SURVOL DU MARCHÉ DE L'HABITATION DANS LES RÉGIONS DU NORD

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2011

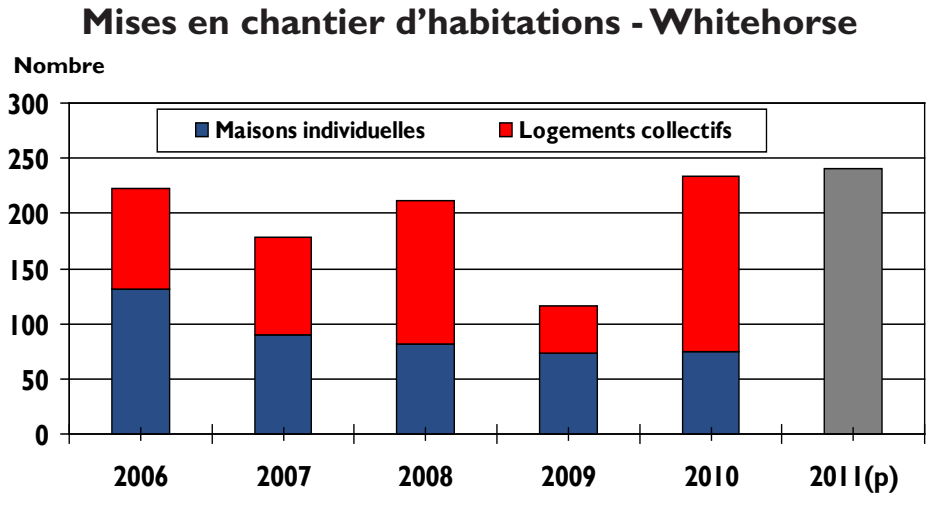
Dans le cadre de sa gamme de publications, le Centre d'analyse de marché de la SCHL sort chaque année un « Survol du marché de l'habitation dans les régions du nord ». Cette publication met l'emphase sur le marché du neuf, le marché de la revente et les marchés locatifs de Whitehorse, Yellowknife et Iqaluit.

Whitehorse

Économie

Selon les données provisoires diffusées par Statistique Canada, l'économie du Yukon a affiché une croissance de 2,1 % en 2010, après s'être accrue de 3,6 % en 2009. Cette expansion est en partie attribuable à la vitalité de la construction non résidentielle, de même qu'à la croissance d'une année sur l'autre de l'activité dans le secteur tertiaire, notamment dans les domaines du commerce de détail, de l'hébergement et des services de restauration, ainsi que dans les services gouvernementaux. Dans le secteur de l'exploration minière et des activités

Figure 1



Source et prévisions : SCHL

Table des matières

Whitehorse

- La construction résidentielle devrait maintenir un rythme vigoureux cette année.
- Par rapport à 2010, on s'attend à une hausse du nombre de transactions et des prix moyens dans tous les segments du secteur de l'habitation.
- Les taux d'inoccupation resteront faibles, et le loyer moyen des logements de deux chambres montera quelque peu.

Yellowknife

- La construction résidentielle s'intensifiera cette année.
- La croissance économique et la création d'emplois favoriseront la demande de logements existants.
- Les faibles taux d'inoccupation contribueront à l'augmentation du loyer moyen.

Iqaluit

- Le loyer moyen des unités de deux chambres faisant partie de l'enquête a augmenté, passant de 2 202 $ en 2009 à 2 265 $ en 2010.
- Le taux d'inoccupation des unités locatives d'initiative privée a diminué pour atteindre 0,4 % en 2010, contre 0,6 % en 2009.

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.

de soutien, les gains réalisés ont été éclipsés par le repli de la production, en raison de la décélération généralisée de l'extraction minière en 2010.

Cette année, le rythme de la croissance économique devrait s'accélérer au Yukon. Soutenue par la montée du prix des métaux, l'activité dans le secteur minier jouera de nouveau un rôle de premier plan. Le territoire compte maintenant trois mines productrices, et plusieurs autres sont en cours de développement. Le prix sans précédent de l'or stimulera aussi l'exploration minière dans la région, après le nombre record de concessions minières jalonnées atteint l'an dernier. Les résultats de l'enquête de Statistique Canada portant sur les dépenses en immobilisations prévues des administrations publiques et des sociétés privées révèlent que le total des investissements croîtra de 10 % cette année. La hausse d'activité touchera des secteurs comme l'administration publique, la construction et la fabrication. On prévoit en outre que les dépenses en immobilisations dans le domaine de l'habitation seront supérieures de 5 % à celles de 2010. Selon les projections du Conference Board du Canada, la production économique connaîtra un gain de 3,9 % en 2011.

