# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

## RMR de Barrie

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

## Marché du neuf

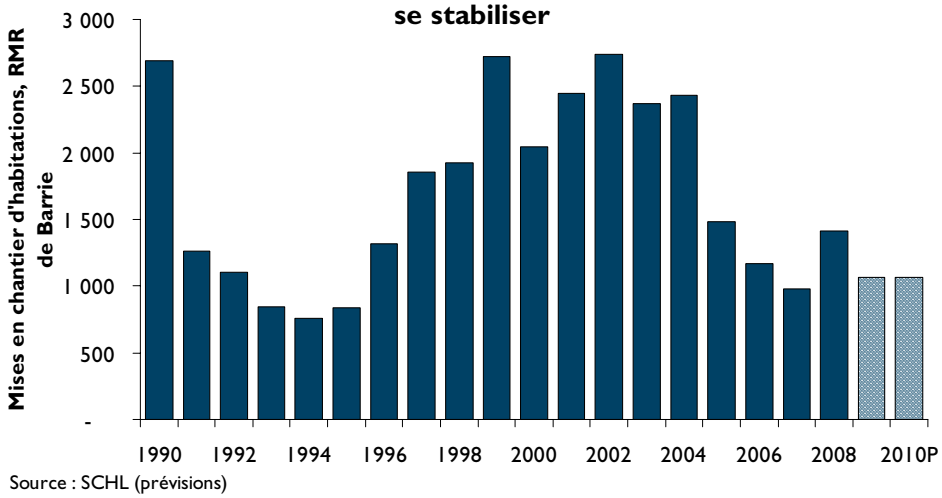
### La détente du marché se poursuit

La construction résidentielle accusera une baisse par rapport aux quelque 1 400 mises en chantier enregistrées l'an dernier. Cette année, il se commencera un peu plus de 1 000 habitations, tout comme l'an prochain. On s'attend à ce que le nombre de mises en chantier diminue non seulement en raison du contexte économique fragilisé, mais aussi à cause d'un recul de la formation de ménages.

Cette année et l'an prochain, les maisons individuelles continueront de constituer la majorité des unités mises en chantier, mais d'autres types d'habitations, dont les appartements, verront leur part

Figure 1

**Le nombre de mises en chantier d'habitations va se stabiliser**




Source : SCHL (prévisions)

Table des matières

1 **Marché du neuf**
La détente du marché se poursuit

2 **Marché de la revente**
Le marché de la revente s'en ressent

3 **Économie**
Des ralentissements dans l'économie
Taux hypothécaires

5 **Resumé 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**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

augmenter. En 2009, environ 640 maisons individuelles seront commencées, ce qui représentera un peu plus de 60 % de la production totale; des résultats similaires sont attendus pour 2010. Les logements autres qu'individuels enregistreront, cette année et l'an prochain, des hausses graduelles qui les rapprocheront de la barre des 40 %. Les appartements constitueront la majorité des logements collectifs mis en chantier, avec un peu plus de 300 unités cette année et presque le même nombre l'an prochain.

La part de marché accrue des appartements peut s'expliquer par l'évolution démographique, l'économie et, dans une certaine mesure, la législation. La population étant jeune à Barrie, les accédants à la propriété jouent un rôle important sur le marché du neuf. Les copropriétés, tant les appartements que les maisons en rangée, sont des options abordables d'accession à la propriété et, compte tenu du ralentissement économique et de l'incertitude croissante, les acheteurs d'habitations neuves ayant peu d'avoir propre accentuent la tendance en faveur des logements neufs qui ne sont pas de type individuel. Par ailleurs, compte tenu de la législation qui prévoit un accroissement de la construction résidentielle dans le noyau urbain des grandes villes, la décision de bâtir des immeubles de plus forte densité devient une option souvent préférée.

