SURVOL DU MARCHÉ DE L'HABITATION DANS LES RÉGIONS DU NORD

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : 2007

Whitehorse

Économie et démographie

Les facteurs économiques et démographiques ont contribué favorablement à la demande de logements au Yukon ces dernières années. De 2001 à 2006, la production économique totale du territoire a augmenté de 2,4 % en moyenne par an. L'expansion de l'économie s'est traduite par de nouveaux emplois et par une hausse des revenus. Le nombre total d'emplois a progressé à un rythme annuel de 2,2 %, ce qui a fait passer le taux de chômage de 11,6 % en 2001 à 4,7 % en 2006. Pendant

PREMIÈRE ÉDITION

La SCHL est heureuse de présenter la toute première édition de son Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord. Cette publication annuelle, produite par le service d'analyse de marché du Centre d'affaires des Prairie et des territoires, porte sur divers segments des marchés d'habitation des trois capitales territoriales :

1. Whitehorse, au Yukon;

2. Yellowknife, dans les Territoires du Nord-Ouest (T.N.-O.);

3. Iqaluit, au Nunavut.

Pour Whitehorse et Yellowknife, la SCHL présente une revue de l'année qui vient de s'écouler et les perspectives pour l'année en cours. Elle analyse la conjoncture économique du territoire et de l'agglomération, le marché des logements existants et le marché des logements neufs à l'échelle locale, de même que le marché locatif résidentiel. Dans le cas d'Iqaluit, elle fait le point sur le marché locatif.

Remerciements

Le présent rapport n'aurait pas pu être réalisé sans la collaboration de ministères et organismes tels que les sociétés d'habitation et bureaux de statistiques des différents territoires ainsi que les services municipaux d'urbanisme et de développement économique. L'aide des courtiers, gestionnaires, propriétaires et concierges d'immeubles est également fort appréciée.

Sommaire

1 Whitehorse

De 222 en 2006, le nombre total de mises en chantier passera à 125 en 2007.

Les transactions immobilières se replieront cette année.

En décembre 2007, le taux d'inoccupation des appartements ne sera plus que de 1,4 %.

2 Yellowknife

Les ventes de logements existants se replieront cette année, tandis que les prix de revente augmenteront dans des proportions avoisinant celles observées en 2006.

La construction résidentielle va s'intensifier en 2007.

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs diminuera en 2007.

3 Iqaluit

D'après les responsables du logement, la demande d'unités locatives continue en général de dépasser l'offre.

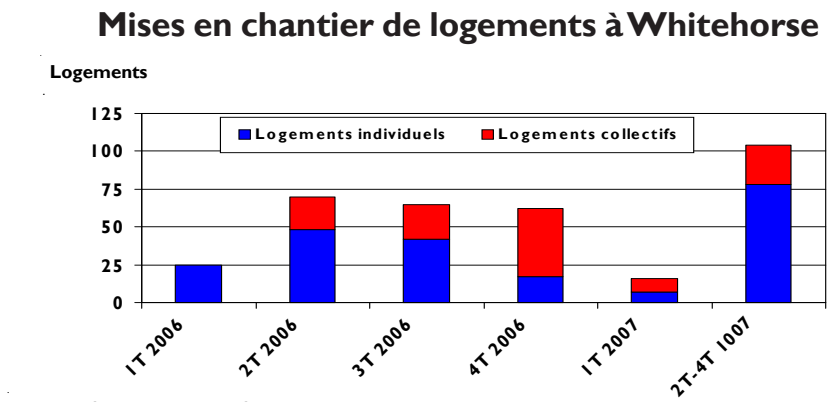
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

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 maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 1



Sources : SCHL, prévisions de la SCHL

cette période, le revenu disponible par habitant a affiché une croissance annuelle de 4,7 %, un pourcentage supérieur au taux d'inflation annuel de 1,6 %.

Le marché du travail demeure robuste cette année. En mars, le taux de chômage désaisonnalisé au Yukon se situait à 3,2 %, soit bien en dessous de la moyenne canadienne de 6,1 %.

