PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2009

Hausse des mises en chantier prévue pour 2010

Aperçu[1]

Mises en chantier:
2009: 141,900
2010: 164,900

Ventes de: logements existants
2009: 441,300
2010: 445,150

Mises en chantier d'habitations: Après avoir démarré l'année en lenteur, les mises en chantier d'habitations s'accélèreront vers la fin de 2009 et se chiffreront à 141 900 pour l'année. En 2010, la construction résidentielle atteindra 164 900 unités.

Reventes: Les ventes de logements existants par l'entremise du Multiple Listing Service (MLS®) se sont intensifiées depuis le début de 2009. La vigueur de l'activité aux deuxième et troisième trimestres s'explique notamment par la demande qui s'était accumulée durant les deux trimestres précédents; il est donc peu probable qu'elle se maintienne. Elles s'établiront cette année aux alentours de 441 300 unités, un total en hausse par rapport aux 433 990 reventes comptabilisées en 2008. On peut s'attendre à ce qu'en 2010, 445 150 logements environ changent de mains. Ce rythme de croissance ralentira toutefois après 2010.

Prix de revente: Après plusieurs années de solides gains, le prix MLS® moyen s'est tassé, pour se fixer à 303 607 $ en 2008. Dernièrement, il s'est toutefois rétabli : il devrait passer à 312 950 $, en 2009, puis à 324 500 $, en 2010.

Les régions à surveiller

Saskatchewan: La Saskatchewan connaîtra en 2009 une modération des volumes de production, qui se limiteront à 3 600 unités. Néanmoins, son marché du travail plutôt robuste

[1]Ces perspectives sont exposées à un certain degré d'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles et des fourchettes de prévisions; elle décrit aussi les risques susceptibles d'infirmer ces prévisions, le cas échéant. Les données présentées ici sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 1er octobre 2009.

[2]MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Table des matières

2 Perspectives nationales
4 Tendances en bref
5 Rapport spécial: Perspectives d'évolution des mises en chantier de 2009 à 2013
10 Colombie-Britannique
11 Alberta
12 Saskatchewan
13 Manitoba
14 Ontario
15 Quebec
16 Nouveau-Brunswick
17 Nouvelle-Écosse
18 Île-du-Prince-Édouard
19 Terre-Neuve-et-Labrador
20 Tableaux des prévisions

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.

continuera d'attirer des migrants. En 2010, les mises en chantier d'habitations rebondiront au rythme de la reprise économique et se chiffreront à 4 350.

Ontario: La construction résidentielle fléchira en Ontario en 2009 : 47 400 unités seront commencées dans la province cette année. En 2010, la situation s'améliorera nettement, et les volumes de production s'élèveront à 56 500 unités. L'activité ralentira cette année du côté des logements collectifs et elle y augmentera l'an prochain, ce qui se traduira par la mise en chantier de 26 500 unités, en 2009, et de 32 900 unités, en 2010.

Perspectives nationales

En détail

Malgré l'accélération de l'activité observée ces derniers mois, comparativement à la première moitié de 2009, le nombre de logements commencés reculera cette année et s'établira à 141 900, alors qu'il était de 211 056, en 2008. Les mises en chantier d'habitations s'accroîtront, en 2010, et atteindront 164 900 unités avec l'amélioration de la conjoncture. Vu l'incertitude économique qui règne à l'heure actuelle, nous avons examiné une variété de scénarios économiques avant d'arrêter des fourchettes prévisionnelles pour le rythme de la construction cette année et l'an prochain. Nous nous attendons donc à ce que le nombre de logements commencés se situe entre 138 000 et 146 000, en 2009, et entre 135 000 et 190 000, en 2010.

Au premier semestre de 2009, les mises en chantier d'habitations ont diminué dans la plupart des provinces, mais on observe un début de reprise de l'activité, qui devrait se confirmer d'ici la fin de l'année et en 2010. Néanmoins, selon les prévisions, un repli de la construction résidentielle touchera les dix provinces du Canada en 2009. En 2010, la courbe de croissance sera de nouveau ascendante dans presque toutes les provinces, et l'Ouest canadien affichera le plus grand élan.

La production de maisons individuelles augmentera en 2010

La forte appréciation des prix des maisons individuelles ces dernières années a modéré la demande pour ce type d'habitation et renforcé la popularité des logements collectifs moins coûteux. L'incertitude économique qui s'est répandue à la fin de 2008 et au début de 2009 a contribué au repli de la production de maisons individuelles. Au second trimestre de cette année, le niveau d'activité dans ce segment du marché avait toutefois rebondi dans la plupart des provinces. Au cours de cette année et l'an prochain, cette tendance devrait se maintenir, dans la mesure où le tassement des prix des maisons individuelles rendra ces dernières à nouveau plus attrayantes. Après s'être replié à 70 350, en 2009, le nombre de maisons individuelles mises en chantier s'accroîtra en 2010, jusqu'à atteindre 79 700.

Dans l'ensemble, les constructeurs continueront de couler un nombre croissant de fondations de maisons individuelles durant la deuxième moitié de 2009, et, en 2010, toutes les provinces bénéficieront d'un regain d'activité dans ce segment du marché. En Colombie-Britannique, où la progression de l'emploi devrait être la plus vive au Canada, le volume des maisons individuelles commencées affichera la plus forte ascension en pourcentage au pays en 2010 et s'établira à 8 400 unités.

La production croîtra aussi du côté des collectifs en 2010

À l'instar de ce que l'on a pu observer dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier de logements collectifs (maisons en rangée, jumelés et appartements) se sont amoindries de janvier à juin 2009, mais elles connaîtront un essor d'ici la fin de l'année. Les constructeurs couleront les fondations d'environ 71 550 logements collectifs en 2009, et ils augmenteront leur cadence jusqu'à produire 85 200 unités en 2010, en réponse à la demande accrue engendrée par la reprise de l'économie et de l'emploi.

La plupart des provinces accuseront un recul au niveau de la production de logements collectifs en 2009, tandis qu'en 2010, elles verront presque toutes la construction de ce type d'habitation s'intensifier.

Les ventes MLS® s'affermissent

Les ventes de logements existants conclues par l'entremise du MLS® ont établi un record en 2007, mais elles ont ensuite régressé en 2008. Depuis janvier de cette année, cependant, le nombre des reventes a bondi de plus de 60,4 % : il a atteint en août un niveau annuel, corrigé des variations saisonnières, de 507 804 unités, résultat qui est comparable aux sommets exceptionnels de 2006 et 2007. Cette vigoureuse activité – qui a peu de chances de se maintenir – s'explique, entre autres, par la demande qui s'est accumulée durant les deux trimestres précédents. Les ventes de logements existants vont plutôt retrouver un niveau qui cadre davantage avec le rythme d'amélioration de la conjoncture économique. Leur nombre s'établira donc à 441 300 cette année et à

445 150, en 2010. Pour les reventes, comme pour les mises en chantier d'habitations, nous avons établi des fourchettes de prévisions en tenant compte d'une variété de scénarios économiques. Le nombre des ventes enregistrées au MLS® se situera, selon nos prévisions, entre 437 000 et 453 500, en 2009, et entre 415 000 et 460 000, en 2010.

Vendeur, le marché favorise l'augmentation des prix

Au début de l'année, le marché de la revente était favorable aux acheteurs un peu partout au Canada. À la fin de 2008, sous l'effet conjugué du repli des ventes et de l'accroissement des nouvelles inscriptions, quantité de marchés clairement favorables aux vendeurs depuis quelques années avaient basculé et s'étaient mis à favoriser les acheteurs. Cependant, ces derniers mois, les nouvelles inscriptions de logements existants se sont amoindries, alors que le rythme des ventes s'est accéléré. De ce fait, bon nombre de marchés sont en voie de s'équilibrer, voire de favoriser les vendeurs, situation qui se maintiendra en 2010 et continuera d'étayer la montée des prix des habitations.

Le revirement de situation sur les marchés, ainsi que l'évolution de la répartition géographique des ventes auront un effet sur les prévisions relatives au prix MLS® pour l'ensemble du pays. En 2008, les ventes dans les marchés de l'habitation les plus coûteux du pays ont reculé plus rapidement qu'ailleurs, ce qui s'est traduit par une très nette baisse du prix MLS® moyen sur l'ensemble du Canada. Toutefois, depuis quelques mois, cette tendance s'est inversée, avec pour conséquence que les prix ont grimpé aux deuxième et troisième trimestres de 2009. Le prix MLS® moyen au Canada gagnera 3,1 % en 2009, pour s'établir à 312 950 $, puis il progressera de 3,7 %, en 2010, pour atteindre 324 500 $.

Les facteurs pouvant infirmer les prévisions

Vu l'incertitude économique, il importe de bien saisir les facteurs pouvant infirmer les prévisions. Advenant que la reprise économique stagne dans les 12 prochains mois, et que le ralentissement mondial se prolonge, l'activité économique au Canada risquerait de se trouver plus engourdie encore, ce qui pourrait réduire la demande de logements.

En revanche, si l'économie se revigorait plus rapidement que prévu, notamment sous l'influence des mesures de stimulation, la croissance de l'emploi pourrait dépasser les attentes. On pourrait dans pareil cas assister à une recrudescence du mouvement d'accession à la propriété, avec ce qui s'ensuit de pressions haussières sur le marché de l'habitation.

En tenant compte de ces facteurs, nous prévoyons que le nombre de mises en chantier d'habitations se situera entre 138 000 et 146 000 en 2009 et entre 135 000 et 190 000 en 2010. Le nombre de ventes de logements existants se fixera vraisemblablement entre 437 000 et 453 500 cette année et entre 415 000 et 460 000 l'an prochain.

Tendances influant sur l'habitation

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

La migration

Le solde migratoire, qui s'obtient en soustrayant le nombre d'émigrants du nombre d'immigrants, devrait diminuer en 2009 et s'établir aux alentours de 263 000 personnes. Il a progressé depuis deux ans, mais il devrait fléchir cette année, sous l'effet conjugué du ralentissement de l'économie comme de l'emploi et de l'incertitude économique généralisée. En 2010, le solde migratoire, en hausse, passera à 273 000 personnes environ et stimulera la demande de logements.

L'emploi et le revenu

Un grand nombre d'emplois ont été perdus au cours du premier semestre de 2009. Il ressort toutefois des données mensuelles que l'emploi se contracte de moins en moins rapidement et qu'il a même augmenté en août et en septembre, période qui a vu la création de près de 60 000 postes. Nous prévoyons que l'emploi se repliera de 1,6 % en 2009, mais qu'il avancera de 0,8 % en 2010. Le taux de chômage s'établira à 8,3 % cette année et à 8,5 % l'an prochain.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur la construction résidentielle

Les taux hypothécaires	L'évolution des taux hypothécaires est difficile à prévoir en raison de la volatilité des conditions économiques. On peut toutefois s'attendre à ce que les taux demeurent stables cette année et qu'ils s'accroissent graduellement en 2010. Les taux hypothécaires resteront exceptionnellement bas en regard du passé.
L'emploi	La situation de l'emploi devrait être moins bonne en 2009 en raison du ralentissement économique. Elle devrait toutefois s'améliorer en 2010, grâce notamment à une conjoncture plus avantageuse.
Le revenu	Ces dernières années, le resserrement du marché du travail a favorisé une forte croissance du revenu personnel. La détente de ce marché en 2009 se traduira par une plus lente progression des salaires et du revenu. En 2010, le revenu augmentera à un rythme plus soutenu, à l'instar de l'activité économique.
Le solde migratoire	Selon les prévisions, le solde migratoire diminuera par rapport au sommet qu'il avait atteint en 2008, mais il restera relativement élevé. L'amélioration du marché de l'emploi favorisera une hausse de la migration nette en 2010.
L'accroissement naturel de la population	Le faible taux de natalité contribue plus que toute autre chose à ralentir l'accroissement naturel de la population (qui correspond à l'excédent des naissances sur les décès), ce qui modérera la demande d'habitations neuves à moyen et à long terme.
Le marché de la revente	Les ventes de logements existants ont rebondi en 2009, avec pour conséquence que le marché de la revente, jusque-là acheteur, est devenu vendeur. Bien que le nombre de ventes devrait diminuer relativement aux niveaux quasi-record enregistrés aux deuxième et troisième trimestres de 2009, les conditions favorables aux vendeurs exerceront des pressions à la hausse sur les prix des habitations en 2009 comme en 2010.
Les taux d'inoccupation	Les modestes volumes de construction de logements locatifs et la concurrence de plus en plus vive livrée par les habitations en copropriété seront en partie neutralisés par la demande de logements locatifs. Les taux d'inoccupation dans les grandes agglomérations urbaines du Canada demeureront relativement stables cette année et l'an prochain.

Rapport spécial: Perspectives d'évolution des mises en chantier de 2009 à 2013

Les perspectives du marché de l'habitation sont plus optimistes à l'aube de 2010. On peut s'attendre à ce que la reprise économique à l'échelle mondiale ait, à long terme, des retombées positives sur l'économie et sur le secteur du logement au Canada. De ce fait, la construction résidentielle reprendra graduellement, à mesure que les moteurs du marché retrouveront leur effet stimulant et que la demande d'habitations reflètera mieux les facteurs démographiques fondamentaux.

Le nombre de logements commencés devrait décroître en comparaison des niveaux quasi-record qu'il avait atteint ces dernières années pour s'établir à 141 900 en 2009. L'activité globale se ressent du ralentissement économique de 2008-2009, qui a miné le marché de l'emploi. Dorénavant, le rythme de production devrait s'aligner davantage sur celui de la formation des ménages et les mises en chantier d'habitations devraient s'accroître jusqu'à atteindre 187 000 unités, en 2013.

La conjoncture économique et démographique devrait s'améliorer

Après le ralentissement économique de 2009, on peut s'attendre à ce que le PIB canadien progresse en 2010 d'un pourcentage variant entre 1,5 et 3,2 %. Les taux d'intérêt exceptionnellement bas et les mesures de stimulation financière prises par tous les ordres de gouvernement entraîneront une reprise vigoureuse, en 2011, laquelle se traduira par un bond du PIB de l'ordre de 3,0 à 4,5 %. De 2012 à 2013, la croissance moyenne du PIB devrait se fixer entre 2,5 et 3,5 %. On s'attend à ce que l'expansion de l'emploi soit restreinte en 2009 et en 2010, mais qu'elle devienne plus robuste à moyen terme pour se situer en moyenne entre 1,2 et 2,0 % par année, de 2011 à 2013.