Enfin, le repli des mises en chantier de maisons individuelles s'explique aussi par les stocks relativement importants d'habitations de ce type. Certaines des unités n'ayant pu être vendues sont louées, si bien que la proportion de maisons individuelles sur le marché locatif de Barrie dépasse celle observée dans de nombreuses autres villes. Le stock de logements individuels neufs à vendre demeure plutôt volumineux et ne s'amenuise que graduellement.

Avec l'affaiblissement de l'économie et la demande réduite de logements neufs – dans les fourchettes de prix supérieures surtout –, le prix moyen des maisons individuelles neuves commencera à baisser. Cette année, il devrait atteindre un peu plus de 319 000 $, soit un niveau d'environ 3 % inférieur à celui de 2008. On prévoit un recul semblable pour l'an prochain.

# Marché de la revente

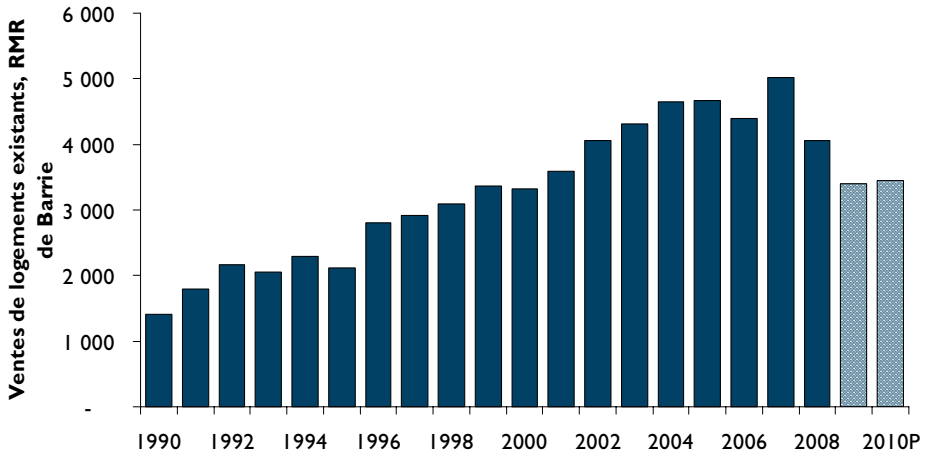
## Le marché de la revente s'en ressent

Cette année, les ventes d'habitations existantes devraient encore présenter un taux de décroissance à deux chiffres, et leur nombre s'établira tout juste au-dessus de 3 400. L'an prochain, l'économie allant en s'améliorant, le nombre de transactions augmentera légèrement mais restera sous la barre des 4 000. Les importants volumes de ventes enregistrés pendant certaines des dernières années ont été stimulés par des facteurs économiques fondamentaux puissants. Quand l'économie a commencé à perdre de sa vigueur, l'activité s'est mise à ralentir. Plus en plus de personnes qui auraient envisagé d'acheter en d'autres circonstances préfèrent maintenant attendre. Lorsque l'économie s'engagera sur une pente ascendante, et surtout après 2010, les ventes d'habitations existantes commenceront à augmenter graduellement, car les gens profiteront des bas taux hypothécaires et des prix avantageux qui rendent les frais de possession plus abordables.