Le niveau d'emploi au Yukon est reparti à la hausse en 2010, après avoir légèrement fléchi en 2009. Plus de 100 postes ont été créés au cours de l'année, portant le nombre moyen d'emplois à près de 17 500, un niveau qui n'a été dépassé qu'une seule fois auparavant. Pendant les trois premiers mois de 2011, la population active et le niveau d'emploi moyen ont réalisé d'importants gains en glissement annuel : un présage favorable pour la demande de logements. À la même période, le taux de chômage désaisonnalisé a reculé en regard de 2010 pour se fixer à 4,5 % à la fin mars, ce qui représente, pour le cinquième mois de suite, le plus bas niveau parmi toutes les provinces et tous les territoires du Canada.

En 2010, la population du Yukon s'est accrue pour la septième année d'affilée, atteignant presque 35 000, tandis qu'elle était de 34 200 en 2009. Le solde migratoire annuel a augmenté de plus de 170, le nombre d'immigrants internationaux faisant plus que compenser les pertes nettes attribuables à l'émigration vers d'autres régions du Canada. Whitehorse a également connu une croissance démographique de plus de 2 %, le nombre de ses habitants dépassant la barre des 26 300 à la fin de 2010.

Marché du neuf

À Whitehorse, 234 logements ont été amorcés l'an dernier – un nombre record. La demande d'habitations neuves est demeurée vive, et la production a dépassé les niveaux de 2009 dans le segment des maisons individuelles ainsi que dans celui des collectifs. En 2010, on a coulé les fondations de 75 maisons individuelles, contre 73 en 2009. Toutefois, dans le segment des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), 159 unités ont été entamées, un chiffre plus de trois fois supérieur au total de 43 relevé en 2009. Plus de la moitié de la production totale de logements collectifs s'est concentrée dans la catégorie des maisons en rangée, où 109 mises en chantier ont été relevées l'an dernier, comparativement à 21 en 2009. Du côté des jumelés et des appartements, le nombre d'unités amorcées a atteint respectivement 34 et 16, comparativement à 10 et 12, un an auparavant.

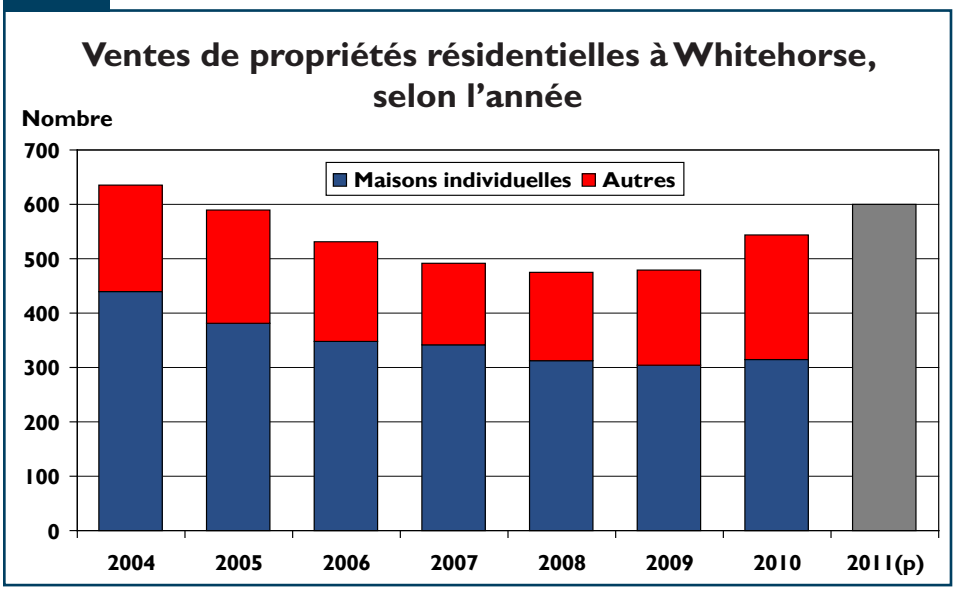
La demande de maisons individuelles restera forte cette année, mais la production dans ce segment sera de nouveau restreinte par la rareté des terrains viabilisés. Aucune loterie importante n'est prévue à cet égard en 2011, de sorte qu'une grande partie des fondations coulées cette année le seront sur des terrains vendus vers la fin de 2010. Puisque 7 unités ont été commencées au premier trimestre de 2011, on prévoit que le nombre de maisons individuelles mises en chantier atteindra 75 cette année, soit le même niveau qu'en 2010.

