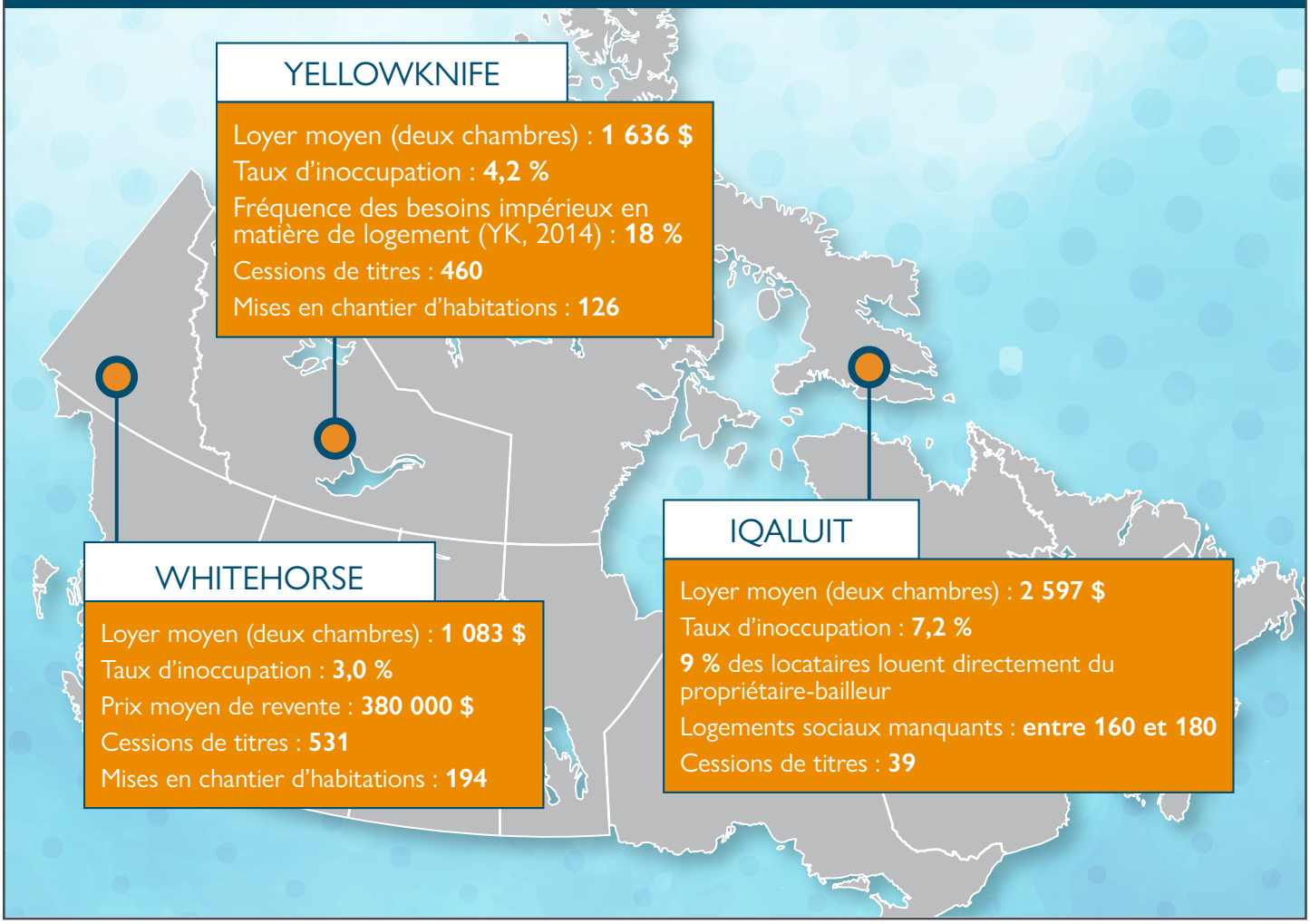
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2017

Faits saillants*



* Les prévisions et les données historiques figurant dans ce document tiennent compte de l'information disponible en date du 31 décembre 2016, à moins d'indications contraires.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC

Whitehorse

Économie et démographie

Au Yukon, le produit intérieur brut (PIB) réel par industrie a augmenté de 8,2 % en 2016, ce qui représente une forte remontée par rapport au repli de 6 % enregistré en 2015[1]. Le gouvernement du Yukon a tenu compte de l'accroissement de la production minière et de la teneur en minerai pour établir sa prévision concernant le PIB en 2017 : celui-ci restera presque inchangé; il progressera de 0,1 %[2]. Au premier trimestre de 2017, les cours du cuivre ont commencé à se redresser sur le marché, si bien que la société Capstone Mining a annoncé, en avril 2017, qu'elle révisait ses plans afin de garder la mine Minto en activité jusqu'en 2020 ou plus longtemps encore, s'il était possible d'inclure à nouveau des gisements dans les réserves[3]. Au moment de l'annonce, tous les travailleurs auparavant licenciés avaient été réembauchés, et 306 employés continuaient à faire fonctionner la mine. En partie grâce à l'agrandissement de la mine Minto, le Conference Board du Canada prévoit une hausse de 6,8 % du PIB réel en 2018[4].

Le tourisme est demeuré un moteur important de l'économie yukonnaise en 2016, soutenu par le nombre plus élevé de voyageurs internationaux et une augmentation des dépenses des visiteurs et des revenus touristiques. Selon les estimations, 419 244 voyageurs internationaux ont visité le Yukon en 2016, soit 3,5 % de plus que l'année précédente[5]. Comme la valeur du dollar canadien devrait rester basse par rapport à celle du dollar américain en 2017, le Yukon demeurera une destination attrayante pour les voyageurs internationaux. De plus, puisqu'ils coûtent moins cher que les déplacements transfrontaliers, les déplacements à l'intérieur du Canada deviendront plus intéressants pour les Canadiens. L'Institut canadien de recherche sur le tourisme prévoit que le nombre de visites avec nuitée au Yukon augmentera de 3,0 % en 2017. Les dépenses par visiteur passant au moins 24 heures sur place devraient monter de 5,9 % et s'élever à 321 millions de dollars[6].

Le marché du travail du Yukon a obtenu de bons résultats en 2016, car, en décembre, l'emploi avait progressé de 6,6 % par rapport à décembre 2015. Le Yukon comptait également la plus forte proportion de travailleurs à temps plein, toutes provinces et tous territoires confondus, soit 85,1 %[7]. De plus, le taux de chômage, de 5,6 % en 2016, était plus bas que dans tous les autres territoires et provinces du Canada. Les gains réalisés en 2016 se sont poursuivis, car 600 emplois ont été créés pendant le premier trimestre de 2017, ce qui a contribué à abaisser le taux de chômage à 4,4 %. La création d'emplois au Yukon a également été soutenue par l'accroissement des activités à la mine Minto et l'expansion du tourisme.

Selon le gouvernement du Yukon, la population du territoire a augmenté pour la 13e année de suite en 2016[8]. Au 31 décembre 2016, on estimait qu'elle était de 38 293 habitants et qu'environ 29 617 personnes vivaient dans la ville de Whitehorse[9]. La croissance de la population est soutenue par une migration nette positive. Le solde migratoire a augmenté en 2016; le nombre net de nouveaux arrivants au Yukon s'est élevé à 344 personnes, la majorité en provenance de l'étranger.

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.

[1] Statistique Canada. Le Quotidien, http://www.statcan.gc.ca/daily-quotidien/170501/dq170501a-fra.htm

[2] Ministère des Finances du Yukon. Les Perspectives économiques yukonnaises, avril 2017, http://www.finance.gov.yk.ca/fr/pdf/budget/Budget_Economic_Outlook_2017_FR.pdf

[3] Capstone Mining Corp. Exploitation de la mine Minto, http://capstonemining.com/operations/minto/operations/default.aspx (site anglais consulté le 30 mai 2017)

[4] Conference Board du Canada. Diapositives du webinaire The Economic Outlook: Light at the End of the Tunnel: Conditions Improve for the Territories (en anglais, consultées le 25 mai 2017)

[5] Ministère des Finances du Yukon. Les Perspectives économiques yukonnaises, avril 2017, http://www.finance.gov.yk.ca/fr/pdf/budget/Budget_Economic_Outlook_2017_FR.pdf

[6] Ibid.

[7] Ibid.

