ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Halifax

Société canadienne d'hypothèques et de logement

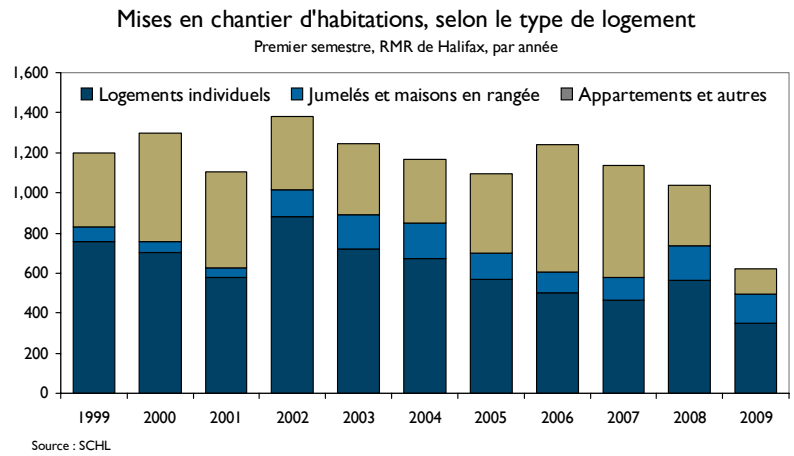
Date de diffusion : juillet 2009

La construction de maisons individuelles et les ventes S.I.A.® s'améliorent en juin

Le marché de l'habitation s'est quelque peu amélioré au mois de juin dans la municipalité régionale de Halifax (MRH). La construction de maisons individuelles comme les ventes S.I.A.® ont donné des signes de reprise et ont clôturé le semestre sur une note positive. En juin, les mises en chantier de logements individuels ont atteint un niveau inégalé depuis septembre dernier, tandis que les reventes se sont accrues en glissement annuel pour la première fois en plus de douze mois.

La production de logements individuels a diminué de 17 %, s'établissant à 111 unités, contre 134, en juin 2008. Le rythme d'activité dans ce segment du marché a amorcé une courbe

Figure 1



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

Table des matières

1 La construction de maisons individuelles et les ventes S.I.A.® s'améliorent en juin

4 Carte – Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (pages 6 à 14)

15 Glossaire, définitions et méthode

17 La SCHL : au coeur de l'habitation

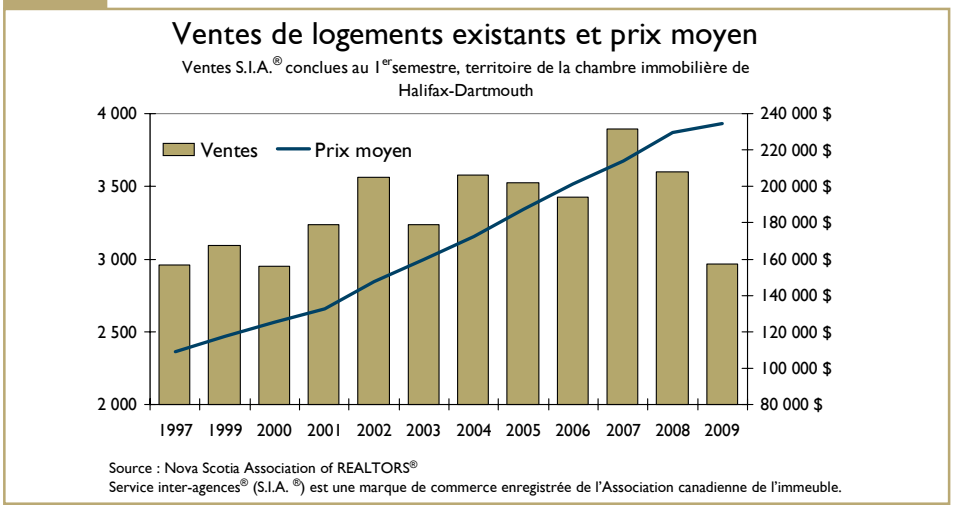
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

