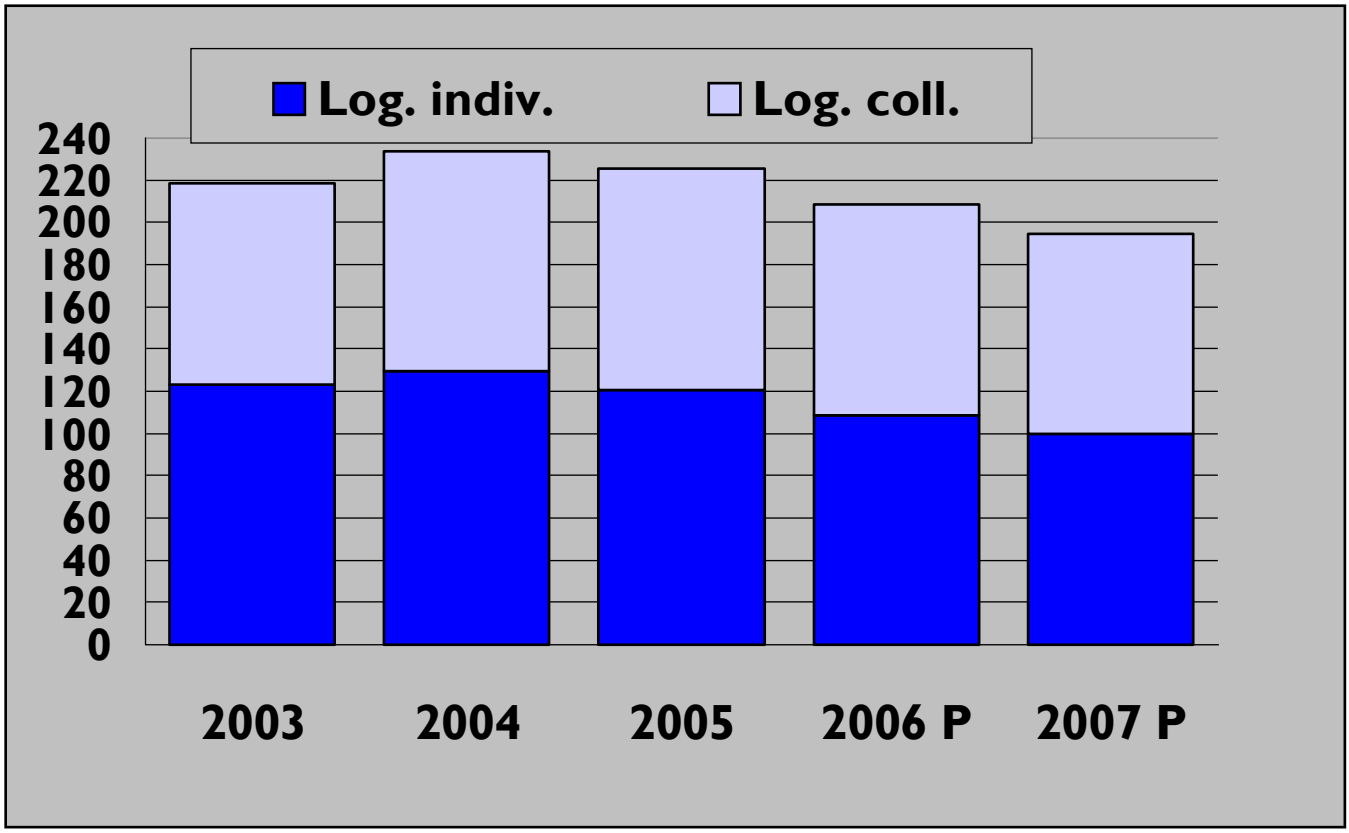
Prix : Même si l'offre d'habitations est en forte progression, le prix S.I.A.® moyen continue de croître à un rythme soutenu. En raison de l'augmentation étonnamment robuste des prix au cours du deuxième semestre de 2005, la hausse annuelle du prix S.I.A.® devrait atteindre 4,8 % cette année. En 2007, un repli constant de la demande exercera un effet modérateur sur les prix, de sorte que l'accroissement du prix S.I.A.® moyen sera limité à 3,1 %.