Comme le montre la figure x, l'écart entre le revenu réel moyen des

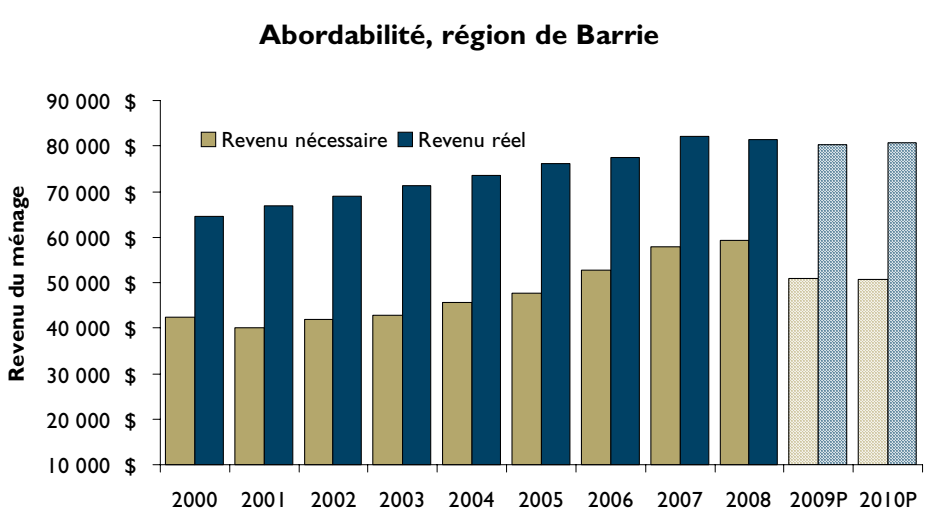
Figure 2

**Diminution des ventes de logements existants**




Sources : ACI et SCHL (prévisions)

Figure 3




Source : SCHL (prévisions)

ménages[1] à Barrie et le revenu requis[2] pour être propriétaire s'amenuise depuis plusieurs années. Si certains facteurs économiques fondamentaux (taux hypothécaires plus bas, prix plus abordables, etc.) deviennent plus favorables en 2009 et 2010, l'écart entre le revenu réel et le revenu requis se creusera, ce qui rendra l'acquisition d'une propriété à nouveau intéressante pour certaines familles.

Les nouvelles inscriptions accuseront une baisse par rapport au record établi l'an dernier. Un certain nombre de vendeurs potentiels ont retiré leur maison du marché parce qu'il leur était plus difficile de vendre au prix souhaité, en raison du rajustement économique actuel. Les nouvelles inscriptions diminueront de 12 % cette année et devraient remonter légèrement, d'environ 2 %, l'an prochain.

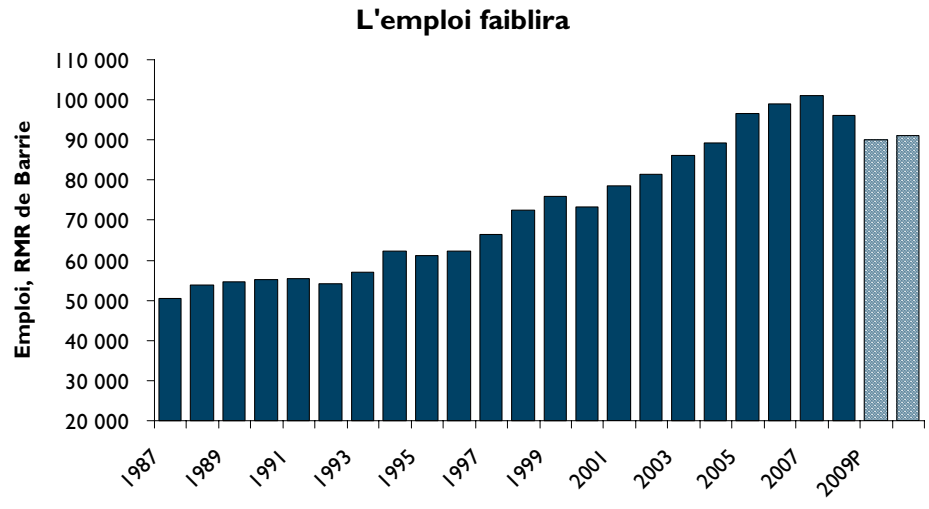
En 2007, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) se situait à 63 %, signe que le marché favorisait nettement les vendeurs. Depuis, il a commencé à baisser, et il dénote maintenant un marché équilibré. Comme les ventes diminuent plus que les nouvelles inscriptions, le RVNI se chiffrera à un peu plus de 47 % en 2009. En 2010, même si les deux variables remonteront grâce au redressement de l'économie, le RVNI restera très près de son niveau de cette année. Cet indicateur étant solidement enraciné dans la fourchette caractéristique d'un marché équilibré, le prix moyen des logements existants continuera de perdre l'élan gagné antérieurement et devrait reculer d'entre 3 et 5 % au cours des deux prochaines années. En 2009, il diminuera à un rythme avoisinant la moyenne provinciale et s'établira à un peu plus de 250 000 $. En 2010, le prix moyen devrait encore être tiré vers le bas, mais il devrait se maintenir plus près des niveaux de l'année en cours.

