

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Oshawa



Date de diffusion: Automne 2006

Marché du neuf

Niveau élevé de mises en chantier de logements

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle fléchira au cours des prochaines années, mais elle demeurera supérieure aux moyennes historiques. La demande de logements neufs sera soutenue par la robustesse de facteurs

économiques et démographiques fondamentaux, notamment par la faiblesse des taux hypothécaires, la création d'emplois, la hausse des salaires et le niveau respectable de migration. Par contre, la montée des frais de possession et le meilleur équilibre sur le marché de la revente modéreront la demande d'habitations neuves en 2007. Les fondations de 2 710 logements seront coulées l'an prochain, ce qui représente un recul de 10 %. La construction résidentielle ralentira

Figure 1

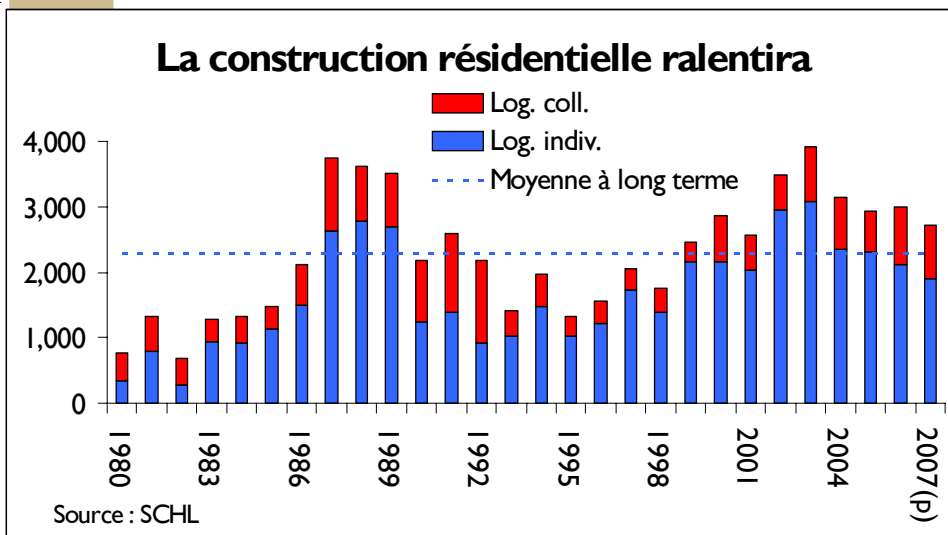


Table des matières

1	Marché du neuf Niveau élevé de mises en chantier de logements
3	Marché de la revente Équilibre sur le marché de la revente
5	Tendances économiques La Croissance d'emploi ralentis
6	Prévisions Relatives aux taux hypothécaires Les taux hypothécaires ont culminé
4	Nouvelles de la région
4	Perspectives

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

en regard du haut rendement observé en 2006, année pendant laquelle le nombre de mises en chantier atteindra 3 005, grâce surtout à la force du segment des collectifs.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront dans les années à venir puisque la demande s'affaiblira. Même si les taux d'emprunt demeureront bas, la capacité des ménages à assumer les coûts liés à l'achat d'une habitation sera réduite par la progression constante des prix. En 2006 seulement, le prix des maisons individuelles, type de logements le plus populaire, s'alourdira de 11 % pour s'établir à un niveau record de 328 000 \$. L'accroissement des coûts de construction et le refoulement de l'offre de terrains disponibles pour des propriétés résidentielles continueront à exercer des pressions sur le prix des logements neufs.

L'écart entre le prix d'une habitation neuve et celui d'une habitation existante s'est creusé à Oshawa. En raison du grand choix de logements de revente, qui sont plus abordables qu'un logement neuf, un nombre grandissant d'acheteurs éventuels optera pour une propriété existante. Le débordement de la demande sur le marché du neuf diminuera au cours des années suivantes et entraînera un ralentissement de la construction résidentielle.

Oshawa demeure une destination attrayante pour les Torontois, qui sont nombreux à choisir de s'y installer en raison de l'abordabilité des logements. Toutefois, le marché torontois de la copropriété, qui est en plein essor, offre une grande

diversité de produits dans toute une gamme de prix. On trouve au centre-ville de Toronto des appartements en copropriété dont le prix est comparable à celui d'un logement avec entrée privée situé à Oshawa. En raison des avantages que présente une situation centrale, certains acheteurs éventuels préféreront demeurer dans la ville reine.

Afin de contrer le repli de la demande et de répondre aux besoins de logements abordables manifestés par les acheteurs, les constructeurs d'habitations d'Oshawa bâtiront plus de logements collectifs, qui, de façon générale, se vendent moins cher que les maisons individuelles. En 2006, les mises en chantier de logements de ce type bondiront de près de 40 % par rapport à l'an dernier. En outre, un plus grand nombre de maisons individuelles « compactes » seront offertes aux consommateurs. Par ailleurs, l'emplacement des lotissements évoluera également pour répondre aux nouvelles exigences du marché. Par exemple, les constructeurs délaisseront quelque peu le secteur de Whitby, où l'offre de terrains est plus restreinte, en faveur de zones comme la ville d'Oshawa proprement dite, où il y a davantage de terrains moins chers. En raison de ces changements, la croissance du prix des habitations neuves sera plus lente dans les années à venir. En 2007, le prix des maisons individuelles s'accroîtra de 7 %.

