PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Thunder Bay

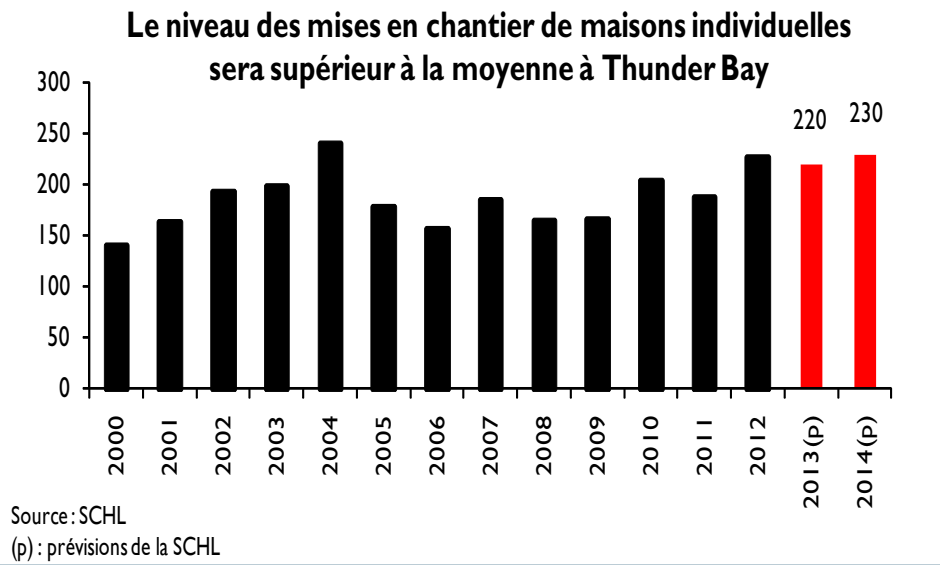
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- Les ventes de logements existants vont s'accroître durant la période visée par les prévisions (2013 2014). Compte tenu de la rareté de l'offre, le marché favorise les vendeurs à Thunder Bay, ce qui fera monter le prix de revente moyen cette année et en 2014.
- Vu l'emploi en expansion et le marché vendeur, le volume de mises en chantier de maisons individuelles excédera la moyenne.
- Le nombre total de mises en chantier d'habitations régressera, aussi bien cette année que la suivante, après deux années d'activité exceptionnelle dans le segment des logements collectifs.

Figure 1



Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 16 octobre 2013.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : Le volume des mises en chantier d'habitations devrait être supérieur à la moyenne en 2013
3 Marché de la revente : Le marché demeure favorable aux vendeurs
3 Marché locatif : Le taux d'inoccupation continue de diminuer
4 Tendances économiques : Après un lent début d'année, l'emploi se revigore à Thunder Bay
5 Perspectives concernant les taux hypothécaires
6 Tendances en bref
6 Risques associés aux prévision
7 Resumé des prévisions

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.

Marché du neuf : Le volume des mises en chantier d'habitations devrait être supérieur à la moyenne en 2013

La stabilité des facteurs économiques fondamentaux et les conditions serrées sur le marché de la revente ont intensifié la construction résidentielle, dont la cadence a surpassé la moyenne cette année. Les copropriétés se sont taillé la part du lion au cours des douze derniers mois, avec l'amorce de trois ensembles distincts dans ce segment du marché. Le vieillissement de la population, l'absence de dette hypothécaire chez une bonne partie des ménages et la montée des prix sur le marché de la revente ont créé des conditions opportunes pour troquer un logement existant contre une copropriété et son mode de vie plus aisé. Vu que la production cette année a démarré sur le tard en raison de températures inhabituellement basses, le nombre de mises en chantier pourrait fort bien excéder la moyenne cet automne.

