Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Date de diffusion : 3e trimestre 2006

Les mises en chantier d'habitations resteront nombreuses

Aperçu

Mises en chantier

2006 : 227 900

2007 : 209 100

Ventes de logements existants

2006 : 481 700

2007 : 462 200

Mises en chantier d'habitations : Le nombre de mises en chantier sera considérable cette année; il s'établira à 227 900, son deuxième sommet en importance depuis 1988. En 2007, il va diminuer et néanmoins dépasser le cap des 200 000 pour la sixième année d'affilée.

Ventes de logements existants : En 2006, les ventes de logements existants se chiffreront à 481 700 et atteindront ainsi leur deuxième niveau le plus élevé jamais enregistré. Leur nombre fléchira quelque peu l'an prochain; il descendra à 462 200, à mesure que la hausse des charges de remboursement hypothécaire modérera le rythme d'activité.

Prix de revente : La croissance des prix des logements existants s'élèvera à 12,0 % en 2006, du jamais vu depuis 1989. En 2007, elle se chiffrera à 6,4 %, car le marché se rapprochera de son point d'équilibre dans de multiples régions du pays.

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Cela fera six années de suite en 2006 que le nombre de mises en chantier augmente. Grâce à la bonne tenue de l'économie, à la vigueur du marché de l'emploi, à la confiance des consommateurs et aux taux hypothécaires relativement bas, les mises en chantier d'habitations seront au nombre de 37 000 cette année, ce qui représente une progression de 6,7 % par rapport à l'an dernier. (Voir en page 8)

Alberta : Les facteurs économiques et démographiques propulseront le nombre total de mises en chantier en Alberta à 49 000 cette année, chiffre supérieur au précédent record de 47 925 unités enregistré en 1978. Une autre solide performance est attendue en 2007. Toutefois, parce que l'escalade des frais de possession réduira la demande, le nombre de mises en chantier descendra à 45 000. (Voir en page 9)

2 **PERSPECTIVES NATIONALES**

3 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

5 **RAPPORT SPÉCIAL : Prévisions pour le marché de la rénovation**

8 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

8 Colombie-Britannique
9 Alberta
10 Saskatchewan
11 Manitoba
12 Ontario
13 Québec
14 Nouveau-Brunswick
15 Nouvelle-Écosse
16 Île-du-Prince-Édouard
17 Terre-Neuve-et-Labrador

18 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Perspectives nationales

En détail

En 2006, le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada devrait dépasser tout juste son niveau de l'an dernier. Il augmentera de 1,1 % pour atteindre 227 900, son deuxième sommet en importance depuis 1988, et franchira ainsi le cap des 200 000 pour la cinquième année d'affilée. Bien qu'un ralentissement de la construction résidentielle soit attendu l'an prochain, les mises en chantier resteront nombreuses en regard des normes historiques jusqu'en 2007. Si nous avons modifié quelque peu notre dernière prévision pour l'année 2006 en la majorant de 222 200 à 227 900, c'est surtout parce que la demande en Alberta est plus forte que prévu. En 2007, l'activité va diminuer; le nombre de mises en chantier au pays fléchira de 8,2 % pour se situer à 209 100.

Grâce à la vigueur de l'emploi et à l'augmentation du revenu, la construction de logements demeurera extrêmement intense en 2006 et en 2007. Cependant, plusieurs facteurs la modéreront vers la fin de l'année ainsi que l'an prochain. Une bonne part de la demande refoulée qui s'était accumulée durant les années 1990 s'est résorbée, si bien que le nombre de mises en chantier va tendre peu à peu vers des niveaux qui cadrent avec les facteurs démographiques fondamentaux. La hausse des charges de remboursement hypothécaire, causée par la légère élévation des taux hypothécaires et la croissance soutenue des prix, atténuera la demande d'habitations. En raison de cette hausse, la demande venant d'éventuels accédants à la propriété se calmera, surtout à mesure que se creusera l'écart entre les frais de possession et les loyers. Enfin, le marché de l'existant devrait se rapprocher de son point d'équilibre au cours des prochaines années. Si les acheteurs sont moins nombreux et que l'offre de logements existants est plus abondante, la demande d'habitations débordera de moins en moins sur le marché du neuf.

Cette diminution du trop-plein de demande se fait déjà sentir en Ontario et au Québec. En conséquence, la demande de logements neufs a faibli dans ces deux provinces, et on a dénombré moins de mises en chantier entre janvier et juin qu'à la même période l'an passé.

Dans l'Ouest, les provinces de l'Alberta et de la Colombie-Britannique affichent toutes deux des taux de croissance de l'emploi exceptionnellement élevés, et elles continuent d'attirer des travailleurs canadiens. La vive demande d'habitations qui en résulte a fait grimper le nombre de mises en chantier au premier semestre de 2006.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2006 et en 2007

La tendance à la baisse qui s'est amorcée en 2005 se maintiendra cette année et l'an prochain. Les mises en chantier de maisons individuelles reculeront de 1,4 % en 2006 puis de 9,4 % en 2007, pour se chiffrer respectivement à 118 800 et à 107 600.

La plupart des provinces connaîtront un repli à ce chapitre en 2006. Des taux de décroissance à deux chiffres seront enregistrés à Terre-Neuve (-27,7 %), à l'Île-du-Prince-Édouard (-17,2 %), au Québec (-16,4 %), au Nouveau-Brunswick (-13,9 %) et en Ontario (-10,0 %). Seules la Colombie-Britannique et la région des Prairies présenteront des hausses d'activité en 2006 dans le segment des maisons individuelles. Les mises en chantier d'habitations de ce type progresseront de 22,7 % en Alberta, et de 10,1 % en Colombie-Britannique; elles avanceront de 7,2 % en Saskatchewan et de 2,5 % au Manitoba .

La construction de logements collectifs va se stabiliser en 2006

À mesure que s'élèveront les charges de remboursement hypothécaire, la tendance que suit la demande sera de plus en plus aux logements collectifs, qui se vendent généralement moins cher. Contrairement aux mises en chantier de maisons individuelles, celles de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) augmenteront légèrement pour se hisser à 109 000 en 2006, leur plus haut sommet des 19 dernières années. En 2007, la construction d'ensembles résidentiels restera forte, mais le nombre d'unités mises en chantier fléchira de 6,9 % et s'établira ainsi à 101 500.

Les mises en chantier d'appartements, qui représentent largement au moins la moitié de la production totale du segment des collectifs, progresseront de 7,5 % cette année. Celles de maisons en rangée et de jumelés diminueront respectivement de 3,9 et 2,4 %.

En 2006, la construction d'ensembles résidentiels devrait s'accélérer quelque peu dans cinq provinces. L'effet qu'auront ces modestes hausses sur le nombre total de logements collectifs mis en chantier au pays sera toutefois atténué par la baisse de 7,3 % attendue au Québec.

Le nombre de ventes S.I.A.® atteindra presque un sommet en 2006

Pendant la première moitié de 2006, le rythme des ventes d'habitations existantes enregistrées par le Service inter-agences® (S.I.A.®) s'est fait un peu plus rapide que le rythme record établi l'année passée. Le vif accroissement des prix qui s'observe depuis quatre ans et demi et le léger relèvement des taux hypothécaires modéreront la demande de logements existants au deuxième semestre et l'an prochain. Les ventes S.I.A.® vont atteindre 481 700 en 2006, un niveau très près du record de 2005, après quoi elles se replieront de 4,0 % en 2007, pour se chiffrer à 462 200. Grâce au nombre croissant de nouvelles inscriptions, les acheteurs éventuels disposeront d'un choix plus vaste, et le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre.

Les ventes S.I.A.® devraient diminuer dans toutes les régions, sauf dans les Prairies. Elles avanceront de 13,9 % en Alberta, de 5,3 % en Saskatchewan et de 1,5 % au Manitoba.

Prix S.I.A.® : des taux d'augmentation records, supérieurs à 10 %, sont prévus en 2006

L'accélération de la croissance des prix dans les provinces de l'Ouest se traduira par une hausse des prix de 12,0 % en 2006, la plus considérable des 17 dernières années. En 2007, la multiplication des inscriptions et le recul des ventes S.I.A.® rendront le marché de la revente plus équilibré, et le taux de progression des prix S.I.A.® moyens descendra à 6,4 %.

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

Au Canada, le produit intérieur brut (PIB) réel a augmenté à un rythme annualisé de 3,8 % au premier trimestre de 2006. Les secteurs économiques sensibles aux variations de taux d'intérêt ont continué de réaliser de bonnes performances. Les dépenses destinées à la consommation de biens durables et semi-durables ont monté en flèche pendant les trois premiers mois de 2006. Les bas taux d'intérêt, la forte progression de l'emploi et la hausse du revenu ont contribué à la vigueur des dépenses personnelles.

Grâce au vif accroissement du revenu personnel disponible, le taux d'épargne des particuliers a augmenté au premier trimestre malgré l'ascension des dépenses de consommation. Même si les entreprises ont vu leurs bénéfices diminuer, elles ont profité des faibles coûts d'emprunt et de la valeur élevée du dollar canadien pour investir davantage dans des machines et du matériel. Cependant, la force de notre dollar rend les fabricants canadiens moins concurrentiels, ce qui nuit aux exportations de produits manufacturés.

L'économie canadienne dépasse légèrement son plein potentiel à l'heure actuelle. Les risques d'inflation s'accentuent sous l'effet de la croissance des traitements et salaires. Pour l'instant, la façon dont évoluent les salaires semble avoir peu de répercussions sur le taux d'inflation global, puisque l'indice de référence n'a avancé que de 1,7 % entre juin 2005 et juin 2006. Il se peut toutefois qu'il faille réduire davantage le degré de détente monétaire si les pressions inflationnistes commencent à s'amplifier.

Taux hypothécaires

Le niveau peu élevé de l'inflation et la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine contribueront à maintenir à un niveau modeste les augmentations des taux d'intérêt et des taux hypothécaires canadiens cette année et l'an prochain.

Au Canada, les taux hypothécaires à court terme devraient s'accroître d'environ 100 à 125 centièmes de point en 2006, une grande partie de cette hausse s'étant déjà produite. En outre, on s'attend à ce que les taux à long terme progressent de 10 à 50 centièmes cette année. En 2007, les taux d'intérêt canadiens devraient varier d'au plus 25 centièmes de point par rapport à leurs niveaux de 2006.

Bien que les taux hypothécaires aient augmenté de 50 à 75 centièmes de point depuis le début de l'année, ils demeurent bas par comparaison aux années passées. Selon les prévisions, ils resteront relativement stables au deuxième semestre et en 2007. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes, en 2006 et 2007 : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

La migration

En 2006 et en 2007, le nombre d'immigrants au Canada dépassera la fourchette cible (entre 220 000 et 245 000 nouveaux résidents permanents par année). Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, augmentera de 7,9 % en 2006 pour atteindre environ 230 000, puis il s'élèvera de 4,1 % en 2007 et s'établira à 239 500. Le haut niveau de migration nette alimentera la demande d'habitations. Les immigrants nouvellement arrivés au pays ont tendance à emménager d'abord dans un logement locatif. Avec le temps, une proportion croissante d'entre eux accède à la propriété.

Même si les nouveaux arrivants s'installeront principalement en Ontario, au Québec et en Colombie-Britannique, l'Alberta accueille actuellement un pourcentage de plus en plus élevé de migrants étrangers. En outre, le dynamisme économique de l'Alberta continuera d'attirer des milliers de travailleurs canadiens. La migration interprovinciale nette sera importante en Alberta, ainsi qu'en Colombie-Britannique – quoiqu'elle le sera un peu moins –, ce qui stimulera la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant dans ces deux provinces en 2006 et 2007.

L'emploi et le revenu

Influencé par la forte hausse des emplois à plein temps survenue en mai, le taux de chômage désaisonnalisé s'est établi à 6,1 %, son plus bas niveau en plus de trente ans. Par ailleurs, le rapport emploi-population a touché un nouveau sommet au cours du mois, se hissant à 63,2 %. Étant donné qu'une proportion record de Canadiens ont un emploi, l'expansion du marché du travail deviendra de plus en plus limitée par l'augmentation de la population.

Le nombre d'emplois, parce qu'il a déjà grimpé de plus de 200 000 au premier semestre de 2006, devrait afficher des progressions de 2,0 % cette année et de 1,6 % en 2007. Le taux de chômage va se replier pour la quatrième année de suite et se chiffrer à 6,2 % en 2006, après quoi il poursuivra sa descente pour se situer à 6,0 % l'année suivante.

L'Alberta arrivera en tête des provinces canadiennes, avec un taux d'accroissement de l'emploi de 3,8 % cette année et de 2,4 % l'an prochain. La croissance sera relativement rapide en Colombie-Britannique aussi : elle atteindra 3,1 % en 2006 et 2,3 % en 2007. Par contraste, elle sera inférieure à 2 % dans les huit autres provinces durant la même période.

Le resserrement du marché du travail a fait bondir la rémunération hebdomadaire moyenne, en particuler dans l'Ouest canadien. L'augmentation du revenu et de l'emploi continuera de favoriser la mise en chantier d'un grand nombre d'habitations en 2006 et en 2007.

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront quelque peu dans la seconde moitié de 2006 et au début de 2007. Même s'ils ne se sont accrus que légèrement pendant les six premiers mois de l'année, l'effet conjugué de leur hausse et du renchérissement des habitations a fait monter les charges de remboursement hypothécaire. Celles-ci modéreront la demande de logements pour propriétaire-occupant, en particulier chez les accédants à la propriété.
Emploi	L'économie évolue dans un contexte de plein emploi, comme en témoigne le rapport emploi-population, qui se situe à un niveau record. De ce fait, l'expansion du marché du travail sera déterminée par le rythme de la croissance démographique. La demande d'habitations continuera d'être stimulée jusqu'en 2007 par une bonne part des emplois qui ont été créés récemment.
Revenu	Le resserrement du marché du travail continuera de favoriser la hausse rapide du revenu. Cette dernière atténuera l'effet produit par le relèvement des charges de remboursement hypothécaire, ce qui tempérera le refroidissement attendu de la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Migration nette	Le solde migratoire continuera d'augmenter en 2006 et 2007 à mesure que l'immigration internationale poursuivra sa progression. L'Ontario, le Québec et la Colombie-Britannique attireront encore la majorité des migrants étrangers, mais l'Alberta séduira à nouveau bon nombre des Canadiens qui changeront de province.
Accroissement naturel de la population	À mesure que vieillira la population canadienne, de moins en moins d'habitants seront en âge d'avoir des enfants et le taux de natalité continuera de diminuer. L'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès) ralentira encore, ce qui affaiblira à long terme la demande d'habitations neuves.
Confiance des consommateurs	L'Indice de la confiance des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, demeure élevé, et on s'attend à ce qu'il en soit ainsi tout au long de la période visée par les prévisions. Cette situation continuera de soutenir la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Marché de la revente	Le nombre de ventes S.I.A.® atteindra en 2006 son deuxième sommet en importance, avant de se replier en 2007. Le tassement de la demande et la quantité accrue de nouvelles inscriptions concourront à ramener le marché de la revente vers son point d'équilibre. Cependant, en raison des fortes hausses des prix enregistrées au premier semestre dans l'Ouest canadien, les prix afficheront en 2006 un taux de croissance comme il ne s'en est jamais vu depuis 1989. L'ascension du prix moyen des logements existants s'adoucira dans la seconde moitié de l'année et l'an prochain.
Taux d'inoccupation	L'augmentation de l'immigration se traduira par une intensification de la demande sur le marché locatif. Toutefois, les modestes volumes de construction et l'accroissement de la concurrence livrée par les vendeurs de logements en copropriété en annuleront les effets. En conséquence, les taux d'inoccupation vont croître légèrement en 2006 dans les régions métropolitaines du Canada.