Marché de la revente

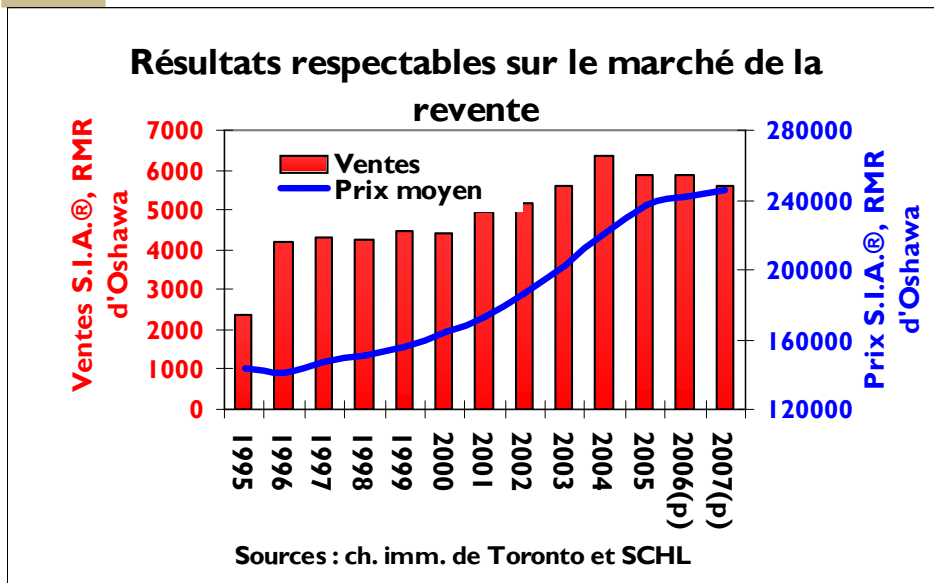
Équilibre sur le marché de la revente

Les ventes de logements existants diminueront, mais le repli devrait être modeste en 2007. Leur nombre passera de 5 815, cette année, à 5 600, l'an prochain, ce qui correspond à une baisse de 3,7 %. Malgré les bas taux hypothécaires, les frais de possession monteront légèrement en raison de la hausse du prix des habitations, ce qui se soldera par un affaiblissement de la demande de logements.

L'offre sur le marché de la revente, telle que mesurée par les nouvelles inscriptions, continuera à se développer. En 2006, 11 320 unités auront été mises en vente – du jamais vu. On prévoit que ce nombre augmentera à nouveau en 2007, car les propriétaires voudront tirer profit de la progression des prix et mettront leur logement sur le marché. En raison de l'accroissement de l'offre, les acheteurs auront plus de choix et plus de facilité à trouver un logement qui répond à leurs besoins.

Le mouvement ascendant du nombre d'inscriptions donne à penser que le marché sera plus équilibré à l'avenir. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), qui évalue le jeu de l'offre et de la demande, est un bon indicateur de la croissance future des prix. Grâce à l'inscription de nouvelles propriétés, ce rapport continuera à diminuer. L'atteinte d'un meilleur équilibre sur le marché de la revente se traduira par une progression moins rapide

Figure 2



des prix au cours des prochaines années. En 2007, les prix sur le marché d'Oshawa afficheront une modeste hausse de 1,6 %. Les secteurs où les prix sont les plus élevés, comme ceux de Whitby et de Clarington, connaîtront des augmentations moins fortes.

Tendances économiques

La Croissance d'emploi ralentis

À Oshawa, la création d'emplois sera moins importante cette année, ce qui fera monter quelque peu le taux de chômage, qui se fixera à 6,6 %. L'emploi croîtra de 1,3 % en 2006; c'est là une proportion inférieure aux moyennes historique et provinciale. Le marché local demeurera néanmoins robuste. On prévoit que le nombre de personnes occupées s'améliorera en 2007.

À l'instar des fabricants de la plupart des villes ontariennes, les fabricants d'Oshawa doivent faire face à la

valeur élevée du dollar canadien et des produits de base. La baisse des livraisons manufacturières dans la province laisse supposer que l'emploi continuera à diminuer dans le secteur de la production de biens. On prévoit que la majorité des gains au chapitre de l'emploi seront enregistrés dans le secteur des services.

La progression de l'emploi sera alimentée par le travail à plein temps. La stabilité de l'emploi renforcera la confiance des ménages et leur capacité d'acquiescer un logement. Une hausse importante des niveaux d'emploi dans le groupe d'âge où se retrouve une grande proportion d'acheteurs de logements d'un cran supérieur (les 45 à 64 ans) favorisera la demande provenant de ménages déjà propriétaires.