[8] Ministère des Finances du Yukon. Les Perspectives économiques yukonnaises, avril 2017, http://www.finance.gov.yk.ca/fr/pdf/budget/Budget_Economic_Outlook_2017_FR.pdf

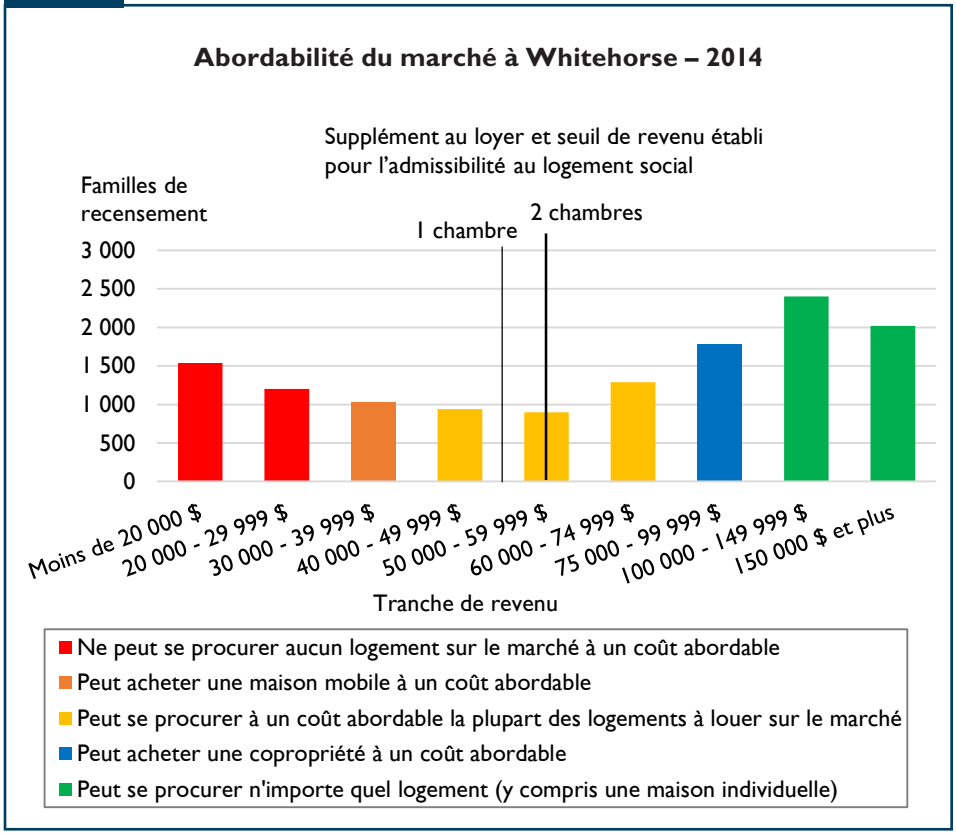
[9] Bureau des statistiques du Yukon, analyses statistiques mensuelles d'avril 2017 (en anglais), http://www.eco.gov.yk.ca/stats/pdf/mr_Apr2017.pdf

Abordabilité

L'offre limitée de logements abordables préoccupe de nombreux Canadiens, et la situation n'est pas différente pour les Yukonnais. Récemment, les gouvernements du Yukon et du Canada ont annoncé des investissements régionaux d'un peu plus de 33 millions de dollars dans le logement abordable[10]. En outre, la Ville de Whitehorse, qui se soucie de l'augmentation du coût des terrains, cherche des moyens de stimuler la création de nouveaux quartiers et d'accroître l'offre de logements[11]. La Société d'habitation du Yukon gère actuellement 664 logements sociaux dans l'ensemble du territoire, dont 427 se trouvent à Whitehorse. Elle administre également un programme d'aide à la constitution d'une mise de fonds qui vient en aide aux locataires désirant accéder à la propriété[12].

Selon l'Enquête sur les dépenses des ménages réalisée par Statistique Canada en 2015, le revenu moyen des ménages à Whitehorse était le quatrième en importance au Canada, soit 111 622 $, et les ménages dépensaient en moyenne 95 529 $ par année, ce qui comprend les frais de logement[13]. À Whitehorse, les dépenses totales de logement s'élevaient en moyenne à 20 157 $, au quatrième rang au Canada pour ce qui est de la moyenne des dépenses de logement, et dépassaient largement la moyenne canadienne, qui s'établissait à 17 509 $. Comme l'indique le graphique sur l'abordabilité du marché, environ 21 % des habitants de Whitehorse n'ont les moyens de se procurer aucun logement sur le marché (qu'il s'agisse d'un logement locatif ou d'une propriété), tandis que 34 % des familles ont les moyens de se procurer n'importe quel type de logement sur le marché. Dans la ville de Whitehorse, d'après l'étalon publié en 2014 pour les besoins impérieux en matière de logement, l'acquisition d'une maison mobile est considérée comme abordable pour les familles ayant un revenu de 32 000 $, tandis qu'il faut un revenu minimal de 36 000 $ par année pour louer un logement de deux chambres.

Figure 1



Sources : Statistique Canada, Société d'habitation du Yukon, Yukon Real Estate Association et SCHL.
Note : Selon le critère d'abordabilité utilisé dans le contexte des besoins impérieux en matière de logement, pour qu'une famille se procure un logement à un coût abordable à Whitehorse, ce qui suppose que ses frais de logement ne dépassent pas 30 % de ses dépenses, elle a besoin d'un revenu annuel de 32 000 $ pour acheter une maison mobile, de 34 000 $ pour louer un logement de 1 chambre , de 36 000 $ pour louer un logement de 2 chambres, de 71 000 $ pour acheter une copropriété et de 85 000 $ pour acheter une maison individuelle.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation moyen des appartements, qui se maintenant à 3,5 % depuis deux ans à Whitehorse, est descendu à 3,0 % en octobre 2016, à la suite d'un raffermissement de la demande sur le marché locatif. Pendant ce temps, 35 logements ont été ajoutés à l'offre de logements construits expressément pour le marché locatif, qui s'est chiffrée

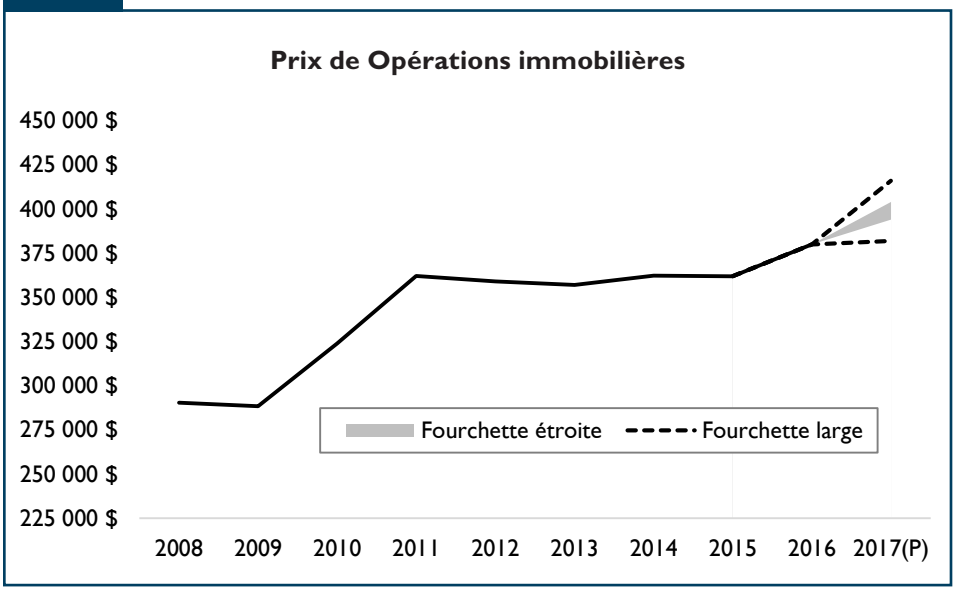
[10] Ministère des Finances du Yukon. Les Perspectives économiques yukonnaises, avril 2017, http://www.finance.gov.yk.ca/fr/pdf/budget/Budget_Economic_Outlook_2017_FR.pdf

[11] Whitehorse Daily Star, "Residents would be consulted on proposed new lots", article publié en mai 2017, http://whitehorsestar.com/News/residents-would-be-consulted-on-proposed-new-lots

[12] Société d'habitation du Yukon, « Logements sociaux » (page consultée le 23 mai 2017), http://www.housing.yk.ca/fr/shp.html

[13] Bureau des statistiques du Yukon, "Household Spending in Whitehorse 2015" (page consultée le 23 mai 2017), http://www.eco.gov.yk.ca/stats/pdf/2015_Survey_Household_Spending_R.pdf