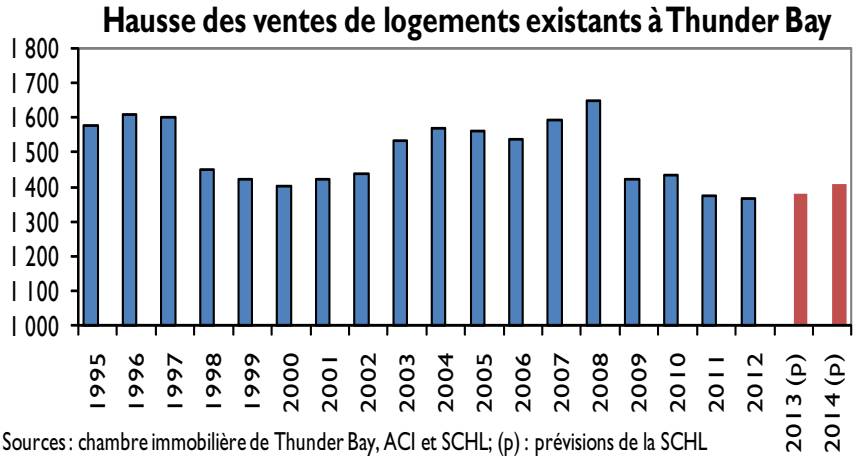
Bien que leur rythme accuse un retard sur leur vive allure de l'an dernier, les mises en chantier de maisons individuelles à Thunder Bay en 2013 et en 2014, qui devraient se chiffrer à 220 et 230, respectivement, atteindront un niveau supérieur à la moyenne des 20 dernières années. Une autre année au-dessus de la moyenne dans le segment des collectifs portera à 360 le total des logements mis en chantier en 2013. Malgré les rumeurs d'une recrudescence d'activité dans la catégorie des appartements, les mises en chantier de ces derniers resteront modestes cette année et ne devraient guère s'accroître en 2014. Globalement, il se commencera 140 logements collectifs cette année et 110 en 2014 : ces chiffres prévisionnels seront l'un et l'autre inférieurs aux 153 unités de ce type mises en chantier en 2012, mais ils excèderont la moyenne des 25 dernières années.

Les trois ensembles de copropriétés en cours de construction représentent le plus fort volume de production simultanée de ce type de logements durant les 40 années d'activité dans ce segment du marché à Thunder Bay, à l'exception peut-être de 1988-1989. Vu que ces unités ont des dates d'achèvement prévues qui se situent entre cet automne et le début de 2015, leurs écoulements seront étalés. Les trois ensembles affichent des prix d'inscription dans la fourchette supérieure du marché, ce qui est conforme au positionnement traditionnel en haut de gamme des copropriétés.

Vu les conditions serrées sur le marché, une légère accélération de la production sans prévente donne à penser que les constructeurs reprennent confiance de pouvoir écouler leurs unités avant leur achèvement ou, à défaut, assez rapidement par la suite. Nous surveillons présentement une légère hausse du nombre d'unités non écoulées au cours des huit premiers mois de 2013, étant entendu que leur accumulation demeure bien inférieure à ce qui pourrait être considéré un niveau inquiétant. L'offre insuffisante de logements existants et un marché résolument favorable aux vendeurs expliquent principalement ce léger regain de confiance. Il est fort peu probable que cette situation change au cours de l'horizon prévisionnel.

La valeur moyenne des logements achevés et occupés durant les huit premiers mois de 2013 affiche des gains au chapitre des prix nettement supérieurs à l'inflation qui reflètent la répartition entre les différentes fourchettes de prix des unités comprises dans l'échantillon sur lequel se base le calcul de cette moyenne. Selon les estimations, le prix moyen des unités nouvellement achevées et occupées depuis le début de l'année excède 400 000 $ et surpasse le prix médian des habitations. Ceci signifie qu'il se vend un nombre réduit de logements, dans le haut de gamme.

Figure 2



Sources : chambre immobilière de Thunder Bay, ACI et SCHL; (p) : prévisions de la SCHL
Nota : Les ventes MLS®de la chambre immobilière de Thunder Bay visent uniquement les districts 1 et 2.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Néanmoins, l'écart entre les prix qui se pratiquaient l'an dernier et ceux qui ont cours cette année est indicatif d'une tendance locale à la production d'habitations plus spacieuses, bâties sur mesure. Parallèlement, l'ascension marquée des prix de revente, ainsi que la hausse du prix des terrains et des matériaux de construction, encourageront les constructeurs à relever leurs prix.

