

ACTUALITÉS HABITATION

Oshawa



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion: Quatrième trimestre de 2006

Marché du neuf

L'activité demeure vive

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa, la construction résidentielle est toujours vigoureuse. Ainsi, au troisième trimestre de 2006, 796 habitations ont été mises en chantier, soit seulement 2,6 % de moins qu'à pareille période l'an dernier. C'est la baisse de près de 19 % enregistrée dans le segment des collectifs qui est à l'origine du

recul global. Beaucoup d'ensembles ont été commencés au premier semestre de l'année, mais le rythme rapide de construction ne pouvait être soutenu. Du côté des maisons individuelles, une hausse de 5 % d'une année à l'autre a été observée pendant le trimestre.

Durant les neuf premiers mois de 2006, le total des mises en chantier d'habitations s'est accru de près de 8 % en regard de la même époque en 2005 et s'est élevé à 2 341. Les mises en chantier de

Figure 1

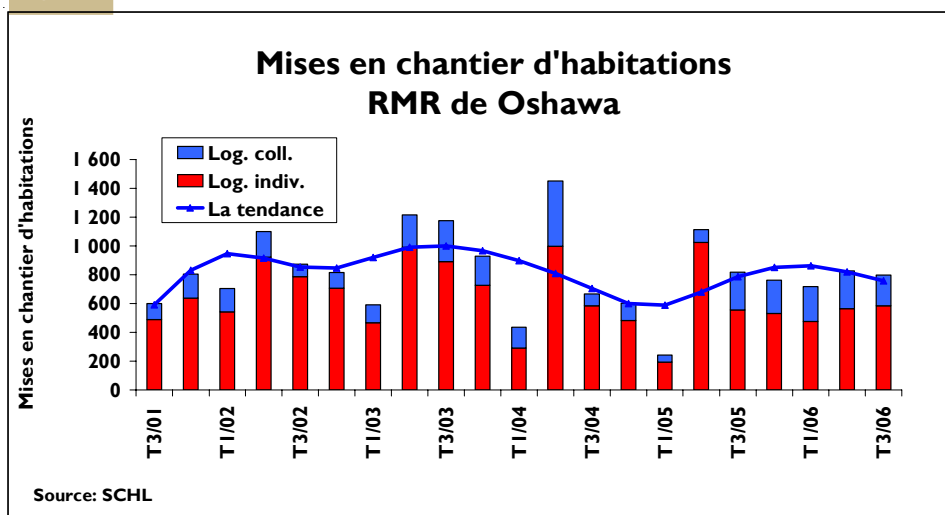


Table des matières

- 1 **Marché du neuf**
L'activité demeure vive
- 2 **Marché de la revente**
Le marché est équilibré
- 3 **Cartes**
- 4 **Tableaux**
Sommaire de l'activité
Logements mis en chantier par sous-marché
Logements achevés par sous-marché
Logements individuels écoulés par feurchette de prix
Activité de S.I.A.®, Oshawa

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**.

logements collectifs ont joué un rôle clé dans cette progression, puisque leur nombre a bondi de 79 %. Un repli de 8,4 % a été constaté dans la catégorie des maisons individuelles.

La forte demande de logements pour propriétaire-occupant a été alimentée par des facteurs économiques et démographiques positifs. Même s'ils ont légèrement augmenté par comparaison avec l'an dernier, les taux hypothécaires demeurent parmi les plus bas jamais affichés, ce qui a gardé les charges de remboursement à des niveaux que pouvaient assumer les propriétaires d'habitation.

La hausse des revenus, conjuguée à la sécurité d'emploi, soutient la demande de logements. Une progression 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) a favorisé la demande provenant de ménages déjà propriétaires. La construction de maisons individuelles a donc été maintenue à des niveaux respectables. Durant les trois premiers trimestres de 2006, près de 1 400 emplois ont été créés à Oshawa. Toutefois, le nombre de personnes intéressées à travailler a augmenté encore plus rapidement. En conséquence, le taux de chômage local s'est légèrement accru et s'est élevé à 6,7 %. Cette année, la majorité des nouveaux emplois créés ont été des emplois à plein temps.