Figure 2



Sources : Bureau des statistiques du Yukon; (P) prévisions de la SCHL

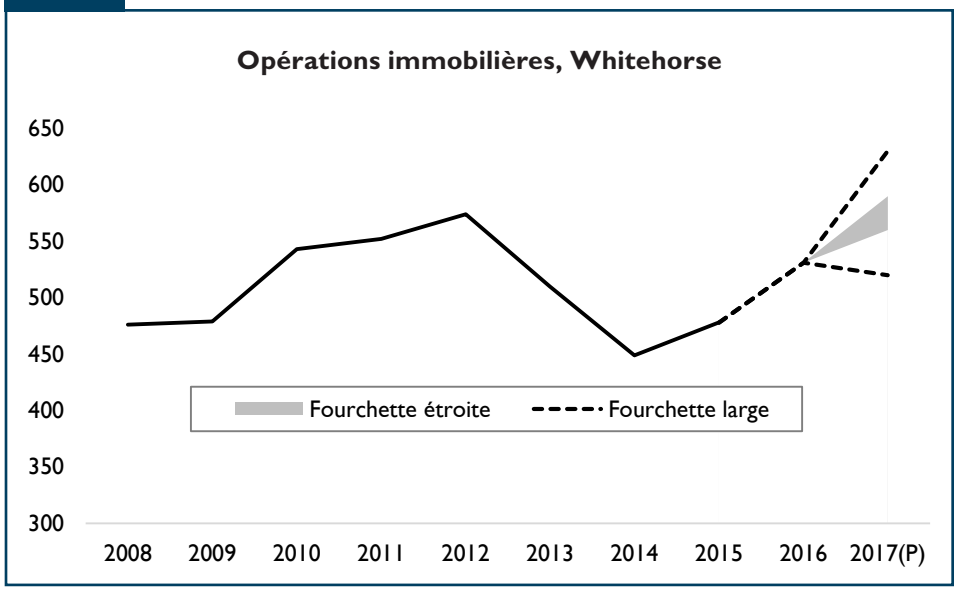
à 1 036 unités, et le nombre de logements inoccupés est passé de 35 à 31. Les unités vacantes étaient encore majoritairement des logements comptant une ou deux chambres. Dans le cas des studios et des logements de trois chambres et plus, le taux d'inoccupation était d'un peu plus de 1 %. Aucun logement destiné au marché locatif traditionnel n'a été mis en chantier dans la ville de Whitehorse pendant le premier trimestre de 2017, mais 91 logements locatifs – des appartements et des maisons en rangée – étaient en construction en mars 2017. Il s'agit du rythme de construction le plus élevé en plus de 10 ans dans le segment des logements locatifs, qui entraînera un agrandissement notable du parc locatif. Selon les prévisions, cette offre accrue fera monter le taux d'inoccupation à mesure que les logements achevés seront intégrés au marché locatif en 2017. De plus, le taux de rotation demeurera important dans les immeubles locatifs en raison de la concurrence livrée par le marché des logements pour propriétaires-occupants. En effet, les locataires accéderont davantage à la propriété s'ils ont accès à des options dont le coût est comparable à celui d'un loyer, comme des maisons mobiles. Les prévisions indiquent que l'offre augmentera de 8 %, soit davantage que la demande, de sorte que le taux d'inoccupation se hissera à 3,5 % en 2017.

Le raffermissement de la demande sur le marché locatif a fait monter les loyers moyens à Whitehorse. Celui des logements de deux chambres est passé de 1 029 à 1 083 $ entre octobre 2015 et octobre 2016. La SCHL s'attend à une augmentation modeste du loyer moyen des logements de deux chambres en 2017 étant donné que les logements locatifs neufs, habituellement plus chers que les anciens, contribuent à hausser la moyenne. En conséquence, le loyer moyen des appartements de deux chambres construits expressément pour le marché locatif devrait atteindre 1 100 $ en octobre 2017.

Marché de la revente

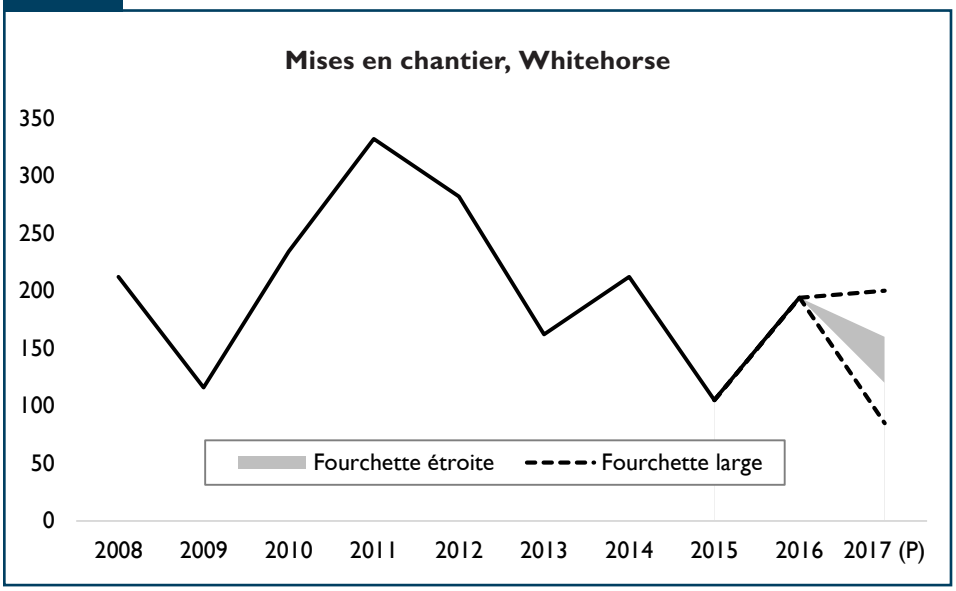
Le marché de la revente de Whitehorse a continué de prendre de l'expansion en 2016. Au total, 531 ventes ont été répertoriées, soit 11 % de plus qu'en 2015. La catégorie des jumelés a connu les gains les plus importants, puisque les ventes y ont augmenté de 23 % sur un an, pour s'établir à 37. Les maisons mobiles ont continué de gagner en popularité elles aussi; la croissance des ventes y a été de 17 %. Après être restées relativement stables en 2015, les ventes de maisons individuelles ont augmenté de 13 % en 2016, ce qui

Figure 3



Sources : Bureau des statistiques du Yukon; (P) prévisions de la SCHL

Figure 4



Source : SCHL, (P) : Prévision

représente 285 ventes – un sommet inégalé en cinq ans. La vigueur de la demande sur le marché de la revente a entraîné une hausse de 5 % du prix moyen, qui a atteint 380 000 $, comparativement à 361 968 $ un an plus tôt. Il est néanmoins possible qu'une partie de cette croissance s'explique par la composition des ventes, étant donné que la part des ventes de maisons individuelles a été un peu plus élevée en 2016.

Le marché de la revente de Whitehorse a continué de montrer des signes de croissance au premier trimestre de 2017. Les ventes MLS®, qui excluent les ventes directes, ont augmenté de 59 % en glissement annuel et se sont chiffrées à 97. Au cours de la même période, les nouvelles inscriptions et les inscriptions courantes ont diminué, signe que le rapport entre l'offre et la demande se déplace vers la zone d'un marché favorable aux vendeurs. Plus de la moitié des 97 transactions ont été conclues pour des maisons individuelles. Le marché de la revente de Whitehorse devrait continuer de croître à un rythme soutenu tout au long de 2017, et le nombre de ventes devrait se situer entre 560 et 590.

L'augmentation de la demande de propriétés existantes et la vigueur du marché des maisons individuelles feront monter le prix de revente moyen, qui se situera entre 394 000 et 404 000 $.

Marché du neuf

Après avoir baissé de plus de 50 % et être descendu à 105 en 2015, le nombre de mises en chantier d'habitations à Whitehorse s'est redressé et a atteint 194 en 2016, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne des cinq années précédentes, égale à 218. Les segments des maisons individuelles et des logements collectifs ont tous deux contribué à la hausse de 85 % du total des mises en chantier en 2016. Le nombre de maisons individuelles commencées a augmenté de 43 % par rapport à l'année précédente et s'est établi à 87. Les gains ont été plus importants dans le segment des logements collectifs, où la croissance a été de 143 %. En effet, 107 unités ont été commencées, en partie grâce aux 46 appartements locatifs mis en chantier pendant le quatrième trimestre de 2016.

La construction résidentielle est demeurée concentrée dans le quartier Whistle Bend de Whitehorse. En avril 2017, très peu de terrains de la phase 2 demeuraient invendus, soit deux terrains pour des maisons individuelles et deux terrains pour des logements collectifs. Il est prévu que les terrains résidentiels de la phase 3 deviendront disponibles plus tard en 2017 et qu'ils resteront prisés par les acheteurs potentiels. De plus, le service de l'urbanisme et du développement durable de la Ville de Whitehorse a présenté au conseil municipal une proposition visant à désigner un certain nombre de terrains pour la construction intercalaire dans des quartiers existants, afin d'élargir l'offre de logements et de réduire les pressions qui s'exercent sur le prix des habitations. Si cette proposition est approuvée par le conseil en mai 2017, on espère qu'une consultation publique aura lieu en juin et que les terrains pourront commencer à être aménagés pendant la deuxième moitié de l'année.

Seulement trois maisons individuelles ont été mises en chantier dans la ville de Whitehorse au cours du premier trimestre de 2017. Cependant, il n'est pas rare que les mises en chantier soient peu nombreuses pendant les trois premiers mois de l'année, à cause du froid. En mars 2017, 9 unités étaient en construction, le même nombre qu'en mars 2016 et mars 2015. Puisque les terrains ne seront pas disponibles tout de suite, le rythme de la construction de maisons individuelles devrait légèrement ralentir en 2017 et se situer entre 55 et 60 logements.