PRÉVISIONS POUR LE MARCHÉ DE LA RÉNOVATION

Le nombre record de logements existants vendus ces dernières années, la vitalité du marché de l'emploi et la grande quantité d'habitations mises en chantier continueront de favoriser l'augmentation des dépenses de rénovation en 2006. On prévoit toutefois que ces dernières verront leur taux de croissance fléchir en 2007, car l'activité sur le marché de la rénovation sera modérée par le ralentissement de la création d'emplois ainsi que par la diminution de la construction résidentielle et des ventes de logements existants.

Les dépenses de rénovation vont continuer de croître

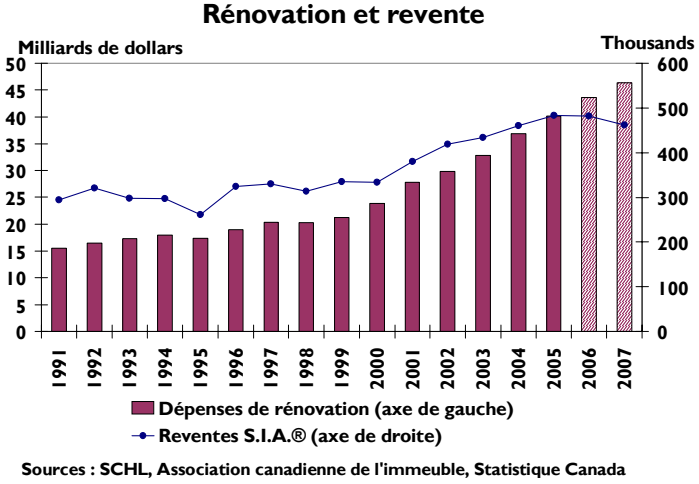
Les dépenses de rénovation, qui augmentent à un rythme constant depuis 1999, poursuivront leur tendance à la hausse au moins jusqu'en 2007. Le marché de la rénovation continuera d'être alimenté par la forte croissance économique des dernières années et la grande vitalité du marché de l'habitation. Plus précisément, les niveaux d'emploi exceptionnellement élevés se sont traduits par une progression régulière du revenu, laquelle a contribué à raffermir la confiance des consommateurs et à accroître les ressources financières dont disposent les ménages pour rénover leur habitation. Les bas taux hypothécaires, le nombre record de ventes de logements existants et la grande quantité d'habitations mises en chantier ces cinq dernières années ont également favorisé l'accélération de l'activité sur le marché de la rénovation.

Source : SCHL (adaptation de données de Statistique Canada [EPA])

En 2006, les dépenses de rénovation grimperont de 8,2 %, pour atteindre 43,5 milliards de dollars. Elles augmenteront un peu moins rapidement en 2007, soit de 6,9 %, et se chiffreront à 46,5 milliards de dollars.

Marché de la revente : autre année record prévue en 2006

Les ventes de logements existants sont le principal moteur des dépenses de rénovation. En 2005, le nombre de transactions au S.I.A.® s'est élevé à 483 000, dépassant de plus de 22 000 le record précédent établi en 2004. En général, les ménages entreprennent des travaux de rénovation dans les trois années qui suivent l'achat d'une habitation existante.



Sources : prévisions de la SCHL pour 2006-2007, Association canadienne de l'immeuble

En 2006, le nombre de transactions sur le marché de la revente devrait se stabiliser à 481 700. L'an prochain, il se repliera de 4,0 % et dépassera néanmoins la barre des 450 000 pour la quatrième année d'affilée. Le rythme record des ventes de logements existants observé ces dernières années et l'activité toujours intense qui est attendue durant la période à l'étude seront pour le marché de la rénovation d'importants stimulants, dont les effets se feront sentir à mesure que les ménages qui auront acheté un logement décideront de procéder à des travaux d'amélioration.

La légère hausse des taux hypothécaires aura des effets nuancés sur le financement de rénovations

L'ascension du prix des habitations a fait croître l'avoir propre foncier des propriétaires. Cet avoir propre constitue une source de financement pouvant être utilisée pour effectuer des travaux de rénovation. La légère progression des taux hypothécaires aura un effet quelque peu modérateur sur les dépenses de rénovation.

Région de l'Atlantique : les dépenses de rénovation poursuivront leur tendance ascendante en 2006 et 2007

La montée des taux hypothécaires, conjuguée à l'augmentation du prix des matières premières et du coût de la main-d'œuvre, incite les acheteurs potentiels à délaisser le marché du neuf pour se concentrer sur le

Suite à la page 6

marché de l'existant, où les ventes et les nouvelles inscriptions ont été nombreuses en 2006. Un marché de revente dynamique se révèle profitable pour le marché de la rénovation, car les logements existants ayant changé de propriétaire font souvent l'objet de travaux visant à les rendre plus conformes aux goûts de leurs nouveaux occupants. En outre, le renchérissement des habitations neuves incitera certains acheteurs éventuels à conserver et à améliorer leur logement actuel, ce qui alimentera le marché de la rénovation. Ce facteur sera atténué dans une certaine mesure par l'élévation des taux hypothécaires, qui devrait restreindre les activités de refinancement hypothécaire, une opération à laquelle beaucoup de propriétaires ont eu recours durant les cinq dernières années pour financer des rénovations. De plus, pour bon nombre de ménages, la montée des frais de possession des habitations et l'augmentation des prix de l'énergie viendront réduire le revenu discrétionnaire pouvant être utilisé pour rénover. Malgré ces facteurs modérateurs, les perspectives demeurent favorables pour les dépenses de rénovation en 2006 et 2007, car on estime que les ventes S.I.A.® et la confiance des consommateurs resteront à un niveau exceptionnellement élevé dans les provinces de l'Atlantique.

Québec : les dépenses de rénovation seront soutenues

La vitalité persistante du marché de la revente devrait aider à soutenir les dépenses de rénovation au Québec durant les deux prochaines années. On s'attend donc à ce que les dépenses franchissent le cap des 10 milliards de dollars en 2006 et des 11 milliards en 2007. Cependant, le rythme de progression des dépenses de rénovation diminuera durant cette période sous l'effet de plusieurs facteurs : la croissance modérée de l'emploi, l'intensification des pressions sur les prix, la hausse des taux d'intérêt, le ralentissement de l'activité sur le marché de la revente et l'affaiblissement pressenti des intentions de rénover des consommateurs.

Ontario : les dépenses de rénovation resteront élevées

En Ontario, même si les ventes d'habitations baissent graduellement, elles ne s'établiront que légèrement en dessous du record absolu atteint en 2004. Dans la province, les dépenses de rénovation sont fortement liées au nombre de reventes, ce qui laisse supposer qu'elles resteront élevées; elles pourraient dépasser le cap des 16 milliards de dollars cette année et l'an prochain. La croissance appréciable du revenu et la hausse des prix des habitations auront également un effet stimulant considérable sur la rénovation, surtout dans le contexte actuel où le prix des maisons individuelles augmente. Les ménages qui ne trouveront pas leur compte dans le segment des maisons individuelles seront de plus en plus nombreux à choisir de continuer d'investir dans leur logement actuel, en espérant profiter un jour de l'accroissement de leur avoir propre foncier.

Région des Prairies : l'Alberta arrivera en tête en 2006

C'est l'Alberta qui affichera les dépenses de rénovation les plus considérables parmi les provinces des Prairies en 2006. Toutefois, le taux de croissance annuel sera plus élevé au Manitoba et en Saskatchewan. Au Manitoba, les dépenses grimperont de 27 % en 2006 et de 12 % en 2007, car le manque de choix sur le marché de la revente incite actuellement les acheteurs potentiels à rénover leur habitation plutôt que de la vendre et d'en acquérir une autre. De plus, on enregistre dans cette province une hausse notable des travaux de rénovation d'envergure, effectués grâce aux gains d'avoir propre réalisés par les propriétaires au cours des quatre dernières années. En Saskatchewan, les dépenses de rénovation devraient bondir de 18 % en 2006 et progresser de 9 % en 2007, car les propriétaires profiteront des subventions provinciales accordées pour la modernisation des habitations. En Alberta, le nombre sans précédent de reventes attendu cette année contribuera à faire croître les dépenses de rénovation de 14 % en 2006 et de 24 % en 2007. Les énormes gains d'avoir propre enregistrés par les propriétaires albertains permettront à ces derniers de financer les travaux de rénovation résidentielle qu'ils désirent effectuer.

Colombie-Britannique : la rénovation sera stimulée par la vitalité du marché de la revente

En 2005, les habitants de la Colombie-Britannique ont dépensé collectivement 5,1 milliards de dollars pour rénover ou changer revêtements de sol, cuisines, salles de bains ou toitures, ou pour faire d'autres travaux d'amélioration, de réparation ou d'entretien. Cet important volume d'activité sur le marché de la rénovation s'explique par l'âge avancé du parc de logements et le niveau record des ventes d'habitations. Environ 7 % des logements qui composent le parc résidentiel provincial ont changé de propriétaire en 2005, ce qui a donné lieu à des travaux de réparation dans les habitations mises en vente et à des travaux de réaménagement et d'embellissement dans les logements nouvellement achetés. En 2001, selon les résultats du Recensement, plus de la moitié des habitations de la C.-B. avaient plus de 20 ans.

Le nombre de reventes restera supérieur à 100 000 cette année et diminuera légèrement l'an prochain. La popularité croissante des nouveaux appareils et produits de rénovation favorisera la hausse des dépenses de modification et d'amélioration. De plus, la montée des prix de l'énergie encouragera les propriétaires à améliorer l'efficacité énergétique de leur habitation. En conséquence, les dépenses de rénovation s'élèveront de 8,3 % en 2006 et de 8,0 % en 2007.

Dépenses de rénovation et de construction

		Rénovation			Construction		
		2005	2006P	2007P	2005	2006P	2007P
Terre-Neuve	(en M$)	673	700	715	398	415	425
	(var. en %)	5,2	4,0	2,1	1,3	4,3	2,4
Î.-P.-É.	(en M$)	153	146	149	118	115	118
	(var. en %)	14,5	-4,5	2,1	-7,7	-2,8	2,6
Nouvelle-Écosse	(en M$)	1 254	1 330	1 400	764	790	810
	(var. en %)	11,9	6,1	5,3	3,4	3,5	2,5
Nouveau-Brunsiwck	(en M$)	954	985	1 000	510	536	543
	(var. en %)	9,1	3,2	1,5	3,2	4,9	1,3
Québec	(en M$)	9 968	10 859	11 379	7 798	7 694	7 651
	(var. en %)	7,7	8,9	4,8	-4,0	-1,3	-0,6
Ontario	(en M$)	15 903	16 698	17 299	13 958	15 200	16 232
	(var. en %)	9,2	5,0	3,6	-0,9	8,9	6,8
Manitoba	(en M$)	1 223	1 552	1 741	660	754	799
	(var. en %)	9,9	26,9	12,2	8,0	14,2	6,0
Saskatchewan	(en M$)	1 050	1 239	1 352	473	535	571
	(var. en %)	7,2	18,0	9,1	12,2	13,2	6,7
Alberta	(en M$)	3 869	4 426	5 474	5 981	8 423	8 629
	(var. en %)	10,1	14,4	23,7	25,2	40,8	2,4
Colombie-Britannique	(en M$)	5 108	5 520	5 950	5 956	7 450	8 000
	(var. en %)	8,7	8,1	7,8	11,3	25,1	7,4
Canada	(en M$)	40 154	43 455	46 459	36 617	41 911	43 778
	(var. en %)	8,9	8,2	6,9	4,3	14,5	4,5

Sources : SCHL, prévisions pour 2006 et 2007; Statistique Canada

Ventilation des dépenses de rénovation
(en millions de dollars; variation annuelle en pourcentage)

	2005	2006P	2007P
Modifications et améliorations	29 319	31 730	33 937
%	8,6	8,2	7,0
Réparations	10 835	11 725	12 522
%	9,5	8,2	6,8

Sources : Statistique Canada; SCHL, prévisions pour 2006 et 2007

Composantes des prévisions de la SCHL pour le marché de la rénovation

Les chiffres présentés dans ces prévisions de la SCHL correspondent aux dépenses de rénovation effectuées par des propriétaires-bailleurs et des propriétaires-occupants.

Modifications et améliorations : Travaux d'envergure qui font augmenter la valeur de la propriété (agrandissements ou modifications, ajouts d'équipement, etc.).

Réparations : Travaux d'entretien courants tels que la peinture, le calfeutrage ou le remplacement de l'équipement existant.

Colombie-Britannique

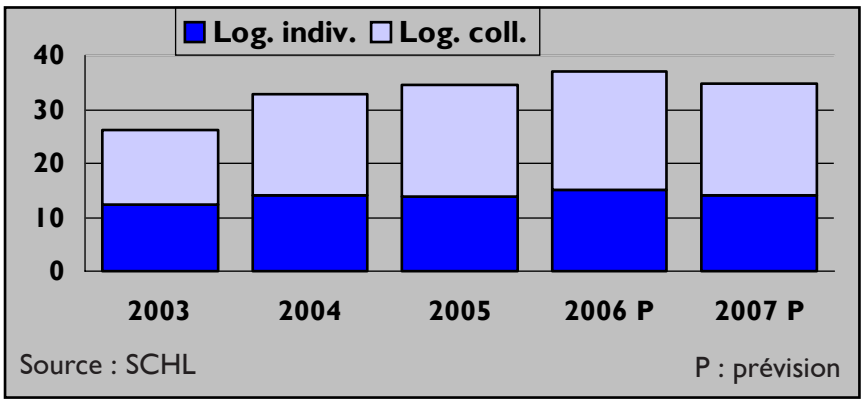
Aperçu

Croissance d'une durée record dans le secteur de l'habitation

En Colombie-Britannique, le secteur de la construction résidentielle a entamé en 2006 sa sixième année d'expansion d'affilée – du jamais vu. Il affiche ainsi sa plus longue période de croissance continue depuis celle des années 1985-1989. Une économie et un marché du travail robustes, des consommateurs confiants en l'avenir et des taux hypothécaires relativement faibles se traduiront par la mise en chantier de 37 000 logements cette année, ce qui représente une hausse de 6,7 % en regard de 2005. L'an prochain, l'activité diminuera dans la province : 34 900 habitations seront commencées.