L'écart de prix entre les logements de la ville reine et ceux d'Oshawa continue à se creuser, ce qui exerce un attrait sur les Torontois. Ce sont surtout les maisons individuelles qui sont à l'origine de ce phénomène, car, dans la capitale provinciale, elles sont

hors de la portée de bien des acheteurs. Selon les données les plus récentes de Statistique Canada, la majorité des migrants qui se sont installés à Durham au cours des cinq dernières années provenaient de Toronto.

La migration encourage la construction de logements individuels à Oshawa, mais la forte croissance du marché des copropriétés au centre-ville de Toronto a ralenti l'arrivée d'acheteurs dans la RMR. En effet, les appartements de Toronto ont un prix comparable aux habitations avec entrée privée d'Oshawa et offrent en outre un emplacement de choix.

Malgré les facteurs positifs qui favorisent la demande de logements à Oshawa, les mises en chantier de maisons individuelles sont en perte de vitesse. Les ventes de maisons individuelles neuves fléchissent, en raison de la montée continue de leur prix. Malgré les faibles taux hypothécaires, les acheteurs n'ont plus les moyens d'acquérir des logements chers. Depuis janvier, le prix moyen d'une maison individuelle neuve a grimpé de 12 % et a atteint un niveau sans précédent de 325 672 \$. Les ménages ont donc cherché à trouver des solutions abordables. La demande dans la RMR d'Oshawa s'est alors déplacée vers le marché des collectifs, où les logements sont en général moins dispendieux. Bien que la maison individuelle demeure le premier choix dans la collectivité, le pourcentage d'appartements et de maisons en rangée bâtis à Oshawa a progressé cette année.

Le marché de la revente d'aujourd'hui est équilibré et, de ce

fait, favorise davantage les acheteurs qu'auparavant, lorsqu'il était vendeur. L'offre accrue de logements existants a attiré des acheteurs et exercé des pressions à la baisse sur la construction de maisons individuelles. Les prix des logements de revente n'ont pas augmenté aussi rapidement que ceux des habitations neuves et demeurent plus abordables.

Marché de la revente

Le marché est équilibré

Dans la région d'Oshawa, les reventes suivent une tendance à la baisse : le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions conclues au troisième trimestre par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) a régressé de 4,4 % en regard du total pour l'ensemble de 2005 et s'est établi à 5 636.

Toujours au troisième trimestre de 2006, le nombre de ventes non corrigé s'est fixé à 1 402, ce qui représente une baisse de 10 % par rapport à la période correspondante de l'an dernier. Malgré tout, il s'agit de résultats tout à fait respectables, compte tenu qu'un record pour ce trimestre avait été établi en 2005.