Comme il a été mentionné, la majorité des logements mis en chantier en 2016 étaient des logements collectifs. Cela se vérifie encore en 2017, car 13 logements collectifs ont été mis en chantier pendant le premier trimestre.

Cependant, contrairement à ce qui s'est produit durant la deuxième moitié de 2016, la majorité des logements collectifs commencés pendant le trimestre étaient des maisons en rangée. Le manque de terrains disponibles pour la construction de logements collectifs devrait limiter l'activité tout au long de 2017, comme dans le cas des maisons individuelles, si bien que le nombre total de logements collectifs commencés devrait se situer entre 75 et 85.

Risques associés aux prévisions

Les présentes prévisions comportent des risques favorables et défavorables qui créent une certaine incertitude. Ces risques sont énoncés ci-dessous et sont représentés par les limites inférieure et supérieure des fourchettes larges qui s'appliquent aux mises en chantier, aux ventes de propriétés résidentielles et aux prix de vente moyens.

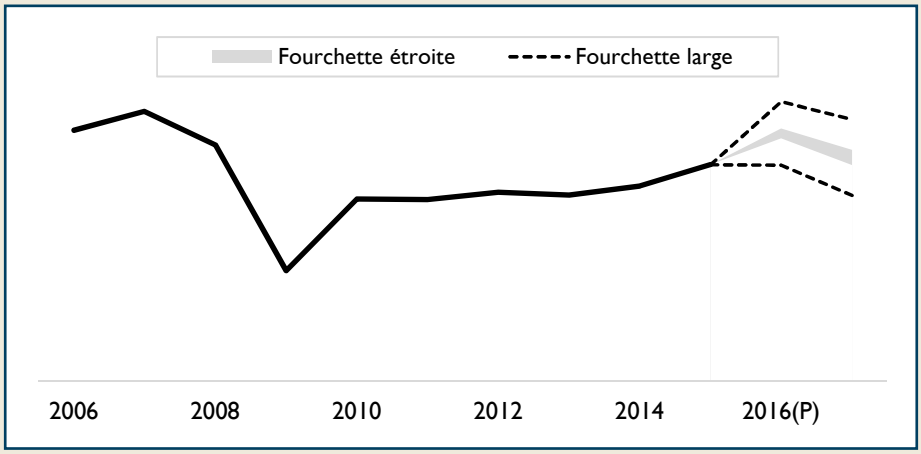
- Le nombre total de mises en chantier d'habitations pourrait diminuer en glissement annuel s'il y a du retard dans la viabilisation de la phase 3 du quartier Whistle Bend ou dans l'attribution des terrains désignés pour la construction intercalaire par la Ville de Whitehorse. Dans ce cas, une partie ou la totalité des unités pourraient être commencées seulement en 2018. Le total des mises en chantier pourrait alors s'approcher de la limite inférieure de la fourchette large, fixée à 85.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord, 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.

- Si la viabilisation des nouveaux terrains attribués pour la construction intercalaire et la phase 3 du quartier Whistle Bend se faisait plus tôt que prévu, il se pourrait que le total des mises en chantier s'approche de la limite supérieure de la fourchette large, fixée à 200.
- L'amélioration continue de la situation du marché du travail pourrait inciter des locataires et des nouveaux arrivants à acheter une habitation, d'où la possibilité que le total des transactions immobilières se rapproche de la limite supérieure, fixée à 630 ventes.
- L'optimisme qui se confirme à l'égard des secteurs des mines et du tourisme pourrait attirer davantage de chercheurs d'emplois au Yukon. Une hausse de la migration vers le Yukon ferait croître la demande de logements locatifs et aurait pour corollaires une diminution du taux d'inoccupation et une hausse des loyers moyens.

Sommaire des prévisions pour Whitehorse, 2017

	2014	2015	2016	2017(P)	
				(B)	(H)
Marché du neuf					
Nombre total de logements mis en chantier*	212	105	194	120	160
Maisons individuelles mises en chantier	109	61	87	55	60
Logements collectifs mis en chantier	103	44	107	75	85
Transactions immobilières**					
Logements vendus	449	478	531	560	590
Prix moyen ($)	362 246	361 968	380 000	394 000	404 000
Marché locatif (données du quatrième trimestre)+					
Taux d'inoccupation des appartements (%)++	3,5 %	3,5 %	3,0 %	3,5 %	
Loyer moyen des appartements de 2 chambres ($)	997	1 029	1 083	1 100	

* Il est possible que, si on les additionne, le bas (B) et le haut (H) des fourchettes de prévisions pour les maisons individuelles et les logements collectifs ne correspondent pas au total, à cause de l'arrondissement et de la volatilité des données.

** Ventes MLS® et ventes directes (source : Bureau des statistiques du Yukon; prévision de la SCHL)

+ Source : Bureau des statistiques du Yukon; prévision de la SCHL

++ Le Bureau des statistiques du Yukon a modifié les modalités de son enquête. Depuis 2014, le taux d'inoccupation et les loyers sont ceux du mois d'octobre et non ceux du 4e trimestre.

Yellowknife

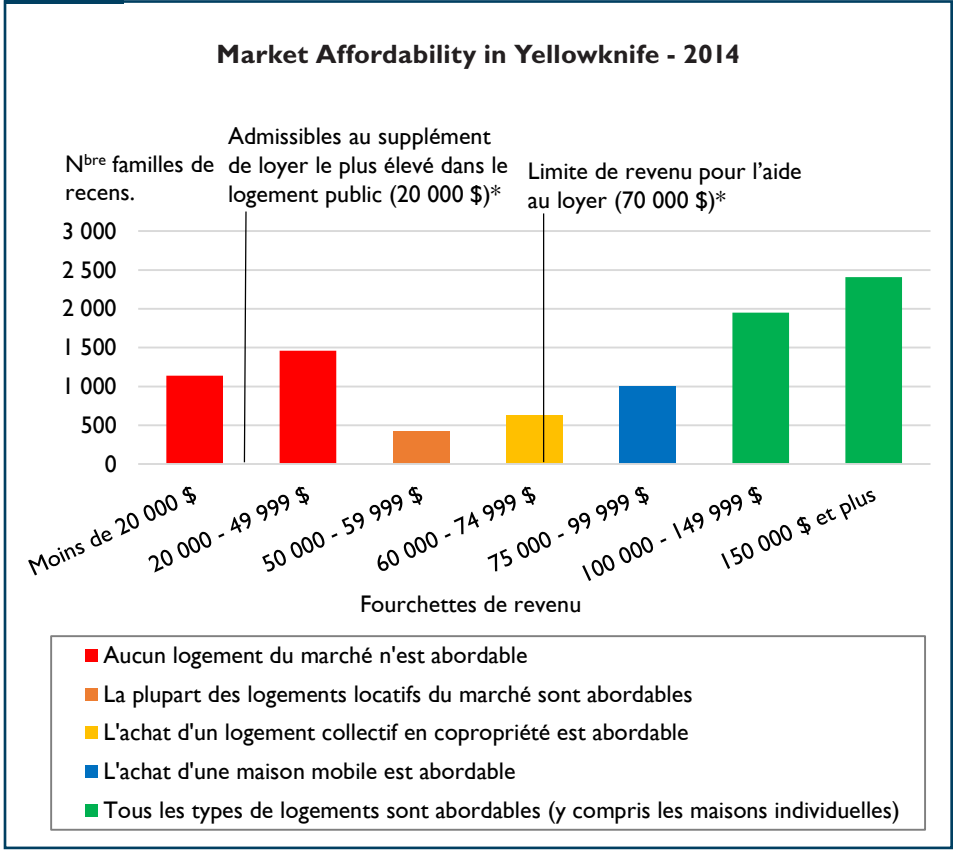
Économie et démographie

Sur le plan économique, l'industrie minière des Territoires du Nord-Ouest (T.N.-O.) a connu une année en dents de scie en 2016. La production minière a diminué de 30 % dans le territoire par rapport à 2015, pour se chiffrer à 1,28 milliard[14] en 2016. La mine de diamants de Snap Lake et la mine de tungstène de Kantung ont fermé également. En revanche, De Beers a commencé ses activités d'extraction à la nouvelle mine de diamants de Gahcho Kué, à 280 km au nord de Yellowknife. La mine de Gahcho Kué devrait contribuer à soutenir l'économie des T.N.-O. en 2017. De plus, le tourisme a continué de prendre de l'expansion, et le gouvernement du territoire a augmenté ses dépenses dans ce secteur pour contribuer à sa croissance[15].