Compte tenu de l'offre limitée de terrains disponibles pour la construction de maisons individuelles, la proportion de logements collectifs produits devrait demeurer élevée, car les constructeurs s'efforceront de répondre à la demande. Les accédants à la propriété, plus particulièrement, chercheront des maisons en rangée et des appartements en copropriété, puisque ces types d'habitations constituent des solutions de rechange abordables aux maisons individuelles. Comme les unités actuellement en construction ne devraient pas alourdir les stocks une fois achevées, la production de cette année demeurera sans doute supérieure aux niveaux moyens antérieurs. Entre janvier et mars 2011, 4 logements collectifs ont été mis en chantier – tous des jumelés. Cette année, la production de logements collectifs devrait maintenir essentiellement le même rythme qu'en 2010, et les mises en chantier dans ce segment se chiffreront à 165.

Transactions immobilières

Selon les résultats de l'enquête sur le marché immobilier menée trimestriellement par le Bureau des statistiques du Yukon, les transactions portant sur des propriétés

Figure 2



Sources : Bureau des statistiques du Yukon, prévisions de la SCHL (p).

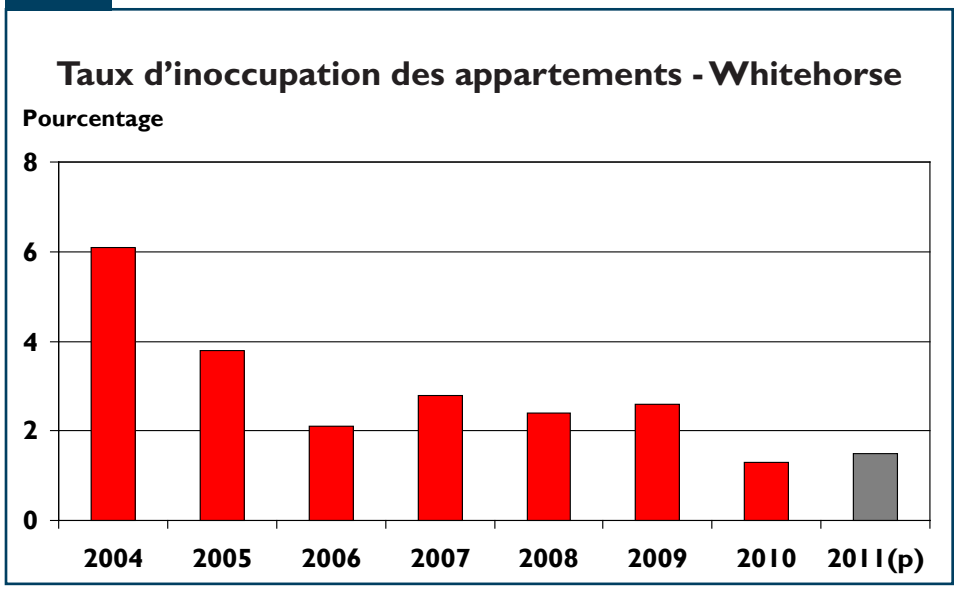
résidentielles effectuées à Whitehorse (à l'exception de celles qui ne sont pas conclues entre des parties sans lien de dépendance) ont augmenté de 13 % d'une année sur l'autre, pour se chiffrer à 543 en 2010. Deux facteurs ont encore soutenu la demande de logements dans la région : l'expansion économique et l'accroissement des possibilités d'emploi. Par ailleurs, l'offre restreinte d'habitations neuves a aussi incité un nombre accru d'acheteurs à se tourner vers le marché de l'existant. Au nombre de 138 en 2010, les ventes de copropriétés ont atteint un niveau sans précédent, enregistrant une hausse de 59 % par rapport à 2009. Dans le segment des maisons individuelles, le total des transactions a aussi dépassé le niveau de 2009, soit de 4 %, pour atteindre 315.

