

A

CTUALITÉS

Île-du-Prince-Édouard

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Mises en chantier : un début d'année plus actif qu'en 2002

Le secteur des collectifs soutient l'activité

- ✓ Au premier trimestre de 2003, 65 logements ont été mis en chantier, contre 33 un an plus tôt, ce qui représente un bond de 96,9 %.
- ✓ Cette hausse est attribuable au fait que l'activité s'est accélérée tant en milieu rural que dans les centres urbains. Dans les secteurs ruraux de la province, le nombre de mises en chantier est passé de 9, au premier trimestre de 2002, à 26, au trimestre correspondant de 2003, alors qu'il est monté de 24 à 39 en milieu urbain.
- ✓ De janvier à mars, 42 maisons individuelles ont été commencées dans l'île, soit 13 de plus qu'à la même période l'an dernier. Les mises en chantier de maisons individuelles se sont chiffrées à 26 dans les centres urbains, comparativement à 20 au premier trimestre de 2002, tandis qu'elles ont été au nombre de 16 en milieu rural, contre 9 à la même époque de l'année en 2002.

- ✓ La construction de logements collectifs s'est intensifiée elle aussi. En effet, 23 habitations de ce type ont été commencées au cours des trois premiers mois de 2003, contre 4 un an auparavant.
- ✓ À Charlottetown, pour la période allant de janvier à mars, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a crû légèrement d'une année à l'autre, passant de 16 à 18.
- ✓ À Summerside, le rythme d'activité a été comparable à celui enregistré au premier trimestre de 2002. Les constructeurs ont mis en chantier 8 habitations cette année, comparativement à 4 durant les trois premiers mois de 2002.
- ✓ L'activité dans le secteur de la construction résidentielle devrait rester forte toute l'année à l'Île-du-Prince-Édouard. Le segment des logements collectifs dans la région de Charlottetown connaîtra une autre excellente année, ce qui constituera l'un des principaux moteurs du marché.

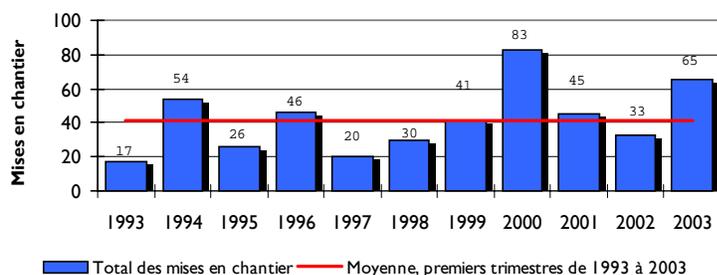
VOLUME 6, NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE 2003

S O M M A I R E

- 1 Le secteur des collectifs soutient l'activité
- 1 Le nombre total de mises en chantier dans la province a augmenté au premier trimestre (figure 1)
- 2 La croissance de l'emploi s'est poursuivie au premier trimestre
- 2 La demande de logements neufs demeure forte
- 2 Nouveau record de ventes en milieu rural au premier trimestre
- 3 Sommaire de l'activité par secteur (tableau 1)
- 3 Ventes S.I.A.® dans les centres urbains (tableau 2)
- 4 Mises en chantier par secteur (tableau 3)

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Le nombre total de mises en chantier dans la province a augmenté au premier trimestre
Mises en chantier, premiers trimestres de 1993 à 2003



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

CHARLOTTETOWN ET SUMMERSIDE

Survol du marché de l'habitation

La croissance de l'emploi s'est poursuivie au premier trimestre

- ✓ À l'échelle provinciale, le nombre de personnes occupées a affiché une hausse de 2,8 % en glissement annuel au premier trimestre de 2003, ce qui équivaut à environ 1 600 emplois.
- ✓ Au cours des trois premiers mois de 2003, le rapport emploi à plein temps-emploi total se situait à 81 %, ce qui représente une légère augmentation en regard de 2002.
- ✓ Dans la région de Charlottetown, le niveau d'emploi est resté à peu près inchangé par rapport au premier trimestre de 2002, ne fléchissant que de 0,2 % pour s'établir à 18 800. Il s'agit du deuxième résultat en importance jamais enregistré à Charlottetown pour cette époque de l'année.

