PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

AR de Charlottetown

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

L'activité sur le marché de l'habitation retrouvera en 2009 des niveaux plus susceptibles d'être maintenus

Le marché de l'habitation de Charlottetown affiche un rendement supérieur à la moyenne depuis sept ans. Cependant, d'après des données récentes, il commencerait à retrouver un rythme plus susceptible de durer. Plusieurs facteurs ont déclenché le dernier cycle de la construction résidentielle, amorcé en 2002 : les bas taux d'intérêt, la forte création d'emplois, le bilan migratoire positif, les faibles taux d'inoccupation et les prix relativement peu élevés des habitations. Bien que certains de ces facteurs persistent, surtout les bas taux d'intérêt et l'immigration, ils ne suffiront pas à annuler entièrement les effets de la diminution prévue des mises en chantier de maisons individuelles.

Figure 1

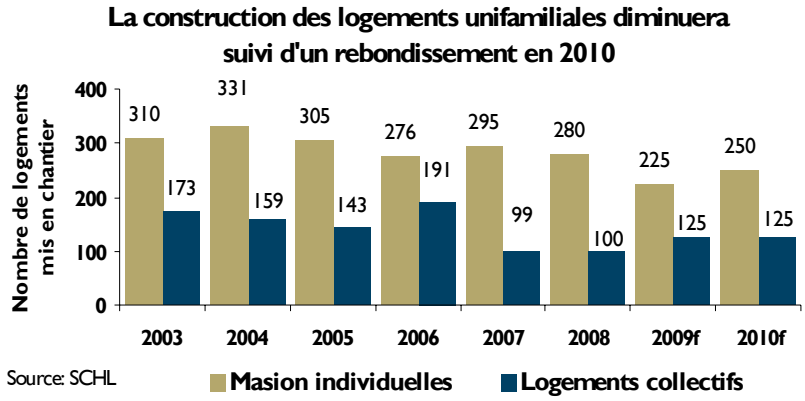


Table des matières

1 L'activité sur le marché de l'habitation retrouvera en 2009 des niveaux plus susceptibles d'être maintenus

3 Le prix S.I.A.® moyen va monteren 2009

3 La construction résidentielle en voie de ralentir

4 Le taux d'inoccupation fléchira en 2009

5 Resumé des prévisions

6 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

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

Canada

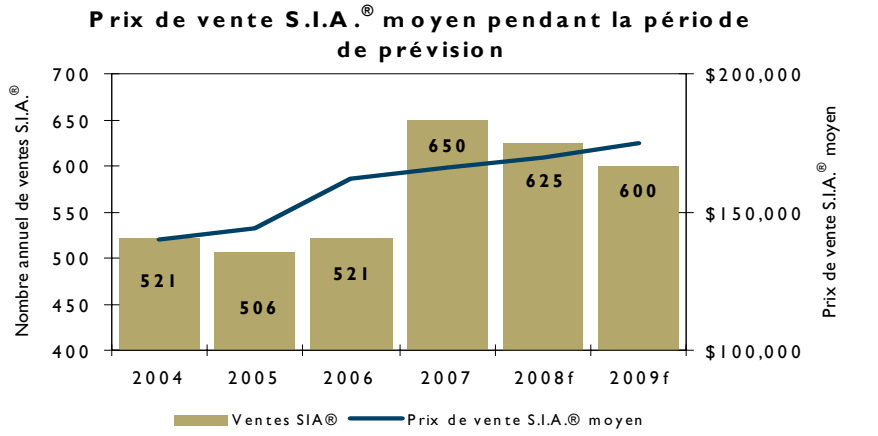
SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Selon les prévisions, l'emploi dans la région de la capitale ne dépassera pas le niveau enregistré en 2008. Cette année-là, 33 000 personnes étaient occupées, soit presque 2 % de plus qu'en 2007. D'après les données du premier trimestre de 2009, une tendance baissière se dessine, car l'emploi total est passé à 30 200, alors qu'il se situait à 32 133 en 2008 : un recul de plus de 6 %. Il fallait s'y attendre, car le marché du travail local n'est pas à l'abri des effets de la conjoncture économique actuelle. Ainsi, aucune hausse généralisée de l'emploi n'est prévue en 2009.