Le secteur provincial de l'habitation bénéficiera d'un taux de croissance économique supérieur à la moyenne, lequel s'établira à 3,5 % cette année et l'an prochain. Les investissements et les dépenses de consommation demeureront les moteurs de l'expansion. Le prix élevé des produits de base continuera de créer de l'emploi et de faire croître le revenu. Toutefois, la valeur relativement haute du dollar canadien encouragera l'achat de produits de consommation importés et les investissements des entreprises dans les machines et le matériel. Résultat : la production intérieure ralentira en regard de 2005, et le commerce nuira à la croissance économique. Malgré tout, la province connaîtra une expansion économique généralisée dont profiteront la plupart des régions.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Depuis 2004, la situation de l'emploi a été meilleure en Colombie-Britannique que dans beaucoup d'autres provinces. Au cours des deux dernières années, une bonne partie de l'augmentation a été réalisée dans l'emploi à plein temps et a été notamment observée dans le secteur de la production de biens, où la rémunération est intéressante. Par conséquent, la progression des salaires et traitements dans la province a été supérieure à la moyenne nationale. Des faits nouveaux sur le marché du travail, en particulier la concentration de la création d'emplois dans le secteur des services, pourraient faire en sorte que les gains salariaux soient moins importants cette année.

Grâce à la vigueur de l'emploi, le taux de chômage est descendu en 2006 à ses plus bas niveaux jamais enregistrés, faisant ainsi de la province une destination de choix pour les personnes à la recherche de travail. La Colombie-Britannique attirera à nouveau des gens d'autres pays et provinces, malgré le magnétisme exercé par l'Alberta. Le taux de chômage continuera à baisser, pour se fixer en moyenne à 4,7 % en 2006 et à 4,4 % en 2007. Pour ces raisons, la population croîtra plus rapidement en Colombie-Britannique que dans l'ensemble du pays et alimentera la demande d'habitations.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2005, les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué en raison du manque de terrains et de la pénurie de main-d'œuvre. Les conditions se sont améliorées en 2006, grâce à la création de lotissements dans certains secteurs du Lower Mainland et de Victoria et à un accroissement de la population active. Le nombre de mises en chantier de logements individuels s'élèvera à 15 100 en 2006, puis à 14 000 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs atteindront en 2006 leur plus haut niveau en onze ans. Elles se chiffreront à 21 900, à la faveur du maintien de la demande sur ce marché. La montée du coût des terrains fera en sorte que l'activité sera concentrée dans la catégorie des ensembles de forte densité. Les trois quarts des logements collectifs commencés seront des appartements, et les jumelés formeront moins de 8 % du total en 2006 et en 2007. L'an prochain, les fondations de 20 900 logements collectifs seront coulées.

Reventes : La Colombie-Britannique continuera d'occuper le premier rang des provinces pour ce qui est du volume de reventes par habitant. Le marché de l'existant sera fort animé : plus de 100 000 ventes S.I.A.® seront enregistrées cette année et 97 000, en 2007.

Prix : La conjoncture continuera d'être favorable aux vendeurs sur la plupart des marchés de la province. Les nouvelles inscriptions étant en hausse sur certains marchés, dont celui de Victoria, les acheteurs profitent d'un choix plus diversifié. Toutefois, comme la demande dépasse l'offre dans les quartiers bien établis, le prix de revente moyen en Colombie-Britannique s'élèvera à 391 700 $ en 2006 et à 425 600 $ en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Grâce à un accroissement de l'offre de logements existants, les consommateurs auront davantage de choix, et la croissance des prix sera moins forte en 2007. Par exemple, à Victoria, les inscriptions courantes de maisons individuelles ont atteint leur plus haut niveau en cinq ans et les inscriptions de copropriétés, un sommet inégalé en sept ans. À Kelowna, les inscriptions courantes de logements individuels sont légèrement plus nombreuses qu'en 2005, après avoir touché des creux sans précédent en 2003 et 2004. Dans cette agglomération, une hausse des inscriptions courantes de copropriétés a été enregistrée, car des copropriétés neuves sont mises en vente par l'intermédiaire du S.I.A.®. Sur d'autres marchés, par contre, le nombre de logements existants à vendre régresse. Après avoir augmenté en 2004, les inscriptions courantes ont recommencé à diminuer à Vancouver l'an dernier et cette année. Durant les cinq premiers mois de 2006, elles se sont repliées de 17 % en regard de la même période en 2005 dans le segment des maisons individuelles et de 19 % dans celui des appartements en copropriété.

Alberta

Aperçu

Les mises en chantier de logements et les ventes S.I.A.® devraient établir de nouveaux records

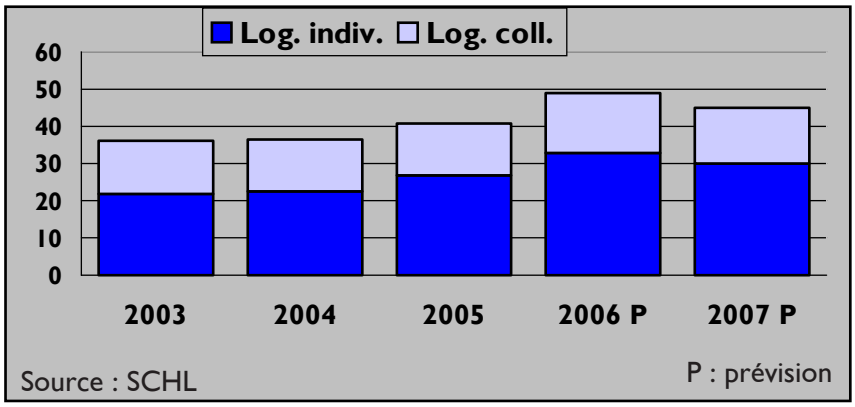
En 2006, les facteurs économiques et démographiques propulseront la construction résidentielle à des niveaux inégalés en Alberta. Le total des mises en chantier d'habitations devrait s'élever à 49 000 cette année, améliorant ainsi le record antérieur de 47 925 unités inscrit en 1978. L'activité restera vive en 2007, même si les mises en chantier diminueront pour se chiffrer à 45 000, sous l'effet de l'escalade des frais de possession, qui comprimera la demande.

La faiblesse sans précédent du taux de chômage, les abondantes possibilités d'emploi et l'impressionnante croissance du revenu attireront de nombreux migrants interprovinciaux en 2006 et en 2007. Les années passées, beaucoup d'entre eux provenaient de la Colombie-Britannique. À l'heure actuelle, toutefois, l'Alberta en accueille de plus en plus qui viennent des autres provinces. Le programme albertain des candidats des provinces stimulera la migration internationale, qui atteindra son plus haut niveau en 16 ans. On prévoit par conséquent que le solde migratoire se rapprochera du sommet de 59 043 individus enregistré en 2005, le plus élevé en 24 ans.

L'accroissement du bilan migratoire alimente la progression tant attendue de la population active en Alberta. Conjuguée à une augmentation du taux d'activité, cette hausse se traduira par une croissance de 3,8 % de l'emploi en 2006 – le gain le plus fort des huit dernières années. Si ce pourcentage est impressionnant, il demeure toutefois insuffisant pour satisfaire aux besoins de l'économie albertaine, qui est en plein essor. En 2007, le taux de création d'emplois se repliera, pour s'établir à 2,4 %. La population active continuera d'augmenter à la faveur de la poussée de la migration nette, mais le taux d'activité élevé inhibera le développement de l'emploi.

En Alberta, l'économie exerce des pressions sans cesse plus fortes sur les prix dans le secteur de la construction tant résidentielle que non résidentielle. Un dépassement de coûts a été déclaré pour un certain nombre de travaux d'infrastructure et de chantiers liés au domaine énergétique, tandis que les coûts de la construction d'habitations montent à un rythme record. Un récent Indice des prix des logements neufs (IPLN) pour l'Alberta fait état d'une augmentation de 41 % d'une année à l'autre des coûts de construction. Cette hausse est en grande partie attribuable au marché du travail serré de l'Alberta. En juin, la rémunération moyenne dans la province s'est accrue d'environ 8 % en regard du même mois en 2005, soit dans une proportion plus de deux fois supérieure à la moyenne nationale.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2005, les constructeurs ont commencé un nombre record de 26 684 unités, et ce, en dépit du mauvais temps et de pénuries de main-d'œuvre sur la plupart des marchés. Les gains au chapitre de l'emploi réalisés récemment dans le secteur de la construction ont augmenté la capacité de production cette année, ce qui permettra aux constructeurs de répondre à une bonne partie de la demande non satisfaite en 2005. Par conséquent, un nombre inégalé de 32 750 maisons individuelles seront commencées en 2006. Même si les habitations de ce type demeureront le premier choix des acheteurs au cours des mois à venir, l'escalade des coûts de production, la progression des taux hypothécaires et la diversification des choix sur le marché de la revente affaibliront la demande. Selon les prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles devraient diminuer en 2007 et se chiffrer à 30 000, ce qui correspond au deuxième résultat annuel en importance pour ce segment.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs pour propriétaire-occupant inscriront un nouveau record en 2006 et porteront le total des mises en chantier de collectifs d'habitation à leur plus haut niveau depuis 1982. L'augmentation des frais de possession incite certains acheteurs à se tourner vers le marché des collectifs, qui est moins cher. En outre, les investisseurs et le manque d'inscriptions sur le marché de la revente contribuent à stimuler l'activité. On prévoit que 16 250 logements collectifs seront mis en chantier en 2006 et 15 000 autres, en 2007.

Reventes : Même si les prix montent en flèche et les inscriptions courantes se font rares, 75 000 ventes S.I.A.® seront conclues cette année en Alberta – du jamais vu. La demande sera alimentée par une forte croissance démographique et la maigreur des stocks sur le marché du neuf. En 2007, l'ascension des prix refroidira la demande et entraînera une légère baisse de l'activité : 73 000 logements changeront de propriétaire.

Prix : Une grave pénurie d'inscriptions courantes, conjuguée à une demande exceptionnellement élevée sur la plupart des marchés, se traduira par une progression des prix sans précédent en Alberta. On prévoit que les prix bondiront de 27,7 % cette année, un taux de croissance plus de deux fois supérieur au record antérieur. En 2007, l'augmentation des prix ralentira pour se chiffrer à 11,2 %, en raison de la multiplication des inscriptions. L'an prochain, l'Alberta remplacera l'Ontario au deuxième rang des marchés de la revente les plus chers au pays.

Faits saillants au niveau provincial

Grâce à l'accroissement des redevances énergétiques, l'Alberta a fini l'exercice 2005-2006 avec un excédent record de 8,7 milliards de dollars. C'est la douzième année de suite que la province dégage un excédent.

Les prix élevés de l'énergie ont fait grimper les recettes albertaines de l'exploitation des ressources à un niveau inégalé de 14,3 milliards de dollars – un montant supérieur de près de 4 milliards au record précédent enregistré il y a cinq ans. Ces recettes n'ont pas été affectées à la réduction de la dette provinciale, puisque celle-ci avait été éliminée à l'exercice précédent. Le gouvernement provincial a versé aux Albertains une remise sur les ressources de l'ordre de 1,3 milliard de dollars, ce qui correspond à un montant de 400 $ par personne.

Saskatchewan

Aperçu

L'activité sur le marché de l'habitation demeure vive malgré l'exode des Saskatchewanais

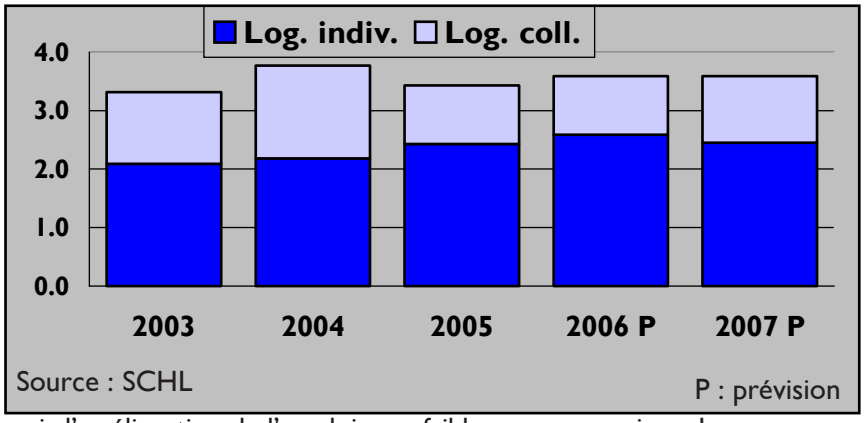
Malgré une émigration persistante, le marché du neuf de la Saskatchewan demeurera animé, grâce à la forte activité observée dans les deux plus grands centres urbains de la province. Le total des mises en chantier d'habitations devrait augmenter de 5 % et s'élever à 3 600 en 2006, puis rester inchangé en 2007. L'an prochain, ce sera la cinquième fois de suite que ce nombre dépasse le cap des 3 000 unités.

L'économie de la Saskatchewan continuera à profiter du fait que ses ressources naturelles font l'objet d'une très forte demande sur les marchés mondiaux. L'augmentation du prix des produits de base ainsi que la production accrue de gaz naturel, de pétrole, de potasse et d'uranium contribueront à l'expansion économique de 2,9 % prévue pour 2006. Un tel niveau d'activité fera grimper les redevances pour les ressources dans la province, ce qui se traduira par des dépenses appréciables en immobilisations et d'éventuelles réductions d'impôt supplémentaires. En 2007, l'ouverture de la mine d'uranium de Cigar Lake fera monter le taux de croissance économique à 3,1 %.

L'économie de la Saskatchewan réalisera de solides gains au cours de la période à l'étude, mais l'amélioration de l'emploi sera faible par comparaison. Le développement du secteur provincial des ressources exige des dépenses en immobilisations additionnelles, mais il est peu exigeant au chapitre de la main-d'œuvre. Ce facteur, conjugué à la stabilité du nombre de personnes actives, entraînera une progression de l'emploi de seulement 0,4 % en 2006 et de 0,7 % en 2007. La pénurie de travailleurs durera cependant, ce dont témoignera un repli du taux de chômage, qui se situera sous la barre des 5 %.