Faits saillants au niveau provincial

En 2005, le taux d'inoccupation des logements locatifs a encore monté dans la région de St. John's. Pour la deuxième année de suite, l'accession à la propriété a été à l'origine de cette hausse. En raison de la faiblesse des taux d'intérêt, de la progression constante des revenus et de la vitalité du marché du travail, les locataires ont été plus nombreux à faire le saut. Dans son enquête portant sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements, la SCHL a relevé 180 logements locatifs vacants. Cela correspond à un taux d'inoccupation de 4,5 %, supérieur à celui de 3,1 % affiché en 2004. Il s'agit d'une deuxième hausse annuelle d'affilée du taux d'inoccupation. À 4,5 %, celui-ci a d'ailleurs atteint son niveau le plus haut depuis 1999.

Personne-ressource : Brian Martin, 709-772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	**1 788**	**2 419**	**2 692**	**2 870**	**2 498**	**2 250**	**2 150**
%	22,5	35,3	11,3	6,6	-13,0	-9,9	-4,4
Î.-P.-É.	**675**	**775**	**814**	**919**	**862**	**775**	**750**
%	-4,9	14,8	5,0	12,9	-6,2	-10,1	-3,2
N.-É.	**4 092**	**4 970**	**5 096**	**4 717**	**4 775**	**4 825**	**4 600**
%	-7,7	21,5	2,5	-7,4	1,2	1,0	-4,7
N.-B.	**3 462**	**3 862**	**4 489**	**3 947**	**3 959**	**3 650**	**3 350**
%	12,4	11,6	16,2	-12,1	0,3	-7,8	-8,2
QUÉ.	**27 682**	**42 452**	**50 289**	**58 448**	**50 910**	**43 000**	**38 500**
%	12,1	53,4	18,5	16,2	-12,9	-15,5	-10,5
ONT.	**73 282**	**83 597**	**85 180**	**85 114**	**78 795**	**73 800**	**68 000**
%	2,5	14,1	1,9	-0,1	-7,4	-6,3	-7,9
MAN.	**2 963**	**3 617**	**4 206**	**4 440**	**4 731**	**4 800**	**5 000**
%	15,7	22,1	16,3	5,6	6,6	1,5	4,2
SASK.	**2 381**	**2 963**	**3 315**	**3 781**	**3 437**	**3 500**	**3 600**
%	-5,3	24,4	11,9	14,1	-9,1	1,8	2,9
ALB.	**29 174**	**38 754**	**36 171**	**36 270**	**40 847**	**39 500**	**37 500**
%	11,1	32,8	-6,7	0,3	12,6	-3,3	-5,1
C.-B.	**17 234**	**21 625**	**26 174**	**32 925**	**34 667**	**32 600**	**31 300**
%	19,5	25,5	21,0	25,8	5,3	-6,0	-4,0
Canada	**162 733**	**205 034**	**218 426**	**233 431**	**225 481**	***208 700**	***194 800**
%	7,3	26,0	6,5	6,9	-3,4	-7,4	-6,7