Le nombre total d'emplois dans le territoire a progressé de 2,7 % en 2016 par rapport à 2015 et a atteint 22 500, grâce à la hausse de l'emploi dans le secteur public. Cette hausse a plus que compensé la baisse accusée dans le secteur privé, où le nombre d'emplois a diminué de 4 %, pour s'établir à 12 000. Cependant, le budget 2017-2018 des T.N.-O. se traduira par un recul de l'emploi dans le secteur public en raison de la fusion de ministères[16]. Les fonctionnaires représentent maintenant environ la moitié de la population active du territoire[17].

En 2016, le repli de l'activité économique et la réduction des dépenses du gouvernement ont fait augmenter le nombre net de personnes ayant quitté le territoire par rapport à 2015. Entre ces deux années, le nombre de personnes ayant quitté le territoire a dépassé de 615 le nombre de personnes qui s'y sont installées[18]. La rémunération hebdomadaire moyenne a diminué dans les T.N.-O., probablement à cause de l'activité minière réduite[19]. Ces facteurs ont eu pour effet de

Figure 5



Sources : Statistique Canada, and SCHLL
Note : Selon le critère de l'abordabilité lié aux besoins impérieux en matière de logement (<30 % du revenu consacré au logement), le loyer d'un logement d'une chambre est abordable pour les ménages qui gagnent 55 000 $ par année et celui d'un deux chambres, pour les ménages faisant 67 000 $ par année. L'achat d'une copropriété, d'une maison modulaire et d'une maison individuelle serait abordable pour les ménages ayant respectivement un salaire annuel de 71 000 $, de 80 000 $ et de 133 000 $.
*L'aide au loyer du TRSP de la SHTNO est fournie aux ménages qui doivent utiliser plus de 30 % de leur revenu pour louer un logement du marché privé et qui ont un salaire de moins de 70 000 $. Les ménages qui gagnent moins de 20 000 $ par année peuvent louer un logement public de la SHTNO pour 70 à 80 $ par mois.

[14] Ressources naturelles Canada, « Statistiques annuelles de la production minérale », 2017, http://sead.nrcan.gc.ca/prod-prod/ann-ann-fra.aspx?FileT=2016&Lang=fr (consulté le 11 mai 2017).

[15] Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, « 2016-2017 Budget Highlights », juin 2016, http://www.fin.gov.nt.ca/forms-documents/2016-2017-budget-highlights (consulté le 11 mai 2017).

[16] Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, « 2017-2018 Budget Address », février 2017, http://www.fin.gov.nt.ca/budget/budget-address (consulté le 11 mai 2017).

[17] NWT Bureau of Statistics, « 2016 NWT Annual Labour Force Activity », 2017, http://www.statsnwt.ca/labour-income/labour-force-activity/2016%20Annual%20LFA.pdf.

[18] NWT Bureau of Statistics, « Population Estimates », 2017, http://www.statsnwt.ca/population/population-estimates/.

[19] NWT Bureau of Statistics, « Average Weekly Earnings », 2017, http://www.statsnwt.ca/TSR/series.php?seriesid=V1810725.

refroidir la demande globale de logements, ce qui a exercé des pressions à la baisse sur les loyers et les prix des logements en 2016.

Abordabilité

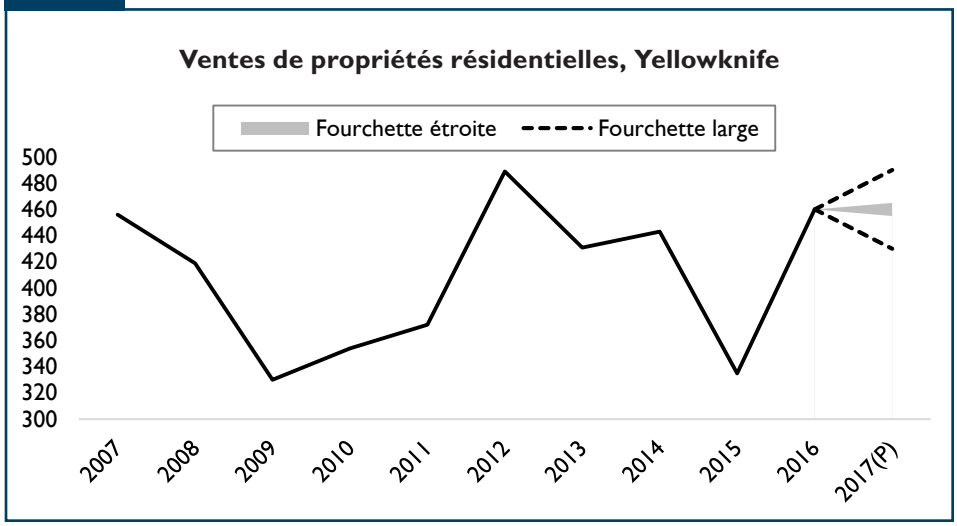
Le graphique sur l'abordabilité des logements sur le marché montre le nombre de familles de recensement de Yellowknife qui sont présentes dans les divers segments du marché de l'habitation, avec ou sans subventions. La répartition des ménages selon le revenu à Yellowknife est indiquée en couleur, selon le logement le plus cher qui est défini comme étant abordable pour les personnes dans cette tranche de revenu[20]. Les lignes verticales montrent les limites de revenu utilisées pour les différents programmes d'aide au logement, ce qui donne une idée du spectre de la population des ménages admissibles à ces programmes[21].

Pour la majorité de la population de Yellowknife, soit 72 %, les loyers ou les frais de possession des logements du marché sont abordables, sans aide du gouvernement. Cela veut dire qu'ils sont hors de la portée d'une minorité substantielle. La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (SHTNO) vient en aide à la fois aux locataires et aux propriétaires. L'aide de la SHTNO peut prendre plusieurs formes, de la plus intensive, qui consiste à offrir des loyers considérablement réduits dans les logements sociaux, à la plus légère, soit le programme de supplément provisoire au loyer (Transitional Rent Supplement Program ou TRSP). Dans le cadre de ce programme, les ménages qui ont un revenu inférieur à 70 000 $ et qui consacrent plus de 30 % de ce revenu au loyer peuvent obtenir une subvention au loyer pouvant aller jusqu'à 500 $ par mois pendant deux ans. Le seuil de revenu pour ce programme est bien calibré, car il couvre tous les membres de l'échelle des revenus qui n'ont pas les moyens de payer un logement du marché. Cependant, ce programme a été peu utilisé. En 2015, à peine 68 personnes dans le territoire y ont eu recours[22], et seulement 158 personnes en ont fait autant de 2012 à 2015. Par ailleurs, la fréquence des besoins impérieux en matière de logement à Yellowknife est montée de 9,1 % en 2009 à 17,8 % en 2014[23], et dans la majorité des cas ces besoins étaient attribuables à des problèmes d'abordabilité. La faible utilisation du programme pourrait s'expliquer en partie par la nature temporaire de l'aide accordée, qui ne convient pas aux ménages ayant besoin d'un soutien à long terme. De plus, un supplément au loyer de 500 $ pourrait, pour certains ménages, être insuffisant pour faire descendre à 30 % la part du revenu consacrée au logement à Yellowknife. Après avoir revu le programme et réalisé des sondages, la SHTNO introduira un nouveau programme d'aide au loyer[24].

Marché locatif

L'affaiblissement de la conjoncture économique a fait monter les taux d'inoccupation sur le marché locatif traditionnel, où ils sont passés de 1,9 % en 2015 à 4,2 % en 2016. Leur hausse s'explique par le refroidissement de la demande. En outre, le marché des copropriétés a pris de l'expansion, de sorte que les locataires et les acheteurs potentiels ont un choix accru de logements. Ce facteur a contribué à l'augmentation du taux d'inoccupation et a fait baisser les loyers. Dans l'échantillon

Figure 6



Source : SCHL (ventes MLS® et ventes directes); (P) prévisions de la SCHL

[20] Un logement est abordable si le ménage qui l'occupe y consacre moins de 30 % de son revenu avant impôt (critère de l'abordabilité de notre mesure des besoins impérieux en matière de logement).

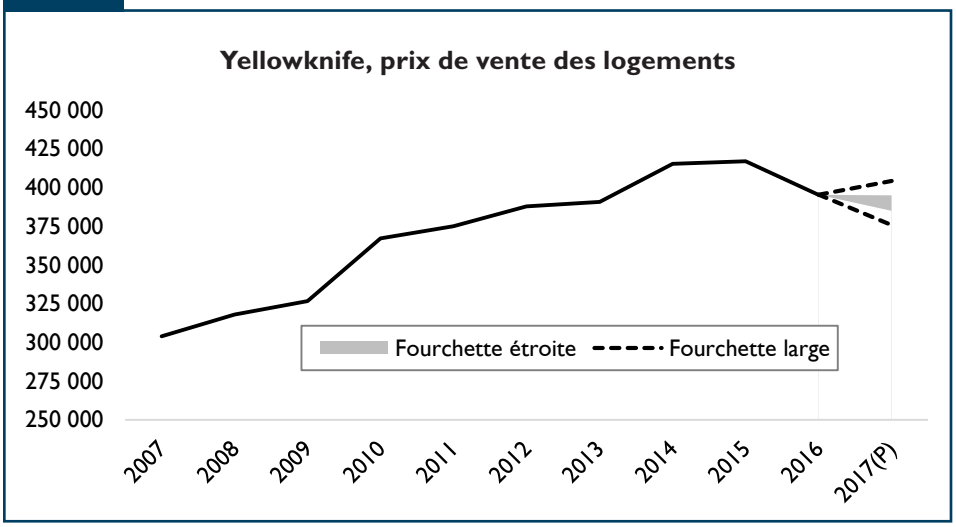
[21] On peut trouver plus d'information sur le site Web de la Société d'habitation du Nord-Ouest.