Malgré une forte croissance économique et le resserrement du marché du travail, la Saskatchewan continue de perdre des habitants à un rythme régulier. En 2006, sa voisine l'Alberta affichera son solde migratoire positif le plus élevé en 25 ans, et bon nombre de ses immigrants proviendront de la Saskatchewan. Cette dernière accusera une perte de 7 800 migrants en 2006, puis la situation se redressera un peu l'année suivante. Des réductions d'impôt et un taux de chômage en baisse limiteront quelque peu les départs vers d'autres provinces en 2007, tandis que le Programme des candidats des provinces continuera à améliorer le bilan migratoire international.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Soutenues par la forte activité observée à Regina et à Saskatoon, les mises en chantier de logements individuels devraient se chiffrer à 2 600 en 2006, ce qui correspond à une hausse de 7 % en regard de 2005 et aux meilleurs résultats annuels enregistrés depuis 1987. L'augmentation des taux hypothécaires et des prix des habitations fera monter les charges de remboursement hypothécaire en 2007; la baisse de la population contribuera aussi à affaiblir la demande. Par conséquent, 2 450 maisons individuelles devraient être commencées en 2007, soit 5,8 % de moins que cette année.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir régressé de 36 % en 2005, le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait s'accroître au cours de la période visée par les prévisions. L'offre s'est considérablement amoindrie au premier trimestre de 2006, ce qui a incité les promoteurs à augmenter les mises en chantier afin de regarnir les stocks. On s'attend à ce que 1 000 unités soient commencées cette année, puis 1 150 en 2007.

Reventes : Par suite d'une intensification de l'activité à Regina, les ventes de logements existants en Saskatchewan devraient atteindre cette année leur plus haut niveau depuis 1996 et se chiffrer à 8 750. Ce sera la troisième année de croissance de suite. En 2007, les ventes devraient diminuer un peu en raison de la hausse des frais de possession et de la faible migration : 8 700 transactions seront conclues.

Prix : Même si les gains ont été moins importants au premier semestre de 2006, le prix moyen des habitations existantes continue son ascension. L'appréciation des propriétés et un nombre accru d'acquisitions dans les fourchettes de prix supérieures font monter le prix de revente moyen. Après avoir augmenté de 10.8 % en 2005, le prix moyen progressera de 7,5 % en 2006 et de 6,1 % en 2007 dans la province.

Faits saillants au niveau provincial

Un Point en recherche récemment publié par la SCHL et intitulé *Vieillissement, mobilité résidentielle et choix de logement* renferme des données sur la forte augmentation de la construction dans le segment des copropriétés destinées aux aînés ainsi que des renseignements qui donnent à penser que ce marché prendra de l'expansion.

Cette recherche financée par la SCHL indique que 55 % des personnes âgées ayant emménagé dans une copropriété motivent leur choix par le souhait d'avoir un logement plus petit et/ou par des troubles de santé. Certaines hypothèses présentées dans le rapport laissent supposer qu'entre 20 et 30 % des aînés vivant dans une maison individuelle à l'âge de 65 ans déménageront dans les 18 années suivantes.

Manitoba

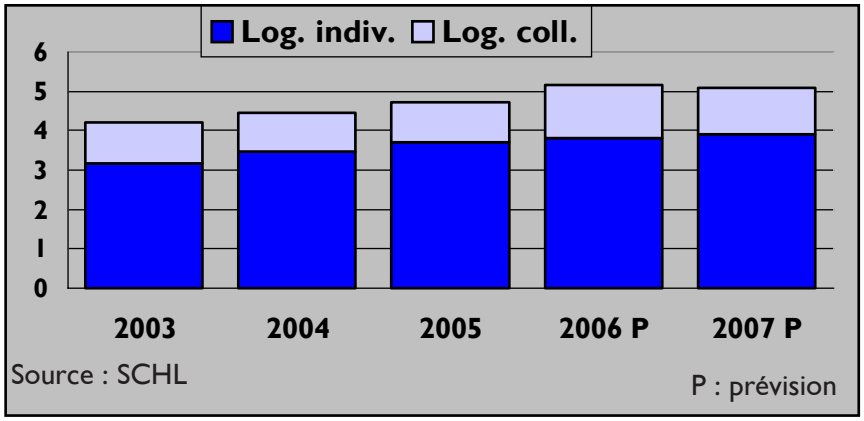
Aperçu

Mises en chantier d'habitations : un sommet inégalé en 18 ans

Stimulées par une conjoncture démographique et économique favorable, les mises en chantier de logements au Manitoba dépasseront le cap des 5 000 unités pour la première fois depuis 1988. Leur total devrait atteindre 5 150 en 2006 et 5 100 en 2007.

On prévoit que le taux provincial de croissance économique s'élèvera à 3,1 % cette année et à 2,6 % l'an prochain; ces pourcentages sont de beaucoup supérieurs à la moyenne des cinq années précédentes. Les investissements privés et publics seront en bonne partie responsables de l'expansion cette année, puisqu'on s'attend à ce que les mises en chantier d'habitations et l'activité sur un nombre important de chantiers non résidentiels atteignent un sommet. Parmi ces chantiers, nommons l'agrandissement du canal de dérivation de la rivière Rouge, l'aéroport de Winnipeg, la nouvelle tour de bureaux d'Hydro-Manitoba et la centrale hydroélectrique de Wuskwatim. La progression des exportations – alimentée surtout par les gains continus réalisés dans les exportations d'électricité – contribuera aussi à l'accroissement du PIB.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Le taux d'augmentation de l'emploi demeurera modeste au Manitoba et restera inférieur à la moyenne nationale. Malgré tout, il devrait atteindre 1,3 % en 2006 – le meilleur résultat annuel des quatre dernières années. En 2007, ce taux devrait descendre à 1,1 %, en raison de la pénurie persistante de travailleurs qualifiés. Depuis 1997, le Manitoba affiche le deuxième taux de chômage parmi les plus bas au pays.

En 2005, le solde migratoire a été négatif au Manitoba pour la première fois en quatre ans. En effet, l'économie de l'Alberta exerce un fort attrait auprès de résidents d'autres provinces. Durant la période visée par les prévisions, le Manitoba accusera à nouveau des pertes au niveau interprovincial, mais celles-ci seront plus que compensées par les gains attendus du côté de la migration internationale. Grâce au Programme des candidats des provinces, les migrants internationaux continueront d'arriver au pays à un rythme sans précédent, ce qui portera le solde migratoire total à 2 700 en 2006 et à 4 250 en 2007.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Leur nombre a été supérieur à 3 000 au cours des quatre dernières années. Il s'élèvera à 3 800 en 2006, puis à 3 900 en 2007. Il faut remonter au milieu des années 1980 pour observer de tels résultats; à cette époque, plus de 3 000 maisons individuelles avaient été commencées annuellement pendant six années consécutives. À l'heure actuelle, l'activité est stimulée par l'offre insuffisante sur le marché de la revente de Winnipeg et la croissance démographique dans les centres de moins de 10 000 habitants.

Mises en chantier, logements collectifs : Elles devraient atteindre leur plus haut niveau depuis 1988 et se chiffrer à 1 350 en 2006 et à 1 200 en 2007. Environ 70 % d'entre elles seront concentrées à Winnipeg. Il s'agira, dans bien des cas, de copropriétés destinées aux accédants à la propriété ou aux aînés à la recherche d'un mode de vie moins exigeant.

Reventes : L'activité sans précédent enregistrée à Winnipeg cette année et l'an prochain se traduira par des records à l'échelle provinciale. Cette ville contribue pour environ 90 % des reventes conclues au Manitoba. Le total des ventes S.I.A.® dans la province passera de 12 950, en 2006, à 13 200, en 2007.

Prix : Le prix de revente moyen continue d'être influencé par le manque d'inscriptions et le nombre accru de transactions dans les fourchettes de prix supérieures. Le prix S.I.A.® moyen dans la province devrait monter de 12,4 % et dépasser les 150 000 $ en 2006. Le Manitoba se classera donc au troisième rang des provinces pour ce qui est de la progression du prix de revente moyen. On prévoit que les inscriptions augmenteront en 2007, car certains propriétaires chercheront à réaliser des gains d'avoir propre. L'accroissement du nombre d'inscriptions courantes allégera les pressions à la hausse qui s'exercent sur les prix. Le prix S.I.A.® moyen grimpera de 8,3 % dans la province en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Au Manitoba, le nombre de mises en chantier de logements par habitant demeure inférieur à la moyenne nationale. Toutefois, l'écart s'est amenuisé depuis 2001. En effet, le taux annuel composé de croissance des mises en chantier d'habitations s'est établi à 13,1 % au Manitoba, alors qu'il s'est fixé à 8,2 % dans le reste du Canada. Durant la même période, la population a augmenté à un taux annuel composé de 0,5 %, par rapport à 1 % ailleurs au pays. La différence sera encore moins importante l'an prochain, car le Canada connaîtra une baisse de la construction résidentielle plus marquée.

Ontario

Aperçu

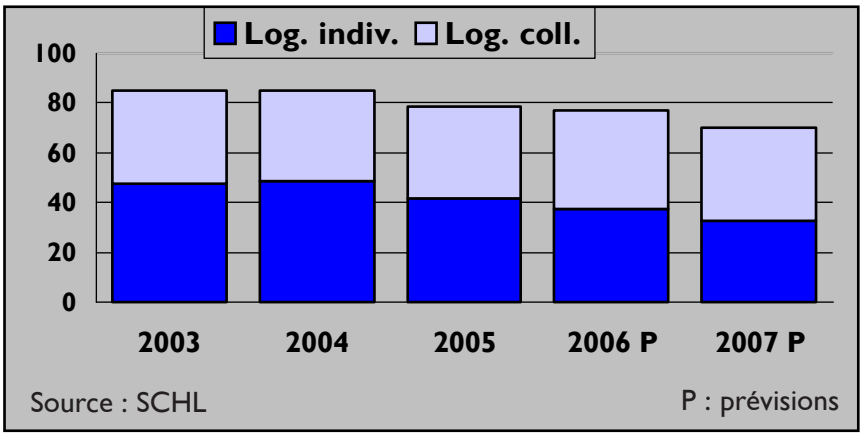
Baisse en douceur des ventes et des mises en chantier d'habitations en Ontario

La conjoncture économique et démographique ayant perdu de son effet stimulant, le nombre d'habitations mises en chantier devrait diminuer en Ontario; il restera toutefois supérieur aux moyennes historiques. On prévoit que 77 000 logements seront commencés en 2006, et 70 000 autres en 2007. La hausse du prix des maisons individuelles neuves, le choix accru sur le marché de la revente et la rareté des terrains sont autant de facteurs qui limiteront les mises en chantier.

Même si l'expansion de l'économie ontarienne sera inférieure à la moyenne canadienne, l'écart de croissance entre l'Ontario et le reste du pays va rétrécir. Pour compenser le fait que la vigueur du dollar canadien les désavantage sur le plan concurrentiel, les entreprises continueront d'accroître leurs investissements dans les machines et le matériel. En outre, les gains de productivité découlant des dépenses en immobilisations amélioreront graduellement la compétitivité et la croissance de l'Ontario. De même, la demande intérieure demeurera vigoureuse. La progression du revenu des particuliers en Ontario a soutenu la confiance des consommateurs, malgré la hausse des prix de l'énergie. Les dépenses de consommation se maintiendront et stimuleront l'économie ontarienne, quoique moins fortement. Grâce à son économie diversifiée, notamment, l'Ontario devrait encore enregistrer une progression appréciable de son niveau d'emploi. On prévoit que la majorité des gains dans l'emploi seront réalisés dans le secteur des services, en raison des plans de restructuration mis en place récemment par les secteurs ontariens de l'automobile et des forêts.

Les bas taux de natalité en Ontario et le ralentissement de l'augmentation du solde migratoire laissent présager un affaiblissement de l'expansion démographique. Même si un raffermissement de l'immigration stimulera la croissance de la population et la demande de logements, les gains seront atténués par l'émigration d'un certain nombre d'Ontariens vers l'Ouest.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Malgré l'accroissement rapide du nombre d'habitants dans la mi-quarantaine, qui préfèrent les propriétés de faible densité, la demande de maisons individuelles, de prix plus élevé, va diminuer. La baisse d'activité dans ce segment pèsera plus lourdement sur le total des mises en chantier d'habitations d'ici la fin de 2007. Un moins grand nombre de maisons individuelles seront commencées : il y en aura 37 500 cette année et 32 500 l'an prochain.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre décroissant mais tout de même respectable d'accédants à la propriété à la recherche d'une habitation moins chère qu'une maison individuelle, ainsi que les efforts déployés par le gouvernement provincial pour promouvoir la densification résidentielle, semblent indiquer que la demande d'appartements en copropriété se maintiendra. Les maisons en rangée resteront populaires auprès des acheteurs préférant les immeubles de faible hauteur. Le nombre de logements collectifs commencés montera à 39 500 cette année avant de descendre à 37 500 l'an prochain.

Reventes : Après avoir battu tous les records en 2004, le nombre de ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) ne se repliera que modestement, sous l'effet d'une légère hausse des taux hypothécaires et du prix des logements. Il va s'établir à 192 500 en 2006 et à 184 000 en 2007.

Prix : En Ontario, le taux de croissance du prix des habitations est de plusieurs fois supérieur à celui de l'inflation. Le nombre de plus en plus élevé de logements existants à vendre et un marché de la revente plus équilibré réduiront l'écart qui sépare ces taux. On s'attend à ce que le prix des habitations de la province progresse de 6,6 % cette année et de 3,8 % l'an prochain.

Faits saillants au niveau provincial

Par le passé, le marché de la revente de l'Ontario a porté plusieurs classifications : en baisse, favorable aux acheteurs, équilibré, favorable aux vendeurs, « à évolution rapide ». Depuis 2000, il est favorable aux vendeurs, ce qui veut dire que ceux-ci sont moins nombreux que les acheteurs. Dans ce cas, les offres multiples sont fréquentes et on peut assister à une surenchère; les prix augmentent généralement plus rapidement que le taux d'inflation global. Toutefois, sous l'effet d'une hausse des taux d'emprunt, de l'accroissement du nombre des inscriptions et d'un ralentissement de la progression de l'emploi, le marché s'est rapproché du seuil d'équilibre au cours de la dernière année. Un marché est équilibré lorsque l'offre est suffisante pour répondre à la demande et qu'il y a peu ou pas de surenchère; les prix augmentent dans une proportion égale au taux d'inflation global.