L'un des principaux facteurs ayant contribué à la vitalité du marché de l'habitation au cours des sept dernières années a été le solde migratoire positif. Selon les plus récentes données disponibles, soit celles de 2007, on estime que la population de l'Île-du-Prince-Édouard a atteint 138 627 cette année-là : une hausse de 600 personnes, c'est-à-dire de 0,4 %, par rapport à 2006. L'augmentation était attribuable aussi bien à l'accroissement naturel de la population qu'au bilan migratoire positif. Toujours en 2007, l'accroissement naturel dans l'île a été de 66 personnes, le nombre de naissances ayant légèrement dépassé celui des décès. C'est l'immigration internationale qui a le plus contribué à la croissance démographique. On estime à 695 le nombre d'immigrants venus s'installer dans la province en 2007, ce qui constitue un nouveau sommet pour la migration nette internationale. Cet essor est principalement attribuable à l'intensification des efforts déployés par la province à cet égard. Grâce à ses programmes et à ses activités de mise en valeur, la province a réussi à attirer un nombre record de personnes dans l'île. Les résultats obtenus en 2007 devraient donc marquer le début d'une tendance à la hausse; les données préliminaires indiquent en effet que l'afflux de personnes a été encore plus élevé en 2008. De ce fait, le marché local de l'habitation profitera de l'initiative provinciale, car un nombre important des nouveaux ménages viendront s'installer dans la région de la capitale, ce qui stimulera la demande de logements, quel qu'en soit le mode d'occupation.

Les données indiquées ci-dessus sur la migration constituent certes un facteur positif. À noter toutefois qu'elles s'appliquent à l'ensemble de la province et que la région de la capitale obtient systématiquement de meilleurs résultats que la province à cet égard. Pour la dernière période intercensitaire, de 2001 à 2006, l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown, qui englobe toute la zone urbaine autour de la ville même, a vu sa population croître de 2,4 %, soit de 1 391 personnes. L'accroissement naturel a contribué dans une certaine mesure à la croissance démographique pendant cette période, mais le gros de l'augmentation était attribuable à la migration. Parmi les nouveaux arrivants que la région de la capitale accueille, 70 % environ sont habituellement originaires d'ailleurs dans la province, le reste provenant d'autres régions du pays. Ce pourcentage, relativement stable depuis le début des années 1990, a amorcé un changement en 2006. Deux facteurs sont à l'origine de cette évolution : l'émigration des résidents de l'île vers l'Ouest canadien et l'afflux récent d'immigrants internationaux. Si l'attrait exercé par l'Ouest canadien n'est pas nouveau, ni étonnant, surtout en ce qui a trait au groupe des 18 à 24 ans, la hausse de l'immigration internationale constitue un phénomène relativement récent. Comme il a été indiqué auparavant, on pense que l'immigration internationale dans l'île a progressé en 2008 par rapport à 2007, en raison des programmes provinciaux mis en œuvre à l'intention des nouveaux immigrants. Ce facteur

Figure 2



Source: chambre immobiliére de l'Î.P.É. p: Prévisions de la SCHL

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

profitera surtout à la région de la capitale, qui accueille autour de 80 % des nouveaux arrivants. De plus, cette tendance devrait continuer à stimuler le marché de l'habitation local au cours de la période de prévisions, car la population s'accroîtra.

Bien qu'il enregistre un rendement bien supérieur à la moyenne depuis 2002, le marché de l'habitation local devrait retrouver cette année et l'année prochaine des niveaux plus susceptibles de durer, en raison de l'incertitude économique accrue. Même si l'immigration et les bas taux d'intérêt se poursuivront vraisemblablement, ces facteurs ne permettront pas de compenser les effets de la baisse d'activité attribuable au fait que les ménages adopteront une attitude attentiste avant de prendre d'importantes décisions.

Le prix S.I.A.® moyen va monter

Dans la région de Charlottetown, entre 500 et 650 ventes ont été conclues annuellement depuis 1998 par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®), et le nombre de transactions s'est situé dans la partie supérieure de cette fourchette au cours des deux dernières années. Compte tenu de l'incertitude économique accrue, on s'attend à ce que les candidats à l'achat fassent preuve de plus en plus de prudence en 2009. Les ventes diminueront donc vraisemblablement cette année, avant d'afficher une légère remontée en 2010. La progression des prix des logements neufs favorisera toutefois le marché de la revente local. À l'heure actuelle, l'écart entre le prix d'un logement neuf et celui d'un logement existant est d'environ 60 000 $. De ce fait, les consommateurs prévoyant acheter une habitation neuve, en particulier les accédants à la propriété, envisageront sérieusement l'acquisition d'un logement existant, avant de décider de faire construire une unité neuve.

Plusieurs facteurs pèsent néanmoins sur le marché de la revente, les deux principaux étant la diminution du nombre d'inscriptions dans les fourchettes inférieures des prix et le récent renchérissement des logements, bien que celui-ci ait été moins important que sur le marché du neuf. L'offre grossit depuis 2004, mais très peu de logements existants sont offerts à moins de 150 000 $. Ce facteur, conjugué au fait que le prix moyen dépasse désormais 170 000 $, fera en sorte que certains accédants à la propriété resteront à l'écart du marché. Le fléchissement de l'activité prévu au cours des deux prochaines années sera donc en partie attribuable à la diminution des nouveaux venus sur le marché.

La croissance du prix moyen, qui s'est chiffrée à plus de 5 % l'an dernier, devrait se tempérer en 2009, en raison du nombre élevé d'inscriptions dans les fourchettes intermédiaires et supérieures des prix – une conjoncture qui se traduira par un choix accru pour les acheteurs éventuels. On peut s'attendre à ce que le prix S.I.A.® moyen avance de moins de 1 % cette année.