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	**1 598**	**2 092**	**2 240**	**2 229**	**2 005**	**1 740**	**1 650**
%	21,5	30,9	7,1	-0,5	-10,0	-13,2	-5,2
Î.-P.-É.	**551**	**582**	**613**	**682**	**634**	**555**	**530**
%	-10,3	5,6	5,3	11,3	-7,0	-12,5	-4,5
N.-É.	**2 761**	**3 363**	**2 968**	**3 270**	**3 010**	**2 775**	**2 675**
%	-3,3	21,8	-11,7	10,2	-8,0	-7,8	-3,6
N.-B.	**2 573**	**2 769**	**3 139**	**2 970**	**2 665**	**2 575**	**2 330**
%	5,4	7,6	13,4	-5,4	-10,3	-3,4	-9,5
QUÉ.	**17 193**	**25 257**	**27 225**	**28 871**	**23 930**	**21 500**	**19 000**
%	12,0	46,9	7,8	6,0	-17,1	-10,2	-11,6
ONT.	**39 632**	**51 114**	**47 610**	**48 929**	**41 682**	**35 500**	**31 500**
%	-3,5	29,0	-6,9	2,8	-14,8	-14,8	-11,3
MAN.	**2 460**	**3 016**	**3 165**	**3 484**	**3 709**	**3 750**	**3 900**
%	4,8	22,6	4,9	10,1	6,5	1,1	4,0
SASK.	**1 627**	**1 931**	**2 097**	**2 193**	**2 425**	**2 200**	**2 200**
%	-13,9	18,7	8,6	4,6	10,6	-9,3	0,0
ALB.	**19 769**	**24 520**	**21 918**	**22 487**	**26 684**	**25 500**	**24 000**
%	17,4	24,0	-10,6	2,6	18.7	-4,4	-5,9
C.-B.	**7 862**	**10 730**	**12 252**	**14 056**	**13 719**	**12 800**	**11 700**
%	5,6	36,5	14,2	14,7	-2,4	-6,7	-8,6
CAN.	**96 026**	**125 374**	**123 227**	**129 171**	**120 463**	***108 900**	***99 500**
%	4,2	30,6	-1,7	4,8	-6,7	-9,6	-8,6

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	**190**	**327**	**452**	**641**	**493**	**510**	**500**
%	31,9	72,1	38,2	41,8	-23,1	3,4	-2,0
Î.-P.-É.	**124**	**193**	**201**	**237**	**228**	**220**	**220**
%	29,2	55,6	4,1	17,9	-3,8	-3,5	0,0
N.-É.	**1 331**	**1 607**	**2 128**	**1 447**	**1 765**	**2 050**	**1 925**
%	-15,5	20,7	32,4	-32,0	22,0	16,1	-6,1
N.-B.	**889**	**1 093**	**1 350**	**977**	**1 294**	**1 075**	**1 020**
%	39,6	22,9	23,5	-27,6	32,4	-16,9	-5,1
QUÉ.	**10 489**	**17 195**	**23 064**	**29 577**	**26 980**	**21 500**	**19 500**
%	12,2	63,9	34,1	28,2	-8,8	-20,3	-9,3
ONT.	**33 650**	**32 483**	**37 570**	**36 185**	**37 113**	**38 300**	**36 500**
%	10,6	-3,5	15,7	-3,7	2,6	3,2	-4,7
MAN.	**503**	**601**	**1 041**	**956**	**1 022**	**1 050**	**1 100**
%	137,3	19,5	73,2	-8,2	6,9	2,7	4,8
SASK.	**754**	**1 032**	**1 218**	**1 588**	**1 012**	**1 300**	**1 400**
%	21,0	36,9	18,0	30,4	-36,3	28,5	7,7
ALB.	**9 405**	**14 234**	**14 253**	**13 783**	**14 163**	**14 000**	**13 500**
%	-0,3	51,3	0,1	-3,3	2,8	-1,2	-3,6
C.-B.	**9 372**	**10 895**	**13 922**	**18 869**	**20 948**	**19 800**	**19 600**
%	34,5	16,3	27,8	35,5	11,0	-5,5	-1,0
CAN.	**66 707**	**79 660**	**95 199**	**104 260**	**105 018**	***99 800**	***95 300**
%	12,2	19,4	19,5	9,6	0,7	-5,0	-4,5