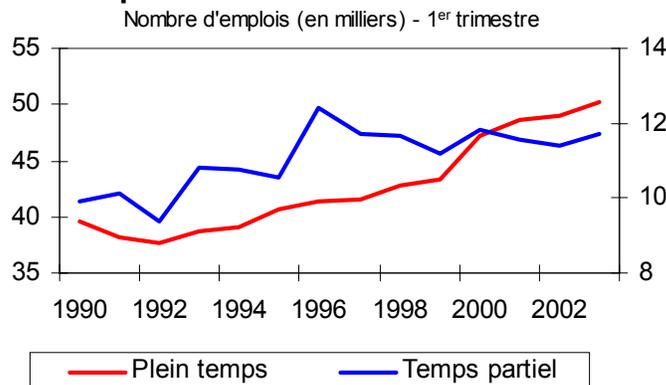
La demande de logements neufs demeure forte

- ✓ La solide confiance des consommateurs, la bonne conjoncture du marché du travail et les bas taux d'intérêt ont continué de stimuler la demande de maisons individuelles neuves dans les deux centres urbains de la province.
- ✓ Dans la région de Charlottetown, l'accroissement de l'activité est principalement attribuable à la vive demande de logements locatifs neufs observée dans la ville de Stratford. Les mises en chantier de logements collectifs à Stratford ont augmenté par rapport au premier trimestre de 2002, passant de 2 à 11.

Nouveau record de ventes en milieu rural au premier trimestre

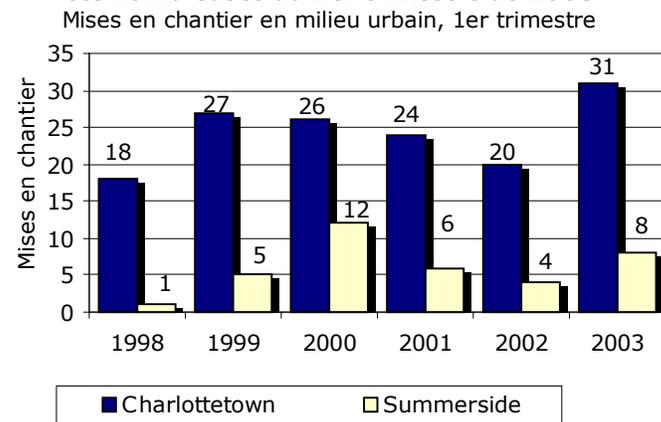
- ✓ Le nombre total de ventes S.I.A.[®] à l'échelle provinciale a fléchi de 4,2 % au premier trimestre de 2003, pour se fixer à 158. Tandis que les deux régions urbaines de la province affichaient des baisses à ce chapitre, le nombre de transactions en milieu rural a augmenté de 11, établissant un nouveau record pour cette période de l'année. Il s'est vendu 64 habitations à Charlottetown, ce qui représente une diminution de seulement 10 par rapport au premier trimestre de 2002. À Summerside, 22 logements ont trouvé preneur, soit 8 de moins qu'au cours des trois premiers mois de 2002. À noter que les ventes S.I.A.[®] à l'Île-du-Prince-Édouard ont atteint des niveaux sans précédent lors de chacune des deux dernières années.
- ✓ Le rapport ventes-nouvelles inscriptions dans la région de Charlottetown a reculé de 10,7 points de pourcentage par rapport au premier trimestre de 2002, pour se fixer à 31,7 %. La diminution a été causée par une hausse du nombre d'inscriptions conjuguée à un ralentissement des ventes.

