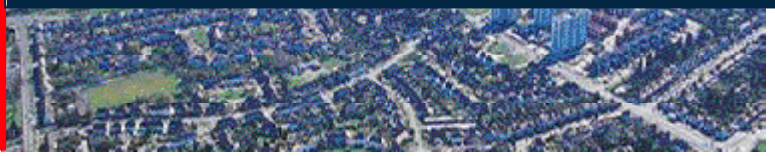
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Canada



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2008

Atterrissage en douceur du nombre de mises en chantier en 2008

Aperçu

Mises en chantier
2008 : 214 650
2009 : 199 900

Ventes de logements existants*
2008 : 475 900
2009 : 465 000

Mises en chantier d'habitations : Compte tenu de la hausse des prix, surtout dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer de 6 % en 2008. Elles vont poursuivre leur décrue en 2009, année où leur nombre s'établira tout juste sous la barre des 200 000.

Reventes : Les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) ont atteint un niveau sans précédent de 520 192 en 2007. La montée des charges de remboursement hypothécaire observée ces dernières années fera descendre le nombre de transactions un peu en dessous de 476 000 en 2008 puis à 465 000 en 2009.

Prix de revente : prix moyen des logements existants s'est accru à un rythme élevé de 11 % en 2007. L'an prochain, le marché sera plus équilibré, ce qui réduira les pressions haussières que subissent les prix des habitations. Ainsi, le prix S.I.A.® moyen augmentera de 5,1 % en 2008 et de 3,3 % en 2009.

Les régions à surveiller

Ontario : Le nombre de mises en chantier restera au-dessus de la moyenne : il grimpera à 72 175 cette année, puis il descendra à 65 000 l'an prochain. La croissance plus lente du marché de l'emploi va modérer la demande d'habitations en 2009.

Dans le segment des maisons individuelles, il se repliera de 8,1 % en 2008 et de 11 % en 2009, tandis que dans celui des logements collectifs, il va bondir de 23,6 % cette année pour ensuite régresser de 9 % l'an prochain.

*Les prévisions ont été élaborées avec les données disponibles au 25 avril 2008

Table des matières

2 Perspectives nationales
5 Tendances en bref
6 Rapport spécial : Les mises en chantier de 2008 à 2012
11 Rapports provinciaux
11 Colombie-Britannique
12 Alberta
13 Saskatchewan
14 Manitoba
15 Ontario
16 Québec
17 Nouveau-Brunswick
18 Nouvelle-Écosse
19 Île-du-Prince-Édouard
20 Terre-Neuve-et-Labrador
21 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.

Abonnez-vous maintenant

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

Terre-Neuve-et-Labrador : Les exportations de pétrole et de minerai continueront à soutenir la croissance économique de la province. Terre-Neuve-et-Labrador sera la seule province du Canada où l'activité dans le secteur de la construction résidentielle connaîtra des augmentations successives en 2008 et en 2009. Sur le marché de la revente, la demande restera vive durant les deux prochaines années, mais l'insuffisance de l'offre limitera la progression des ventes.

Perspectives nationales

En détail

En 2008, la construction résidentielle se mettra à régresser, mais elle demeurera vigoureuse dans une perspective historique. On prévoit que les mises en chantier diminueront de 6,0 % et atteindront 214 650. Sept des dix provinces connaîtront une décroissance de l'activité en 2008. Le plus gros du repli se produira en Alberta et en Colombie-Britannique. Par contre, l'Ontario, la Saskatchewan et Terre-Neuve afficheront une légère progression des mises en chantier cette année.

Les grands paramètres de l'économie canadienne demeureront vigoureux. Des niveaux d'emploi élevés, des revenus en hausse et des bas taux hypothécaires continueront d'assurer de solides assises pour une forte activité sur les marchés de l'habitation. Toutefois, celle-ci poursuivra sa tendance à la baisse au cours de la prochaine année et demie. La plus grande part de la demande refoulée qui s'était accumulée durant les années 1990 s'est résorbée, si bien que le nombre de mises en chantier va tendre peu à peu vers des niveaux qui cadrent avec les facteurs démographiques fondamentaux nationaux. Le prix plus élevé des habitations et l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire qui en résulte vont modérer la demande de logements pour propriétaire-occupant, notamment dans les provinces de l'Ouest. La concurrence provenant du marché de l'existant s'accroîtra à mesure que les marchés de l'habitation atteindront l'équilibre, ce qui fera en sorte que les acheteurs auront plus de choix et que la demande ne débordera plus autant sur le marché du neuf.

Ces tendances continueront de modérer la construction résidentielle en 2009 : on s'attend à ce que le nombre de mises en chantier d'habitations descende à 199 900. Seuls le Manitoba et Terre-Neuve connaîtront une hausse.

Les mises en chantier de maisons individuelles se replieront en 2008 et 2009

Après être resté autour de 120 000 de 2005 à 2007, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles va descendre de 13,6 % à 102 700 en 2008. C'est en Alberta que le repli sera le plus marqué au pays. L'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique enregistreront aussi une importante décroissance.

En 2009, c'est en Ontario que les mises en chantier de maisons individuelles diminueront le plus (-11 %), tandis que la situation se stabilisera en Alberta et en Colombie-Britannique. Dans l'ensemble du Canada, le recul se poursuivra, mais à un rythme plus lent : 99 050 maisons individuelles seront commencées en 2009, soit 3,6 % de moins qu'en 2008.

En 2009, les mises en chantier de logements collectifs connaîtront leur premier recul en dix ans

La construction résidentielle régressera moins dans le segment des habitations à forte densité. Face à l'accroissement du prix des logements neufs et existants, une proportion accrue d'acheteurs vont opter pour un logement collectif, moins cher que les maisons individuelles. Dans la catégorie des collectifs, on trouve notamment des jumelés, des maisons en rangée et des appartements, et les logements peuvent être locatifs ou en copropriété.

Après avoir atteint en 2007 un sommet inégalé en 29 ans (109 426), les mises en chantier de logements collectifs s'accroîtront légèrement en 2008 et se chiffreront à 111 950. En 2009, elles devraient connaître leur première diminution depuis 1998 et s'établir à 100 850.

Le ralentissement sera moins marqué dans ce segment que dans celui des maisons individuelles, car la demande ne cesse de se déplacer vers des logements moins chers. C'est particulièrement le cas dans l'Ouest canadien, où la croissance des prix s'est soldée par une majoration des charges de remboursement hypothécaire, incitant bien des acheteurs à opter pour une habitation à forte densité. Ainsi, en 2007, les mises en chantier de collectifs ont sensiblement augmenté en Colombie-Britannique et dans les Prairies. Or c'est dans ces provinces que le prix des habitations s'est le plus accru ces dernières années. Par

contre, moins de logements collectifs ont été mis en chantier en Ontario et dans l'Atlantique, régions où la montée des prix a été plus modeste l'an passé.

En 2009, les jumelés et les maisons en rangée continueront de perdre du terrain (-10,8 % et -5,9 %, respectivement). La construction d'appartements diminuera de 10,9 %.

Les ventes S.I.A.®[1] ralentiront au cours des dix-huit prochains mois

Le marché de la revente a connu une activité intense ces dernières années. Dans la plupart des régions du Canada, les prix ont fortement monté et les volumes de ventes ont atteint ou frôlé des sommets sans précédent l'an passé. Cette conjoncture très favorable aux vendeurs a évolué, cependant, et le marché est maintenant plus équilibré : les habitations existantes arborant des pancartes « À vendre » se multiplient et le nombre des ventes plafonne.

En 2008, la demande ralentira. On prévoit que les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) diminueront de 8,5 % et se chiffreront à 475 900. En 2009, la tendance à la baisse se maintiendra et le nombre des transactions descendra à 465 000 (-2,3 %). Les ventes S.I.A.® reculeront sous l'effet du fléchissement de la demande provoqué par la hausse des charges de remboursement hypothécaire.

Le prix des habitations augmentera moins en 2008 et 2009

Malgré le fléchissement des ventes S.I.A.® et la détente générale du marché, la demande reste vive par comparaison avec les résultats obtenus dans le passé. En 2008 et 2009, le prix S.I.A.® moyen continuera d'augmenter plus vite que l'inflation; il atteindra 323 000 $ en 2008 (+ 5,1 %) et 333 500 $ (+ 3,3 %) en 2009. Comme le marché favorise nettement les vendeurs dans la plupart des régions depuis quelques années, le prix S.I.A.® moyen aura doublé au Canada entre 2000 et 2009.

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

L'expansion de l'économie canadienne a ralenti pendant le dernier trimestre de 2007. Durant cette période, le taux de croissance annualisé du produit intérieur brut (PIB) réel a été de 0,8 %, comparativement à 3,0 % au troisième trimestre et à 3,8 % au deuxième. La valeur élevée du dollar canadien et le ralentissement de la croissance économique aux États-Unis ont joué un rôle clé dans la décélération de la hausse du PIB pendant la seconde moitié de 2007. Elle a rendu les importations plus abordables, mais les produits canadiens exportés sont devenus moins concurrentiels. La modération de l'expansion économique aux États-Unis a aussi refroidi la demande d'exportations canadiennes. Ainsi, les exportations nettes ont pesé lourdement sur l'économie. Le taux de la croissance économique globale devrait descendre à 1,8 % en 2008 puis remonter légèrement en 2009.

Tout bien considéré, on prévoit que la demande intérieure demeurera la locomotive de l'expansion économique au pays en 2008 et par la suite. Les dépenses de consommation devraient rester considérables grâce au niveau d'emploi élevé, à la progression du revenu et aux bas taux d'intérêt.

La léthargie de l'économie américaine et la valeur élevée du huard constituent les principaux obstacles auxquels se heurte l'économie canadienne. Ces facteurs ont des effets néfastes importants sur les exportations nettes et l'emploi dans le secteur manufacturier (100 000 emplois perdus en 2007).

Les taux hypothécaires

L'économie américaine continue de souffrir de la correction qu'a subie le marché de l'habitation suite à la crise du crédit hypothécaire à risque élevé. En conséquence, les États-unis ont vu leurs perspectives de croissance économiques réduites. Depuis septembre 2007, le taux au jour le jour du marché monétaire américain a été abaissé de 325 points de base et se situe maintenant à 2 %. La Banque du Canada a emboîté le pas depuis décembre, mais à un rythme différent, réduisant en tout de 150 points de base son taux du financement à un jour pour l'établir à 3 %.

Tout comme les taux des fonds à un jour, les taux hypothécaires ont diminué ces derniers mois. Pour 2008 et 2009, les taux affichés des prêts de un an se situeront entre

[1] S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

6,50 % et 7,50 % et ceux des prêts de cinq ans, entre 6,75 % et 7,50 %.

La migration

Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, a augmenté d'environ 6,2 % et s'est situé juste au-dessus de 230 000 en 2007. Cette année, il devrait demeurer au même niveau avant de s'accroître en 2009 pour atteindre 240 000. Ces niveaux exceptionnellement élevés continueront d'alimenter la demande de logements au pays. La majorité des immigrants nouvellement arrivés emménagent d'abord dans un logement locatif. Au fil du temps, une proportion croissante d'entre eux accéderont à la propriété. La migration interprovinciale nette vers la Colombie-Britannique et la Saskatchewan continuera à stimuler la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant dans ces provinces en 2008.

L'emploi et le revenu

En 2007, l'emploi a affiché un taux de croissance vigoureux (2,3 %), de sorte qu'une proportion record de Canadiens étaient occupés et que le taux de chômage est descendu à environ 6 %.

Comme le Canada est proche du plein emploi, l'accélération de la création d'emplois sera limitée par l'expansion démographique. Le taux de croissance de l'emploi devrait descendre à 1,8 % en 2008 et à 1,2 % en 2009.

TENDANCES EN BREF

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires ont diminué depuis le début de l'année et devraient rester à de bas niveaux jusqu'à la fin de 2009. Cependant, le renchérissement des habitations continuera de faire monter les charges de remboursement hypothécaire. Par conséquent, la demande de logements fléchira, en particulier chez les accédants à la propriété.
Emploi	L'emploi s'est accru fortement en 2007, et un pourcentage record de Canadiens sont toujours occupés, ce qui indique que l'économie s'approche du plein emploi. La progression de l'emploi devrait donc ralentir pour retrouver une cadence qui suit davantage le rythme d'expansion de la population. La création d'emplois continuera de stimuler la demande de logements, mais pas autant qu'au cours des années antérieures.
Revenu	La hausse du revenu se poursuivra à un rythme élevé en raison du resserrement du marché de l'emploi et de la forte demande de travailleurs, ce qui stimulera la demande de logements.
Migration nette	On s'attend à ce que le solde migratoire demeure considérable en 2008. La migration interprovinciale nette vers la Colombie-Britannique et la Saskatchewan continuera à favoriser la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant dans ces provinces en 2008.
Accroissement naturel de la population	Parce que la population canadienne vieillit, une proportion moindre d'habitants est en âge de concevoir et le taux de natalité diminue et l'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès) ralentit et finira ainsi par affaiblir à long terme la demande d'habitations neuves.
Confiance des consommateurs	L'Indice de la confiance des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, demeure positif. De surcroît, on s'attend à ce que les consommateurs restent très optimistes tout au long de la période visée par les prévisions. Les consommateurs confiants continueront de soutenir la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Marché de la revente	La diminution des ventes de logements existants ainsi que le grand nombre de nouvelles inscriptions en 2008 ramèneront le marché de la revente vers son point d'équilibre. En conséquence, le taux de croissance du prix S.I.A.® moyen fléchira cette année et l'an prochain.
Taux d'inoccupation	Les modestes volumes de construction sur le marché locatif et l'intensification de la concurrence livrée par le segment des habitations en copropriété seront neutralisés par une vive demande de logements locatifs, attribuable au nombre élevé d'immigrants et à l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Ainsi, les taux d'inoccupation dans l'ensemble des principaux centres urbains du Canada devraient demeurer relativement stables cette année.

Rapport spécial : Les mises en chantier de 2008 à 2012

Les perspectives à court terme sont favorables pour le marché de l'habitation. En 2008, le nombre de mises en chantier dépassera la barre des 200 000 pour la septième année de suite. À plus long terme, d'ici 2012, on s'attend à ce que la construction résidentielle ralentisse graduellement, car les moteurs du marché perdront de leur effet stimulant et la demande de logements cadrera davantage avec les facteurs démographiques fondamentaux. Une certaine remontée est prévue en 2012.

Environ 215 000 habitations devraient être commencées en 2008. Ce sera la septième année d'affilée que les mises en chantier dépasseront la barre des 200 000, ce qui ne s'était pas vu depuis la période 1971-1978. Par la suite, on s'attend toutefois à ce que la construction résidentielle ralentisse graduellement et que le nombre de mises en chantier s'établisse aux alentours de 187 000 en 2011.

Malgré cette tendance à la baisse, le rythme d'activité restera dynamique.
Au Canada, les perspectives d'évolution à moyen terme du PIB demeurent favorables, malgré l'incertitude qui plane concernant la possibilité d'une récession aux États-Unis et les inquiétudes que continuent de susciter les retombées de l'effondrement du marché des prêts hypothécaires à risque élevé. Dans l'ensemble, le taux de croissance économique va descendre à 1,8 % en 2008, puis monter à 2,5 % en 2009. Durant la période allant de 2010 à 2012, le PIB progressera en moyenne de 3 à 3,5 %. On s'attend à ce que l'expansion de l'emploi soit restrein-te durant cette période, puisqu'un nombre record de Canadiens sont actuellement occupés. L'emploi progressera en moyenne de 1,3 % par année de 2008 à 2012 et le taux de chômage restera stable, s'établissant près de 6 %.

