PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Ottawa[1]

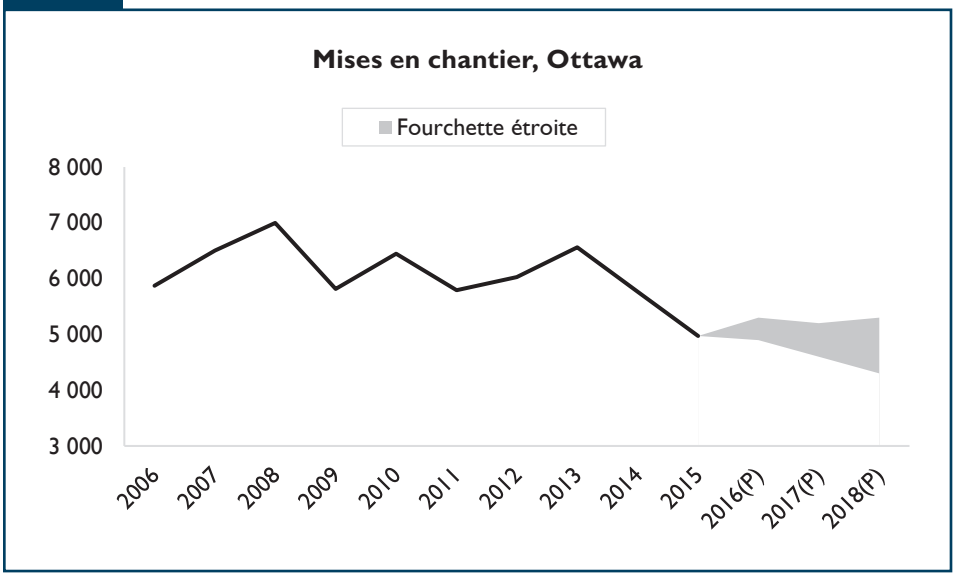
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[2]

- Un peu moins d'habitations seront commencées en 2017 et en 2018 en raison d'une diminution des mises en chantier d'appartements en copropriété.
- Les ventes MLS® diminueront quelque peu en 2017 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa après une forte croissance pendant deux années consécutives.
- Les prix MLS® continueront d'augmenter légèrement, suivant l'inflation, tandis que le marché de la revente demeurera équilibré.
- Le taux d'inoccupation sur le marché locatif primaire diminuera légèrement alors que la demande d'appartements locatifs s'intensifie.

Figure 1



Source : SCHL ; (P) = Prévision de la SCHL

[1] partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

[2] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
3 Marché de la revente
5 Marché locatif
5 Aperçu de la conjoncture économique
6 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
11 Résumé 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

Selon les prévisions, entre 4 600 et 5 200 logements seront commencés en 2017 et entre 4 300 et 5 300 en 2018. Bien que des gains modestes de l'emploi et du revenu soient attendus pendant l'horizon prévisionnel, la construction d'habitations ralentira pendant ces deux années en raison d'une réduction des mises en chantier d'appartements en copropriété. Les maisons en rangée atténueront en partie la baisse de l'activité de mises en chantier au cours des deux années à venir alors qu'elles se taillent une place de plus en plus importante sur la scène de la construction d'Ottawa.

Les mises en chantier de maisons individuelles devraient aussi baisser, bien que modestement, au cours des deux prochaines années. Même si les mises en chantier de maisons individuelles n'ont pas atteint les moyennes historiques, leur nombre semble se maintenir entre 1 700 et 2 000 par année. Pour 2017, le nombre de mises en chantier devrait se situer dans cette fourchette et osciller entre 1 500 et 2 100 en 2018. La construction de maisons individuelles reprend tranquillement après un net recul en 2012; de janvier à août 2016, elle a augmenté de 1,5 % par rapport à la même période l'année dernière.

Les mises en chantier de logements collectifs[3] devraient se situer entre 2 900 et 3 200 en 2017 et entre 2 800 et 3 200 en 2018. Les mises en chantier de logements collectifs souffrent de la faiblesse persistante de la construction d'appartements en copropriété. De janvier à août, les mises en chantier d'appartements en copropriété ont chuté de 44 % par rapport à 2015. Bien qu'il s'écoule progressivement, un important stock d'appartements en copropriété invendus[4] a freiné l'élan de la construction des dernières années. Il y a regain d'intérêt pour la construction de logements locatifs étant donné le vieillissement de ce parc de logements; au cours des dernières années, les mises en chantier d'appartements destinés au marché locatif primaire représentaient environ la moitié des mises en chantier d'appartements en copropriété. Pour soutenir la demande de logements locatifs, les constructeurs misent peut-être sur la demande en baisse des accédants à la propriété, sur les niveaux élevés d'immigration et sur l'abordabilité relative de la location. Toutefois, l'augmentation du nombre d'appartements destinés au marché locatif traditionnel ne suffira pas à compenser la baisse des mises en chantier d'appartements en copropriété.