Le prix moyen des habitations, toutes catégories confondues, a amorcé une remontée en 2010, avançant de 12 % sur douze mois pour se hisser au niveau inédit de 323 918 $. Le prix moyen des maisons individuelles a atteint 375 386 $, une augmentation de 16 % en glissement annuel qui constitue, avec celle de 2007, la plus forte hausse d'une année sur l'autre observée jusqu'à présent. De même, le prix moyen des copropriétés s'est élevé de 6 % par rapport à 2009, pour s'établir à 253 296 $ – du jamais vu.

On prévoit que l'activité sur le marché de la revente demeurera dynamique pendant toute l'année. Les acheteurs continueront à se tourner vers ce marché pour répondre à leurs besoins en matière de logement, vu le niveau du stock d'habitations neuves. Les ventes de copropriétés en particulier devraient continuer d'augmenter, car les acheteurs chercheront ce type de logement par suite du repli des inscriptions dans le segment des maisons individuelles. Au premier trimestre de 2011, le volume des ventes MLS® a de nouveau dépassé celui de l'année précédente, enregistrant une hausse de 24 % sur douze mois, pour atteindre le total de 78. Ce chiffre est d'ailleurs le plus élevé enregistré à un premier trimestre depuis 2004. Pour ce qui est de l'offre, les inscriptions courantes ont légèrement diminué au premier trimestre, se chiffrant en moyenne à 54 chaque mois, alors que la moyenne était de 56 à la période correspondante un an plus tôt. On prévoit que le nombre de transactions sur le marché de la revente atteindra 600 cette année – une hausse de plus de 10 %.

L'intensification de la demande, conjuguée à la diminution des inscriptions, soutiendra la croissance

Figure 3



Sources : Yukon Rent Survey (4e trimestre),
Bureau des statistiques du Yukon; prévisions de la SCHL (p).

des prix en 2011. Le prix moyen, toutes catégories d'habitations confondues, a connu une croissance à deux chiffres entre janvier et mars 2011. Du côté des maisons individuelles, le prix moyen a franchi le cap des 400 000 $ en mars. Puisque la conjoncture favorisant les vendeurs devrait persister, le prix moyen sur le marché de l'existant de Whitehorse atteindra vraisemblablement 352 500 $ en 2011, ce qui représente une progression de 9 %.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation subit des pressions à la baisse à Whitehorse, par suite de l'intensification de la demande de logements locatifs depuis l'accélération de l'activité économique et en raison du nombre relativement faible d'unités neuves ajoutées au parc locatif ces dernières années. D'après une enquête menée par le Bureau des statistiques du Yukon, le taux d'inoccupation moyen des appartements situés dans des immeubles d'au moins quatre logements est descendu à 1 % en mars 2011, alors qu'il s'était fixé à 1,7 % un an auparavant. En effet, seulement 9 des 867 unités faisant partie de l'univers des appartements locatifs étaient inoccupées. D'après la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation demeurera bas (1,5 %) jusqu'en décembre 2011, aucun ajout important au parc de logements locatifs n'étant prévu cette année.

Malgré la baisse du nombre de logements vacants, les loyers n'ont pas beaucoup augmenté. Le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres est resté stable pendant les six derniers trimestres à Whitehorse, et s'établissait à 800 $ en mars 2011. La SCHL prévoit qu'il montera à 810 $ d'ici à décembre 2011, ce qui représente une majoration moyenne de 10 $ sur douze mois.

Sommaire des prévisions pour Whitehorse - juin 2011

	2008	2009	2010	Var. annuelle	2011(p)	Var. annuelle
Marché du neuf						
Total des mises en chantier (nombre)	212	116	234	101.7%	240	2.6%
Mises en chantier de maisons individuelles	82	73	75	2.7%	75	0.0%
Mises en chantier de logements collectifs	130	43	159	269.8%	165	3.8%
Ventes de propriétés résidentielles*						
Nbre de logements vendus	476	479	543	0.6%	600	10.5%
Prix moyen ($)	290,288	288,386	323,918	-0.7%	352,500	8.8%
Marché locatif (données du 4e trim.)**						
Taux d'inoccupation des appartements (%)	2.4%	2.6%	1.3%		1.5%	
Loyer moyen des app. de 2 chambres ($)	787	800	800		810	

* Ventes MLS® et ventes privées (sources : YBS, prévisions de la SCHL)
** Sources : YBS, prévisions de la SCHL.

1. MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

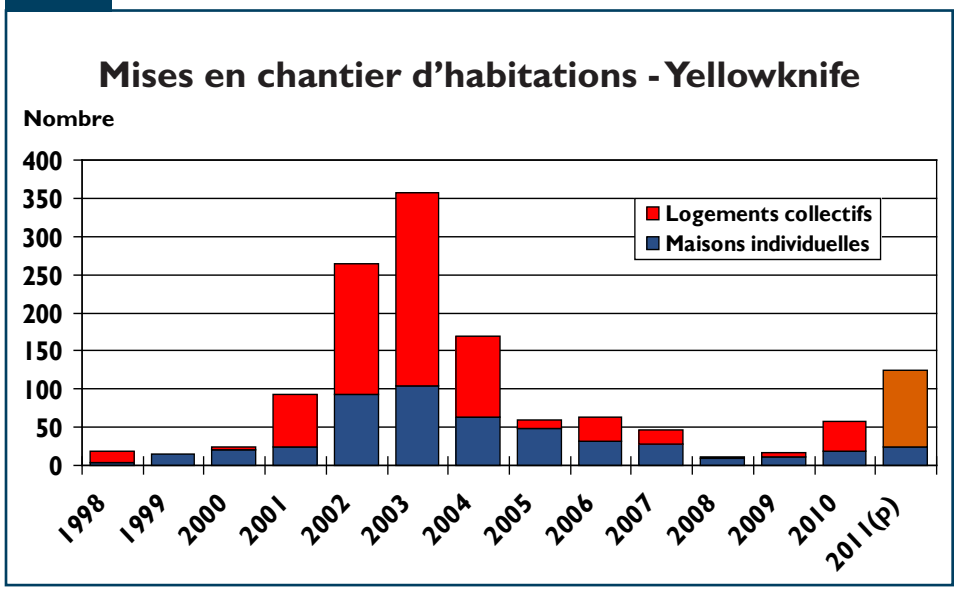
Yellowknife

Économie

La croissance économique a repris de la vigueur en 2010 dans les Territoires du Nord-Ouest, après une contraction en 2009. Le produit intérieur brut (PIB) réel s'est ainsi accru de 5,8 %, ce qui représente à la fois un taux de croissance supérieur à celui de 3,3 % observé à l'échelle nationale et le troisième niveau en importance au Canada. Deux principaux facteurs sont à l'origine de cette hausse : l'expansion de 6 % sur douze mois de la plus importante industrie des Territoires, soit la production de diamants, et les gains de 25 % dans le secteur de la construction. En 2011, la croissance économique devrait poursuivre le mouvement ascendant enregistré en 2010. De fait, le Conference Board du Canada s'attend à ce que le PIB réel progresse de 5,6 % en 2011. Plusieurs facteurs contribueront à la hausse, entre autres, l'intensification de l'activité minière, l'augmentation des dépenses personnelles et la modeste remontée de la production dans le secteur des transports.

Les perspectives économiques sont favorables à moyen terme pour les Territoires. La hausse des prix a favorisé l'exploration et l'activité minière dans la région, et cette vitalité va se poursuivre. Une foule de nouveaux projets d'exploration minière profiteront de cette conjoncture, notamment la mine Nico de Fortune Minerals Limited, l'initiative d'Avalon Rare Metals Inc. à Thor Lake, la mine de diamants de Gahcho Kué, la mine d'or de Tyhee Development Corporation et la mine d'or de Yellowknife. Par ailleurs, la construction du pipeline de la vallée du Mackenzie créera d'autres possibilités d'emploi si elle va de l'avant. Ce projet a reçu l'approbation du cabinet fédéral le 10 mars 2011, sous réserve d'un certain nombre d'exigences. La décision relative à la réalisation de ce projet devrait être prise d'ici à la fin de 2013, et la mise en chantier est prévue au plus tard en 2015.