En juillet 2007, la Banque du Canada a relevé le taux du financement à un jour de 25 points de base pour le porter à 4,50 %. Ce taux n'avait pas changé depuis plus d'un an. Entre temps, les économies mondiales ont toutefois subi le contrecoup de l'effondrement du marché américain des prêts hypothécaires à risque élevé. Pour éviter que le marché de la consommation ne s'effondre lui aussi, en particulier aux États-Unis, où la confiance des consommateurs est à son plus bas niveau en cinq ans, les banques centrales de nombreux pays ont réduit leurs taux d'intérêt. Au Canada, le loyer de l'argent a diminué de 150 centièmes de point entre décembre 2007 et avril 2008. Le taux du financement à un jour se situe aujourd'hui à 3 %. Les taux d'intérêt à court comme à long terme devraient à notre avis rester assez stables, mais l'instabilité des marchés mondiaux continue de peser lourdement sur l'évolution du coût de l'argent. Les taux hypothécaires à plus long terme, notamment ceux des prêts à taux fixe d'une durée de cinq ans, demeureront bas, mais ils augmenteront graduellement entre 2008 et 2011.

La croissance démographique, important moteur de la demande de logements à plus long terme, est en grande partie alimentée par l'immigration. Or, un marché du travail toujours serré ajoutera à l'attrait du Canada pour les immigrants, qui viendront s'installer au pays en nombres croissants. On prévoit que le solde migratoire élevé attendu jusqu'en 2012 stimulera autant l'expansion démographique que la formation de ménages et soutiendra les mises en chantier d'habitations d'ici là. La plupart des nouveaux arrivants choisiront de vivre en Ontario, au Québec ou en Colombie-Britannique, comme c'est le cas présentement.

Même s'il diminuera peu à peu entre 2008 et 2011, le nombre de mises en chantier restera élevé

On s'attend à ce que les charges de remboursement hypothécaire augmentent au cours des cinq prochaines années. La demande de logements faiblira donc graduellement durant cette période, d'autant plus que demande refoulée qui s'était accumulée dans les années 1990 se résorbe. Autrement dit, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait revenir à des niveaux qui cadrent davantage avec les facteurs démographiques fondamentaux, notamment la formatior de ménages. En outre, à mesure que le marché de la revente se rapprochera d son point d'équilibre, les acheteurs devraient disposer d'un choix plus vaste. Il s'ensuit que la demande de logements ne débordera plus autant su le marché du neuf. Le nombre de mises en chantier devrait dépasser de nouveau la barre des 200 000 en 2008 et en 2009. Cependant, il descendra sous ce seuil pour s'établir à environ 186 650 d'ici 2011. En 2012, il augmentera légèrement sous l'effet du regain d'activité attendu en Ontario, en Alberta et en Colombie-Britannique, pour s'élever à 191 000.

Colombie-Britannique

Une économie robuste, une croissance de l'emploi supérieure à la moyenne et l'afflux de migrants dans l'Ouest appuieront la demande de logements er Colombie-Britannique. En 2007, au terme d'une longue ascension, la

·oduction d'habitations a culminé à plus ; 39 000 unités. La construction ·sidentielle restera plus vigoureuse que moyenne au cours des cinq ·ochaines années, grâce à la création emplois. La remontée des taux intérêt et l'augmentation des coûts de ›nstruction exerceront toutefois un fet modérateur sur le volume de ·oduction : le nombre de mises en ıantier glissera pour s'établir autour de 2 400 en 2012.

ı février 2010, Vancouver sera le ·ntre urbain le plus populeux à ·cueillir les Jeux olympiques d'hiver. ans les années qui vont précéder cet ·énement, plusieurs grands projets investissement seront entrepris dans le ›maine du transport : circuit de trans-›rt rapide reliant Richmond, le centre-lle de Vancouver et l'aéroport interna-›nal; améliorations considérables à ·utoroute Sea-to-Sky entre Vancouver Whistler; etc. Même après les Jeux, ·s logements continueront d'être mis ı chantier le long de ces voies de ansport et d'autres grands axes. Les ·sultats d'une étude commandée par la CHL laissent entendre qu'avec la tenue ·s Jeux, le nombre annuel moyen de ises en chantier d'habitations dans le ›wer Mainland, au cours des vingt ·ochaines années, sera de 9,3 % plus ·evé que si les Jeux n'avaient pas lieu.

lberta

râce à des investissements de plus de 50 milliards de dollars dans l'industrie ·trolière et gazière, l'Alberta demeurera ·s cinq prochaines années parmi les ·ovinces affichant la plus forte ·pansion économique. Néanmoins, les ›nstructeurs de la province devront ›mposer avec plusieurs facteurs ·favorables. L'Alberta affichera une igration nette dérisoire par ›mparaison à celle de 2006-2007, en ison de l'âpre concurrence que lui ·rent les provinces voisines pour attirer ; nouveaux arrivants. Cet faiblissement du bilan migratoire lentira la formation des ménages et la croissance de l'emploi. L'escalade des prix des habitations des années antérieures limitera aussi la demande. Par ailleurs, les marchés de l'habitation albertains devront absorber l'excédent de logements existants et le stock croissant de logements neufs avant qu'un déséquilibre, favorable aux constructeurs, ne s'installe à nouveau entre l'offre et la demande. Le nombre de mises en chantier suivra donc une tendance à la baisse durant les quelques années à venir et passera de 38 000, en 2008, à 30 000 seulement, en 2011. La construction résidentielle devrait connaître un nouvel essor vers la fin de la période prévisionnelle. La reprise de mises en chantier coïncidera avec une élévation du bilan migratoire, compte tenu des investissements accrus dans l'exploitation et la valorisation des sables bitumineux.

Saskatchewan

L'économie de la Saskatchewan est devenue l'une des plus vigoureuses au pays, et ce en grande partie grâce aux prix élevés des marchandises, à la demande intérieure et à l'expansion de la capacité d'exploitation des ressources naturelles de la province. Cette vigueur, qui s'est traduite par un revirement spectaculaire des mouvements migratoires et une impressionnante croissance de l'emploi, contribue à propulser les mises en chantier d'habitations vers ce qui s'apprête à être leur plus haut niveau en 25 ans. Compte tenu de sa conjoncture économique favorable, la Saskatchewan continuera d'enregistrer des gains solides au chapitre de l'emploi et de la croissance démographique. Toutefois, vu la rapidité récente de l'accroissement du prix des logements et les perspectives économiques prometteuses dans d'autres provinces, l'attrait irrésistible de la province pour les migrants interprovinciaux va s'évanouir. La flambée des coûts de construction et la montée des taux hypothécaires vont aussi freiner la demande de logements neufs, au même titre que l'accroissement de l'offre dans le marché concurrent de l'existant. Dans ces circonstances, le nombre de mises en chantier évoluera vers une tendance baissière : il atteindra un sommet de 6 400 en 2008, puis descendra à 5 250 d'ici 2012. Malgré ce ralentissement, la moyenne quinquennale des mises en chantier en Saskatchewan devrait dépasser les résultats observés entre 2003 et 2007 de non moins de 40 %.

Manitoba

Le marché du neuf du Manitoba demeurera animé ces cinq prochaines années, attisé par une économie robuste et une croissance démographique soutenue. Vu le quasi-plein emploi à l'échelle de la province, les Manitobains ne seront guère enclins à s'installer ailleurs. Le solde de la migration internationale devrait se maintenir proche des sommets antérieurs par suite des efforts additionnels déployés pour attirer des immigrants. À court terme, l'activité sera aussi stimulée par la disponibilité de nouveaux terrains dans le lotissement « Waverley West » de Winnipeg. La faiblesse du stock sur le marché du neuf et la pénurie d'inscriptions courantes sur le marché de la revente, habituellement concurrent de ce dernier, alimenteront par ailleurs l'essor de la construction. Le nombre de mises en chantier culminera à 5 700 en 2009, puis baissera un tant soit peu jusqu'en 2012, compte tenu du rééquilibrage du marché de la revente et de la progression des prix des logements. Face à cette progression des prix, manifeste aussi bien sur le marché du neuf que sur celui de l'existant, au vieillissement de la population et à l'exemption des dispositions de contrôle des loyers accordée

pendant 20 ans aux nouvelles unités locatives, la production continuera d'inclure une bonne proportion de logements collectifs. La production de 2008 à 2012 se soldera par la meilleure performance quinquennale du secteur de la construction résidentielle au Manitoba depuis le milieu des années 1980.

Ontario

Plusieurs facteurs économiques et démographiques laissent présager une faiblesse persistante de la construction résidentielle au-delà de 2008. D'abord, la croissance économique plus lente freinera l'augmentation de l'emploi dans l'ensemble de la province et restreindra la demande d'habitations, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente. Ensuite, face au rééquilibrage du marché de la revente, on peut s'attendre à ce que les consommateurs soient plus nombreux à trouver des logements existants qui répondent à leurs besoins. Enfin, l'offre réduite de terrains viabilisés à des fins résidentielles limitera les occasions d'aménager des lotissements de faible densité.
Depuis quelques années, le nombre annuel moyen de mises en chantier d'habitations s'est situé à un niveau nettement supérieur à ce que dicteraient les facteurs démographiques. Dans la conjoncture actuelle, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle devrait fléchir et s'adapter à la demande déterminée par des facteurs démographiques. La production touchera un creux en 2012, après quoi une immigration plus forte et la maturité grandissante de la génération de l'écho boom donneront un nouvel élan à la formation des ménages et à la demande de logements. Après avoir culminé à un niveau record de plus de 85 000 unités en 2003-2004, les mises en chantier en Ontario reculeront pour atteindre 64 000 unités en 2012.

Québec

Bien que la construction résidentielle diminuera au Québec au cours des cinq prochaines années, plusieurs facteurs contribueront à maintenir l'activité à des niveaux relativement élevés. L'économie et le marché du travail du Québec vont connaître une légère expansion. De plus, le marché de la revente devrait se rapprocher de son point d'équilibre, après avoir favorisé les vendeurs, ce qui réduira la demande sur le marché du neuf. Il ne fait toutefois aucun doute que le vieillissement de la population et la hausse de la migration nette attiseront la demande tout au long de l'horizon prévisionnel. Le nombre de mises en chantier continuera de reculer, passant d'environ 46 000 en 2008 à 40 000 en 2012. Les différents segments du marché de l'habitation ne seront pas touchés de la même façon. La demande sur le marché du neuf sera sans doute sensible à la conjoncture économique en ce qui concerne les maisons individuelles, mais du côté des logements collectifs, elle sera soutenue par les facteurs démographiques fondamentaux.

Nouveau-Brunswick

La croissance économique de la province devrait s'améliorer de 2009 à 2012, grâce à la poursuite des investissements de capitaux dans le secteur de l'énergie. L'importante remise à niveau de la seule centrale nucléaire du Nouveau-Brunswick et la possible construction d'une nouvelle raffinerie à Saint John sont de bon augure pour l'économie provinciale. Les activités commerciales auront du mal à se maintenir à leur niveau actuel, car la force du dollar canadien et les coûts élevés de l'énergie pèsent sur la durabilité de certaines parties de l'industrie forestière, surtout dans le Nord de la province. Le principal moteur de la croissance du secteur de la construction demeurera l'urbanisation continue des plus grands centres urbains, y compris Moncton, Saint John et Fredericton. L'accroissement démographique, modeste, sera attribuable à l'immigration : il entraînera une légère hausse de la demande de logements durant la période prévisionnelle. Les mises en chantier d'habitations devraient progresser légèrement et passer de 3 650, en 2009, à 3 750, en 2012.

Nouvelle-Écosse

Selon les prévisions, la croissance de l'économie et de l'emploi s'amélioreront quelque peu durant la période à l'étude, grâce à la recrudescence des investissements dans le secteur de l'énergie et d'autres secteurs connexes. Les perspectives d'intensification de l'exploitation des ressources énergétiques au large des côtes ont été ravivées par l'annonce récente relative au champ gazier Deep Panuke et au terminal de gaz naturel liquéfié de Keltic, ce dernier étant rendu au stade de la planification. Il pourrait s'ensuivre une importante amélioration de la conjoncture économique et une forte accélération de l'activité sur le marché de l'habitation. La croissance continuera d'être soutenue par les dépenses de consommation ainsi que par certains chantiers de moindre envergure à Halifax. Les mises en chantier d'habitations continueront de ralentir graduellement à l'échelle de la province avant de rebondir un tant soit peu vers la fin de la période prévisionnelle : elles devraient

descendre à 4 400 d'ici 2010, avant de remonter jusqu'à 4 500 en 2012.

Île-du-Prince-Édouard

La croissance économique devrait demeurer modeste à l'Île-du-Prince-Édouard de 2009 à 2012. Les secteurs du tourisme, de l'agriculture et de la pêche seront les principaux étais de cette croissance. Bien qu'elle mise beaucoup sur le tourisme, la province s'intéresse aussi aux domaines de l'énergie renouvelable et des technologies de l'information comme vecteurs privilégiés de la croissance à venir. L'industrie aérospatiale, dont les activités sont concentrées dans la région de Summerside, est l'un des secteurs qui devraient se développer davantage à mesure que la province poursuit ses efforts de diversification économique.
Les perspectives d'accroissement démographique demeurent aussi positives, vu le nombre de personnes ayant quitté la province qui y reviennent au soir de leur vie. L'urbanisation continuera de soutenir le marché de l'habitation tant à Charlottetown qu'à Summerside, alors même que la demande se déplacera plus encore vers les logements collectifs, y compris les jumelés et les maisons en rangée, au détriment des maisons individuelles durant la période prévisionnelle. Ainsi, le nombre total de mises en chantier augmentera quelque peu et atteindra 700 en 2012, après avoir touché, probablement en 2010, son point le plus bas, soit 625.

Terre-Neuve-et-Labrador

L'actuel gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador a l'intention de poursuivre la transformation de la région – riche en ressources mais criblée de dettes – en une province prospère, et ce en s'associant au secteur privé dans tous les grands projets énergétiques à venir. La province continuera de privilégier le remboursement de sa dette, qui excède 10 milliards de dollars et qui lui vaut d'avoir le plus important niveau d'endettement par habitant au pays. Des mesures de compression budgétaire demeureront donc nécessaires pendant la période à l'étude.

Les préoccupations liées à l'industrie de la pêche menaceront toujours l'économie des régions rurales. Les pertes démographiques vont s'amoindrir davantage, ce qui améliorera le bilan migratoire. Compte tenu des perspectives démographiques et économiques actuelles, on peut s'attendre à une hausse graduelle de la demande sur le marché de l'habitation au cours des années à venir. La tendance à l'urbanisation se poursuit, si bien que la demande de logements dans la région de St. John's s'accélère bien plus qu'ailleurs dans la province. Plusieurs facteurs atténueront la baisse des mises en chantier de logements collectifs durant la période visée par les prévisions : la demande croissante venant des personnes âgées, le resserrement du marché locatif, l'intérêt de plus en plus marqué pour les bâtiments résidentiels de densité moyenne et les initiatives du gouvernement en matière de logement abordable et d'aide au logement. De ce fait, le nombre total de mises en chantier devrait fléchir légèrement et passer de 2 850, en 2009, à 2 650 en 2012.