La construction résidentielle en voie de ralentir

La construction résidentielle dans l'AR de Charlottetown va diminuer au cours des deux prochaines années, en raison d'un repli de l'activité dans le segment des maisons individuelles. Le segment des maisons en rangée et celui des jumelés pour propriétaire-occupant ont obtenu de bons résultats en 2008 et devraient continuer à faire bonne figure pendant la période prévisionnelle. Les jumelés feront l'objet d'une forte demande de la part des accédants à la propriété, tandis que les maisons en rangée sont généralement recherchées par les ménages dont les enfants ont quitté le foyer. Les personnes cherchant à acheter leur premier logement préfèrent souvent le neuf à l'ancien. Toutefois, en raison de la montée des prix des maisons individuelles neuves, bon nombre d'accédants à la propriété se tournent plutôt vers le segment des jumelés comme solution de rechange. On peut donc s'attendre à ce que le nombre de mises en chantier dans le segment des jumelés et des maisons en rangée reste le même qu'en 2008, et ce, pendant chacune des deux prochaines années.

Les mises en chantier d'appartements ont pris un nouvel essor en 2008 et devraient continuer d'être nombreuses au cours des deux prochaines années, grâce en partie à la tendance baissière du taux d'inoccupation, qui s'est établi à 2,3 % en 2008. La production d'appartements locatifs restera supérieure à la moyenne, puisqu'on prévoit que le taux

d'inoccupation demeurera autour de 2 % pendant la période de prévisions et que l'immigration se poursuivra. De plus, un certain nombre d'ensembles de logements en copropriété devraient être amorcés au cours des deux prochaines années, ce qui donnera un autre élan à la construction d'appartements. On prévoit donc que le total de logements collectifs commencés au cours de la période de prévisions demeurera supérieur à la moyenne des dix dernières années, atteignant 125 en 2009 ainsi qu'en 2010.

Les mises en chantier de maisons individuelles diminuent lentement depuis 2004, et cette tendance devrait se maintenir en 2009. Leur régression est attribuable entre autres à la montée des prix sur le marché du neuf, qui a incité certains acheteurs à se tourner vers le marché de l'existant. Les habitations qui se construisent cependant devraient pour l'essentiel être spacieuses et luxueuses, de sorte que le prix moyen des logements neufs se hissera sans doute à un niveau sans précédent. On prévoit que le nombre de maisons individuelles commencées descendra à 225 en 2009, puis atteindra 250 en 2010.

Le taux d'inoccupation fléchira en 2009

Sous l'effet conjugué de la demande constante et du ralentissement de la construction dans le secteur locatif au cours des trois dernières années, le taux d'inoccupation devrait se replier légèrement pour atteindre 2,0 % en octobre 2009, après s'être établi à 2,3 % un an plus tôt. On prévoit qu'il descendra à 1,8 % en octobre 2010, par suite de la demande persistante de logements neufs de la part des nouveaux arrivants dans la région.

Cette année, on s'attend à ce que la hausse des loyers dépasse la moyenne, vu que la Commission de réglementation et d'appels de l'île a approuvé, vers la fin de 2008, une majoration de 5 % pour les logements dont le chauffage est inclus. Le loyer moyen des logements de deux chambres passera ainsi à 715 $ en 2009, puis à 735 $ en 2010.

Resumé des prévisions RMR de Charlottetown Printemps 2009							
	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	634	650	595	575	-3.4	500	-13.0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	783	817	975	940	1000.0	900	-4.3
Prix moyens S.I.A.® ($)	153,549	166,244	175,231	174,000	-0.7	176,000	1.1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	276	295	280	225	-19.6	250	11.1
Logements collectifs	191	99	146	125	-14.4	125	0.0
Tous types de logement confondus	467	394	426	350	-17.8	375	7.1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	186,774	192,477	207,361	192,500	-7.2	198,275	3.0
Jumelés	120,111	115,000	124,783	0	n/a	0	n/a
Prix médian ($)							
Logements individuels	175,000	180,000	200,000	206,000	3.0	185,500	-10.0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2.2	1.3	1.4	3.0	-	3.0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4.8	4.3	2.3	2.0	-0.3	1.8	-0.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	638	659	672	715	-	735	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.28	6.90	6.70	4.80	-	5.29	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6.66	7.07	7.06	5.64	-	5.94	-
Nombre annuel d'emplois	32,175	32,450	32,925	32,500	-1.3	32,825	1.0
Croissance de l'emploi (%)	1.8	0.9	1.5	1.0	-	1.0	-
Taux de chômage (%)	7.6	6.6	7.6	7.4	-	7.6	-
Migration nette [1]	-111	417	868	500	-42.4	325	-35.0

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

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 et 2008 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

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

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

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- 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
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

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

Info-clients SCHL

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

64265_2009_B01