La Banque du Canada a ramené son taux cible du financement à un jour de 4 %, au début de 2008, à 0,25 %, en avril 2009. On s'attend à ce que taux soit maintenu jusqu'au milieu de 2010. Cette mesure a aidé à contrer les effets du ralentissement économique mondial en 2009 et elle ouvrira la voie à une croissance plus importante à partir de 2010. Les taux d'intérêt à court comme à long terme resteront assez stables en 2009, mais l'an prochain, ils recommenceront à monter petit à petit. Les taux hypothécaires à plus long terme, notamment ceux des prêts à taux fixe d'une durée de cinq ans, demeureront exceptionnellement bas, mais ils augmenteront graduellement entre 2010 et 2013.

La croissance démographique, important moteur de la demande de logements à plus long terme, est en grande partie alimentée par l'immigration. En 2009, le solde migratoire devrait régresser en comparaison du niveau record de près de 281 000 personnes qu'il avait atteint l'année dernière pour s'établir à environ 263 000. À mesure que les perspectives s'amélioreront, de 2010 à 2013, le solde migratoire devrait remonter, ce qui aidera à stimuler l'expansion démographique et la formation des ménages. Cette évolution étayera les mises en chantier d'habitations jusqu'en 2013.

Le rythme de la construction continuera de s'accorder avec le taux global de formation des ménages

Les mises en chantier d'habitations devraient augmenter au gré de la reprise économique. En 2011, le nombre de logements commencés devrait tout juste dépasser 174 000, tandis que l'année suivante, il sera un peu plus élevé, passant à 176 000. Enfin, nous prévoyons qu'en 2013, les constructeurs couleront les fondations de quelque 187 000 habitations.

On peut s'attendre à des taux hypothécaires extraordinairement bas d'ici la fin de 2009 et en 2010. Ceci contribuera à soutenir le secteur de l'habitation canadien à mesure que la reprise de l'économie s'installera durant l'année à venir.

De 2010 à 2013, les économies du monde entier retrouveront leur vigueur. La faiblesse des taux hypothécaires, dont l'ascension sera graduelle, et l'accélération de la croissance de l'emploi, donneront un essor à la construction résidentielle. Comme le ralentissement du marché de l'habitation aura été de courte durée, il n'y aura pas d'accumulation bien importante en matière de demande refoulée. De ce fait, la production ne retrouvera pas le rythme récent de 200 000 mises en chantier ou plus par année : de 2010 à 2013, elle se maintiendra plutôt dans une fourchette reflétant les facteurs démographiques fondamentaux.

Vu le degré d'incertitude qui continuera manifestement de régner à moyen terme, nos prévisions sur

cet horizon concernant les mises en chantier tiennent compte d'une variété de scénarios. D'un côté, les effets persistants de la crise des marchés financiers et la morosité économique mondiale risquent d'entraver la reprise économique et de contenir le volume de production en deçà des attentes à moyen terme. De l'autre, les vastes mesures de stimulation monétaire et budgétaire instaurées en 2009 pourraient se traduire par des taux de croissance de l'économie et de l'emploi d'un niveau supérieur aux attentes – auquel cas, la construction résidentielle s'avérerait sans doute plus dynamique que prévu. Nous prévoyons donc que le volume des mises en chantier d'habitations se situera entre 142 000 et 201 000 unités, en 2011, entre 143 600 et 203 300 unités, en 2012, et entre 152 400 et 215 000 unités, en 2013.

Colombie-Britannique

Les mises en chantier en Colombie-Britannique s'intensifieront sur quatre ans en comparaison de leurs niveaux plus modérés de cette année et de l'an prochain. Depuis janvier 2009, les constructeurs ont diminué leur production face à l'affaiblissement de la demande causé par le ralentissement économique mondial. Au-delà de 2010, l'amélioration de la conjoncture économique fera toutefois progresser l'emploi de la province et maintiendra le taux de chômage de celle-ci à un niveau inférieur à la moyenne canadienne. Le resserrement du marché du travail attirera des migrants vers la Colombie-Britannique et alimentera la demande, tant sur le marché locatif que sur celui des habitations pour propriétaires-occupants. Le nombre des mises en chantier d'habitations grimpera de 15 200 en 2009 à 31 700 en 2013, un niveau qui cadre mieux avec le rythme de formation des ménages lié à la croissance démographique.

Alberta

En début d'année, l'éventuelle accumulation des stocks suscitait des inquiétudes, ce qui a amené les constructeurs à freiner leur activité. Le repli de la construction a fait diminuer les stocks d'habitations neuves, en particulier ceux des maisons individuelles. L'effet conjugué de l'amoindrissement des stocks et de l'accroissement de la demande favorise une relance de l'activité durant la seconde moitié de l'année. La production dans le segment des maisons individuelles retrouvera dès 2010 son rythme antérieur. Du côté des logements collectifs, la reprise sera toutefois moins rapide : l'activité dans ce segment du marché devrait aussi s'améliorer en 2010, mais elle ne se traduira guère par des gains importants tant que le marché des tours d'habitation en copropriété ne se sera pas rééquilibré. La montée des prix de l'énergie en réponse à la plus forte demande engendrée par la reprise économique mondiale stimulera l'expansion économique de l'Alberta à partir de 2010. Des mouvements migratoires favorables se traduiront par la croissance de la population et par la formation de nouveaux ménages, ce qui continuera d'appuyer la demande de logements et d'attiser la construction résidentielle tout au long de la période prévisionnelle. Les mises en chantier augmenteront de 2009 à 2013, passant de 17 950 à 30 000 unités.

Saskatchewan

La demande accrue de produits de base, contribuera à la progression de l'économie en Saskatchewan, et partant, à celle de la demande de logements. Les constructeurs entameront 2010 sans plus devoir rajuster leur cadence de production pour faciliter l'écoulement de leurs stocks de maisons individuelles, mais ce n'est qu'en début d'année qu'ils verront le nombre de logements collectifs achevés et non écoulés atteindre son point culminant. La croissance démographique, associée à un solde migratoire élevé, stimulera aussi la demande d'habitations durant les cinq années de la période prévisionnelle. Le nombre de logements commencés s'accroîtra, passant de 3 600 en 2009 à 4 800 en 2013.

Manitoba

À mesure que l'emploi retrouvera son dynamisme et que l'on assistera à une plus vive croissance du PIB provincial, la demande de logements se rétablira. Nous prévoyons que les mises en chantier d'habitations augmenteront l'an prochain, après avoir diminué deux années d'affilée. Le faible taux d'inoccupation et la construction d'appartements locatifs appuieront l'activité dans le segment des logements collectifs. La baisse des stocks de maisons individuelles en 2009 et le rééquilibrage du marché de la revente alimenteront l'essor de la construction résidentielle en 2010. Le solde migratoire ira croissant durant la période prévisionnelle, ses gains provenant pour l'essentiel de l'immigration internationale et de l'arrivée de résidents non permanents. La croissance de la population et la formation de nouveaux ménages continueront d'étayer la demande de logements au cours des années visées par les prévisions. Les mises en chantier augmenteront de 4 000 unités en 2009 à 5 000 unités en 2013.

Ontario

Le rythme de la construction résidentielle en Ontario suivra une

tendance ascendante et, d'ici 2011 à 2013, elle cadrera mieux avec les besoins engendrés par la croissance démographique. Le volume de production atteindra 66 500 unités en 2013, comparativement à 47 400 en 2009. Plusieurs facteurs soutiendront les mises en chantier d'habitations. Tout d'abord, l'amélioration des perspectives économiques stimulera le marché du travail et gonflera la demande aussi bien de logements neufs que de logements existants. Les jeunes adultes faisant partie de la génération de « l'écho boom » constitueront une proportion grandissante de la population et l'amélioration de leurs perspectives d'emploi les incitera à quitter le domicile familial et à former leur propre ménage. Un autre facteur qui alimentera la formation des ménages est une immigration accrue. Les immigrants qui se sont installés au Canada ces derniers temps sont de plus en plus enclins à se rendre acquéreurs de leur habitation. Enfin, les stocks d'invendus sur le marché du neuf se sont stabilisés. Les constructeurs ont évité l'écueil d'une production excédentaire : dès lors, à mesure que la demande s'amplifiera, ils devront, pour y satisfaire, intensifier les mises en chantier.

Québec

Au cours des cinq prochaines années, la construction résidentielle au Québec se repliera graduellement jusqu'à se fixer à des niveaux compatibles avec le rythme projeté de formation des ménages. Plusieurs facteurs entrent en jeu à cet égard. Premièrement, le marché de l'emploi du Québec affichera une croissance modeste, notamment en raison du vieillissement de la population. Par ailleurs, le marché de la revente, jusque-là favorable aux vendeurs, se rapprochera de son point d'équilibre, atténuant ainsi la demande d'habitations neuves. Enfin, le recul du taux d'expansion de la population des aînés ayant 75 ans ou plus attendu au cours des prochaines années rendra la construction de résidences pour personnes âgées moins pressante. Le nombre de mises en chantier descendra donc au Québec entre 2009 (43 300) et 2013 (38 000). Malgré ce fléchissement de l'activité, la construction résidentielle restera relativement vive en comparaison de ces dernières années. La situation n'évoluera pas de la même manière dans tous les segments du marché : la demande de maisons individuelles neuves s'alignera vraisemblablement sur l'évolution de la conjoncture économique, tandis que du côté des logements collectifs, ce sont les facteurs démographiques évoqués plus haut qui exerceront une influence dominante.

Nouveau-Brunswick

Le Nouveau-Brunswick continue de jouir de perspectives favorables à long terme. Sa future croissance économique sera comme par le passé largement tributaire des dépenses d'immobilisations, principalement dans le secteur de l'énergie.

Malgré l'incertitude qui continue de peser sur l'économie, les perspectives à long terme pour le Nouveau-Brunswick contiennent des éléments réjouissants, même s'il faudra sans doute attendre plusieurs années avant que l'économie provinciale ne sente les effets de plusieurs des grands chantiers annoncés. Le budget provincial le plus récent pour 2009-2010 a mis l'accent sur la création d'emplois et réservé 1,2 milliard de dollars au financement de programmes d'infrastructure et au soutien des entreprises du Nouveau-Brunswick.

Le déplacement des ménages ruraux vers les villes continuera d'être le principal moteur de la construction résidentielle dans les grandes villes de la province, comme Moncton, Saint John et Fredericton. En général, la population augmentera modestement, alimentée par un certain afflux d'immigrants. Il en résultera une faible hausse de la demande de logements durant la période visée par les prévisions. Le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait s'accroître de 2009 à 2013 et passer de 3 400 à 3 600.

Nouvelle-Écosse

L'expansion économique s'accentuera durant la période prévisionnelle, sous l'effet d'une hausse attendue des investissements dans le secteur de l'énergie et les domaines connexes. Ces investissements donneront un coup de pouce à la croissance de l'économie tant en 2009 qu'en 2010.

Les dépenses de consommation resteront en berne jusqu'en 2010 et ne contribueront donc pas autant à la croissance que d'ordinaire. Plusieurs chantiers de plus petite envergure dans Halifax même devraient toutefois alimenter l'activité ; Halifax reste comme toujours le principal moteur de l'économie provinciale. À moyen terme, les perspectives d'expansion de la Nouvelle-Écosse seront tributaires d'une amélioration de l'activité économique aux États-Unis.

Le nombre de mises en chantier d'habitations dans la province poursuivra sa remontée graduelle durant la période visée par les prévisions : il se fixera à 3 275 unités en 2009 et atteindra 3 600 unités en 2013.

Île-du-Prince-Édouard

L'économie de l'Île continuera de croître modérément de 2009 à 2013.

Les moteurs de l'expansion seront le tourisme, l'agriculture et la pêcherie. La province maintient par ailleurs son appui aux énergies renouvelables, aux technologies de l'information et aux biosciences. L'industrie aérospatiale, dont les activités sont concentrées dans la région de Summerside, continue elle aussi à se développer.

Face au vieillissement de la population et au programme d'immigration adopté par la province, l'agrandissement de la population de l'Île devrait par ailleurs se poursuivre. Charlottetown et Summerside seront les noyaux de la croissance, à mesure que les préférences des acheteurs continuent de se déplacer des maisons individuelles vers un assortiment incluant non seulement ce type d'habitation, mais aussi les logements collectifs, y compris les copropriétés, les jumelés et les maisons en rangée. Le volume de la production résidentielle augmentera légèrement d'ici 2013, jusqu'à se fixer à 750 unités.

Terre-Neuve-et-Labrador

L'exploitation des sources d'énergie et des mines restera la principale source d'expansion économique, comme en témoigne la récente mise en chantier d'une usine de transformation du nickel d'envergure à Long Harbour, dont la construction coûtera 2,2 milliards de dollars.

Les pertes démographiques se modéreront durant la période à l'étude, grâce à l'amélioration de la conjoncture économique. Les taux d'accroissement naturel et démographique actuels de la population devraient limiter le potentiel de progression de la demande d'habitations. Toutefois, la réalisation présente ou à venir de différents grands projets d'immobilisations contribuera à entretenir le dynamisme de la construction résidentielle durant la période prévisionnelle.

La demande croissante venant des personnes âgées, le resserrement du marché locatif, l'intérêt de plus en plus marqué pour les bâtiments résidentiels de densité moyenne et les initiatives du gouvernement en matière de logement abordable devraient contenir tout repli de la construction dans le segment des collectifs au cours des années visées par les prévisions. On peut en fait s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier d'habitations augmente, passant de 2 900 en 2009 à 3 200 en 2013.