Tableau complémentaire : Sommaire des mises en chantier provinciales
(unités et variation annuelle)

	2007	2008(P)	2009(P)	2010(P)	2011(P)	2012(P)
T.N.	**2 649**	**2 825**	**2 850**	**2 650**	**2 650**	**2 650**
%	18,6	6,6	0,9	-7,0	0,0	0,0
Î.-P.-É.	**750**	**700**	**675**	**625**	**650**	**700**
%	1,6	-6,7	-3,6	-7,4	4,0	7,7
N.-É.	**4 750**	**4 500**	**4 500**	**4 400**	**4 450**	**4 500**
%	-3,0	-5,3	0,0	-2,2	1,1	1,1
N.-B.	**4 242**	**3 925**	**3 650**	**3 500**	**3 600**	**3 750**
%	3,8	-7,5	-7,0	-4,1	2,9	4,2
QC	**48 553**	**46 500**	**45 750**	**45 000**	**42 000**	**40 000**
%	1,4	-4,2	-1,6	-1,6	-6,7	-4,8
ONT.	**68 123**	**72 175**	**65 000**	**63 000**	**61 000**	**64 000**
%	-7,2	5,9	-9,9	-3,1	-3,2	4,9
MAN.	**5 738**	**5 450**	**5 650**	**5 550**	**5 400**	**5 250**
%	14,1	-5,0	3,7	-1,8	-2,7	-2,8
SASK.	**6 007**	**6 600**	**5 900**	**5 500**	**5 300**	**5 250**
%	61,7	9,9	-10,6	-6,8	-3,6	-0,9
ALB.	**48 336**	**37 250**	**33 000**	**31 500**	**30 000**	**32 500**
%	-1,3	-22,9	-11,4	-4,5	-4,8	8,3
C.-B.	**39 195**	**34 700**	**32 900**	**32 500**	**31 600**	**32 400**
%	7,6	-11,5	-5,2	-1,2	-2,8	2,5
CAN*	**228 343**	**214 650**	**199 900**	**194 200**	**186 650**	**191 000**
%	0,4	-6,0	-6,9	-2,9	-3,9	2,3

SOURCE : SCHL.
(P) prévisions.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Colombie-Britannique

Aperçu

Diminution des mises en chantier et des ventes d'habitations

L'économie de la Colombie-Britannique ralentira un peu en 2008, parce que le fléchissement de la demande américaine et la force du dollar canadien pèseront sur les exportations. Les dépenses de consommation ainsi que les investissements dans la construction résidentielle et non domiciliaire, l'outillage et le matériel seront les éléments moteurs de la croissance économique. Au cours des deux prochaines années, la Colombie-Britannique réalisera donc une meilleure performance que la plupart des autres provinces. Cette vigueur relative se traduira par un grand nombre de ventes de logements existants et de mises en chantier et par des prix élevés.

La population croissant, les emplois continueront de se multiplier dans la plupart des entreprises du secteur des services. Les entreprises liées à la production de biens, sur lesquelles les prix des produits de base ont un effet, alimenter aussi l'économie en faisant augmenter le nombre des personnes occupées. L'amélioration de l'emploi stimulera la demande de logements pour propriétaire-occupant cette année et l'an prochain.

Comme les flux migratoires continuent de favoriser l'Ouest du pays, la population de la Colombie-Britannique augmentera plus vite que celle de la plupart des autres provinces. Six ans de forte croissance de l'emploi, un taux de chômage d'une faiblesse quasi inégalée et la douceur du climat, voilà quelques-unes des raisons qui attirent les gens en Colombie-Britannique. L'an passé, la province a accueilli plus de 13 300 personnes provenant d'autres régions du Canada, près des trois quarts d'entre elles de l'Alberta. À ce nombre, il faut ajouter 40 000 immigrants internationaux venus s'établir dans la province. En 2008 et 2009, le solde migratoire positif fera augmenter sa population de 110 000 habitants.

En détail

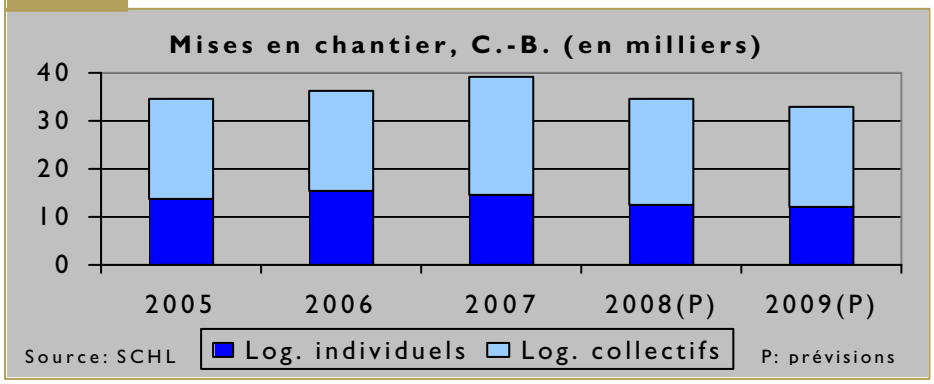
Mises en chantier, logements individuels : Les constructeurs mettant en balance le coût élevé des terrains et des matériaux avec ce que des acheteurs sensibles au prix sont prêts à payer, les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront. Cette année, on en comptera 12 500 et 13 700 en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de collectifs prendra la part du lion. La demande se déplaçant vers des types d'habitations à plus forte densité, plus de 60 % des mises en chantier se feront dans le segment des logements collectifs. Le grand nombre d'ensembles résidentiels déjà dans la filière de construction à Vancouver et Kelowna va faire atteindre de hauts niveaux aux mises en chantier de collectifs.

Reventes : Les ventes de logements existants diminueront durant les deux prochaines années en raison des prix élevés, de la montée des taux hypothécaires en 2009 et du ralentissement de la croissance de l'emploi. Grâce aux acheteurs d'habitations d'un cran supérieur et aux propriétaires désireux de réduire la taille de leur résidence, le volume des transactions sur le marché de la revente restera supérieur à la moyenne des dix dernières années.

Prix : L'augmentation du nombre de logements mis en vente ralentira la croissance du prix S.I.A.® moyen. Les centres dont l'économie est plus diversifiée et où la demande d'habitations pour propriétaire-occupant demeure vive connaîtront 2008 des hausses de prix de 10 % ou plus.

Figure 1



Faits saillants au niveau provincial

Le nombre de logements en construction à Vancouver a atteint un sommet sans précédent. Couplés à la complexité croissante des ensembles résidentiels à logements collectifs, qui prennent plus de temps à bâtir, les forts volumes de mises en chantier gardent les constructeurs très occupés. La pénurie de main-d'œuvre spécialisée et les retards dont souffre la construction résidentielle se trouvent aggravés par la concurrence que lui livre la construction non domiciliaire. Le temps nécessaire pour achever un immeuble peu élevé (moins de cinq niveaux) s'est accru de 43 % depuis 2002; dans le cas des immeubles de grande hauteur (plus de cinq niveaux), le délai de construction s'est allongé de 18 %. À Vancouver, environ la moitié des appartements en copropriété en train d'être bâtis sont vendus d'avance.

Alberta

Aperçu

a construction résidentielle est à son plus bas iveau en quatre ans

:n dépit de la bonne performance :conomique enregistrée l'an passé, un 'epli marqué du bilan migratoire, la ıausse des prix observée ces dernières .nnées et les inquiétudes soulevées par 'accroissement des stocks feront fléchir a construction résidentielle en 2008 usqu'à son plus bas niveau en quatre ans. .e nombre de mises en chantier devrait aisser de 23 % cette année et de 11 % n 2009, pour s'établir respectivement à 7 250 et 33 000.

.a croissance économique de l'Alberta a décélérer, surtout en raison d'une lus faible progression des dépenses ntérieures et d'un fléchissement de la :onstruction résidentielle. Elle reviendra un rythme qu'elle avait :ontinuellement dépassé depuis 2002. Néanmoins, un bond de 23 % des nvestissements dans le secteur des ables bitumineux devrait contribuer à naintenir l'Alberta parmi les leaders ıationaux au chapitre de la croissance :conomique et l'économie de l'Alberta :roîtra de 3,2 % en 2008. L'année rochaine, les investissements dans le ecteur commercial et celui des bureaux liminueront en raison de la hausse du aux d'inoccupation, ce qui aura pour ffet de limiter la croissance :conomique à 2,9 %.

.es difficultés les plus importantes uxquelles sera confrontée l'économie rovinciale sont un repli marqué du bilan nigratoire et des pénuries de main-l'œuvre persistantes. L'an dernier, le ilan migratoire de l'Alberta a baissé de noitié par rapport au niveau record qu'il avait atteint en 2006, par suite du retour dans leurs provinces de certains habitants originaires de la Colombie-Britannique et de la Saskatchewan. Durant la deuxième moitié de 2007, l'Alberta a enregistré un bilan migratoire interprovincial négatif, ce qui ne s'était pas vu depuis 1994. Cette situation a exacerbé son manque de main-d'œuvre et fait descendre son taux de chômage plus bas que jamais, à 3,1 %. Le marché du travail de l'Alberta croîtra d'à peine 2,5 % en 2008 et de 1,5 % en 2009.

En détail

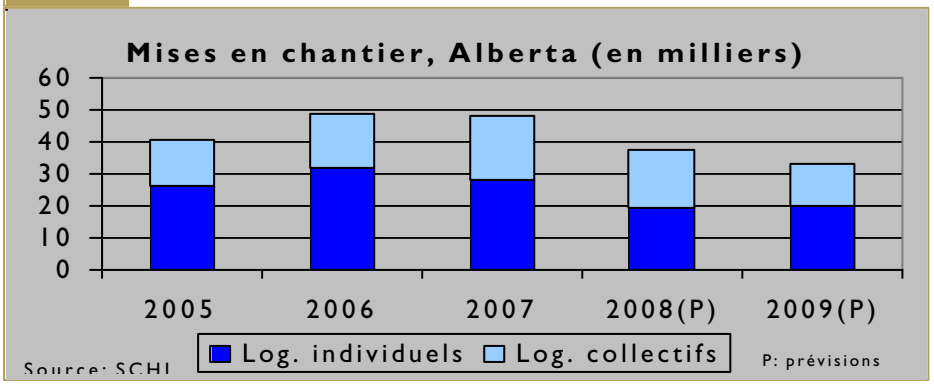
Mises en chantier, logements individuels: Après avoir diminué de 11,7 % en 2007, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles régressera de nouveau cette année, mais de 31,5 %, pour s'établir à 19 250. Il s'agira là de la plus importante baisse en glissement annuel depuis 1984. Elle sera attribuable à une multitude de facteurs, y compris le net repli du bilan migratoire, le gonflement des stocks, la forte concurrence du marché de l'existant et les prix élevés. On peut s'attendre à ce que 20 000 logements soient commencés l'an prochain, niveau qui reflétera une modeste hausse de 4 % par rapport à la production de 2008.

Mises en chantier, logements collectifs: Après avoir atteint un sommet sans précédent en 2007 (20 231 unités), la production de logements collectifs diminuera en 2008 et en 2009, passant d'abord à 18 000, puis à 13 000 unités. La plus forte décélération de l'activité sera observée cette année à Edmonton, où les promoteurs s'adaptent au refroidissement du marché de l'habitation. À Edmonton par contre, où les constructeurs modèrent leur activité dès cette année, un ralentissement additionnel en 2009 ne sera pas nécessaire. À Calgary, les promoteurs d'ensembles résidentiels sont confrontés à des difficultés similaires et un recul potentiel est attendu en 2009.

Reventes : Les ventes de logements existants fléchiront de 14,3 % en 2008, pour s'établir à 61 250. Le recul de l'immigration et l'accroissement des prix comprimeront la demande, en particulier celle des accédants à la propriété. L'instabilité persistante des prix pourrait aussi inciter certains acheteurs à reporter leur décision d'achat. En 2009, lorsque les consommateurs auront repris confiance dans la progression des prix, on devrait assister à une légère hausse des ventes, qui atteindront 62 750.

Prix : Le prix de revente moyen n'augmentera que légèrement, surtout en comparaison du bond de 30,7 % qu'il a réalisé en 2006 et de sa progression de 24,8 % l'an dernier. Le volume excédentaire des inscriptions courantes et la détermination des vendeurs se sont soldés ces derniers temps par des baisses de prix d'un mois à l'autre. Dans ces circonstances, le prix moyen devrait monter de 3,6 % cette année. En 2009, une fois que l'offre sur le marché de la revente diminuera, les prix devraient progresser de 5,1 % et s'établir en moyenne à 388 000 $.

Figure 2



Faits saillants au niveau provincial

Le nombre de ventes de logements existants et de mises en chantier de logements individuels en Alberta témoigne clairement d'une contraction du marché de l'habitation. La construction d'appartements à Calgary ne donne toutefois aucun signe de ralentissement. Fin mars, le nombre total d'appartements commencés dans la RMR de Calgary depuis le début de l'année avait atteint 3 130, un nombre six fois supérieur à celui enregistré l'an dernier à la même période et presque égal à la production totale de 2007. Ce volume de production n'est guère à même de se maintenir, vu la détérioration du bilan migratoire, le gonflement des stocks, l'affaiblissement de la demande spéculative, l'augmentation du taux d'inoccupation des logements locatifs et la concurrence accrue du marché de l'existant. Heureusement, la plupart de ces appartements en cours de construction se trouvent dans de grandes tours d'habitation et ne seront prêts à l'occupation que dans deux ou trois ans.

Saskatchewan

Aperçu

La province connaît la meilleure croissance économique au Canada

En l'espace de deux ans à peine, l'économie de la Saskatchewan s'est transformée de la moins performante au Canada à celle dont le dynamisme éclipse toutes les autres.

L'économie de la province, dont le PIB réel a progressé l'an dernier de 2,8 %, affichera les meilleurs taux de croissance au pays tant en 2008 qu'en 2009, soit 3,3 % et 3,0 %, respectivement. L'activité dans les secteurs de la potasse et du pétrole continuera à bénéficier d'une hausse de la production et des prix des marchandises, et la même chose vaudra dans le secteur agricole. Les dépenses sans précédent envisagées par le gouvernement, dont plus de un milliard de dollars pour les infrastructures, alimenteront aussi l'expansion économique. En contrepartie, un net repli du prix de l'uranium freinera la production de ce métal. La forte progression des dépenses de consommation et des mises en chantier d'habitations devrait se modérer d'ici 2009 sous l'effet de l'escalade des prix et de la diminution du bilan migratoire. Après avoir baissé pendant 22 années consécutives, le bilan migratoire s'est redressé de façon spectaculaire l'an dernier. La Saskatchewan a gagné en attrait aux yeux des résidents d'autres provinces en raison des prix comparativement plus abordables de son marché de l'habitation. Au cours des prochaines années, la conjoncture économique favorable de la province limitera ses pertes migratoires. Toutefois, l'augmentation du prix des habitations s'étant avérée pour la troisième année de suite plus forte en Saskatchewan qu'ailleurs au pays, la montée du coût du logement découragera certains migrants qui songeaient à s'installer dans la province. De ce fait, le solde migratoire se repliera pour s'établir à 11 250 personnes en 2008 et à 8 650 personnes en 2009.

