PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Vancouver et RMR d'Abbotsford

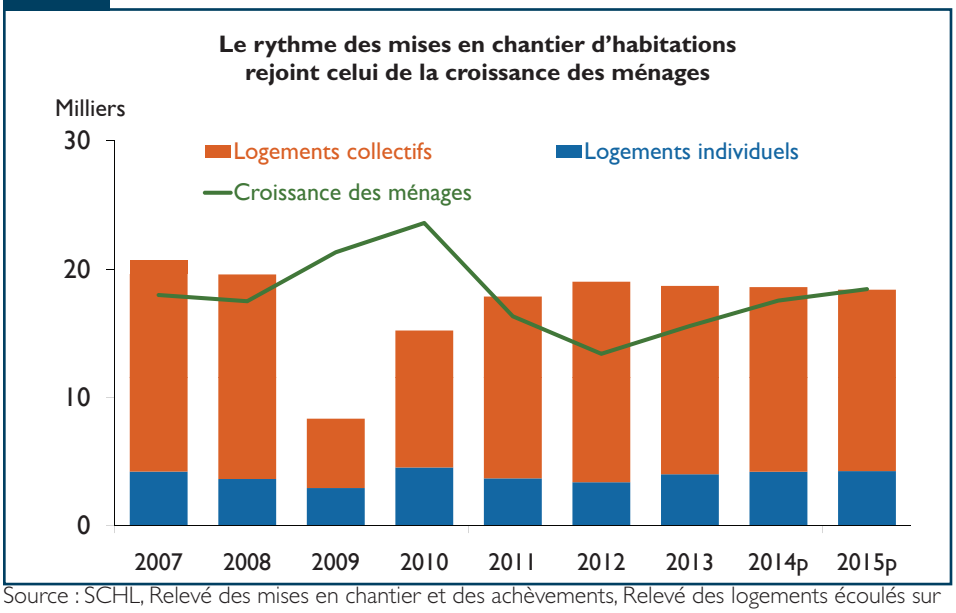
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2014

Faits saillants

- La construction résidentielle va se poursuivre à un rythme régulier ces dix-huit prochains mois, l'activité plus vive du côté des maisons individuelles devant en partie compenser la baisse du nombre de logements collectifs mis en chantier[1].
- Le volume des ventes MLS®[2] devrait s'établir à un niveau très proche de sa moyenne à long terme : il affichera de modestes gains en 2014, puis se repliera d'autant en 2014.
- La demande attribuable à l'évolution démographique maintiendra le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels à un niveau stable d'à peine moins de 2 % en 2014 et 2015.

Figure 1



Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché; BC Stats, projections de la population P.E.O.P.L.E. 2013

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 avril 2014.

[2] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

1 Faits saillants pour Vancouver
2 La construction résidentielle restera stable
3 Les ventes MLS® afficheront une modeste croissance en 2014
5 Le taux d'inoccupation des logements locatifs restera inchangé
6 Perspectives économiques
9 Tendances en bref
11 Faits saillants pour Abbotsford-Mission
18 Méthodes D'Enquête

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.

- Une légère croissance de l'emploi et de la population, associée à de bas taux hypothécaires, stimulera la demande de logements pour propriétaires-occupants durant la période prévisionnelle.

La construction résidentielle restera stable

Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations dans la RMR de Vancouver se poursuivront à un rythme régulier : elles accuseront une baisse minime de moins de 1 % en 2014 pour se chiffrer à 18 400, puis leur nombre descendra à 18 300 unités en 2015 (voir la figure 1). Ce rythme d'activité cadre bien avec le niveau projeté de croissance des ménages[3]. Les constructeurs devraient couler un peu moins de fondations de logements collectifs cette année et la suivante, tandis qu'ils commenceront davantage de maisons individuelles en 2014, avant de mettre un léger frein à la production de ce type d'unités en 2015. La demande d'habitations neuves restera robuste d'ici la fin de 2015, vu que l'économie de la région de Vancouver devrait croître à un taux excédant quelque peu le taux provincial. Cette modeste expansion économique devrait être accompagnée de gains au chapitre de l'emploi et d'une nouvelle augmentation de la population. Ces facteurs, associés à de bas taux hypothécaires, stimuleront la demande sur le marché du neuf.

Les mises en chantier de maisons individuelles devraient s'accroître de 6 % cette année, et ce, notamment en raison de l'accélération des écoulements (ventes) qui s'est amorcée en 2013 et qui s'est poursuivie de janvier à mars cette année, signe d'une intensification de la demande. Le nombre des écoulements au premier trimestre est passé de 589 l'an dernier à 1 004 cette année. Ainsi, le stock de maisons individuelles achevées et non écoulées était plus bas en mars 2014 que douze mois auparavant. On relève une tendance similaire sur le marché de la revente, où les ventes et les prix ont progressé plus rapidement pour les maisons individuelles que pour tout autre type d'habitation dans bien des collectivités au sein de la RMR de Vancouver. Il se peut qu'une partie de la demande de logements existants déborde sur le marché du neuf.

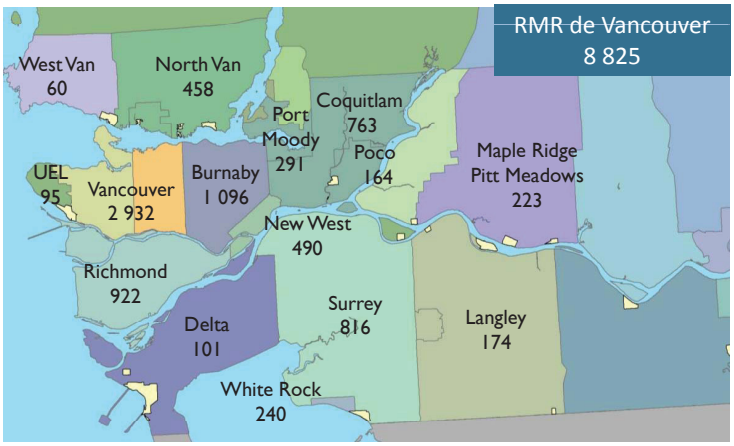
Le marché de la revente affiche une autre tendance qui pourrait jouer sur la construction résidentielle, à savoir qu'il s'y est négocié plus de maisons individuelles dans les fourchettes de prix supérieures en 2013, ce qui pourrait encourager les constructeurs à jeter des fondations d'habitations plus spacieuses et plus luxueuses pour satisfaire les attentes des consommateurs. La plupart (69 %) des maisons individuelles commencées depuis le début de l'année l'ont été dans les villes de Vancouver, Surrey, Richmond et Burnaby. Exception faite de Surrey, ces collectivités voient en général leurs maisons individuelles se vendre comparativement plus cher qu'ailleurs. Elles devraient continuer d'accaparer une proportion croissante de la production de maisons individuelles d'ici la fin de 2015.

Les mises en chantier de logements collectifs devraient reculer de près de 2 %, aussi bien cette année que l'année prochaine. Les appartements en copropriété continueront de dominer la construction de collectifs dans la région de Vancouver, leurs chantiers se concentrant à proximité des sources d'emplois, des nouvelles infrastructures de transport, des magasins et des lieux de divertissement. L'un des principaux facteurs qui viendra contenir la croissance des copropriétés sera la montée du nombre d'unités de ce type achevées et non écoulées.

Figure 2

Les achèvements de copropriétés devraient se poursuivre à un rythme régulier

Nombres estimatifs d'achèvements d'appartements en copropriété attendus en 2014



Source : Adaptation des données du Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL.

[3] Les calculs de la SCHL sont fondés sur les projections de la population P.E.O.P.L.E. de BC Stats pour 2013.

En 2014, le volume des appartements en copropriété mis en chantier au premier trimestre a progressé de 29 % en glissement annuel et s'est établi à près de 2 100 unités. Bien que le rythme mensuel auquel les copropriétés ont trouvé preneur se soit accéléré de 32 % de janvier à mars 2014, le stock d'unités achevées et non écoulées s'est alourdi. Cela s'explique par un report de stock disponible composé d'unités achevées lors des précédents mois, lorsque la cadence des écoulements était plus lente. La demande pour ce type de logements pour propriétaire-occupant relativement bon marché devrait demeurer forte durant la période à l'étude. Les appartements en copropriété intéressent plus particulièrement les accédants à la propriété attentifs aux prix et les investisseurs qui, le plus souvent, les mettent en location pendant plusieurs années avant de les revendre.