Figure 1



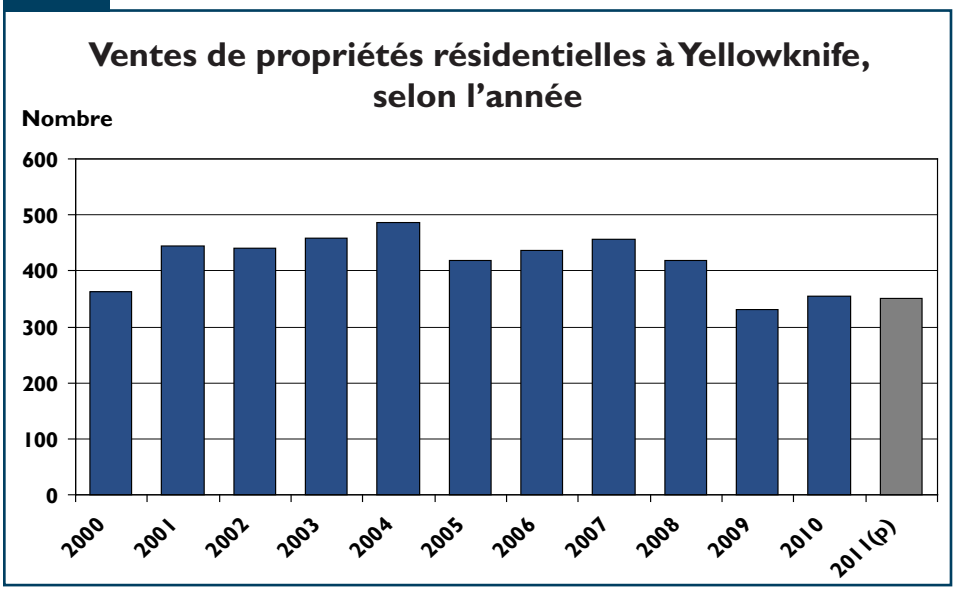
Sources : SCHL, prévisions de la SCHL (p).

L'expansion économique a stimulé la création d'emplois l'an dernier. Au total, 200 postes ont été créés dans les Territoires du Nord-Ouest en 2010, portant à 21 500 le niveau annuel moyen d'emplois. Cela correspond à une augmentation de 1 % en regard de 2009. Grâce à l'amélioration des perspectives d'emploi, un nombre accru de personnes ont joint la population active, si bien que le taux d'activité a atteint 72 % en 2010, alors qu'il s'était fixé à 71 % un an auparavant. Toutefois, comme la population active a augmenté plus rapidement que la création de postes, le taux de chômage est passé de 6,1 % en 2009 à 7,3 % un an plus tard. De plus, l'amélioration du marché du travail dans les Territoires y a donné lieu à une hausse de 5 % du revenu annuel moyen par employé, de sorte que celui-ci s'est établi à 105 633 $ en 2010.

On prévoit que les effectifs s'accroîtront davantage cette année, ce qui stimulera la demande de logements. De forts gains ont été réalisés au chapitre de l'emploi dans les Territoires au début de 2011, et le taux de chômage s'est replié. Pendant les trois premiers mois de 2011, le taux de chômage moyen y est passé à 6,3 %, alors qu'il avait atteint 8,1 % un an auparavant.

La croissance démographique constitue l'un des moteurs de la demande d'habitations. La population des Territoires s'est accrue de 0,1 % en 2010 – un ajout de moins de 100 personnes. Le bilan migratoire est néanmoins resté négatif, quoique le déficit ait été moins marqué qu'en 2009. En 2011, la croissance démographique se raffermira sous l'effet conjugué de l'expansion économique continue, des occasions d'emploi et du repli du taux de chômage. Cette conjoncture soutiendra la demande d'habitations.

Figure 2



Sources : SCHL (ventes MLS® et ventes privées); prévisions de la SCHL (p).