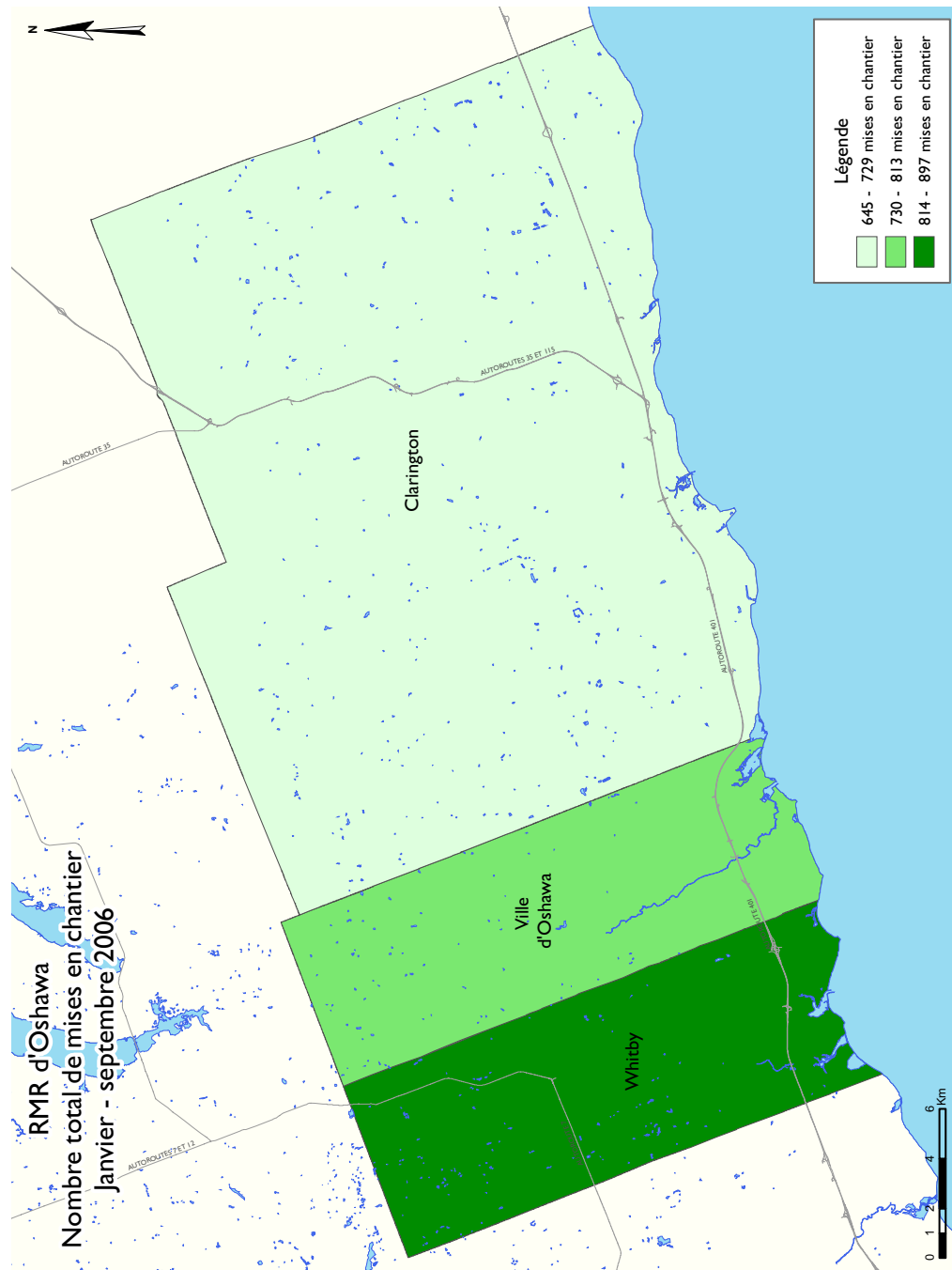
L'offre de logements existants, mesurée par le nombre de nouvelles inscriptions, progresse depuis 2002. Elle s'est accrue de 13 % d'une année à l'autre et a atteint un niveau sans précédent.

En raison des niveaux records de l'offre, le marché de la revente d'Oshawa s'est détendu. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), qui reflète le jeu de l'offre et de la demande, est un bon indicateur de

l'état du marché. Ce rapport a légèrement diminué, passant de 59 %, au troisième trimestre de 2005, à 50 %, un an plus tard. À Oshawa, lorsque ce rapport se situe entre 35 et 55 %, le marché tend à être équilibré. Sur un tel marché, la croissance des prix suit de façon générale l'évolution du taux d'inflation global.

Le prix de revente moyen des habitations s'est élevé à 242 047 \$ au troisième trimestre dans l'agglomération d'Oshawa, affichant ainsi une hausse de 2,8 % en glissement annuel. C'est dans les sous-marchés les moins chers, comme celui de la ville d'Oshawa proprement dite, que sont enregistrées les augmentations de

prix les plus marquées, ce qui témoigne d'une vive demande pour des logements abordables.



TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

- 1 Sommaire de l'activité, RMR
- 2 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 2.1 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 3 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
- 3.1 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 4 Logements individuels écoulés par fourchette de prix
- 5 Activité au S.I.A.[®]
- 6 Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

- 1.1 Sommaire de l'activité par sous-marché
- 1.2 Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
- 2.2 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.3 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 2.4 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.5 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 3.2 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.3 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 3.4 Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.5 Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 4.1 Prix moyen (\$) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

- s.o. Sans objet
- * Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
- ** Variation supérieure à 200 %
- Néant ou zéro
- Nombre infime
- DD Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau I : Sommaire de l'activité, RMR d'Oshawa
Troisième trimestre 2006