[22] Guy Quennville, « N.W.T. rent supplement program underused, says minister », CBC News, février 2015.

[23] Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, « 2014 NWT Community Survey – Summary of Housing Results », octobre 2014.

[24] Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, relations avec les médias, entretien mené par Tim Gensey le 1er juin 2017.

Figure 7



Source : SCHL (ventes MLS® et ventes privées), (P) : prévisions

fixe de logements, le loyer des unités de deux chambres à Yellowknife a diminué de 2,2 % de 2015 à 2016. Dans l'ensemble, le loyer moyen des logements de deux chambres se chiffrait à 1 636 $ en octobre 2016, alors qu'il était de 1 700 $ un an plus tôt.

Même si la production minière du territoire devrait croître, elle ne stimulera pas nécessairement la demande de logements locatifs. Les mines, comme celles de Gahcho Kué, ont sur leur site des logements pour les employés, qui n'auront peut-être pas besoin de se loger sur le marché locatif privé. La croissance de l'emploi dans le secteur public pourrait contribuer à faire monter la demande de logements locatifs à Yellowknife, mais elle sera probablement modeste en raison des pertes d'emplois attendues dans le gouvernement territorial. Ainsi, les taux d'inoccupation diminueront légèrement selon nos prévisions, pour s'établir à 4 % en 2017. Après avoir diminué l'an dernier, les loyers devraient commencer à se stabiliser sous l'effet de la baisse des taux d'inoccupation.

Marchés de la revente

Le marché de la revente a été dynamique en 2016, par comparaison à l'année précédente : 460 transactions ont été conclues, soit 33 % de plus qu'en 2015. Cette forte activité s'explique par les accédants à propriété, puisque les ventes ont augmenté malgré le bilan migratoire négatif. Les acheteurs continuent de privilégier les copropriétés, puisque 88 logements de ce type ont été vendus en 2016, contre 77 en 2015 et 69 l'année d'avant. Les maisons mobiles aussi ont gagné en popularité. Ces deux changements dans la composition des ventes se sont traduits par une diminution des prix moyens, malgré la forte augmentation du nombre de transactions. Le prix moyen à Yellowknife se chiffrait à 395 500 $ en 2016; il était en baisse de 1 % par rapport à 2015.

Durant le reste de 2017, les ventes accuseront un recul en regard de 2016 mais resteront fortes, l'économie étant en train de reprendre une partie de sa vigueur. Leur nombre devrait osciller entre 430 et 490 en 2017. L'incertitude est en grande partie attribuable aux effets imprévisibles que la mine de Gahcho Kué aura sur le marché. Si un plus grand nombre de mineurs que prévu choisissent de se trouver un logement à Yellowknife, les ventes pourraient être près de la limite supérieure de la fourchette des prévisions. Le prix moyen continuera de diminuer, car les acheteurs privilégieront encore les copropriétés et les maisons mobiles. Le prix moyen des logements devrait se situer entre 375 500 et 405 000 $ en 2017; il sera surtout influencé par la composition des ventes.

Marché du neuf

La construction résidentielle a été vigoureuse à Yellowknife en 2016, tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs. Elle a été stimulée par le grand nombre de terrains qui ont été mis à la disposition des constructeurs. En 2016, 59 maisons individuelles ont été commencées, soit 41 % de plus qu'en 2015 et un nombre inégalé depuis 2004. Les mises en chantier de logements collectifs aussi ont augmenté en 2016 : 67 unités ont été commencées, contre 63 en 2015 et 38 en 2014. Cette production est toutefois inférieure aux sommets atteints de 2011 à 2013, période où le nombre de mises en chantier de logements collectifs a varié entre 147, en 2012, et 163, en 2013.

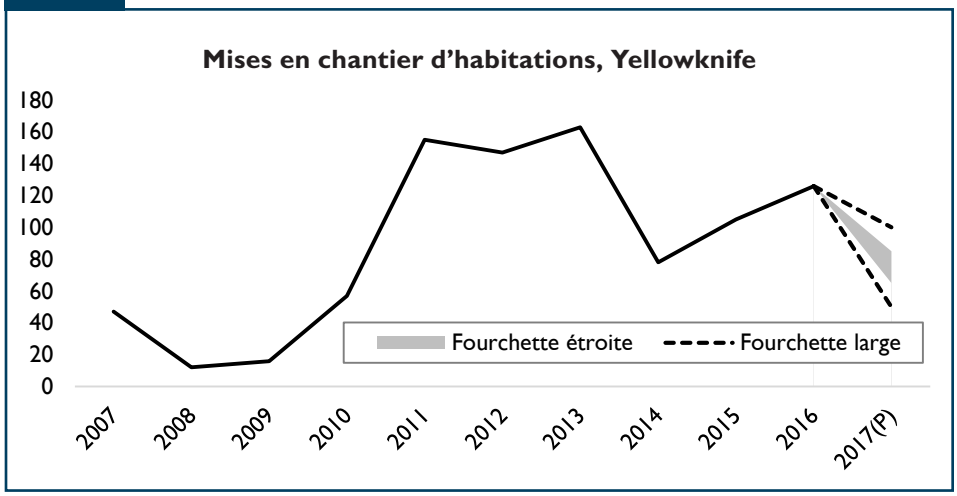
Après avoir été vigoureuses en 2016, les mises en chantier de maisons individuelles devraient diminuer en 2017. La disponibilité des terrains a une grande influence sur le rythme de la construction résidentielle durant une année. Moins de terrains seront disponibles en 2017, ce qui fait que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles se situera entre 40 et 50. Dans le segment des logements collectifs, les copropriétés sont devenues plus populaires,

mais peu de terrains ont été mis à la disposition des constructeurs. Entre 25 et 35 logements collectifs devraient être mis en chantier en 2017, et la plupart seront des jumelés. Ces deux prévisions dépendent du nombre de projets approuvés qui seront réellement entrepris.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

L'accent accru sur le tourisme pourrait exiger l'embauche d'un plus grand nombre de personnes pour l'exploitation des sites touristiques et pour les visites d'observation des aurores boréales. La croissance de l'emploi dans le tourisme se répercutera probablement davantage sur le marché locatif que sur le marché de la revente, en raison de la nature saisonnière de ces emplois. Les mines autour de Yellowknife ont un accès aérien et offrent de l'hébergement, ce qui limite leur effet stimulant sur le marché de l'habitation local, mais certains mineurs pourraient se faire construire une maison ou acheter une habitation existante pour loger leur famille plus près de leur lieu de travail. La baisse des prix des minéraux pourrait réduire l'effet positif du secteur minier sur le marché de l'habitation de Yellowknife. Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest a commencé à trouver des moyens de réaliser les économies dont il avait besoin en fusionnant des ministères. Ce faisant, il pourrait se permettre d'offrir plus de services tout en maintenant un surplus budgétaire. L'augmentation des activités du gouvernement pourrait stimuler tous les segments du marché de l'habitation de Yellowknife.

Figure 8



Source : SCHL, (P) : prévisions

Yellowknife – résumé des prévisions 2017

	2014	2015	2016	2017(P) (B)	2017(P) (H)
Marché du neuf*					
Mises en chantier, tous les logements	78	105	126	65	85
Mises en chantier, maisons individuelles	40	42	59	40	50
Mises en chantier, logements collectifs	38	63	67	25	35
Marché de la revente					
Ventes de logements	443	345	460	430	490
Prix moyen ($)	415 350	417 000	395 500	375 500	405 000
Marché locatif (Enquête d'octobre)					
Taux d'inoccupation des logements locatifs (%)	4,8 %	1,9 %	4,2 %	4,0 %	
Loyer moyen, appartements de deux chambres ($)	1 686	1 700	1 636	1 640	

Source : SCHL (données et prévisions)
*Le bas (b) et le haut (h) des fourchettes de prévisions des mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs, si on les additionnait, pourraient ne pas correspondre au total à cause de l'arrondissement et de la volatilité des données.