Marché de la revente : Le marché demeure favorable aux vendeurs

Selon l'analyse par la SCHL des données de la chambre immobilière de Thunder Bay, 434 logements ont changé de mains au troisième trimestre, soit le plus haut niveau enregistré pour cette période de l'année depuis 2009. L'enrichissement de l'offre a contribué à l'augmentation des ventes. En effet, 564 nouvelles inscriptions ont été recensées dans les districts 1 et 2 entre juillet et septembre, un chiffre inégalé depuis 2009. De plus, la crainte d'une hausse des taux hypothécaires a incité certains acheteurs éventuels à passer à l'action, surtout au mois d'août. Une modeste croissance de l'économie fera progresser les ventes de 1 % cette année et de 2,2 % en 2014.

La durée moyenne entre l'inscription et la vente d'une habitation est un autre indicateur de l'état du marché, celui-ci étant d'autant plus robuste que cette durée est courte. De toute évidence, comme les logements se vendent en moyenne en à peine 30 jours, le marché de Thunder Bay favorise les vendeurs. La situation était bien différente en 2007, année où il fallait compter en moyenne 54 jours avant qu'une habitation ne trouve preneur. On peut s'attendre à un léger allongement de la durée d'inscription avec l'accroissement de l'offre prévisible en raison du nombre de copropriétés en construction.

Du côté de l'offre, en dépit de la hausse des inscriptions au troisième trimestre, les nouvelles inscriptions au MLS® sont en retrait de près de 1 % depuis le début de l'année dans les districts 1 et 2, tandis que les inscriptions courantes, au 30 septembre, soit 220 unités effectivement offertes à la vente, ont rejoint leur plancher record d'il y a deux ans pour la même date. Le démarrage précoce de trois ensembles de copropriétés laisse anticiper une multiplication des inscriptions, au même titre que le vif renchérissement des logements existants dont certains ménages pourraient être tentés de vouloir profiter.

Après une formidable progression des prix de revente en 2012, qui a atteint 15,1 % en glissement annuel, on peut s'attendre à ce que la tendance demeure haussière, avec des gains de l'ordre de 9,2 % en 2013 et de 4 % en 2014. Les prix se sont enflammés en mai 2013, mois durant lequel la valeur de 62,2 % des transactions a été égale ou supérieure au prix d'inscription. Ce mois-là, le rapport du prix de vente au prix d'inscription a culminé à 103 %. Les résidents vieillissants de Thunder Bay ne changent plus d'habitations comme au temps de leur jeunesse, et il s'agit là d'un phénomène naturel que l'on peut aussi observer ailleurs. Cela va continuer à limiter les inscriptions, toutes choses égales d'ailleurs, ce qui entraînera un resserrement du marché à Thunder Bay durant la période prévisionnelle. Pour reprendre ce que nous disions plus tôt, les copropriétés en construction pourraient venir accroître les inscriptions, le jour où leurs acquéreurs locaux qui possèdent déjà une habitation envisageront de se défaire de celle ci.

Marché locatif : Le taux d'inoccupation continue de diminuer

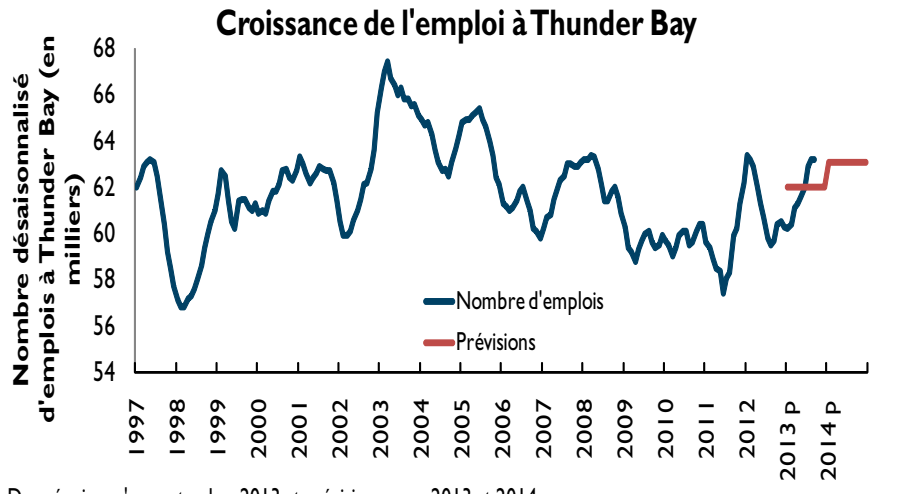
Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée au printemps 2013 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation dans les immeubles comptant au moins trois appartements (3+) était en hausse dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay : il est passé de 1,8 % en avril 2012 à 2,4 % à pareil mois cette année. Cet essor constituait une anomalie, vu que la proportion d'appartements vacants n'a par ailleurs cessé de diminuer depuis 2006. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation s'inscrira de nouveau en baisse cet automne comme en 2014.