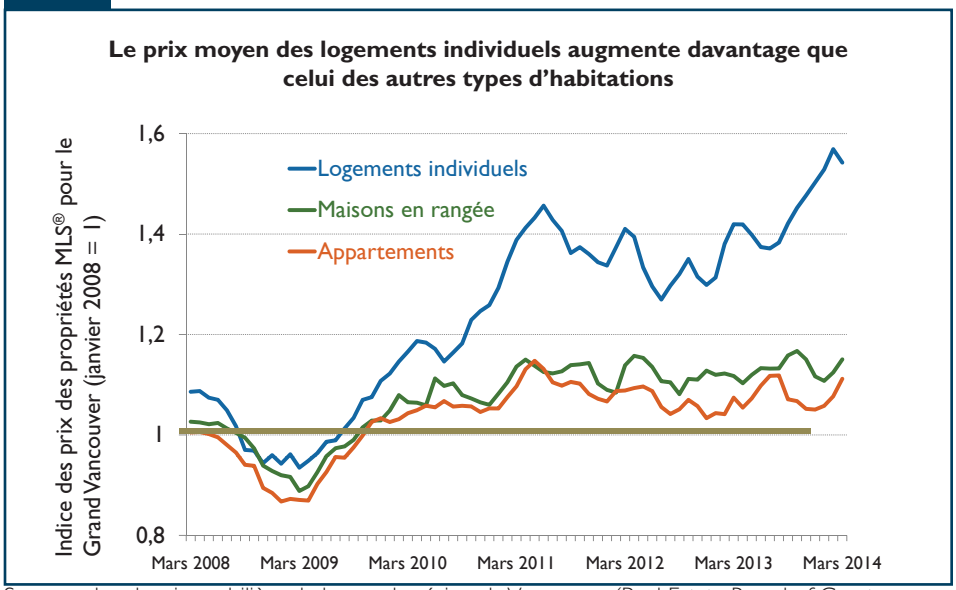
Le stock de collectifs nouvellement achevés et inoccupés devrait régresser, une fois que le rythme régulier des écoulements aura épuisé le stock disponible reporté. Les achèvements d'appartements en copropriété devraient atteindre en 2014 un niveau très proche de celui enregistré l'an dernier (voir la figure 2)[4].

La cadence d'écoulement est fondée sur les résultats du Relevé des mises en chantier et des achèvements et du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, ce dernier rendant compte du nombre de logements écoulés à leur achèvement. MPC Intelligence, une société privée, mène des enquêtes auprès des constructeurs d'habitations qui aident à mieux comprendre la conjoncture du marché des copropriétés, en ce sens qu'il s'en dégage des données sur les transactions à différentes étapes que sont les ventes sur plan, les ventes en cours de construction et les ventes à l'achèvement. D'après les données compilées par MPC pour le premier trimestre de 2014, 18 % des copropriétés, toutes étapes confondues, étaient invendues durant cette période, par comparaison à 23 % durant la même période l'an dernier. Cela signifie qu'à la fin mars, au rythme actuel des ventes, la durée de l'offre totale, y compris les unités dans les projets en attente, était de 10 mois, contre 20 mois un an plus tôt. Dans la plupart des centres proches du cœur de Vancouver, notamment Richmond, Burnaby, North Vancouver, West Vancouver, Coquitlam et Port Moody, la durée de l'offre était similaire, voir inférieure, à celle de l'agglomération de Vancouver dans son ensemble. Dans les collectivités de la vallée du Fraser, telles que Surrey et Langley, Maple Ridge et Port Coquitlam, la durée de l'offre était supérieure à celle de la RMR au complet.

Les ventes MLS® afficheront une modeste croissance en 2014[5]

Selon les prévisions, les transactions comptabilisées par le MLS® dans la région du Grand Vancouver augmenteront de 3,5 % en 2014 pour se chiffrer à 30 000, un niveau qui correspond à la moyenne des dix dernières années. L'accroissement régulier de la population, l'amélioration de l'emploi et la faiblesse des taux hypothécaires seront les moteurs d'une activité plus vive sur le marché de la revente

Figure 3



Source : chambre immobilière de la grande région de Vancouver (Real Estate Board of Greater Vancouver), données rajustées et indexées par la SCHL (moyenne triennale mobile)

[4] L'estimation des achèvements s'est fondée sur les délais suivants : 12 mois pour les unités situées dans des immeubles de faible hauteur et 24 mois pour les unités situées dans des tours d'habitation. Ces délais ont été appliqués aux données sur les logements mis en chantier entre janvier 2012 et mars 2014 pour projeter le volume des achèvements en 2014.

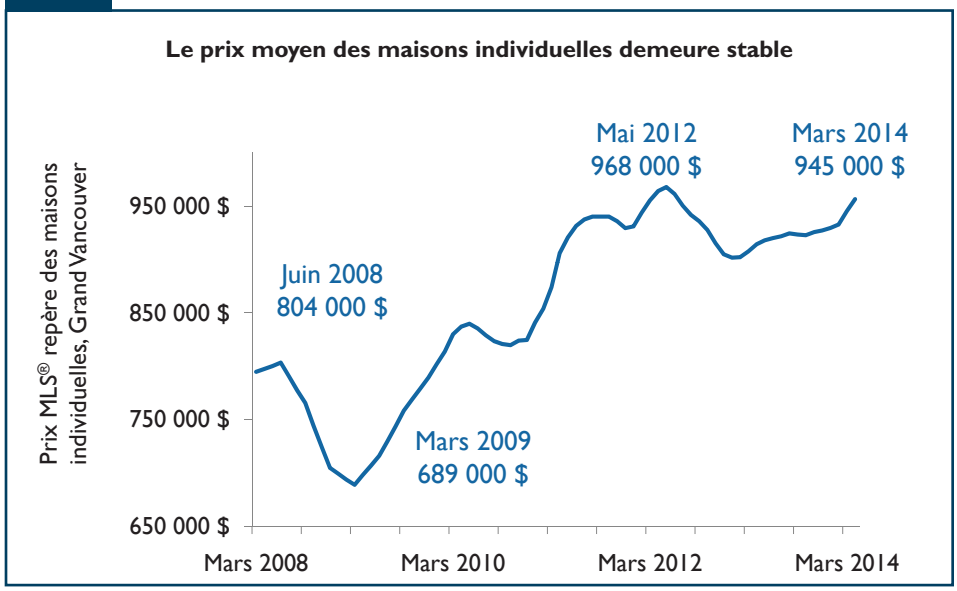
[5] La présente section porte sur le marché de la revente du territoire de la chambre immobilière du Grand Vancouver, lequel exclut Surrey, Langley, White Rock et North Delta. Pour obtenir des données sur ces secteurs ainsi que sur la RMR d'Abbotsford, veuillez consulter la section sur le marché de la revente du rapport portant sur Abbotsford et la vallée du Fraser.

en 2014. Vers la fin de 2015, l'effet positif de ces facteurs agissant sur la demande sera quelque peu atténué par la montée graduelle des taux d'intérêt hypothécaires, qui exercera des pressions baissières sur le volume des transactions. En 2015, l'activité devrait ralentir de 4 % et le nombre de logements changeant de mains s'établir à tout juste un peu plus de 28 000.

Au premier trimestre de 2014, les reventes étaient en hausse de 27 % comparativement à la même période l'an dernier. Toutefois, il convient de noter qu'en 2013, les reventes de janvier à mars s'étaient établies à un niveau plus bas qu'il ne l'avait été depuis 2009 et que les résultats de cette année correspondent davantage à leur moyenne décennale. Durant les trois premiers mois de 2014, la vigueur de l'activité était principalement attribuable au segment des maisons individuelles, dans lequel les reventes ont fait un bond de 31 %; les transactions enregistrées au MLS® ont augmenté de 25 % du côté des appartements en copropriété et de 17 % du côté des maisons en rangée. Les reventes ont entamé une tendance haussière durant la seconde moitié de 2013, et cette tendance devrait se maintenir jusqu'au milieu de 2015.