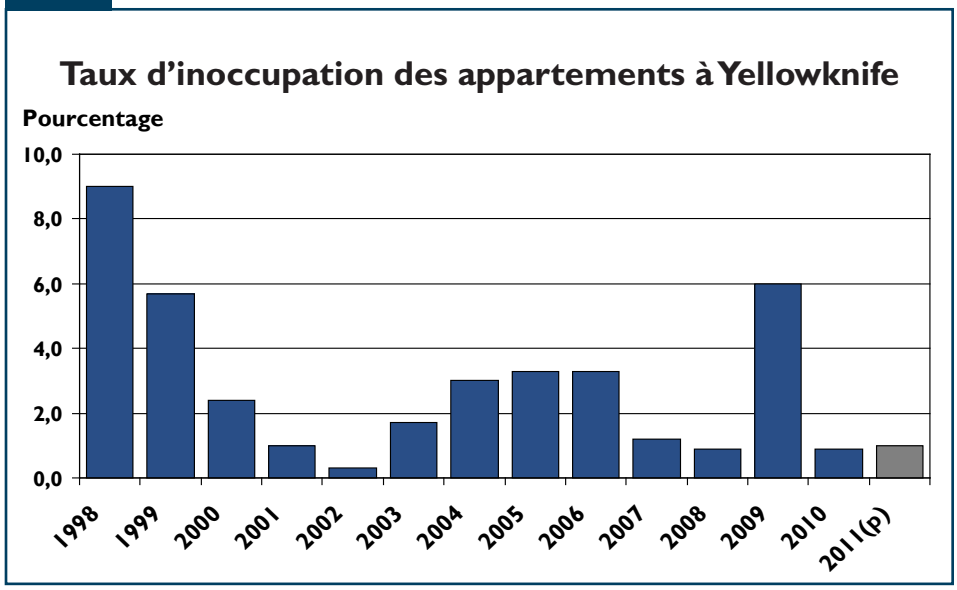
Marché du neuf

Le redressement de l'économie et l'augmentation de l'emploi ont alimenté la demande de logements neufs l'an dernier. La construction résidentielle s'est accélérée en conséquence à Yellowknife, et le secteur a enregistré ses meilleurs résultats annuels depuis 2006. Les mises en chantier d'habitations, qui avaient connu une hausse de 33 % pour se chiffrer à 16 en 2009, ont plus que triplé à Yellowknife en 2010 et atteint 57. Du côté des maisons individuelles, 19 unités ont été entamées, contre 11 l'année précédente. Dans le segment des copropriétés, on a commencé la construction de 33 unités au pied de Tin Can Hill, ce qui a porté à 38 le total des logements collectifs amorcés en 2010 : une forte augmentation par rapport aux 5 unités mises en chantier un an plus tôt.

Compte tenu du rythme d'activité observé depuis le début de 2011, la construction résidentielle va encore s'accélérer, notamment parce que la demande s'accroît grâce à la création d'emplois, à la hausse du revenu et aux bas taux hypothécaires. Les fondations de 8 maisons individuelles ont été coulées entre janvier et mars 2011, contre une seule à la période correspondante un an auparavant. Du côté des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), l'activité a également connu un solide début d'année. Au premier trimestre de 2011, a débuté la construction de la deuxième phase d'un grand ensemble de copropriétés, soit 48 unités.

D'ici à la fin de l'année, la SCHL s'attend à ce que 25 maisons individuelles soient entamées – une hausse de 32 % en glissement annuel. Le reste des terrains à vendre dans le cadre de la phase 7 du lotissement du lac Niven et les terrains aménagés dans la zone de Con/Rycon devraient permettre aux constructeurs d'atteindre le niveau d'activité prévu. Une partie des terrains du Lot 500 alimenteront également les constructeurs, de sorte qu'ils pourront poursuivre leurs travaux au delà de la période de prévisions. Un autre grand ensemble résidentiel est prévu dans le lotissement du lac Niven, ce qui donnera un bon élan à la construction de logements collectifs. Ces travaux seront échelonnés sur 2011 et 2012, mais la production des ensembles de 3 et de 8 logements va commencer cette année. On prévoit amorcer 100 logements collectifs en 2011, tandis qu'en 2010, on en avait mis 38 en chantier. Vu la vive demande

Figure 3



Sources : SCHL, prévisions de la SCHL (p). - Mois d'octobre

d'unités dans les fourchettes inférieures de prix à Yellowknife, la construction de logements collectifs y sera plus vigoureuse que la production de maisons individuelles, et ce, pour la deuxième année de suite.

Marché de la revente

Le nombre de transactions sur le marché de la revente, qui avait connu une hausse de 7 % en 2010, se stabilisera cette année à Yellowknife, car la demande découlant de l'accroissement de l'emploi fera contrepoids aux répercussions de la modeste hausse des taux hypothécaires et à d'autres facteurs. On prévoit que 350 logements existants seront vendus en 2011, comparativement à 354, en 2010. Ce léger repli s'explique par le fait que le marché du neuf répondra à une partie de la demande accrue de logements. Les consommateurs de Yellowknife continueront de manifester un vif intérêt pour l'accession à la propriété; par contre, les maisons neuves représenteront cette année une proportion accrue des ventes, en raison de l'accroissement de la production. Plusieurs autres facteurs alimenteront la demande de logements existants, entre autres, le revenu élevé des ménages à Yellowknife et l'écart relativement faible entre les coûts associés à la possession d'une habitation et le loyer des logements locatifs. Par comparaison à d'autres centres au Canada, l'écart entre les mensualités hypothécaires d'un logement existant moyen et le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres était d'à peine plus de 400 $ en 2010; ce niveau représente moins de la moitié de la moyenne nationale. Certains locataires profiteront de cette situation pour s'offrir un logement de type propriétaire-occupant.