Une autre tendance manifeste à Ottawa est la popularité grandissante des maisons en rangée. Au cours des six premiers mois de l'année, les maisons en rangée en propriété absolue sur le marché du neuf se sont vendues en moyenne 166 000 $ de moins que les maisons individuelles et 86 000 $ de moins que les appartements dans des tours d'habitation. Pour certains ménages, les maisons en rangée représentent le compromis parfait pour ceux qui cherchent un logement relativement plus spacieux à un prix inférieur à celui d'une maison individuelle. Par ailleurs, les maisons en rangée neuves se trouvent de plus en plus dans les banlieues rapprochées du centre, tandis que les mises en chantier de maisons individuelles se font en grande partie dans les banlieues éloignées, ce qui rend les maisons en rangée encore plus populaires auprès des ménages qui préfèrent les secteurs plus centraux.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

[3] Le segment des logements collectifs comprend les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.

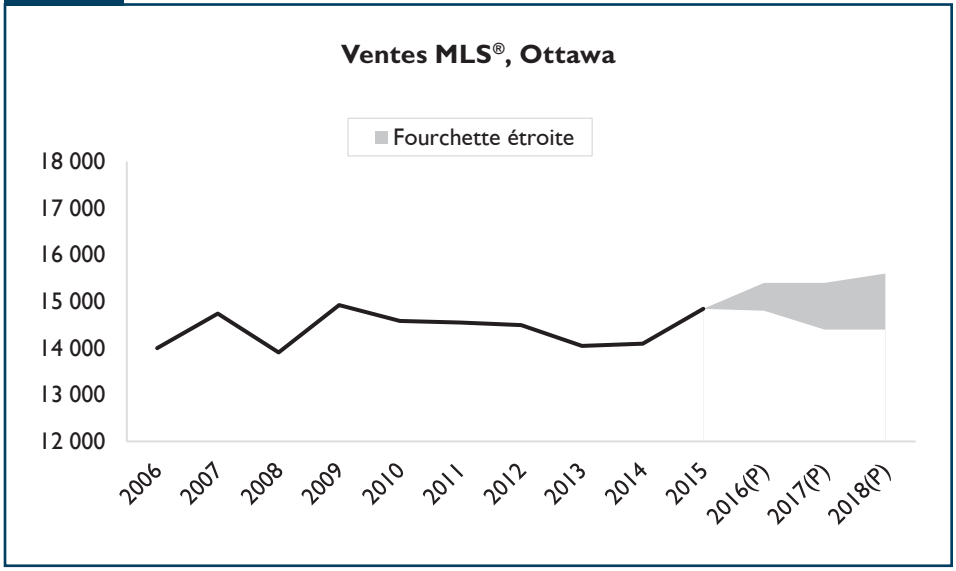
[4] De 2004 à 2014, les appartements en copropriété ont représenté en moyenne 85 % de l'ensemble de la construction d'appartements. En 2015, la part des mises en chantier d'appartements en copropriété a baissé pour s'établir à 54 % de l'ensemble des mises en chantier d'appartements. Jusqu'à présent en 2016, la part des mises en chantier d'appartements en copropriété représente 68 % de l'ensemble des mises en chantier. Ce pourcentage est inférieur à celui de la même période l'année dernière, qui était de 84 %.

Marché de la revente

Les ventes de logements existants devraient diminuer légèrement en 2017 par rapport à 2016 et se situer entre 14 400 et 15 400 et entre 14 400 et 15 600 en 2018. Le cumul annuel des ventes MLS®[5] s'est accru de 6,4 % de janvier à août par rapport à celui de la même période l'année dernière après avoir affiché un résultat déjà élevé en 2015. La faible croissance des prix associée aux taux hypothécaires à des planchers historiques a permis de maintenir les frais de remboursement hypothécaire à un niveau stable de 15 % du revenu total moyen des ménages au cours des trois dernières années, ce qui a soutenu la demande de logements pour propriétaires-occupants. Une hausse graduelle des taux hypothécaires doublée d'un affaiblissement de la croissance de l'emploi en 2017 et en 2018 fera légèrement fléchir les ventes, ce qui entraînera des résultats inférieurs à ceux de 2016.