Au Yukon, le rendement économique est déterminé en majeure partie par les dépenses des particuliers et du gouvernement à l'égard des biens et des services. Le gros des retombées sur l'économie et l'emploi revient à Whitehorse, la plus grande ville du territoire et siège du gouvernement territorial. Outre le bon climat économique, la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant est favorisée par la structure par âge de la population. Selon le *Population Report* de décembre 2006 produit par le Bureau des statistiques du Yukon, environ 15 % de la population de Whitehorse a entre 15 et 24 ans. Les ménages dirigés par une personne de cet âge optent généralement pour un logement locatif. Les 25 à 44 ans représentent quant à eux 30 % de la population. La plupart des accédants à la propriété et des propriétaires qui passent à une habitation d'un cran supérieur font partie de ce groupe d'âge. La population est également constituée à 30 % de personnes âgées de 45 à 64 ans, qui tendent à préférer les copropriétés et autres types de logement qui nécessitent moins de soins et d'entretien.

Marché du neuf

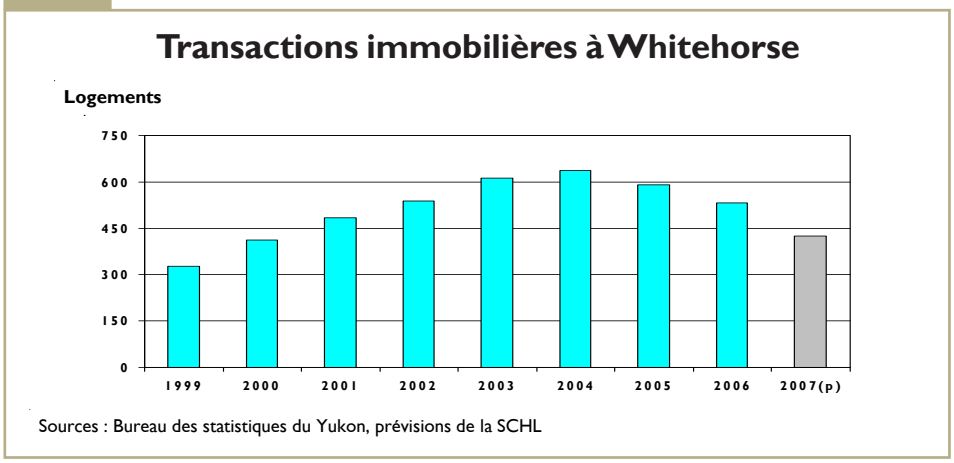
Selon le Relevé des mises en chantier et des achèvements, effectué par la SCHL, il s'est commencé 222 habitations en 2006 dans l'agglomération de recensement (AR) de Whitehorse : 132 maisons individuelles, 26 jumelés, 12 maisons en rangée et 52 appartements.

Au premier trimestre de 2007, 16 logements ont été mis en chantier dans l'AR de Whitehorse, comparativement à 25 un an plus tôt. Il se peut que la construction résidentielle s'intensifie pendant le reste de l'année, car 45 terrains à usage résidentiel avaient été vendus par le gouvernement en date d'avril et un tirage au sort de lots additionnels est prévu entre juillet et septembre. Pour l'instant, la SCHL prévoit au moins 120 mises en chantier d'habitations pour 2007.

Transactions immobilières

Le nombre de transactions immobilières évolue à la baisse depuis qu'il a culminé à 636 en 2004. Selon le Bureau des statistiques du Yukon, il est passé de 590 en 2005 à 531 en 2006. La diminution tient à un recul des ventes réalisées sans l'intermédiaire du

Figure 2



Sources : Bureau des statistiques du Yukon, prévisions de la SCHL

Services inter-agences® (S.I.A.®), puisque le nombre de ventes S.I.A.® est monté de 242 à 284 au cours de la même période. Le prix moyen, toutes transactions confondues, a augmenté de presque 16 % pour atteindre 216 413 $ en 2006.