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	Jumelés	30	36	66	264	151	135	125
	En rangée	36	42	107	51	31	25	25
	Appartements	124	249	279	326	311	350	350
	Total	190	327	452	641	493	510	500
Î.-P.-É.	Jumelés	56	64	72	76	111	100	100
	En rangée	10	47	40	80	75	60	60
	Appartements	58	82	89	81	42	60	60
	Total	124	193	201	237	228	220	220
N.-É.	Jumelés	228	253	338	266	301	250	250
	En rangée	40	144	277	186	265	225	250
	Appartements	1 063	1 210	1 513	995	1 199	1 575	1 425
	Total	1 331	1 607	2 128	1 447	1 765	2 050	1 925
N.-B.	Jumelés	114	186	254	293	391	286	305
	En rangée	153	68	143	256	203	164	170
	Appartements	622	839	953	428	700	625	545
	Total	889	1 093	1 350	977	1 294	1 075	1 020
QUÉ.	Jumelés	1 309	1 855	2 432	2 932	2 678	2 100	1 875
	En rangée	869	964	773	1 109	1 074	700	625
	Appartements	8 311	14 376	19 859	25 536	23 228	18 700	17 000
	Total	10 489	17 195	23 064	29 577	26 980	21 500	19 500
ONT.	Jumelés	7 106	6 886	6 379	5 172	4 673	4 300	4 000
	En rangée	10 269	11 849	12 191	12 824	12 537	12 350	12 000
	Appartements	16 275	13 748	19 000	18 189	19 903	21 650	20 500
	Total	33 650	32 483	37 570	36 185	37 113	38 300	36 500
MAN.	Jumelés	51	68	88	132	133	70	90
	En rangée	84	76	62	92	161	100	100
	Appartements	368	457	891	732	728	880	910
	Total	503	601	1 041	956	1 022	1 050	1 100
SASK.	Jumelés	116	142	95	184	236	300	200
	En rangée	240	456	594	681	378	400	400
	Appartements	398	434	529	723	398	600	800
	Total	754	1 032	1 218	1 588	1 012	1 300	1 400
ALB.	Jumelés	1 957	2 869	2 567	2 916	3 012	3 500	3 700
	En rangée	1 779	2 531	2 859	2 401	2 951	3 100	3 300
	Appartements	5 669	8 834	8 827	8 466	8 200	7 400	6 500
	Total	9 405	14 234	14 253	13 783	14 163	14 000	13 500
C.-B.	Jumelés	916	1 225	1 353	2 062	1 791	1 680	1 600
	En rangée	1 686	2 305	3 297	4 387	4 459	4 120	3 900
	Appartements	6 770	7 365	9 272	12 420	14 698	14 000	14 100
	Total	9 372	10 895	13 922	18 869	20 948	19 800	19 600
CAN.	Jumelés	11 883	13 584	13 644	14 297	13 477	12 721	12 245
	En rangée	15 166	18 482	20 343	22 067	22 134	21 244	20 830
	Appartements	39 658	47 594	61 212	67 896	69 407	65 840	62 190
	Total	66 707	79 660	95 199	104 260	105 018	*99 800	*95 300

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	**2 808**	**3 014**	**3 238**	**3 265**	**3 250**	**3 000**	**2 850**
%	8,3	7,3	7,4	0,8	-0,5	-7,7	-5,0
Î.-P.-É.	**1 234**	**1 306**	**1 404**	**1 500**	**1 475**	**1 400**	**1 400**
%	2,3	5,8	7,5	6,8	-1,7	-5,1	0,0
N.-É.	**9 441**	**10 243**	**9 221**	**8 873**	**10 400**	**9 900**	**9 400**
%	10,1	8,5	-10,0	-3,8	17,0	-4,8	-5,1
N.-B.	**4 779**	**5 089**	**5 489**	**5 979**	**6 750**	**6 400**	**6 100**
%	5,6	6,5	7,9	8,9	12,9	-5,2	-4,7
QUÉ.	**62 351**	**68 161**	**67 130**	**69 617**	**71 000**	**69 500**	**67 000**
%	15,1	9,3	-1,5	3,7	2,0	-2,1	-3,6
ONT.	**162 318**	**178 058**	**184 457**	**197 354**	**197 000**	**190 000**	**181 000**
%	10,3	9,7	3,6	7,0	-0,2	-3,6	-4,7
MAN.	**11 440**	**11 108**	**11 523**	**12 098**	**12 750**	**13 500**	**14 500**
%	7,8	-2,9	3,7	5,0	5,4	5,9	7,4
SASK.	**7 971**	**7 933**	**7 698**	**8 172**	**8 500**	**8 800**	**8 700**
%	5,5	-0,5	-3,0	6,2	4,0	3,5	-1,1
ALB.	**48 989**	**51 042**	**51 334**	**57 460**	**64 500**	**62 000**	**60 000**
%	13,1	4,2	0,6	11,9	12,3	-3,9	-3,2
C.-B.	**69 554**	**82 737**	**93 095**	**96 385**	**106 290**	**97 000**	**93 000**
%	28,4	19,0	12,5	3,5	10,3	-8,7	-4,1
CAN.**	**380 885**	**418 691**	**434 589**	**460 703**	***481 900**	***461 500**	***444 000**
%	14,1	9,9	3,8	6,0	4,6	-4,2	-3,8