L'emploi à plein temps dans la province continue de croître



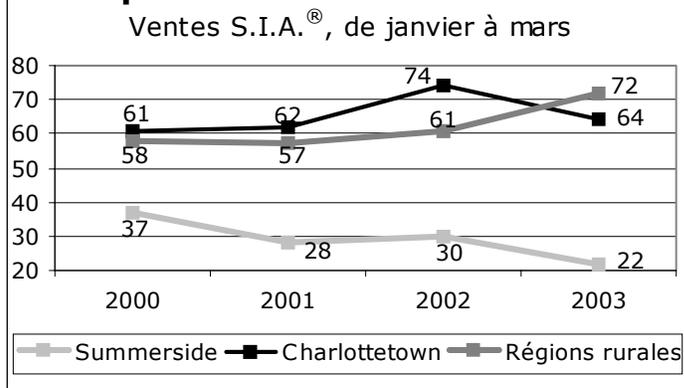
Source : Statistique Canada

Les mises en chantier en milieu urbain ont été nombreuses au 1^{er} trimestre de 2003



Source : SCHL

Le nombre de ventes S.I.A.[®] n'a pas été aussi élevé qu'au premier trimestre de 2002



Source : chambre immobilière de l'Île-du-Prince-Édouard

Tableau I
Sommaire de l'activité par secteur
Île-du-Prince-Édouard

Secteur	TOTAL DES MISES EN CHANTIER						ACHÈVEMENTS						EN CONSTRUCTION		
	Premier trimestre			De janvier à mars			Premier trimestre			De janvier à mars			Au 30 mars		
	2003	2002	Var. en %	2003	2002	Var. en %	2003	2002	Var. en %	2003	2002	Var. en %	2003	2002	Var. en %
AR de Charlottetown	31	20	55%	31	20	55%	52	61	-15%	52	61	-15%	127	61	108%
AR de Summerside	8	4	100%	8	4	100%	17	14	21%	17	14	21%	6	8	-25%
Total des régions urbaines	39	24	63%	39	24	63%	69	75	-8%	69	75	-8%	133	69	93%
Total des régions rurales	26	9	189%	26	9	189%	115	196	-41%	115	196	-41%	72	30	140%
Total - Î.-P.-E.	65	33	97%	65	33	97%	184	271	-32%	184	271	-32%	205	99	107%

Source : SCHL

Tableau 2 : Ventes S.I.A.® dans les centres urbains*

	Premier trimestre						Cumul annuel					
	Ventes			Prix de vente moyen			Ventes			Prix de vente moyen		
	2003	2002	Var. en %	2003	2002	Var. en %	2003	2002	Var. en %	2003	2002	Var. en %
AR de Charlottetown**												
District 4	27	18	50%	120 690 \$	111 895 \$	8%	27	18	50%	120 690 \$	111 894 \$	8%
District 5	14	26	-46%	117 429 \$	84 976 \$	38%	14	26	-46%	117 429 \$	84 975 \$	38%
District 6	13	14	-7%	87 638 \$	108 957 \$	-20%	13	14	-7%	87 638 \$	108 957 \$	-20%
District 7	10	16	-38%	151 990 \$	119 725 \$	27%	10	16	-38%	151 990 \$	119 725 \$	27%
Total de l'AR	64	74	-14%	118 154 \$	103 574 \$	14%	64	74	-14%	118 154 \$	103 574 \$	14%
AR de Summerside	22	30	-27%	94 841 \$	76 617 \$	24%	22	30	-27%	94 841 \$	76 617 \$	24%
TOTAL	86	104	-17%	112 190 \$	95 798 \$	17%	86	104	-17%	112 190 \$	95 798 \$	17%

* Source : Association des agents immobiliers de l'Î.-P.-É.

**District 4 : Ville de Charlottetown, Spring Park et West Royalty

**District 5 : Sherwood, Parkdale, East Royalty et Hillsborough Parks

**District 6 : Cornwall, North River et Winsloe

**District 7 : Bunbury, Southport, Crossroads, Keppoch, Kinlock, Tea Hill, Alexandra jusqu'à Cherry Valley

TABLEAU 3
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR
AR DE CHARLOTTETOWN