Québec

Aperçu

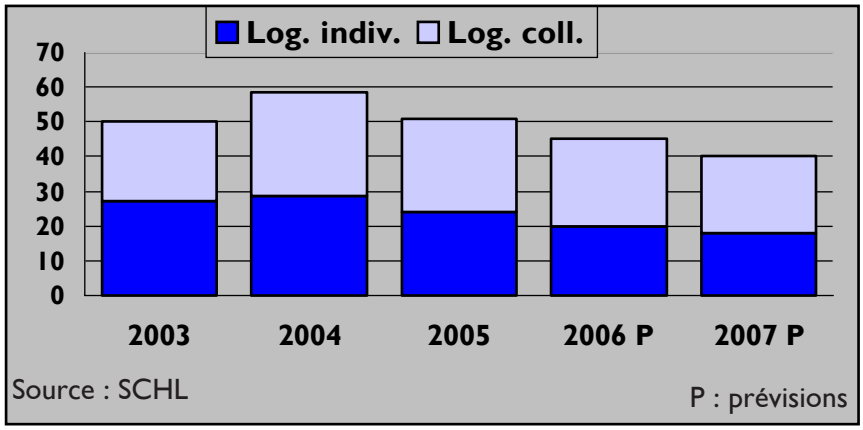
Repli de la construction résidentielle en 2006

En 2006, le marché de l'habitation québécois sera caractérisé par un recul de la construction résidentielle, une baisse des ventes de logements existants, un ralentissement de la hausse des prix et un marché locatif plus équilibré. En raison de la croissance modeste de l'économie, de la montée des charges de remboursement hypothécaire et de l'érosion de la demande refoulée, la demande de logements pour propriétaire-occupant faiblira. Les mises en chantier d'habitations fléchiront de 11,6 % cette année pour se chiffrer à 45 000. En 2007, leur nombre descendra à 40 000.

Bien que l'économie de la province soit encore en expansion, grâce à la robustesse des dépenses de consommation et des investissements privés, plusieurs facteurs limitent sa croissance. La vigueur du dollar canadien et le coût plus élevé de l'énergie rendent les biens canadiens plus chers aux États-Unis, ce qui mine la demande. En outre, la hausse des coûts de main-d'oeuvre continue de menacer le secteur manufacturier du Québec – un secteur capital – car les entreprises font de plus en plus fabriquer leurs produits à l'étranger. Puisque le gouvernement provincial tente d'équilibrer son budget, les dépenses demeurent limitées. Sur la scène municipale, l'impôt foncier a connu une majoration importante. Vu la conjoncture, on s'attend à ce que le PIB progresse de 2,4 %, et l'emploi, d'un peu plus de 1 %.

Les caractéristiques démographiques de la province demeureront un facteur important qui stimulera la demande de logements. Toutefois, même si le solde migratoire demeure élevé, le bilan migratoire interprovincial s'affaiblira à cause de l'attrait exercé par les marchés du travail de l'Ouest du pays. Le solde migratoire devrait néanmoins monter à 31 500 habitants en 2006.

Mises en chantier, Québec (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'offre croissante de logements existants à vendre se conjuguera à la hausse des prix et des taux d'intérêt pour affaiblir le segment des maisons individuelles cette année et l'an prochain. En outre, le déplacement graduel de la demande vers le segment des collectifs, de prix moins élevé, aggravera la situation. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient donc se chiffrer à 20 000 en 2006 et à 18 000 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de collectifs d'habitation fléchira mais demeurera relativement forte, car les volumes de migration resteront importants et le vieillissement de la population continuera d'alimenter la demande de copropriétés et de résidences pour personnes âgées. Selon les prévisions, il se commencera 25 000 logements collectifs en 2006 et 22 000 autres l'année suivante.

Reventes : Après trois années d'activité intense, les ventes de logements existants vont se mettre à diminuer en 2006, à mesure que la hausse des charges de remboursement hypothécaire et la faible croissance de l'économie provinciale agiront sur la demande. La baisse sera toutefois ténue, car une grande proportion d'acheteurs se tournera vers le marché de la revente. Le Service inter-agences® (S.I.A.®) enregistrera 70 000 transactions en 2006 et 66 500 autres en 2007.

Prix : Vu l'offre accrue de logements existants et le recul de la demande, le marché de la revente se rapprochera de son point d'équilibre en 2006, de sorte que les prix augmenteront plus lentement. En conséquence, le prix de revente S.I.A.® moyen devrait progresser de 6,7 % pour s'établir à 197 000 $ en 2006, puis de 3,0 %, pour atteindre 203 000 $, en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

Depuis une dizaine d'années, la durée de construction d'une habitation tend à s'allonger au Québec. Dans les grands centres urbains de la province, il fallait compter en moyenne un mois et demi de plus pour construire un logement en 2004 que durant les années 1990. L'une des causes probables est que l'offre n'a pas pu suivre l'accroissement de la demande sur le marché du neuf à cause d'une pénurie de main-d'oeuvre. Pour les constructeurs, trouver des travailleurs qualifiés pendant les périodes de pointe est d'autant plus difficile que les salaires sont plus hauts dans le secteur non résidentiel. Lorsqu'on examine les données selon la taille des immeubles, on s'aperçoit que la durée de construction s'est allongée de 1,4 mois pour les maisons individuelles et de 2,7 mois pour les immeubles de grande taille (de 50 à 99 logements). Étant donné le ralentissement actuel de la construction et les innovations touchant les méthodes de construction, cette tendance s'inversera probablement au cours des prochaines années. Cependant, même si les données pour 2005 semblent indiquer une diminution importante de la durée de construction, il faut garder à l'esprit que près de 3 000 immeubles commencés l'an passé sont encore en construction. Il faudra donc attendre plusieurs mois avant d'obtenir un portrait juste pour 2005.

Nouveau-Brunswick

Aperçu

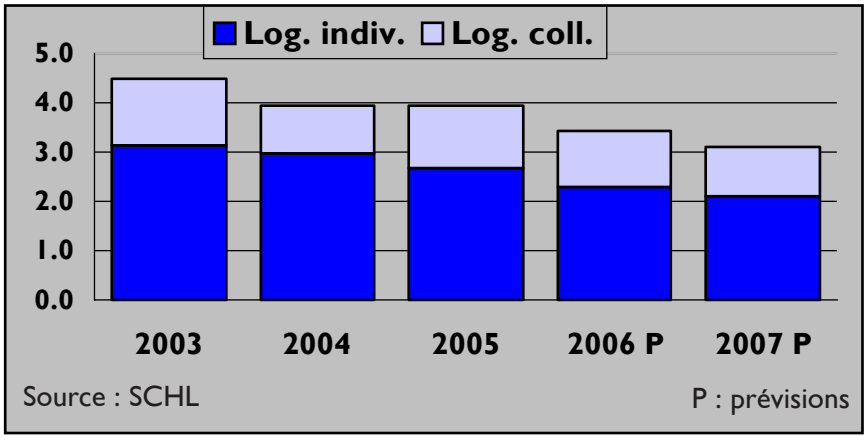
Croissance régulière de l'économie

En 2006, on prévoit un rendement économique stable et une accélération modérée de la croissance. Les investissements de capitaux du secteur privé et du secteur public continueront d'assurer la stabilité de l'économie du Nouveau-Brunswick et aideront à atténuer les obstacles de plus en plus nombreux que doivent surmonter divers secteurs de l'économie.

L'accroissement des taux hypothécaires contribuera à un léger ralentissement de la construction résidentielle. Par ailleurs, un repli général du marché de l'habitation nord-américain fera baisser la demande de produits du bois du Nouveau-Brunswick destinés à l'exportation. Le secteur manufacturier, qui est largement tributaire des exportations, continuera d'être désavantagé par la vigueur du dollar canadien et la hausse du coût de l'énergie. À l'inverse, les activités minières de la province profiteront de la récente appréciation du prix des métaux de base. Par ailleurs, l'expansion des secteurs des services et du commerce de détail du Nouveau-Brunswick a été supérieure à la moyenne des autres secteurs de la province, ce qui a contribué à hisser l'emploi à des niveaux records. Globalement, la croissance du PIB du Nouveau-Brunswick devrait continuer d'avoisiner 2,5 % en 2006 et en 2007.

Le marché de la revente a affiché de bons résultats en 2006, enregistrant notamment un sommet record au chapitre des inscriptions au premier semestre. Si ces dernières sont aussi élevées, c'est en partie parce qu'on craint une hausse des taux hypothécaires et un ralentissement du marché de l'habitation. On peut s'attendre à ce que le nombre des mises en chantier atteigne 3 445 en 2006 et descende à 3 120 en 2007.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : En raison de l'augmentation des taux hypothécaires, du prix des matières premières et du coût de la main-d'oeuvre, la construction de maisons individuelles fléchira au cours de la période visée par les prévisions. En outre, l'offre abondante d'habitations existantes attirera les acheteurs potentiels sur ce marché. On prévoit donc que le nombre des mises en chantier de maisons individuelles tombera à 2 295 en 2006, puis à 2 115 en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir rebondi en 2005, les mises en chantier de collectifs sont demeurées stables au début de 2006. En effet, puisque les frais de possession sont à la hausse, davantage d'acheteurs éventuels choisissent une propriété de ce type. Par contre, le nombre de logements collectifs commencés devrait baisser légèrement : on prévoit qu'il se situera à 1 150 en 2006 et à 1 005 en 2007.

Reventes : Les nouvelles inscriptions ont atteint un sommet sans précédent au premier semestre de 2006. Le nombre de logements vendus est également en forte progression par rapport à la même période l'année dernière. Toutefois, malgré un solide début d'année, on prévoit que les ventes S.I.A.® augmenteront de moins de 1 % pour se chiffrer à 6 900 en 2006. Leur nombre devrait descendre à 6 150 en 2007.

Prix : Soutenu par les ventes d'habitations chères, le prix S.I.A.® moyen poursuivra sa progression en 2006, mais à un rythme moins rapide. Ce ralentissement tiendra en partie au fait que l'imposant stock de logements existants à vendre offre davantage de choix aux acheteurs éventuels. Selon les prévisions, la hausse du prix S.I.A.® moyen sera de 5 % cette année et de 1,9 % l'an prochain.

Faits saillants au niveau provincial

En raison de la montée des taux hypothécaires et de l'augmentation constante du coût des matières premières et de la main-d'oeuvre, il coûte globalement plus cher de construire une habitation. Pour cette raison, le secteur de la construction résidentielle a évolué, au cours des dernières années, et on a assisté à un essor des mises en chantier de jumelés au Nouveau-Brunswick. Entre 1990 et 1999, le nombre de jumelés mis en chantier est resté relativement stable : il a augmenté d'environ 6 % par année. En revanche, depuis 2000, les jumelés ont rapidement gagné en popularité, en particulier auprès des accédants à la propriété. Par conséquent, depuis cinq ans, les mises en chantier de ce type d'habitation grimpent d'environ 30 % par année dans la province.

Nouvelle-Écosse

Aperçu

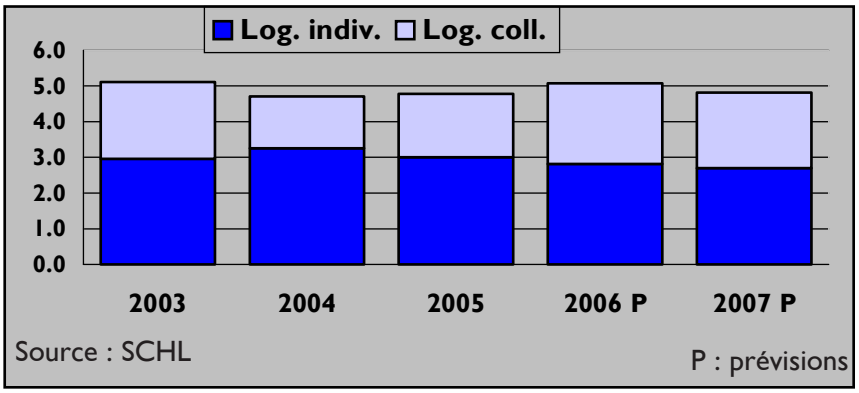
Production de logements encore élevée

Les perspectives relatives à l'économie et au marché de l'habitation de la Nouvelle-Écosse se sont légèrement obscurcies au cours des trois derniers mois. En effet, le marché du travail est moins animé que prévu, il y a de l'incertitude entourant certains projets énergétiques et les promoteurs sont moins optimistes quant à la demande d'appartements neufs. En revanche, le rendement affiché par le marché de l'habitation provincial au premier semestre est conforme aux attentes.

Comme prévu, la construction non résidentielle s'avère le principal moteur de l'économie de la Nouvelle-Écosse en 2006. Toutefois, les résultats n'ont pas toujours été ceux attendus, qu'on pense à l'interruption des travaux au terminal de gaz naturel liquéfié de Bear Head ou à la probabilité de plus en plus forte qu'on commence l'exploitation du champ gazier de Deep Panuke. Sinon, la construction d'infrastructures et de magasins de vente au détail devrait continuer de fournir un appui solide à ce secteur de l'économie provinciale.

Ni le niveau de la main-d'oeuvre provinciale ni celui de l'emploi n'ont été aussi élevés que ceux enregistrés au premier semestre de 2005, car la migration vers l'Alberta s'est accélérée en raison des meilleures perspectives d'emploi et des salaires plus élevés qu'on trouve dans cette province de l'Ouest. On ne prévoit pas que cette tendance s'infléchira de façon notable au cours des 18 prochains mois.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



En l'absence de facteurs convaincants qui viendraient soutenir une croissance continue de la demande de logements, on prévoit que les mises en chantier d'habitations seront de plus en plus influencées par les conditions de l'offre en Nouvelle-Écosse. Les grands immeubles d'appartements seront le principal moteur de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle. Par conséquent, la prévision relative aux mises en chantier d'habitations reste pratiquement inchangée par rapport au dernier trimestre : elle a été établie à 5 075 pour cette année et à 4 800 pour l'an prochain. Cependant, un facteur risque fort d'infirmer cette prévision : si les promoteurs de logements locatifs et de copropriétés suspendent la construction des ensembles prévus à cause d'un ralentissement encore plus marqué du rythme d'écoulement des habitations neuves, le nombre de logements collectifs commencés pourrait être inférieur aux prévisions.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Grâce à l'accroissement prévu de l'offre de terrains à bâtir, les constructeurs de la région métropolitaine de Halifax devraient pouvoir augmenter leur production. Toutefois, la hausse du coût des terrains, de la main-d'oeuvre et des matériaux leur posera des difficultés, surtout qu'il y a une grande quantité de logements existants à vendre à un prix allant de 275 000 à 400 000 $. Il faut donc s'attendre à un repli de 6,1 % des mises en chantier de maisons individuelles en 2006, puis à un autre, de 4 %, en 2007; celles-ci se chiffreront respectivement à 2 825 et 2 700.

Mises en chantier, logements collectifs : Le rythme des mises en chantier de collectifs a été très impressionnant au début de 2006, mais la construction d'immeubles d'appartements a ralenti au deuxième trimestre. En effet, les préventes de copropriétés ont été décevantes. En revanche, les promoteurs demeurent assez optimistes à l'égard de la demande de logements locatifs, de jumelés, de maisons en rangée et de copropriétés faisant partie de petits ensembles, car ils s'attendent à une augmentation stable et continue des charges de remboursement hypothécaire. Par conséquent, le nombre de logements collectifs mis en chantier devrait monter à 2 250 cette année avant de descendre à 2 100 l'an prochain.