Tableau complémentaire : Sommaire des mises en chantier provinciales
(unités et variation annuelle)

	2008	2009(P)	2010(P)	2011(P)	2012(P)	2013(P)
T.N.	**3 261**	**2 900**	**3 000**	**3 050**	**3 100**	**3 200**
%	23,1	-11,1	3,4	1,7	1,6	3,2
Î.-P.-É.	**712**	**740**	**725**	**735**	**740**	**750**
%	-5,1	3,9	-2,0	1,4	0,7	1,4
N.-É.	**3 982**	**3 275**	**3 500**	**3 525**	**3 550**	**3 600**
%	-16,2	-17,8	6,9	0,7	0,7	1,4
N.-B.	**4 274**	**3 400**	**3 525**	**3 550**	**3 575**	**3 600**
%	0,8	-20,4	3,7	0,7	0,7	0,7
QC	**47 901**	**43 300**	**43 000**	**40 000**	**39 000**	**38 000**
%	-1,3	-9,6	-0,7	-7,0	-2,5	-2,6
ONT.	**75 076**	**47 400**	**56 500**	**63 500**	**60 500**	**66 500**
%	10,2	-36,9	19,2	12,4	-4,7	9,9
MAN.	**5 537**	**4 000**	**4 800**	**5 200**	**5 200**	**5 000**
%	-3,5	-27,8	20,0	8,3	0,0	-3,8
SASK.	**6 828**	**3 600**	**4 350**	**4 500**	**4 700**	**4 800**
%	13,7	-47,3	20,8	3,4	4,4	2,1
ALB.	**29 164**	**17 950**	**22 000**	**24 000**	**27 000**	**30 000**
%	-39,7	-38,5	22,6	9,1	12,5	11,1
C.-B.	**34 321**	**15 200**	**23 400**	**26 300**	**29 000**	**31 700**
%	-12,4	-55,7	53,9	12,4	10,3	9,3
CAN*	**211 056**	**141 900**	**164 900**	**174 360**	**176 365**	**187 150**
%	-7,6	-32,8	16,2	5,7	1,1	6,1

SOURCE : SCHL.

(P) prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 138 000 et 146 000 unités pour 2009, entre 135 000 et 190 000 unités pour 2010, entre 142 000 et 201 000 unités pour 2011, entre 143 600 et 203 300 unités pour 2012 et entre 152 400 et 215 000 unités pour 2013.

Colombie-Britannique

Aperçu

Le raffermissement de l'économie intérieure se traduira par des emplois additionnels, de même que par une intensification de la construction et de la rénovation résidentielles. La plupart des secteurs enregistreront des gains au chapitre de l'emploi. Comme la reprise mondiale rehausse les prix de l'énergie, la création d'emplois suivra dans les parties de la province riches en ressources naturelles. Le nouvel essor des exportations sera toutefois tempéré par la valeur élevée du dollar canadien. La tenue des Jeux olympiques d'hiver de 2010 en Colombie-Britannique stimulera le tourisme et les ventes au détail. L'emploi dans le secteur des services augmentera en réponse à la demande accrue d'une population grandissante.

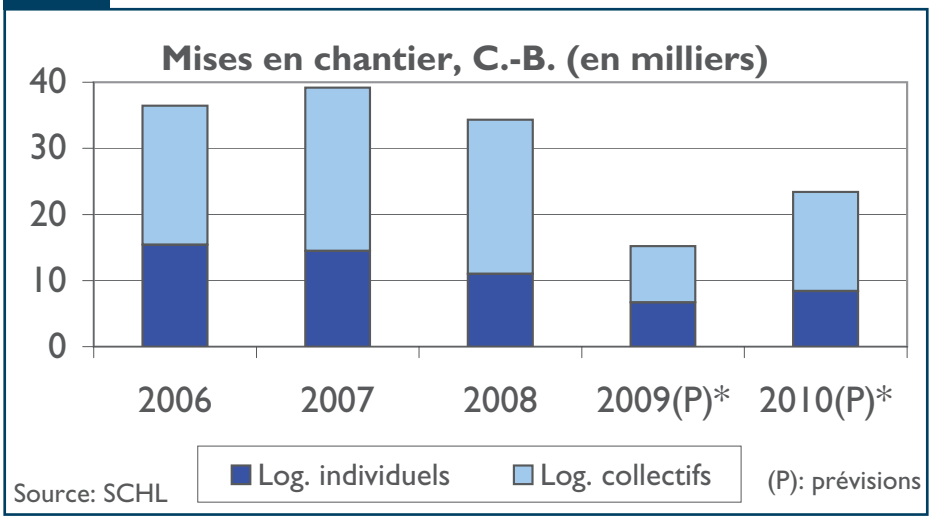
Le nombre de maisons individuelles et de maisons en rangée neuves prêtes à être occupées diminuera. Le fléchissement des mises en chantier de logements depuis le début de 2009 a limité l'accumulation d'unités nouvellement achevées et inoccupées. À l'avenir, lorsque la baisse des stocks sur le marché du neuf comme sur celui de la revente aura raffermi les prix, les constructeurs réagiront en accélérant la cadence.

En 2009, les mises en chantier d'habitations se chiffreront à 15 000 environ, et en 2010, leur nombre progressera jusqu'aux alentours de 23 400. La nouvelle vigueur de la construction de logements individuels et collectifs rapprochera le volume de production d'habitations de sa moyenne décennale, sans toutefois l'égaler.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La tendance ascendante des mises en chantier de logements individuels se maintiendra l'an prochain, vu que l'offre sur le marché de la revente ne suffira pas à répondre aux besoins des acheteurs. Il se commencera environ 6 700 unités dans ce segment du marché en 2009, et 8 400, en 2010.

Figure 1



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 15 200 pour 2009 et de 23 400 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 14 850 et 15 600 pour 2009, et entre 20 200 et 26 800 pour 2010.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction d'appartements en copropriété prendra de l'ampleur l'an prochain. Les promoteurs mettront de l'avant des ensembles de moindre envergure, dont la construction aura lieu en plusieurs étapes. Quelques tours plus grandes seront également commencées qui satisferont la demande des consommateurs visant des formes d'habitation moins coûteuses, à plus forte densité. En 2009, la production de logements collectifs se fixera à 8 500 unités et en 2010, elle atteindra 15 000 unités.

Reventes: Les bas taux hypothécaires et les prix réduits des habitations ont commencé à ramener les acheteurs sur le marché de la revente vers le milieu de 2009. Le nombre de logements vendus par l'entremise du MLS® progressera l'an prochain, parallèlement à la croissance de l'emploi et de la population. Près de 77 400 logements changeront de mains en 2009 et le volume des transactions sur le marché de la revente atteindra 83 000, en 2010.

Prix: Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui mesure l'offre en comparaison de la demande de logements existants, se stabilisera l'année prochaine, du fait que les ventes s'accéléreront et que les prix accrus des habitations susciteront une montée du nombre d'inscriptions. Les conditions du marché seront soit favorables aux vendeurs, soit équilibrées. Le prix MLS® moyen montera légèrement, passant de 452 000 $, en 2009, à 460 000 $, en 2010.

Alberta

Aperçu

L'ascension des prix de l'énergie observée cette année, et qui devrait perdurer, engendrera une recrudescence de l'activité économique en Alberta en 2010. Le prix du pétrole, qui semble avoir touché son point le plus bas au début de 2009, était remonté en août à 70 $ US le baril. Le relèvement des prix, de même qu'une réduction des coûts de production, scelleront la faisabilité de l'exploitation des sables bitumineux et stimuleront l'exploitation pétrolière.

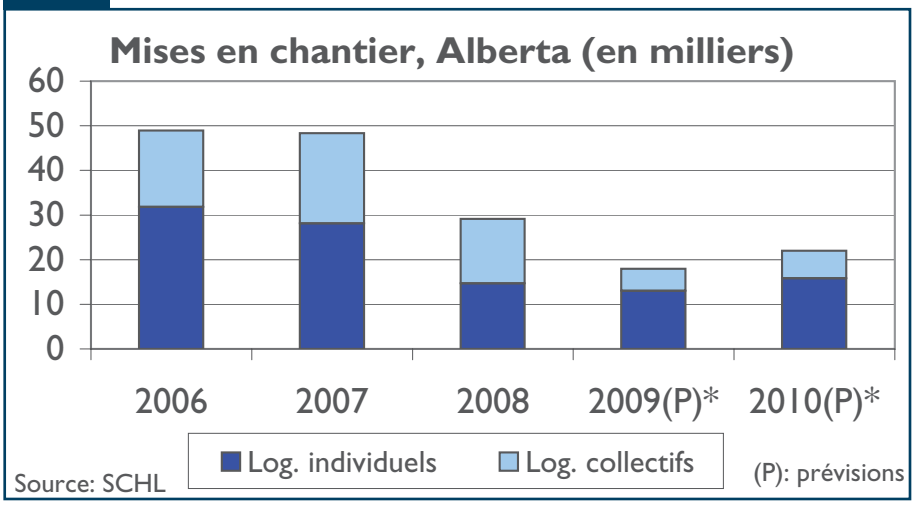
Un autre secteur primordial pour la province est celui du gaz naturel, dont les prix en août avaient cédé 60 % en glissement annuel. Face à cette baisse des prix, à l'affaiblissement de la demande et au gonflement des stocks, l'industrie a diminué sa production et ses activités d'exploration. Ceci étant dit, le taux d'accumulation des stocks de gaz naturel commence à plafonner. L'effet de ce plafonnement dépendra du rythme auquel les prix remonteront en 2010.

Le solde migratoire était en baisse en milieu d'année, vu que l'affaiblissement du marché du travail a rendu la province moins attirante aux yeux des résidents non permanents et des migrants internationaux. Il devrait se redresser en 2010, grâce à l'expansion de l'économie de l'Alberta et à l'amélioration de son marché de l'emploi. Le marché de l'habitation bénéficiera à son tour d'une reprise et terminera l'année avec un volume de production de près de 18 000 unités en 2009 et 22 000 unités en 2010.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de maisons individuelles fait face à de meilleurs lendemains, grâce à l'intensification de la demande, à la diminution de l'offre et au resserrement des conditions du marché. On assistera durant la seconde moitié de 2009 à une rapide accélération du rythme de production par rapport à celui observé au cours des six premiers mois de l'année. Sur l'ensemble de 2009, les constructeurs produiront 13 050 maisons individuelles, contre 15 800 en 2010.

Figure 2



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 17 950 pour 2009 et de 22 000 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 17 525 et 18 400 pour 2009, et entre 17 300 et 25 950 pour 2010.

Mises en chantier, logements collectifs: En 2009, les constructeurs de logements collectifs ont axé leurs efforts sur la réduction de l'offre, ce qui s'est traduit par un net repli du nombre d'unités commencées dans ce segment du marché. Les stocks se sont de ce fait accumulés plus lentement, tant et si bien qu'ils pourraient atteindre leur sommet avant la fin de l'année. Après deux années de fléchissement consécutives, la construction de collectifs s'accélérera en 2010, mais son niveau restera faible par rapport à ce que l'on pouvait observer il n'y a pas si longtemps. Il se commencera environ 4 900 logements collectifs en 2009 et 6 200 en 2010.

Reventes: Le marché de la revente s'est rapproché de son point d'équilibre durant la deuxième moitié de 2009, à mesure que la demande s'est rétablie sous l'influence d'une plus grande abordabilité de l'habitation et des bas taux hypothécaires. Le nombre des ventes comptabilisées au MLS® passera d'environ 56 800 en 2009 à près de 62 000 en 2010.

Prix: L'amenuisement de l'offre d'habitations à vendre et l'intensification de la demande ont rééquilibré bien des marchés et exercé des pressions à la hausse sur les prix. Le prix MLS® moyen s'est fixé à son point le plus bas en janvier 2009, soit 321 655 $, avant de s'établir à 343 727 $ en août. La meilleure conjoncture du marché favorisera une progression continue des prix. L'essor observé à l'heure actuelle se poursuivra en 2010 : le prix moyen annuel de 339 000 $, enregistré en 2009, montera l'an prochain à 354 000 $.

Saskatchewan

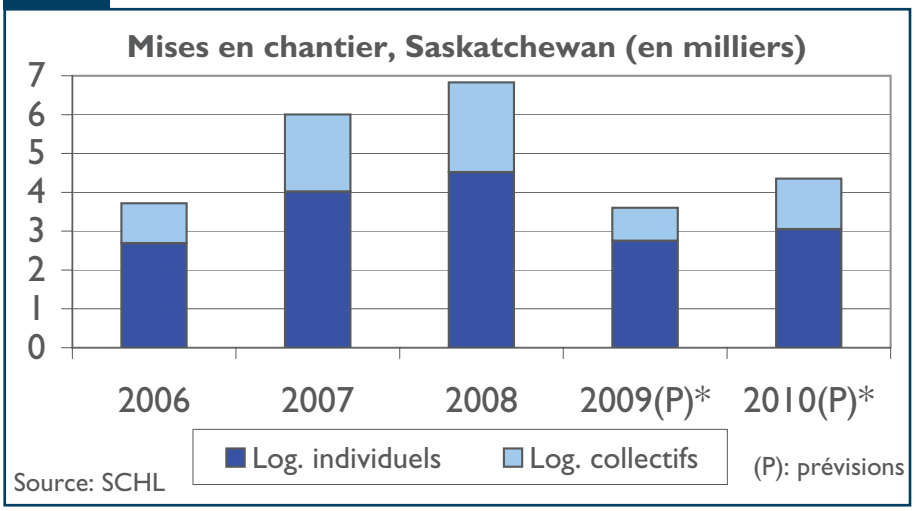
Aperçu

La baisse du cours des produits de base intervenue cette année s'est ressentie sur les investissements et l'emploi, limitant les dépenses de consommation. L'économie de la Saskatchewan stagnera donc en 2009, avant de reprendre 2,1 % d'expansion en 2010. Le taux de chômage, en hausse, devrait plafonner au début de 2010, puis redescendre pour s'établir à 5,3 %.

Dans le secteur des ressources naturelles, le repli du cours du pétrole et du gaz naturel a freiné les opérations de forage. Par ailleurs, le cours de la potasse, qui avait atteint un sommet à la fin de 2008, suit une courbe descendante depuis le début de 2009. Par conséquent, les investissements et l'emploi dans l'industrie de la potasse ont diminué. À mesure que la reprise économique mondiale s'installera, les cours des produits de base remonteront et aideront à stimuler l'expansion économique de la Saskatchewan en 2010.

Les tendances migratoires ont comme par le passé engendré la création de nouveaux ménages. En milieu d'année, le solde migratoire affichait une progression de près de 40 % en glissement annuel. L'essentiel de ces gains est attribuable au flux de migrants internationaux et de résidents non permanents, lesquels, ensemble, représentent plus de quatre nouveaux arrivants sur cinq en Saskatchewan. Le solde migratoire interprovincial, toujours positif, a ajouté 1 095 personnes à la population de la province en milieu d'année. Le solde migratoire global devrait s'accroître légèrement en 2010 et continuer d'alimenter la demande d'habitations.

Figure 3



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 600 pour 2009 et de 4 350 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 400 et 3 800 pour 2009, et entre 3 850 et 4 800 pour 2010.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Les mises en chantier de logements individuels fléchiront en 2009 pour se limiter à 2 750 unités, mais elles s'intensifieront en 2010 pour se chiffrer à 3 050. Une baisse d'activité et un rythme d'écoulement régulier dans ce segment du marché cette année ont nettement réduit l'offre, ce qui ouvre la voie à un rebond de la construction en 2010. La demande a aussi été attisée par de modestes gains, voire parfois une régression, au chapitre des prix en regard des récentes années.