# Économie

## Des ralentissements dans l'économie

La population active de Barrie devrait diminuer d'un peu moins de 4 % cette année, mais elle enregistrera une

Figure 4




Sources : Statistique Canada et SCHL (prévisions)

[1] Estimations de la SCHL fondées sur des données du Recensement de 2006.

[2] Pour calculer le revenu requis, on divise les charges hypothécaires par 0,32 (le rapport d'amortissement brut de la dette). Les charges de remboursement hypothécaire sont établies en fonction du prix S.I.A.® moyen, d'une période d'amortissement de 25 ans, du taux affiché moyen des prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans, et d'une mise de fonds de 10 %.

remontée graduelle l'an prochain. Des forces internes et externes amèneront le marché du travail régional à poursuivre sa régression, mais un léger redressement est prévu pour l'an prochain, période où les mesures de stimulation du gouvernement commenceront à produire leurs effets.

L'emploi devrait se replier d'environ 6 % par rapport à 2008 puis remonter légèrement l'an prochain. Même s'il se crée des postes à temps partiel, l'emploi restera moins vigoureux que dernièrement, à cause d'importantes suppressions de postes à temps plein. Le niveau d'emploi est en régression tant dans le secteur des biens que dans celui des services. Il a reculé d'abord dans le secteur des biens, en raison des effets de la vigueur du dollar canadien sur les exportations et du ralentissement de la demande extérieure. Ce recul a ensuite entraîné une diminution générale des dépenses de consommation, laquelle a modéré la demande de services. En revanche, un accroissement des dépenses publiques dans les infrastructures se traduira par une hausse de l'emploi dans le secteur de la construction non résidentielle.

L'emploi et la population active seront tous deux affaiblis, mais l'emploi sera le plus touché. En conséquence, le taux de chômage augmentera et terminera l'année à 8,5 %. L'an prochain, il demeurera élevé, car la population active va se mettre à croître beaucoup plus rapidement que l'emploi.

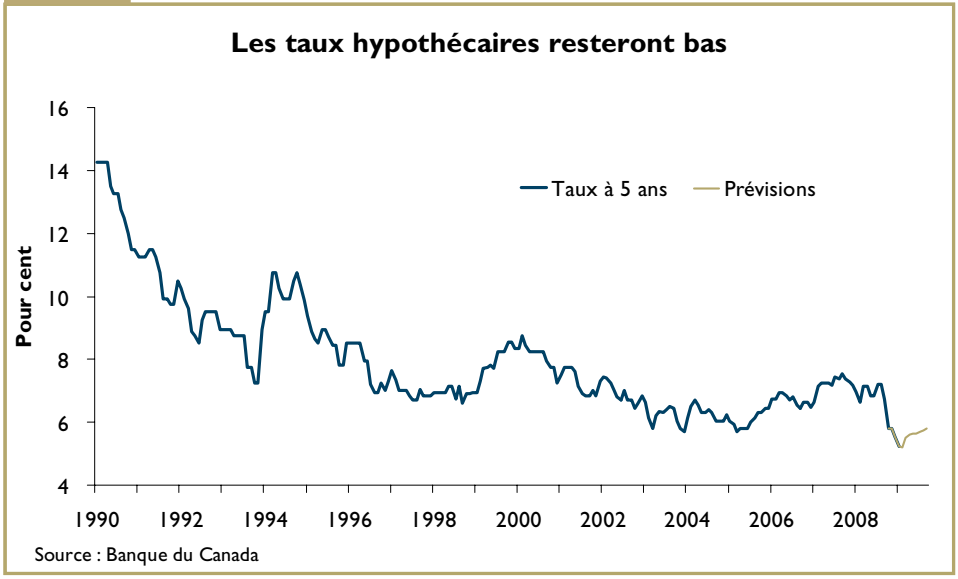
Dans un contexte où davantage de personnes se disputent un nombre réduit d'emplois, les employeurs parviennent à attirer des travailleurs sans avoir à offrir des salaires plus élevés. En 2008, la rémunération hebdomadaire moyenne dans l'ensemble des secteurs d'activité a diminué d'environ 1 %. Elle devrait baisser davantage en 2009 mais remonter légèrement l'an prochain.