Secteur/ Période	Indiv.	Jum.	En rangée	App. et autres	Total
Ville de Charlottetown :					
Premier trim. 2003	10	2	0	0	12
Premier trim. 2002	8	2	0	0	10
Cumul 2003	10	2	0	0	12
Cumul 2002	8	2	0	0	10
Ville de Cornwall :					
Premier trim. 2003	3	0	0	0	3
Premier trim. 2002	2	0	0	0	2
Cumul 2003	3	0	0	0	3
Cumul 2002	2	0	0	0	2
Ville de Stratford :					
Premier trim. 2003	1	0	0	11	12
Premier trim. 2002	1	2	0	0	3
Cumul 2003	1	0	0	11	12
Cumul 2002	1	2	0	0	3
Reste de l'AR de Charlottetown :					
Premier trim. 2003	4	0	0	0	4
Premier trim. 2002	16	4	0	0	20
Cumul 2003	4	0	0	0	4
Cumul 2002	16	4	0	0	20
Total - AR de Charlottetown :					
Premier trim. 2003	18	2	0	11	31
Premier trim. 2002	16	4	0	0	20
Cumul 2003	18	2	0	11	31
Cumul 2002	16	4	0	0	20

Source : SCHL

VOUS AVEZ BESOIN DE RENSEIGNEMENTS PLUS DÉTAILLÉS?

Les produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins. La SCHL est la meilleure source d'analyses d'experts et de renseignements complets sur le marché de l'habitation.

Si vous oeuvrez dans le secteur de l'habitation, il est crucial que vous compreniez les tendances et les enjeux qui influent sur les marchés de l'habitation de l'Île-du-Prince-Édouard. Rien ne remplace l'analyse approfondie et concise de l'évolution du marché de l'habitation que vous propose la SCHL. Communiquez avec l'analyste de marché pour l'Île-du-Prince-Édouard :



Votre lien avec le marché de l'habitation

JASON BEATON

Tél. : (506) 851-6047

Télééc. : (506) 851-6188

Courriel : jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Site Web : <http://www.cmhc-schl.gc.ca>

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché de l'Île-du-Prince-Édouard. Le **Résumé des prévisions** est inclus dans les numéros du premier et du troisième trimestre. L'abonnement annuel à **Actualités habitation** pour l'Île-du-Prince-Édouard coûte 55 \$, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Johannes O'Callaghan, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708.

N° de commande 2089

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par micro-film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet

ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.



R

ÉSUMÉ DES

Charlottetown

PRÉVISIONS

Hausse prévue des mises en chantier de collectifs en 2003

L'emploi et la migration contribuent à maintenir le marché de l'habitation à flot

Le marché de l'habitation de Charlottetown devrait être en bonne posture au cours des deux prochaines années en raison d'une croissance de l'économie et de l'emploi.

En 2002, le nombre désaisonnalisé annualisé de personnes occupées a été de 19 450 dans la région de la capitale de l'Île-du-Prince-Édouard. On s'attend à ce que ce nombre augmente légèrement au cours de chacune des deux prochaines années.

Selon les données provisoires de 2002, le PIB de la province a augmenté à un rythme impressionnant de 5,6 %, soit la deuxième croissance annuelle en importance depuis 1995. Le secteur de l'agriculture, dont le volume de production a grimpé de 20,8 % entre 2001 et 2002, a été le principal moteur de cette expansion. Pour les producteurs de pommes de terre, l'année 2002 a été meilleure que les précédentes, car, pour la première fois depuis plusieurs années, ceux-ci n'ont pas eu à faire face à des sécheresses, à des maladies de la pomme de terre ou à des barrières commerciales imposées par les

États-Unis. Les exportations de pommes de terre ont bondi, et les stocks de produits agricoles se sont alourdis. Dans le secteur de la transformation des aliments, la production s'est accrue de 7,3 % en 2002, ce qui représente une septième hausse annuelle consécutive. On prévoit que la croissance économique se poursuivra au cours des deux prochaines années, mais à un rythme moins soutenu qu'en 2002.

Le solde migratoire positif contribue également à la forte demande de logements dans la région de Charlottetown. Entre 1996 et 2001, environ 1 600 personnes sont venues s'installer dans le comté de Queens, dont presque 60 % provenaient d'autres régions de la province. Ce phénomène montre que la province n'échappe pas à la tendance nationale à l'urbanisation, qui suscite une forte demande d'habitations dans la plupart des villes canadiennes.

D'après nos prévisions actuelles, les mises en chantier seront au nombre de 275 en 2003 et de 250 en 2004 du côté des maisons individuelles, et au nombre de 200 en 2003 et de 125 en 2004 du côté des logements collectifs. Au total, il se construira donc 475 logements en 2003, et 375 en 2004.