De janvier à mars, il s'est conclu 74 transactions immobilières, soit un peu moins que les 76 enregistrées au premier trimestre de 2006. Bien que le volume total soit demeuré pratiquement inchangé, le pourcentage de ventes comptabilisées par le S.I.A.®, qui se situait à 61 %, a grimpé à environ 78 %. Le prix moyen des maisons de tous types s'est établi à 219 703 $ au premier trimestre de 2007, ce qui représente une hausse de 11,7 % en glissement annuel.

À cause du renchérissement des logements existants et du repli des mises en chantier, le nombre de transactions immobilières devrait descendre de 531, en 2006, à 425, en 2007. On prévoit un prix moyen de 250 000 $, supérieur de près de 16 % à celui observé en 2006.

Marché locatif

Selon le *Yukon Rent Survey*, effectué par le Bureau des statistiques, seulement 21 appartements étaient vacants en mars sur les 888 dont est constitué le parc locatif, ce qui correspond à un taux d'inoccupation de 2,4 %. Il s'agit d'une légère amélioration par rapport à décembre 2006, époque où 19 appartements étaient inoccupés.

Le parc de studios et de logements de trois chambres ou plus est resté inchangé durant la période, à 134 et 62 unités respectivement. On a toutefois dénombré six logements de une chambre additionnels, soit 280 au lieu de 274, et six logements de deux chambres en moins, c'est-à-dire 412 plutôt que 418. Comme le parc locatif n'est pas censé subir de modifications d'ici la fin de l'année, et vu le coût croissant des habitations pour propriétaire-occupant, le nombre de logements vacants diminuera au cours des prochains mois et le taux d'inoccupation ne s'élèvera plus qu'à 1,4 % en décembre 2007. On prévoit que le loyer médian des appartements de deux chambres passera de 700 $ en décembre 2006 à 730 $ en décembre 2007.

Sommaire des prévisions pour Whitehorse Mai 2007

	2004	2005	2006	Variation	2007(p)	Variation
Marché du neuf						
Mises en chantier (tous log. confondus)	---	---	222	---	120	-45.9%
Logements individuels	---	---	132	---	85	-35.6%
Logements collectifs	---	---	90	---	35	-61.1%
Transactions immobilières*						
Ventes de logements	636	590	531	-10.0%	425	-20.0%
Prix des logements	165,345 $	187,298 $	216,143 $	15.4%	250,000 $	15.7%
Marché locatif (décembre)**						
Taux d'inoccupation des appartements	6.1%	3.8%	2.1%		1.4%	
Loyer médian des appartements de 2 ch. ($)	660	695	700		730	

Bureau des statistiques du Yukon Bureau des statistiques du Yukon, Enquête sur les logements locatifs, données du quatrième trimestre, prévisions de la SCHL

Yellowknife

L'économie

L'économie des Territoires du Nord-Ouest continue de profiter du cours élevé des ressources naturelles à l'échelle mondiale. Elle a crû de 2 % en 2006, soit plus rapidement qu'en 2005, année où le PIB réel n'avait progressé que légèrement (0,1 %). Les activités d'extraction de diamants ont diminué quelque peu en 2006, mais la prospection minérale et pétrolière était en plein essor, surtout dans le corridor de la vallée du Mackenzie. En outre, les investissements en construction ont augmenté à la mine de diamants du lac Snap. Cependant, la création d'emplois s'est refroidie dans l'ensemble des T.N-O. en 2006. Après avoir touché en 2005 son point le plus haut des quatre dernières années, soit 4,7 %, le taux de croissance de l'emploi est descendu sous 1 % en 2006, ce qui représente moins de 200 postes. Le recul s'explique en grande partie par un relâchement de la construction. La valeur totale des travaux visés par des permis de bâtir résidentiels et non résidentiels a chuté de 45 % pour s'établir à 37,7 millions de dollars.

On s'attend à ce que l'économie des T.N.-O. continue de prendre de l'expansion cette année, quoiqu'à un rythme plus détendu. L'exploration de ressources énergétiques et minérales en sera le moteur, et les dépenses d'investissement y contribueront aussi pour beaucoup. Toutefois, la hausse des coûts de construction sera un facteur contraignant. Le gouvernement devrait dépenser en infrastructures à peu près autant qu'en 2006. Qui plus est, les travaux de construction à la mine de diamants du lac Snap, d'une valeur de 900 millions de dollars, prendront fin et la production débutera l'automne prochain.