Reventes : Durant la première moitié de 2006, le rythme des ventes S.I.A.® est demeuré exceptionnellement élevé, soit au même niveau qu'en 2005. Toutefois, la hausse des frais de possession et la faible croissance de l'emploi cette année devraient faire baisser la demande en 2007. Le nombre de ventes S.I.A.® devrait donc descendre à 10 050 en 2006, puis fléchir de 6,3 % pour s'établir à 9 420 en 2007.

Prix : La détente du marché de la revente dans l'ensemble de la province devrait atténuer la progression annuelle du prix S.I.A.® moyen. Après avoir monté de 9,3 % en 2005, le prix S.I.A.® moyen avancera de 5,2 % en 2006, puis de 3,1 % en 2007, année où il atteindra 173 100 $.

Faits saillants au niveau provincial

Le secteur militaire compte plus de 10 600 employés qui, l'an passé, se sont partagé une rémunération supérieure à 640 millions de dollars; il s'agit d'une composante essentielle de l'économie néo-écossaise. Les dépenses et les investissements de capitaux effectués par le personnel militaire ont des effets directs et indirects considérables sur un large éventail d'entreprises. L'acquisition de nouveaux hélicoptères et navires d'approvisionnement de la marine, ainsi que l'entretien permanent qu'exige cet équipement, laissent entendre que le secteur militaire sera à l'origine d'une importante croissance de l'économie provinciale au cours des cinq prochaines années. La construction d'installations pour l'entretien des hélicoptères a été amorcée à Dartmouth, et on estime de plus en plus probable que les chantiers maritimes Irving, à Halifax, joueront un rôle important dans la fabrication des navires d'approvisionnement de la marine. Ensemble, ces travaux entraîneront des investissements directs fort attendus et des effets bénéfiques dans de nombreux secteurs de l'économie provinciale.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Les mises en chantier resteront nombreuses en 2006

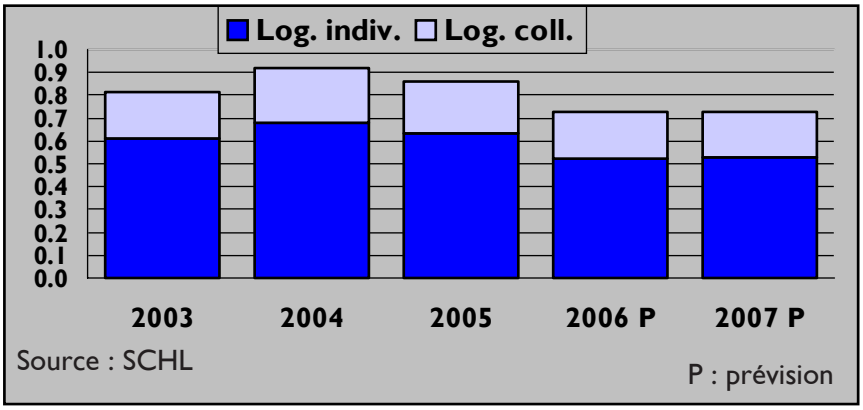
La croissance de l'économie provinciale va se situer entre 1,8 et 2,0 % cette année ainsi que l'an prochain. Au nombre des principaux secteurs en expansion cette année figurera celui de la construction non résidentielle, qui connaîtra un essor de plus de 10 %. Plusieurs initiatives importantes contribueront à la stabilité de la croissance économique pendant ces deux années, notamment le réaménagement du secteur riverain de Charlottetown ainsi que l'agrandissement de l'usine de Master Packaging, du centre vétérinaire de l'Atlantique et du Queen Elizabeth Hospital.

Cependant, la hausse des coûts de l'énergie et la force du dollar canadien place l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard en position de vulnérabilité. Pour la période allant de janvier à mai, les prix de l'énergie ont grimpé de plus de 10 % en glissement annuel, et aucune diminution significative n'est attendue dans un avenir prochain. En outre, la valeur du dollar canadien est demeurée élevée par rapport à la devise américaine. Ces facteurs concourront à tirer vers le bas l'industrie touristique de la province et réduiront la demande de certains produits destinés à l'exportation.

Selon les projections, l'emploi total à l'Île-du-Prince-Édouard continuera d'évoluer à la hausse au cours de la période à l'étude. En effet, les gains attendus dans les secteurs de la construction et de la fabrication devraient aider à annuler l'effet du léger repli prévu dans le secteur des services. De plus, le nombre d'emplois dans les administrations publiques devrait fléchir cette année à mesure que se poursuivra la réduction des effectifs annoncée dans le budget provincial de 2005.

Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait se replier quelque peu durant la période visée par les prévisions. Il restera toutefois élevé par comparaison aux normes historiques, atteignant 725 aussi bien en 2006 qu'en 2007.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Dans le segment des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier devrait descendre à 525 en 2006, avant de remonter légèrement à 530 en 2007. C'est encore à Charlottetown que la majorité des unités seront mises en chantier. La construction de logements individuels ralentira tant en milieu rural qu'en milieu urbain.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs diminue lentement depuis qu'il a atteint en 2004 son point le plus haut des 16 années précédentes. En 2006, il devrait se commencer 200 logements collectifs, ce qui représente une régression de plus de 12 %; en 2007, le total passera à 195. Les habitations additionnelles qui seront bâties dans le cadre du programme fédéral-provincial de logement abordable contribueront à soutenir l'activité dans le segment des ensembles résidentiels.

Reventes : Le nombre de ventes S.I.A.® à l'Île-du-Prince-Édouard tourne autour des 1 400 depuis cinq ans. En 2006, il devrait dépasser ce cap de peu et atteindre 1 500, car les acheteurs préfèrent de plus en plus le marché de la revente au marché du neuf en raison des prix relativement abordables qu'on peut y trouver. Pendant plusieurs années, la quantité d'inscriptions dans les principaux centres urbains a limité le volume des transactions, mais ce n'est plus le cas. L'élévation des prix et la hausse des taux d'intérêt auront pour effet de limiter la croissance en 2007, ce qui ramènera à 1 400 le nombre de ventes.

Prix : L'affaiblissement de la demande et l'augmentation des inscriptions concourront à modérer la croissance des prix. On peut donc s'attendre à ce que le prix de revente S.I.A.® moyen progresse de 4,9 % en 2006 et de 2,8 % en 2007.

Faits saillants au niveau provincial

En 2005, 89 jumelés ont été mis en chantier dans la région de Charlottetown, soit 35 de plus que l'année précédente. Il s'agit du plus important niveau d'activité annuel jamais enregistré pour ce segment du marché. De plus, la plupart des unités nouvellement bâties sont destinées à des propriétaires-occupants plutôt qu'à des locataires, contrairement à ce qui s'observait auparavant. En effet, pas plus tard qu'en 2002, la grande majorité des jumelés qui se construisaient s'ajoutaient au parc locatif, alors qu'en 2005, la presque totalité des habitations neuves de ce type allaient être occupées par leur propriétaire. Ce renversement de la tendance quant au mode d'occupation s'explique principalement par l'accroissement des coûts de construction, un facteur qui a incité bien des accédants à la propriété à acheter un jumelé au lieu d'une maison individuelle. La tendance ascendante des mises en chantier de jumelés pour propriétaire-occupant devrait se maintenir, car le coût de production des logements individuels continuera d'augmenter.

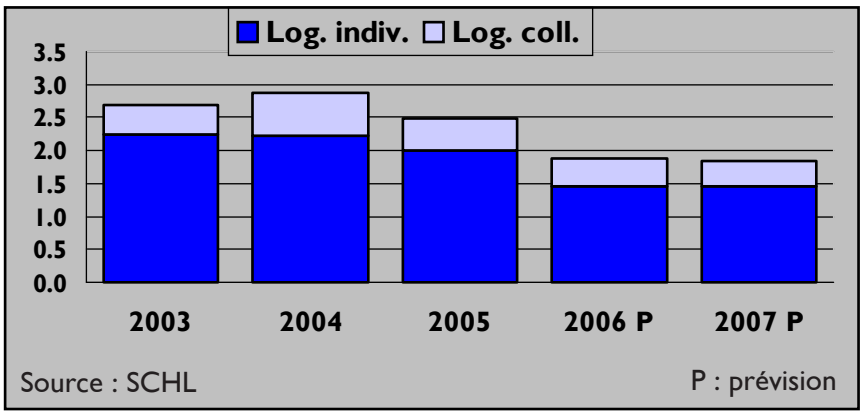
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

Comme les installations de White Rose et de Voisey's Bay fonctionneront toute l'année, la production économique augmentera considérablement en 2006. Cependant, étant donné l'absence d'entente concernant Hebron et l'arrêt récent des activités d'exploitation sur le chantier de Terra Nova, nous avons ramené de 5 % à 4,8 % notre prévision quant à la croissance du PIB. Grâce aux nouvelles découvertes et aux gains de production, l'essor devrait se poursuivre jusqu'en 2007, quoiqu'à un rythme plus lent. Le gouvernement provincial a réduit son déficit budgétaire, ce qui lui permettra d'investir dans des initiatives stratégiques qui soutiendront ses dépenses globales. En outre, les salaires et traitements des fonctionnaires provinciaux sont censés progresser de 3 % cette année.

L'emploi fera deux légers bonds de 0,5 % cette année et l'an prochain. Le revenu des particuliers continuera de croître en 2006, de 2,7 % plus précisément, mais on s'attend à ce que les dépenses de consommation n'augmentent que modestement vu le relèvement des taux d'intérêt. La diminution de la population et les récentes hausses de taux d'intérêt feront faiblir la demande intérieure. Sans aucun projet de grande envergure en perspective, la progression de l'emploi sera modeste en 2006 et 2007. Certaines activités pourraient toutefois venir infirmer cette prévision : la mise en valeur de sources d'énergie, l'exploitation pétrolière au large des côtes et une expansion de l'industrie minière. Quoi qu'il en soit, le nombre total de mises en chantier descendra à 1 875 cette année puis à 1 850 l'an prochain, car la montée des charges de remboursement hypothécaire et le ralentissement de la croissance de l'emploi modéreront la demande d'habitations.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Cette année et l'an prochain, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles continuera de se replier sous l'effet de trois grands facteurs : l'accroissement des coûts de production et d'aménagement, l'intensification de la concurrence livrée par le marché de l'existant et la hausse des charges de remboursement hypothécaire. Le solde migratoire négatif et la faible performance du marché de l'emploi ralentiront l'activité dans le segment des logements individuels, si bien que les mises en chantier s'y chiffreront à 1 450 en 2006 et en 2007.

Mises en chantier, logements collectifs : Le vieillissement démographique et la prospérité économique à l'échelle locale sont en train de persuader d'autres promoteurs de miser sur la construction d'ensembles de logements en copropriété, un marché en expansion à St. John's. On prévoit donc que les mises en chantier d'habitations en copropriété augmenteront en 2006 et 2007. Cependant, la montée des charges de remboursement hypothécaire et le bilan migratoire négatif feront descendre le nombre de mises en chantier de logements collectifs à 425 en 2006 et à 400 en 2007.

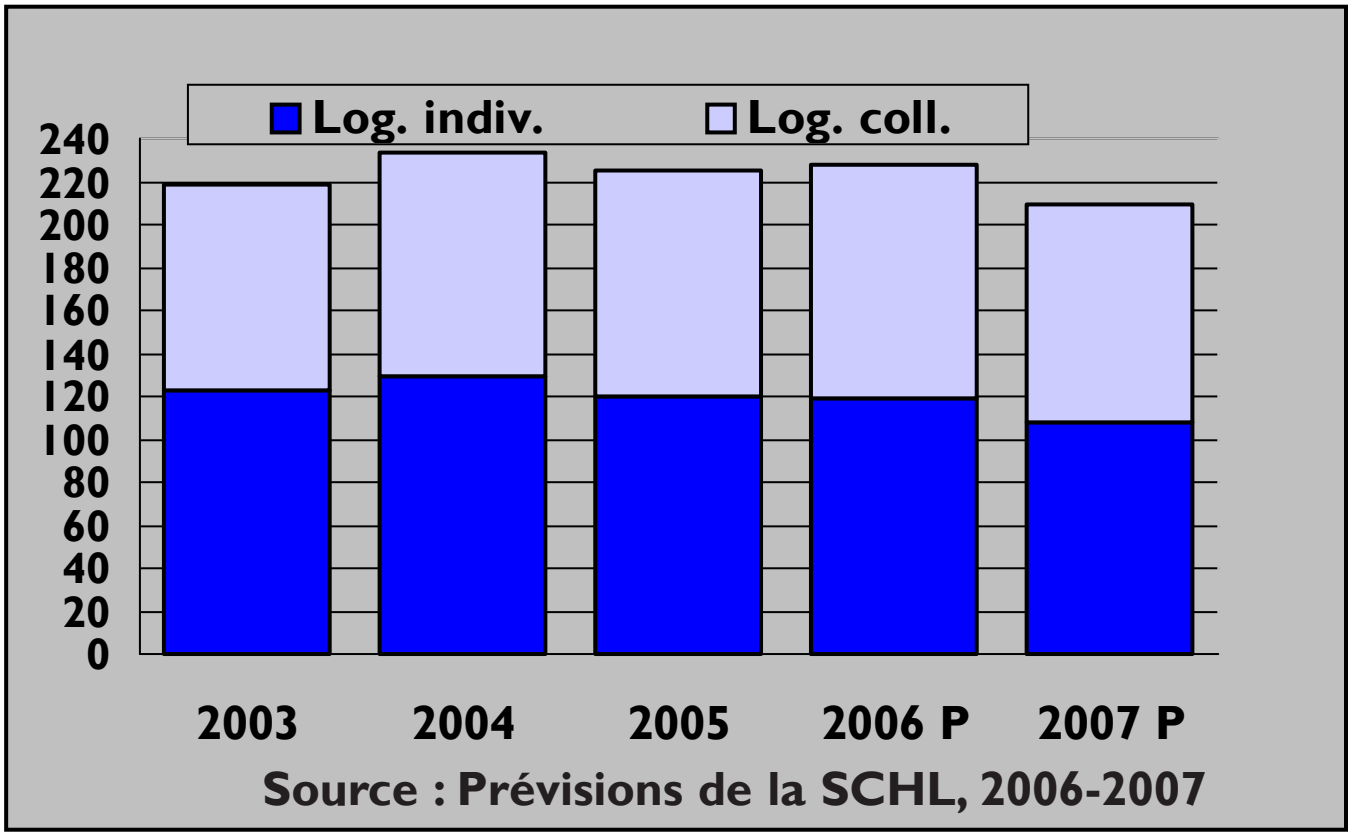
Reventes : Le récent bond des inscriptions S.I.A.® a eu pour effet d'élargir le choix dont disposaient les consommateurs et a contribué à soutenir les ventes d'habitations dans la région de St. John's. On s'attend à ce que la demande globale fléchisse quelque peu cette année et l'an prochain. Selon les prévisions, le nombre de ventes S.I.A.® dans la province passera à 3 000 en 2006 puis à 2 850 en 2007.