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 6, NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE

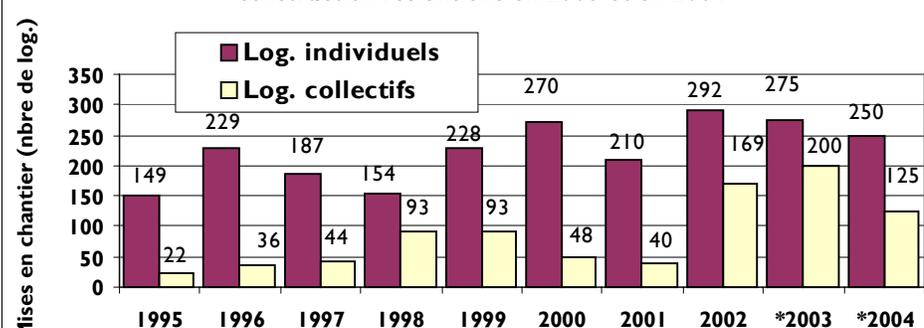
- 1 **Marché du neuf.** L'emploi et la migration contribuent à maintenir le marché de l'habitation à flot
- 2 **Marché locatif.** Légère hausse du taux d'inoccupation en 2003
- 2 Les logements haut de gamme gonflent les loyers moyens
- 3 **Marché de la revente.** Les ventes demeureront nombreuses dans la région de Charlottetown
- 3 Le prix de vente moyen devrait s'apprécier en 2003 et en 2004
- 4 **Résumé des prévisions**

Graphiques

- 1 La catégorie des logements collectifs soutiendra la construction résidentielle en 2003 et en 2004
- 2 Le taux d'inoccupation augmentera en raison des nombreuses mises en chantier de logements locatifs
- 2 Les logements haut de gamme gonflent les loyers moyens
- 2 Le marché de la revente devrait demeurer vigoureux en 2003 et en 2004
- 3 Hausse prévue du prix de vente S.I.A.® moyen en 2003 et en 2004

S.I.A.® (Service inter-agences) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

La catégorie des logements collectifs soutiendra le secteur de la construction résidentielle en 2003 et en 2004



*Prévisions de la SCHL : AR de Charlottetown



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Marché locatif

Légère hausse du taux d'inoccupation en 2003

Malgré la forte demande de logements locatifs, le taux d'inoccupation devrait croître dans la région de Charlottetown pour atteindre 3,5 % en 2003, puis diminuer légèrement en 2004. Cette augmentation est attribuable à l'ajout sur le marché d'un grand nombre de logements locatifs neufs, qu'il faudra un certain temps pour écouler. La vaste majorité de ces logements seront situés dans les villes de Charlottetown et de Stratford. On prévoit que 200 logements seront ajoutés au stock de logements locatifs de Charlottetown en 2003, et 125 en 2004.

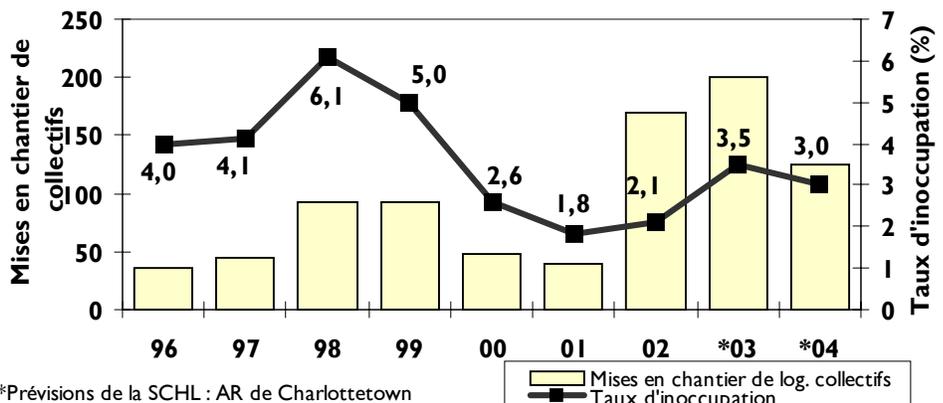
La plupart de ces logements neufs seront destinés au marché haut de gamme, où se concentre la plus forte demande. Les commodités supplémentaires fournies dans ces immeubles sont notamment un garage souterrain, des planchers chauffants et un revêtement de plancher en céramique. Ces logements haut de gamme plairont surtout aux locataires d'âge mûr qui recherchent un autre type de logement qu'une maison individuelle.