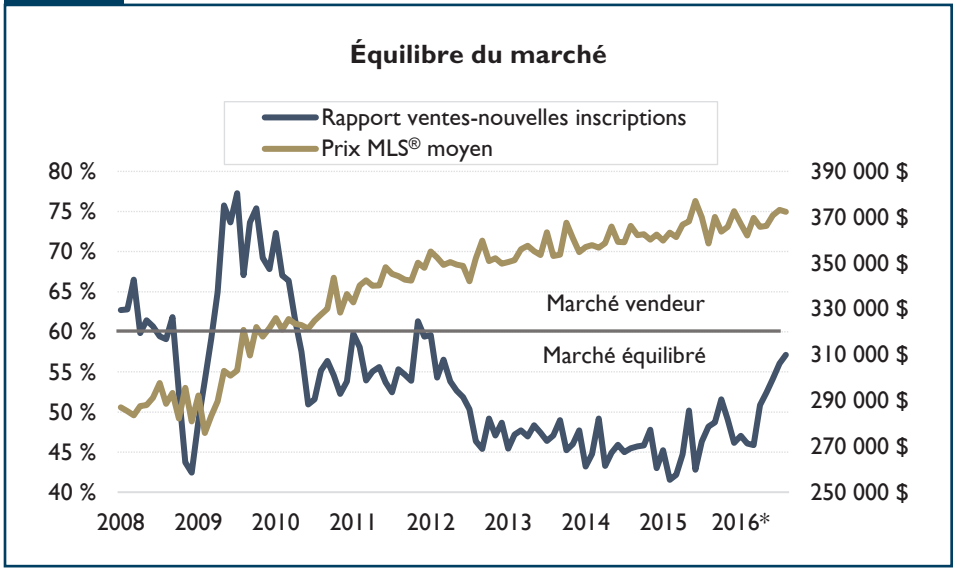
Ce sont les ventes de maisons individuelles qui ont stimulé le marché de la revente en 2016 : elles sont en hausse de 7,5 % pour la période de janvier à août. Jusqu'à présent cette année, le pourcentage des ventes de maisons individuelles est passé de 57 %, au cours des dernières années, à 61 %. Au deuxième trimestre de 2016, l'écart entre le prix d'une maison individuelle sur le marché du neuf et sur celui de la revente était encore important (83 000 $), soit 16 % plus bas, ce qui a soutenu la valeur des maisons existantes. Les ventes de maisons individuelles continueront de soutenir l'activité sur le marché de la revente et la croissance des prix MLS puisqu'elles demeurent le type d'habitation le plus recherché. La demande soutenue ou grandissante associée à la baisse de l'offre (en termes de mises en chantier) a assuré la croissance des prix des maisons individuelles.

Figure 2



Source : ACI ; (P) = Prévision de la SCHL

Figure 3



Source: SCHL, adaptation de données de l'ACI
* Données au 31 août

Les ventes sur le marché de la copropriété[6] ont bénéficié de la popularité des maisons en rangée en copropriété cette année. Les maisons en rangée sont le type d'habitation le moins cher sur le

[5] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

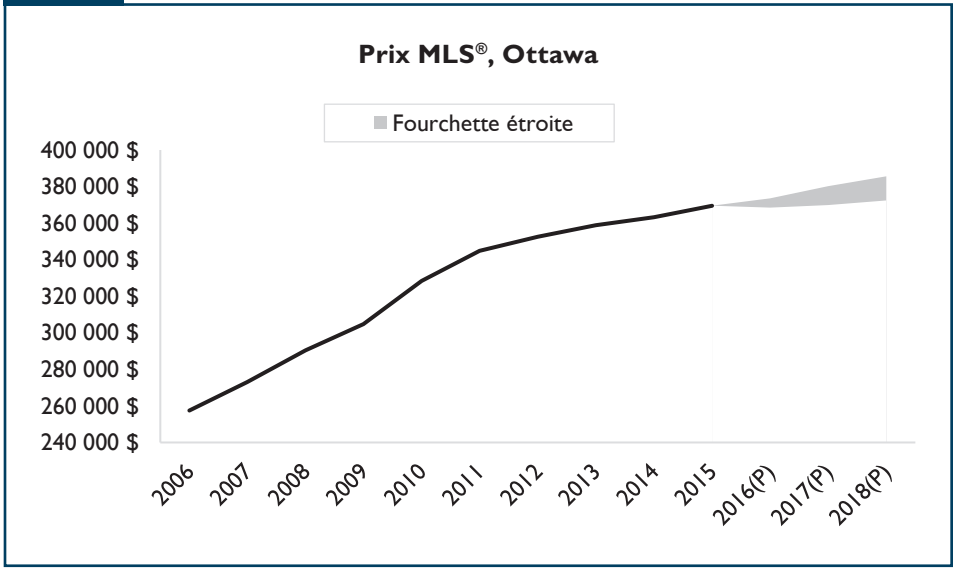
[6] Les logements en copropriété comprennent les appartements, maisons en rangée et maisons en rangée superposées en copropriété. Sur le marché des copropriétés, les appartements représentent environ la moitié des transactions, tandis que les maisons en rangée en constituent environ le tiers, la part de marché restante étant accaparée par les maisons en rangée superposées. Au total, les ventes de copropriétés représentent en moyenne 20 % de l'ensemble de l'activité sur le marché de l'existant.

marché; c'est pourquoi la demande demeure stable à Ottawa depuis 2014 dans ce segment. Cette tendance se poursuivra pendant l'horizon prévisionnel puisque les prix de ces maisons ont très peu fluctué depuis 2012, ce qui assure une demande ferme pour ces logements. D'un autre côté, les ventes d'appartements en copropriété ont atteint jusqu'à présent cette année leur plus haut niveau depuis 2013. Les prix réels de ces logements ont diminué pendant trois années consécutives, ce qui rend les appartements en copropriété existants attrayants pour les acheteurs qui fondent leur décision sur le prix.