L'intensification de l'activité sur le marché de la revente qui s'est amorcée en 2013 s'est accompagnée d'une réduction graduelle du nombre mensuel de nouvelles inscriptions. Ainsi, le marché, favorable aux acheteurs l'été 2013, a désormais rejoint son point d'équilibre. L'offre et la demande devraient demeurer équilibrées durant la période prévisionnelle. Le nombre de nouvelles inscriptions étant à

Figure 4



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI).

la baisse depuis près d'un an, alors même que les ventes s'accélèrent, les inscriptions courantes ont diminué petit à petit. Dans ces circonstances, ni les acheteurs ni les vendeurs ne sont en position de force lors des négociations, et l'appréciation des habitations demeure modeste.

Selon les prévisions, le prix MLS® moyen avancera de 2,4 % en 2014, puis progressera de moins de 1 % en 2015. L'augmentation du prix moyen global sera surtout alimentée par celle du prix moyen des maisons individuelles (voir la figure 3), dont l'ascension est due à la forte proportion de transactions négociées aux plus hauts prix (c.-à-d. 3 millions de dollars et plus). On peut en conclure que, même dans le segment des maisons individuelles, l'ascension des prix ne sera pas généralisée, autrement dit, qu'elle n'affectera pas la majorité des habitations dans toutes les fourchettes de prix. Vu que les prix des maisons en rangée et des appartements en copropriété ne devraient guère bouger, le marché se situera pratiquement au point qui distingue un marché acheteur d'un marché équilibré, avec une offre abondante de logements existants et une cadence soutenue des ventes.

Vu l'incidence que la composition des ventes, et plus particulièrement la proportion de transactions négociées dans les fourchettes de prix supérieures, peut avoir sur le prix moyen des logements, un examen de l'Indice des prix des propriétés MLS® (IPP MLS®)[6] peut aider à se faire une meilleure idée des tendances des prix. Cet indice est fondé sur un échantillon d'habitations types dont il mesure l'évolution des prix, lesquels servent de prix repères. Son avantage est que les résultats de ses mesures ne subissent pas l'influence d'éventuels changements dans la composition des ventes, contrairement, par exemple, à la poussée du prix moyen que cause un accroissement des ventes d'habitations haut de gamme. Le prix repère des maisons individuelles est stable depuis la fin de 2012 (voir la figure 4). On n'a, pareillement,

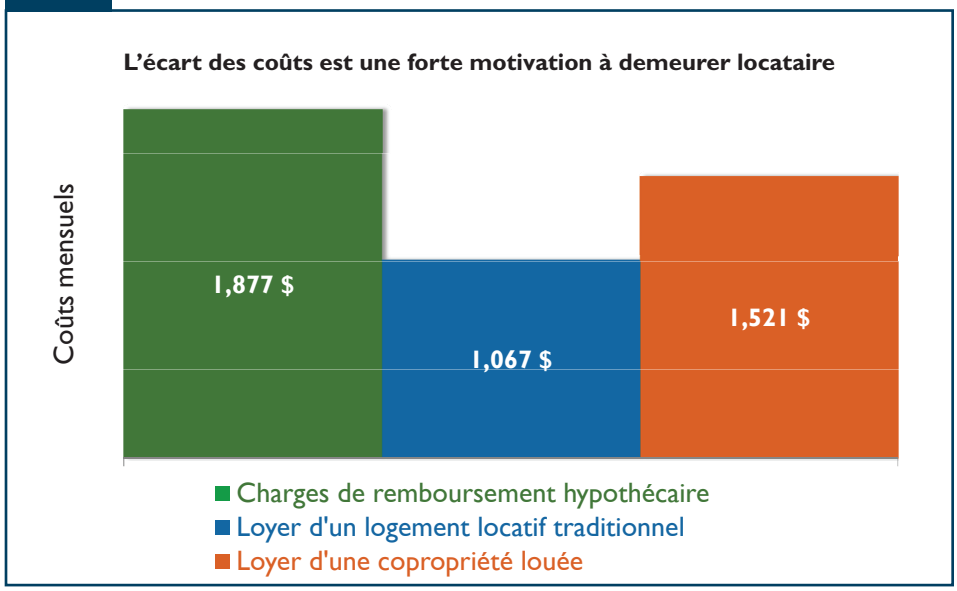
[6] Association canadienne de l'immeuble (ACI).

pas observé grand mouvement au niveau des prix repères des maisons en rangée ni des appartements en copropriété depuis plusieurs année. Les données de l'IPP MLS® appuient la prévision que la progression des prix sera modeste en 2014 et 2015 dans la plupart des zones du Grand Vancouver.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs restera inchangé

La demande de logements locatifs restera robuste cette année et l'année prochaine dans la RMR de Vancouver. Plusieurs facteurs soutiendront la demande locative, notamment l'expansion démographique et le coût relativement faible des logements à louer par rapport aux logements pour propriétaire occupant. L'amélioration de l'emploi durant la période prévisionnelle viendra aussi étayer la demande. L'emploi croît toutefois moins rapidement pour les jeunes (âgés de 15 à 24 ans) que pour le reste des travailleurs, ce qui modérera l'incidence de la tendance générale et exercera de légères pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation. Il se peut par ailleurs que les ajouts à l'offre locative, principalement sous forme de logements mis en location par des investisseurs[7], aient contribué à la montée du taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour le marché locatif traditionnel. La proportion de logements locatifs traditionnels vacants devrait se maintenir tout juste sous 2 %, passant de 1,7 % en 2013 à 1,9 % en 2014, avant de redescendre à 1,8 % en 2015.

Figure 5



Charges de remboursement hypothécaire basées sur le prix MLS® moyen d'un appartement en copropriété en octobre 2013.
Source : SCHL, adaptation de données de 2013 provenant de l'ACI comme de l'Enquête sur les logements locatifs et de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété de la SCHL

La croissance de la population, qui devrait engendrer 17 000 nouveaux ménages chaque année[8], sera l'un des piliers de la demande locative. Bon nombre de ces nouveaux ménages seront formés par des personnes ayant immigré dans la région, lesquelles tendent à s'installer en location, au moins pendant quelques années, avant de faire l'acquisition d'un logement. Le flux d'immigrants vers la région de Vancouver devrait être régulier cette année et la suivante, et, du coup, constituer une source constante de nouveaux ménages en quête d'un logement à louer.

Un autre facteur qui appuiera la demande locative sera le coût mensuel relativement bas des loyers par comparaison aux charges de remboursement hypothécaire (voir la figure 5). Pour les plus jeunes ménages qui réfléchissent à la question de savoir s'ils feraient mieux de louer ou d'acheter, un élément additionnel entrant en jeu est la mise de fonds requise pour accéder à la propriété. Vu le niveau actuel du prix MLS® moyen d'un appartement en copropriété dans le Grand Vancouver, un apport personnel de 5 % se situe aux alentours de 20 000 $. Il est fort possible que ces considérations financières incitent certains ménages à demeurer locataires.

S'il est vrai que la demande de logements locatifs sera attisée par les gains attendus au chapitre de l'emploi en 2014 et 2015, elle subira parallèlement l'effet modérateur de la détérioration de l'emploi des jeunes (de 15 à 24 ans) observée depuis l'automne de 2013, ce qui se traduira cette année par un taux

[7] Ces logements font partie de ce qu'il est convenu d'appeler le marché locatif secondaire, lequel inclut donc des logements appartenant à des investisseurs, des appartements accessoires, des maisons en rangée et d'autres habitations mises en location.

[8] Projections de la population P.E.O.P.L.E. de BC Stats pour 2013; calculs de la SCHL.

d'inoccupation plus élevé. À mesure que l'emploi se raffermira en 2015, les pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation s'atténueront.