Le taux de chômage étant près de 4 %, l'économie de la Saskatchewan approche du plein-emploi. La croissance de l'emploi sera donc limitée à celle de la population active. Vu la baisse du solde migratoire attendue tout au long de la période prévisionnelle, le taux de progression de l'emploi descendra à 1,9 % en 2008 et à 1,6 % en 2009.

En détail

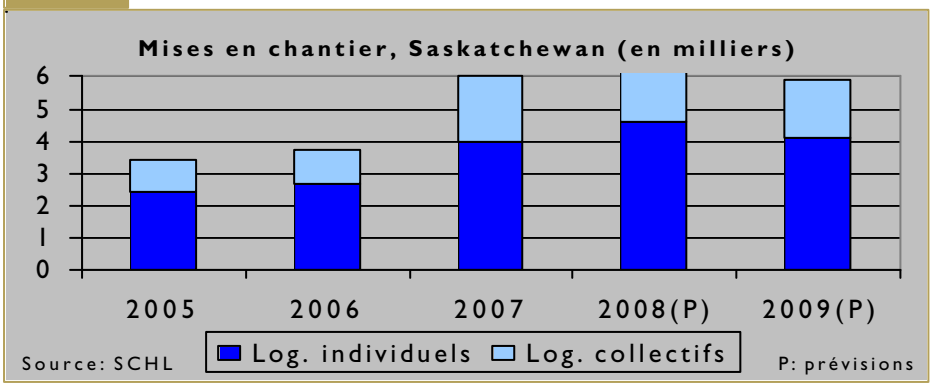
Mises en chantier, logements individuels : À la fin du premier trimestre, les mises en chantier de maisons individuelles dépassaient de 43 % le nombre enregistré à pareille période l'an dernier. Selon nos prévisions, leur nombre diminuera graduellement au cours de 2008 pour atteindre 4 600 unités, soit 17 % de plus que l'an dernier, un sommet depuis presque 30 ans. En 2009, les mises en chantier diminueront à 4 100, en raison de l'augmentation des prix des logements neufs et du plus grand nombre de logements existants mis en vente.

Mises en chantier, logements collectifs **:** Après avoir doublé l'an dernier, les mises en chantier de logements collectifs ne dépasseront que légèrement le nombre enregistré en 2007. Puisque le nombre d'unités en construction demeure élevé, les mises en chantier devraient diminuer au cours des prochains mois. Les mises en chantier devraient atteindre 2 000 unités en 2008, puis diminuer de 10 % en 2009. Malgré la baisse prévue l'an prochain, il s'agira d'un des plus hauts niveaux depuis des décennies.

Reventes **:** Le nombre d'inscriptions ayant fait un bond et la demande étant plus forte, un nombre record de transactions seront enregistrées en 2008, soit 13 400. Grâce au choix accru de logements, certains accédant vont à nouveau se tourner vers le marché du logement existant, au lieu de préférer un logement neuf. L'an prochain, les ventes devraient diminuer à 12 750, compte tenu de l'escalade des prix, de l'affaiblissement de la demande à caractère spéculatif et d'un solde migratoire moins élevé.

Prix **:** Avec une augmentation des prix de 32 % en 2007, la Saskatchewan a pris la place de l'Alberta en tant que chef de file pour ce qui est de la croissance des prix de revente. Compte tenu du nombre grandissant de logements mis en vente, on ne doit pas s'attendre à des gains semblables au cours de la période de prévision. Le dynamisme de l'année 2007 se poursuivra et le prix moyen augmentera de 26 % cette année, pour atteindre 220 000 $. En 2009, la croissance des prix sera inférieure à 10 %, en raison de conditions de marché moins favorables.

Figure 3



Faits saillants au niveau provincial

Le bilan migratoire de 2007 témoigne clairement du renouveau économique que connaît la province. Après 22 années consécutives de déclin, le solde migratoire a atteint un sommet de 13 583 personnes. La totalité des pertes des trois dernières années a ainsi été annulée. Ce revirement impressionnant est attribuable à une forte migration provenant des autres provinces. L'Alberta et l'Ontario ont fourni le plus grands nombres de migrants, soit 6 950 et 808, respectivement.

Manitoba

Aperçu

Le secteur de la construction alimente l'expansion économique

Le Manitoba devrait jouir d'un bon rythme d'expansion économique, grâce à l'importance des investissements de capitaux et à la vitalité du secteur de la construction résidentielle. L'économie provinciale, qui s'est accrue de 3,3 % en 2007, croîtra de 2,9 % en 2008 et de 2,8 % l'année suivante.

Les mises en chantier d'habitations seront proches des records établis voici 21 ans : elles tourneront autour de 5 700 par année durant la période prévisionnelle. La construction se poursuivra aussi sur plusieurs grands chantiers non résidentiels, parmi lesquels la nouvelle tour de bureaux de Manitoba Hydro, l'agrandissement du canal de dérivation de la rivière Rouge, la nouvelle aérogare de l'aéroport international de Winnipeg et la centrale hydro-électrique Wuskwatim, valant à elle seule 1,3 milliard de dollars. À cette liste pourrait bientôt venir s'ajouter l'expansion de la mine de nickel de Thompson, à laquelle Inco envisage de consacrer 750 millions de dollars.

Après s'être chiffré à 1,6 % l'an dernier, le taux de progression de l'emploi va fléchir pour se situer à 1,4 % en 2008 et à 1,1 % en 2009. Si cette baisse tient en partie au ralentissement de l'expansion économique, elle sera aussi attribuable aux pénuries persistantes de main-d'oeuvre. Ces prochaines années, le taux de chômage se situera en moyenne tout juste au dessus de 4 %, soit à un niveau qui ne s'est pas vu en plus de 30 ans et qui est bien inférieur à la moyenne nationale.

Le faible taux de chômage et la croissance continue des salaires décourageront les résidents de quitter la province. Cette tendance se fait déjà sentir : au quatrième trimestre de 2007, le solde migratoire interprovincial a été positif pour la première fois en quatre ans. L'essentiel des gains migratoires au Manitoba proviendront comme toujours de l'immigration internationale, mais le solde migratoire sera aussi maintenu proche de niveaux records en raison de la diminution des départs de Manitobains vers d'autres provinces. Après avoir touché un sommet de 9 179 migrants en 2007, le solde migratoire annuel devrait s'établir en moyenne à 8 850 personnes par année au cours des quelques années à venir.

En détail

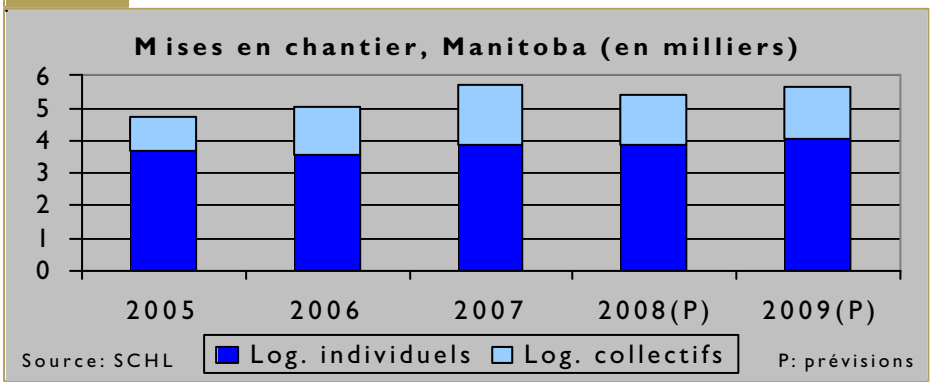
Mises en chantier, logements individuels : Les mises en chantier de maisons individuelles grimperont à 3 900, en 2008, puis elles atteindront 4 050, en 2009, un sommet inégalé depuis 1987. Le lotissement de Waverly West à Winnipeg suscite un vif intérêt : plus de 75 % des terrains viabilisés faisant partie de la première phase de son aménagement ont déjà trouvé preneur. L'activité demeurera forte dans divers centres du Sud de la province.

Mises en chantier, logements collectifs : Le niveau de production dans ce segment du marché demeurera parmi les plus hauts des 20 dernières années : les mises en chantier de logements collectifs dépasseront 1 550, en 2008, et 1 600, en 2009. L'actuelle vigueur de ce segment s'explique en grande partie par les modifications intervenues en ce qui concerne l'application aux logements neufs des dispositions législatives régissant la réglementation des loyers. Les loyers des nouveaux logements locatifs étant désormais exemptés de tout contrôle pendant 20 ans, les constructeurs ont augmenté le nombre et la proportion des unités construites à des fins locatives.

Reventes : La longue progression du volume de ventes de logements existants, qui a battu record après record cinq années d'affilée, va toucher à sa fin. La demande semblerait à priori suffisante pour porter le nombre de transactions vers un nouveau sommet cette année, mais le nombre exceptionnellement bas des inscriptions courantes entravera les ventes. Au total, les transactions conclues s'établiront à 13 600 en 2008, ce qui reflétera un léger repli par rapport au sommet atteint en 2007. Les ventes de logements existants devraient remonter à 13 900 en 2009, en autant que les inscriptions rejoignent leur niveau moyen à long terme.

Prix : L'effet conjugué d'une pénurie d'inscriptions courantes et d'une demande qui ne donne pas le moindre signe d'affaiblissement exercera cette année de fortes pressions à la hausse sur les prix. Le prix moyen sur le marché de la revente progressera de 13,5 % en 2008 pour atteindre 192 000 $. L'offre devrait s'accroître en 2009, ce qui limitera le renchérissement des logements existants à un peu moins de 8 %. L'an prochain marquera la fin d'une période de six années d'affilée pendant laquelle les prix auront connu une progression de deux chiffres.

Figure 4



Faits saillants au niveau provincial

Depuis 1983, la hausse de la migration au Manitoba est entièrement attribuable à l'immigration internationale. L'an dernier, plus du quart des 10 947 étrangers qui se sont établis au Manitoba provenaient des Philippines. En février 2008, le gouvernement du Manitoba a pris des mesures pour accroître cet afflux migratoire. Le premier ministre Gary Doer et une délégation de responsables de l'immigration et du commerce se sont rendus aux Philippines et y ont signé un protocole d'entente avec le gouvernement local visant à simplifier les démarches à accomplir par les Philippins qui souhaitent émigrer au Manitoba.

Ontario

Aperçu

Le ralentissement de l'économie ontarienne pèsera sur la demande de logements en 2009

Le nombre de mises en chantier restera au-dessus de la moyenne des années passées, puisqu'il s'établira à 72 175 en 2008 et à 65 000 en 2009. La croissance économique moins vigoureuse en Ontario fera fléchir la demande de logements. La décélération de la croissance de l'emploi et de la population dans l'ensemble de la province, la montée des charges de remboursement hypothécaire et l'atteinte d'un meilleur équilibre sur le marché de la revente auront également une incidence négative sur la demande d'habitations neuves.

L'expansion économique sera moins rapide en Ontario que dans le reste du pays, elle baissera à 0,5 % cette année, puis augmentera à 1,5 % en 2009. Les secteurs ontariens de la foresterie et de l'automobile subiront encore les contrecoups de l'appréciation du dollar canadien. Toutefois, l'économie intérieure de l'Ontario protégera la province d'un repli plus marqué, comme le fera la reprise économique graduelle qui se produira aux États-Unis en 2009. Les mises à pied se poursuivent dans certaines industries productrices de biens mais le secteur des services, alimenté par les consommateurs et en meilleure posture, récupérera une partie de ces travailleurs. Il n'en demeure pas moins que l'effet conjugué du ralentissement du marché ontarien de l'habitation, la baisse de la demande de la part des États-Unis et la valeur élevée du dollar canadien freinera quelque peu le rythme de la croissance de l'emploi partout en Ontario.

L'écart entre la croissance économique de l'Ouest canadien et celle du centre du pays rétrécira peu à peu au cours de la période de prévision. Cela laisse envisager une résorption graduelle du bilan migratoire négatif de l'Ontario par rapport aux provinces de l'Ouest. Alors que la croissance de la population ontarienne sera largement tributaire de la migration internationale, la proportion des immigrants étrangers qui choisissent de s'établir dans cette province plutôt qu'ailleurs au Canada a baissé récemment.

En détail

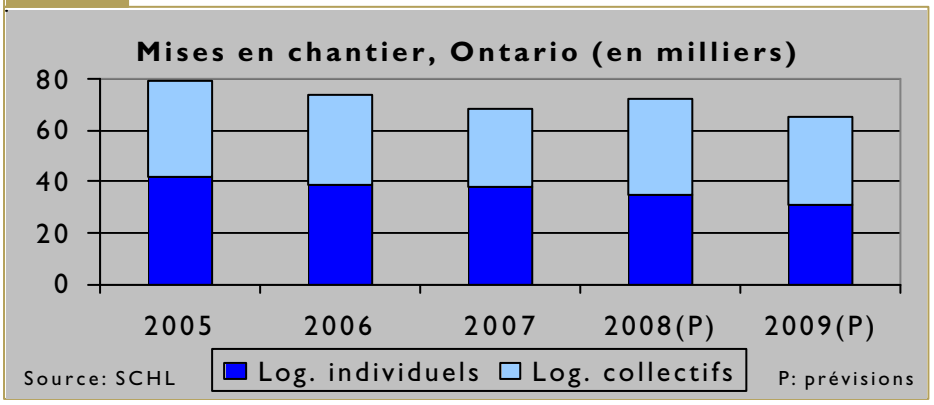
Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles descendra à 34 825 en 2008 et à 31 000 en 2009. Malgré l'expansion rapide du groupe de personnes dans la mi-quarantaine, qui préfèrent en général les habitations de faible densité, la hausse des charges de remboursement hypothécaire et le ralentissement de la croissance de l'emploi dans les secteurs où les travailleurs sont bien rémunérés modéreront la demande d'habitations dans les fourchettes de prix supérieures.

Mises en chantier, logements collectifs : Leur nombre montera à 37 350 en 2008, puis descendra à 34 000 en 2009. La demande de logements collectifs sera le principal stimulant de la construction résidentielle. La vigueur des ventes d'appartements donne à penser que les constructeurs accusent un retard important dans la mise en chantier des logements vendus sur plan.

Reventes : Après avoir atteint des niveaux records en 2007, le nombre de reventes fléchira en Ontario, pour s'établir à 193 375 en 2008 et à 181 250 en 2009. La hausse des charges hypothécaires, la croissance ralentie des inscriptions et l'absorption de la demande refoulée auront un effet modérateur sur les ventes de logements existants dans l'ensemble de la province. Cependant, les taux d'intérêt exceptionnellement bas contribueront à maintenir le volume des transactions au-dessus des moyennes passées.

Prix : En Ontario, le prix S.I.A.® moyen montera de 3,5 % en 2008 et de 2,4 % en 2009. Comme le marché de la revente s'est resserré, la progression des prix à très court terme sera plus rapide que l'inflation. Cependant, le marché de la revente sera plus équilibré en raison de la diminution des ventes. La pression sur le prix des habitations devrait donc diminuer au second semestre de cette année ainsi que l'an prochain.