Iqaluit

Aperçu

Les habitants du Nunavut se logent principalement hors marché, bien qu'à Iqaluit certains se trouvent un logement locatif ou de propriétaire-occupant directement sur le marché privé. Moins de la moitié de la population habite un logement de ce type. La très grande majorité vit dans des logements sociaux, dans des unités subventionnées destinées au personnel du gouvernement ou dans des habitations fournies par les entreprises privées à leurs employés, ou bien est sans abri. Pour le seul marché locatif, 22 % des unités sont louées par la Société d'habitation du Nunavut (SHN) comme logements sociaux, mais on ne sait pas au juste combien de personnes les habitent, à cause surtout du surpeuplement[25]. Les administrations territoriale et fédérale louent 40 % des unités pour loger leur personnel. Ainsi, à Iqaluit, une bonne partie de l'habitation est hors marché, à la différence du reste du Canada, et l'influence des subventions publiques y est disproportionnée.

Survol du gouvernement et de l'économie

Les fonds du gouvernement du Nunavut proviennent en majeure partie du gouvernement fédéral. Le gouvernement du Nunavut espérait un budget équilibré en 2016-2017, mais une diminution des transferts fédéraux a entraîné un déficit opérationnel pour le territoire[26]. Le gouvernement du Nunavut prévoit un surplus opérationnel en 2017-2018[27] et il affectera plus de ressources financières à l'habitation et à l'éducation.

Le gouvernement du Nunavut et le gouvernement fédéral financent directement les activités de la SHN par l'entremise de la SCHL. Il se peut que les déficits opérationnels aient réduit la capacité de la SHN à construire ou louer des logements en 2016, mais les fonds fédéraux peuvent aider à corriger la situation. Le budget fédéral de 2017 a affecté 240 millions de dollars sur quatre ans à la construction d'habitations au Nunavut[28]. Les autorités territoriales utiliseront ces fonds pour bâtir 90 logements sociaux dans tout le territoire en 2017-2018. Il est prévu que de nouveaux logements seront mis en chantier à Iqaluit en 2018 ou 2019[29].

Iqaluit est un centre d'affaires et sert de plaque tournante des services miniers dans l'île de Baffin. Le projet minier le plus près de la réalisation est celui de la mine de diamants de Chidliak, à une centaine de milles au nord d'Iqaluit[30]. Les prix des diamants ont augmenté, mais ceux des diamants de qualité inférieure ou moyenne ont diminué[31]. Or ce sont ces catégories qui prédominent dans la mine de Chidliak. Bien que la construction et la production minières se soient accrues[32], les activités de soutien qui y sont liées ont enregistré une baisse de 28,8 %, passant de 67 à 48 millions de dollars, ce qui a vraisemblablement eu des incidences sur les marchés des habitations privées d'Iqaluit.

Les données sur l'emploi à Iqaluit sont publiées avec un an de décalage, de sorte que les tendances indiquées ici sont déduites des chiffres relatifs au Nunavut. En 2016, 800 emplois[33] ont été créés dans le territoire, ce qui représente une croissance de 6,3 %. La plupart de ces postes se trouvent dans le secteur privé de la production de biens. Notons que le travail à la mine d'or de Meliadine près de Rankin Inlet s'est intensifié en 2016[34], ce qui représente une forte proportion des nouveaux emplois dans le secteur privé. En outre, 100 employés sont

[25] Hon. Lillian Eva Dyck, hon. Dennis Glenn Patterson, Rapport du Comité sénatorial permanent des peuples autochtones : Le logement dans l'inuit Nunnangat : Nous pouvons faire mieux, mars 2017.

[26] Hon. Keith Patterson, gouvernement du Nunavut, Budget 2016-2017, Budget Address, février 2016.

[27] Hon. Keith Patterson, gouvernement du Nunavut, Budget 2017-2018, Budget Address, février 2017.

[28] Ibid.

[29] Hon. George Kuksuk, Assemblée législative du Nunavut, Document 195-4(3) Proposed New Construction for 2017-2018 and 2018-2019, octobre 2016.

[30] Peregrine Diamonds Ltd., Chidliak Project, février 2017, https://www.pdiam.com/projects/chidliak (consulté le 20 avril 2017).

[31] Thomas Biesheuvel, Diamond Industry's Famous Hungry Crocodile Doesn't Cut It, Bloomberg News 27 mars 2017 (consulté le 21 avril 2017).

[32] Bureau de la statistique du Nunavut, Nunavut Real Gross Domestic Product by Industry, 2011 to 2016, 2017.

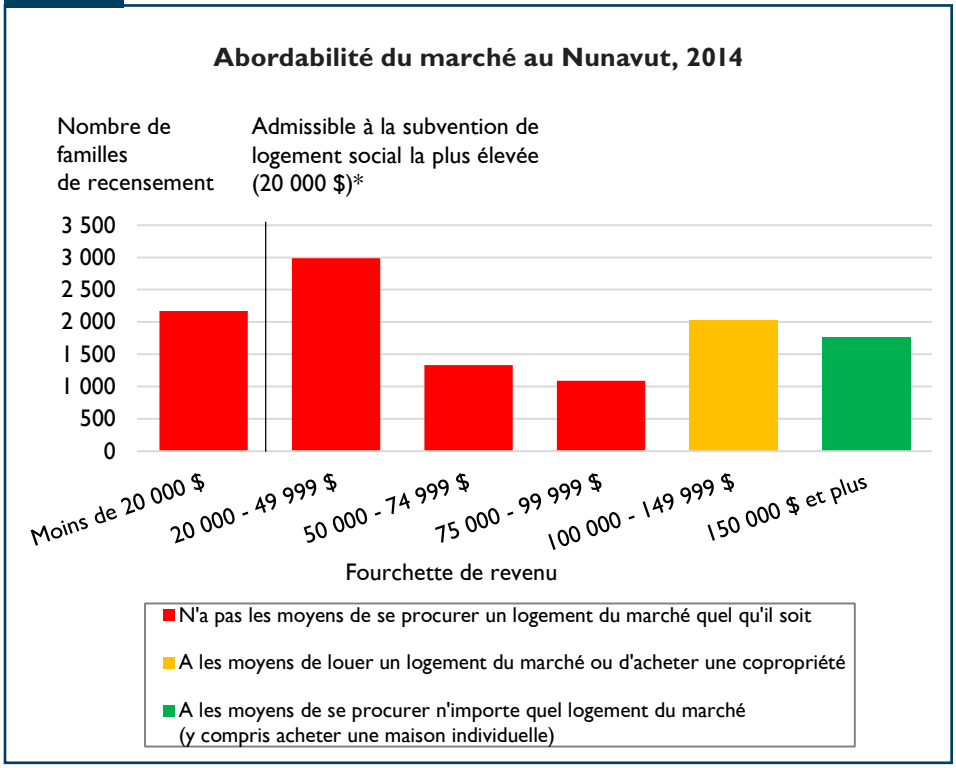
[33] Bureau de la statistique du Nunavut, Labour Force Characteristics for Those Aged 15 and Over by Inuit and Non-Inuit Identity, Nunavut, 2015 and 2016, 2017 (moyennes annuelles).

[34] Agnico Eagle, projet Meliadine, 2017, https://www.agnicoeagle.com/French/exploitations-et-projets-de-mise-en-valeur/projets-de-mise-en-valeur/meliadine/default.aspx (consulté le 21 avril 2017).

venus grossir les rangs de la fonction publique en 2016. Le taux d'emploi demeure bas par rapport à la moyenne nationale, qui est de 61,1 %. Seulement 56 % des habitants du Nunavut et 48 % des Inuits ont un emploi[35].

Malgré la vigueur de sa croissance économique, le territoire du Nunavut a enregistré cette année encore un solde migratoire négatif : le nombre des émigrants a dépassé de 158 celui des immigrants[36]. La population s'est quand même accrue d'une année à l'autre en raison du taux de natalité élevé. Le tiers des Nunavois a moins de 15 ans[37] et la famille moyenne compte 3,6 membres, comparativement à une moyenne nationale de 2,5[38]. Le tiers des ménages est formé de cinq personnes ou plus. Cela rend plus pressant qu'ailleurs au Canada le besoin de logements sociaux comptant plusieurs chambres, vu le risque de surpeuplement.

Figure 9



Sources : Statistique Canada, and SCHL
Note : Selon le critère de la SHN, un loyer est abordable si un ménage n'y consacre pas plus de 30 % de son revenu. Un logement de 1 ch. est donc abordable pour un ménage ayant un revenu annuel de 86 000 $, un logement de 2 ch., pour un ménage dont le revenu annuel est de 101 000 $, l'achat d'une copropriété est abordable avec 106 000 $ de revenu annuel et l'acquisition d'une maison individuelle avec des gains annuels de 144 000 $.
* Échelles de loyer des logements sociaux de la SHN pour un revenu annuel supérieur à 20 000 $.

Abordabilité et logement social

À Iqaluit, les logements sont parmi les plus chers au Canada. Les deux tiers des habitants du Nunavut sont incapables de se procurer un logement du marché sans l'aide, sous une forme ou une autre, du gouvernement ou de leur employeur. La fonction publique, le plus gros employeur d'Iqaluit, loue 41 % des logements du marché locatif. Les entreprises privées en louent 23 % pour loger leurs employés. Le loyer de seulement 9 % des unités louées est payé directement par le locataire au propriétaire. Les logements sociaux fournis par la SHN constituent les 22 % restants des habitations louées.