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T3 2006	583	4	30	0	41	138	0	0	796
T3 2005	555	2	114	0	22	104	16	4	817
Variation en %	5,0	100,0	-73,7	s.o.	86,4	32,7	-100,0	-100,0	-2,6
Cumul 2006	1 621	16	207	0	83	414	0	0	2 341
Cumul 2005	1 770	6	229	0	22	104	37	4	2 172
Variation en %	-8,4	166,7	-9,6	s.o.	**	**	-100,0	-100,0	7,8
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T3 2006	1 365	18	186	0	102	486	0	0	2 157
T3 2005	1 425	14	190	0	22	119	28	7	1 805
Variation en %	-4,2	28,6	-2,1	s.o.	**	**	-100,0	-100,0	19,5
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T3 2006	667	6	39	0	0	96	0	0	808
T3 2005	596	12	69	0	0	0	9	0	686
Variation en %	11,9	-50,0	-43,5	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	17,8
Cumul 2006	1 518	12	185	0	0	240	16	4	1 975
Cumul 2005	1 489	42	156	0	16	144	9	0	1 856
Variation en %	1,9	-71,4	18,6	s.o.	-100,0	66,7	77,8	s.o.	6,4
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T3 2006	34	0	19	0	0	2	0	0	55
T3 2005	16	1	19	0	0	0	0	0	36
Variation en %	112,5	-100,0	0,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	52,8
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T3 2006	671	6	34	0	0	101	0	1	813
T3 2005	606	14	60	0	2	5	9	0	696
Variation en %	10,7	-57,1	-43,3	s.o.	-100,0	**	-100,0	s.o.	16,8
Cumul 2006	1 489	12	186	0	1	241	16	4	1 949
Cumul 2005	1 475	45	149	0	16	144	9	0	1 838
Variation en %	0,9	-73,3	24,8	s.o.	-93,8	67,4	77,8	s.o.	6,0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités											
Troisième trimestre 2006											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2006	T3 2005	T3 2006	T3 2005	T3 2006	T3 2005	T3 2006	T3 2005	T3 2006	T3 2005	Variation en %
Oshawa (ville)	245	119	0	0	41	44	0	7	286	170	68,2
Clarington	153	169	0	0	3	36	138	36	294	241	22,0
Whitby	185	267	4	2	27	72	0	65	216	406	-46,8
Oshawa (RMR)	583	555	4	2	71	152	138	108	796	817	-2,6

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités											
Janvier - septembre 2006											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Variation en %
Oshawa (ville)	664	407	4	0	131	44	0	7	799	458	74,5
Clarington	421	454	4	2	22	100	198	36	645	592	9,0
Whitby	536	909	8	4	137	144	216	65	897	1122	-20,1
Oshawa (RMR)	1 621	1 770	16	6	290	288	414	108	2 341	2 172	7,8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Troisième trimestre 2006

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2006	T3 2005	T3 2006	T3 2005	T3 2006	T3 2005	T3 2006	T3 2005
Oshawa (ville)	245	160	41	6	0	4	286	170
Clarington	156	186	138	55	0	0	294	241
Whitby	216	325	0	65	0	16	216	406
Oshawa (RMR)	617	671	179	126	0	20	796	817

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Janvier - septembre 2006

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005
Oshawa (ville)	716	448	83	6	0	4	799	458
Clarington	447	537	198	55	0	0	645	592
Whitby	681	1 020	216	65	0	37	897	1 122
Oshawa (RMR)	1 844	2 005	497	126	0	41	2 341	2 172

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Troisième trimestre 2006

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2006	T3 2005	T3 2006	T3 2005	T3 2006	T3 2005	T3 2006	T3 2005	T3 2006	T3 2005	Variation en %
Oshawa (ville)	248	101	2	0	0	0	0	0	250	101	147,5
Clarington	139	212	0	2	15	45	0	0	154	259	-40,5
Whitby	280	283	4	10	24	33	96	0	404	326	23,9
Oshawa (RMR)	667	596	6	12	39	78	96	0	808	686	17,8

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2006

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Variation en %
Oshawa (ville)	517	315	2	0	44	25	4	0	567	340	66,8
Clarington	361	581	0	2	40	67	0	144	401	794	-49,5
Whitby	640	593	10	40	117	89	240	0	1007	722	39,5
Oshawa (RMR)	1 518	1 489	12	42	201	181	244	144	1 975	1 856	6,4