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Prix moyen des logements existants (prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	**104 376**	**113 081**	**119 822**	**131 499**	**140 750**	**14 500**	**152 000**
%	4,9	8,3	6,0	9,7	7,0	4,8	3,1
Î.-P.-É.	**87 696**	**94 964**	**101 745**	**110 815**	**116 500**	**119 500**	**121 500**
%	5,8	8,3	7,1	8,9	5,1	2,6	1,7
N.-É.	**115 485**	**126 669**	**136 292**	**146 096**	**160 500**	**170 000**	**173 000**
%	5,1	9,7	7,6	7,2	9,9	5,9	1,8
N.-B.	**95 947**	**100 129**	**105 858**	**112 933**	**120 750**	**125 000**	**128 500**
%	4,7	4,4	5,7	6,7	6,9	3,5	2,8
QUÉ.	**115 820**	**130 403**	**151 881**	**170 647**	**185 000**	**194 000**	**199 000**
%	4,1	12,6	16,5	12,4	8,4	4,9	2,6
ONT.	**193 357**	**210 901**	**226 824**	**245 229**	**263 000**	**275 000**	**280 500**
%	5,2	9,1	7,5	8,1	7,2	4,6	2,0
MAN.	**93 192**	**96 531**	**106 788**	**119 245**	**134 000**	**145 000**	**155 000**
%	6,0	3,6	10,6	11,7	12,4	8,2	6,9
SASK.	**98 310**	**101 297**	**104 995**	**110 824**	**122 000**	**130 000**	**138 000**
%	4,5	3,0	3,7	5,6	10,1	6,6	6,2
ALB.	**153 737**	**170 253**	**182 845**	**194 769**	**218 000**	**240 000**	**260 000**
%	5,1	10,7	7,4	6,5	11,9	10,1	8,3
C.-B.	**222 822**	**238 877**	**259 968**	**289 107**	**330 000**	**355 000**	**375 000**
%	0,7	7,2	8,8	11,2	14,1	7,6	5,6
CAN.**	**171 801**	**188 785**	**207 162**	**226 283**	***248 900**	***262 700**	***272 600**
%	4,7	9,9	9,7	9,2	10,0	5,5	3,8

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des dix provinces

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	3,1	1,6	2,4	1,3	-0,5	0,7	0,8
Î.-P.-É.	1,4	1,4	2,4	0,8	2,2	0,8	1,0
N.-É.	1,0	1,7	2,1	2,4	0,5	0,6	1,7
N.-B.	-0,2	3,7	0,3	1,9	-0,1	0,5	0,8
QUÉ.	1,1	3,7	1,6	1,7	0,9	1,2	1,1
ONT.	1,9	1,9	2,9	1,7	1,3	1,4	1,5
MAN.	0,5	2,4	0,5	1,0	0,6	1,6	1,4
SASK.	-2,7	1,7	1,5	1,0	1,5	1,1	1,0
ALB.	2,9	2,5	2,8	2,3	1,7	1,6	1,8
C.-B.	-0,4	2,0	2,8	2,3	3,3	2,7	2,2
CAN.	1,3	2,4	2,3	1,8	1,4	1,7	1,4