Les logements haut de gamme gonflent les loyers moyens

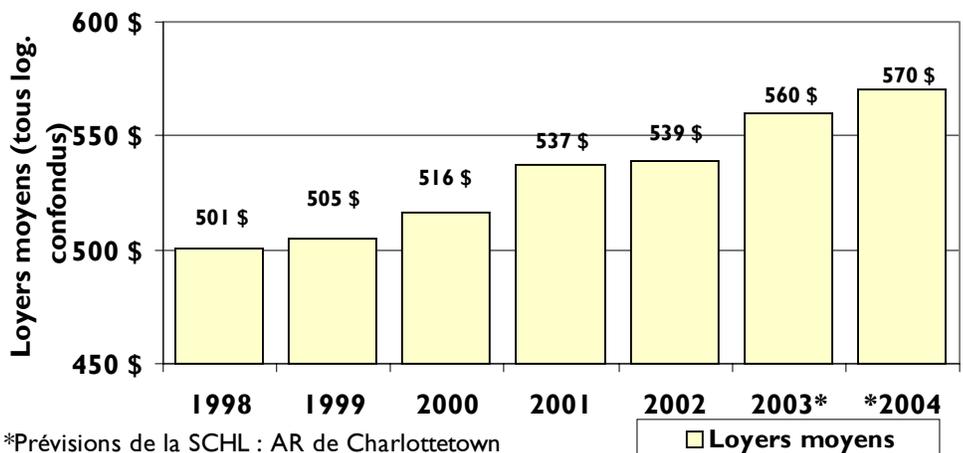
Dans la région de Charlottetown, le loyer moyen des appartements de deux chambres n'a augmenté que de 0,4 %, pour atteindre 539 \$, en 2002. Il devrait s'apprécier davantage au cours de la période visée par nos prévisions, car un grand nombre de logements haut de gamme neufs seront ajoutés au marché locatif local.

Les résultats que la SCHL obtiendra à la suite de son enquête annuelle sur les logements locatifs en octobre devraient pointer vers un loyer moyen de 560 \$ en 2003, et de 570 \$ en 2004.

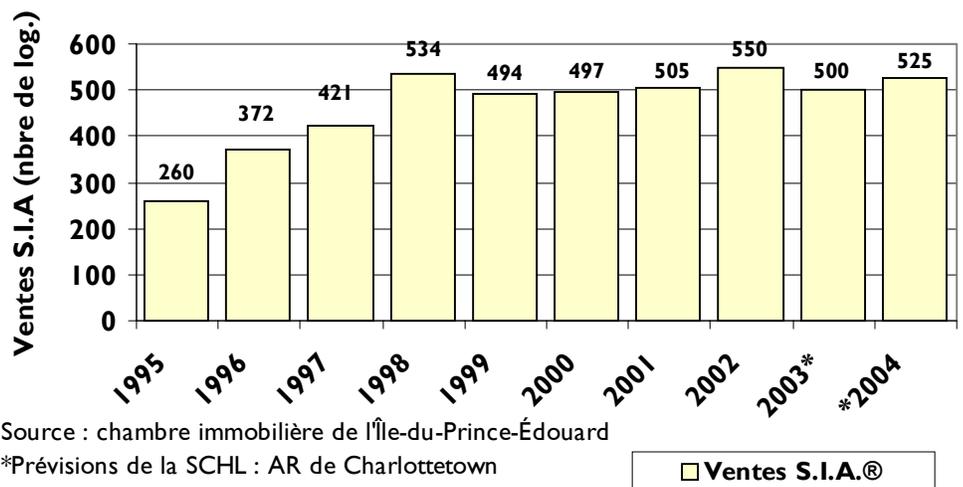
Le taux d'inoccupation devrait augmenter en raison des nombreuses mises en chantier de logements locatifs