Prix : Le taux de croissance des prix est devenu stationnaire depuis la multiplication récente des logements à vendre. Bien qu'il ait beaucoup grimpé durant la seconde moitié de 2005, le prix S.I.A.® moyen avancera de moins de 1 % cette année selon les prévisions. En 2007, la hausse se chiffrera à 1,8 %, étant donné le tassement de la demande.

Faits saillants au niveau provincial

Pendant que le solde migratoire continue d'être négatif dans la plupart des régions de la province, Labrador City se trouve aux prises avec un problème tout autre : où logeront tous ces habitants? Le principal employeur qui œuvre dans cette localité depuis les années 1960 a fait don de terrains pour aider les urbanistes de la ville à agir en prévision d'une imminente crise du logement. Moins de 50 terrains ont été aménagés et viabilisés à Labrador City pendant les 30 dernières années. Or, l'essor attendu des activités d'exploitation à la Compagnie minière IOC a éveillé la demande d'habitations neuves. Pour la première fois de son existence, la ville de Labrador City dispose de terrains qu'elle peut vendre à d'éventuels promoteurs.

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	**1 788**	**2 419**	**2 692**	**2 870**	**2 498**	**1 875**	**1 850**
%	22,5	35,3	11,3	6,6	-13,0	-24,9	-1,3
Î.-P.-É.	**675**	**775**	**814**	**919**	**862**	**725**	**725**
%	-4,9	14,8	5,0	12,9	-6,2	-15,9	0,0
N.-É.	**4 092**	**4 970**	**5 096**	**4 717**	**4 775**	**5 075**	**4 800**
%	-7,7	21,5	2,5	-7,4	1,2	6,3	-5,4
N.-B.	**3 462**	**3 862**	**4 489**	**3 947**	**3 959**	**3 445**	**3 120**
%	12,4	11,6	16,2	-12,1	0,3	-13,0	-9,4
QC	**27 682**	**42 452**	**50 289**	**58 448**	**50 910**	**45 000**	**40 000**
%	12,1	53,4	18,5	16,2	-12,9	-11,6	-11,1
ONT.	**73 282**	**83 597**	**85 180**	**85 114**	**78 795**	**77 000**	**70 000**
%	2,5	14,1	1,9	-0,1	-7,4	-2,3	-9,1
MAN.	**2 963**	**3 617**	**4 206**	**4 440**	**4 731**	**5 150**	**5 100**
%	15,7	22,1	16,3	5,6	6,6	8,9	-1,0
SASK.	**2 381**	**2 963**	**3 315**	**3 781**	**3 437**	**3 600**	**3 600**
%	-5,3	24,4	11,9	14,1	-9,1	4,7	0,0
ALB.	**29 174**	**38 754**	**36 171**	**36 270**	**40 847**	**49 000**	**45 000**
%	11,1	32,8	-6,7	0,3	12,6	20,0	-8,2
C.-B.	**17 234**	**21 625**	**26 174**	**32 925**	**34 667**	**37,000**	**34 900**
%	19,5	25,5	21,0	25,8	5,3	6,7	-5,7
Canada	**16 2733**	**205 034**	**218 426**	**233 431**	**225 481**	***227 900**	***209 100**
%	7,3	26,0	6,5	6,9	-3,4	1,1	-8,2

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	**1 598**	**2 092**	**2 240**	**2 229**	**2 005**	**1 450**	**1 450**
%	21,5	30,9	7,1	-0,5	-10,0	-27,7	0,0
Î.-P.-É.	**551**	**582**	**613**	**682**	**634**	**525**	**530**
%	-10,3	5,6	5,3	11,3	-7,0	-17,2	1,0
N.-É.	**2 761**	**3 363**	**2 968**	**3 270**	**3 010**	**2 825**	**2 700**
%	-3,3	21,8	-11,7	10,2	-8,0	-6,1	-4,4
N.-B.	**2 573**	**2 769**	**3 139**	**2 970**	**2 665**	**2 295**	**2 115**
%	5,4	7,6	13,4	-5,4	-10,3	-13,9	-7,8
QC	**17 193**	**25 257**	**27 225**	**28 871**	**23 930**	**20 000**	**18 000**
%	12,0	46,9	7,8	6,0	-17,1	-16,4	-10,0
ONT.	**39 632**	**51 114**	**47 610**	**48 929**	**41 682**	**37 500**	**32 500**
%	-3,5	29,0	-6,9	2,8	-14,8	-10,0	-13,3
MAN.	**2 460**	**3 016**	**3 165**	**3 484**	**3 709**	**3 800**	**3 900**
%	4,8	22,6	4,9	10,1	6,5	2,5	2,6
SASK.	**1 627**	**1 931**	**2 097**	**2 193**	**2 425**	**2 600**	**2 450**
%	-13,9	18,7	8,6	4,6	10,6	7,2	-5,8
ALB.	**19 769**	**24 520**	**21 918**	**22 487**	**26 684**	**32 750**	**30 000**
%	17,4	24,0	-10,6	2,6	18,7	22,7	-8,4
C.-B.	**7 862**	**10 730**	**12 252**	**14 056**	**13 719**	**15 100**	**14 000**
%	5,6	36,5	14,2	14,7	-2,4	10,1	-7,3
CAN.	**96 026**	**125 374**	**123 227**	**129 171**	**120 463**	***118 800**	***107 600**
%	4,2	30,6	-1,7	4,8	-6,7	-1,4	-9,4

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	**190**	**327**	**452**	**641**	**493**	**425**	**400**
%	31,9	72,1	38,2	41,8	-23,1	-13,8	-5,9
T.-N.	**124**	**193**	**201**	**237**	**228**	**200**	**195**
%	29,2	55,6	4,1	17,9	-3,8	-12,3	-2,5
N.-É.	**1 331**	**1 607**	**2 128**	**1 447**	**1 765**	**2 250**	**2 100**
%	-15,5	20,7	32,4	-32,0	22,0	27,5	-6,7
N.-B.	**889**	**1 093**	**1 350**	**977**	**1 294**	**1 150**	**1 005**
%	39,6	22,9	23,5	-27,6	32,4	-11,1	-12,6
QC	**10 489**	**17 195**	**23 064**	**29 577**	**26 980**	**25 000**	**22 000**
%	12,2	63,9	34,1	28,2	-8,8	-7,3	-12,0
ONT.	**33 650**	**32 483**	**37 570**	**36 185**	**37 113**	**39 500**	**37 500**
%	10,6	-3,5	15,7	-3,7	2,6	6,4	-5,1
MAN.	**503**	**601**	**1 041**	**956**	**1 022**	**1 350**	**1 200**
%	137,3	19,5	73,2	-8,2	6,9	32,1	11,1
SASK.	**754**	**1 032**	**1 218**	**1 588**	**1 012**	**1 000**	**1 150**
%	21,0	36,9	18,0	30,4	-36,3	-1,2	15,0
ALB.	**9 405**	**14 234**	**14 253**	**13 783**	**14 163**	**16 250**	**15 000**
%	-0,3	51,3	0,1	-3,3	2,8	14,7	-7,7
C.-B.	**9 372**	**10 895**	**13 922**	**18 869**	**20 948**	**21 900**	**20 900**
%	34,5	16,3	27,8	35,5	11,0	4,5	-4,6
CAN.	**66 707**	**79 660**	**95 199**	**104 260**	**105 018**	***109 000**	***101 500**
%	12,2	19,4	19,5	9,6	0,7	3,8	-6,9

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	Jumelés	30	36	66	264	151	150	125
	En rangée	36	42	107	51	31	25	25
	Appartements	124	249	279	326	311	250	250
	Total	190	327	452	641	493	425	400
Î.-P.-É.	Jumelés	56	64	72	76	111	80	100
	En rangée	10	47	40	80	75	20	20
	Appartements	58	82	89	81	42	100	75
	Total	124	193	201	237	228	200	195
N.-É.	Jumelés	228	253	338	266	301	350	275
	En rangée	40	144	277	186	265	200	225
	Appartements	1 063	1 210	1 513	995	1 199	1 700	1 600
	Total	1 331	1 607	2 128	1 447	1 765	2 250	2 100
N.-B.	Jumelés	114	186	254	293	391	290	310
	En rangée	153	68	143	256	203	210	115
	Appartements	622	839	953	428	700	650	580
	Total	889	1 093	1 350	977	1 294	1 150	1 005
QC	Jumelés	1 309	1 855	2 432	2 932	2 678	2 500	2 100
	En rangée	869	964	773	1 109	1 074	1000	900
	Appartements	8 311	14 376	19 859	25 536	23 228	21 500	19 000
	Total	10 489	17 195	23 064	29 577	26 980	25 000	22 000
ONT.	Jumelés	7 106	6 886	6 379	5 172	4 673	4 300	3 800
	En rangée	10 269	11 849	12 191	12 824	12 537	12 000	11 200
	Appartements	16 275	13 748	19 000	18 189	19 903	23 200	22 500
	Total	33 650	32 483	37 570	36 185	37 113	39 500	37 500
MAN.	Jumelés	51	68	88	132	133	100	90
	En rangée	84	76	62	92	161	100	100
	Appartements	368	457	891	732	728	1 150	1 010
	Total	503	601	1 041	956	1 022	1 350	1 200
SASK.	Jumelés	116	142	95	184	236	200	200
	En rangée	240	456	594	681	378	400	400
	Appartements	398	434	529	723	398	400	550
	Total	754	1 032	1 218	1 588	1 012	1 000	1 150
ALB.	Jumelés	1 957	2 869	2 567	2 916	3 012	3 500	3 500
	En rangée	1 779	2 531	2 859	2 401	2 951	3 100	3 000
	Appartements	5 669	8 834	8 827	8 466	8 200	9 650	8 500
	Total	9 405	14 234	14 253	13 783	14 163	16 250	15 000
C.-B.	Jumelés	916	1 225	1 353	2 062	1 791	1 680	1 600
	En rangée	1 686	2 305	3 297	4 387	4 459	4 220	4 000
	Appartements	6 770	7 365	9 272	12 420	14 698	16 000	15 300
	Total	9 372	10 895	13 922	18 869	20 948	21 900	20 900
CAN.	Jumelés	11 883	13 584	13 644	14 297	13 477	13 150	12 100
	En rangée	15 166	18 482	20 343	22 067	22 134	21 275	19 985
	Appartements	39 658	47 594	61 212	67 896	69 407	74 600	69 365
	Total	66 707	79 660	95 199	104 260	105 018	*109 000	*101 500

Source : Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	**2 808**	**3 014**	**3 238**	**3 265**	**3 211**	**3 000**	**2 850**
%	8,3	7,3	7,4	0,8	-1,7	-6,6	-5,0
Î.-P.-É.	**1 234**	**1 306**	**1 404**	**1 500**	**1 449**	**1 500**	**1 400**
%	2,3	5,8	7,5	6,8	-3,4	3,5	-6,7
N.-É.	**9 441**	**10 243**	**9 221**	**8 887**	**10 387**	**10 050**	**9 420**
%	10,1	8,5	-10,0	-3,6	16,9	-3,2	-6,3
N.-B.	**4 779**	**5 089**	**5 489**	**5 979**	**6 836**	**6 900**	**6 150**
%	5,6	6,5	7,9	8,9	14,3	0,9	-10,9
QC	**62 351**	**68 161**	**67 130**	**69 296**	**70 649**	**70 000**	**66 500**
%	15,1	9,3	-1,5	3,2	2,0	-0,9	-5,0
ONT.	**162 318**	**178 058**	**184 457**	**197 353**	**197 007**	**192 500**	**184 000**
%	10,3	9,7	3,6	7,0	-0,2	-2,3	-4,4
MAN.	**11 440**	**11 108**	**11 523**	**12 098**	**12 761**	**12 950**	**13 200**
%	7,8	-2,9	3,7	5,0	5,5	1,5	1,9
SASK.	**7 971**	**7 933**	**7 698**	**8 172**	**8 312**	**8 750**	**8 700**
%	5,5	-0,5	-3,0	6,2	1,7	5,3	-0,6
ALB.	**48 989**	**51 042**	**51 334**	**57 460**	**65 866**	**75 000**	**73 000**
%	13,1	4,2	0,6	11,9	14,6	13,9	-2,7
C.-B.	**69 554**	**82 737**	**93 095**	**96 385**	**106 310**	**101 000**	**97 000**
%	28,4	19,0	12,5	3,5	10,3	-5,0	-4,0
CAN.**	**380 885**	**418 691**	**434 589**	**460 395**	**482 788**	**481 700**	**462 200**
%	14,1	9,9	3,8	5,9	4,9	-0,2	-4,0

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Prix moyen des logements existants (Prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	**104 376**	**113 081**	**119 822**	**131 499**	**141 167**	**142 500**	**145 000**
%	4,9	8,3	6,0	9,7	7,4	0,9	1,8
Î.-P.-É.	**87 696**	**94 964**	**101 745**	**110 815**	**117 237**	**123 000**	**126 500**
%	5,8	8,3	7,1	8,9	5,8	4,9	2,8
N.-É.	**115 485**	**126 669**	**136 292**	**146 033**	**159 556**	**167 900**	**173 100**
%	5,1	9,7	7,6	7,1	9,3	5,2	3,1
N.-B.	**95 947**	**100 129**	**105 858**	**112 933**	**120 641**	**127 120**	**129 565**
%	4,7	4,4	5,7	6,7	6,8	5,4	1,9
QC	**115 820**	**130 403**	**151 881**	**171 099**	**184 583**	**197 000**	**203 000**
%	4,1	12,6	16,5	12,7	7,9	6,7	3,0
ONT.	**193 357**	**210 901**	**226 824**	**245 230**	**263 042**	**280 400**	**291 000**
%	5,2	9,1	7,5	8,1	7,3	6,6	3,8
MAN.	**93 192**	**96 531**	**106 788**	**119 245**	**133 854**	**150 500**	**163 000**
%	6,0	3,6	10,6	11,7	12,3	12,4	8,3
SASK.	**98 310**	**101 297**	**104 995**	**110 824**	**122 765**	**132 000**	**140 000**
%	4,5	3,0	3,7	5,6	10,8	7,5	6,1
ALB.	**153 737**	**170 253**	**182 845**	**194 769**	**218 266**	**278 750**	**310 000**
%	5,1	10,7	7,4	6,5	12,1	27,7	11,2
N.-B.	**222 822**	**238 877**	**259 968**	**289 107**	**332 224**	**391 700**	**425 600**
%	0,7	7,2	8,8	11,2	14,9	17,9	8,7
CAN.**	**171 801**	**188 785**	**207 162**	**226 386**	**249 365**	***279 300**	***297 100**
%	4,7	9,9	9,7	9,3	10,2	12,0	6,4