Cette année encore, c'est Orléans qui a obtenu la plus grosse part des ventes totales en milieu urbain, soit 18 %. La popularité d'Orléans s'explique par sa proximité du centre-ville et ses prix plus abordables comparativement aux secteurs de l'ouest qui sont également à proximité du centre. La part grandissante des ventes enregistrées à Orléans se traduit par un taux de renouvellement des ventes élevé puisque l'offre n'y augmente pas aussi vite que dans les secteurs de l'ouest. Pour l'horizon prévisionnel, on s'attend à ce que les secteurs de l'ouest d'Ottawa continuent de dominer le marché du neuf comme le marché de la revente, puisque la forte croissance de la population y soutiendra la demande de logements.

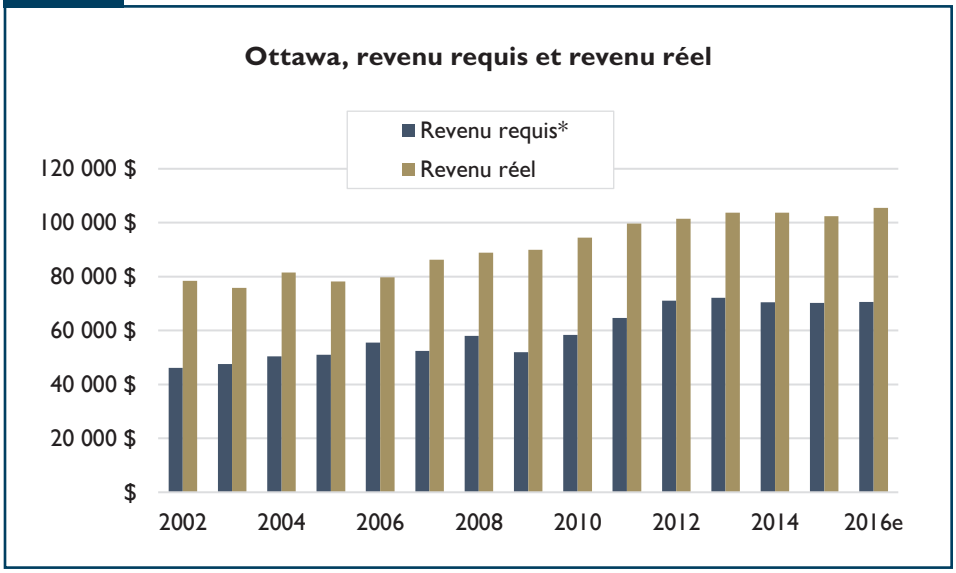
De janvier à août, le nombre total des inscriptions a reculé de 6,3 % par rapport à la même période l'année dernière, alors que les ventes ont augmenté de 6,5 %. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) désaisonnalisé moyen est passé de 45 % à 51 % en glissement annuel[7]. En tenant compte des différents segments du marché, le RVNI des logements en propriété absolue est très semblable à celui de l'ensemble du marché. De plus, la forte demande dans le segment des copropriétés, malgré une hausse des inscriptions, a permis au RVNI moyen d'atteindre 38 % de janvier à août cette année alors qu'il était à 35 % pour la

Figure 4



Source : ACI ; (P) = Prévision de la SCHL

Figure 5



Source : SCHL (adaptation de données de Statistique Canada), ACI e : estimation
* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

[7] La fourchette de référence d'un marché équilibré se situe entre 40 % et 60 %, ce qui signifie que l'offre suit étroitement la demande.

même période l'année dernière. En août, le RVNI désaisonnalisé du segment des logements en propriété absolue était de 63 %, contre 46 % pour le segment des copropriétés. Cependant, comme les ventes et les inscriptions diminueront en 2017, le RVNI global demeurera relativement stable par rapport à 2016, signe que la conjoncture du marché reste équilibrée.

Étant donné que le RVNI au cours de l'horizon prévisionnel demeurera inchangé par rapport à 2016, les prix croîtront, mais de façon modeste, en 2017 et 2018, surtout en raison de la hausse constante des prix des maisons individuelles. Le prix MLS® moyen des habitations devrait se situer entre 369 800 $ et 380 200 $ en 2017 et entre 372 400 $ et 385 600 $ en 2018.