Parmi les logements locatifs visés par l'enquête à Iqaluit, toutes catégories confondues, 462 sont des logements sociaux fournis par la SHN. La SHN a terminé la construction de 33 logements sociaux à Iqaluit en 2016. Aucun autre n'est actuellement en construction[39]; la disponibilité de terrains pourrait être un facteur, selon des informations fournies par des intervenants du secteur. Même si Iqaluit doit avoir plus de logements sociaux pour combler son déficit en matière d'habitations, elle n'a pas été rangée parmi les collectivités nunavoises présentant les besoins les plus pressants[40]. Selon la SHN, le parc de logements sociaux d'Iqaluit doit s'accroître de 35 à 40 % pour satisfaire ses besoins à ce chapitre[41],

[35] Bureau de la statistique du Nunavut, StatsUpdate: Labour Force Annual Average for 2016, 2017.
[36] Bureau de la statistique du Nunavut, Nunavut Components of Migration, Annual, July 1 to June 30, 1999 to 2016, 2017.
[37] Statistique Canada, Profil du recensement, Recensement de 2016, Nunavut, 2017, http://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F, (consulté le 10 mai 2017).
[38] Ibid.
[39] Société d'habitation du Nunavut, 2015-2016 Annual Report, août 2016, page 34-35.
[40] Ibid., page 24
[41] Ibid., page 24

ce qui équivaut à l'ajout de 160 à 180 unités. Cambridge Bay, une des collectivités présentant les besoins les plus pressants, nécessite un accroissement de son univers de logements sociaux dépassant 40 %.

Logements locatifs privés ou de fonction

À Iqaluit, 1 675 unités font partie des logements locatifs privés ou de fonction. Le taux d'inoccupation du marché locatif privé, dans lequel les entreprises et le gouvernement se procurent les logements qu'ils fournissent à leurs employés, est monté à 7,2 % alors qu'il était de 5,0 % en 2015. Cela est vraisemblablement dû au solde migratoire négatif et au repli des activités de soutien à l'exploitation minière. Au sujet de ces unités, nous ne connaissons que le nombre de logements loués. Toutefois, un logement de fonction peut être loué mais inoccupé pour diverses raisons, notamment le roulement de personnel.

À Iqaluit, les loyers moyens sont parmi les plus élevés au Canada[42]. Un logement de deux chambres s'y louait en moyenne 2 597 $ en 2016, contre 2 554 $ en 2015. Ce chiffre augmente lentement tous les ans depuis 2009, année où la SCHL a mené sa première enquête[43]. Si le loyer moyen est relativement élevé à Iqaluit, c'est parce que les logements coûtent cher à fournir. Les unités de trois chambres, qui constituent environ 21 % du marché locatif, ont vu leur loyer moyen baisser légèrement.

Marché de la revente

Très peu d'habitations ont changé de mains à Iqaluit en 2016 : seulement 39, soit le plus petit nombre de

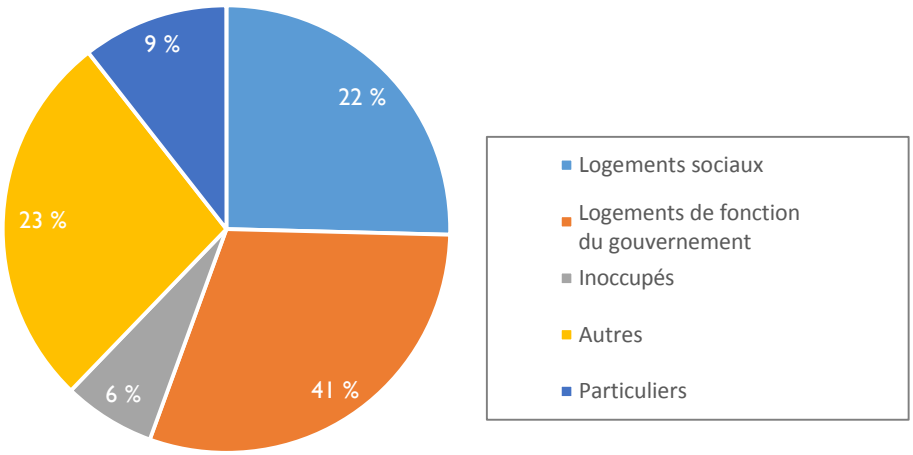
Loyer mensuel moyen selon le nombre de chambres
(à l'exclusion des logements sociaux)

	2015	2016	Var. sur douze mois
Studios	1 477 $	1,516 $	39 $
1 chambre	2,172 $	2,211 $	39 $
2 chambres	2,554 $	2,597 $	43 $
3 chambres	3,005 $	2,981 $	-24 $
4 chambres et +	3,556 $	3,575 $	19 $
Moyenne générale	2,511 $	2,542 $	31 $

Source : SCHL

Figure 10

Marché locatif en 2016 : toutes catégories de logements, par locataire



Source: enquête de la SCHL (ne comprend pas les logements publics)

Transactions immobilières à Iqaluit

	2013	2014	2015	2016
Ventes d'habitations	60	55	61	39
Prix moyen	433 951 $	473 080 $	493 281 $	525 801 $
Prix médian	475 500 $	486 330 $	529 000 $	555 000 $
Prix moyen au pied carré	$273 $	285 $	278 $	298 $

Source : SCHL

[42] À noter que l'enquête menée à Iqaluit diffère par sa méthode de l'Enquête sur les logements locatifs effectuée par la SCHL dans le reste du Canada, différences qui ne se limitent pas au moment de l'exécution. Il est possible que les chiffres indiqués ici ne puissent être comparés directement à d'autres données de la SCHL sur les loyers.

[43] Vu la nature de l'enquête, le loyer moyen ne peut être directement comparé d'une année à l'autre en raison des changements de taille et de composition de l'échantillon.

ventes relevé par la SCHL, en baisse de 37 % sur l'année précédente. La cause en est vraisemblablement le peu de construction résidentielle et le repli des activités de soutien à l'exploitation minière. Le prix moyen des 32 maisons individuelles vendues a augmenté de 17 % pour s'établir 542 950 $ en 2016, tandis que le prix moyen global montait de 7 % pour atteindre 525 800 $. Cette évolution du prix moyen est attribuable à la composition des ventes, et surtout à la plus forte proportion de maisons individuelles vendues.

Ventes résidentielles d'Iqaluit par type		
2016	**Maisons individuelles**	**Copropriétés/en rangée/jumelés**
N^bre^ de logements vendus	32	7
Prix moyen	542 950 $	**
Prix médian	537 500 $	**
Prix moyen au pied carré	308,14 $	**

Source : SCHL

Marché du neuf

Le nombre total de permis de construire a continué de diminuer dans le territoire en 2016; il est passé de 65 à 54, ce qui représente une baisse de 17 %. Ce nombre diminue chaque année depuis 2013. L'année dernière a enregistré l'activité la plus lente depuis 2005. En 2016, des permis ont été délivrés pour 11 maisons individuelles, presque trois fois plus que l'année précédente; ces permis forment 20,4 % du total. Les permis de construire des appartements ont été peu nombreux en 2016 : 32 demandes seulement ont été soumises.

Le manque de terrains disponibles a de nouveau freiné la construction à Iqaluit en 2016. Toutefois, des plans sont à l'étude pour agrandir le lotissement Road to Nowhere. Cet agrandissement sera axé sur le logement collectif. Le territoire a aussi fait connaître son intention de construire 20 logements sociaux supplémentaires à Iqaluit en 2018[44].

Univers des logements locatifs - 2016			
	marché	social	total
Studios	59	0	59
Une chambre	595	37	632
Deux chambres	604	197	801
Trois chambres	355	148	503
Four-bedroom	62	0	62
Log. sociaux (nbre de chambres non précisé)		80	80
Tous les logements	**1 675**	**462**	**2 137**

Source : SCHL

Méthode de l'Enquête sur le marché locatif

L'enquête de la SCHL visait à recueillir de l'information sur les logements disponibles pour la location à long terme à Iqaluit et les loyers du marché demandés pour ces unités. L'enquête a été menée durant six semaines, de la mi-novembre à la fin décembre 2016. Les promoteurs, les propriétaires d'immeubles, les gouvernements territorial et fédéral ainsi que leurs responsables du logement respectifs font le succès de cette enquête en acceptant d'y collaborer. La SCHL les remercie de leur travail soutenu et de l'aide qu'ils lui apportent en lui fournissant des renseignements exacts en temps opportun.

[44] Hon. George Kuksuk, Assemblée législative du Nunavut, Document 195-4(3) Proposed New Construction for 2017-2018 and 2018-2019, octobre 2016.

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.

©2017, 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

65448_2017_A01