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

Figure 2



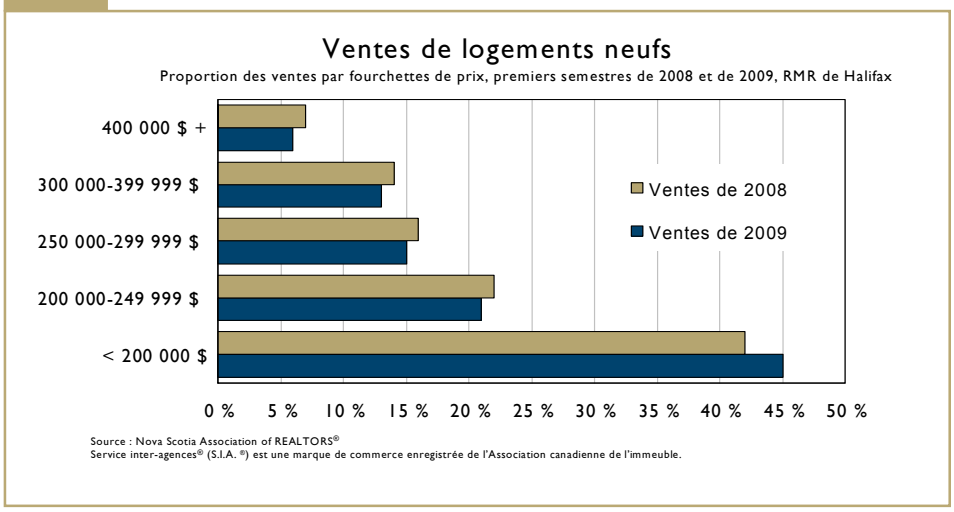
descendante au second semestre de 2008, dont la trajectoire s'est toutefois aplanie ces derniers mois : juin a marqué un tournant, en ce sens que le nombre de maisons individuelles commencées a dépassé la centaine pour la première fois depuis septembre dernier. On a aussi assisté en juin à une production accrue de jumelés, avec la mise en chantier de 24 unités, contre 8, un an plus tôt. C'est à cela que se résume l'activité le mois dernier, au cours duquel les constructeurs, qui avaient mis en chantier 99 logements locatifs et 23 maisons en rangée en juin 2008, n'ont coulé aucune fondation dans ces deux catégories de logements, pas plus que dans celle des copropriétés.

À la fin du premier semestre, la production globale demeure bien en-deçà de son niveau de l'an passé, avec seulement 619 mises en chantier, soit 40 % de moins que les 1 035 relevées en 2008. Malgré la robustesse de l'activité au mois de juin, la construction de maisons individuelles accuse toujours un retard de 38 % sur celle de l'an dernier, tandis que la faiblesse du segment des collectifs s'est traduite par un repli de 42 % du nombre de logements de ce type commencés. Depuis janvier, les constructeurs ont jeté les fondations d'à peine 124 logements locatifs, par comparaison à 237 durant la même période en 2008, ce qui équivaut à un fléchissement de 48 %, et, au bout de six mois, il n'y a pas eu une seule mise en chantier de copropriété dans la région métropolitaine de Halifax, alors que l'an dernier à cette époque, on en avait dénombré 65. L'activité du côté des jumelés et des maisons en rangée reste stable : elle n'a fléchi que de 13.5 % en regard de l'an dernier, se traduisant par l'amorce au premier semestre de 147 logements, en 2009, contre 170, en 2008.

De janvier à juin 2009, le nombre des ventes sur le marché du neuf de la MRH s'est établi à 484, assorti d'un prix moyen de 332 865 $. Le prix moyen des logements neufs, qui a cédé 1,6 % sur son niveau de 338 227 $ relevé l'an dernier, continue de refléter une légère évolution de la variété d'habitations neuves construites et vendues dans la MRH. Cette évolution s'est répercutée sur le prix médian des logements neufs, qui s'est fixé à 290 000 $ pour l'année, alors qu'il était de 305 950 $ un an plus tôt.