Figure 5



Faits saillants au niveau provincial

Au cours des dernières années, les appartements représentaient en Ontario une proportion accrue de l'ensemble des logements mis en chantier. Cette part a plus que doublé, passant de 10 % à plus de 20 % dans la dernière décennie. On prévoit qu'à la fin de 2008, les appartements constitueront un peu plus de 33 % de tous les logements dont la construction est entamée. Cette situation a suscité des questions quant aux facteurs de cette dynamique et à la possibilité que le scénario de la fin des années 1980 se répète. La hausse du prix des habitations de faible densité et les efforts déployés par l'Ontario pour intensifier et stabiliser le rendement des investissements dans le marché immobilier résidentiel de la province sont des facteurs clés de l'augmentation de la demande d'appartements. Mais, ce qui différencie cette situation de celle de la fin des années 80 est la diversité des acheteurs sur le marché. Les acheteurs d'aujourd'hui sont composés d'accédants à la propriété, de ménages déjà propriétaires, d'investisseurs et de ménages dont les enfants ont quitté la maison. Un marché diversifié et des prix qui croissent au même rythme que les facteurs économiques fondamentaux soutiennent la stabilité du marché.

Québec

Aperçu

L'activité se maintiendra en 2008 sur le marché du neuf

Au Québec, la récente croissance économique et démographique soutiendra la demande de logements en 2008 et en 2009. L'économie de la province se développera grâce aux dépenses intérieures. La demande future sera largement alimentée par la récente expansion de l'emploi et par la hausse du revenu disponible. La valeur élevée du dollar canadien continuera de stimuler les investissements privés. Par ailleurs, les travaux publics et les réductions d'impôt contribueront au dynamisme de l'économie. Les exportations seront toutefois limitées par le taux de change actuel et par la concurrence étrangère grandissante. Par conséquent, la progression du PIB ralentira quelque peu pour se chiffrer à 1,5 % cette année et à environ 2,1 % en 2009.

Le solde migratoire devrait monter au cours des années à venir en raison de la vigueur de l'économie provinciale. De surcroît, le vieillissement de la population continuera de soutenir la demande de logements, dont celle de copropriétés et d'appartements pour retraités. En raison de ces facteurs et de la relative faiblesse des taux d'intérêt, le nombre d'habitations mises en chantier devrait s'élever à 46 500 en 2008 et à au moins 45 750 en 2009.

En détail

Mises en chantier, logements individuels **:** Le segment des maisons individuelles continuera de profiter de la conjoncture économique et financière actuelle. La demande sera cependant restreinte par le récent accroissement de l'offre de logements existants. Par ailleurs, une certaine proportion d'acheteurs potentiels devrait graduellement délaisser les maisons individuelles en faveur des logements collectifs (dont les jumelés et les logements en rangée), qui sont habituellement moins chers. On prévoit que les fondations d'environ 20 000 maisons individuelles seront coulées tant en 2008 qu'en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs **:** Les logements collectifs sont en général plus abordables que les maisons individuelles et mieux adaptés à une population vieillissante. Ce marché devrait donc se développer au cours des prochaines années. Ainsi, 27 000 logements collectifs seront commencés en 2008 et plus de 26 000, en 2009.

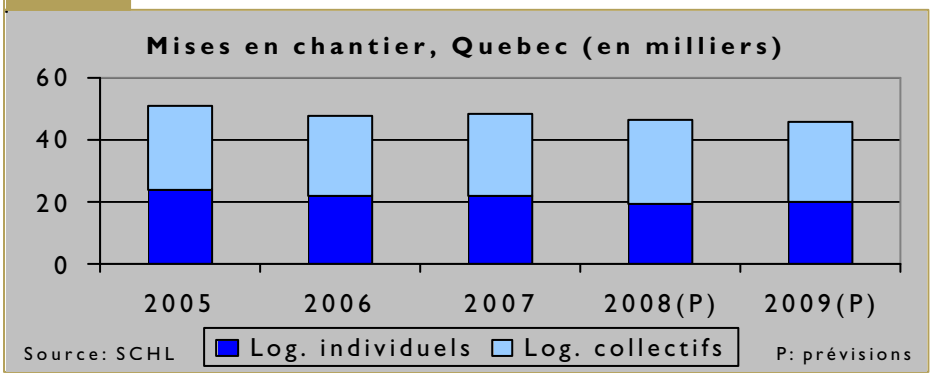
Reventes **:** Le marché de la revente, tout comme celui du neuf, restera animé dans les années qui viennent. La demande de copropriétés (maisons en rangée et appartements) jouera un grand rôle à cet égard. Le nombre de logements existants vendus par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) devrait se situer à 76 000 en 2007, puis à 79 250 en 2008.

Prix **:** Selon les prévisions, la diminution des ventes et l'augmentation des stocks devraient se traduire par une croissance des prix inférieure à celle observée les années passées. En raison de la contraction de la demande, la hausse des prix ne dépassera pas les 5 % en 2008 et en 2009. Par conséquent, le prix S.I.A.® moyen montera à près de 218 000 $ en 2008 et de 224 000 $ en 2009.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'Enquête sur les résidences pour personnes âgées réalisée au Québec par la SCHL en octobre 2007, la situation sur ce segment de marché varie en fonction des régions métropolitaines de recensement (RMR) de la province. Si le taux d'inoccupation est monté dans les RMR de Gatineau (+6,1 points), de Montréal (+1,2 points) et de Sherbrooke (+3 points), il a régressé dans celles de Trois-Rivières (-0,9 point) et de Saguenay (-0,5 point). Il est demeuré stable dans la région de Québec. Dans les autres agglomérations urbaines (celles comptant de 10 000 à 99 999 habitants), des différences ont également été observées. Compte tenu des taux d'inoccupation actuels, du nombre d'unités en construction, du rythme des mises en chantier de logements et des projets d'ensemble d'habitation, nous croyons qu'il faut continuer de surveiller la situation, car les prévisions démographiques donnent à penser que la demande diminuera temporairement. Il faut se souvenir que, durant les prochaines années, le taux de croissance de la population de 75 ans ou plus fléchira. En effet, les individus qui franchiront le cap des 75 ans sont nés durant la crise des années 1930, période durant laquelle le taux de natalité avait provisoirement baissé.

Figure 6



Nouveau-Brunswick

Aperçu

Perspectives de croissance économique modérée

La vigueur du dollar canadien, la montée des prix de l'énergie et les répercussions du ralentissement de l'économie américaine continueront à peser sur l'expansion économique à l'échelle provinciale.

La fermeture définitive de scieries et d'usines de pâtes et papiers, ainsi que la baisse globale de production dans le secteur forestier atténueront en partie les effets positifs de plusieurs projets d'envergure dans le secteur de l'énergie. En outre, les entreprises exportatrices devront investir davantage dans les machines et le matériel pour maintenir et améliorer leur productivité afin de pouvoir réussir compte tenu de la conjoncture économique.

C'est l'activité dans le secteur de la construction non résidentielle qui sera le principal moteur de la croissance économique, grâce aux travaux entrepris au terminal de gaz naturel liquéfié (GNL) et à la remise à neuf de la centrale de Point Lepreau. De plus, l'établissement éventuel d'une nouvelle raffinerie de pétrole à Saint John renforcera le rôle du Nouveau-Brunswick en tant que plaque tournante énergétique du Canada atlantique.

Puisqu'on s'attend à ce que le dollar canadien demeure élevé au cours de la période de prévisions, les perspectives d'emploi dans la province dépendront de la capacité de déplacer continuellement des travailleurs des secteurs liés à la fabrication et aux exportations vers celui des services.

L'emploi devrait croître de 1,0 % en 2008 et en 2009, les investissements de capitaux stimulant la croissance. On prévoit que l'expansion économique avoisinera encore 2 % cette année et en 2009.

En détail

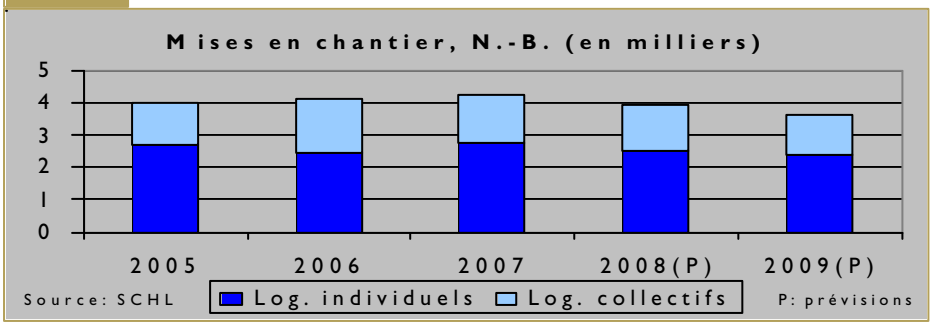
Mises en chantier, logements individuels : Malgré les conditions météorologiques peu propices au Nouveau-Brunswick durant le premier trimestre de 2008, les mises en chantier de maisons individuelles ont été plus nombreuses qu'à la période correspondante un an auparavant. On prévoit néanmoins un léger fléchissement de la construction dans ce segment en 2008. Les problèmes de plus en plus nombreux sur le plan économique et leurs incidences sur le secteur des ressources primaires limiteront l'expansion de l'économie et commenceront à miner la confiance des consommateurs. Le renchérissement de la main-d'oeuvre continuera d'atténuer les effets de la stabilité des cours des matières premières. Ainsi, on peut s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles diminue pour s'établir à 2 510 en 2008, puis à 2 400 en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : Bien que la demande de jumelés et de maisons en rangée devrait s'intensifier, par suite de la montée persistante des coûts associés aux logements neufs, en raison de la faiblesse du marché de l'emploi, les mises en chantier de logements collectifs vont diminuer et se chiffrer à 1 415 en 2008 et à 1 250 en 2009.

Reventes : Malgré la conjoncture favorable du marché, les conditions hivernales difficiles pendant les trois premiers mois de 2008 ont bridé les ventes S.I.A.®. Compte tenu de la croissance limitée de l'économie et de l'emploi, le nombre de ventes S.I.A.® se repliera pour s'établir à 7 600 en 2008 et à 7 450 en 2009.

Prix : Bien que l'on s'attende à un tassement des ventes cette année, le nombre d'habitations sur le marché demeure élevé et modère la montée des prix. Ainsi, le prix moyen des habitations va atteindre 142 000 $ en 2008 et 146 000 $ en 2009.

Figure 7



Faits saillants au niveau provincial

Par le passé, la croissance économique dans le Nord du Nouveau-Brunswick s'articulait principalement autour des résultats du secteur des ressources primaires et des activités forestières. Au cours des derniers mois de 2007, le secteur forestier a toutefois subi les contrecoups de la fermeture permanente de deux grandes usines de pâtes et papiers comptant près de 1 000 travailleurs. Dans les deux cas, l'usine avait été le moteur de l'économie municipale depuis nombre d'années. En conséquence, des petites villes, notamment Miramichi et Dalhousie, ont dû entreprendre la lourde tâche de stimuler la croissance économique après la perte de leur principal employeur. De surcroît, un nombre grandissant de petits exploitants dans le secteur forestier pourraient fermer leurs portes prochainement, par suite des conditions difficiles sur le marché. D'ailleurs, certains ont déjà suspendu leurs activités pour une période indéterminée. Le repli économique va encore intensifier l'exode des jeunes vers l'Ouest canadien, ce qui aura des incidences croissantes sur le marché de l'habitation à l'échelle provinciale.

Nouvelle-Écosse

Aperçu

L'économie est toujours confrontée à des défis

L'économie de la Nouvelle-Écosse fait face à de nombreux obstacles, les industries et les entreprises ayant du mal à demeurer compétitives. Les incidences de la hausse des prix de l'énergie, de l'appréciation du dollar canadien et de la morosité de l'économie américaine continueront à brider la croissance économique. Dans ce contexte, les entreprises devront investir davantage dans les machines et le matériel pour rester concurrentielles, et particulièrement dans les secteurs de la fabrication et des ressources.

La progression des investissements dans le secteur non résidentiel et la vigueur soutenue du secteur des services seront les principaux moteurs de la croissance. Les perspectives reposent actuellement sur les annonces récentes concernant le champ gazier Deep Panuke qui devrait stimuler la croissance en 2009. L'incertitude persiste toutefois, notamment quant au projet d'usine pétrochimique et de gaz naturel liquéfié (GNL), ainsi qu'au sujet des travaux à effectuer à un terminal à conteneurs en eau profonde. Ensemble, ces travaux devraient nettement renforcer les perspectives de croissance en 2009.

Halifax sera encore le pivot de la croissance en raison d'un certain nombre d'activités dans la région, dont l'ajout de centres dans les domaines des finances et des services.

Dans l'ensemble, la décélération de la croissance de l'emploi et de la population, conjuguée au ralentissement plus global de l'activité dans le secteur de l'habitation, limitera l'expansion économique. Les perspectives de croissance commenceront à s'améliorer vers la fin de 2009, lorsque les investissements dans le secteur de l'énergie commenceront à porter leurs fruits. Ainsi, le taux de croissance économique s'établira à 2,1 % en 2008 et à 1,9 % en 2009.

En détail

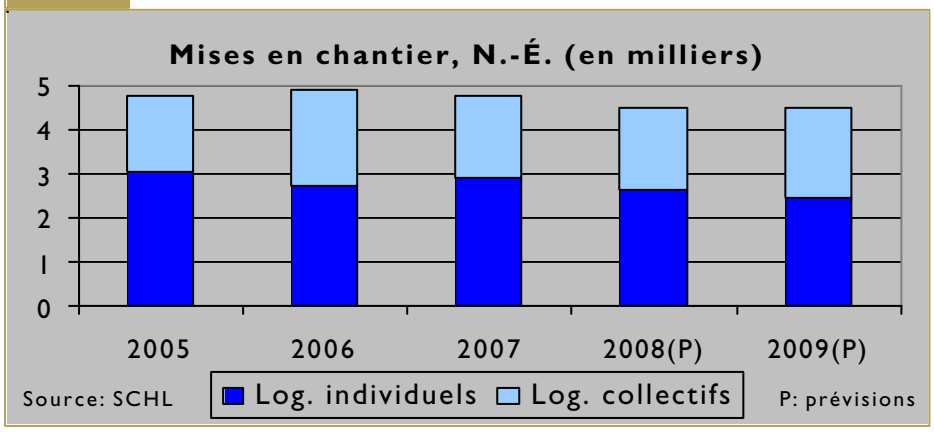
Mises en chantier, logements individuels : Elles devraient diminuer et se chiffrer à 2 650 en 2008 et à 2 450 en 2009. Le renchérissement de la main-d'œuvre, les coûts d'aménagement croissants et les perspectives d'augmentation des prix des matériaux et des expéditions continueront d'exercer des pressions à la hausse sur les prix des logements neufs. Par ailleurs, la concurrence livrée par le marché de la revente continuera d'influer sur le secteur de la construction résidentielle.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2008, leur nombre restera stable, se situant autour de 1 850. En 2009, elles se chiffreront à 2 050. La tendance aux ménages de plus petite taille contribuera à soutenir la demande de logements collectifs dans la province. En outre, l'intérêt pour les jumelés et les maisons en rangée demeurera considérable dans un avenir prévisible.

Reventes : Les logements existants représenteront encore une solution de rechange viable aux habitations neuves. Les acheteurs continueront à rechercher les habitations récemment rénovées et les quartiers établis. Grâce à la vive demande, un nombre sans précédent de ventes a été enregistré sur le marché de l'existant en 2007. On prévoit que le total des ventes S.I.A.® fléchira toutefois légèrement pour se situer à 11 100 en 2008, puis à 10 900 en 2009.

Prix : L'escalade du prix de vente S.I.A.® observée récemment s'atténuera en 2008 et en 2009. Le rythme de croissance des prix demeurera néanmoins supérieur au taux d'inflation, atteignant presque 5,0 % cette année et 2,6 % l'an prochain.