Vu la croissance modeste des prix et des revenus au cours des quatre dernières années, aucune variation considérable n'a été notée quant à l'abordabilité à Ottawa. Jusqu'ici cette année, la croissance vigoureuse des revenus et la hausse plus modeste des prix ont favorisé l'abordabilité, ce qui s'est peut-être traduit par une progression des ventes. Aucun changement important n'est attendu concernant l'abordabilité au cours de l'horizon prévisionnel puisque les prix et les revenus augmenteront à des rythmes semblables et les taux d'intérêt n'augmenteront que graduellement et légèrement. Tous les indices comme le prix de référence mesuré par l'Indice des prix des propriétés MLS®, l'Indice Composite National de Prix de Maison Teranet – Banque Nationale[MC] et l'Indice des prix des logements neufs n'ont augmenté que légèrement, à des taux voisins de celui de l'inflation.

Marché locatif

En 2017, la demande de logements locatifs devrait augmenter à un rythme plus soutenu que l'offre, ce qui fera diminuer le taux d'inoccupation de 3,4 % en 2016 à 3,0 %. En 2018, ce taux devrait descendre davantage pour s'établir à 2,9 %. La demande augmentera substantiellement en raison des niveaux d'immigration, qui devraient être plus élevés que ceux des dernières années.

Alors que l'offre de logements destinés au marché locatif primaire a dépassé la croissance de la demande en 2015, le taux d'inoccupation a augmenté par rapport à l'année dernière. Quatre cent trente-six logements locatifs ont été ajoutés sur le marché depuis la parution en octobre 2015 de la plus récente Enquête sur les logements locatifs de la SCHL (entre juillet 2015 et juin 2016[8]). Ce chiffre représente une diminution de 35 % par rapport à l'année précédente, mais il est toutefois 24 % plus élevé si on le compare à l'augmentation moyenne de l'offre sur cinq ans. De plus, au cours de la même période, environ 347[9] des 1 511 appartements en copropriété achevés pourraient s'ajouter à l'offre de logements locatifs en 2016. À la fin d'août, 859 logements locatifs étaient en construction, dont la plupart devraient être terminés en 2017 et seront également ajoutés à l'offre de logements locatifs durant l'horizon prévisionnel de deux ans.

Cependant, l'accroissement de l'offre pourrait ne pas être aussi intense qu'en 2015, et, compte tenu de la demande un peu plus forte cette année, le taux d'inoccupation demeurera inchangé de 2015 à 2016 et baissera un peu en 2017, alors que la croissance de la demande devrait surpasser celle de l'offre. La demande de logements locatifs sera stimulée par l'amélioration globale de l'emploi, la faiblesse persistante de la demande des accédants à la propriété et l'augmentation des taux d'immigration. La hausse des salaires devrait également contribuer à la demande grandissante de tous les biens et services, y compris les habitations. Cependant, la hausse des taux hypothécaires en 2017 et en 2018, à partir de leurs planchers historiques, pourrait renverser la situation et soutenir la demande de logements locatifs puisque certains ménages choisiront d'être locataires plutôt que propriétaires. Un taux d'inoccupation plus bas en 2017 pourrait entraîner une augmentation mineure des loyers. La croissance du marché locatif à Ottawa est demeurée relativement stable au fil des ans et n'a jamais dépassé 2 % ou 3 % par année.

Aperçu de la conjoncture économique

L'emploi devrait croître modestement en 2017 et en 2018 après une forte croissance depuis le début de 2016. La croissance du secteur des services soutient l'emploi jusqu'à présent cette année, alors que l'emploi dans le secteur public demeure faible et sous les niveaux élevés de 2015. La croissance de l'emploi dans le secteur des services peut avoir bénéficié d'une confiance accrue des consommateurs, ce qui a encouragé les investissements et la consommation.

La faiblesse de l'emploi chez les 15 à 24 ans à ce jour en comparaison avec 2015 exerce une pression à la

[8] Les appartements locatifs neufs terminés le 30 juin de chaque année sont compris dans l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre de la SCHL.