Les reventes se sont multipliées au mois de juin, et ce, pour la première fois en plus d'un an. La dernière fois que les ventes S.I.A.® s'étaient accrues était en juillet 2008. En juin, 786 habitations ont changé de mains, comparativement à 739, douze mois plus tôt, ce qui représente une hausse de 6,4 %.

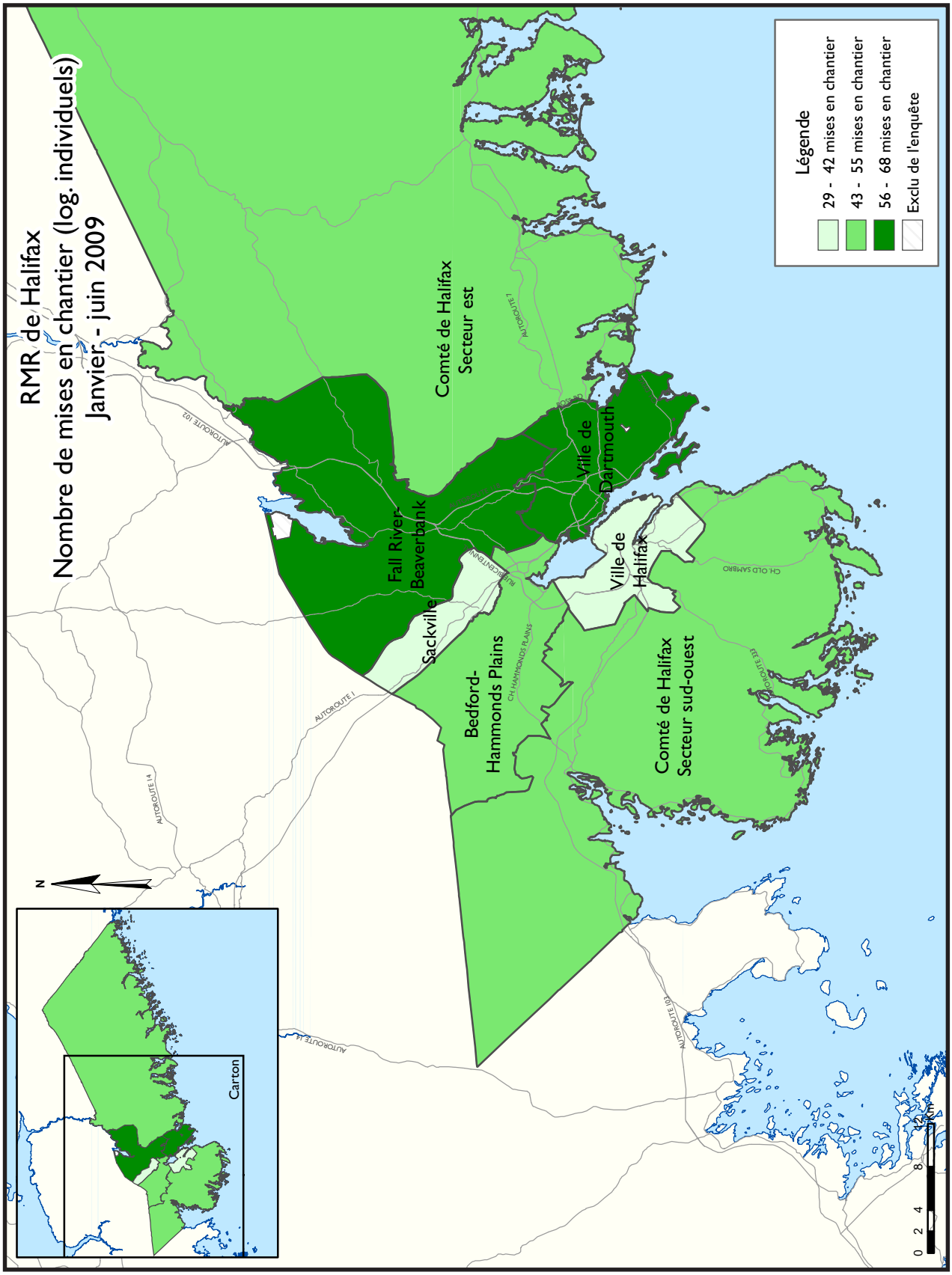
Figure 3



Dans la ville de Halifax, à Bedford-Hammonds Plains, de même que dans les secteurs Sud-Ouest et Est du comté de Halifax, les ventes ont augmenté en juin. C'est à Bedford-Hammonds Plains que les transactions ont progressé le plus, soit de 41 % en glissement annuel. La ville de Halifax, où les reventes se sont intensifiées de 25,5 %, s'est classée deuxième. Sackville et la ville de Dartmouth sont les seuls secteurs où les ventes S.I.A. ® affichaient le mois dernier une régression par rapport à 2008, tandis qu'à Fall River-Beaverbank, elles sont restées stables.

Le prix de vente moyen en juin (233 137 $) était essentiellement inchangé en comparaison de l'année dernière (232 685 $). L'effet du taux de croissance à deux chiffres du prix des habitations dans la plupart des sous-marchés a été annulé par une décroissance du même ordre de grandeur dans la ville de Halifax, à Bedford-Hammonds Plains et à Fall River-Beaverbank. C'est à Sackville que le prix de vente moyen a affiché les gains les plus élevés, soit 32 %, passant de 181 522 $, en juin 2008, à 240 637 $, cette année. Fall River-Beaverbank a vu le prix moyen reculer le plus : il s'est fixé à 197 794 $ en juin, alors qu'il était de 267 097 $, douze mois auparavant, ce qui représente une diminution de 26 %.