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2006-2007
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	2,9	1,7	2,4	1,0	-0,1	0,5	0,5
Î.-P.-É.	1,5	1,7	2,2	1,3	1,9	0,8	1,0
N.-É.	0,9	1,8	2,0	2,6	0,2	-0,8	0,4
N.-B.	-0,3	3,9	0,0	2,0	0,1	1,8	0,8
QC	1,1	3,8	1,7	1,4	1,0	1,3	1,1
ONT.	1,9	1,8	3,0	1,7	1,3	1,9	1,7
MAN.	0,4	2,3	0,5	1,1	0,6	1,3	1,1
SASK.	-2,8	1,7	1,7	0,8	0,8	0,4	0,7
ALB.	3,0	2,4	2,7	2,4	1,5	3,8	2,4
C.-B.	-0,5	2,3	2,5	2,4	3,3	3,1	2,3
CAN.	1,2	2,4	2,4	1,8	1,4	2,0	1,6

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions

Taux de chômage
(en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	16,0	16,6	16,5	15,7	15,2	15,0	14,7
Î.-P.-É	12,0	12,1	11,0	11,2	10,8	11,0	11,0
N.-É.	9,8	9,6	9,1	8,8	8,4	8,2	7,8
N.-B.	11,1	10,2	10,3	9,8	9,7	9,2	9,2
QC	8,8	8,6	9,1	8,5	8,3	8,1	8,1
ONT.	6,4	7,1	6,9	6,8	6,6	5,9	5,6
MAN.	5,1	5,1	5,0	5,3	4,8	4,3	4,2
SASK.	5,8	5,7	5,6	5,3	5,1	5,1	4,9
ALB.	4,7	5,3	5,1	4,6	3,9	3,6	3,6
C.-B.	7,7	8,5	8,0	7,2	5,9	4,7	4,4
CAN.	7,2	7,7	7,6	7,2	6,8	6,2	6,0

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	1,6	16,4	6,2	-1,4	0,4	4,8	2,5
Î.-P.-É.	-1,1	5,8	1,5	1,8	2,0	1,8	2,0
N.-É.	3,2	4,2	0,9	1,4	1,1	2,2	2,5
N.-B.	1,7	4,4	1,7	2,0	0,5	2,4	2,5
QC	1,5	2,7	2,1	2,3	2,2	2,4	2,6
ONT.	1,8	3,2	1,6	2,7	2,8	3,0	3,1
MAN.	0,8	1,9	1,8	2,3	2,7	3,1	2,6
SASK.	-1,0	-0,2	3,8	3,4	3,2	2,9	3,1
ALB.	1,7	2,5	3,1	4,3	4,5	5,4	4,2
C.-B.	0,6	3,5	2,7	4,0	3,5	3,5	3,5
CAN.	1,8	3,1	2,0	2,9	2,9	3,1	3,0

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2005, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (P)	2007 (P)
T.-N.	-3 765	-2 657	-691	-1 508	-2 981	-3 500	-2 450
Î.-P.-É.	357	148	373	-4	206	300	275
N.-É.	-195	1 100	1 362	874	-1 366	-400	-100
N.-B.	-1 175	699	-428	215	-1 619	-1 800	-1 100
QC	27 730	29 038	33 335	35 138	28 990	31 500	32 000
ONT.	162 871	135 886	105 354	98 398	94 952	102 359	108 700
MAN.	-807	1 844	3 315	5 934	-490	2 700	4 250
SASK.	-7 675	-6 285	-3 605	-2 445	-6 592	-7 800	-4 600
ALB.	38 273	29 503	22 425	24 246	59 043	62 500	54 200
C.-B.	28 700	24 488	34 120	37 331	43 106	44 200	48 300
CAN.**	244 314	213 764	195 560	198 179	213 249	230 059	239 475

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007
(P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents
** Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux							
Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2005	2 058	974	7,9	7 970	380 897	0,5
	2006(P)	2 220	1 020	9,0	7 700	418 500	0,8
	2007(P)	2 185	995	8,0	7 500	430 000	1,2
Vancouver	2005	18 914	4 935	5,5	42 222	425 745	1,4
	2006(P)	20 500	5 500	6,0	39 000	495 000	1,5
	2007(P)	20 000	5 400	7,0	37,500	520 000	1,3
Abbotsford	2005	1 012	458	s.o.	4 035	260 856	3,8
	2006(P)	1 100	490	s.o.	4 100	280 000	5,0
	2007(P)	1 150	500	s.o.	3 800	295 000	3,8
Edmonton	2005	13 294	7 623	6,5	18 634	193 934	4,5
	2006(P)	14 700	9 000	15,0	21 500	240 000	1,5
	2007(P)	13 200	8 000	8,0	20,000	260 000	1,0
Calgary	2005	13 667	8 719	7,0	31 567	250 789	1,6
	2006(P)	16 500	10 500	25,0	36 000	338 500	0,6
	2007(P)	14 500	9 500	12,0	34 000	375 000	0,6
Saskatoon	2005	1 062	751	5,6	3 246	144 787	4,6
	2006(P)	1 400	700	5,0	3 400	156 000	5,0
	2007(P)	1 400	700	6,0	3 400	167 000	4,8
Regina	2005	888	572	6,4	2 730	122 284	3,0
	2006(P)	1 200	600	7,0	2 800	136 000	3,0
	2007(P)	1 000	600	6,0	2 700	150 000	3,0
Winnipeg	2005	2 586	1 756	8,5	11,415	137 062	1,7
	2006(P)	2 700	1 800	8,5	11 550	155 500	2,2
	2007(P)	2 800	1 900	8,0	11 750	168 750	2,7
Thunder Bay	2005	227	179	2,0	1 563	125 977	5,0
	2006(P)	200	150	2,0	1 497	127 558	5,0
	2007(P)	205	155	1,0	1 437	130 141	6,0
Sudbury	2005	400	384	2,0	2 593	134 440	2,0
	2006(P)	430	400	2,0	2 671	144 000	2,0
	2007(P)	440	410	1,0	2 724	149 000	3,0
Windsor	2005	1 496	1 110	2,9	5 661	163 000	10,0
	2006(P)	1 225	825	1,0	5 200	164 500	8,0
	2007(P)	1 170	800	2,0	5 000	165 500	6,0
London	2005	3 067	2 063	4,8	9 133	178 910	4,2
	2006(P)	3 400	2 100	4,7	8 985	190 200	3,8
	2007(P)	2 894	1 900	3,6	8 600	197 800	4,1
Kitchener	2005	3 763	2 082	5,0	6 147	221 511	3,3
	2006(P)	3 050	1 800	4,5	6 250	237 500	3,1
	2007(P)	2 900	1 700	4,0	6 100	247 500	2,9
St. Catharines-Niagara	2005	1 412	1 043	7,0	6 698	182 443	2,7
	2006(P)	1 420	1 000	4,5	6 800	193 450	2,4
	2007(P)	1 380	950	3,5	6 600	199 350	2,3
Hamilton	2005	3 145	1 502	6,0	13 565	229 753	4,3
	2006(P)	3 180	1 380	5,8	13 700	250 000	4,2
	2007(P)	3 155	1 350	5,5	13 500	260 000	4,0
Toronto	2005	41 596	15 797	4,5	85 672	336 176	3,7
	2006(P)	40 400	13 500	4,0	84 000	358 000	3,5
	2007(P)	36 700	11 500	3,5	81 000	371 000	3,0

Indicateurs de marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A. ®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'innocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2005	2 934	2 301	s.o.	9 232	252 606	3,3
	2006(P)	2 980	2 140	s.o.	9 400	260 300	3,0
	2007(P)	2 620	1 920	s.o.	9 000	264 500	2,9
Kingston	2005	683	598	s.o.	3 464	195 757	2,4
	2006(P)	875	550	s.o.	3 350	210 000	2,3
	2007(P)	700	525	s.o.	3 200	215 000	2,1
Ottawa	2005	4 982	2 350	5,5	13 300	248 358	3,3
	2006(P)	5 150	2 380	3,5	13 400	256 000	3,0
	2007(P)	5 030	2 360	2,5	13 100	262 000	2,8
Gatineau	2005	2 123	1 192	3,5	3 992	164 000	3,1
	2006(P)	2 150	1 100	3,75	4 100	170 000	3,2
	2007(P)	2 000	1 000	3,0	3 850	173 000	3,0
Montréal	2005	25 317	8 544	5,5	37 951	222 915	2,0
	2006(P)	23 000	7 500	6,0	38 000	236 000	2,5
	2007(P)	20 000	6 500	5,0	37 500	245 000	3,0
Trois-Rivières	2005	919	367	s.o.	773	112 247	1,5
	2006(P)	950	340	s.o.	860	117 500	1,9
	2007(P)	775	310	s.o.	800	120 000	2,3
Sherbrooke	2005	1 076	557	s.o.	1 287	150 800	1,2
	2006(P)	1 270	500	s.o.	1 335	157 300	1,6
	2007(P)	890	425	s.o.	1 230	162 600	2,0
Québec	2005	5 835	2 528	4,3	7 045	151 660	1,4
	2006(P)	5 000	2 250	6,0	7 150	160 700	2,0
	2007(P)	4 200	1 850	4,0	7 000	166 300	2,5
Saguenay	2005	464	267	s.o.	1 244	109 419	4,5
	2006(P)	440	250	s.o.	1 150	117 000	5,0
	2007(P)	385	235	s.o.	1 100	123 000	5,1
Saint John	2005	501	403	4,1	1 901	119 719	5,7
	2006(P)	500	340	3,5	1 950	128 000	5,5
	2007(P)	580	340	3,0	1 700	130 500	5,5
Halifax	2005	2 451	1 216	2,5	6 491	187 934	3,3
	2006(P)	2 775	1 125	4,5	6 250	200 000	3,6
	2007(P)	2 675	1 000	4,0	5 900	206 000	3,2
St. John's	2005	1 534	1 096	5,8	3 196	141 167	4,5
	2006(P)	1 200	825	3,5	2 900	143 500	5,0
	2007(P)	1 150	825	3,0	2 800	145 000	5,0
Charlottetown	2005	448	305	4,3	486	144 036	4,4
	2006(P)	395	245	3,0	475	150 000	4,5
	2007(P)	395	245	3,0	500	152 500	4,0
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2005	157 854	71 672	4,8	343 213		2,7
	2006(P)	160 310	70 310	7,3	345 473		2,7
	2007(P)	146 479	63 895	5,5	333 291		2,8

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2006-2007
Les données **S.I.A.** ® pour St. Catharines-Niagara sont celles des trois chambres immobilières se la région réunies.
* Les données **S.I.A.** ® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.
n.d. : données non disponibles.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2004:T2	2004:T3	2004:T4	2005:T1	2005:T2	2005:T3	2005:T4	2006:T1
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	241,7	238,8	220,6	236,0	231,8	267,6	236,9	s.o.
%	-3,8	-1,2	-76	6,9	-1,8	15,5	-11,5	s.o.
Mises en chantier, total, en milliers	238	233,1	212,3	233	227,4	224,6	248	228,9
%	2,6	-2,1	-8,9	9,8	-2,4	-1,2	10,4	-7,7
Mises en chantier, log. ind., en milliers	134,4	127,4	116,1	125	116,7	121,7	132,5	121,9
%	6,4	-5,2	-8,9	7,7	-6,6	4,3	8,9	-8,0
Mises en chantier, log. coll., en milliers	103,6	105,7	96,2	108	110,7	102,9	115,5	107
%	-1,9	2,0	-9,0	12,3	2,5	-7.0	12,2	-7,4
Log. achevés, total, en milliers	61 642	60 035	47 053	51 688	58 095	54,406	49 321	51 784
%	26,7	-2,6	-21,6	9,9	12,4	-6,3	-9,3	5,0
Indice des prix des log. neufs, 1997 = 100	124,2	125,4	126,5	128,4	130,1	132,4	135,4	s.o.
%	1,30	0,97	0,88	1,50	1,30	1,79	2,27	s.o.
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	455 200	453 028	454 940	488 612	500 448	488,932	500 016	485 456
%	-3,8	-0,5	0,4	7,4	2.4	-2.3	2,3	-2,9
Prix S.I.A.® moyen, $ CAN, en milliers	225 642	234 339	239 450	247 166	251 352	258 542	267 245	276 935
%	0,0	3,9	2,2	3,2	1,7	2,9	3,4	3,6
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	4,60	4,90	4,88	4,83	4,97	5,55	5,90	6,37
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	6,38	6,25	6,12	5,90	5,80	6,15	6,40	6,82
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	66 632	67 888	67 120	68 183	69 080	69 073	71 392	s.o.
%	1,8	1,9	-1,1	1,6	1,3	0,0	3,4	s.o.
Nouveau, $1997, en milliards	33 527	34 192	33 207	33 073	32 964	32 886	34 397	s.o.
%	2,2	2,0	-2,9	-0,4	-0,3	-0,2	4,6	s.o.
Modifications, $1997, en milliards	23 868	24 696	24 864	25 556	25 848	26 528	27 132	s.o.
%	2.5	3,5	0,7	2,8	1,1	2,6	2,3	s.o.
Coût de transfert, $1997, en milliards	9 332	9 188	9 260	9 740	10 348	9 932	10 128	s.o.
%	-0,6	-1,5	0,8	5,2	6,2	-4,0	2,0	s.o.
Déflateur, 1997=100	126,7	127,5	129,2	130,5	130,7	132,8	135,3	s.o.
%	0,6	0,7	1,3	1,0	0,2	1,6	1,8	s.o.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles
* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.

La SCHL : Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

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 désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

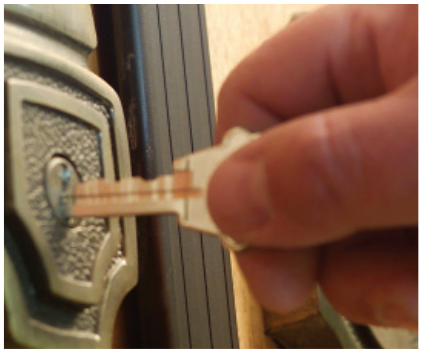
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

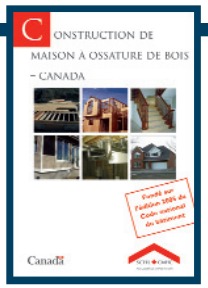
- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

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

Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

61502_2006_Q03