Mises en chantier, logements collectifs: Le nombre de logements collectifs commencés descendra à 850 en 2009, puis il remontera à 1 300 en 2010. Bien que le repli des mises en chantier ait permis de réduire les stocks dans ce segment du marché à Saskatoon, l'activité comme l'offre du côté des collectifs se sont accrues à Regina.

Reventes: Les ventes MLS® en Saskatchewan s'accéléreront cette année et porteront sur 10 300 unités. En 2010, leur cadence croîtra à nouveau et près de 11 000 unités changeront de mains. Les acheteurs sont redevenus actifs sur le marché au troisième trimestre de 2009, attirés par les bas taux hypothécaires, la moindre ascension des prix et l'abondance du choix qui s'offrait à eux.

Prix: Le prix MLS® moyen augmentera en 2009 et 2010, mais à un rythme bien inférieur au taux de progression à deux chiffres enregistré en 2007 et en 2008. Bien que le volume d'inscriptions courantes s'amenuise dans les principaux centres urbains de la Saskatchewan, il demeure important et aiguise la concurrence que se livrent les vendeurs. Cette situation sera garante d'un léger renchérissement des habitations, qui se vendront en moyenne 233 000 $, en 2009, et 239 000 $, en 2010.

Manitoba

Aperçu

Le Manitoba verra son économie prendre 2,0 % d'expansion en 2010, alors qu'elle se sera contractée de 0,5 % en 2009. Au-delà des nombreux travaux d'immobilisations en cours à l'heure actuelle, l'expansion résultera de la nouvelle vigueur des ventes au détail et d'une plus grande rentabilité du secteur des mines. Les fabricants d'autobus et les firmes aérospatiales de la région braveront par ailleurs les difficultés qui pèsent sur le secteur manufacturier. Plusieurs chantiers hydroélectriques susciteront de nouvelles dépenses d'infrastructure, tandis que le niveau élevé des nappes phréatiques de la province favorisera l'accroissement des exportations d'hydroélectricité.

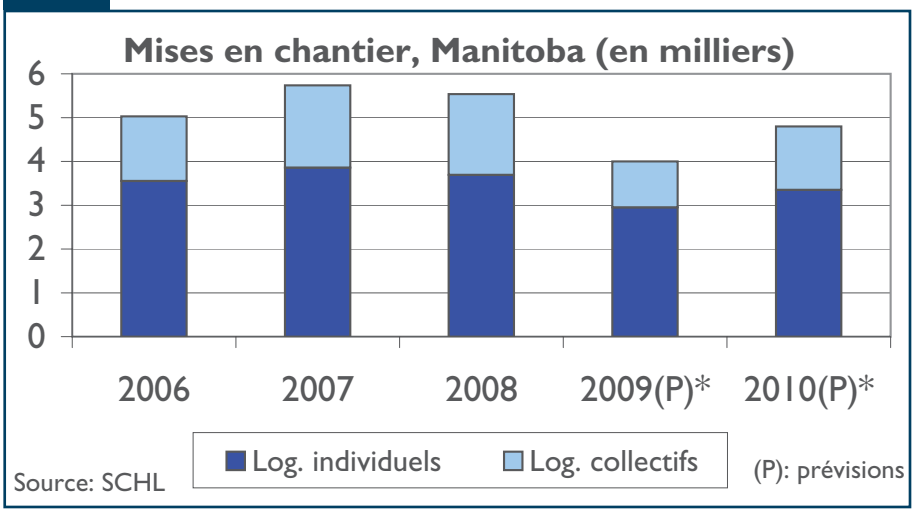
Le nombre d'immigrants que le Manitoba accueillera restera proche des niveaux records de ces dernières années, ce qui appuiera la demande d'habitations. Le marché du travail du Manitoba, toujours l'un des plus attrayants du pays, bénéficiera de l'amélioration de la conjoncture économique en 2010. Durant les années visées par les prévisions, le solde migratoire contribuera davantage à la formation des ménages que la croissance naturelle de la population.

Il y aura 4 000 mises en chantier en 2009, puis 4 800 en 2010.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: En 2009, 2 950 unités seront mises en chantier dans ce segment du marché. Les stocks de logements existants reculeront d'ici la fin de l'année, ce qui stimulera la production de maisons individuelles l'an prochain. La persistance des bas taux d'intérêt et l'amélioration de la conjoncture économique entraîneront en 2010 une accélération des mises en chantier, qui seront au nombre de 3 350.

Figure 4



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 4 000 pour 2009 et de 4 800 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 800 et 4 250 pour 2009, et entre 4 300 et 5 300 pour 2010.

Mises en chantier, logements collectifs: Les stocks de logements collectifs achevés et inoccupés ont diminué après avoir culminé au printemps. Leur régression sera propice à une intensification de la construction en 2010. La persistance des bas taux d'inoccupation dans l'ensemble de la province stimulera aussi la construction de logements locatifs l'an prochain. D'ici la fin de 2009, alors même que les niveaux des stocks se modéreront, les mises en chantier de copropriétés resteront faibles. Il devrait se commencer 1 050 logements collectifs en 2009 et 1 450 en 2010.

Reventes: Au Manitoba, le marché de la revente a donné lieu à un nombre croissant de transactions en 2009. Un taux d'accroissement démographique exceptionnellement élevé appuiera le marché de la revente d'ici la fin de l'année. En 2009, 12 750 logements devraient changer de mains et en 2010, 13 200.

Prix: Les prix ont subi des pressions à la hausse sous l'influence d'une baisse des nouvelles inscriptions et d'une multiplication des ventes. Le prix MLS® moyen s'établira à 201 600 $ en 2009. En 2010, le taux de progression des prix demeurera supérieur à l'inflation, et le prix MLS® moyen atteindra 207 600 $.

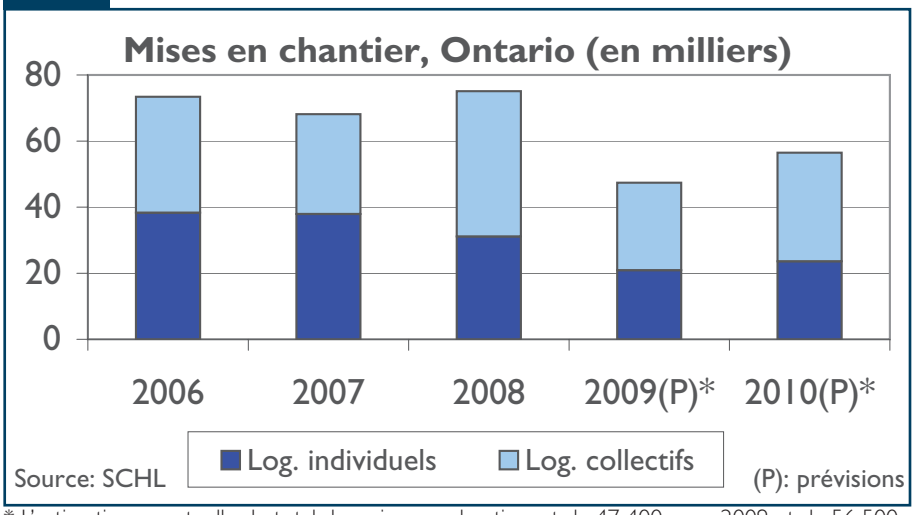
Ontario

Aperçu

L'économie de l'Ontario retrouvera graduellement de sa vigueur d'ici la fin de l'année, et elle croîtra de 2,2 % en 2010. Une reprise durable en Ontario suppose une amélioration des dépenses des entreprises et des consommateurs aux États-Unis, de même qu'une accélération des exportations de la province, qui représentent une grande part (55 %) de son PIB. Parallèlement, les ristournes offertes aux consommateurs américains pour l'acquisition d'habitations et de véhicules automobiles aideront à stabiliser la production dans deux secteurs clés pour l'Ontario, la foresterie et la construction automobile. Le climat de l'emploi sera tempéré en 2009, mais il ressort de récentes enquêtes sur les perspectives des entreprises que les employeurs s'attendent à un regain d'intérêt pour leurs produits. On peut s'attendre à une reprise graduelle des marchés du travail ontariens, à mesure que les entreprises agiront en 2010 pour renflouer leurs stocks. Le plus grand dynamisme de ces marchés en 2010 viendra aussi étayer l'expansion économique de la province.

Malgré un lent début d'année, la construction résidentielle en Ontario se raffermira en 2009 jusqu'à atteindre 47 400 unités, et son volume de production passera à 56 500 unités en 2010. L'amélioration graduelle de l'économie provinciale, l'assainissement du marché financier et le recul des stocks d'habitations neuves favoriseront la croissance des mises en chantier d'habitations l'an prochain. Néanmoins, une moindre demande refoulée et des dépenses de consommation plus prudentes attribuables au niveau modéré de l'emploi et aux faibles gains réalisés au chapitre du revenu personnel freineront le marché de l'habitation ontarien. Le rythme des mises en chantier d'habitations s'adaptera davantage à la demande déterminée par des facteurs démographiques d'ici 2011.

Figure 5



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 47 400 pour 2009 et de 56 500 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 46 250 et 48 700 pour 2009, et entre 45 400 et 65 500 pour 2010.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Les mises en chantier de logements individuels ont commencé à reprendre de la vigueur et continueront d'augmenter jusqu'au milieu de 2010. Elles seront au nombre de 20 900 cette année et de 23 600 l'an prochain, grâce à l'amélioration de la conjoncture économique et à la diminution des stocks. Face à l'ascension des prix des logements et des charges de remboursement hypothécaire, la demande d'habitations haut de gamme fléchira durant la seconde moitié de 2010.

Mises en chantier, logements collectifs: L'activité dans le segment des collectifs s'intensifiera jusqu'à atteindre la production de 26 500 unités cette année et de 32 900 unités en 2010. Les logements ainsi commencés seront surtout des jumelés et des maisons en rangée, deux types d'habitations qui représentent un choix plus abordable, en particulier en période d'escalade des prix. L'effet conjugué d'une accumulation d'appartements vendus dont la construction n'a pas encore commencé et d'un faible taux d'inoccupation des appartements locatifs stimulera aussi la production de logements collectifs.

Reventes: En Ontario, on assiste depuis le début de l'année à un formidable essor des ventes de logements existants. Le volume des reventes s'établira à 183 900 unités en 2009, soit à un niveau équivalent à celui enregistré en 2008. La vigueur de l'activité observée au cours des derniers trimestres s'explique en partie par la plus grande abordabilité des habitations. De plus, les acquéreurs potentiels qui avaient reporté leurs décisions d'achat à l'aube du ralentissement économique mondial l'automne dernier passent désormais à l'action. L'actuel rythme des reventes ne pourra vraisemblablement pas se maintenir, mais s'atténuera plutôt pour finir par mieux cadrer avec les facteurs économiques fondamentaux. Les transactions sur le marché de la revente vont se stabiliser et porter sur 175 250 unités en 2010.

Prix: Favorable aux acheteurs au début de 2009, les marchés de la revente ontariens se sont resserrés et ont commencé à se rapprocher de leur point d'équilibre. Le prix MLS® sera en hausse en Ontario : il atteindra 314 550 $ cette année, puis 326 800 $, l'année prochaine.

Québec

Aperçu

Grâce à l'amélioration de la conjoncture à l'échelle du globe et du pays, l'économie du Québec commencera à se rétablir vers la fin de cette année. La consommation intérieure donne déjà des signes de reprise. L'expansion économique du Québec sera de l'ordre de 2,1 % en 2010, et le taux de progression de l'emploi remontera pour atteindre cette même année 0,7 %.

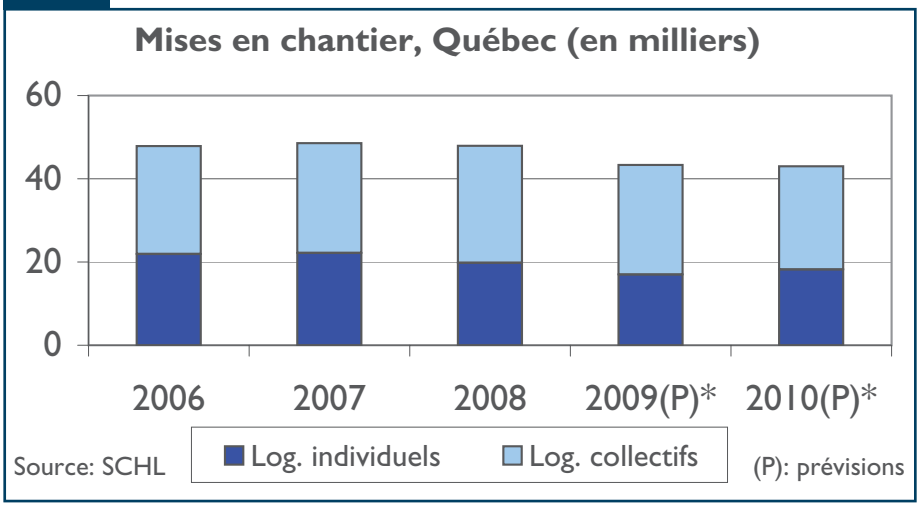
En 2009, la construction résidentielle a ralenti en réponse à l'affaiblissement de l'économie et au gonflement de l'offre de logements dans certains segments du marché. En 2010, la reprise économique, des conditions d'emprunt toujours avantageuses et un resserrement du marché de la revente se traduiront par un rythme d'activité soutenu. On peut s'attendre à ce que les mises en chantier d'habitations soient au nombre de 43 000 dans la province en 2010. L'an prochain, le volume des reventes devrait pour sa part dépasser les 78 000 transactions. Le nombre de 43 000 mises en chantier prévu pour 2010 sera élevé relativement à la demande déterminée par des facteurs démographiques.

L'évolution du profil démographique de la province restera un important moteur de la demande d'habitations en 2010. Autant le segment des logements collectifs continue de se ressentir des effets du vieillissement de la population, autant la récente élévation du taux de natalité pourrait à son tour alimenter la demande. Enfin, l'augmentation du solde migratoire stimulera la demande de logements locatifs.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Les mises en chantier de logements individuels seront appuyées par l'amélioration de la conjoncture économique et financière, de même que par la diminution de l'offre sur le marché de la revente. Néanmoins, l'activité dans ce segment du marché continuera de se heurter à la concurrence des logements existants et des jumelés, deux types d'habitations plus abordables. Le nombre des maisons individuelles commencées en 2010 devrait tout juste dépasser 18 000.