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Troisième trimestre 2006

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2006	T3 2005	T3 2006	T3 2005	T3 2006	T3 2005	T3 2006	T3 2005
Oshawa (ville)	250	101	0	0	0	0	250	101
Clarington	154	259	0	0	0	0	154	259
Whitby	308	317	96	0	0	9	404	326
Oshawa (RMR)	712	677	96	0	0	9	808	686

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Janvier - septembre 2006

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005
Oshawa (ville)	563	324	0	16	4	0	567	340
Clarington	401	650	0	144	0	0	401	794
Whitby	751	713	240	0	16	9	1 007	722
Oshawa (RMR)	1 715	1 687	240	160	20	9	1 975	1 856

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

**Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Troisième trimestre 2006**

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)
	< 200 000 \$		200 000 \$ - 249 999 \$		250 000 \$ - 299 999 \$		300 000 \$ - 349 999 \$		350 000 \$ +				
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%			
Oshawa (ville)													
T3 2006	1	0,4	10	4,0	69	27,7	72	28,9	97	39,0	249	332 990	339 798
T3 2005	1	0,9	22	20,6	32	29,9	30	28,0	22	20,6	107	296 400	302 222
Cumul 2006	1	0,2	39	7,7	151	29,8	145	28,7	170	33,6	506	320 990	330 895
Cumul 2005	14	4,6	93	30,4	102	33,3	55	18,0	42	13,7	306	273 995	285 812
Clarington													
T3 2006	0	0,0	42	31,3	50	37,3	22	16,4	20	14,9	134	275 945	291 809
T3 2005	24	11,2	88	41,1	69	32,2	15	7,0	18	8,4	214	246 650	268 664
Cumul 2006	4	1,2	115	33,5	120	35,0	44	12,8	60	17,5	343	269 990	296 809
Cumul 2005	97	16,8	267	46,2	123	21,3	39	6,7	52	9,0	578	235 395	257 668
Whitby													
T3 2006	1	0,3	20	6,9	91	31,6	76	26,4	100	34,7	288	315 400	345 561
T3 2005	0	0,0	24	8,4	83	29,1	100	35,1	78	27,4	285	318 990	330 202
Cumul 2006	2	0,3	57	8,9	195	30,5	189	29,5	197	30,8	640	316 990	337 011
Cumul 2005	0	0,0	69	11,7	181	30,6	207	35,0	134	22,7	591	309 900	326 491
Oshawa (RMR)													
T3 2006	2	0,3	72	10,7	210	31,3	170	25,3	217	32,3	671	312 900	332 688
T3 2005	25	4,1	134	22,1	184	30,4	145	23,9	118	19,5	606	289 900	303 530
Cumul 2006	7	0,5	211	14,2	466	31,3	378	25,4	427	28,7	1 489	307 990	325 672
Cumul 2005	111	7,5	429	29,1	406	27,5	301	20,4	228	15,5	1 475	274 990	291 082

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 5 : Activité au S.I.A.[®], Oshawa
Troisième trimestre 2006**

		Nombre de ventes	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre de ventes en DD	Nombre de nouvelles inscriptions	Nombre de nouvelles inscriptions en DD	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD	Prix moyen (\$)	Variation en %, d'une année à l'autre	Prix moyen (\$) en DD
2005	Janvier	324	-8,5	491	751	755	0,7	229 331	11,7	234 877
	Février	417	-7,5	404	812	782	0,5	227 405	10,4	231 308
	Mars	548	-25,7	464	953	750	0,6	235 002	8,8	232 770
	Avril	667	-5,4	526	1 082	865	0,6	235 620	5,5	232 948
	Mai	636	-11,0	493	1 116	846	0,6	234 944	2,7	230 236
	Juin	598	-12,7	494	946	864	0,6	241 818	6,8	235 823
	Juillet	548	-0,7	505	793	856	0,6	232 788	2,2	228 329
	Août	518	17,2	544	873	891	0,6	236 715	6,5	237 931
	Septembre	493	2,7	523	960	915	0,6	237 294	6,3	238 716
	Octobre	463	-2,9	485	877	912	0,5	239 646	8,8	240 732
	Novembre	428	-2,9	499	638	883	0,6	248 435	13,2	250 052
	Décembre	254	-11,8	452	359	912	0,5	237 145	7,6	243 134
2006	Janvier	319	-1,5	482	963	972	0,5	224 040	-2,3	229 428
	Février	546	30,9	529	971	943	0,6	237 065	4,2	241 336
	Mars	615	12,2	521	1 210	950	0,5	240 964	2,5	238 890
	Avril	581	-12,9	461	1 124	898	0,5	241 528	2,5	238 709
	Mai	606	-4,7	470	1 276	967	0,5	244 493	4,1	239 646
	Juin	597	-0,2	490	1 039	943	0,5	249 010	3,0	242 349
	Juillet	516	-5,8	474	840	912	0,5	247 776	6,4	243 019
	Août	463	-10,6	486	937	948	0,5	242 136	2,3	242 781
	Septembre	423	-14,2	449	1 009	956	0,5	234 961	-1,0	236 802
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T3 2005	1 559	5,8		2 626			235 518	4,8	
	T3 2006	1 402	-10,1		2 786			242 047	2,8	
	Cumul 2005	4 749	-7,3		8 286			235 055	6,3	
	Cumul 2006	4 666	-1,7		9 369			241 234	2,6	