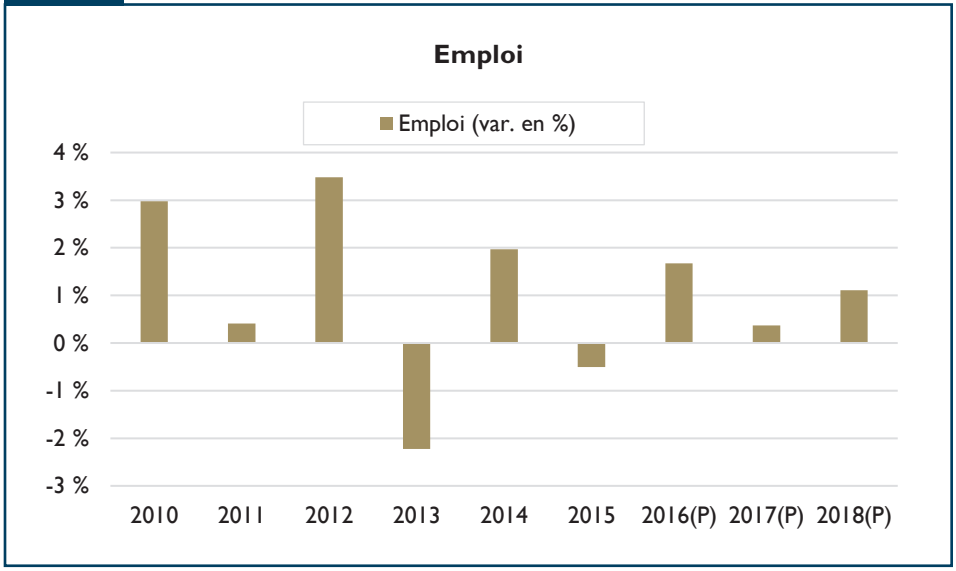
[9] La part des appartements en copropriété détenus par des investisseurs à Ottawa en 2015 était de 23 %. On présume que cette proportion sera la même en 2016.

baisse sur la demande de logements de ce groupe d'âge même si leur niveau d'emploi suit une tendance à la hausse depuis quelques mois. Le groupe d'âge des 15 à 24 ans est surtout composé de locataires. La progression modeste de l'emploi parmi les 25 à 44 ans (les accédants à la propriété potentiels) atténue également la demande de logements pour propriétaires-occupants des personnes qui font partie de ce groupe, mais soutient la demande de logements locatifs.

Jusqu'à présent cette année, le chômage a légèrement augmenté parce que la croissance du nombre de demandeurs d'emplois dépasse celle du nombre d'emplois. On prévoit que la population active s'accroîtra à un rythme plus rapide que celui de l'emploi en 2017, de sorte que le taux de chômage sera légèrement plus élevé qu'en 2016. En 2018, le taux de chômage demeurera inchangé puisque l'emploi et la population active croîtront à des rythmes similaires. Une demande accrue de travailleurs au cours de l'horizon prévisionnel entraînera une légère progression de la rémunération hebdomadaire moyenne en 2017 comme en 2018.

Selon les estimations démographiques de Statistique Canada, la population de la RMR croît à un rythme constant, soit environ 2 % par année, depuis le Recensement de 2011, ce qui donne lieu à une demande stable pour tous les types de logements et modes d'occupation. On s'attend également à ce que les niveaux d'immigration augmentent à un rythme plus soutenu pendant l'horizon prévisionnel qu'au cours des trois dernières années. Au deuxième trimestre de 2016, l'immigration dans la RMR d'Ottawa-Gatineau (comprenant les secteurs de l'Ontario et du Québec) a augmenté de 62 % en glissement annuel. Les immigrants sont généralement locataires pendant les cinq premières années suivant leur arrivée, et la demande de logements locatifs devrait donc augmenter. Cette année, notamment, le pourcentage des immigrants dans la RMR qui sont des réfugiés est plus élevé que celui des immigrants économiques, qui représentaient par le passé la majorité des immigrants.

Figure 6



Source : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada, Enquête sur la population active; (P)= Prévision de la SCHL

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

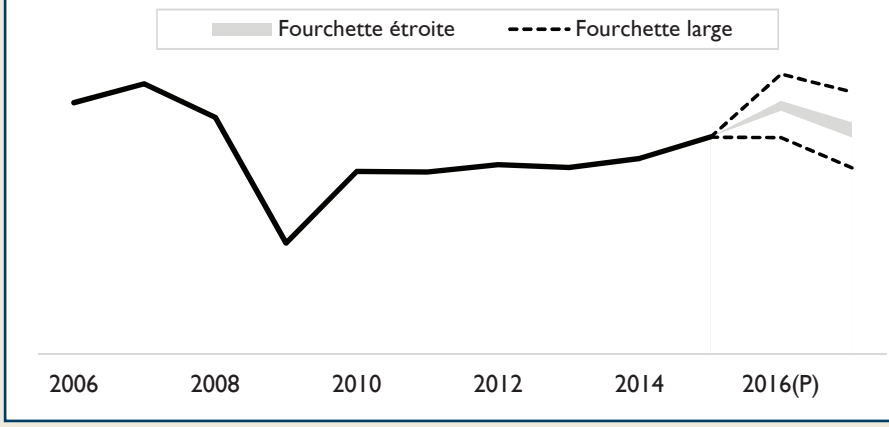
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer près des niveaux actuels jusqu'à la fin de 2016, puis afficher une légère hausse durant l'horizon prévisionnel. Ceci devrait contribuer à une modeste réduction de la demande de logements d'ici la fin de 2018.
Emploi	L'emploi croîtra à un rythme plus modéré en 2017 et en 2018 qu'en 2016, mais il continuera de soutenir la demande de logements.
Revenu	La demande accrue de travailleurs entraînera une plus forte croissance du revenu en 2017 et en 2018, ce qui soutiendra la demande de logements.
Marché de la revente	Même si un faible ralentissement sur le marché de la revente est attendu en 2017, un éventail complet de prix sera toujours offert, ce qui atténuera la demande de mises en chantier.