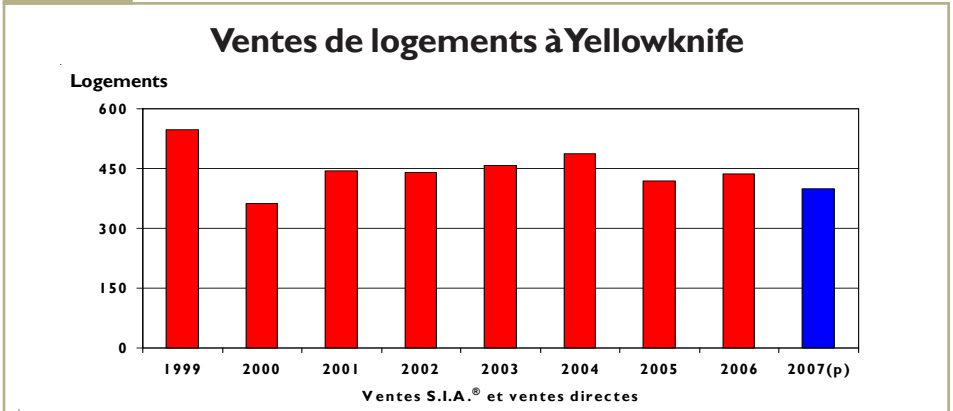
La croissance démographique se replie à Yellowknife depuis 2004, et la demande d'habitations neuves a évolué en conséquence. L'économie locale devrait progresser de façon modérée mais régulière jusqu'en 2008. Le contexte commercial bénéficiera encore des activités entourant la préparation de mines de diamants et, éventuellement, de mines aurifères. La construction résidentielle et non résidentielle s'accélérera quelque peu, mais elle sera bien moins intense qu'en 2003, année où elle a atteint ses plus récents sommets.

Marché de la revente

En 2006, malgré une diminution des inscriptions au premier semestre, les ventes de logements existants à Yellowknife ont augmenté d'un peu plus de 4 % en regard de 2005 et se sont chiffrées à 437. Depuis le début de 2007, le volume des transactions est largement comparable au total de 91 enregistré au premier trimestre de 2006. On a dénombré beaucoup plus de nouvelles inscriptions entre janvier et mars qu'à pareille époque l'an dernier, car il y en avait eu très peu au début de 2006. Le nombre de logements en construction étant peu élevé, on ne s'attend pas à une importante expansion de l'offre dans les mois à venir. Le ralentissement de la croissance de l'emploi observé l'an passé freinera la demande cette année, malgré la stabilité des taux hypothécaires. Les résultats de 2006 ont été gonflés par la conversion d'un gros immeuble en ensemble de copropriétés, qui a fait croître l'offre d'appartements à vendre. En 2007, le nombre total de ventes d'habitations redescendra autour de 400, en baisse de 8,5 % par rapport à 2006.

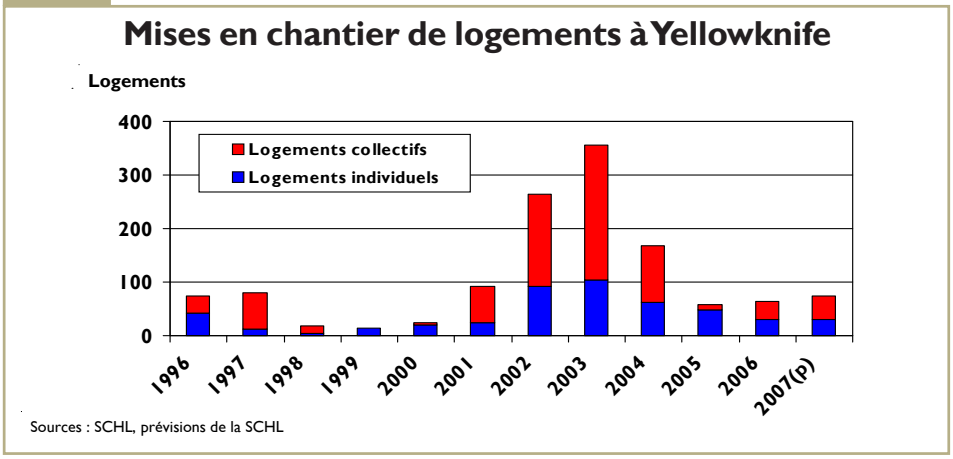
En 2006, les prix de revente ont augmenté moins fortement, vu le redressement des ventes d'appartements en copropriété et le pourcentage accru de maisons individuelles modulaires par comparaison aux constructions à ossature de bois, généralement plus chères. Les logements se sont vendus en moyenne 272 300 $ à Yellowknife en 2006, soit 6,8 % de plus qu'en 2005.