La concurrence des unités que des investisseurs mettent en location pourra elle aussi contribuer à gonfler la proportion de logements vacants sur le marché locatif. Bien que le nombre de logements locatifs traditionnels que les constructeurs ont mis en chantier en 2013 ait été deux fois supérieur à leur production de cette nature en 2012, l'ajout d'environ 3 000 logements neufs à un univers de près de 265 000 unités sera vraisemblablement négligeable. Pareillement, la mise en location de quelque 2 700 appartements en copropriété en 2013 ne s'est guère ressentie sur le taux d'inoccupation de ce type d'unités, qui a même régressé l'an dernier sous l'effet d'une forte demande d'origine démographique.

Selon les prévisions, on assistera à une majoration des loyers des logements locatifs traditionnels qui sera modeste, proche de l'inflation des prix à la consommation, en 2014, puis légèrement plus vive en 2015.

Perspectives économiques

L'économie de la région de Vancouver devrait croître à un rythme légèrement supérieur à celui de l'économie provinciale, certains facteurs fondamentaux tels que l'emploi et l'expansion démographique venant assurer la stabilité du marché de l'habitation.

Diversifiée, l'économie de la région engendrera en 2014 une progression plus vigoureuse de l'emploi qu'en 2013, année où il avait accusé une légère baisse. Au premier trimestre, l'emploi a crû de 1,7 % par comparaison à la même période l'an dernier. Sur l'ensemble de 2014, il devrait augmenter de 1,4 % et en 2015, sa croissance devrait atteindre 1,8 %.

L'expansion démographique alimentera la demande de biens et de services, y compris la demande de logements. Vancouver est la destination de choix pour bon nombre de nouveaux venus au Canada. Aussi, la population de la région devrait s'accroître à un rythme plus rapide que celle de la province dans son entier. La migration nette de sources internationale et nationale devrait se traduire par 24 300 habitants additionnels en 2014 et 25 000 en 2015. Quant aux nouveaux ménages formés, ils devraient se chiffrer à environ 17 500 par année, de 2014 à 2018[9], tant du fait de l'accroissement naturel de la population que de la migration.

Selon les prévisions, on assistera cette année et la suivante à la création d'emplois grâce à des investissements dans le secteur non résidentiel, autrement dit dans les infrastructures de transport et les aménagements commerciaux, institutionnels et gouvernementaux. Le secteur de l'exportation bénéficie de tout investissement qui facilite les transports de marchandises et les déplacements de personnes. Au cours des trois premiers mois de 2014, la valeur des permis visant la construction de bâtiments commerciaux, industriels, gouvernementaux et institutionnels délivrés au premier trimestre dans le district régional du Grand Vancouver s'est inscrite en hausse de 34 % d'une année à l'autre[10].

La dépréciation du dollar canadien sera favorable aux secteurs de l'entreposage, du transport et du tourisme, qui créeront des emplois et contribueront à la croissance de l'économie régionale. Le Port Metro Vancouver gère 184 milliards de dollars de marchandises (d'après le volume de cargo enregistré en 2013) par année, en provenance ou à destination de plus de 160 pays. On peut s'attendre à ce que ses activités s'intensifient sous l'influence du plus faible cours du dollar canadien et de la demande provenant d'outre-mer pour les exportations de la Colombie-Britannique. Les navires de croisière, qui amènent chaque année un grand nombre de touristes, devraient accoster 243 fois en 2014 avec 812 000 croisiéristes, d'après les données du Port Metro Vancouver, ce qui représente un rythme d'activité comparable à l'an dernier. L'aéroport international de Vancouver quant à lui rapporte une intensification du trafic de passagers et de marchandises durant les trois premiers mois de 2014 comparativement à 2013[11].

Le secteur des services (commerce de gros et de détail, services de santé, services sociaux, services d'hébergement et services de restauration) devrait s'accroître au rythme de l'expansion démographique.

[9] Projections de la population P.E.O.P.L.E. de BC Stats pour 2013; calculs de la SCHL.

[10] http://www.bcstats.gov.bc.ca/StatisticsBySubject/Economy/BuildingPermitsHousingStartsandSales.aspx

[11] http://www.yvr.ca/Libraries/Aviation_Marketing/March_2014_Traffic_Update.sflb.ashx

Les taux hypothécaires augmenteront de façon modeste et graduelle d'ici la fin de 2015, mais ils resteront bas par rapport aux années passées

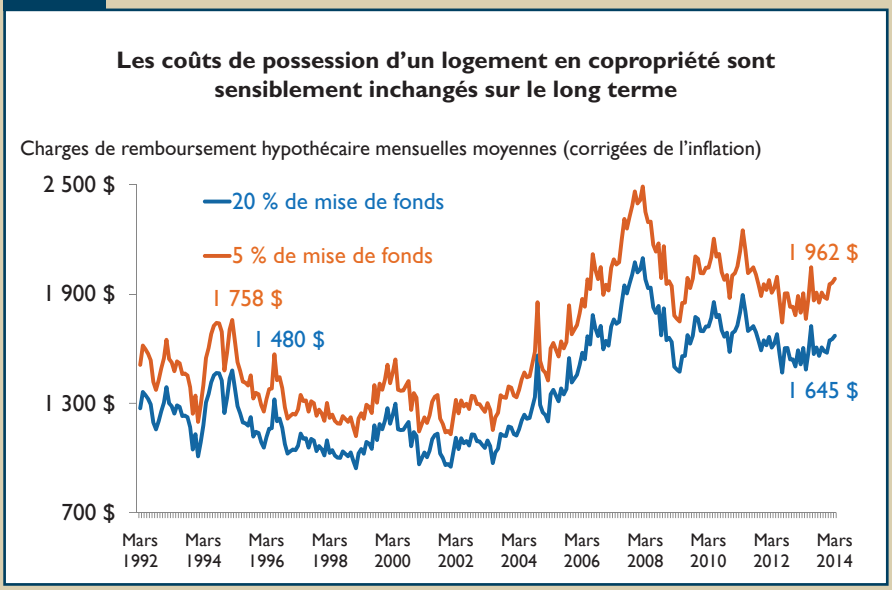
Conformément à l'avis de prévisionnistes économiques du Canada, la SCHL prévoit une augmentation modeste et graduelle des taux d'intérêt au cours des derniers mois de la période visée par les prévisions, en 2015, ce qui fera monter les taux hypothécaires. Néanmoins, ceux-ci demeureront bas et continueront de soutenir le marché de l'habitation pendant la période à l'étude.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2014, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,0 et 3,5 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,0 et 5,5 %. En 2015, le premier devrait se situer dans une fourchette allant de 3,20 à 4,25 %, et le second, entre 5,25 et 6,0 %.