S.I.A.[®] est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : ACI (S.I.A.[®])

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Troisième trimestre 2006

		Taux d'intérêt		IPLN, variation en %, RMR d'Oshawa, 1997=100	IPC	Marché du travail d'Oshawa			Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)	
		P. et I. par tranche de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)			Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)		
			Terme de 1 an							Terme de 5 ans
2005	Janvier	643	4,8	6,1	1,29	1,27	172,8	6,2	70,7	795
	Février	643	4,8	6,1	1,30	1,27	175,0	6,4	71,4	789
	Mars	655	5,1	6,3	1,30	1,28	176,3	7,2	72,4	782
	Avril	643	4,9	6,1	1,31	1,28	178,0	7,0	72,8	778
	Mai	637	4,9	6,0	1,31	1,28	177,4	6,6	71,9	781
	Juin	622	4,8	5,7	1,33	1,29	176,8	6,0	71,0	790
	Juillet	628	4,9	5,8	1,33	1,29	175,6	6,0	70,4	798
	Août	628	5,0	5,8	1,33	1,29	175,3	6,6	70,4	799
	Septembre	628	5,0	5,8	1,34	1,30	175,5	6,0	69,9	799
	Octobre	640	5,3	6,0	1,34	1,29	175,3	6,2	69,7	799
	Novembre	649	5,6	6,2	1,34	1,29	175,8	6,0	69,7	801
	Décembre	658	5,8	6,3	1,34	1,30	175,8	6,6	69,9	803
2006	Janvier	658	5,8	6,3	1,35	1,30	175,4	6,9	69,7	809
	Février	667	5,9	6,5	1,36	1,30	174,4	6,7	69,1	820
	Mars	667	6,1	6,5	1,36	1,31	174,1	6,5	68,6	821
	Avril	685	6,3	6,8	1,36	1,31	174,5	6,1	68,3	820
	Mai	685	6,3	6,8	1,37	1,31	175,6	6,0	68,5	821
	Juin	697	6,6	7,0	1,37	1,31	178,2	6,0	69,3	829
	Juillet	697	6,6	7,0	1,38	1,31	180,2	6,4	70,2	827
	Août	691	6,4	6,9	1,38	1,31	181,4	6,4	70,5	816
	Septembre	682	6,4	6,7		1,30	179,1	6,9	69,8	808
	Octobre	688	6,4	6,8						
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 \$ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)

IPLN : Indice des prix des logements neufs

IPC : Indice des prix à la consommation

DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2001). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix de vente.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001, de Statistique Canada.

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.

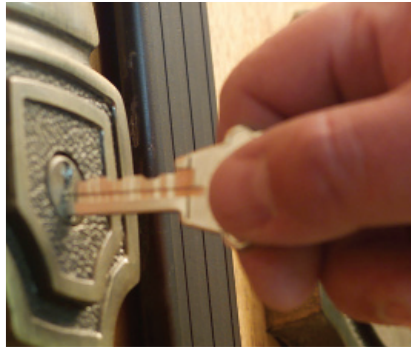
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site 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.

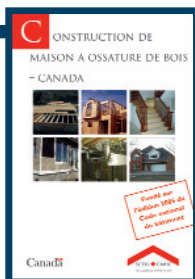
Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

- 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 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