La migration nette dans la région enregistrera un recul marqué en 2009 et un autre de moins grande envergure en 2010. Compte tenu de la faiblesse du marché de l'emploi, la région a perdu un peu de son attrait, et il est très peu probable que la migration se redresse avant que l'économie ne s'améliore.

## Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires devraient demeurer relativement stables tout au long de l'année 2009, évoluant au plus d'entre 25 et 75 points de base par rapport à leurs niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement pendant l'année 2010, reflétant une hausse du rendement des obligations du gouvernement du Canada. En 2010, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an se situera entre 4,75 et 6,00 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 5,00 et 6,75 %.

Figure 5



| Resumé des prévisions<br>RMR de Barrie<br>Printemps 2009 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009p | Var. en % | 2010p | Var. en % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Marché de la revente** | | | | | | | |
| Ventes S.I.A.® | 4 397 | 5 017 | 4 058 | 3 410 | -16,0 | 3 445 | 1,0 |
| Inscriptions nouvelles S.I.A.® | 8 001 | 7 871 | 8 212 | 7 200 | -12,3 | 7 358 | 2,2 |
| Prix moyens S.I.A.® ($) | 244 394 | 258 999 | 264 034 | 250 835 | -5,0 | 242 555 | -3,3 |
| **Marché du neuf** | | | | | | | |
| **Mises en chantier** | | | | | | | |
| Logements individuels | 972 | 746 | 858 | 640 | -25,4 | 630 | -1,6 |
| Logements collectifs | 197 | 234 | 558 | 422 | -24,4 | 432 | 2,4 |
| Jumelés | 26 | 14 | 12 | 9 | -25,0 | 12 | 33,3 |
| Maisons en rangée | 109 | 127 | 170 | 109 | -35,9 | 118 | 8,3 |
| Appartements | 62 | 93 | 376 | 304 | -19,1 | 302 | -0,7 |
| Tous types de logement confondus | 1 169 | 980 | 1 416 | 1 065 | -24,8 | 1 065 | 0,0 |
| **Prix moyen ($)** | | | | | | | |
| Logements individuels | 307 948 | 329 505 | 358 841 | 319 600 | -10,9 | 314 800 | -1,5 |
| Indice des prix des logements neufs (Var. en %) | 3,7 | 2,6 | 3,5 | n/a | - | n/a | - |
| **Marché locatif** | | | | | | | |
| Taux d'inoccupation (%) (octobre) | 2,8 | 3,2 | 3,5 | 3,0 | - | 3,1 | - |
| Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre) | 906 | 934 | 954 | 968 | 1,5 | 960 | -0,8 |
| **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 | 99 400 | 100 800 | 95 700 | 90 000 | -6,0 | 91 000 | 1,1 |
| Croissance de l'emploi (%) | 2,4 | 1,4 | -5,1 | -6,3 | - | 1,1 | - |
| Taux de chômage (%) | 6,0 | 5,0 | 5,5 | 8,5 | - | 8,4 | - |
| Migration nette (Ont.) [1] | 7 255 | 6 509 | 6 500 | 4 500 | -30,8 | 4 200 | -6,7 |

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 comptant au moins trois appartements
[1] Les données de 2007 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.

65714_2009_B01