Les coûts de possession d'un logement en copropriété

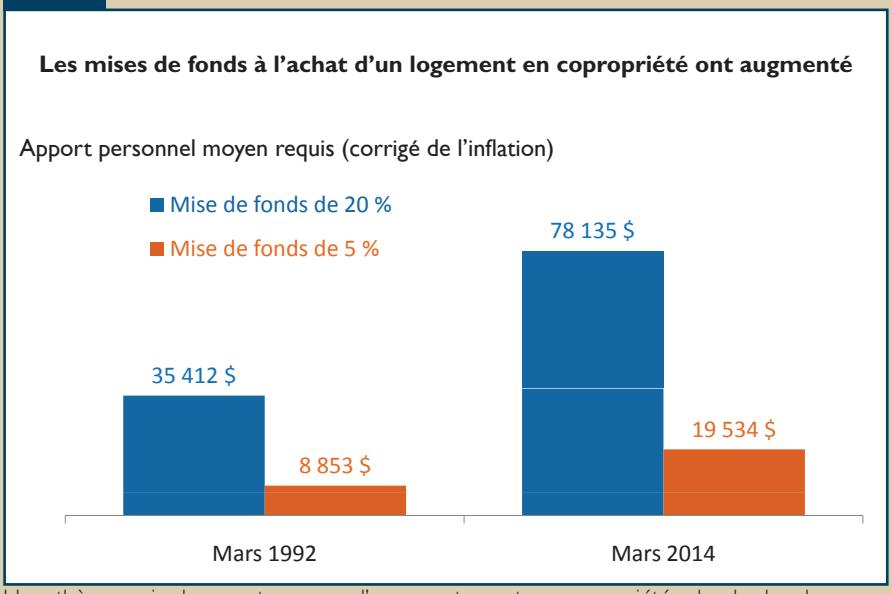
Cela fait des dizaines d'années que les habitations dans le Grand Vancouver sont relativement chères. Le prix MLS® moyen dans la région excède celui enregistré dans les autres grands centres du Canada depuis le début des années 1980. Cela dit, l'une quelconque des mesures standards du niveau auquel se situe le prix des habitations (prix moyen, prix médian ou prix repère) peut cacher l'incidence des taux hypothécaires sur les charges de remboursement hypothécaire mensuelles. D'après le niveau de ces charges pour un appartement en copropriété, les accédants à la propriété potentiels ou les propriétaires qui souhaitent acheter un autre logement sans avoir accumulé de gros avoir propre foncier doivent pouvoir assumer des coûts mensuels de 1 645 $. Or, ces coûts ne sont pas très différents de ceux qui avaient cours au début des années 1990, compte tenu des faibles taux d'intérêt hypothécaires actuels (voir la figure 6). Corrigées de l'inflation, les charges de remboursement hypothécaire mensuelles excèdent aujourd'hui d'environ 200 $ le niveau où elles se situaient il y a vingt ans. Toutefois, la mise de fonds requise pour l'obtention d'un prêt hypothécaire, elle aussi corrigée de l'inflation, a doublé durant la même période (voir la figure 7). Réunir cette mise de fonds est l'une des principales difficultés auxquelles se heurtent les accédants à la propriété potentiels sur le marché de l'habitation de la région de Vancouver.

Figure 6



Hypothèses : prix de revente moyen d'un appartement en copropriété selon la chambre immobilière de la grande région de Vancouver; indice des prix à la consommation de Vancouver selon Statistique Canada; taux affiché moyen des prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de 5 ans selon la Banque du Canada; période d'amortissement de 25 ans.

Figure 7



Hypothèses : prix de revente moyen d'un appartement en copropriété selon la chambre immobilière de la grande région de Vancouver; indice des prix à la consommation de Vancouver selon Statistique Canada; taux affiché moyen des prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de 5 ans selon la Banque du Canada; période d'amortissement de 25 ans.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leur effet sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient monter peu à peu au cours de l'horizon prévisionnel, mais demeurer près de leurs niveaux les plus bas. Les taux hypothécaires actuels sont favorables à la demande sur le marché de l'habitation.
Population	L'afflux constant d'immigrants alimentera la demande de logements à long terme dans la RMR de Vancouver.
Emploi	Diversifiée, l'économie de la région engendrera en 2014 une progression plus vigoureuse de l'emploi qu'en 2013, année où il avait accusé une légère baisse. Sur l'ensemble de 2014, il devrait augmenter de 1,4 % et en 2015, sa croissance devrait atteindre 1,8 %.
Revenu	En chiffres réels, la rémunération hebdomadaire moyenne a progressé en 2013 et aidera à alimenter la demande de logements en 2014 et 2015.
Marché de la revente	L'accroissement régulier de la population, l'amélioration de l'emploi et la faiblesse des taux hypothécaires seront les moteurs d'une activité plus vive sur le marché de la revente en 2014. Vers la fin de 2015, l'effet positif de ces facteurs agissant sur la demande sera quelque peu atténué par la montée graduelle des taux d'intérêt hypothécaires, qui exercera des pressions baissières sur le volume des transactions.
Offre de logements nouvellement achevés et non écoulés	Le niveau des stock d'appartements en copropriété achevés et non écoulés est elevé, et il relantira vraisemblablement la construction residentielle
Écoulement des logements	Jusqu'à présent en 2014, le nombre de logements écoulés a augmenté, surtout en raison de l'accélération de la cadence des achèvements. Cependant, la hausse du nombre de logements ayant trouvé preneur n'a pas suffi à réduire les stocks de logements achevés et inoccupés.

Risques associés aux prévisions

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

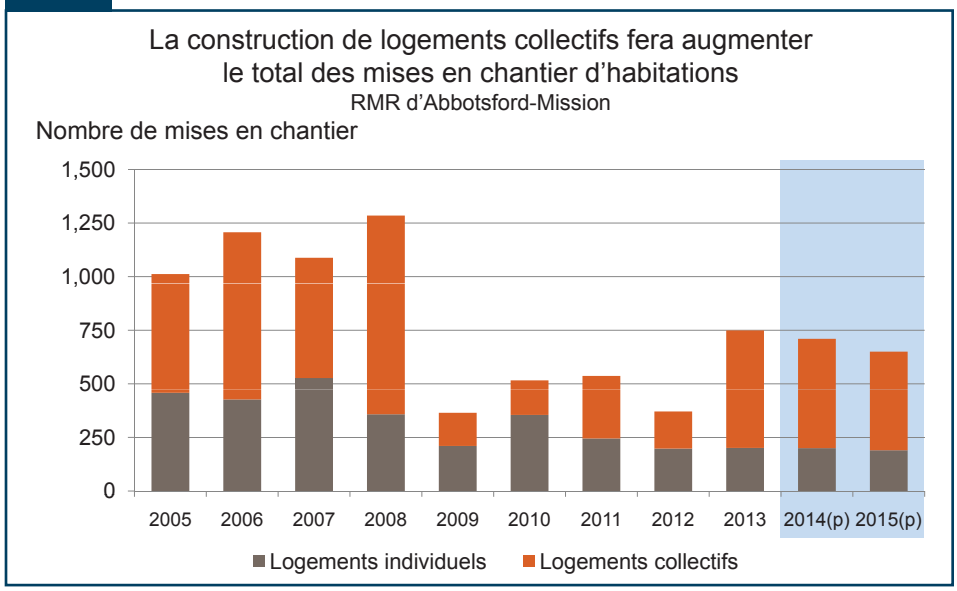
- À l'heure actuelle, le nombre de logements collectifs en construction sur certains marchés locaux demeure relativement élevé dans une perspective historique. Il s'agit habituellement d'appartements, pour la plupart en copropriété. La proportion de copropriétés sur l'ensemble des appartements en construction s'est établie à 76,8 % en moyenne depuis l'an 2000; elle est montée à 80,3 % au premier trimestre de 2014. Lorsque ces logements seront terminés, les stocks (logements achevés et non écoulés) pourront augmenter à court ou moyen terme, s'ils ne trouvent pas preneurs à leur achèvement. Si les stocks augmentaient de façon démesurée, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou en réduire la taille. Il pourrait en résulter un ralentissement plus important que prévu des mises en chantier d'habitations.
- Les Canadiens continuent de s'endetter; leur rythme d'endettement demeure toutefois stable et de beaucoup inférieur à la moyenne des années passées. Malgré tout, la dette des ménages reste relativement élevée. Ces facteurs, conjugués aux prix sans précédent relevés dans certains centres urbains, ont rendu l'économie nationale plus vulnérable à certains chocs économiques. Par exemple, si les taux hypothécaires venaient à augmenter rapidement ou si la conjoncture devait se détériorer sérieusement sur le marché du travail, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cette situation risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des logements et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation. Cela pourrait se produire à court terme, mais les effets ne seraient pas immédiats pour la plupart des ménages endettés parce que la majorité des prêts hypothécaires sont à modalités fixes.

- Une croissance économique plus forte que prévu aux États-Unis pourrait favoriser l'économie canadienne et se solder par une inflation plus importante que celle attendue. De novembre 2013 à mars 2014, l'Indice des prix à la consommation (IPC) désaisonnalisé de Statistique Canada s'est accru mois après mois; si cette tendance s'accélère, les taux hypothécaires pourraient être majorés plus tôt que prévu alors que les marchés financiers anticiperont les hausses du taux de financement à un jour de la banque centrale.
- Les économies de la Chine et d'autres pays émergents demeurent vulnérables au resserrement du crédit et à l'incertitude politique, ce qui pourrait peser sur la reprise économique mondiale et le système financier international et, par conséquent, nuire à la demande d'exportations canadiennes, contribuer à affaiblir notre économie nationale et éventuellement diminuer la demande de logements.

