PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Charlottetown

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Deuxième trimestre de 2007

La migration et les taux d'intérêt assureront la stabilité du marché de l'habitation

Après avoir atteint des sommets au cours des cinq dernières années, le marché de l'habitation de Charlottetown commence à donner des signes qu'il redescend à un niveau plus susceptible de se maintenir. Les bas taux d'intérêt, la croissance de l'emploi et le solde migratoire positif sont notamment à l'origine de la vigueur récente du marché. Si les facteurs fondamentaux qui agissent sur le marché sont demeurés pratiquement inchangés, il y a eu une surproduction, notamment dans le segment des collectifs. On prévoit par conséquent que les mises en chantier d'habitations diminueront au cours de la période visée par les prévisions à cause du ralentissement de la construction de logements collectifs destinés à la location et du léger recul des mises en chantier de maisons individuelles.

Selon les prévisions, l'emploi dans la région de la capitale dépassera le niveau record de 32 233 travailleurs établi en 2006, année où il a affiché une hausse de 2,5 % en glissement annuel. Cette hausse, nettement supérieure à celle enregistrée à

Figure 1

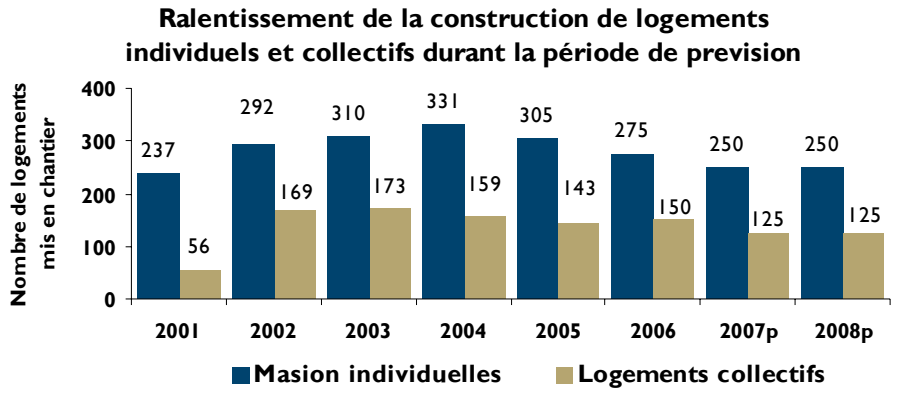


Table des matières

1 La migration et les taux d'intérêt assureront la stabilité du marché de l'habitation

2 Le nombre moyen de ventes S.I.A.® devrait progresser

3 La construction résidentielle devrait ralentir

4 Resumé des prévions

5 La SCHL : Au coeur de l'habitation

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**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

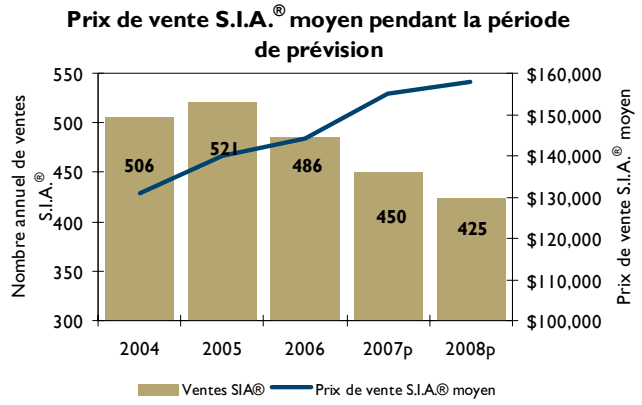
l'échelle provinciale (0,6 %), tient en partie à l'afflux constant de nouveaux arrivants à Charlottetown. Attirés par les nombreuses possibilités d'emploi qu'offre la région de la capitale, des habitants du reste de la province viennent s'y établir. Au premier trimestre de 2007, l'emploi total a atteint un nouveau sommet : près de 32 000 personnes étaient occupées. Cependant, l'augmentation observée découle de la croissance des emplois à temps partiel, ce qui est moins favorable pour le marché de l'habitation qu'un accroissement des emplois à temps plein. En effet, les emplois à temps partiel sont en général moins avantageux sur le plan du salaire et de la sécurité d'emploi; les personnes qui les occupent sont donc moins susceptibles d'accéder à la propriété. Comme nous n'en sommes qu'au premier trimestre, ces résultats n'auront peut-être pas d'incidence sur les prévisions annuelles, mais ils sont à surveiller au cours des prochains mois.