Le cumul annuel des reventes au 30 juin était en retrait de 17,7 %, 2 963 logements existants s'étant vendus au cours des six premiers mois de l'année, contre 3 601 durant la même période en 2008. Les reventes se sont repliées dans tous les sous-marchés de la MRH d'une année sur l'autre, et dans la ville de Dartmouth plus qu'ailleurs (24,5 %). Le secteur de Bedford-Hammonds Plains semble avoir été le moins touché par la morosité du marché, les ventes négociées par l'entremise du S.I.A.® n'y présentant en juin qu'un retard de 3 % par rapport à l'an dernier. Le prix de vente moyen dans la MRH s'est établi à 234 783 $, cette année, par comparaison à 29 652 $, en 2008, ce qui correspond à un renchérissement des habitations de 2,2 %. La diminution du nombre de nouvelles inscriptions a contribué à compenser le recul des ventes, ce qui a alimenté la progression des prix cette année, malgré des conditions favorables aux acheteurs dans bien des secteurs de la MRH.


RMR de Halifax
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - juin 2009
Légende
29 - 42 mises en chantier
43 - 55 mises en chantier
56 - 68 mises en chantier
Exclu de l'enquête
Comté de Halifax
Secteur est
Ville de
Dartmouth
Fall River-
Beaverbank
Sackville
Ville de
Halifax
Bedford-
Hammonds Plains
Comté de Halifax
Secteur sud-ouest
AUTOROUTE 102
AUTOROUTE 7
AUTOROUTE 1
AUTOROUTE 14
AUTOROUTE 103
CH. HAMMONDS PLAINS
CH. OLD SAMBRO
N
Carton
0 2 4 8 12 Km