Figure 6



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 43 300 pour 2009 et de 43 000 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 42 250 et 44 500 pour 2009, et entre 34 150 et 49 950 pour 2010.

Mises en chantier, logements collectifs: Deux facteurs exerceront des pressions à la baisse sur la production dans ce segment du marché, à savoir le repli de la croissance de la population des aînés de 75 ans et plus (qui limitera la demande de résidences pour personnes âgées) et l'ampleur de l'offre (qui restera assez conséquente). Les mises en chantier d'habitations de ce type fléchiront donc et se chiffreront à environ 24 800 en 2010.

Reventes: Les ventes de logements existants continueront d'augmenter en 2010. Une bonne partie de la demande continuera de viser des copropriétés (maisons en rangée et appartements). La faible reprise du marché de l'emploi et l'amenuisement de l'offre contiendront toutefois le volume de transactions. En 2010, 78 000 ventes seront comptabilisées au Multiple Listing Service (MLS®).

Prix: Le rythme soutenu des ventes et la stabilité des stocks continueront d'exercer des pressions sur les prix des logements existants au Québec. De ce fait, le prix MLS® moyen affichera une progression de 2,4 %, en 2010, et atteindra presque 224 000 $.

Nouveau-Brunswick

Aperçu

La régression de l'activité économique au Nouveau-Brunswick en 2009 s'explique principalement par le fléchissement des cours des produits de base, l'appréciation du dollar canadien et un recul des dépenses d'immobilisations (bon nombre de projets de grande envergure sont désormais achevés ou sur le point de l'être). La faiblesse persistante de la demande mondiale de produits de base entravera l'expansion économique de la province jusqu'à ce que la reprise globale se confirme, en 2010.

Les investissements diminueront dans plusieurs chantiers en cours, où le plus gros des travaux est terminé. Ce ralentissement sera en partie compensé en 2009-2010 par une hausse des dépenses publiques d'infrastructure, aussi bien au niveau provincial que municipal.

Malgré un certain ralentissement économique, la modernisation d'une raffinerie de pétrole existante, au coût de 220 millions de dollars, ainsi que plusieurs travaux d'immobilisations d'envergure qui ont été annoncés, stimuleront l'activité à Saint John.

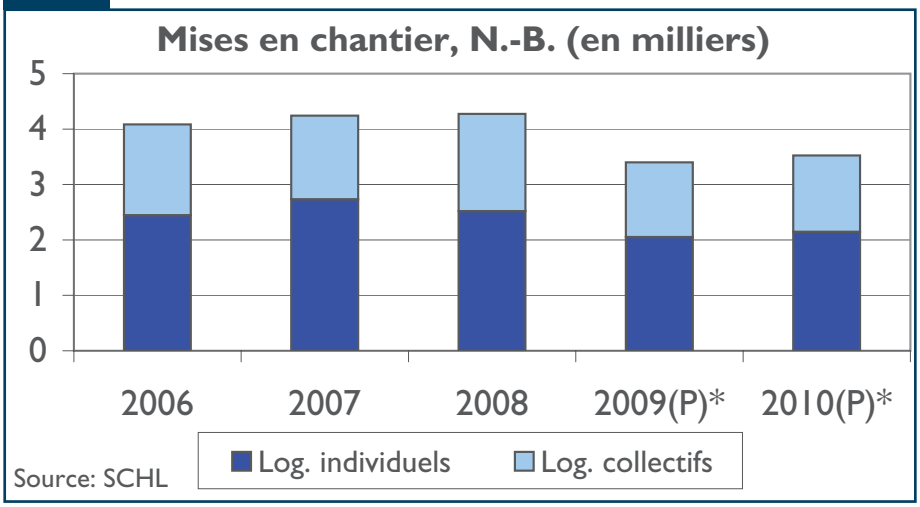
Globalement, la croissance de l'emploi et de l'économie devrait demeurer modeste en 2009 et s'accélérer légèrement en 2010.

Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait s'établir aux alentours de 3 400 en 2009 et de 3 525 en 2010.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: Malgré le solde migratoire positif des grands centres urbains et la vigueur de l'emploi au Nouveau-Brunswick, la demande d'habitations a fléchi en 2009, et ce, en raison de l'incertitude économique. Par ailleurs, la décision de suspendre la création de la nouvelle raffinerie à Saint John freinera la demande de logements en 2010. Les logements individuels commencés en 2009 seront donc au nombre de 2 050 seulement, avant de s'accroître quelque peu pour s'établir à 2 145 en 2010.

Figure 7



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 400 pour 2009 et de 3 525 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 250 et 3 525 pour 2009, et entre 3 225 et 3 850 pour 2010.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction de plusieurs ensembles résidentiels dans le cadre de l'entente fédérale-provinciale en matière de logement abordable a renforcé la production dans ce segment du marché à Saint John cette année. De plus, un repli du taux d'inoccupation a stimulé la mise en chantier d'appartements à Fredericton. À Moncton, il s'est commencé moins d'appartements, et les mises en chantier de jumelés devraient fléchir cette année pour la première fois depuis 2001 en raison d'une baisse de la demande. Les mises en chantier dans ce segment du marché se chiffreront donc à 1 350 en 2009, avant de rebondir légèrement en 2010 et d'atteindre 1 380 unités.

Reventes : Les conditions favorables du marché ont aidé à contrer l'incertitude économique et ont étayé les reventes en 2009. Bien qu'un nombre réduit de logements aient changé de mains, les taux hypothécaires exceptionnellement bas continuent d'inciter quantité d'acheteurs potentiels – et en particulier les accédants à la propriété – à passer à l'action. Néanmoins, vu la persistance du climat d'incertitude, le volume des ventes MLS® régressera en 2009 et s'établira à 6 650 unités. En 2010, ce volume devrait s'accroître légèrement et atteindre 6 900 unités.

Prix: Malgré le ralentissement des ventes en 2009, les prix ont poursuivi leur ascension, bien qu'à un rythme plus lent. Le prix MLS® moyen devrait monter à 150 100 $, en 2009, et à 155 600 $, en 2010.

Nouvelle-Écosse

Aperçu

La croissance économique sera plus lente en Nouvelle-Écosse en 2009, mais devrait s'améliorer en 2010,

L'économie de la province a enregistré une légère progression à la fin août, grâce à des gains de l'ordre de 1,9 % réalisés dans le secteur des services. Ces gains ont compensé une contraction des emplois dans le secteur des biens. On a par ailleurs assisté à la création de postes dans les services d'enseignement, d'hébergement et d'alimentation, de même que dans la fonction publique.

Le recul du cours du gaz naturel et des produits forestiers, de même que l'appréciation du huard, nuisent à la marge bénéficiaire des exportateurs comme des fabricants. Plusieurs exploitations forestières ont opéré des coupures dans leurs activités par souci de réduire leurs coûts.

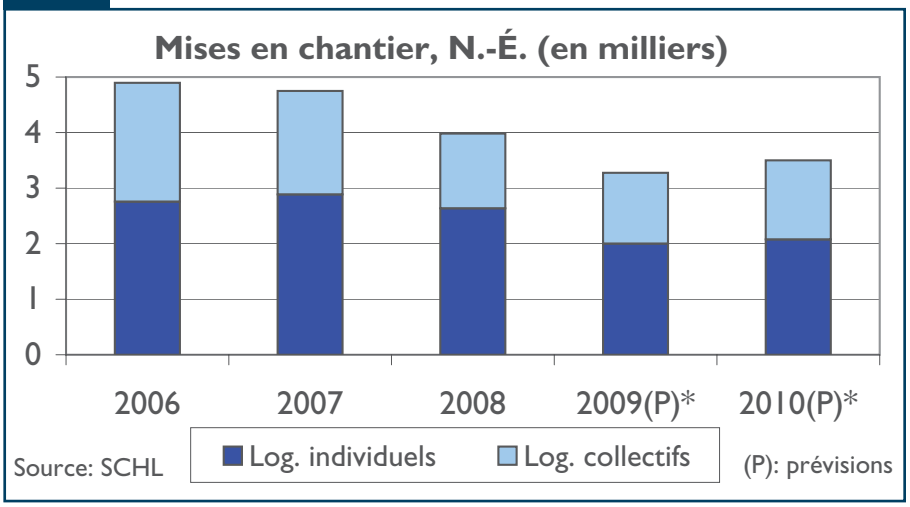
Des projets en matiére d'exploitation énergétique, de même que d'autres investissements non résidentiels, demeurent une source d'optimisme, car ils alimenteront la croissance en 2009 et en 2010.

Les dépenses de consommation ont progressé moins rapidement en 2009, en raison de la plus lente hausse du revenu. Elles devraient toutefois s'intensifier en 2010, grâce à la faiblesse actuelle des taux d'intérêt.

L'expansion économique devrait s'améliorer vers la fin de 2009, à mesure que divers investissements liés au secteur de l'énergie passeront à l'étape de la construction.

Les mises en chantier d'habitations devraient se chiffrer à 3 275 en 2009 et à 3 500 en 2010.

Figure 8



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 3 275 pour 2009 et de 3 500 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 3 150 et 3 400 pour 2009, et entre 3 175 et 3 825 pour 2010.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de logements individuels a ralenti au premier trimestre de 2009, puis le niveau de production s'est stabilisé au printemps, avant de commencer à remonter durant l'été. Le nombre de mises en chantier dans ce segment du marché atteindra 2 000 en 2009 et 2 075 unités en 2010.

Mises en chantier, logements collectifs: L'affaiblissement du segment des collectifs, qui a commencé à se manifester en 2008, s'est poursuivi en 2009 et s'est traduit par une diminution de la production au cours des six premiers mois de l'année. Toutefois, plusieurs ensembles résidentiels. ont été mis en chantier au cours de l'été. Le nombre de logements collectifs commencés devrait s'accroître durant les derniers mois de l'année et s'établir à 1 275 pour 2009. Cet essor de l'activité devrait se poursuivre en 2010 et se traduire par la mise en chantier de 1 425 logements collectifs.

Reventes: Après un premier trimestre assez morose en 2009, les ventes MLS® en Nouvelle-Écosse se sont améliorées. La reprise graduelle amorcée devrait se poursuivre et se traduire par un cumul annuel de 9 500 transactions sur le marché de la revente. En 2010, le ventes de logements existants seront en hausse et se chiffreront à 10 000.

Prix: La stabilité générale du marché et la diminution du niveau des nouvelles inscriptions ont contribué à la progression du prix moyen cette année, et cette progression devrait se poursuivre durant toute la période prévisionnelle. Le prix moyen d'un logement existant vendu par l'entremise du MLS® passera à 195 000 $ d'ici la fin de 2009, puis à 200 000 $, en 2010.

Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

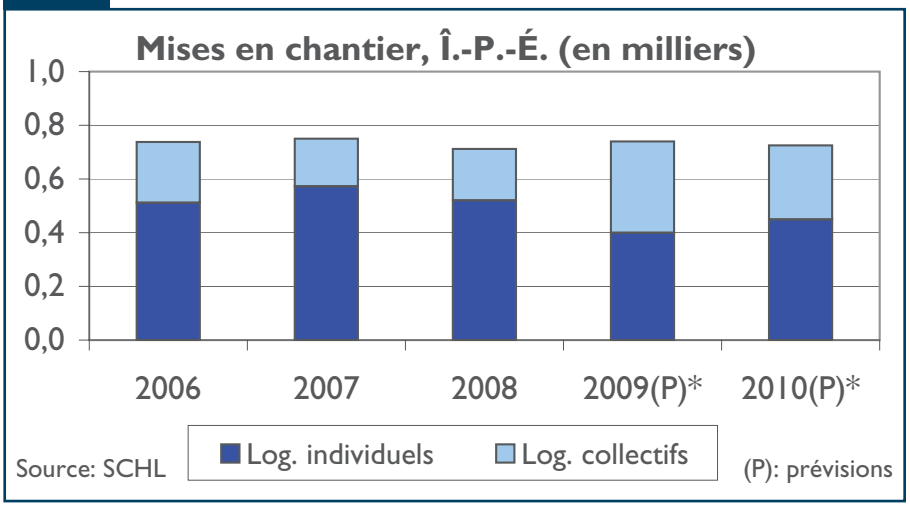
L'économie de l'Île-du-Prince-Édouard devrait régresser de 1,6 % en 2009, puis progresser de 1,0 % en 2010. La croissance pourrait s'avérer plus robuste encore en 2010, selon l'évolution de l'économie mondiale et l'investissement de fonds additionnels par le gouvernement provincial. Les dépenses de consommation dans la province ont baissé par rapport à 2008, mais leur tendance pourrait s'inverser en 2010 si l'on en croit la hausse des ventes d'automobiles et du revenu d'emploi. Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait donc s'établir aux alentours de 700 en 2009 comme en 2010.

En détail

Mises en chantier, logements individuels: La construction de logements individuels devrait s'avérer plus lente en 2009, puis retrouver un peu de sa vigueur en 2010. Les deux principaux facteurs qui contribueront à sa reprise en 2010 sont l'accroissement démographique, en particulier dans les centres urbains, attribuable à une immigration plus forte, de même que les bas taux hypothécaires. Les mises en chantier dans ce segment du marché devraient se chiffrer à 400, en 2009, et 450, en 2010.

Mises en chantier, logements collectifs: L'intensification de la demande de logements collectifs quels qu'ils soient sera garante d'une activité soutenue dans ce segment du marché au cours des deux prochaines années, notamment en ce qui concerne la production accrue de maisons en rangée et de jumelés. La construction de ce type d'unités sera en partie stimulée par la montée des prix sur le marché du neuf et par la demande des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et qui cherchent une habitation moins grande. Les constructeurs offriront par ailleurs davantage d'appartements haut de gamme, axés sur ces ménages n'ayant plus d'enfants et sur les jeunes professionnels. On peut donc s'attendre à ce que 340 logements collectifs soient commencés en 2009 et que 275 unités additionnelles soient mises en chantier en 2010.

Figure 9



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 740 pour 2009 et de 725 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 675 et 800 pour 2009, et entre 650 et 800 pour 2010.