Abbotsford-Mission

- Les mises en chantier d'habitations devraient ralentir en 2014.
- Les logements collectifs, qui englobent les appartements locatifs, compteront pour plus de la moitié des habitations mises en chantier dans la région d'Abbotsford-Mission en 2014 et en 2015.
- Les ventes MLS® devraient augmenter légèrement en 2014 dans la région d'Abbotsford-Mission et sur le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser.
- Selon les prévisions, le taux d'inoccupation des appartements locatifs restera prêt de 3,0 %, au cours des deux prochaines années.
- Les employeurs offriront davantage de postes à temps plein, l'économie de la région connaissant un élan.

Figure 1



Source et prévisions : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Ralentissement prévu des mises en chantier d'habitations dans la RMR d'Abbotsford Mission

La construction d'habitations a été intense dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Abbotsford-Mission l'an dernier. Les 749 mises en chantier enregistrées en 2013 représentaient un sommet inégalé depuis 2008. Les logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont compté pour près des trois quarts des habitations mises en chantier. Ces proportions sont comparables à celles relevées en 2008, et cette tendance devrait se maintenir en 2014 et en 2015.

Le marché du neuf a connu un début d'année plutôt lent en 2014. On a dénombré 49 mises en chantier entre janvier et mars cette année, soit 43 maisons individuelles et 6 logements collectifs. Cette situation contraste avec les 175 enregistrées durant la même période l'an dernier, et s'explique par un recul dans le segment des collectifs. En effet, 131 mises en chantier ont été relevées dans ce segment au premier trimestre de 2013, alors que l'activité était comparable du côté des maisons individuelles.

Même si elles ont diminué d'une année sur l'autre au début de 2014, les mises en chantier d'habitations devraient s'accélérer pendant le reste de l'année. Leur nombre total diminuera cependant pour s'établir à 710 en 2014, par comparaison à 749 en 2013, puis à 650 en 2015. Les mises en chantier de maisons individuelles prévues, soit 200 en 2014 et 190 en 2015, seront comparables à l'an dernier. Les mises en chantier de logements collectifs se chiffreront à 510 en 2014 et à 460 en 2015.

L'intérêt pour la construction d'appartements locatifs s'est ravivé l'an dernier; ceux-ci ont en effet compté pour près de la moitié des logements collectifs mis en chantier en 2013. Il s'agissait du premier ajout au parc locatif primaire de la RMR en dix ans. L'offre de logements locatifs a été stimulée par une tendance à la baisse du taux d'inoccupation global et par une diminution du taux d'inoccupation dans les immeubles de construction récente, qui témoigne d'une volonté des locataires d'occuper des logements relativement neufs. On compte 6 mises en chantier de logements collectifs depuis le début de l'année, par comparaison à 131 durant le premier trimestre de 2013 (56 maisons en rangée en copropriété et 75 appartements locatifs).

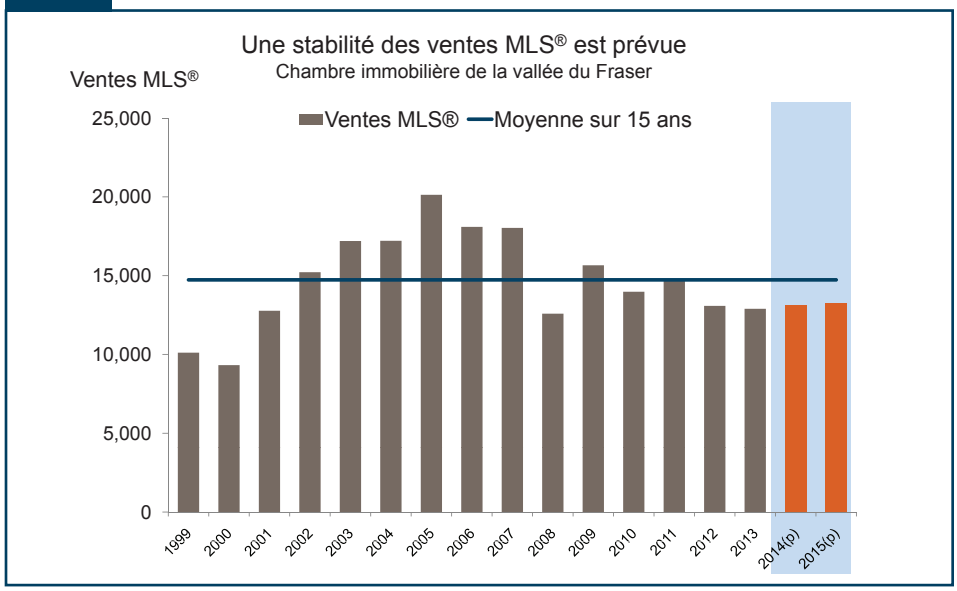
La demande d'appartements en copropriété neufs devrait se maintenir. Les logements situés à distance de marche ou à proximité des commodités et des axes de transport en commun se sont bien vendus ces dernières années. Les constructeurs ont su offrir de nouveaux produits répondant à la demande : en mars 2014, il n'y avait aucun appartement en copropriété achevé et non écoulé sur le marché de la RMR

d'Abbotsford-Mission. Cette absence de stocks est de bon augure pour les constructeurs qui ont des ensembles en construction ou en projet. En mars 2014, on comptait 192 appartements en copropriété en construction, et tous avaient été mis en chantier durant le deuxième semestre de 2013.

Les perspectives pour la construction d'habitations neuves à entrée privée (maisons individuelles, jumelés et maisons en rangée) varient en fonction des catégories. Les stocks de maisons individuelles ont affiché une tendance à la baisse au cours des 18 derniers mois et ont atteint en mars leur niveau le plus bas depuis septembre 2006. Il est prévu que les stocks continueront de s'amoindrir, compte tenu de la diminution des mises en chantier d'habitations de ce type et des taux d'écoulement mensuels des logements nouvellement achevés[1], qui sont inférieurs à la moyenne à long terme.

À l'opposé des maisons individuelles, les stocks de maisons en rangée ont augmenté au cours des 18 derniers mois, le taux d'achèvement ayant dépassé le taux d'écoulement. À l'heure actuelle, on compte dans la RMR 75 maisons en rangée achevées et non écoulées et 61 en construction. En mars 2012, les chiffres correspondants s'élevaient à 9 et à 164, respectivement. L'offre grandissante d'unités achevées et non écoulées ralentira les mises en chantier sur ce marché au cours des prochaines années. On prévoit 100 mises en chantier de maisons en rangée en 2014 et 85 en 2015.

Figure 2



Sources : Association canadienne de l'immeuble; SCHL (prévisions)

Le marché de la revente gardera le rythme dans la vallée du Fraser

Tous les aspects du marché de la revente devraient progresser à un rythme modéré, mais régulier, au cours des deux prochaines années sur le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser[2]. Le jeu de l'offre et de la demande devrait continuer d'être équilibré et contribuer ainsi à la stabilité des prix.

Les ventes MLS® ont atteint un point tournant dans la vallée du Fraser. Au premier trimestre de 2014, les ventes ont augmenté de 20 % en glissement annuel. Cependant, les tendances observées durant cette période ne sont pas nécessairement représentatives des tendances prévues pour le reste de l'année. Au premier trimestre de l'an dernier, la revente avait atteint l'un de ses plus bas niveaux en 15 ans; pourtant, neuf mois plus tard, les ventes avaient rejoint celles de l'année précédente. Il est prévu que 13 100 transactions seront conclues en 2014, en légère hausse par rapport à 2013, et 13 250 en 2015. Les bas taux hypothécaires, la croissance de l'économie, une légère progression de l'emploi et une migration nette positive stimuleront les achats d'habitations.