Figure 8



Faits saillants au niveau provincial

Le marché du travail vigoureux et les hausses salariales commencent à attirer des gens vers la province, comme en témoigne l'amélioration du bilan migratoire, qui s'est accru de plus de 1 900 personnes entre avril et décembre 2007. À titre de comparaison, la Nouvelle-Écosse a essuyé une perte nette de près de 4 700 personnes à ce chapitre au cours des dix trimestres précédents. Dans la région de Halifax, l'emploi a renoué avec des niveaux records, tandis que le taux de chômage est à son plus bas. La rémunération hebdomadaire moyenne a aussi atteint un sommet sans précédent en février 2008, mois où elle a augmenté plus de 3 % en regard du même mois en 2007.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Repli de la croissance économique

L'économie de la province va ralentir au cours de la période 2008-2009. La création d'emplois dans le secteur tertiaire, et particulièrement dans le domaine de la technologie de l'information, contribuera toutefois à atténuer l'affaiblissement de la conjoncture qui est attendu.

L'appréciation du dollar canadien, une hausse globale des prix de l'énergie et le ralentissement de l'économie américaine, entre autres facteurs, continueront à assombrir les perspectives de croissance dans les principaux secteurs économiques, tels que l'agriculture, la fabrication et le tourisme. Il faudra que des investissements dans des machines et du matériel viennent améliorer la productivité pour que les entreprises de l'Île-du-Prince-Édouard demeurent concurrentielles dans l'économie mondiale.

De son côté, le tourisme subira les contrecoups de la montée du dollar canadien et de la tendance des Américains à rester chez eux. Par ailleurs, la hausse des prix de l'engrais et d'autres facteurs de production agricole, conjugués à l'intensification de la concurrence mondiale, continueront à poser des difficultés au marché de la pomme de terre.

Cette année et en 2009, le taux de croissance de l'emploi devrait s'établir à 0,6 %. La province devrait néanmoins continuer à tirer certains avantages de l'expansion du secteur des finances et des services aux entreprises.

Dans l'ensemble, la croissance économique demeurera inférieure à 2,0 % en 2008 et en 2009.

En détail

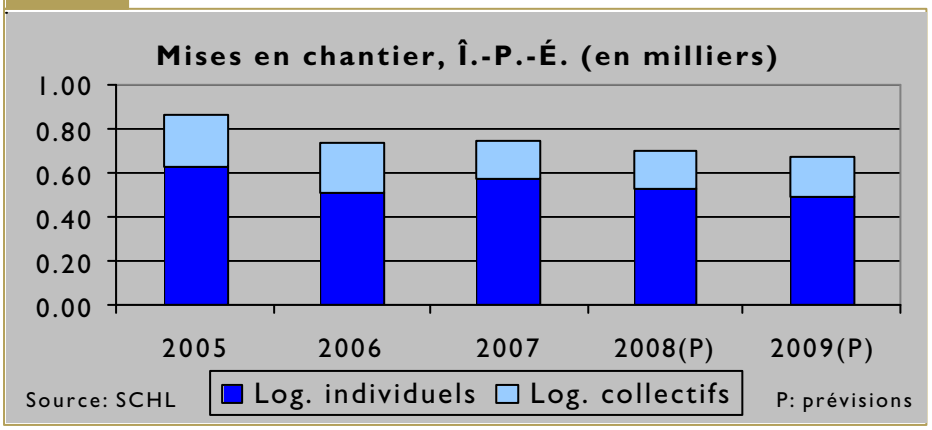
Mises en chantier, logements individuels : Selon les prévisions, la construction de maisons individuelles ralentira légèrement au cours des deux prochaines années, sous l'effet combiné de l'escalade des prix et de l'affaiblissement de l'économie. Toutefois, ce repli sera en partie atténué par la demande entraînée par le solde migratoire positif. Ainsi, on prévoit que 525 logements individuels seront commencés en 2008 et 500 autres en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : Le segment des collectifs devrait connaître de meilleurs résultats que celui des maisons individuelles au cours de la période de prévisions. Par le passé, les logements collectifs construits dans la province étaient réservés au marché locatif. Cependant, la demande de jumelés et de logements en copropriété s'intensifie, avec l'évolution du contexte démographique et la montée des prix des habitations neuves. On prévoit donc que 175 logements seront commencés dans ce segment au cours des deux prochaines années – un nombre presque identique à celui observé en 2007.

Reventes : : En 2007, les ventes S.I.A.® ont touché un nouveau sommet à l'Île-du-Prince-Édouard, se chiffrant à 1 769 et dépassant ainsi de 19 % le niveau d'activité enregistré en 2006. Comme dans le cas de la construction résidentielle, l'immigration soutenue stimulera les ventes S.I.A.® , ainsi que l'écart grandissant entre le prix des habitations neuves et celui des logements existants. Toutefois, le renchérissement des logements qui se manifeste depuis peu limitera le nombre d'accédants à la propriété sur le marché. De ce fait, on prévoit que les ventes S.I.A.® diminueront pour se chiffrer à 1 600 en 2008 et à 1 550 en 2009.

Prix : Malgré le repli des ventes, le prix moyen devrait progresser au cours des deux prochaines années sous l'effet de la vive demande de propriétés situées en milieu urbain et sur le bord de l'eau. Selon les prévisions, le prix S.I.A.® moyen montera de 3,0 % en 2008 et de 3,3 % en 2009.

Figure 9



Faits saillants au niveau provincial

Au cours des dix dernières années le gouvernement provincial a déployé beaucoup d'efforts pour que l'énergie éolienne devienne l'un des pivots de sa stratégie des énergies de remplacement. Pour ce faire, des parcs éoliens ont été installés aux extrémités est et ouest de l'île. L'objectif fixé : produire, d'ici 2010, 15 % de l'électricité dans l'île à l'aide des parcs éoliens. Or, on a atteint le but visé trois ans plus tôt. Fort de ces résultats, le gouvernement a récemment annoncé son intention d'accroître cette production afin qu'elle atteigne, d'ici cinq ans, 500 mégawatts, ce qui suffirait à répondre aux besoins annuels en électricité d'environ 150 000 habitations.

Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Les exportations soutiennent l'expansion économique

Les exportations de pétrole et de minéraux, conjuguées aux nouveaux investissements engagés dans le projet Hebron, contribueront à soutenir la croissance de l'économie provinciale.

En 2008-2009, la production devrait atteindre un point culminant tant pour Terra Nova que pour Hibernia. On prévoit toutefois que la montée des prix de l'énergie va tempérer l'ampleur des effets négatifs liés aux baisses de production. De plus, l'activité globale dans le secteur de l'exploration des ressources minérales continuera de s'intensifier dans la région intérieure de Terre-Neuve et également au Labrador, en conséquence de l'augmentation des cours des produits de base. Pour sa part, le secteur de la pêche subira encore les contrecoups de la léthargie des marchés, de l'appréciation du dollar canadien et du coût élevé des carburants.

Compte tenu d'un repli de la production dans le secteur pétrolier, on s'attend à ce que la croissance du produit intérieur brut (PIB) ralentisse et se situe à 1,5 % cette année puis à 2,0 % en 2009. Parallèlement, l'emploi croîtra de 3,0 % en 2008 et de 2,0 % en 2009, grâce à la multiplication des nouveaux investissements dans le secteur de l'énergie.

Le bilan migratoire déficitaire devrait s'améliorer à mesure que les Terre-Neuviens travaillant en Alberta commenceront à retourner au bercail pour participer à la construction des nouveaux mégaprojets. La vigueur des facteurs économiques et démographiques fondamentaux concourra au dynamisme du secteur de la construction résidentielle dans la province cette année et l'an prochain.

En détail

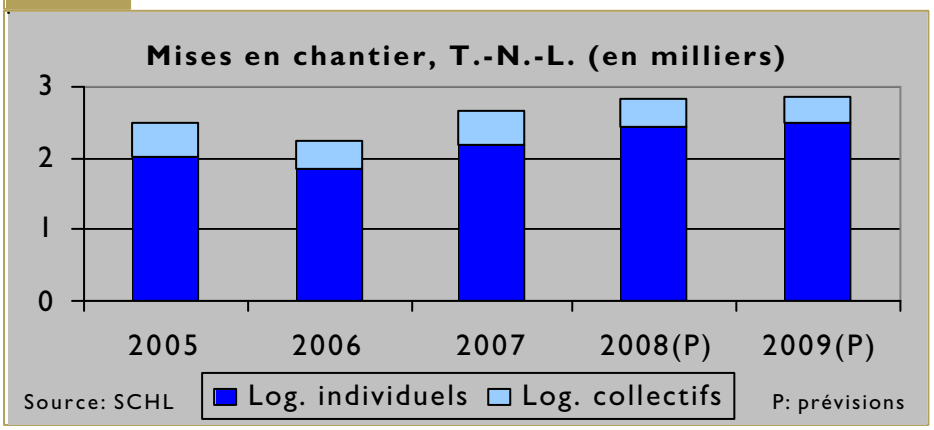
Mises en chantier, logements individuels : La hausse des revenus personnels, l'amélioration du solde migratoire et la bonne tenue du marché du travail continueront à stimuler l'activité dans le secteur de la construction de maisons individuelles. Ainsi, on prévoit 2 425 mises en chantier dans ce segment en 2008 et 2 500 en 2009.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs ralentira : le nombre d'unités commencées s'établira à 400 cette année et à 375 en 2009. Vu la montée des coûts de construction, les mises en chantier de maisons avec appartement au sous-sol devraient diminuer, les acheteurs optant pour des logements individuels moins chers. La taille réduite des ménages et la bonne conjoncture économique de St. John's ont incité davantage de promoteurs à s'intéresser au marché des copropriétés depuis quelques années, de sorte que la construction devrait s'intensifier dans ce segment en 2008 et en 2009. En revanche, la demande de jumelés neufs restera assez faible. Compte tenu de la culmination de l'offre et de la hausse du revenu disponible, les acheteurs vont sans doute privilégier les maisons individuelles.

Reventes : Les annonces récentes concernant l'exploitation pétrolière ont contribué à stimuler les ventes S.I.A.® si bien que le nombre d'inscriptions courantes a été réduit de moitié en conséquence du rythme sans précédant d'activité. La demande restera forte jusqu'à la fin de 2008 et en 2009, mais la rareté de logements à vendre freinera la progression des ventes. De ce fait, les prévisions ont été révisées à la baisse. On s'attend ainsi à ce que les ventes S.I.A.® à l'échelle provinciale atteignent 4 250 en 2008 et 4 200 en 2009.

Prix : Ensemble, la vive demande et l'offre réduite exerceront des pressions à la hausse sur le prix S.I.A.® moyen. Les perspectives sont favorables pour 2008 et 2009, de sorte que le prix S.I.A.® moyen devrait progresser de 10,5 % et de 6,1 % respectivement durant ces deux années pour atteindre 165 000 et 175 000 $.

Figure 10



Faits saillants au niveau provincial

Le S.I.A.® a connu une autre année de ventes records en 2007 dans la RMR de St. John's, le nombre de transactions dépassant le cap des 4 000. D'ailleurs, on s'attend à ce que ce rythme se maintienne. Au premier trimestre de 2008, le nombre réduit d'inscriptions courantes a toutefois bridé la croissance des ventes, et les prix S.I.A® ont grimpé en conséquence de plus de 13 % sur un an. La RMR de St. John's était, en fait, l'une des rares grandes agglomérations canadiennes à enregistrer une hausse des prix de 10 % et plus. Le solde migratoire positif, l'accroissement de l'activité économique et l'optimisme des consommateurs continuent à stimuler la demande de logements. On prévoit que le dynamisme de l'économie régionale se traduira de nouveau par une forte croissance des prix au cours de la période de prévisions.

Figure 11

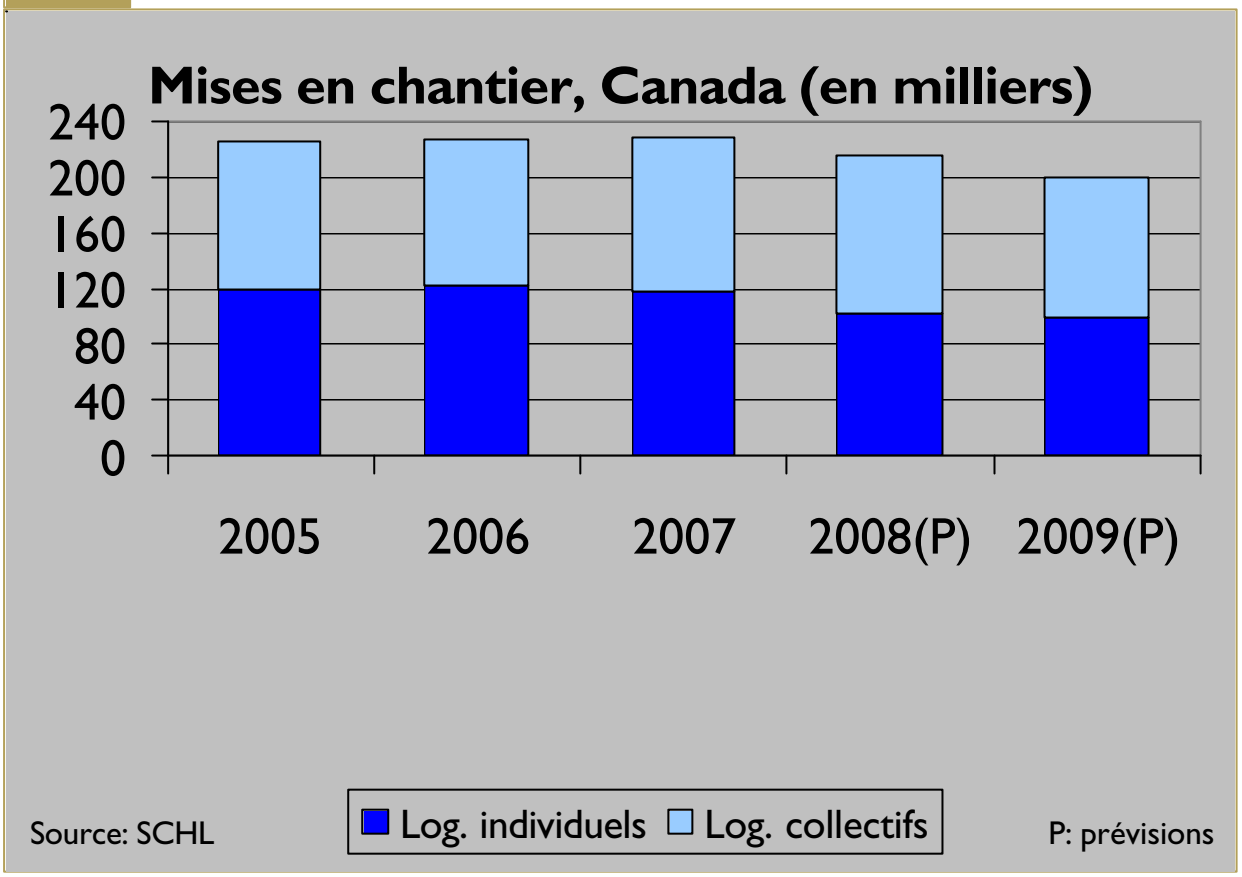

Mises en chantier, Canada (en milliers)
240
200
160
120
80
40
0
2005
2006
2007
2008(P)
2009(P)
Log. individuels
Log. collectifs
Source: SCHL
P: prévisions