Hausse prévue des loyers moyens en 2003 et en 2004



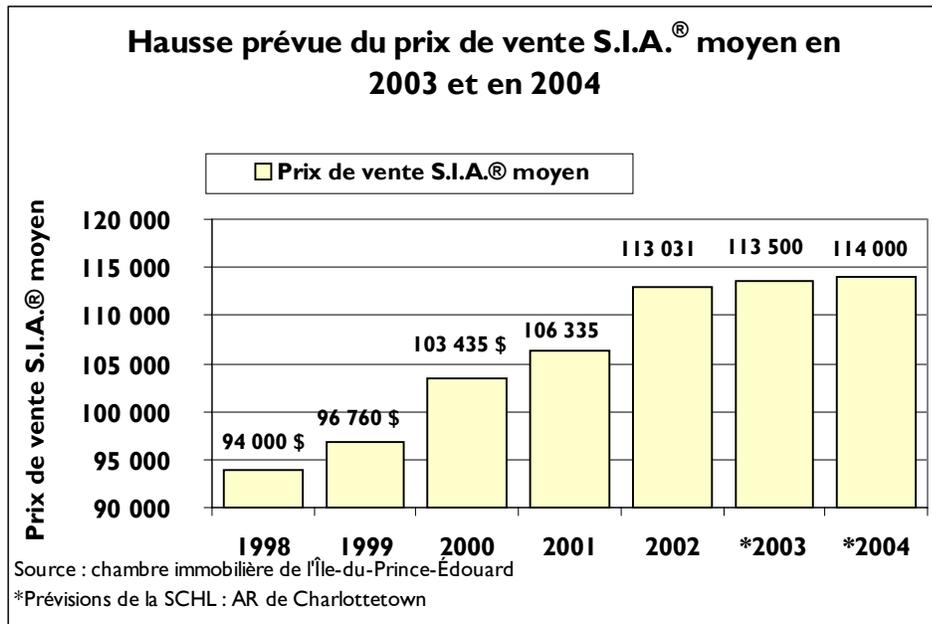
Le marché de la revente devrait demeurer vigoureux en 2003 et en 2004



Marché de la revente

Les ventes demeureront nombreuses dans la région de Charlottetown

Le volume des ventes S.I.A.® continuera de s'étoffer, car il sera soutenu par la vigueur du marché de l'emploi, la croissance des revenus et la confiance élevée des consommateurs dans l'économie. Toutefois, les frais de possession de plus en plus élevés d'une habitation, en partie attribuables à la hausse des taux d'intérêt, freinera la demande globale. Puisque l'offre de logements de qualité à vendre est limitée, on peut s'attendre à ce que les ventes de logements existants soient inférieures au sommet de l'an dernier. Les inscriptions sont particulièrement rares dans la fourchette des prix inférieurs à 120 000 \$. Cette fourchette de prix est très importante puisqu'elle est la porte d'entrée sur le marché pour la majorité des accédants à la propriété et que c'est celle qui compte la plus forte proportion de logements existants sur le marché de Charlottetown. La prévision de 500 ventes S.I.A.® classe néanmoins les ventes de



2003 au troisième rang dans l'histoire de Charlottetown.

Le prix de vente moyen devrait s'apprécier en 2003 et en 2004

On prévoit que le prix de vente moyen montera d'environ 1,0 % en 2003, puis qu'il augmentera plus lentement, soit de 0,5 %, en 2004. Étant donné la stabilité de

la demande sur le marché de l'existant et le nombre croissant de ventes dans les fourchettes de prix supérieures à Charlottetown et à Stratford, les prix poursuivront leur mouvement ascendant. Comme on établit le prix moyen à partir des transactions conclues dans l'ensemble de la région, la progression des ventes dans les secteurs où les logements sont chers aura tendance à faire grimper la moyenne des prix pratiqués dans la ville.