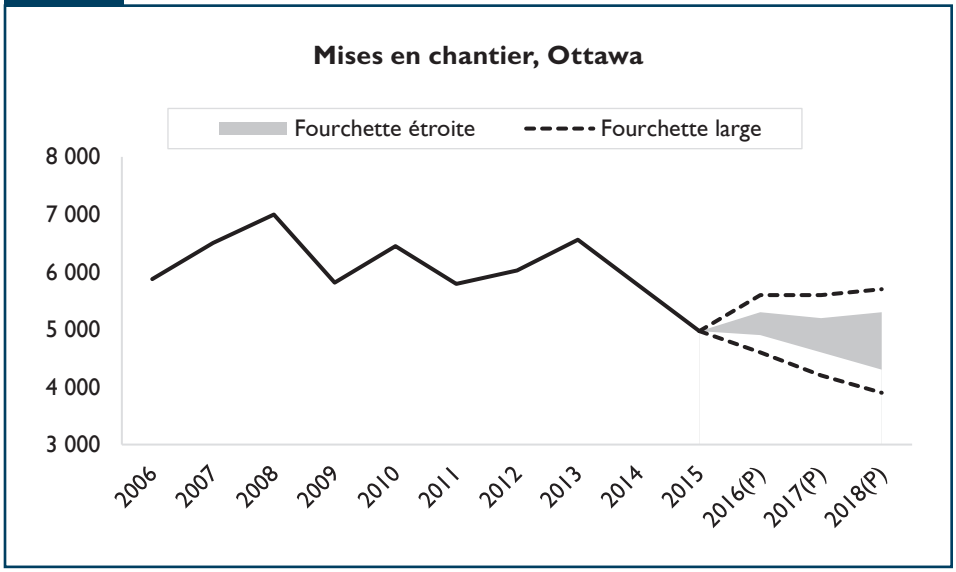
Risques associés aux prévisions

La présence d'incertitudes pose certains risques au sujet des perspectives concernant l'économie et le marché de l'habitation d'Ottawa. Par rapport à nos prévisions, cela peut donner lieu à un éventail plus large de résultats possibles. Notre évaluation des risques à la hausse et à la baisse demeure équilibrée.

Mises en chantier d'habitations

L'écoulement du stock de copropriétés neuves achevées et invendues pourrait être plus lent que prévu, ce qui pourrait amener les constructeurs à réduire plus que prévu le rythme des mises en chantier. Cela pourrait faire tendre le nombre total de mises en chantier vers la limite inférieure de la fourchette large au cours des deux prochaines années. Un écoulement des copropriétés invendues plus rapide que prévu aurait l'effet contraire, de sorte que le nombre total de mises en chantier pourrait s'approcher davantage de la limite supérieure de la fourchette large.