Figure 1



Sources : S.I.A.®, SCHL, prévisions de la SCHL

Figure 2



Les habitations modulaires, qui étaient l'objet de 46 % des transactions en 2006, ont vu leur prix moyen grimper dans des proportions à deux chiffres et atteindre presque 259 000 $.

Malgré le fléchissement des ventes cette année, l'offre demeurera bien équilibrée, même si elle ne comportera plus autant de copropriétés. En 2007, le prix moyen des logements progressera d'un peu plus de 7 % et se situera proche de 292 000 $.

Marché du neuf

Après avoir présenté des taux de décroissance à deux chiffres en 2004 ainsi qu'en 2005, le nombre total de mises en chantier à Yellowknife a rebondi de 8,5 % en 2006 et s'est établi à 64. En 2007, la demande de logements neufs ne devrait pas changer considérablement, de sorte qu'il se commencera presque autant d'habitations qu'en 2005.

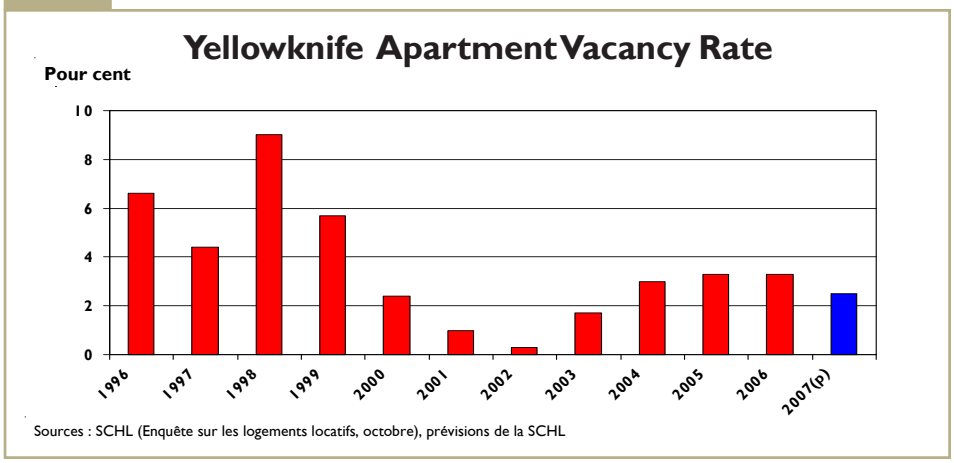
Les mises en chantier de maisons individuelles (modulaires ou à ossature de bois), qui avaient diminué de 22 % en 2005, ont poursuivi leur descente en 2006, chutant de 37 % pour se chiffrer à seulement 31. Au premier trimestre, les niveaux d'activité ont été très modestes, et nous ne prévoyons pas d'améliorations importantes en 2007 étant donné que l'offre est suffisante sur le marché de la revente. Le choix restreint de logements existants dans certaines fourchettes de prix soutiendra la demande à l'égard de certains types de maisons individuelles, mais le renchérissement des terrains, de la main-d'œuvre et de multiples matériaux de construction fera monter les prix et freinera l'accroissement des volumes de production.