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions

Taux de chômage
(en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	16,0	16,6	16,4	15,6	15,2	14,8	14,3
Î.-P.-É.	12,0	12,1	11,0	11,3	10,8	10,9	11,1
N.-É.	9,8	9,6	9,1	8,8	8,4	8,3	7,8
N.-B.	11,1	10,2	10,3	9,8	9,7	9,7	9,7
QUÉ.	8,8	8,7	9,2	8,5	8,3	8,1	8,0
ONT.	6,4	7,1	7,0	6,8	6,7	6,6	6,5
MAN.	5,1	5,1	5,0	5,3	5,0	4,9	4,9
SASK.	5,8	5,7	5,6	5,3	4,8	4,5	4,1
ALB.	4,7	5,3	5,1	4,6	3,8	3,6	3,8
C.-B	7,7	8,5	8,0	7,2	5,9	5,6	5,6
CAN.	7,2	7,7	7,6	7,2	6,8	6,6	6,6

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	1,3	16,7	6,8	-0,7	2,0	5,0	1,5
Î.-P.-É.	-0,3	6,1	1,9	1,7	1,8	1,6	2,0
N.-É.	2,9	5,2	1,2	1,5	2,0	2,5	3,1
N.-B.	1,3	4,8	2,5	2,6	2,2	2,4	2,5
QUÉ.	1,1	4,1	1,9	2,2	2,0	2,3	2,6
ONT.	2,0	3,4	1,6	2,6	2,4	2,6	2,9
MAN.	0,8	2,2	1,5	2,3	3,0	3,1	2,6
SASK.	-1,8	-0,3	4,5	3,5	2,9	2,9	3,1
ALB.	1,6	2,4	2,7	3,7	3,8	4,1	3,5
C.-B.	0,9	3,3	2,5	3,9	3,8	3,5	3,5
CAN.	1,8	3,4	2,0	2,9	2,9	3,1	3,0

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2005, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	-3 765	-2 711	-771	-1 597	-2 000	-2 900	-1 800
Î.-P.-É.	357	149	384	10	350	275	300
N.-É.	-195	1 045	1 279	767	200	700	1 400
N.-B.	-1 175	563	-627	-1	-800	-950	-100
QUÉ.	27 730	28 528	32 663	34 346	30 000	31 000	33 000
ONT.	162 871	136 171	106 292	99 031	108 500	111 500	114 500
MAN.	-807	1 844	3 315	5 934	4 550	6 050	6 000
SASK.	-7 675	-6 285	-3 605	-2 445	-3 300	-2 500	-1 250
ALB.	38 273	29 503	22 425	24 246	35 200	38 250	39 500
C.-B.	28 700	24 488	34 120	37 331	40 000	43 500	46 200
CAN.**	244 314	213 295	195 475	197 622	*212 700	*224 925	*237 750