Reventes: En 2007, le marché de la revente de l'Î.-P.-É. a enregistré les plus forts volumes de transaction jamais vus par la chambre immobilière locale, éclipsant le record antérieur de près de 20 %. Comme on pouvait s'y attendre, en 2008, le volume des transactions est redescendu à un niveau plus susceptible de se maintenir. Cette modération des reventes devrait se poursuivre en 2009, avant que leur rythme ne s'accélère à nouveau quelque peu en 2010. Le repli observé cette année est surtout dû au fait qu'une bonne partie de la demande de logements existants s'est manifestée et a été assouvie en 2007, soit plus tôt qu'anticipé. Les ventes MLS® devraient donc reculer et se chiffrer à 1 400 unités en 2009, puis s'élever légèrement pour atteindre 1 475 unités en 2010.

Prix: Après près de dix années de vive progression des prix, le marché devrait se calmer un tant soit peu en 2009 et en 2010. La modération attendue sera liée à la hausse continue des inscriptions courantes, qui offre un choix plus ample aux acquéreurs potentiels. Malgré le ralentissement de l'activité, le prix moyen à l'échelle de la province devrait poursuivre son ascension ces deux prochaines années. Le prix MLS® moyen devrait progresser jusqu'à atteindre 146 000 $, en 2009, et 150 000 $, en 2010.

Terre-Neuve-et-Labrador

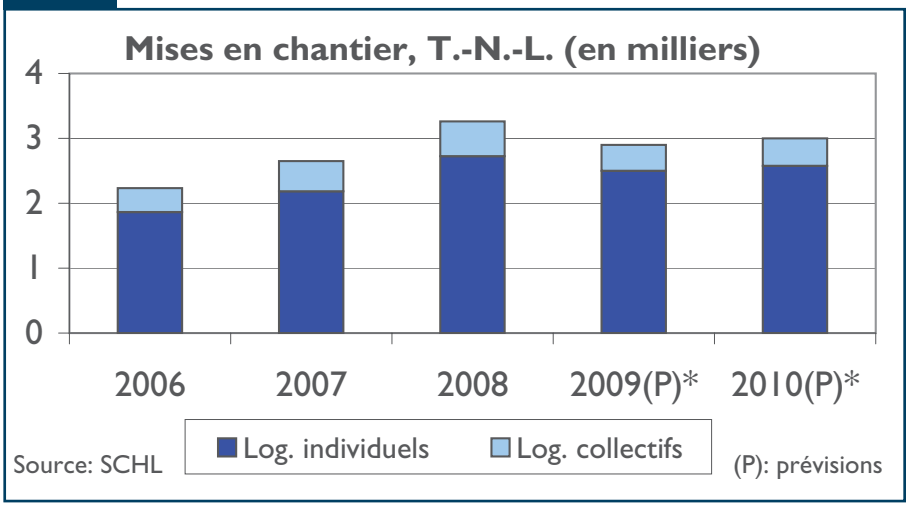
Aperçu

Une reprise globale du secteur des ressources naturelles alimentera la croissance économique en 2010, alors que la production commencera à s'intensifier dans le secteur minier. Le PIB, qui selon les prévisions devrait reculer de près de 4 %, en 2009, rebondira en 2010 avec une croissance de l'ordre de 2 %.

Le recul du cours du pétrole et le fléchissement de la production pétrolière ont entraîné une forte diminution des livraisons manufacturières. De ce fait, l'emploi, qui s'est contracté de 3 % jusqu'à la fin août, est resté morose. Néanmoins, l'importante progression du revenu d'emploi s'est ressentie de manière favorable sur les ventes au détail en 2009.

Les perspectives économiques de la province reposent entre autres sur une série de dépenses d'immobilisations, dont celles liées au projet Hebron. La valeur des contributions de ce projet en particulier à la croissance en 2009 sera toutefois annulée en partie par le ralentissement de l'industrie minière et d'autres activités liées à l'exploitation des ressources naturelles, y compris la pêcherie. Les dépenses d'infrastructure de la province prévues pour 2009-2010 consitituent une autre source d'optimisme. Enfin, au-delà de la période visée par les prévisions, les attentes demeurent très élevées, un certain nombre de projets axés sur les ressources naturelles devant commencer à alimenter le développement économique après 2010.

Figure 10



* L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 2 900 pour 2009 et de 3 000 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 2 775 et 3 025 pour 2009, et entre 2 725 et 3 225 pour 2010.

L'amélioration de la situation économique se traduira par la production de 2 900 et 3 000 habitations en 2009 et en 2010, respectivement.

En détail

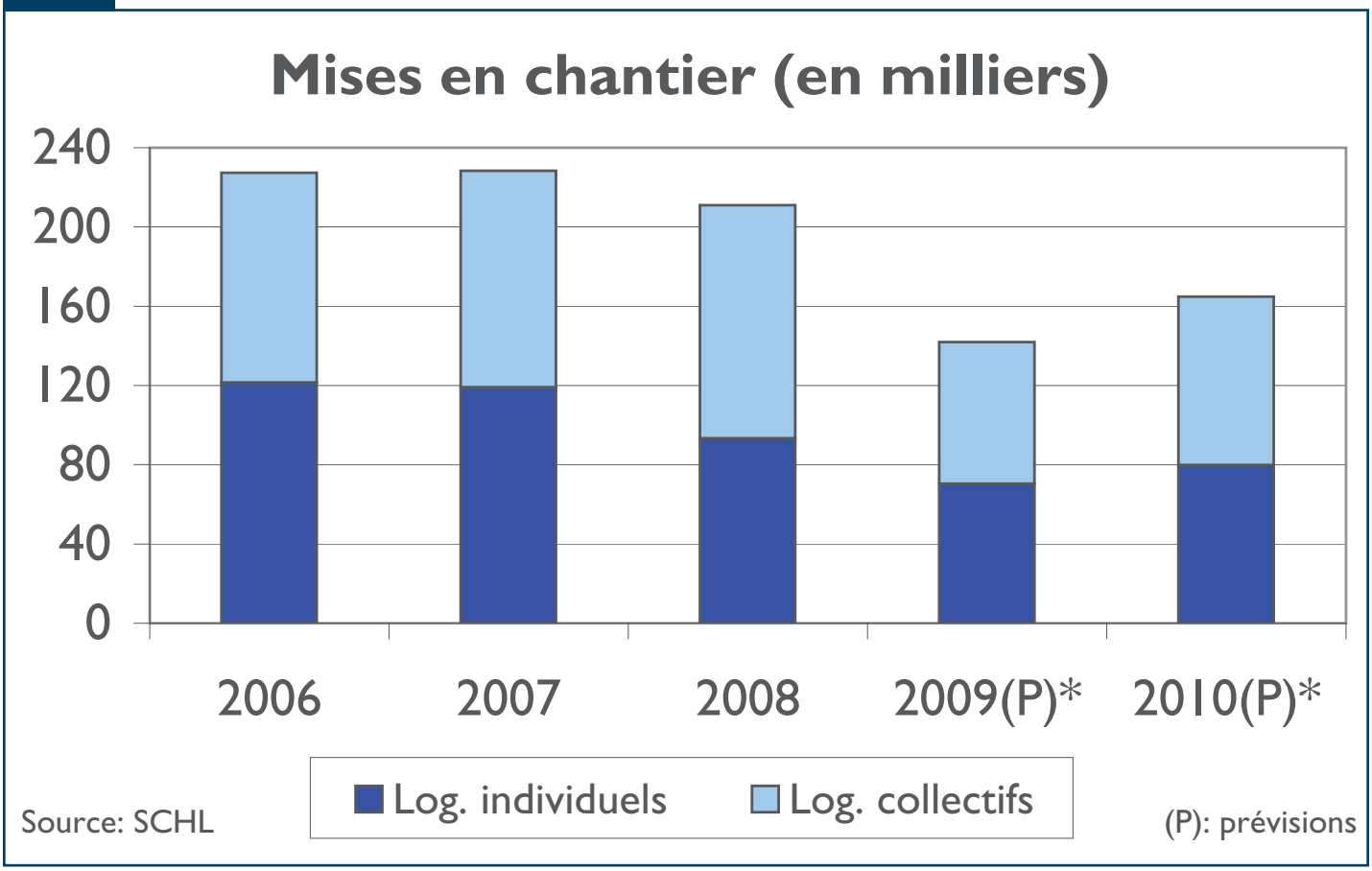
Mises en chantier, logements individuels: La mollesse du marché du travail a nui au marché des logements individuels de la province, mais celui-ci a été étayé par les bas taux hypothécaires et la croissance continue de la population. Le nombre de mises en chantier de ce type d'habitations devrait s'établir à 2 500 en 2009 et monter à 2 575 en 2010.

Mises en chantier, logements collectifs: La construction de logements collectifs ralentira en 2009 et l'année suivante : elle se limitera à 400 unités cette année et à 425 unités en 2010. La production de copropriétés devrait s'accélérer à l'avenir, en réponse à la demande des ménages de taille réduite et d'une population vieillissante. La progression du revenu et la faiblesse des taux hypothécaires attiseront la demande de jumelés chez les accédants à la propriété.

Reventes: Après le nombre record d'habitations ayant changé de mains l'an dernier, les ventes MLS® vont fléchir en 2009. Le volume des reventes restera toutefois très élevé en 2009-2010 en comparaison des années antérieures, et les stocks d'habitations à vendre vont se stabiliser. Les ventes MLS® se chiffreront à 4 100 unités en 2009 et 4 200 unités en 2010.

Prix: Malgré un léger fléchissement de la demande d'habitations et d'une offre accrue de logements à vendre dans la province, le prix MLS® moyen poursuivra son ascension en 2009-2010. On peut s'attendre à ce qu'il s'établisse à 204 000 $, en 2009, et à 212 000 $, en 2010.

Figure 11



*L'estimation ponctuelle du total des mises en chantier est de 141 900 pour 2009 et de 164 900 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 138 000 et 146 000 pour 2009, et entre 135 000 et 190 000 pour 2010.

Tableau 1: Total des mises en chantier d'habitations
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**2 870**	**2 498**	**2 234**	**2 649**	**3 261**	**2 900**	**3 000**
%	6,6	-13,0	-10,6	18,6	23,1	-11,1	3,4
Î.-P.-É.	**919**	**862**	**738**	**750**	**712**	**740**	**725**
%	12,9	-6,2	-14,4	1,6	-5,1	3,9	-2,0
N.-É.	**4 717**	**4 775**	**4 896**	**4 750**	**3 982**	**3 275**	**3 500**
%	-7,4	1,2	2,5	-3,0	-16,2	-17,8	6,9
N.-B.	**3 947**	**3 959**	**4 085**	**4 242**	**4 274**	**3 400**	**3 525**
%	-12,1	0,3	3,2	3,8	0,8	-20,4	3,7
QC	**58 448**	**50 910**	**47 877**	**48 553**	**47 901**	**43 300**	**43 000**
%	16,2	-12,9	-6,0	1,4	-1,3	-9,6	-0,7
ONT.	**85 114**	**78 795**	**73 417**	**68 123**	**75 076**	**47 400**	**56 500**
%	-0,1	-7,4	-6,8	-7,2	10,2	-36,9	19,2
MAN.	**4 440**	**4 731**	**5 028**	**5 738**	**5 537**	**4 000**	**4 800**
%	5,6	6,6	6,3	14,1	-3,5	-27,8	20,0
SASK.	**3 781**	**3 437**	**3 715**	**6 007**	**6 828**	**3 600**	**4 350**
%	14,1	-9,1	8,1	61,7	13,7	-47,3	20,8
ALB.	**36 270**	**40 847**	**48 962**	**48 336**	**29 164**	**17 950**	**22 000**
%	0,3	12,6	19,9	-1,3	-39,7	-38,5	22,6
C.-B.	**32 925**	**34 667**	**36 443**	**39 195**	**34 321**	**15 200**	**23 400**
%	25,8	5,3	5,1	7,6	-12,4	-55,7	53,9
Canada*	**233 431**	**225 481**	**227 395**	**228 343**	**211 056**	**141 900**	**164 900**
%	6,9	-3,4	0,8	0,4	-7,6	-32,8	16,2

Source: SCHL.

(P): prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations est de 141 900 en 2009 et 164 900 en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 138 000 et 146 000 pour 2009 et entre 135 000 et 190 000 pour 2010.

Tableau 2: Mises en chantier de logements individuels
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**2 229**	**2 005**	**1 864**	**2 184**	**2 725**	**2 500**	**2 575**
%	-0,5	-10,0	-7,0	17,2	24,8	-8,3	3,0
Î.-P.-É.	**682**	**634**	**512**	**573**	**521**	**400**	**450**
%	11,3	-7,0	-19,2	11,9	-9,1	-23,2	12,5
N.-É.	**3 270**	**3 010**	**2 757**	**2 887**	**2 636**	**2 000**	**2 075**
%	10,2	-8,0	-8,4	4,7	-8,7	-24,1	3,8
N.-B.	**2 970**	**2 665**	**2 445**	**2 733**	**2 519**	**2 050**	**2 145**
%	-5,4	-10,3	-8,3	11,8	-7,8	-18,6	4,6
QC	**28 871**	**23 930**	**21 917**	**22 177**	**19 778**	**17 000**	**18 200**
%	6,0	-17,1	-8,4	1,2	-10,8	-14,0	7,1
ONT.	**48 929**	**41 682**	**38 309**	**37 910**	**31 108**	**20 900**	**23 600**
%	2,8	-14,8	-8,1	-1,0	-17,9	-32,8	12,9
MAN.	**3 484**	**3 709**	**3 552**	**3 857**	**3 690**	**2 950**	**3 350**
%	10,1	6,5	-4,2	8,6	-4,3	-20,1	13,6
SASK.	**2 193**	**2 425**	**2 689**	**4 017**	**4 518**	**2 750**	**3 050**
%	4,6	10,6	10,9	49,4	12,5	-39,1	10,9
ALB.	**22 487**	**26 684**	**31 835**	**28 105**	**14 716**	**13 050**	**15 800**
%	2,6	18,7	19,3	-11,7	-47,6	-11,3	21,1
C.-B.	**14 056**	**13 719**	**15 433**	**14 474**	**10 991**	**6 700**	**8 400**
%	14,7	-2,4	12,5	-6,2	-24,1	-39,0	25,4
CAN*	**129 171**	**120 463**	**121 313**	**118 917**	**93 202**	**70 351**	**79 700**
%	4,8	-6,7	0,7	-2,0	-21,6	-24,5	13,3

Source: SCHL.

(P): prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements individuels est de 70 350 en 2009 et 79 700 en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 68 800 et 72 150 pour 2009 et entre 63 100 et 93 600 pour 2010.