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
-- Nombre infime
DD Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Halifax
Juin 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Juin 2009	111	24	0	0	0	0	0	0	135
Juin 2008	134	8	23	0	0	0	0	99	264
Variation en %	-17,2	200,0	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-48,9
Cumul 2009	348	70	70	0	7	0	0	124	619
Cumul 2008	561	54	102	0	11	65	5	237	1 035
Variation en %	-38,0	29,6	-31,4	s.o.	-36,4	-100,0	-100,0	-47,7	-40,2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Juin 2009	462	88	185	0	15	300	1	559	1 610
Juin 2008	678	106	125	0	56	490	18	1 062	2 535
Variation en %	-31,9	-17,0	48,0	s.o.	-73,2	-38,8	-94,4	-47,4	-36,5
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Juin 2009	52	2	3	0	0	0	1	60	118
Juin 2008	125	10	0	0	0	0	3	0	138
Variation en %	-58,4	-80,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-66,7	s.o.	-14,5
Cumul 2009	479	60	22	0	18	127	15	258	979
Cumul 2008	463	42	26	0	38	42	30	328	969
Variation en %	3,5	42,9	-15,4	s.o.	-52,6	**	-50,0	-21,3	1,0
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Juin 2009	27	8	4	0	24	40	0	0	103
Juin 2008	41	6	0	0	8	0	0	0	55
Variation en %	-34,1	33,3	s.o.	s.o.	200,0	s.o.	s.o.	s.o.	87,3
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Juin 2009	61	3	3	0	0	5	1	60	133
Juin 2008	116	7	5	0	0	0	3	0	131
Variation en %	-47,4	-57,1	-40,0	s.o.	s.o.	s.o.	-66,7	s.o.	1,5
Cumul 2009	483	55	24	0	19	199	15	207	1 002
Cumul 2008	468	41	32	0	38	181	31	628	1 419
Variation en %	3,2	34,1	-25,0	s.o.	-50,0	9,9	-51,6	-67,0	-29,4

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

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juin 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Halifax (ville)									
Juin 2009	10	18	0	0	0	0	0	0	28
Juin 2008	16	6	0	0	0	0	0	99	121
Dartmouth (ville)									
Juin 2009	19	2	0	0	0	0	0	0	21
Juin 2008	38	0	20	0	0	0	0	0	58
Bedford-Hammonds Plains									
Juin 2009	13	2	0	0	0	0	0	0	15
Juin 2008	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Sackville									
Juin 2009	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Juin 2008	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Fall River-Beaver Bank									
Juin 2009	22	0	0	0	0	0	0	0	22
Juin 2008	24	0	0	0	0	0	0	0	24
Comté de Halifax, secteur Est									
Juin 2009	25	2	0	0	0	0	0	0	27
Juin 2008	24	2	3	0	0	0	0	0	29
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juin 2009	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Juin 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Halifax (RMR)									
Juin 2009	111	24	0	0	0	0	0	0	135
Juin 2008	134	8	23	0	0	0	0	99	264

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

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juin 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Juin 2009	55	38	18	0	0	252	0	393	756
Juin 2008	78	34	27	0	14	410	15	803	1 381
Dartmouth (ville)									
Juin 2009	154	24	151	0	15	48	1	114	507
Juin 2008	215	60	87	0	12	80	1	199	654
Bedford-Hammonds Plains									
Juin 2009	53	8	16	0	0	0	0	0	77
Juin 2008	77	0	5	0	30	0	0	0	112
Sackville									
Juin 2009	23	0	0	0	0	0	0	52	75
Juin 2008	29	6	0	0	0	0	0	60	95
Fall River-Beaver Bank									
Juin 2009	52	0	0	0	0	0	0	0	52
Juin 2008	73	0	0	0	0	0	0	0	73
Comté de Halifax, secteur Est									
Juin 2009	81	2	0	0	0	0	0	0	83
Juin 2008	133	2	6	0	0	0	2	0	143
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juin 2009	44	16	0	0	0	0	0	0	60
Juin 2008	73	4	0	0	0	0	0	0	77
Halifax (RMR)									
Juin 2009	462	88	185	0	15	300	1	559	1 610
Juin 2008	678	106	125	0	56	490	18	1 062	2 535