Alors que les ventes annuelles augmenteront légèrement, les nouvelles inscriptions sur le marché de la revente diminueront quelque peu. Il est prévu que les nouvelles inscriptions demeureront comparables à celles de 2013 et baisseront pour se fixer à 25 750 en 2014 et à 25 600 en 2015. Le repli de l'offre, conjugué à une demande en croissance graduelle, témoigne de conditions équilibrées sur le marché; les acheteurs et les vendeurs ne sont donc pas pressés de conclure une transaction. Par conséquent, une légère hausse des prix est prévue pour les deux prochaines années. On s'attend à

[1] L'écoulement des logements dès leur achèvement peut être un indicateur des ventes sur plan.

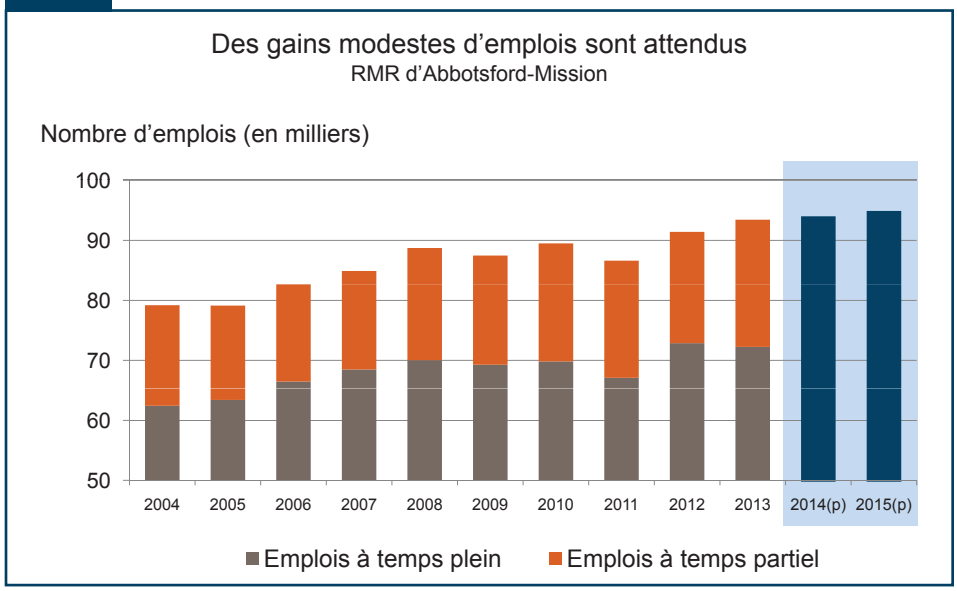
[2] Le territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser comprend North Delta, Surrey, White Rock, Langley, Abbotsford et Mission.

ce que le prix de revente moyen se chiffre à 505 000 $ en 2014 et à 515 000 $ en 2015.

Toutes les collectivités du territoire de la chambre immobilière de la vallée du Fraser ont enregistré des hausses des ventes au premier trimestre. Les augmentations les plus importantes ont été enregistrées à White Rock et à Mission, où il s'est vendu au moins 30 % d'habitations de plus au premier trimestre de 2014 qu'à pareille période l'an dernier. Les ventes y ont été stimulées par une activité accrue dans le segment des maisons individuelles. Les ventes de logements collectifs ont monté à White Rock mais ont baissé à Mission par rapport à la même période l'an dernier. Le marché de la revente de Langley a également été plus actif en glissement annuel, tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. Par rapport au premier trimestre de 2013, les ventes de maisons individuelles, de maisons en rangée et d'appartements en copropriété ont augmenté de 17 %, 29 % et 4 % respectivement.

Dans la région d'Abbotsford-Mission, les ventes MLS® devraient augmenter pour se chiffrer à 2 560 en 2014 (+7 %) et à 2 645 en 2015. Bien que cette activité soit plus intense que celle des dernières années, elle reste inférieure à la moyenne de 15 ans, qui s'établit à 2 912. La croissance des prix demeurera stable durant la période prévisionnelle en dépit d'une augmentation de la demande sur le marché de l'existant, car les ventes continuent de tendre vers les logements collectifs, qui sont généralement moins chers que les maisons individuelles. Les logements collectifs représentaient le tiers de

Figure 3



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

l'ensemble des reventes il y a dix ans, comparativement à près de 40 % l'an dernier.

Le taux d'inoccupation diminuera sur le marché des logements locatifs

Le taux d'inoccupation des appartements a suivi une tendance à la baisse dans la RMR d'Abbotsford-Mission ces dernières années. Il se chiffrait à 3,2 %[3], toutes catégories de logement confondues, en octobre 2013. Il est prévu que l'économie se développera, ce qui devrait stimuler les investissements des entreprises et créer des emplois dans la région. Ces facteurs favoriseront les mouvements dans le marché locatif. Les bas taux hypothécaires inciteront les locataires actuels à devenir propriétaires d'une habitation; l'amélioration des conditions sur le marché du travail stimulera la demande de logements locatifs, en particulier chez les jeunes. On prévoit que ces mouvements feront légèrement baisser le taux d'inoccupation des appartements; celui-ci se chiffrera à 3,1 % cette année et à 3,0 % en 2015.

L'offre exercera une légère pression à la hausse sur le taux d'inoccupation. Les constructeurs d'habitations de la région ont recommencé à s'intéresser aux logements locatifs traditionnels : ils en ont mis 280 en chantier l'an dernier et ainsi augmenté de 7,5 % l'offre d'unités expressément bâties pour être données en location. Ces logements sont construits dans des secteurs recherchés, à proximité des commodités et des axes de transport. On enregistrait l'an dernier le premier ajout au parc locatif traditionnel depuis 2005.

Le loyer moyen devrait augmenter légèrement en glissement annuel. Les majorations les plus marquées devraient être observées dans les immeubles construits en 2000 ou après; la demande pour les unités situées dans ces immeubles est vive

[3] Enquête sur le marché locatif réalisée en 2013 par la SCHL

et les taux d'inoccupation y sont inférieurs à 2 % depuis deux ans. Ainsi, les logements locatifs neufs achevés en 2014 et en 2015 devraient tous être écoulés dans un laps de temps relativement court. Le loyer moyen augmentera dans les immeubles bâtis avant 2000, mais moins rapidement que celui des unités neuves, en raison d'un repli de la demande, comme en témoigne la montée des taux d'inoccupation dans ces immeubles.

La croissance économique positive stimule la demande d'habitations

La croissance de l'emploi sera modeste dans la RMR et stimulera la demande de logements cette année et l'an prochain. De 5,5 % en 2012, elle est descendue à 2,3 % en 2013. Malgré ce ralentissement, elle est demeurée positive et a dépassé les taux observés dans l'ensemble de la province et dans la RMR de Vancouver. Le ralentissement devrait se poursuivre cette année, et le taux de croissance s'établira à 0,5 %. Avec la reprise prévue des économies de la province, du Canada et du monde en 2015, le taux devrait remonter à 1,0 %.

Il est à prévoir que le nombre d'emplois augmentera au fur et à mesure que l'économie de la province reprendra de la vigueur ces deux prochaines années. La conjoncture favorable incitera les gens à intégrer ou à réintégrer la population active, ce qui devrait accroître le nombre de personnes à la recherche active d'un emploi. Par conséquent, on prévoit que le taux de chômage dans la RMR d'Abbotsford-Mission restera à son niveau actuel de 7,8 %.

Grâce à un élan économique renouvelé, le marché du travail devrait tendre vers une offre accrue d'emplois à temps plein. L'an dernier, le nombre d'emplois de ce type a connu un fléchissement de 0,9 % dans la RMR d'Abbotsford-Mission. Cette perte a été compensée par une augmentation de 14,3 % en glissement annuel des emplois à temps partiel. Par conséquent, la rémunération hebdomadaire moyenne a légèrement baissé (-1,1 %) d'une année sur l'autre en 2013.

La migration dans la RMR d'Abbotsford-Mission devrait être comparable à celle des dernières années; la projection des gains migratoires nets est de 1 170 en 2014 et de 1 200 en 2015. L'émigration interprovinciale, c'est-à-dire les personnes qui quittent la province pour aller vivre ailleurs au pays, sera le principal facteur qui tempérera la migration nette dans la RMR. Ce phénomène devrait annuler en partie les gains nets modestes attribuables à la migration internationale.