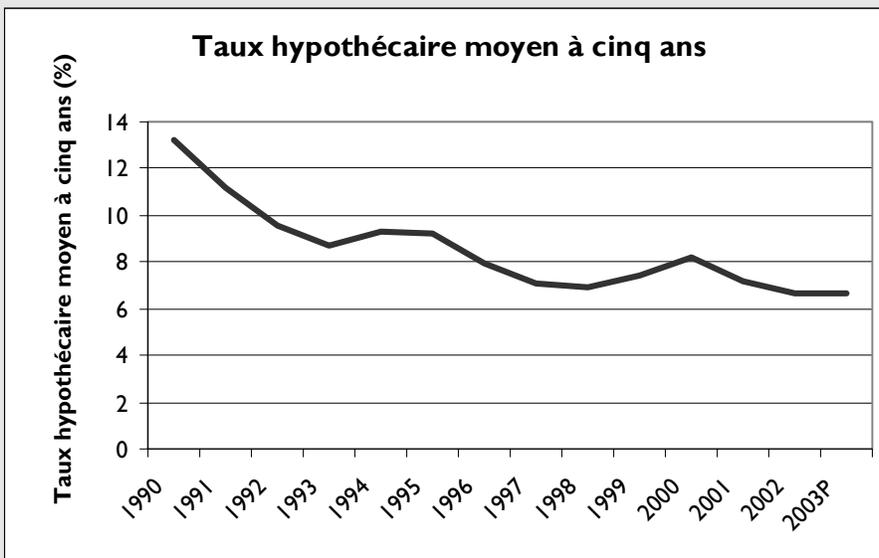
Les taux hypothécaires sont à la hausse, mais ils demeurent bas par rapport aux données du passé

Alors que les taux hypothécaires à court terme évoluent au même rythme que le taux préférentiel, les taux à moyen et à long terme varient plutôt en fonction de ce qu'il en coûte pour obtenir du financement sur les marchés obligataires. Une hausse des taux hypothécaires est à prévoir compte tenu de la majoration des taux d'intérêt prévue cette année et en 2004.

L'écart entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations du Canada comparables est demeuré entre 200 et 250 points de base au

cours des dernières années, ce qui a donné aux prêteurs une marge de manœuvre pour accorder des rabais de l'ordre de 50 à 150 point de base sur les taux affichés. Cet écart devrait être maintenu à court terme.

Cette année, les taux hypothécaires fermés devraient se situer entre 5,00 et 6,25 % (un an), 6,00 et 7,25 % (trois ans) et 6,50 et 7,75 % (cinq ans).



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Agglomération de Charlottetown

	1999	2000	2001	2002	2003*	2004*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Total	321	318	300	461	475	375	3,0%
Maisons individuelles	228	270	250	292	275	250	-5,8%
Logements collectifs/locatifs	93	48	50	169	200	125	18,3%
Prix moyen d'un logement neuf	126 150 \$	131 384 \$	141 904 \$	143 323 \$	160 060 \$	162 000 \$	11,7%
Logements achevés et inoccupés (déc.)	7	7	8	3	5	8	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A.® (sommet de juin)	278	224	240	196	210	230	7,1%
Ventes S.I.A.®	494	497	505	550	500	525	-9,1%
Prix de vente moyen	96 760 \$	103 435 \$	106 335 \$	113 031 \$	113 500 \$	114 000 \$	0,4%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (octobre)	5,00%	2,60%	1,80%	2,10%	3,00%	3,00%	
Loyer moyen (tous logements confondus)	505	516	537	539	550	555	2,1%
Variation annuelle des loyers (en %)	0,60%	0,60%	0,78%	0,37%	2,1%	1,0%	
Logement de deux chambres							
APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE							
Taux hypothécaire (3 ans)	7,40%	8,17%	6,88%	6,28%	6,43%	7,64%	
Taux hypothécaire (5 ans)	7,56%	8,35%	7,41%	7,02%	7,01%	8,18%	
Personnes occupées	17200	18600	19100	19450	19600	19700	0,8%

* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada, Association des agents immobiliers de l'Î.-P.É.

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché de l'Île-du-Prince-Édouard. Le **Résumé des prévisions** est inclus dans les numéros du premier et du troisième trimestre. L'abonnement annuel à **Actualités habitation** pour l'Île-du-Prince-Édouard coûte 55 \$, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec M^{me} Johannes O'Callaghan, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N^o de commande 2089

This report is also available in English. Contact Ms. Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements,

sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.