Le bilan migratoire positif est également l'une des principales causes de la demande considérable de logements dans la région de la capitale. Selon les résultats du Recensement de 2006 compilés par Statistique Canada, l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown, qui comprend toute la banlieue entourant la ville, a affiché une croissance démographique de 1 391 personnes, soit de 2,4 %, entre 2001 et 2006. Ces résultats sont très semblables à ce qui avait été prévu et indiquent que, en moyenne, près de 300 personnes par année viennent s'installer dans la région. Les données tirées des déclarations de revenu et analysées par Statistique Canada permettent de savoir d'où viennent ces gens, et à partir de cette information, on peut émettre des hypothèses quant au type de logement qu'ils choisiront. Ces données montrent que, chaque année, environ 70 % des nouveaux arrivants dans la région de la capitale viennent d'ailleurs dans la province, et les autres, d'une autre région du pays. Elles indiquent également que les insulaires de 18 à 24 ans continuent de quitter l'île, tandis que la majorité des gens qui viennent y élire domicile ont entre 45 et 64 ans. Si l'on examine les tendances locales, il ressort qu'une forte proportion d'anciens habitants de l'île y reviennent pour finir leur carrière ou prendre leur retraite. Le marché local profite du fait que bon nombre d'entre eux, qui arrivent de régions où les habitations coûtent beaucoup plus cher, ont réalisé des gains relativement importants d'avoir propre foncier. Voilà qui explique en partie la hausse considérable du prix des logements neufs observée au cours des cinq dernières années. Étant donné qu'un nombre très élevé de personnes sont dans cette situation, la tendance du retour au bercail devrait se poursuivre durant la période à l'étude et même s'accentuer avec le temps. Seule ombre au tableau de la migration, les jeunes vont continuer de quitter l'île. Ce phénomène, qui aura peu de répercussions sur les prévisions des deux prochaines années, pourrait toutefois à long terme nuire au marché de l'habitation.

Les taux d'intérêt sont restés bas ces dernières années et ils ne devraient pas augmenter de beaucoup au cours de la période considérée. Une légère hausse est attendue pour 2007, mais elle ne devrait pas être suffisante pour dissuader les acheteurs éventuels.

Depuis 2001, le marché de l'habitation de Charlottetown enregistre un rendement nettement supérieur à la moyenne. On s'attend toutefois à ce qu'il revienne à des niveaux plus normaux cette année et l'an prochain. Comme les tendances observées au chapitre de l'immigration et le bas niveau des taux d'intérêts devraient se maintenir, la construction de logements individuels et de jumelés destinés à des propriétaires-occupants ainsi que les ventes de logements existants seront assez vigoureuses durant la prochaine année. Le fléchissement de l'activité sur le marché sera principalement attribuable à la diminution des mises en chantier d'appartements.

Figure 2



Le nombre moyen de ventes S.I.A.® devrait progresser

Le nombre de ventes de propriétés résidentielles conclues par

l'intermédiaire du S.I.A.® dans la région de Charlottetown oscille autour de 500 par année depuis 1998, et ne devrait reculer que très légèrement par rapport à ce chiffre en 2007 et 2008. Alors que le nombre d'inscriptions est en progression constante depuis le creux enregistré en 2004, il ne reste plus sur le marché que quelques logements dont le prix est inférieur à 130 000 $. En effet, à la fin du mois d'avril, il y avait presque deux fois plus de logements inscrits dont le prix dépassait 200 000 $ que de logements de moins de 130 000 $. La région de Charlottetown a connu une croissance de l'emploi et du revenu, mais celle-ci n'a pas été aussi forte que la hausse récente des prix sur le marché de l'habitation. Ainsi, le léger recul prévu au cours des deux prochaines années sera attribuable au fait que les accédants à la propriété seront moins nombreux. L'un des facteurs qui soutiendra la vigueur du marché de la revente est la montée du coût des logements neufs. Sur le marché du neuf, la croissance des prix a été alimentée par la hausse des coûts de la main-d'œuvre, des matériaux et des terrains, et elle continuera à être plus forte que sur le marché de la revente, ce qui creusera encore plus l'écart de prix entre les deux marchés. Les acheteurs éventuels de logements neufs, en particulier les propriétaires passant à une habitation d'un cran supérieur, vont probablement s'attarder sérieusement au marché de l'existant avant de faire construire.

Après avoir bondi de presque 20 000 $ en 2006, le prix moyen devrait voir sa croissance ralentir en 2007. Cette prévision se fonde sur la hausse du nombre de nouvelles inscriptions, laquelle donnera aux acheteurs potentiels davantage de choix. Le prix S.I.A.® moyen devrait progresser de 7,9 % en 2007, puis de 1,9 % en 2008.