Dans le segment des collectifs, le nombre de mises en chantier a dégringolé en 2004 et en 2005 après avoir culminé en 2003. L'an dernier, la tendance s'est renversée et l'activité s'est raffermie : 33 unités ont été commencées, dont huit jumelés, 16 maisons en rangée et neuf appartements. Seulement huit de ces habitations étaient destinées à la location. Cette année, le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait s'élever à environ 45. Il s'agira surtout de maisons en rangée en copropriété, et le reste viendra d'un nouvel ensemble de logements de transition. En 2008, la hausse des loyers et la baisse des taux d'inoccupation devraient encourager la construction de logements locatifs du marché.

Marché locatif

Bien que la construction d'appartements locatifs se soit intensifiée en 2005 à Yellowknife, le taux d'inoccupation n'a pas augmenté pour autant l'an passé. Le pourcentage d'appartements vacants à Yellowknife se situait à 3,3 % en octobre 2006, comme douze mois auparavant. Puisqu'il y a peu d'appartements en

Figure 3



construction à l'heure actuelle, on peut s'attendre à ce que le marché se resserre au cours des prochains mois.

Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres, qui s'était accru modestement en 2005, a progressé de 63 $ et atteint 1 365 $ en 2006 selon les résultats de l'enquête réalisée par la SCHL. Cette année, sous l'effet du resserrement du marché, il bondira de 70 $ pour se hisser à 1 435 $.

Sommaire des prévisions pour Yellowknife Mai 2007

	2004	2005	2006	Variation	2007(p)	Variation
Marché du neuf						
Mises en chantier (tous log. confondus)	169	59	64	8.5%	75	17.2%
Logements individuels	63	49	31	-36.7%	30	-3.2%
Logements collectifs	106	10	33	230.0%	45	36.4%
Marché de la revente*						
Ventes de logements	487	419	437	4.3%	400	-8.5%
Prix de revente	234,850 $	254,850 $	272,300 $	6.8%	292,000 $	7.2%
Marché locatif (enquête d'octobre)						
Taux d'inoccupation des appartements	3.0%	3.3%	3.3%		2.5%	
Loyer moyen des appartements de 2 ch. ($)	1,282	1,302	1,365		1,435	
*Ventes S.I.A.® et ventes directes						

Iqaluit

En 2006, l'économie d'Iqaluit a poursuivi son expansion. Le principal employeur, le gouvernement du Nunavut, a doté des postes qui s'étaient libérés ou qui n'avaient jamais été occupés. La demande d'habitations pour fonctionnaires est donc restée très forte. D'après les responsables du logement, la demande d'unités locatives continue en général de dépasser l'offre. En 2005, la Ville a viabilisé un nouveau lotissement appelé Plateau Subdivision. Les 52 lots à distribuer par tirage au sort comprenaient 44 terrains à usage résidentiel : 34 de faible densité résidentielle, neuf de densité moyenne et le dernier pour un ensemble de logements en grappe. Depuis lors, tous les lots ont été choisis, et les travaux de construction ont débuté dans la plupart des cas. Au moment de notre enquête, la phase II de ce lotissement avait été arpentée, mais aucun des 48 lots n'avait été offert ou tiré au sort. Probablement que ce retard a exercé encore plus de pressions sur le marché des maisons individuelles et que des acheteurs éventuels ont dû remettre à plus tard leur projet de passer d'un logement locatif à une propriété privée. Même si 20 habitations étaient libres lors de notre enquête, huit avaient été achevées moins de trois mois auparavant et les douze autres étaient en rénovation. Ainsi, aucune ne correspondait à la définition que donne la SCHL d'un logement vacant, si bien que le taux d'inoccupation global demeurait pratiquement nul.

Sommaire des résultats

L'univers de notre enquête compte 1 636 logements, dont 417 d'initiative publique (sociaux) qui n'entrent pas dans le calcul du loyer moyen même s'ils sont dénombrés.