Tableau 3: Mises en chantier de logements collectifs
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**641**	**493**	**370**	**465**	**536**	**400**	**425**
%	41,8	-23,1	-24,9	25,7	15,3	-25,4	6,3
Î.-P.-É.	**237**	**228**	**226**	**177**	**191**	**340**	**275**
%	17,9	-3,8	-0,9	-21,7	7,9	78,0	-19,1
N.-É.	**1 447**	**1 765**	**2 139**	**1 863**	**1 346**	**1 275**	**1 425**
%	-32,0	22,0	21,2	-12,9	-27,8	-5,3	11,8
N.-B.	**977**	**1 294**	**1 640**	**1 509**	**1 755**	**1 350**	**1 380**
%	-27,6	32,4	26,7	-8,0	16,3	-23,1	2,2
QC	**29 577**	**26 980**	**25 960**	**26 376**	**28 123**	**26 300**	**24 800**
%	28,2	-8,8	-3,8	1,6	6,6	-6,5	-5,7
ONT.	**36 185**	**37 113**	**35 108**	**30 213**	**43 968**	**26 500**	**32 900**
%	-3,7	2,6	-5,4	-13,9	45,5	-39,7	24,2
MAN.	**956**	**1 022**	**1 476**	**1 881**	**1 847**	**1 050**	**1 450**
%	-8,2	6,9	44,4	27,4	-1,8	-43,2	38,1
SASK.	**1 588**	**1 012**	**1 026**	**1 990**	**2 310**	**850**	**1 300**
%	30,4	-36,3	1,4	94,0	16,1	-63,2	52,9
ALB.	**13 783**	**14 163**	**17 127**	**20 231**	**14 448**	**4 900**	**6 200**
%	-3,3	2,8	20,9	18,1	-28,6	-66,1	26,5
C.-B.	**18 869**	**20 948**	**21 010**	**24 721**	**23 330**	**8 500**	**15 000**
%	35,5	11,0	0,3	17,7	-5,6	-63,6	76,5
Canada*	**104 260**	**105 018**	**106 082**	**109 426**	**117 854**	**71 550**	**85 200**
%	9,5	0,7	1,0	3,2	7,7	-39,3	19,1

Source: SCHL.

(P): prévisions.

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments. L'estimation ponctuelle du nombre de mises en chantier d'habitations de logements collectifs est de 71 550 en 2009 et 85 200 en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 69 200 et 73 850 pour 2009 et entre 71 900 et 96 400 pour 2010.

Tableau 4: Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**Jumelées**	264	151	122	133	169	75	75
	En rangée	51	31	39	72	108	50	50
	Appartements	326	311	209	260	259	275	300
	Total	641	493	370	465	536	400	425
Î.-P.-É.	**Jumelées**	76	111	62	100	59	40	50
	En rangée	80	75	13	23	54	65	75
	Appartements	81	42	151	54	78	235	150
	Total	237	228	226	177	191	340	275
N.-É.	**Jumelées**	266	301	353	333	328	285	275
	En rangée	186	265	255	221	219	235	250
	Appartements	995	1 199	1 531	1 309	799	755	900
	Total	1 447	1 765	2 139	1 863	1 346	1 275	1 425
N.-B.	**Jumelées**	293	391	482	530	584	460	485
	En rangée	256	203	275	195	235	150	170
	Appartements	428	700	883	784	936	740	725
	Total	977	1 294	1 640	1 509	1 755	1 350	1 380
QC	**Jumelées**	2 932	2 678	2 599	2 750	3 491	3 500	3 500
	En rangée	1 109	1 074	1 343	1 934	1 918	1 800	1 800
	Appartements	25 536	23 228	22 018	21 692	22 714	21 000	19 500
	Total	29 577	26 980	25 960	26 376	28 123	26 300	24 800
ONT.	**Jumelées**	5 172	4 673	4 393	4 284	3 415	3 000	4 000
	En rangée	12 824	12 537	11 046	11 255	11 212	6 500	8 500
	Appartements	18 189	19 903	19 669	14 674	29 341	17 000	20 400
	Total	36 185	37 113	35 108	30 213	43 968	26 500	32 900
MAN.	**Jumelées**	132	133	178	175	168	145	175
	En rangée	92	161	158	198	480	240	350
	Appartements	732	728	1 140	1 508	1 199	665	925
	Total	956	1 022	1 476	1 881	1 847	1 050	1 450
SASK.	**Jumelées**	184	236	123	317	251	150	200
	En rangée	681	378	423	831	506	250	400
	Appartements	723	398	480	842	1 553	450	700
	Total	1 588	1 012	1 026	1 990	2 310	850	1 300
ALB.	**Jumelées**	2 916	3 012	3 807	3 699	2 125	1 800	2 200
	En rangée	2 401	2 951	2 935	4 377	2 210	1 400	1 500
	Appartements	8 466	8 200	10 385	12 155	10 113	1 700	2 500
	Total	13 783	14 163	17 127	20 231	14 448	4 900	6 200
C.-B.	**Jumelées**	2 062	1 791	2 239	2 111	2 061	750	1 500
	En rangée	4 387	4 459	4 476	4 175	3 926	1 350	2 500
	Appartements	12 420	14 698	14 295	18 435	17 343	6 400	11 000
	Total	18 869	20 948	21 010	24 721	23 330	8 500	15 000
Canada*	**Jumelées**	14 297	13 477	14 358	14 432	12 651	10 290	12 505
	En rangée	22 067	22 134	20 963	23 281	20 868	12 040	15 595
	Appartements	67 896	69 407	70 761	71 713	84 335	49 220	57 100
	Total	104 260	105 018	106 082	109 426	117 854	71 550	85 200

Source: SCHL (P) : prévisions

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments.

Tableau 5: Total des ventes de logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**3 265**	**3 211**	**3 537**	**4 471**	**4 695**	**4 100**	**4 200**
%	0,8	-1,7	10,2	26,4	5,0	-12,7	2,4
Î.-P.-É.	**1 500**	**1 449**	**1 492**	**1 769**	**1 413**	**1 400**	**1 475**
%	6,8	-3,4	3,0	18,6	-20,1	-1,0	5,4
N.-É.	**8 887**	**10 948**	**10 697**	**11 857**	**10 874**	**9 500**	**10 000**
%	-3,6	23,2	-2,3	10,8	-8,3	-12,6	5,3
N.-B.	**5 979**	**6 836**	**7 125**	**8 161**	**7 555**	**6 650**	**6 900**
%	8,9	14,3	4,2	14,5	-7,4	-12,0	3,8
QC	**70 669**	**72 670**	**74 192**	**83 847**	**79 402**	**78 250**	**78 250**
%	2,9	2,8	2,1	13,0	-5,3	-1,5	0,0
ONT.	**197 353**	**197 140**	**194 930**	**213 379**	**181 001**	**183 900**	**175 250**
%	7,0	-0,1	-1,1	9,5	-15,2	1,6	-4,7
MAN.	**12 098**	**12 761**	**13 018**	**13 928**	**13 525**	**12 750**	**13 200**
%	5,0	5,5	2,0	7,0	-2,9	-5,7	3,5
SASK.	**8 172**	**8 312**	**9 140**	**12 054**	**10 203**	**10 300**	**10 950**
%	6,2	1,7	10,0	31,9	-15,4	1,0	6,3
ALB.	**57 460**	**65 866**	**74 350**	**71 430**	**56 399**	**56 825**	**61 950**
%	11,9	14,6	12,9	-3,9	-21,0	0,8	9,0
C.-B.	**96 385**	**106 310**	**96 671**	**102 805**	**68 923**	**77 400**	**83 000**
%	3,5	10,3	-9,1	6,3	-33,0	12,3	7,2
Canada*	**461 768**	**485 503**	**485 152**	**523 701**	**433 990**	**441 300**	**445 150**
%	5,9	5,1	-0,1	7,9	-17,1	1,7	0,9

Source: Association canadienne de l'immeuble.

(P): prévisions de la SCHL

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas nécessairement à la somme des éléments; ne comprend pas les Territoires et le Nunavut. L'estimation ponctuelle du nombre national de vente de logements existants est de 441 300 pour 2009 et de 445 150 pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme de prévisions varie entre 437 000 et 453 500 pour 2009, et entre 415 000 et 460 000 pour 2010.

Tableau 6: Prix moyen des logements existants
(nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	**131 499**	**141 167**	**139 542**	**149 258**	**178 477**	**204 000**	**212 000**
%	9,7	7,4	-1,2	7,0	19,6	14,3	3,9
Î.-P.-É.	**110 815**	**117 238**	**125 430**	**133 457**	**139 944**	**146 000**	**150 000**
%	8,9	5,8	7,0	6,4	4,9	4,3	2,7
N.-É.	**146 033**	**159 221**	**168 614**	**180 989**	**189 902**	**195 000**	**200 000**
%	7,1	9,0	5,9	7,3	4,9	2,7	2,6
N.-B.	**112 933**	**120 641**	**126 864**	**136 603**	**145 762**	**150 100**	**155 600**
%	6,7	6,8	5,2	7,7	6,7	3,0	3,7
QC	**167 546**	**180 529**	**190 348**	**202 392**	**210 775**	**218 500**	**223 750**
%	12,5	7,7	5,4	6,3	4,1	3,7	2,4
ONT.	**245 230**	**262 949**	**278 364**	**299 544**	**302 354**	**314 550**	**326 800**
%	8,1	7,2	5,9	7,6	0,9	4,0	3,9
MAN.	**119 245**	**133 854**	**150 229**	**169 189**	**190 296**	**201 600**	**207 600**
%	11,7	12,3	12,2	12,6	12,5	5,9	3,0
SASK.	**110 824**	**122 765**	**132 078**	**174 405**	**224 586**	**233 000**	**239 000**
%	5,6	10,8	7,6	32,0	28,8	3,7	2,6
ALB.	**194 769**	**218 266**	**285 383**	**356 235**	**352 857**	**339 000**	**354 000**
%	6,5	12,1	30,7	24,8	-0,9	-3,9	4,4
C.-B.	**289 107**	**332 224**	**390 963**	**439 119**	**454 599**	**452 000**	**460 000**
%	11,2	14,9	17,7	12,3	3,5	-0,6	1,8
Canada*	**225 678**	**248 343**	**276 095**	**305 707**	**303 607**	**312 950**	**324 500**
%	9,3	10,0	11,2	10,7	-0,7	3,1	3,7

Source: Association canadienne de l'immeuble.

(P): prévisions de la SCHL

* Ne comprend pas les Territoires et le Nunavut. L'estimation ponctuelle du prix de vente moyen pour l'ensemble du pays est de 312 950 $ pour 2009 et de 324 500 $ pour 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme de prévisions varie entre 309 000 $ et 316 000 $ pour 2009, et entre 313 000 $ et 341 500 $ pour 2010.

Tableau 7: Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	0.9	-0.1	0.7	0.6	1.5	-2.7	1.0
Î.-P.-É.	1.2	1.9	0.6	1.0	1.3	-2.5	0.6
N.-É.	2.6	0.2	-0.3	1.3	1.3	0.0	0.8
N.-B.	2.0	0.1	1.4	2.1	0.9	-0.2	0.7
QC	1.4	1.0	1.3	2.3	0.8	-0.7	0.7
ONT.	1.7	1.3	1.5	1.6	1.4	-2.4	0.6
MAN.	1.1	0.6	1.2	1.6	1.7	0.1	0.7
SASK.	0.8	0.8	1.7	2.1	2.2	1.5	0.8
ALB.	2.4	1.5	4.8	4.7	2.8	-1.2	1.0
C.-B.	2.4	3.3	3.1	3.2	2.1	-2.4	1.3
Canada*	1.8	1.4	1.9	2.3	1.5	-1.6	0.8

Sources: Statistique Canada

(P): prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle de la croissance prévue de l'emploi est de -1,6 % en 2009 et 0,8 % en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre -1,7 % et -1,5 % pour 2009 et entre -0,1 % et 1,7 % pour 2010.

Tableau 8: Taux de chômage
(pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	15,7	15,2	14,8	13,6	13,2	15,1	15,1
Î.-P.-É.	11,3	10,8	11,0	10,3	10,8	12,9	13,0
N.-É.	8,8	8,4	7,9	8,0	7,7	9,0	9,1
N.-B.	9,8	9,7	8,8	7,5	8,6	9,3	9,4
QC	8,5	8,3	8,0	7,2	7,2	8,6	8,7
ONT.	6,8	6,6	6,3	6,4	6,5	9,1	9,5
MAN.	5,3	4,8	4,3	4,4	4,2	5,2	5,7
SASK.	5,3	5,1	4,7	4,2	4,1	5,0	5,3
ALB.	4,6	3,9	3,4	3,5	3,6	6,6	6,7
C.-B.	7,2	5,9	4,8	4,2	4,6	7,5	7,6
Canada*	7,2	6,8	6,3	6,0	6,1	8,3	8,5

Sources: Statistique Canada

(P): prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle du chômage prévu est de 8,3 % en 2009 et 8,5 % en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, la gamme des prévisions varie entre 8,0 % et 8,7 % pour 2009 et entre 8,0 % et 9,3 % pour 2010.

Tableau 9: Produit intérieur brut réel
(variation annuelle en pourcentage)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	-1,2	1,9	3,0	9,1	-0,1	-3,8	2,0
Î.-P.-É.	2,6	2,0	2,4	2,4	0,9	-1,6	1,0
N.-É.	0,9	1,3	0,9	1,7	2,0	-1,1	1,5
N.-B.	2,8	1,6	2,4	1,7	0,0	-1,3	1,2
QC	2,7	1,5	1,7	2,6	1,0	-2,0	2,1
ONT.	2,6	2,8	2,6	2,3	-0,4	-3,0	2,2
MAN.	2,2	2,4	4,0	3,3	2,4	-0,5	2,0
SASK.	5,1	3,3	-0,3	2,5	4,4	0,0	2,1
ALB.	5,3	4,8	6,1	3,1	-0,2	-2,6	2,5
C.-B.	3,6	4,4	4,4	3,0	-0,3	-2,5	2,4
Canada*	3,1	2,9	3,1	2,7	0,5	-2,5	2,3

Sources: Statistique Canada

(P): prévisions de la SCHL

* L'estimation ponctuelle du taux de croissance du PIB prévu est de -2,5 % en 2009 et 2,3 % en 2010. Compte tenu du climat d'incertitude économique, l'étendue des prévisions varie entre -2,9 % et -2,3 % pour 2009 et entre 1,5 % et 3,2 % pour 2010.