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

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Juin 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Juin 2009	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Juin 2008	28	4	0	0	0	0	3	0	35
Dartmouth (ville)									
Juin 2009	1	0	0	0	0	0	0	60	61
Juin 2008	24	4	0	0	0	0	0	0	28
Bedford-Hammonds Plains									
Juin 2009	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Juin 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Sackville									
Juin 2009	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Juin 2008	2	2	0	0	0	0	0	0	4
Fall River-Beaver Bank									
Juin 2009	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Juin 2008	13	0	0	0	0	0	0	0	13
Comté de Halifax, secteur Est									
Juin 2009	12	0	3	0	0	0	1	0	16
Juin 2008	27	0	0	0	0	0	0	0	27
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Juin 2009	11	2	0	0	0	0	0	0	13
Juin 2008	19	0	0	0	0	0	0	0	19
Halifax (RMR)									
Juin 2009	52	2	3	0	0	0	1	60	118
Juin 2008	125	10	0	0	0	0	3	0	138

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
Juin 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Juin 2009	Juin 2008	Juin 2009	Juin 2008	Juin 2009	Juin 2008	Juin 2009	Juin 2008	Juin 2009	Juin 2008	Variation en %
Halifax (ville)	10	16	18	6	0	0	0	99	28	121	-76,9
Dartmouth (ville)	19	38	2	0	0	20	0	0	21	58	-63,8
Bedford-Hammonds Plains	13	14	2	0	0	0	0	0	15	14	7,1
Sackville	6	6	0	0	0	0	0	0	6	6	0,0
Fall River-Beaver Bank	22	24	0	0	0	0	0	0	22	24	-8,3
Comté de Halifax, Est	25	24	2	2	0	3	0	0	27	29	-6,9
Comté de Halifax, Sud-Ouest	16	12	0	0	0	0	0	0	16	12	33,3
Halifax (RMR)	111	134	24	8	0	23	0	99	135	264	-48,9

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - juin 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Halifax (ville)	36	84	36	34	12	20	124	264	208	402	-48,3
Dartmouth (ville)	68	91	6	8	49	78	0	38	123	215	-42,8
Bedford-Hammonds Plains	50	79	8	0	16	15	0	0	74	94	-21,3
Sackville	29	34	0	8	0	0	0	0	29	42	-31,0
Fall River-Beaver Bank	62	101	0	0	0	0	0	0	62	101	-38,6
Comté de Halifax, Est	49	84	2	2	0	3	0	0	51	89	-42,7
Comté de Halifax, Sud-Ouest	54	90	18	2	0	0	0	0	72	92	-21,7
Halifax (RMR)	348	563	70	54	77	116	124	302	619	1 035	-40,2

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

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Juin 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Juin 2009	Juin 2008	Juin 2009	Juin 2008	Juin 2009	Juin 2008	Juin 2009	Juin 2008	Juin 2009	Juin 2008	Variation en %
Halifax (ville)	6	28	0	4	0	3	0	0	6	35	-82,9
Dartmouth (ville)	1	24	0	4	0	0	60	0	61	28	117,9
Bedford-Hammonds Plains	9	12	0	0	0	0	0	0	9	12	-25,0
Sackville	3	2	0	2	0	0	0	0	3	4	-25,0
Fall River-Beaver Bank	10	13	0	0	0	0	0	0	10	13	-23,1
Comté de Halifax, Est	13	27	0	0	3	0	0	0	16	27	-40,7
Comté de Halifax, Sud-Ouest	11	19	2	0	0	0	0	0	13	19	-31,6
Halifax (RMR)	53	125	2	10	3	3	60	0	118	138	-14,5

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - juin 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Halifax (ville)	59	77	24	32	34	24	213	91	330	224	47,3
Dartmouth (ville)	133	77	28	8	10	43	172	279	343	407	-15,7
Bedford-Hammonds Plains	56	89	2	0	0	0	0	0	58	89	-34,8
Sackville	23	19	0	2	4	0	0	0	27	21	28,6
Fall River-Beaver Bank	62	79	0	0	0	0	0	0	62	79	-21,5
Comté de Halifax, Est	79	50	0	0	6	0	0	0	85	50	70,0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	68	99	6	0	0	0	0	0	74	99	-25,3
Halifax (RMR)	480	490	60	42	54	67	385	370	979	969	1,0