Figure 7

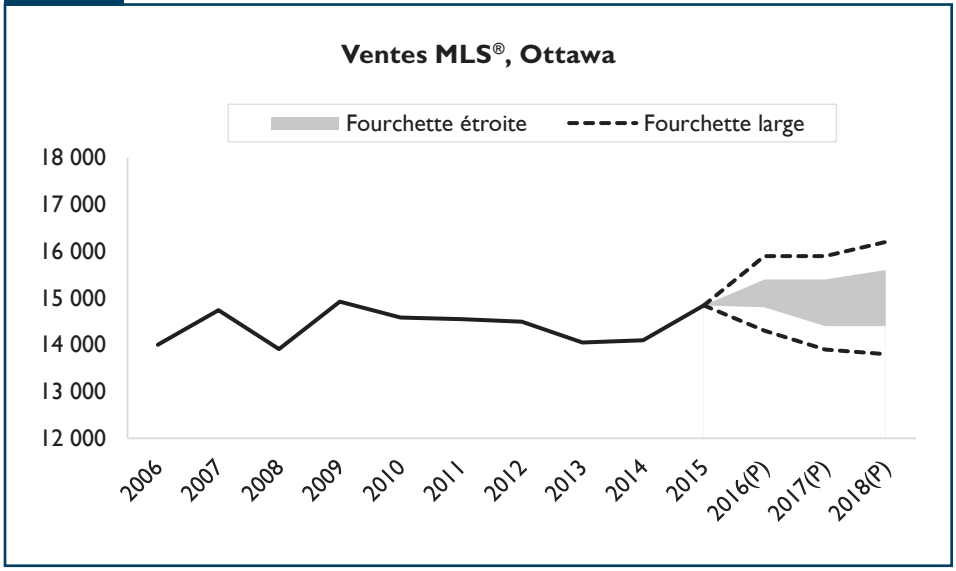


Source : SCHL ; (P) = Prévision de la SCHL

Ventes MLS®

Un accroissement des dépenses dans la capitale nationale pourrait se traduire par une croissance de l'emploi et du revenu plus forte que prévu, ce qui contribuerait à stimuler la demande de logements et ferait tendre les prévisions sur le nombre de ventes vers la limite supérieure de la fourchette large. Par contre, des taux de croissance de l'emploi et du revenu plus bas que prévu pourraient avoir l'effet contraire et les faire tendre vers la limite inférieure de la fourchette large. Une croissance plus faible que prévu de l'emploi et du revenu pourrait freiner davantage la demande et faire baisser davantage les ventes vers la limite inférieure de la fourchette large.

Figure 8

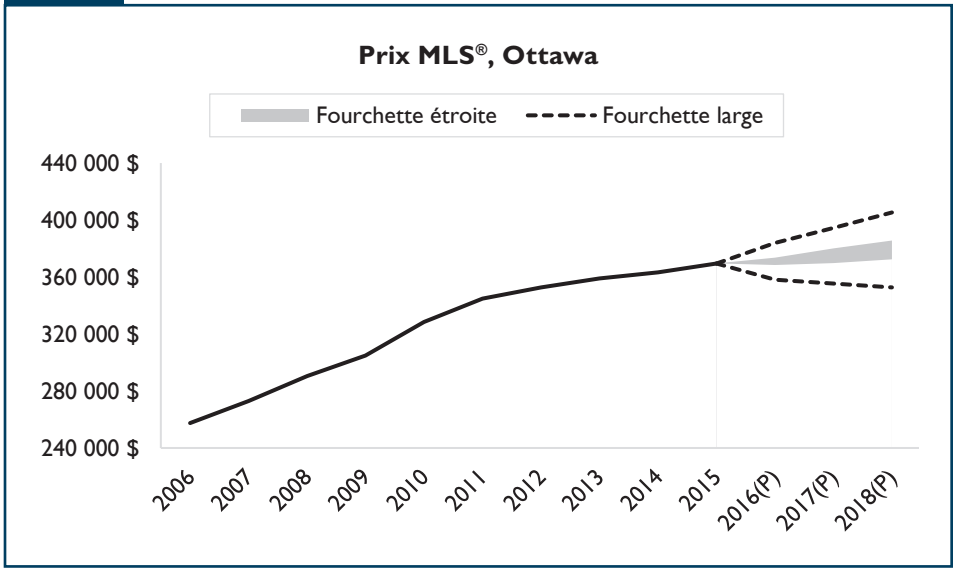


Source : ACI ; (P) = Prévision de la SCHL

Prix MLS® moyen

Une arrivée désordonnée de copropriétés invendues sur le marché du neuf ou une croissance continue des stocks de copropriétés pourraient aussi faire baisser les prix et les faire tendre vers la limite inférieure de la fourchette large. Par contre, une croissance plus forte du prix des maisons individuelles pourrait faire monter le prix de vente moyen des habitations vers la limite supérieure de la fourchette large.

Figure 9



Source : ACI ; (P) = Prévision de la SCHL

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de

moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Résumé des prévisions RMR d'Ottawa Automne 2016									
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 787	1 775	1 992	1 800	2 000	1 700	2 000	1 500	2 100
Logements collectifs	4 773	3 987	2 980	3 100	3 300	2 900	3 200	2 800	3 200
Tous types de logements confondus	6 560	5 762	4 972	4 900	5 300	4 600	5 200	4 300	5 300
Marché de la revente									
Ventes MLS®	14 049	14 094	14 842	14 800	15 400	14 400	15 400	14 400	15 600
Prix MLS® moyen ($)	358 876	363 161	369 477	368 400	373 600	369 800	380 200	372 400	385 600
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	2,9	2,6	3,4	3,4	3,0	2,9
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 132	1 132	1 174	1 195	1 225	1 240
Indicateurs économiques						
Population	978 402	989 847	1 001 197	1 012 000	1 022 000	1 034 000
Nombre annuel d'emplois	523 500	533 800	531 100	540 000	542 000	548 000

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

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2016-2018).

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 depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

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, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 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 http://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 http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

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

©2016, 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 remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.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

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

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 comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailimh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement; *et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64313_2016_B02