Tableau 10: Migration totale nette *
(nombre de personnes)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009(P)	2010(P)
T.-N.	-2 359	-4 476	-3 878	-1 695	791	2 500	1 000
Î.-P.-É.	26	16	-107	384	1 203	1 525	825
N.-É.	-681	-1 831	-2 199	-834	1 221	825	800
N.-B.	-241	-2 009	-2 849	693	1 031	1 250	700
QC	36 189	29 035	28 118	32 698	39 158	43 000	44 500
ONT.	102 965	102 789	84 048	87 174	90 196	82 858	85 600
MAN.	3 128	-1 487	1 809	7 527	7 462	12 300	12 500
SASK.	-4 459	-7 481	-1 562	9 287	10 480	10 500	10 600
ALB.	35 470	62 106	70 990	47 939	65 936	50 000	56 000
C.-B.	42 511	50 822	52 371	58 819	63 320	58 300	60 800
Canada**	212 549	227 484	226 741	241 992	280 798	263 058	273 325

Sources: Statistique Canada, (P): prévisions de la SCHL.

* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale, et du flux de résidents non permanents.

** Exclut les Territoires et le Nunavut.

Tableau 11a: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® Moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2008	1 905	673	-0,1	6 171	484 898	0,5	965
	2009(P)	945	560	-7,0	7 300	474 000	1,1	1 050
	2010(P)	1 350	700	-1,0	7 450	487 000	1,2	1 100
Vancouver*	2008	19 591	3 634	2,3	25 149	593 767	0,5	1 124
	2009(P)	9 000	2 400	-6,0	33 000	580 000	1,2	1 164
	2010(P)	13 000	3 000	1,0	35 000	605 000	1,5	1 210
Abbotsford	2008	1 285	358	n.a.	2 674	355 099	2,6	765
	2009(P)	350	130	n.a.	2 600	340 000	4,0	775
	2010(P)	500	150	n.a.	2 700	346 000	4,5	785
Kelowna	2008	2 257	765	n.a.	3 445	430 755	0,3	967
	2009(P)	650	325	n.a.	3 600	405 000	3,0	970
	2010(P)	875	475	n.a.	4 100	425 000	3,0	950
Edmonton	2008	6 615	2 613	1,0	17 369	332 852	2,4	1 034
	2009(P)	5 000	3 200	-10,5	18 750	322 000	4,0	1 035
	2010(P)	6 450	4 200	2,0	20 500	333 000	3,5	1 070
Calgary	2008	11 438	4 387	0,6	23 136	405 267	2,1	1 148
	2009(P)	5 550	4 200	-6,9	23 150	384 500	4,0	1 075
	2010(P)	6 700	4 900	2,0	25 500	403 000	3,5	1 100
Saskatoon	2008	2 319	1 288	20,6	3 540	287 803	1,9	841
	2009(P)	1 100	900	-8,0	3 700	280 000	2,0	875
	2010(P)	1 400	1 000	1,5	3 900	286 000	3,0	880
Regina	2008	1 375	979	26,2	3 338	229 716	0,5	756
	2009(P)	850	550	5,0	3 600	245 000	1,2	800
	2010(P)	950	600	1,0	3 900	255 000	2,0	825
Winnipeg	2008	3 009	1 930	10,2	11 854	196 940	1,0	769
	2009(P)	1 925	1 425	2,5	11 125	206 000	1,0	800
	2010(P)	2 400	1 600	3,0	11 500	214 000	1,2	825
Thunder Bay	2008	167	165	5,5	1 649	139 301	2,2	719
	2009(P)	190	160	1,5	1 320	145 000	1,6	730
	2010(P)	225	170	2,0	1 400	150 750	2,0	745
Sudbury	2008	543	469	5,5	2 396	211 614	0,7	800
	2009(P)	400	190	1,5	1 750	200 000	1,5	840
	2010(P)	340	180	2,0	1 650	200 000	1,3	880
Windsor	2008	453	328	-2,2	4 546	159 709	14,6	772
	2009(P)	330	240	0,0	4 350	156 000	17,0	750
	2010(P)	425	300	0,5	4 250	160 000	14,0	760

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

*Les ventes et les prix MLS® pour la RMR de Vancouver ne reflètent que les données du Real Estate Board of Greater Vancouver qui ne couvrent pas Surrey, Langley, White Rock et North Delta.

n.d.: données non disponibles. (P): prévisions de la SCHL

Tableau 11b: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® Moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
London	2008	2 385	1 369	3,0	8 620	212 092	3,9	834
	2009(P)	1 840	750	1,5	7 500	213 500	4,2	840
	2010(P)	1 890	850	1,0	7 200	217 000	5,0	850
Kitchener	2008	2 634	1 446	2,0	6 269	271 222	1,8	845
	2009(P)	1 930	1 000	0,0	6 200	272 000	1,6	860
	2010(P)	2 170	1 100	1,0	6 000	280 000	1,5	875
St.Catharines-Niagara	2008	1 138	680	4,3	5 896	203 648	4,3	777
	2009(P)	830	525	-1,0	5 500	210 000	4,0	790
	2010(P)	950	520	1,0	5 350	215 000	4,0	800
Hamilton	2008	3 529	1 675	3,1	12 110	280 790	3,2	836
	2009(P)	1 750	650	-1,0	11 800	290 000	3,4	850
	2010(P)	1 975	675	2,0	12 100	302 000	3,5	865
Toronto	2008	42 212	11 308	3,5	76 387	379 943	2,0	1 095
	2009(P)	27 400	7 500	-0,8	82 000	392 500	2,0	1 120
	2010(P)	34 200	9 400	-0,7	78 000	412 000	1,7	1 140
Barrie	2008	1 416	858	n.a.	4 058	264 034	3,5	954
	2009(P)	340	245	n.a.	3 850	265 350	3,2	965
	2010(P)	385	260	n.a.	3 790	270 200	3,2	970
Peterborough	2008	428	300	n.a.	2 506	230 656	2,4	850
	2009(P)	350	240	n.a.	2 400	234 500	2,2	870
	2010(P)	370	255	n.a.	2 300	243 000	2,0	890
Brantford	2008	432	283	n.a.	2 097	218 890	2,4	752
	2009(P)	325	250	n.a.	1 800	215 000	2,2	760
	2010(P)	335	260	n.a.	1 650	220 000	2,0	770
Guelph	2008	1 087	425	n.a.	2 794	267 329	2,3	869
	2009(P)	460	250	n.a.	2 700	264 000	2,0	885
	2010(P)	535	275	n.a.	2 600	271 000	1,9	900
Oshawa*	2008	1 987	1 500	n.a.	8 797	273 984	4,2	889
	2009(P)	805	680	n.a.	8 700	279 000	3,7	905
	2010(P)	1 280	890	n.a.	8 100	292 500	3,3	920
Kingston	2008	672	546	n.a.	3 473	235 047	1,3	880
	2009(P)	707	420	n.a.	3 220	241 500	1,1	905
	2010(P)	690	460	n.a.	3 250	246 500	1,9	930

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

Les données MLS® pour St. Catharines-Niagara sont celles de trois chambres immobilières de la région réunies.

*Les données MLS® tiennent compte de l'ensemble de la région de Durham.

n.d.: données non disponibles. (P): prévisions de la SCHL

Tableau 11c: Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Total des mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes MLS®	Prix MLS® Moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus	Loyer moyen-2 chambres immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Ottawa	2008	6,998	2,956	3.8	13,908	290,483	1.4	995
	2009(P)	5,125	2,250	1.2	14,200	300,000	1.1	1,025
	2010(P)	5,900	2,350	1.5	13,700	307,000	0.8	1,065
Gatineau	2008	3,304	1,120	3.8	4,390	187,039	1.9	677
	2009(P)	3,000	950	1.2	4,400	194,550	2.1	690
	2010(P)	3,000	900	1.5	4,400	199,400	2.4	705
Montréal	2008	21,927	6,602	4.9	40,441	259,033	2.4	659
	2009(P)	18,300	5,100	2.4	40,100	271,000	2.1	668
	2010(P)	18,100	5,400	2.5	40,500	279,000	2.4	675
Trois-Rivières	2008	1,148	373	n.a.	1,061	132,987	1.7	505
	2009(P)	900	350	n.a.	1,030	137,000	1.8	520
	2010(P)	1,200	320	n.a.	1,080	140,000	2.0	530
Sherbrooke	2008	1,627	802	n.a.	1,864	179,434	2.8	543
	2009(P)	1,565	700	n.a.	1,870	186,600	3.0	555
	2010(P)	1,345	720	n.a.	1,950	194,000	3.1	565
Québec	2008	5,457	2,031	5.3	7,838	196,839	0.6	653
	2009(P)	5,025	1,725	7.0	7,450	210,000	0.6	663
	2010(P)	5,000	1,600	5.0	7,700	218,000	0.8	673
Saguenay	2008	869	400	n.a.	1,557	139,043	1.6	518
	2009(P)	515	315	n.a.	1,450	144,000	1.8	525
	2010(P)	800	290	n.a.	1,525	150,000	1.8	530
Saint John	2008	832	488	2.5	2,166	158,117	3.1	618
	2009(P)	715	400	3.8	1,750	168,500	2.8	630
	2010(P)	680	400	1.7	1,650	172,000	2.5	645
Moncton	2008	1,359	566	2.5	2,663	143,173	2.4	656
	2009(P)	970	410	3.8	2,225	149,500	2.5	670
	2010(P)	1,035	425	1.7	2,300	155,500	3.0	690
Halifax	2008	2,096	1,180	7.9	6,205	229,916	3.4	833
	2009(P)	1,790	900	1.8	5,550	237,500	3.4	850
	2010(P)	2,070	1,000	1.6	5,900	243,500	3.2	865
St. John's	2008	1,863	1,485	19.6	3,835	187,571	0.8	630
	2009(P)	1,675	1,375	15.0	3,450	215,500	1.0	700
	2010(P)	1,800	1,450	4.0	3,575	225,500	1.5	725
Charlottetown	2008	426	280	1.4	595	175,231	2.3	672
	2009(P)	505	250	1.0	550	183,000	2.0	715
	2010(P)	515	275	1.5	575	186,000	2.2	735
TOUS LES CENTRES MENTIONNES CI-DESSUS	2008	156,783	56,262	3.4	324,797	322,905	2.2	847
	2009(P)	103,112	41,515	-3.1	333,940	336,245	2.3	870
	2010(P)	120,840	47,350	1.0	337,045	350,664	2.3	888

Sources: SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada.

n.d.: données non disponibles. (P): prévisions de la SCHL

Tableau 12: Principaux indicateurs du marché de l'habitation (niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2007:T4	2008:T1	2008:T2	2008:T3	2008:T4	2009:T1	2009:T2	2009:T3
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	238,8	215,9	228,6	208,4	168,0	128,9	147,3	155,4
%	*1,2*	*- 1,3*	*- 8,4*	*- 14,6*	*- 29,7*	*- 40,3*	*- 35,6*	*- 25,4*
Mises en chantier, total, en milliers	217,6	235,1	217,6	207,7	184,9	139,4	128,1	147,8
%	*- 3,1*	*4,4*	*- 4,5*	*- 13,8*	*- 15,0*	*- 40,7*	*- 41,1*	*- 28,8*
Mises en chantier, log. ind., en millers	116,4	99,1	96,6	93,9	84,3	62,0	63,7	75,2
%	*- 0,5*	*- 16,6*	*- 18,9*	*- 21,6*	*- 27,6*	*- 37,4*	*- 34,1*	*- 19,9*
Mises en chantier, log. coll., en milliers	101,2	136,0	121,0	113,8	100,6	77,4	64,4	72,6
%	*- 5,9*	*27,8*	*11,3*	*- 6,1*	*- 0,6*	*- 43,1*	*- 46,8*	*- 36,2*
Log. achevés, total, en milliers	55 814	44 261	52 688	58 197	58 991	39 378	46 636	45 363
%	*1,8*	*10,5*	*- 21,0*	*- 5,6*	*31,5*	*12,0*	*- 32,3*	*- 20,9*
Indicie des prix des log. neufs, 1997=100	156,3	158,0	158,4	158,6	157,7	155,4	153,5	153,7
%	*6,2*	*6,3*	*4,3*	*2,3*	*0,9*	*- 1,6*	*- 3,1*	*- 3,1*
Logements existants								
Ventes MLS®, nbre, en milliers	513 820	480 532	463 352	446 812	346 712	347 260	457 412	511 764
%	*4,3*	*-9,8*	*-13,5*	*-12,8*	*-32,5*	*-27,7*	*-1,3*	*14,5*
Prix MLS®, moyen, $ CAN, en milliers	318 623	314 581	309 784	297 923	287 832	285 453	307 004	328 762
%	*12,5*	*7,3*	*2,0*	*-3,4*	*-9,7*	*-9,3*	*-0,9*	*10,4*
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	7,27	7,25	6,68	6,75	6,10	4,83	3,85	3,73
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	7,46	7,29	6,93	6,95	7,05	5,71	5,45	5,73
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en millions	81 930	80 656	80 548	79 535	74 439	70 137	71 358	n.d.
%	*5,8*	*0,7*	*-0,4*	*-1,8*	*-9,1*	*-13,0*	*-11,4*	*n.d.*
Nouveau, $1997, en millions	37 387	36 946	36 729	36 203	35 462	31 580	28 457	n.d.
%	*5,1*	*1,0*	*-0,2*	*-2,5*	*-5,1*	*-14,5*	*-22,5*	*n.d.*
Modifications $1997, en millions	33 092	33 664	33 544	33 612	32 200	31 904	32 596	n.d.
%	*7,8*	*6,3*	*4,7*	*3,4*	*-2,7*	*-5,2*	*-2,8*	*n.d.*
Coût de transfert, $1998, en millions	12 112	11 044	11 228	10 784	8 096	8 060	11 300	n.d.
%	*4,1*	*-10,2*	*-10,0*	*-10,0*	*-33,2*	*-27,0*	*0,6*	*n.d.*
Déflateur, 1997=100	136,9	137,4	138,2	138,6	138,4	136,4	136,5	n.d.
%	*6,0*	*4,9*	*3,3*	*2,3*	*1,1*	*-0,7*	*-1,2*	*n.d.*

Sources: SCHL, Stastistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble

n.d.: données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés et annualisés, à quelques exceptions près: l'indice des prix des logements neuf et le déflateur des investissements résidentiels sont seulement déssaisonnalisés, et le nombre d'habitations achevées ainsi que les taux hypothécaires à un an et à cinq ans ne sont ni désaisonnalisés, ni annualisés

** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf et permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

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.

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!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

61502_2009_Q04