La construction résidentielle devrait ralentir

Dans l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown, la construction résidentielle devrait ralentir en 2007 et 2008, car les mises en chantier de logements locatifs y seront moins nombreuses. En 2006, trois ensembles comptant en tout près de 80 appartements en copropriété ont été commencés à Charlottetown, ce qui représente presque 20 % des unités mises en chantier dans la région et a plus que compensé le repli qu'ont accusé le segment des logements locatifs et celui des jumelés. La construction de ce dernier type d'habitation devrait toutefois connaître une reprise au cours de la période à l'étude, ce qui ne devrait pas être le cas des logements locatifs. En effet, vu la forte demande que les jumelés suscitent de la part des accédants à la propriété, le nombre de logements de cette catégorie dont on entamera la construction devrait dépasser le nombre atteint en 2006. Comme les accédants à la propriété préfèrent habituellement les logements neufs aux logements existants, et que les maisons individuelles neuves sont désormais hors de prix pour beaucoup d'acheteurs potentiels, le jumelé constitue la solution toute indiquée pour ces derniers. C'est pourquoi il s'en commencera sûrement un plus grand nombre au cours des deux prochaines années qu'en 2006.

Après avoir culminé à 143 unités en 2002, un sommet inégalé en 15 ans, les mises en chantier de logements collectifs destinés à la location ont régressé chaque année, sauf une seule. Elles ont augmenté en 2006, entraînant une hausse du taux d'inoccupation; ce dernier s'est élevé à 4,8 % en 2006, après avoir touché un creux quasi record de 1,8 % en 2001. Selon les prévisions, le taux d'inoccupation devrait grimper à 5 % en octobre 2007. Les promoteurs devraient donc continuer à bâtir surtout des unités collectives pour propriétaire-occupant. On s'attend à ce que les mises en chantier de logements destinés à la location se maintiennent en dessous de la moyenne des dix dernières années, en 2007 et 2008.

En revanche, les mises en chantier de maisons individuelles, même si elles ont ralenti après avoir presque établi un record en 2004, ont continué de se situer au-dessus de la moyenne. Le ralentissement est en partie attribuable à la croissance des prix sur le marché du neuf, qui a incité certains acheteurs à opter pour un logement existant. Par ailleurs, il est également à prévoir que des habitations plus grandes, mieux équipées et plus chères seront construites au cours de la période considérée, en partie à cause de la tendance en matière d'immigration mentionnée ci-dessus. Il en résultera une hausse du prix moyen des logements neufs dans la région. L'augmentation attendue sera également alimentée par l'accroissement des coûts de la main-d'œuvre, des matériaux et des terrains, dont l'évolution est mesurée par l'Indice des prix des logements neufs (IPLN). Dans l'agglomération de Charlottetown, cet indice devrait progresser de 3,0 % en 2007 et d'autant en 2008. Cela signifie que pour bâtir une maison en tous points pareille, il en coûtera 3,0 % plus cher cette année qu'en 2006. Le prix moyen des habitations neuves devrait s'élever à près de 200 000 $ d'ici la fin de 2008.

Resumé des prévions RMR de Charlottetown Printemps 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	506	521	486	450	-7.4	425	-5.6
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	783	903	970	2,900	1000.0	950	-67.2
Prix moyens S.I.A.® ($)	131,013	139,988	144,036	155,000	7.6	158,000	1.9
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	331	305	276	250	-9.4	250	0.0
Logements collectifs	159	143	191	125	-34.6	125	0.0
Jumelés	54	89	44	0	n/a	0	n/a
Maisons en rangée	63	19	4	0	n/a	0	n/a
Appartements	42	35	143	0	n/a	0	n/a
Tous types de logement confondus	490	448	467	375	-19.7	375	0.0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	179,488	188,741	186,774	192,500	3.1	198,275	3.0
Jumelés	103,969	109,237	120,111	0	n/a	0	n/a
Prix médian ($)							
Logements individuels	165,000	175,000	175,000	180,250	3.0	185,500	2.9
Jumelés	100,000	110,000	117,000	0	n/a	0	n/a
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3.6	4.2	2.2	3.0	-	3.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4.2	4.4	4.8	5.0	0.2	4.8	-0.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	610	617	638	655	2.7	675	3.1
Loyer moyen ($) des log. de 1 ch. (octobre)	489	486	505	0	n/a	0	n/a
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4.80	5.80	6.30	6.40	0.1	6.29	-0.1
Taux hypothécaires à 5 ans	6.05	6.30	6.45	6.63	0.2	6.80	0.2
Nombre annuel d'emplois	30,975	31,600	32,175	32,500	1.0	32,825	1.0
Croissance de l'emploi (%)	1.3	2.0	1.8	1.0	0.8	1.0	0.0
Taux de chômage (%)	8.3	8.1	7.6	7.4	-	7.6	-
Migration nette	329	-5	155	200	29.0	250	25.0

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

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, 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 à l'adresse suivante : 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.

©2007 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.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Kingston
- Peterborough
- Barrie
- Guelph
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64265_2007_B01