Les gains prévus au chapitre de l'emploi et de la migration favoriseront la formation de ménages. Au cours des deux prochaines années, la RMR d'Abbotsford-Mission devrait gagner près de 3 500 ménages[4], ce qui représente une augmentation de 5,1 % par rapport au niveau de 2013. Par comparaison, le taux de croissance sera plus modeste, 3,7 %, dans la RMR de Vancouver durant la même période.

[4] Données tirées des projections démographiques infraprovinciales de BC Stats (P.E.O.P.L.E. 2013)

Tendances en bref

Les facteurs clés et leur effet sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Il est prévu que les taux hypothécaires subiront une augmentation graduelle constante vers la fin de la période prévisionnelle. L'aspect graduel de cette augmentation gardera les taux hypothécaires à des niveaux faibles dans une perspective historique et appuiera la demande d'habitations.
Population	La croissance démographique est en légère augmentation dans la région d'Abbotsford-Mission et soutiendra la demande d'habitations. La migration infraprovinciale, c'est-à-dire l'établissement de personnes en provenance d'autres régions de la province, demeurera le principal moteur de la croissance de la population et des ménages.
Emploi	L'emploi devrait augmenter de 0,5 % en 2014 et de 1,0 % en 2015, et les gains les plus importants seront enregistrés dans le segment des emplois à temps plein. La hausse de l'emploi, en particulier dans ce segment, appuiera la demande d'habitations.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne devrait augmenter au fur et à mesure que l'économie reprendra de la vigueur et que le nombre d'emplois à temps plein augmentera. Cette tendance appuiera la demande sur le marché locatif et le marché des habitations pour propriétaires-occupants.
Marché de la revente	Les ventes MLS® dans la vallée du Fraser devraient augmenter modestement durant la période prévisionnelle. Les nouvelles inscriptions seront stables, ce qui devrait exercer une légère pression à la hausse sur les prix. La correspondance entre l'offre et la demande constituera un indicateur des conditions équilibrées sur le marché prévues pour la vallée du Fraser au cours des deux prochaines années. La demande d'habitations sur le marché de la revente sera plus élevée dans la RMR d'Abbotsford-Mission que dans l'ensemble de la vallée du Fraser, mais les prix augmenteront peu. Cette prévision tient compte de la proportion croissante de logements collectifs sur le marché de la revente.
Logements nouvellement achevés et non écoulés	Les constructeurs d'habitations seront incités à maintenir le niveau actuel de mises en chantier de maisons individuelles et d'appartements, puisque les stocks (unités nouvellement achevées et non écoulées) de ces types de logements ont diminué en 2013. Par contre, les stocks de maisons en rangée ont augmenté au cours de la dernière année.
Taux d'inoccupation[5]	Le taux d'inoccupation devrait diminuer légèrement dans la région d'Abbotsford-Mission durant la période prévisionnelle, pour s'établir à 3,1 % en 2014 et à 3,0 % en 2015, en raison de la demande soutenue de logements locatifs dans la région. Les constructeurs d'habitations ont pris bonne note de cette demande. Les logements locatifs qui ont été mis en chantier l'an dernier viendront s'ajouter au parc locatif primaire en 2014 et en 2015.

[5] Le taux d'inoccupation des appartements est celui du marché primaire.

Résumé des prévisions
RMR de Vancouver
Printemps 2014

	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	4 798	4 516	4 004	4 250	6,1	4 220	-0,7
Logements collectifs	13 069	14 511	14 692	14 350	-2,3	14 180	-1,2
Jumelés	502	480	510	500	-2,0	300	-40,0
Maisons en rangée	2 836	2 389	2 373	2 200	-7,3	2 080	-5,5
Appartements	9 731	11 642	11 809	11 650	-1,3	1 180	-89,9
Tous types de logement confondus	17 867	19 027	18 696	18 600	-0,5	18 400	-1,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	1 074 379	1 224 974	1 456 875	1 430 000	-1,8	1 500 000	4,9
Prix médian ($)							
Logements individuels	798 000	899 000	1 099 000	1 040 000	-5,4	1 070 000	2,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-0,3	-0,5	-1,0	-0,2	-	0,3	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	32 936	25 445	28 985	30 000	3,5	28 750	-4,2
Nouvelles inscriptions MLS®	61 307	60 015	56 476	59 100	4,6	56 900	-3,7
Prix MLS® moyen ($)	779 730	730 063	767 765	786 500	2,4	793 000	0,8
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,4	1,8	1,7	1,9	0,2	1,8	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 237	1 261	1 281	1 300	-	1 330	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	964	982	1 005	1 020	-	1 050	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	1 250 700	1 274 400	1 273 300	1 291 100	1,4	1 314 400	1,8
Croissance de l'emploi (%)	2,6	1,9	-0,1	1,4	-	1,8	-
Taux de chômage (%)	7,3	6,7	6,6	6,0	-	5,9	-
Migration nette	28 287	26 201	23 874	24 300	1,8	25 000	2,9

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 Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Résumé des prévisions RMR d'Abbotsford-Mission Printemps 2014							
	2011	2012	2013	2014p	Var. en %	2015p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	279	224	201	200	-0,5	190	-5,0
Logements collectifs	258	147	548	510	-6,9	460	-9,8
Jumelés	2	2	0	0	n/a	0	n/a
Maisons en rangée	135	88	91	100	9,9	90	-10,0
Appartements	121	57	457	410	-10,3	370	-9,8
Tous types de logement confondus	537	371	749	710	-5,2	650	-8,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	566 430	571 386	574 842	580 000	0,9	595 000	2,6
Prix médian ($)							
Logements individuels	549 900	528 037	565 000	555 000	-1,8	570 000	2,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (C.-B.)	-0,4	-0,8	-1,0	-0,8	-	0,4	-
Marché de la revente (1)							
Ventes MLS®	14 727	13 083	12 895	13 100	1,6	13 250	1,1
Nouvelles inscriptions MLS®	28 297	27 786	25 964	25 750	-0,8	25 600	-0,6
Prix MLS® moyen ($)	502 562	483 730	490 433	505 000	3,0	515 000	2,0
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	6,7	4,2	3,2	3,1	-0,1	3,0	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	800	818	820	830	-	850	-
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	663	661	676	685	-	695	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3,00 - 3,50	-	3,20 - 4,25	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	86 600	91 400	93 500	94 000	0,5	94 900	1,0
Croissance de l'emploi (%)	-3,2	5,5	2,3	0,5	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	8,9	7,9	7,8	7,8	-	7,8	-
Migration nette	863	1 343	1 138	1 170	2,8	1 200	2,6

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®), chambre immobilière de la vallée du Fraser (les chiffres peuvent différer de ceux de l'ACI, car ils n'englobent que les maisons individuelles et les copropriétés),Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

1 Cette section traite du marché de la revente sur le territoire de la chambre immobilière de la valée du Fraser qui est composé des agglomérations suivantes: RMR d'Abbotsford (ville

**Variation supérieure à 200 %

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.

© 2014, 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!

Portail de l'information sur le marché de l'habitation

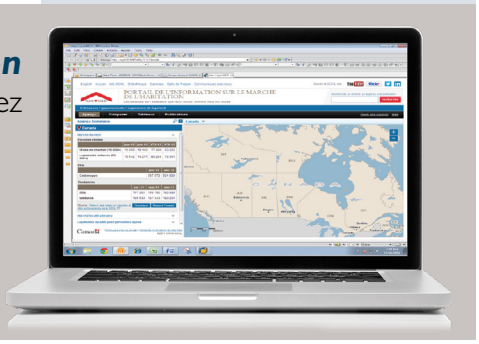
Les données sur l'habitation que vous voulez, comme vous les voulez

Sauvegarder et partager des données, des tableaux et des graphiques

AVENIR

Un nouvel outil Web novateur

Accédez rapidement et facilement des données sur l'habitation de la SCHL



64365_2014_B01