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2005, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions
*Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
**Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2005	2 058	974	8,1	7,970	380 897	0,5
	2006(P)	2 125	950	7,5	7,700	411 000	0,8
	2007(P)	2 050	920	6,7	7,500	425 000	1,2
Vancouver	2005	18 914	4 935	5,5	42 222	425 745	1,4
	2006(P)	18 500	4 800	6,0	39 000	463 000	1,6
	2007(P)	18 200	4 500	7,0	37 500	482 000	1,3
Abbotsford	2005	1 012	458	n.d.	4,035	260 856	3,8
	2006(P)	1 050	425	n.d.	4,100	280 000	5,0
	2007(P)	1 100	400	n.d.	3,800	295 000	3,8
Edmonton	2005	13 294	7 623	6,5	18 634	193 934	4,5
	2006(P)	12 400	7 100	7,0	18 000	210 000	3,8
	2007(P)	11 500	6 500	5,5	17 400	225 000	3,0
Calgary	2005	13 667	8 719	5,9	31 567	250 789	1,6
	2006(P)	14 000	8 750	6,5	31 200	275 000	1,6
	2007(P)	13 500	8 500	5,5	30 500	295 000	1,5
Saskatoon	2005	1 062	751	5,3	3 246	144 787	4,6
	2006(P)	1 300	700	5,0	3 400	156 000	5,0
	2007(P)	1 350	750	5,0	3 600	167 000	4,8
Regina	2005	888	572	6,0	2 730	123 600	3,2
	2006(P)	1 200	600	6,0	2 800	136 000	3,0
	2007(P)	1 000	600	6,0	2 700	150 000	2,6
Winnipeg	2005	2 586	1 756	7,4	11 700	135 000	1,7
	2006(P)	2 650	1 800	6,1	12 000	147 000	2,2
	2007(P)	2 800	1 900	6,5	13 000	156 000	2,7
Thunder Bay	2005	227	179	2,0	1 359	119 932	4,6
	2006(P)	210	160	1,0	1 300	121 500	5,0
	2007(P)	205	155	1,0	1 250	123 900	6,0
Sudbury	2005	400	384	2,0	2 593	134 440	1,6
	2006(P)	380	370	1,0	2 482	139 145	2,0
	2007(P)	410	360	1,0	2 431	142 624	3,0
Windsor	2005	1 496	1 110	3,0	5 661	163 000	10,3
	2006(P)	1 480	1 000	3,0	5 300	165 000	7,5
	2007(P)	1 385	950	3,0	5 200	167 000	5,0
London	2005	3 067	2 063	4,8	9 133	178 910	4,2
	2006(P)	2 740	1 870	4,3	8 700	185 200	4,0
	2007(P)	2 400	1 800	3,8	8 500	189 900	3,8
Kitchener	2005	3 763	2 082	5,3	6 147	220 511	3,3
	2006(P)	3 600	2 000	4,3	6 250	235 000	3,1
	2007(P)	3 310	1 900	3,8	6 100	247 500	2,9
St. Catharines-Niagara	2005	1 412	1 043	7,0	6 715	182 605	2,7
	2006(P)	1 420	950	4,5	6 500	192 500	2,4
	2007(P)	1 380	900	3,5	6 300	200 000	2,3
Hamilton	2005	3 145	1 502	6,0	13 565	229 753	4,3
	2006(P)	2 980	1 480	5,8	13 420	240 700	4,2
	2007(P)	2 920	1 320	5,5	13 220	249 800	4,0
Toronto	2005	41 596	15 797	4,5	85 672	336 176	3,7
	2006(P)	39 900	13 000	4,5	83 000	349 500	3,5
	2007(P)	35 300	11 000	4,0	80 000	360 000	3,0

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2005	2 934	2 301	n.d.	9 232	252 606	3,3
	2006(P)	2 620	1 990	n.d.	8 920	262 150	3,0
	2007(P)	2 330	1 780	n.d.	8 600	271 000	2,9
Kingston	2005	683	598	n.d.	3 600	196 300	2,4
	2006(P)	710	570	n.d.	3 650	213 000	2,2
	2007(P)	660	550	n.d.	3 700	228 000	2,0
Ottawa	2005	4 982	2 350	5,5	13 300	247 600	3,3
	2006(P)	4 700	2 300	5,0	12 900	255 500	3,0
	2007(P)	4 500	2 200	4,0	12 500	262 600	2,8
Gatineau	2005	2 123	1 192	3,5	3 992	164 000	3,1
	2006(P)	2 000	1 200	3,8	3 750	168 000	3,2
	2007(P)	1 850	1 250	3,0	3 300	170 000	3,0
Montréal	2005	25 317	8 544	5,5	36 600	225 000	2,0
	2006(P)	22 000	7 400	5,0	36 000	232 000	2,5
	2007(P)	18 500	6 500	4,5	35 250	244 000	3,0
Trois-Rivières	2005	919	367	n.d.	773	112 247	1,5
	2006(P)	850	325	n.d.	830	117 500	1,9
	2007(P)	770	310	n.d.	800	120 000	2,3
Sherbrooke	2005	1 076	557	n.d.	1 275	151 124	1,2
	2006(P)	1 050	500	n.d.	1 350	158 700	1,4
	2007(P)	790	400	n.d.	1 200	163 500	1,7
Québec	2005	5 835	2 528	4,3	7 030	151 731	1,4
	2006(P)	5 200	2 300	5,0	7 150	159 300	2,0
	2007(P)	4 200	1 900	3,5	7 050	163 500	2,5
Saguenay	2005	464	267	n.d.	1 244	109 419	4,5
	2006(P)	415	240	n.d.	1 200	117 000	5,0
	2007(P)	350	235	n.d.	1 150	121 000	5,1
Saint John	2005	501	403	4,1	1 901	119 719	5,7
	2006(P)	575	350	3,5	1 750	123 000	5,2
	2007(P)	575	340	3,0	1 650	125 000	5,7
Halifax	2005	2 451	1 216	2,5	6 422	188 484	3,3
	2006(P)	2 825	1 150	3,5	6 100	196 000	3,6
	2007(P)	2 875	1 100	4,0	5 700	198 000	3,2
St. John's	2005	1 534	1 096	5,8	3 211	141 167	4,5
	2006(P)	1 450	1 000	4,0	2 950	148 000	5,0
	2007(P)	1 450	1 000	3,0	2 800	152 500	5,0
Charlottetown	2005	448	305	4,3	486	144 036	4,2
	2006(P)	425	275	3,5	475	147 000	4,5
	2007(P)	400	275	3,0	500	150 000	4,0
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2005	157 854	71 672	4,8	342 015		2,7
	2006(P)	150 755	65 555	5,1	332 177		2,9
	2007(P)	138 060	60 295	4,7	323 201		2,9