Tableau 1: Total des mises en chantier d'habitations
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**2 692**	**2 870**	**2 498**	**2 234**	**2 649**	**2 825**	**2 875**
%	11,3	6,6	-13,0	-10,6	18,6	6,6	1,8
Î.-P.-É.	**814**	**919**	**862**	**738**	**750**	**700**	**675**
%	5,0	12,9	-6,2	-14,4	1,6	-6,7	-3,6
N.-É.	**5 096**	**4 717**	**4 775**	**4 896**	**4 750**	**4 500**	**4 500**
%	2,5	-7,4	1,2	2,5	-3,0	-5,3	0,0
N.-B.	**4 489**	**3 947**	**3 959**	**4 085**	**4 242**	**3 925**	**3 650**
%	16,2	-12,1	0,3	3,2	3,8	-7,5	-7,0
QC	**50 289**	**58 448**	**50 910**	**47 877**	**48 553**	**46 500**	**45 750**
%	18,5	16,2	-12,9	-6,0	1,4	-4,2	-1,6
ONT.	**85 180**	**85 114**	**78 795**	**73 417**	**68 123**	**72 175**	**65 000**
%	1,9	-0,1	-7,4	-6,8	-7,2	5,9	-9,9
MAN.	**4 206**	**4 440**	**4 731**	**5 028**	**5 738**	**5 450**	**5 650**
%	16,3	5,6	6,6	6,3	14,1	-5,0	3,7
SASK.	**3 315**	**3 781**	**3 437**	**3 715**	**6 007**	**6 600**	**5 900**
%	11,9	14,1	-9,1	8,1	61,7	9,9	-10,6
ALB.	**36 171**	**36 270**	**40 847**	**48 962**	**48 336**	**37 250**	**33 000**
%	-6,7	0,3	12,6	19,9	-1,3	-22,9	-11,4
C.-B.	**26 174**	**32 925**	**34 667**	**36 443**	**39 195**	**34 700**	**32 900**
%	21,0	25,8	5,3	5,1	7,6	-11,5	-5,2
Canada*	**218 426**	**233 431**	**225 481**	**227 395**	**228 343**	**214 640**	**199 900**
%	6,5	6,9	-3,4	0,8	0,4	-6,0	-6,9

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

Tableau 2: Mises en chantier de logements individuels
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**2 240**	**2 229**	**2 005**	**1 864**	**2 184**	**2 425**	**2 500**
%	7,1	-0,5	-10,0	-7,0	17,2	11,0	3,1
Î.-P.-É.	**613**	**682**	**634**	**512**	**573**	**525**	**500**
%	5,3	11,3	-7,0	-19,2	11,9	-8,4	-4,8
N.-É.	**2 968**	**3 270**	**3 010**	**2 757**	**2 887**	**2 650**	**2 450**
%	-11,7	10,2	-8,0	-8,4	4,7	-8,2	-7,5
N.-B.	**3 139**	**2 970**	**2 665**	**2 445**	**2 733**	**2 510**	**2 400**
%	13,4	-5,4	-10,3	-8,3	11,8	-8,2	-4,4
QC	**27 225**	**28 871**	**23 930**	**21 917**	**22 177**	**19 500**	**19 750**
%	7,8	6,0	-17,1	-8,4	1,2	-12,1	1,3
ONT.	**47 610**	**48 929**	**41 682**	**38 309**	**37 910**	**34 825**	**31 000**
%	-6,9	2,8	-14,8	-8,1	-1,0	-8,1	-11,0
MAN.	**3 165**	**3 484**	**3 709**	**3 552**	**3 857**	**3 900**	**4 050**
%	4,9	10,1	6,5	-4,2	8,6	1,1	3,8
SASK.	**2 097**	**2 193**	**2 425**	**2 689**	**4 017**	**4 600**	**4 100**
%	8,6	4,6	10,6	10,9	49,4	14,5	-10,9
ALB.	**21 918**	**22 487**	**26 684**	**31 835**	**28 105**	**19 250**	**20 000**
%	-10,6	2,6	18,7	19,3	-11,7	-31,5	3,9
C.-B.	**12 252**	**14 056**	**13 719**	**15 433**	**14 474**	**12 500**	**12 300**
%	14,2	14,7	-2,4	12,5	-6,2	-13,6	-1,6
Canada*	**123 227**	**129 171**	**120 463**	**121 313**	**118 917**	**102 700**	**99 050**
%	-1,7	4,8	-6,7	0,7	-2,0	-13,6	-3,6

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

Tableau 3: Mises en chantier de logements collectifs
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**452**	**641**	**493**	**370**	**465**	**400**	**375**
%	38,2	41,8	-23,1	-24,9	25,7	-14,0	-6,3
Î.-P.-É.	**201**	**237**	**228**	**226**	**177**	**175**	**175**
%	4,1	17,9	-3,8	-0,9	-21,7	-1,1	0,0
N.-É.	**2 128**	**1 447**	**1 765**	**2 139**	**1 863**	**1 850**	**2 050**
%	32,4	-32,0	22,0	21,2	-12,9	-0,7	10,8
N.-B.	**1 350**	**977**	**1 294**	**1 640**	**1 509**	**1 415**	**1 250**
%	23,5	-27,6	32,4	26,7	-8,0	-6,2	-11,7
QC	**23 064**	**29 577**	**26 980**	**25 960**	**26 376**	**27 000**	**26 000**
%	34,1	28,2	-8,8	-3,8	1,6	2,4	-3,7
ONT.	**37 570**	**36 185**	**37 113**	**35 108**	**30 213**	**37 350**	**34 000**
%	15,7	-3,7	2,6	-5,4	-13,9	23,6	-9,0
MAN.	**1 041**	**956**	**1 022**	**1 476**	**1 881**	**1 550**	**1 600**
%	73,2	-8,2	6,9	44,4	27,4	-17,6	3,2
SASK.	**1 218**	**1 588**	**1 012**	**1 026**	**1 990**	**2 000**	**1 800**
%	18,0	30,4	-36,3	1,4	94,0	0,5	-10,0
ALB.	**14 253**	**13 783**	**14 163**	**17 127**	**20 231**	**18 000**	**13 000**
%	0,1	-3,3	2,8	20,9	18,1	-11,0	-27,8
C.-B.	**13 922**	**18 869**	**20 948**	**21 010**	**24 721**	**22 200**	**20 600**
%	27,8	35,5	11,0	0,3	17,7	-10,2	-7,2
Canada*	**95 199**	**104 260**	**105 018**	**106 082**	**109 426**	**111 940**	**100 850**
%	19,5	9,5	0,7	1,0	3,2	2,3	-9,9

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

Tableau 4: Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	Jumelées	66	264	151	122	133	125	150
	En rangée	107	51	31	39	72	50	25
	Appartements	279	326	311	209	260	225	200
	Total	452	641	493	370	465	400	375
Î.-P.-É.	Jumelées	72	76	111	62	100	100	100
	En rangée	40	80	75	13	23	25	25
	Appartements	89	81	42	151	54	50	50
	Total	201	237	228	226	177	175	175
N.-É.	Jumelées	338	266	301	353	333	350	350
	En rangée	277	186	265	255	221	250	250
	Appartements	1 513	995	1 199	1 531	1 309	1 250	1 450
	Total	2 128	1 447	1 765	2 139	1 863	1 850	2 050
N.-B.	Jumelées	254	293	391	482	530	575	490
	En rangée	143	256	203	275	195	165	145
	Appartements	953	428	700	883	784	675	615
	Total	1 350	977	1 294	1 640	1 509	1 415	1 250
QC	Jumelées	2 432	2 932	2 678	2 599	2 750	2 450	2 450
	En rangée	773	1 109	1 074	1 343	1 934	2 050	2 050
	Appartements	19 859	25 536	23 228	22 018	21 692	22 500	21 500
	Total	23 064	29 577	26 980	25 960	26 376	27 000	26 000
ONT.	Jumelées	6 379	5 172	4 673	4 393	4 284	3 000	2 600
	En rangée	12 191	12 824	12 537	11 046	11 255	10 000	9 500
	Appartements	19 000	18 189	19 903	19 669	14 674	24 350	21 900
	Total	37 570	36 185	37 113	35 108	30 213	37 350	34 000
MAN.	Jumelées	88	132	133	178	175	165	175
	En rangée	62	92	161	158	198	160	175
	Appartements	891	732	728	1 140	1 508	1 225	1 250
	Total	1 041	956	1 022	1 476	1 881	1 550	1 600
SASK.	Jumelées	95	184	236	123	317	300	250
	En rangée	594	681	378	423	831	825	725
	Appartements	529	723	398	480	842	875	825
	Total	1 218	1 588	1 012	1 026	1 990	2 000	1 800
ALB.	Jumelées	2 567	2 916	3 012	3 807	3 699	3 250	2 750
	En rangée	2 859	2 401	2 951	2 935	4 377	3 500	3 250
	Appartements	8 827	8 466	8 200	10 385	12 155	11 250	7 000
	Total	14 253	13 783	14 163	17 127	20 231	18 000	13 000
C.-B.	Jumelées	1 353	2 062	1 791	2 239	2 111	1 700	1 425
	En rangée	3 297	4 387	4 459	4 476	4 175	3 850	3 500
	Appartements	9 272	12 420	14 698	14 295	18 435	16 650	15 675
	Total	13 922	18 869	20 948	21 010	24 721	22 200	20 600
Canada*	Jumelées	13 644	14 297	13 477	14 358	14 432	12 015	10 740
	En rangée	20 343	22 067	22 134	20 963	23 281	20 875	19 645
	Appartements	61 212	67 896	69 407	70 761	71 713	79 050	70 465
	Total	95 199	104 260	105 018	106 082	109 426	111 940	100 850

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

Tableau 5: Total des ventes de logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**3 238**	**3 265**	**3 211**	**3 537**	**4 471**	**4 250**	**4 200**
%	7,4	0,8	-1,7	10,2	26,4	-4,9	-1,2
Î.-P.-É.	**1 404**	**1 500**	**1 449**	**1 492**	**1 769**	**1 600**	**1 550**
%	7,5	6,8	-3,4	3,0	18,6	-9,6	-3,1
N.-É.	**9 221**	**8 887**	**10 948**	**10 697**	**11 857**	**11 100**	**10 900**
%	-10,0	-3,6	23,2	-2,3	10,8	-6,4	-1,8
N.-B.	**5 489**	**5 979**	**6 836**	**7 125**	**8 161**	**7 600**	**7 450**
%	7,9	8,9	14,3	4,2	14,5	-6,9	-2,0
QC	**67 130**	**69 296**	**70 649**	**72 520**	**80 338**	**76 000**	**79 250**
%	-1,5	3,2	2,0	2,6	10,8	-5,4	4,3
ONT.	**184 457**	**197 353**	**197 140**	**194 930**	**213 379**	**193 375**	**181 250**
%	3,6	7,0	-0,1	-1,1	9,5	-9,4	-6,3
MAN.	**11 523**	**12 098**	**12 761**	**13 018**	**13 928**	**13 600**	**13 900**
%	3,7	5,0	5,5	2,0	7,0	-2,4	2,2
SASK.	**7 698**	**8 172**	**8 312**	**9 140**	**12 054**	**13 400**	**12 750**
%	-3,0	6,2	1,7	10,0	31,9	11,2	-4,9
ALB.	**51 334**	**57 460**	**65 866**	**74 350**	**71 430**	**61 250**	**62 750**
%	0,6	11,9	14,6	12,9	-3,9	-14,3	2,4
C.-B.	**93 095**	**96 385**	**106 310**	**96 671**	**102 805**	**93 750**	**91 000**
%	12,5	3,5	10,3	-9,1	6,3	-8,8	-2,9
Canada*	**434 589**	**460 395**	**483 482**	**483 480**	**520 192**	**475 900**	**465 000**
%	3,8	5,9	5,0	0,0	7,6	-8,5	-2,3

Source: SCHL, Association canadienne de l'immeuble.
(P): prévisions; Le total pour le Canada est la somme des dix provinces.
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Tableau 6: Prix moyen des logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	**119 822**	**131 499**	**141 167**	**139 542**	**149 258**	**165 000**	**175 000**
%	6,0	9,7	7,4	-1,2	7,0	10,5	6,1
Î.-P.-É.	**101 745**	**110 815**	**117 238**	**125 430**	**133 457**	**137 500**	**142 000**
%	7,1	8,9	5,8	7,0	6,4	3,0	3,3
N.-É.	**136 292**	**146 033**	**159 221**	**168 614**	**180 989**	**190 000**	**195 000**
%	7,6	7,1	9,0	5,9	7,3	5,0	2,6
N.-B.	**105 858**	**112 933**	**120 641**	**126 864**	**136 603**	**142 000**	**146 000**
%	5,7	6,7	6,8	5,2	7,7	4,0	2,8
QC	**151 881**	**171 099**	**184 583**	**194 024**	**208 240**	**218 000**	**224 000**
%	16,5	12,7	7,9	5,1	7,3	4,7	2,8
ONT.	**226 824**	**245 230**	**262 949**	**278 364**	**299 544**	**310 000**	**317 500**
%	7,5	8,1	7,2	5,9	7,6	3,5	2,4
MAN.	**106 788**	**119 245**	**133 854**	**150 229**	**169 189**	**192 000**	**207 000**
%	10,6	11,7	12,3	12,2	12,6	13,5	7,8
SASK.	**104 995**	**110 824**	**122 765**	**132 078**	**174 405**	**220 000**	**238 000**
%	3,7	5,6	10,8	7,6	32,0	26,1	8,2
ALB.	**182 845**	**194 769**	**218 266**	**285 383**	**356 235**	**369 000**	**388 000**
%	7,4	6,5	12,1	30,7	24,8	3,6	5,1
C.-B.	**259 968**	**289 107**	**332 224**	**390 963**	**439 119**	**479 500**	**498 500**
%	8,8	11,2	14,9	17,7	12,3	9,2	4,0
Canada*	**207 162**	**226 387**	**249 219**	**276 943**	**307 306**	**323 000**	**333 500**
%	9,7	9,3	10,1	11,1	11,0	5,1	3,3

Source: SCHL, Association canadienne de l'immeuble.
(P): prévisions
* Ne comprends pas le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Tableau 7: Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	2,5	0,9	-0,1	0,7	0,6	3,0	2,0
Î.-P.-É.	2,2	1,2	1,9	0,6	1,0	2,2	0,6
N.-É.	2,0	2,6	0,2	-0,3	1,3	0,5	1,0
N.-B.	0,0	2,0	0,1	1,4	2,1	1,0	1,0
QC	1,6	1,4	1,0	1,3	2,3	1,3	1,0
ONT.	3,0	1,7	1,3	1,5	1,6	1,6	1,0
MAN.	0,5	1,1	0,6	1,2	1,6	1,4	1,1
SASK.	1,7	0,8	0,8	1,7	2,1	1,9	1,6
ALB.	2,7	2,4	1,5	4,8	4,7	2,0	1,5
C.-B.	2,5	2,4	3,3	3,1	3,2	2,6	2,0
Canada*	2,4	1,8	1,4	1,9	2,3	1,8	1,2

Sources: Statistique Canada, SCHL.
(P): prévisions.