La demande sera supérieure à l'offre en 2013 et 2014, et ce, surtout à cause de la pénurie d'ajouts à l'offre à Thunder Bay. Le solde migratoire est positif, grâce principalement à l'arrivée d'étudiants étrangers qui, une fois sur place, cherchent à se loger en location, et aussi au fait que Thunder Bay est une plaque tournante pour le Nord-Ouest ontarien dont la conjoncture économique reste variable. La croissance de l'emploi attisera aussi la demande locative, vu que les nouvelles recrues qui arrivent à Thunder Bay commencent souvent par louer un logement, le temps de se familiariser avec la ville.

La bonne tenue du marché de la revente, étayée par le niveau toujours

bas des taux hypothécaires, incitera certains locataires à faire le saut et devenir propriétaires. Tout bien considéré, le taux d'inoccupation à l'automne, qui était de 1,1 % en 2012, devrait reculer en 2013 et se fixer à 0,9 %. Cette diminution se soldera par une progression plus rapide des loyers, et la hausse du loyer moyen des logements de deux chambres dépassera de nouveau le taux maximal prescrit pour la province, lequel en 2013 est de 2,5 %. On peut s'attendre à ce que le loyer des logements de deux chambres croisse de 3,0 % en 2013 à Thunder Bay, en raison du bas taux d'inoccupation prévu.

Figure 3



Données jusqu'en septembre 2013 et prévisions pour 2013 et 2014.
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Tendances économiques : Après un lent début d'année, l'emploi se revigore à Thunder Bay

Lente durant les quatre premiers mois de 2013, la croissance de l'emploi s'est accélérée à Thunder Bay. Malgré le fléchissement du cours des produits de base, on continue d'assister à Thunder Bay à la planification et à la préparation de nouvelles activités minières dans la région. Le secteur des biens est porteur d'emplois à un rythme soutenu, à l'instar de celui des services. Malgré la stagnation des prix des métaux précieux et communs l'an prochain, le secteur des biens devrait afficher un bon rendement en 2014, ce qui donnera également un coup de pouce au secteur des services.

Les prix du papier journal, de la pâte à papier et du bois d'œuvre devraient faire assez bonne figure, notamment, pour ce dernier, en raison de la reprise continue du marché de l'habitation américain. Aussi modeste qu'elle puisse être en glissement annuel depuis janvier, la croissance de l'emploi a pris de l'élan depuis les mois de mai et de juin. Compte tenu de sa nouvelle lancée, l'emploi devrait, selon la SCHL, croître de 1,6 % en 2013, puis de 1,8 % l'année suivante.

La croissance de la population active n'a pas suivi le rythme de celle de l'emploi, d'où une progression plus robuste du revenu, dont atteste l'élévation de la rémunération hebdomadaire moyenne. Les gains réalisés au chapitre de l'emploi et le taux de chômage relativement bas sont liés à la multiplication à l'échelle locale des emplois dans les mines, la recherche médicale et d'autres secteurs de l'économie du savoir. Il est à prévoir que la rémunération hebdomadaire moyenne augmentera de 5,4 % cette année et de 3,0 % l'année prochaine. Le nombre d'ensembles institutionnels, commerciaux et résidentiels présentement en chantier ou à l'étape de la planification, en particulier ceux qui s'implantent sur le front de lac de Thunder Bay, ajoutent au sentiment d'optimisme qui règne dans la ville en ce début de seconde décennie du XX1e siècle.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

- Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées
- À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[1].
- Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013, mais ils évolueront par la suite de la même façon que les taux d'intérêt, comme avant. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.
- Les taux hypothécaires devraient monter graduellement et continuellement durant la période visée par les prévisions. À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2013	3,14
	Changement de 2012 T3	0,04
	2013 (P)	3,00 - 3,50
	2014 (P)	3,25 - 3,75
5 ans	T3 2013	5,27
	Changement de 2012 T3	0,03
	2013 (P)	5,00 - 5,50
	2014 (P)	5,25 - 6,00

Source : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3e trimestre de 2013

[1] Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme devraient demeurer près de leurs bas niveaux antérieurs, ce qui continuera à soutenir la demande de logements.
Emploi	Morose au début de 2013, l'emploi à Thunder Bay s'est depuis très nettement revigoré et affiche des gains en termes de travail à temps plein aussi bien dans le secteur des biens que dans celui des services.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne croît à vive allure, ce qui dénote un certain resserrement du marché de l'emploi. Le taux de chômage est inférieur à la moyenne provinciale.
Population	Le solde migratoire est positif pour la troisième année d'affilée - condition indispensable à la croissance démographique, vu que le nombre de décès excède annuellement celui des naissances.
Marché de la revente	Le marché demeure favorable aux vendeurs, les facteurs clés déterminant sa conjoncture étant le nombre restreint d'inscriptions et une demande passablement active.
Autres	Un fléchissement du cours des produits de base a contrarié l'exploitation des mines.

Risques associés aux prévision

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants

- Une reprise économique plus vigoureuse que prévu aux États-Unis pourrait avoir une incidence favorable sur l'expansion économique du Canada, ce qui contribuerait à faire augmenter l'activité sur le marché canadien de l'habitation.
- Le nombre d'unités achevées et inoccupées est en hausse, mais il demeure modeste. Si ce stock venait à nettement s'amplifier, les consommateurs pourraient profiter de l'accroissement de l'offre, lequel serait le bienvenu, compte tenu de la poussée exercée sur les prix par l'actuelle rareté des logements existants sur le marché.
- Bien que le taux de faillites personnelles à Thunder Bay soit à son plus bas niveau des dix dernières années, une soudaine hausse des taux hypothécaires pourrait forcer des ménages très endettés à liquider une partie de leurs actifs, y compris leur logement.
- La croissance économique dans les pays émergents pourrait surprendre par sa vigueur. Le cours des produits de base remonterait dans pareil cas, ce qui donnerait un coup de pouce à la croissance de l'emploi dans le secteur des mines et serait profitable pour des centres de services aux mines, tels que Thunder Bay.

Résumé des prévisions RMR de Thunder Bay Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	204	188	227	220	-3,1	230	4,5
Logements collectifs	18	186	153	140	-8,5	110	-21,4
Jumelés	10	8	6	10	66,7	10	0,0
Maisons en rangée	4	12	17	10	-41,2	20	100,0
Appartements	4	166	130	120	-7,7	80	-33,3
Tous types de logement confondus	222	374	380	360	-5,3	340	-5,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	319 582	324 604	355 385	390 924	10,0	410 470	5,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	309 900	312 000	329 900	379 385	15,0	405 942	7,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	-0,5	0,1	1,3	1,3	-	1,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 434	1 373	1 367	1 380	1,0	1 410	2,2
Nouvelles inscriptions MLS®	1 831	1 677	1 631	1 600	-1,9	1 620	1,3
Prix MLS® moyen ($)	155 060	168 672	194 123	212 000	9,2	221 000	4,2
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,2	1,7	1,1	0,9	-0,2	0,7	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	763	772	818	840	2,7	860	2,4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	59 800	59 500	61 000	62 000	1,6	63 100	1,8
Croissance de l'emploi (%)	0,3	-0,5	2,5	1,6	-	1,8	-
Taux de chômage (%)	6,6	6,9	5,4	6,4	-	6,3	-
Migration nette	457	266	208	300	44,2	350	16,7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

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 65 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 large éventail de solutions 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 ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

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.

© 2013, 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 données 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

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
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- 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 le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

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!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux lodgements durables, aux conditions de logement, aux tendances, vau financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

65722_2013_B02