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007
Les données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières de la région réunies.
*Les données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2004:T1	2004:T2	2004:T3	2004:T4	2005:T1	2005:T2	2005:T3	2005:T4
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	234,7	250,2	241,0	239.8	231,3	236,9	234,3	n.d.
%	0,7	6,6	-3,7	0,5	-3,6	2,4	-1,1	n.d.
Mises en chantier, total, en milliers	227,7	231,9	238,0	233,1	212,3	233	227,4	224,6
%	0,9	1,8	2,6	-2,1	-8,9	9,8	-2,4	-1,2
Mises en chantier, log. ind., en milliers	129,0	126,3	134,4	127,4	116,1	125,0	116,7	121,7
%	1,2	-2,1	6,4	-5,2	-8,9	7.7	-6,6	4,3
Mises en chantier, log. coll., en milliers	98,7	105,6	103,6	105,7	96,2	108	110,7	102,9
%	0,6	7,0	-1,9	2,0	-9,0	12,3	2,5	-7,0
Log. achevés, total, en milliers	45 300	48,644	61 642	60,035	47 053	51 688	58,095	54 406
%	-17,6	7,4	26,7	-2,6	-21,6	9,9	12,4	-6,3
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	120,4	122,6	124,2	125,4	126,5	128,4	130,1	n.d.
%	1,1	1,9	1,3	1,0	0,9	1,5	1,3	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	454 888	477 640	460 588	451 276	454 296	491 440	507 236	n.d.
%	1,4	5,0	-3,6	-2,0	0,7	8,2	3,2	n.d.
Prix S.I.A. moyen, $CAN, en milliers	219 782	226 272	225 789	233 148	239 208	246 283	251 473	n.d.
%	1,9	3,0	-0,2	3,3	2,6	3,0	2,1	n.d.
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	4,30	4,57	4,60	4,90	4,88	4,83	4,97	5,55
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	5,85	6,45	6,38	6,25	6,12	5,90	5,80	6,15
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	65,3	66,3	67,4	68,2	67,9	69,3	69,7	n.d.
%	2,1	1,6	1,7	1,2	-0,4	2,0	0,7	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	32,6	33,0	33,5	34,1	33,5	33,5	33,1	n.d.
%	1,8	1,2	1,5	1,6	-1,7	0,0	-1,1	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	23,5	23,7	24,4	25,3	25,3	25,9	26,2	n.d.
%	3,3	0,5	3,1	3,6	0,2	2,2	1,1	n.d.
Coûts de transfert, $1997,en milliards	9,18	9,63	9,59	9,13	9,36	10,05	10,52	n.d.
%	0,6	4,9	-0,5	-4,8	2,6	7,3	4,7	n.d.
Déflateur, 1997=100	122,7	125,8	126,4	127,2	128,7	129,6	130,2	n.d.
%	1,3	2,5	0,5	0,7	1,1	0,7	0,5	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles

*Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.