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

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Juin 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 399 999 $		400 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Halifax (ville)													
Juin 2009	0	0,0	1	12,5	0	0,0	3	37,5	4	50,0	8	--	--
Juin 2008	0	0,0	0	0,0	4	17,4	6	26,1	13	56,5	23	505 000	520 130
Cumul 2009	1	1,8	2	3,5	0	0,0	24	42,1	30	52,6	57	415 000	461 374
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	12	16,0	19	25,3	44	58,7	75	445 000	479 493
Dartmouth (ville)													
Juin 2009	1	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	--	--
Juin 2008	12	50,0	6	25,0	4	16,7	1	4,2	1	4,2	24	202 350	222 933
Cumul 2009	50	38,2	35	26,7	34	26,0	11	8,4	1	0,8	131	245 800	241 142
Cumul 2008	51	64,6	8	10,1	15	19,0	4	5,1	1	1,3	79	225 900	215 585
Bedford-Hammonds Plains													
Juin 2009	0	0,0	0	0,0	1	7,1	3	21,4	10	71,4	14	467 500	547 764
Juin 2008	1	8,3	0	0,0	0	0,0	5	41,7	6	50,0	12	404 500	453 658
Cumul 2009	0	0,0	1	1,5	6	9,2	25	38,5	33	50,8	65	419 000	483 463
Cumul 2008	1	1,2	6	7,1	14	16,7	34	40,5	29	34,5	84	366 000	406 749
Sackville													
Juin 2009	0	0,0	1	33,3	2	66,7	0	0,0	0	0,0	3	--	--
Juin 2008	0	0,0	0	0,0	2	100,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
Cumul 2009	1	4,8	3	14,3	12	57,1	5	23,8	0	0,0	21	284 900	286 357
Cumul 2008	1	4,8	6	28,6	9	42,9	4	19,0	1	4,8	21	255 000	278 576
Fall River-Beaver Bank													
Juin 2009	1	7,7	0	0,0	3	23,1	4	30,8	5	38,5	13	370 000	400 308
Juin 2008	1	11,1	2	22,2	1	11,1	3	33,3	2	22,2	9	--	--
Cumul 2009	4	6,5	0	0,0	13	21,0	33	53,2	12	19,4	62	375 000	374 928
Cumul 2008	7	8,3	14	16,7	13	15,5	32	38,1	18	21,4	84	323 500	335 707
Comté de Halifax, secteur Est													
Juin 2009	10	76,9	1	7,7	2	15,4	0	0,0	0	0,0	13	185 300	185 433
Juin 2008	18	66,7	3	11,1	4	14,8	0	0,0	2	7,4	27	187 000	199 252
Cumul 2009	44	55,7	8	10,1	19	24,1	1	1,3	7	8,9	79	190 700	229 994
Cumul 2008	33	64,7	4	7,8	11	21,6	1	2,0	2	3,9	51	185 900	193 586
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Juin 2009	2	20,0	0	0,0	2	20,0	2	20,0	4	40,0	10	341 950	427 590
Juin 2008	3	15,8	3	15,8	7	36,8	6	31,6	0	0,0	19	289 000	275 937
Cumul 2009	4	5,8	8	11,6	16	23,2	29	42,0	12	17,4	69	330 000	351 629
Cumul 2008	11	10,8	10	9,8	31	30,4	40	39,2	10	9,8	102	298 500	325 493
Halifax (RMR)													
Juin 2009	14	22,6	3	4,8	10	16,1	12	19,4	23	37,1	62	369 000	396 272
Juin 2008	35	30,2	14	12,1	22	19,0	21	18,1	24	20,7	116	277 900	315 907
Cumul 2009	104	21,5	57	11,8	100	20,7	128	26,4	95	19,6	484	290 000	332 865
Cumul 2008	104	21,0	48	9,7	105	21,2	134	27,0	105	21,2	496	305 950	338 227