La croissance de l'emploi sera soutenue par les facteurs démographiques. Selon Statistique Canada, Oshawa est au premier rang des RMR ontariennes sous l'angle de l'accroissement de la population. Selon les projections à long terme du ministère provincial des Finances, le

taux d'augmentation sera plus élevé à Oshawa que la moyenne du reste de l'Ontario.

Prévisions Relatives aux taux hypothécaires

Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 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 : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

Nouvelles de la région

L'économie d'Oshawa est depuis longtemps tributaire de l'industrie automobile. En août 2006, General Motors (GM), le plus important employeur de la région, a annoncé son intention de construire un nouveau modèle de Chevrolet Camaro à son usine de montage d'Oshawa. La production devrait commencer à la fin de 2008, et les premières Camaro se retrouveront chez les concessionnaires à partir du premier trimestre de 2009. GM prévoit également investir 740 millions de dollars dans une nouvelle chaîne de production souple, qui sera intégrée à la même usine. Le fabricant pourra ainsi produire de nombreux modèles et sera mieux placé pour réagir à l'évolution de la demande.

L'an dernier, les gouvernements fédéral et ontarien ont convenu de verser 435 millions de dollars pour la réalisation de la chaîne de production souple dans l'usine de GM. Cet investissement visait également à encourager la recherche, la formation et la création d'emplois dans l'industrie automobile. En outre, cette année, le syndicat des Travailleurs canadiens de l'automobile a accepté la mise à la retraite anticipée de 2 500 travailleurs. Grâce à cette mesure, l'usine d'Oshawa a réduit ses coûts d'exploitation et est devenue plus avantageuse que les autres usines.

La nouvelle production, prévue pour 2008, arrive à point nommé, puisque GM avait prévu fermer son usine d'Oshawa. Elle devrait permettre de sauvegarder des milliers d'emplois en Ontario.

Pival International, une entreprise dont le siège social est à Montréal, construira de nouvelles installations à Oshawa. Elle offrira un soutien logistique à l'usine de fabrication souple de GM, lorsque celle-ci ouvrira en 2008. Les fournisseurs de pièces enverront leur produit à la société Pival, qui assurera la gestion intérimaire de la livraison à GM.

Pival prévoit aussi construire des installations de transbordement ferroviaire, les premières dans l'Est de Toronto. Celles-ci permettront de transporter les marchandises à l'intérieur et autour du Grand Toronto sans l'aide de camions. Comme le transport devient de plus en plus cher en raison de la circulation accrue et de la congestion, ces installations devraient attirer d'autres entreprises dans le secteur. Les initiatives de Pival devraient créer plusieurs emplois.

SOMMAIRE
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT D'OSHAWA, AUTOMNE 2006

MARCHÉ DU NEUF	2004	2005	2006(p)	Var. en %	2007(p)	Var. en %
Mises en chantier						
Maisons individuelles	2 356	2 301	2 125	-7,6 %	1 910	-10,1 %
Log. collectifs (app., jum., log. en rangée)	797	633	880	39,0 %	800	-9,1 %
Tous logements confondus	3 153	2 934	3 005	2,4 %	2 710	-9,8 %
Prix moyen des logements neufs						
Maisons individuelles	264 979 \$	294 535 \$	328 000 \$	11,4 %	351 000 \$	7,0 %
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Chambre immobilière de Toronto						
Ventes S.I.A. ^{®*}	6 328	5 894	5 815	-1,3 %	5 600	-3,7 %
Nouvelles inscriptions S.I.A. ^{®*}	9 081	10 160	11 320	11,4 %	11 700	3,4 %
Rapport ventes-inscriptions	69,7 %	58,0 %	51,4 %	-	47,9 %	-
Prix S.I.A. ^{®*} moyen	220 873 \$	236 477 \$	241 400 \$	2,1 %	245 300 \$	1,6 %
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des appartements	3,4 %	3,3 %	3,0 %	-	2,8 %	-
Loyer moyen (log. de deux chambres)	852 \$	855 \$	865 \$	1,2 %	882 \$	2,0 %
SURVOL DE L'ÉCONOMIE						
Personnes occupées (milliers)	171 925	176 075	178 300	1,3 %	181 000	1,5 %
Solde migratoire (données sur les déclarants)	6 616	5 300	5 700	7,5 %	6 000	5,3 %

Sources : chambre immobilière de Toronto, Statistique Canada, Conference Board du Canada et SCHL

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

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 standards 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
Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

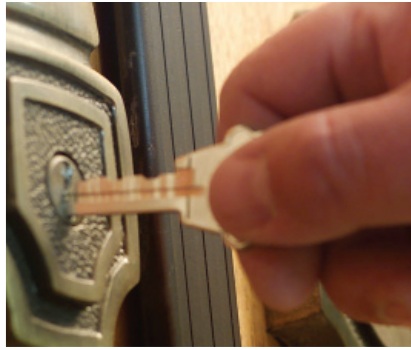


CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

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



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 :

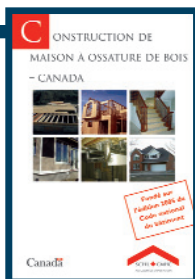
- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- 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