Univers locatif

Studios	61
Logements de une chambre	336
Logements de deux chambres	430
Logements de trois chambres	367
Logements de quatre chambres	2
Logements de plus de quatre chambres	23
Logements sociaux (nombre de chambres non précisé)	417
Total 1 636	

Loyer mensuel moyen (ne tient pas compte des logements sociaux)

	2006	2005	Variation
Studios	1 188 $	1 115 $	6,5 %
Logements de une chambre	1 635 $	1 590 $	2,7 %
Logements de deux chambres	2 094 $	2 100 $	-0,3 %
Logements de trois chambres	2 668 $	2 648 $	0,8 %
Logements de plus de quatre chambres	3 248 $	3 158 $	2,8 %

De 2005 à 2006, selon les données tabulaires ci-dessus, le loyer moyen aurait augmenté à un rythme modéré de moins de 3 % pour tous les types de logement, sauf les studios. Les loyers seraient donc assez stables, par comparaison aux importantes hausses annuelles enregistrées peu après la création du Nunavut et l'établissement d'Iqaluit en tant que capitale.

Méthode d'enquête

Le présent rapport a pour objet de renseigner sur les logements loués à long terme et les loyers du marché demandés pour ces habitations à Iqaluit, au Nunavut. L'enquête a été menée durant les six semaines qui se sont écoulées entre la mi-novembre et la fin de décembre 2006. Elle tient à la collaboration des promoteurs, des propriétaires d'immeubles, des gouvernements territorial et fédéral et de leurs responsables du logement. La SCHL les remercie de leur travail acharné et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu.

CMHC—HOME TO CANADIANS

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) has been Canada's national housing agency for more than 60 years.

Together with other housing stakeholders, we help ensure that Canada maintains one of the best housing systems in the world. We are committed to helping Canadians access a wide choice of quality, affordable homes, while making vibrant, healthy communities and cities a reality across the country.

For more information, visit our website at http://www.cmhc.ca/

You can also reach us by phone at 1-800-668-2642 or by fax at 1-800-245-9274.

Outside Canada call 613-748-2003 or fax to 613-748-2016.

Canada Mortgage and Housing Corporation supports the Government of Canada policy on access to information for people with disabilities. If you wish to obtain this publication in alternative formats, call 1-800-668-2642.

The Market Analysis Centre's (MAC) electronic suite of national standardized products is now available for **free** on CMHC's website. You can now view, print, download or subscribe to future editions and get market information e-mailed automatically to you the same day it is released. It's quick and convenient! Go to http://www.cmhc.ca/housingmarketinformation

For more information on MAC and the wealth of housing market information available to you, visit us today at http://www.cmhc.ca/housingmarketinformation

To subscribe to priced, printed editions of the national standardized product suite or regional specialty publications, call 1 800 668-2642.

©2007 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. CMHC grants reasonable rights of use of this publication's content solely for personal, corporate or public policy research, and educational purposes. This permission consists of the right to use the content for general reference purposes in written analyses and in the reporting of results, conclusions, and forecasts including the citation of limited amounts of supporting data extracted from this publication. Reasonable and limited rights of use are also permitted in commercial publications subject to the above criteria, and CMHC's right to request that such use be discontinued for any reason.

Any use of the publication's content must include the source of the information, including statistical data, acknowledged as follows:

Source: CMHC (or "Adapted from CMHC," if appropriate), name of product, year and date of publication issue.

Other than as outlined above, the content of the publication cannot be reproduced or transmitted to any person or, if acquired by an organization, to users outside the organization. Placing the publication, in whole or part, on a website accessible to the public or on any website accessible to persons not directly employed by the organization is not permitted. To use the content of any CMHC Market Analysis publication for any purpose other than the general reference purposes set out above or to request permission to reproduce large portions of, or entire CMHC Market Analysis publications, please contact: the Canadian Housing Information Centre (CHIC) at mailto:chic@cmhc.gc.ca; (613) 748-2367 or 1 800 668-2642

For permission, please provide CHIC with the following information:
Publication's name, year and date of issue.

Without limiting the generality of the foregoing, no portion of the content may be translated from English or French into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation.

The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed to be reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibility.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Parus en mai

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) — Abonnement
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* — Abonnement

Parus en juin

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) — Abonnement
  - *Statistiques sur le marché locatif* — Abonnement
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* — Abonnement

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : — Détails

- Abbotsford
- Kingston
- Peterborough
- Barrie
- Guelph
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

65448_2007_A01