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

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, par sous-marché

Sous-marché	Juin 2009				Juin 2008				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	187	236 709	78	811	149	287 261	99	906	25,5	-17,6	-21,2	-10,5
Dartmouth (ville)	197	241 866	83	773	222	216 926	77	670	-11,3	11,5	7,8	15,4
Bedford-Hammonds Plains	103	226 084	89	450	73	294 629	86	446	41,1	-23,3	3,5	0,9
Sackville	54	240 637	48	225	57	181 522	61	154	-5,3	32,6	-21,3	46,1
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	77	251 859	106	415	62	210 334	66	387	24,2	19,7	60,6	7,2
Comté de Halifax, secteur Est	44	226 118	100	328	39	173 759	84	345	12,8	30,1	19,0	-4,9
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	58	218 197	89	492	71	164 705	80	453	-18,3	32,5	11,3	8,6
Fall River-Beaver Bank	66	197 794	113	379	66	267 097	80	279	0,0	-25,9	41,3	35,8
Halifax CMA	786	233 137	86	3873	739	232 685	81	3640	6,4	0,2	6,5	6,4

Sous-marché	Cumul 2009				Cumul 2008				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	728	263 216	98		885	273 490	97		-17,7	-3,8	1,0	
Dartmouth (ville)	757	224 979	79		1003	204 721	79		-24,5	9,9	0,0	
Bedford-Hammonds Plains	378	268 150	96		390	291 943	90		-3,1	-8,2	6,7	
Sackville	243	197 005	70		277	175 551	69		-12,3	12,2	1,4	
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest	265	227 902	93		291	227 628	87		-8,9	0,1	6,9	
Comté de Halifax, secteur Est	166	204 536	94		187	185 696	104		-11,2	10,1	-9,6	
Hors du territoire de la ch. imm. Halifax-Dartmouth	226	195 774	94		307	165 833	80		-26,4	18,1	17,5	
Fall River-Beaver Bank	200	229 540	121		261	249 977	86		-23,4	-8,2	40,7	
Halifax CMA	2 963	234 783	91		3601	229 652	86		-17,7	2,2	5,5	

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

Source : Nova Scotia Association of REALTORS®

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Juin 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de Halifax, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de Halifax			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7,35	7,39	146,4	112,9	209	4,6	69,7	690
	Février	718	7,25	7,29	146,4	113,4	210	4,5	69,7	686
	Mars	712	7,15	7,19	148,2	113,9	209	4,9	69,6	688
	Avril	700	6,95	6,99	148,2	114,8	208	4,9	69,4	693
	Mai	679	6,15	6,65	148,8	116,2	208	5,1	69,2	695
	Juin	710	6,95	7,15	149,4	116,9	208	5,4	69,4	699
	Juillet	710	6,95	7,15	149,8	116,9	208	5,5	69,4	703
	Août	691	6,65	6,85	149,8	116,9	207	5,6	69,1	715
	Septembre	691	6,65	6,85	150,0	116,8	208	5,3	69,1	725
	Octobre	713	6,35	7,20	150,1	115,8	209	5,4	69,6	734
	Novembre	713	6,35	7,20	150,1	114,5	213	5,3	70,5	738
	Décembre	685	5,60	6,75	150,3	113,0	213	5,3	70,7	741
2009	Janvier	627	5,00	5,79	150,4	113,1	214	5,6	71,2	744
	Février	627	5,00	5,79	150,5	113,9	215	5,9	71,6	755
	Mars	613	4,50	5,55	150,5	114,1	216	6,0	71,8	758
	Avril	596	3,90	5,25	150,5	114,7	216	5,9	71,6	759
	Mai	596	3,90	5,25	150,5	115,3	216	5,8	71,7	749
	Juin	631	3,75	5,85		116,0	217	5,9	71,8	748
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	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), 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 2006). 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.

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 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

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 système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi 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 offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez 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 du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 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.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées - Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64157_2009_M07