Tableau 8: Taux de chômage
(pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008(P)	2009(P)
T.-N.	16,5	15,7	15,2	14,8	13,6	12,7	11,9
Î.-P.-É.	11,0	11,3	10,8	11,0	10,3	10,4	10,4
N.-É.	9,1	8,8	8,4	7,9	8,0	7,8	7,7
N.-B.	10,3	9,8	9,7	8,8	7,5	8,5	8,6
QC	9,1	8,5	8,3	8,0	7,2	7,1	7,0
ONT.	6,9	6,8	6,6	6,3	6,4	6,3	6,2
MAN.	5,0	5,3	4,8	4,3	4,4	4,1	4,2
SASK.	5,6	5,3	5,1	4,7	4,2	4,1	4,2
ALB.	5,1	4,6	3,9	3,4	3,5	3,5	3,5
C.-B.	8,0	7,2	5,9	4,8	4,2	4,2	4,4
Canada*	7,6	7,2	6,8	6,3	6,0	5,9	5,9

Sources: Statistique Canada, SCHL.
(P): prévisions.

Tableau 9: Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

	2003	2004	2005	2006	2007(P)	2008(P)	2009(P)
T.-N.	5,8	-1,7	0,2	3,3	9,1	1,5	2,0
Î.-P.-É.	2,1	3,0	1,3	2,6	2,0	1,7	1,7
N.-É.	1,4	1,4	1,8	0,9	1,6	2,1	2,3
N.-B.	2,8	1,4	0,5	3,0	1,6	2,0	2,3
QC	1,2	2,6	2,0	1,7	2,4	1,5	2,1
ONT.	1,4	2,5	2,9	2,1	2,2	1,8	2,4
MAN.	1,4	2,6	2,7	3,2	3,0	2,9	2,6
SASK.	4,6	3,8	3,5	-0,4	2,8	3,4	3,0
ALB.	3,2	5,2	5,3	6,6	4,3	3,1	2,9
C.-B.	2,3	3,7	4,5	3,3	3,1	2,9	3,2
Canada*	1,9	3,1	3,1	2,8	2,7	1,8	2,5

Sources: Statistics Canada, CMHC.
(P): prévisions.

Tableau 10: Migration totale nette *
(nombre de personnes)

	2003	2004	2005	2006	2007(E)	2008(P)	2009(P)
T.-N.	-705	-2 438	-4 146	-3 539	-290	1 375	1 475
Î.-P.-É.	343	44	71	49	868	500	325
N.-É.	1 548	-191	-2 259	-1 039	1 393	750	675
N.-B.	-382	-83	-1 922	-2 276	2 592	2 075	1 400
QC	34 529	34 443	27 506	24 580	28 380	29 500	31 500
ONT.	111 197	101 730	98 768	68 759	78 217	85 500	91 900
MAN.	3 438	3 739	-2 150	1 398	9 179	9 000	8 700
SASK.	-3 280	-4 529	-7 945	-1 037	13 583	11 250	8 650
ALB.	24 171	33 426	63 239	81 480	43 242	36 600	38 000
C.-B.	35 850	39 721	48 444	48 276	52 999	56 350	57 100
Canada**	206 709	205 862	219 606	216 651	230 163	232 900	239 725

Sources: Statistique Canada, SCHL, (E): estimation, (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.

Tableau 11a: Indicateurs des marchés locaux

égion métropolitaine e recensement		Total des mises en chantier	Total des 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'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubl locatifs de 3 log. ou plus
ctoria	2007	2 579	795	0,5	8 403	466 974	0,5	907
	2008(P)	2 275	850	1,0	7 700	500 000	0,6	950
	2009(P)	1 845	820	0,7	7 300	520 000	0,8	995
ncouver	2007	20 736	4 211	7,1	38 978	570 795	0,7	1084
	2008(P)	19 000	4 000	6,5	36 000	615 000	0,8	1120
	2009(P)	18 500	3 600	5,8	35 000	645 000	1,0	1160
botsford	2007	1 088	527	n.d.	3 843	338 976	2,1	752
	2008(P)	1 100	550	n.d.	3 650	365 000	2,3	780
	2009(P)	1 000	500	n.d.	3 500	380 000	2,5	805
elowna	2007	2 805	1 130	n.d.	5 584	410 175	0,0	846
	2008(P)	2 750	1 000	n.d.	4 730	443 000	0,3	890
	2009(P)	2 400	950	n.d.	4 900	465 000	0,6	920
monton	2007	14 888	7 682	32,1	20 427	338 636	1,5	958
	2008(P)	9 500	4 500	5,0	18 500	350 000	3,0	1025
	2009(P)	10 200	5 200	7,0	19 000	370 000	3,5	1090
lgary	2007	13 505	7 777	16,2	32 176	414 066	1,5	1089
	2008(P)	12 500	5 500	2,5	26 000	429 000	2,5	1140
	2009(P)	8 600	5 600	3,5	26 750	450 000	3,0	1150
skatoon	2007	2 380	1 485	38,8	4 446	232 755	0,6	693
	2008(P)	2 550	1 650	25,0	5 000	275 000	1,0	780
	2009(P)	2 250	1 450	13,0	4 750	297 500	1,2	835
egina	2007	1 398	864	22,2	3 957	165 613	1,7	661
	2008(P)	1 400	950	15,0	4 400	230 000	1,0	740
	2009(P)	1 300	900	10,0	4 200	250 000	1,2	805
innipeg	2007	3 371	1 870	12,2	12 319	174 500	1,5	740
	2008(P)	3 150	1 950	8,5	12 000	200 000	1,3	780
	2009(P)	3 275	2 025	6,5	12 250	216 000	1,5	810
under Bay	2007	249	185	4,3	1 593	129 734	3,8	709
	2008(P)	220	170	4,5	1 601	132 328	3,3	717
	2009(P)	215	165	3,5	1 521	134 300	3,0	730
dbury	2007	587	514	4,3	2 751	182 502	0,6	749
	2008(P)	715	525	4,5	2 613	200 700	0,3	779
	2009(P)	640	500	3,5	2 483	212 700	0,2	810
indsor	2007	614	417	-2,4	5 000	163 215	12,8	774
	2008(P)	368	280	-2,0	4 850	163 500	11,5	773
	2009(P)	360	270	0,5	4 800	162 500	8,8	780

urces: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

s données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

s données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

d.: données non disponibles.

Tableau 11b: Indicateurs des marchés locaux

gion métropolitaine recensement		Total des mises en chantier	Total des 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'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubl locatifs de 3 log. ou plus
ndon	2007	3 136	1 983	3,6	9 686	202 908	3,8	816
	2008(P)	3 002	1 700	4,2	9 250	213 000	3,8	833
	2009(P)	2 942	1 650	4,2	8 900	222 500	3,8	856
chener	2007	2 740	1 159	1,5	7 031	252 429	2,7	829
	2008(P)	2 650	1 400	1,8	6 500	264 000	2,5	841
	2009(P)	2 750	1 500	2,0	6 100	274 000	2,4	854
Catharines-	2007	1 149	798	4,1	6 668	202 313	4,0	765
agara	2008(P)	1 075	695	3,5	6 300	211 000	4,0	779
	2009(P)	975	610	3,0	5 900	216 000	3,8	793
milton	2007	3 004	1 761	4,5	13 866	268 857	3,5	824
	2008(P)	3 070	1 810	4,3	12 900	285 000	3,2	845
	2009(P)	2 910	1 770	4,2	12 100	296 000	3,0	870
ronto	2007	33 293	14 769	2,5	95 164	377 029	3,2	1 061
	2008(P)	38 300	13 500	2,3	84 000	394 000	3,5	1 077
	2009(P)	32 800	10 500	2,0	77 000	404 000	3,0	1 093
rie	2007	980	746	n.d.	5 017	258 999	3,2	934
	2008(P)	970	740	n.d.	4 900	270 000	2,7	949
	2009(P)	920	700	n.d.	4 800	278 000	2,3	963
erborough	2007	540	324	n.d.	2 880	231 596	2,8	822
	2008(P)	430	280	n.d.	2 780	242 000	2,6	834
	2009(P)	400	250	n.d.	2 680	250 000	2,2	847
antford	2007	589	466	n.d.	2 305	209 151	2,3	712
	2008(P)	595	450	n.d.	2 200	218 200	2,9	749
	2009(P)	565	430	n.d.	2 100	225 000	2,8	760
elph	2007	941	575	n.d.	3 088	262 186	1,9	848
	2008(P)	960	560	n.d.	2 800	274 000	1,8	860
	2009(P)	890	540	n.d.	2 600	280 000	1,7	873
shawa*	2007	2 389	1 747	n.d.	10 223	269 971	3,7	877
	2008(P)	2 375	1 750	n.d.	9 500	279 000	3,5	891
	2009(P)	2 150	1 600	n.d.	9 100	284 000	3,4	905
ngston	2007	880	600	n.d.	3 725	222 300	3,2	856
	2008(P)	735	510	n.d.	3 692	230 237	3,4	873
	2009(P)	698	485	n.d.	3 581	237 605	2,9	895

urces: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

s données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

es données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

l.: données non disponibles.

Tableau 11c: Indicateurs des marchés locaux

égion métropolitaine e recensement		Total des mises en chantier	Total des 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'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeub locatifs de 3 log. ou plus
ttawa	2007	6 506	2 973	1,6	14 739	273 058	2,3	961
	2008(P)	6 900	2 750	1,6	13 500	285 000	2,0	980
	2009(P)	6 400	2 500	1,7	13 250	295 000	1,7	1 000
atineau	2007	2 788	1 037	1,8	4 537	182 477	2,9	662
	2008(P)	2 800	1 000	1,5	4 400	191 500	3,2	675
	2009(P)	2 500	1 000	1,8	4 500	197 000	3,0	690
ontréal	2007	23 233	8 013	4,1	43 543	253 340	2,9	647
	2008(P)	22 600	7 300	3,5	41 800	266 000	3,1	660
	2009(P)	22 200	7 200	3,0	40 700	276 000	3,3	675
rois-Rivières	2007	1 197	430	n.d.	863	128 000	1,5	487
	2008(P)	1 050	400	n.d.	870	138 500	1,8	497
	2009(P)	900	350	n.d.	825	148 000	2,2	505
herbrooke	2007	1 318	666	n.d.	1 888	185 155	2,0	529
	2008(P)	1 235	680	n.d.	1 850	189 700	2,1	545
	2009(P)	1 555	685	n.d.	1 800	193 600	2,2	555
uébec	2007	5 284	2 144	4,0	7 287	178 212	1,2	641
	2008(P)	5 000	1 900	3,5	7 000	191 000	1,2	654
	2009(P)	4 700	1 750	3,0	7 200	201 000	1,5	664
guenay	2007	685	373	n.d.	1 260	136 977	2,8	490
	2008(P)	1 155	370	n.d.	1 250	150 000	2,5	500
	2009(P)	610	370	n.d.	1 250	162 000	3,0	505
int John	2007	687	412	0,9	2 253	140 544	5,2	570
	2008(P)	675	375	2,5	2 050	145 000	4,8	590
	2009(P)	625	350	2,0	1 950	150 000	4,5	610
oncton	2007	1 425	655	1,0	2 849	140 032	4,3	643
	2008(P)	1 340	620	2,5	2 650	147 000	4,8	660
	2009(P)	1 250	590	2,0	2 500	152 000	5,0	675
alifax	2007	2 489	1 207	5,8	6 938	215 018	3,1	815
	2008(P)	2 450	1 175	5,5	6 500	225 000	3,5	840
	2009(P)	2 550	1 075	3,0	6 400	233 000	3,4	860
. John's	2007	1 480	1 174	5,0	4 471	149 258	2,6	614
	2008(P)	1 725	1 400	7,5	4 250	165 000	2,5	650
	2009(P)	1 750	1 450	5,0	4 200	175 000	2,0	675
harlottetown	2007	394	295	1,3	650	166 244	4,3	659
	2008(P)	375	275	2,0	625	170 000	4,0	670
	2009(P)	375	250	2,0	600	175 000	3,8	685
OUS LES CENTRES	2007	158 277	69 653	7,7	377 118	n.d.	2,6	n.d.
ENTIONNES CI-	2008(P)	154 040	61 535	3,6	345 931	n.d.	2,8	n.d.
ESSUS*	2009(P)	141 225	57 665	3,6	334 310	n.d.	2,8	n.d.

ources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

es données S.I.A.® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

es données S.I.A.® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

Tableau 12: Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2006:T2	2006:T3	2006:T4	2007:T1	2007:T2	2007:T3	2007:T4	2008:T1
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	235.3	242.4	234.5	218.7	249.0	246.4	236.9	217.0
%	6.7	3.0	- 3.3	- 6.7	13.9	- 1.0	- 3.9	- 8.4
Mises en chantier, total, en milliers	228.9	215.8	224.5	225.8	227.5	243.7	214.0	234.4
%	- 7.4	- 5.7	4.0	0.6	0.8	7.1	- 12.2	9.5
Mises en chantier, log. ind., en millers	121.4	120.0	117.0	117.3	118.1	121.2	117.3	99.2
%	- 7.6	- 1.2	- 2.5	0.3	0.7	2.6	- 3.2	- 15.4
Mises en chantier, log. coll., en milliers	107.5	95.8	107.5	108.5	109.4	122.5	96.7	135.2
%	- 7.2	- 10.9	12.2	0.9	0.8	12.0	- 21.1	39.8
Log. achevés, total, en milliers	51 784.0	60 015.0	54 827.0	46 516.0	50 517.0	56 042.0	55 814.0	44 261.0
%	5.0	15.9	- 8.6	- 15.2	8.6	10.9	- 0.4	- 20.7
Indicie des prix des log. neufs, 1997=100	140.1	145.2	147.2	148.7	151.9	155.0	156.3	158.0
%	3.4	3.7	1.4	1.0	2.2	2.1	0.8	1.1
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	119 873	118 587	121 753	131 256	134 316	129 717	125 538	n.d.
%	-3.2	-1.1	2.7	7.8	2.3	-3.4	-3.2	n.d.
Prix S.I.A.®, moyen, $ CAN, en milliers	276 893	278 246	284 161	295 617	303 520	310 985	319 571	n.d.
%	3.2	0.5	2.1	4.0	2.7	2.5	2.8	n.d.
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	6.37	6.47	6.37	6.47	6.83	7.05	7.27	7.25
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6.82	6.83	6.60	6.60	7.01	7.22	7.46	7.29
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	79 326	78 038	77 992	79 824	81 134	82 207	82 660	n.d.
%	-1.3	-1.6	-0.1	2.3	1.6	1.3	0.6	n.d.
Nouveau, $1997, en millions	38 409	37 145	36 223	36 395	36 833	37 741	38 243	n.d.
%	-1.1	-3.3	-2.5	0.5	1.2	2.5	1.3	n.d.
Modifications $1997, en millions	29 372	29 764	30 496	31 196	31 428	31 784	32 172	n.d.
%	0.4	1.3	2.5	2.3	0.7	1.1	1.2	n.d.
Coût de transfert, $1998, en millions	11 800	11 492	11 708	12 600	13 156	13 004	12 664	n.d.
%	-4.7	-2.6	1.9	7.6	4.4	-1.2	-2.6	n.d.
Déflateur, 1997=100	124	127	129	131	133	135	136	n.d.
%	2.6	2.0	1.4	1.7	1.9	1.2	0.9	n.d.

Sources: SCHL, Stastistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d.: données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, à quelques exceptions près: l'indice des prix des logements neuf et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement déssaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter 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.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les don nées figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

61502_2008_Q02