Propulsé par l'intensification de la demande en 2010, le prix de revente des logements a monté de 12,4 %, pour s'établir à 367 250 $. L'augmentation était attribuable en partie à une évolution de la composition des ventes. Les habitations de plus de 400 000 $ représentaient 34 % des ventes en moyenne, comparativement à 23 % en 2009. Depuis le début de 2011, les éventuels acheteurs de logements ont dû faire face à une décrue de l'offre, car les nouvelles inscriptions ont diminué de 17 % au premier trimestre, par rapport à pareille période un an plus tôt. Malgré ce recul, l'accroissement de la proportion des ventes dans les fourchettes inférieures de prix maintiendra le prix moyen stable en 2011. Entre janvier et mars cette année, 74 % des logements se sont vendus à moins de 400 000 $, comparativement à 69 % au premier trimestre de 2010. Par suite de l'évolution de la composition des ventes vers les fourchettes de prix inférieures, la moyenne des prix moyens sur un an passera de 367 250 $ en 2010 à 363 580 $ en 2011. Même si l'on prévoit que le prix de revente moyen demeurera stable cette année, les logements renchériront sans doute dans certains segments du marché. En effet, les prix moyens des maisons individuelles modulaires et des appartements en copropriété devraient augmenter, car ces deux segments ont enregistré des hausses respectives de 2 et 3 % à cet égard au premier trimestre de 2011.

Marché locatif

L'augmentation du niveau d'emploi, conjugué à la diminution de l'émigration nette, a contribué au redressement de la demande de logements locatifs à Yellowknife. Le taux d'inoccupation des appartements y est en effet passé de 6 %, en octobre

2009, à 0,9 %, au même mois en 2010. Le retrait de 17 logements du parc des appartements locatifs en octobre 2010 a aussi contribué au repli. Sur les 1 765 appartements d'initiative privée que compte le parc locatif, seulement 16 étaient vacants. Or, en octobre 2009, on avait dénombré 108 appartements inoccupés dans un univers qui en comptait 1 782. Par suite de la chute du taux d'inoccupation, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres s'est élevé à 1 486 $ en octobre 2010, après s'être fixé à 1 473 $ un an plus tôt.

Cette année, le taux d'inoccupation des appartements devrait demeurer stable. Compte tenu de l'amélioration attendue du solde migratoire et de l'emploi, la demande de logements locatifs demeurera soutenue à Yellowknife. Néanmoins, une faible hausse de la proportion des logements vacants pourrait se produire, si les unités libérées par les nouveaux propriétaires d'habitations en copropriété ne trouvent pas preneur immédiatement. Ainsi, on prévoit que le taux d'inoccupation se situera à 1,0 % en 2011, un niveau légèrement supérieur à celui observé un an auparavant, mais faible en regard des normes antérieures. Puisque le taux d'inoccupation devrait rester bas, on peut s'attendre à ce que le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres à Yellowknife passe de 1 486 $ en octobre 2010 à 1 571 $ au même mois en 2011.

Sommaire des prévisions pour Yellowknife - juin 2011

	2008	2009	2010	Var. annuelle	2011(p)	Var. annuelle
Marché du neuf						
Total des mises en chantier (nombre)	12	16	57	256.3%	125	119.3%
Mises en chantier de maisons individuelles	10	11	19	72.7%	25	31.6%
Mises en chantier de logements collectifs	2	5	38	660.0%	100	163.2%
Ventes de propriétés résidentielles*						
Nbre de logements vendus	419	330	354	7.3%	350	-1.1%
Prix moyen ($)	318,000	326,600	367,250	12.4%	363,580	-1.0%
Marché locatif (enquête d'octobre)						
Taux d'inoccupation des appartements (%)	0.9%	6.0%	0.9%		1.0%	
Loyer moyen des app. de 2 chambres ($)	1,411	$1,473	$1,486		$1,571	

*Ventes MLS® et ventes privées
Source : SCHL. (p) : prévisions

Iqaluit

Économie

L'économie du Nunavut s'est vivement redressée en 2010, affichant le meilleur taux de croissance du Canada, grâce, surtout, au secteur des ressources et au prix élevé des métaux. Le produit intérieur brut (PIB) réel du Nunavut a enregistré un gain de presque 15 % en 2010, après avoir régressé de 6 % en 2009. L'activité dans le secteur de l'extraction des métaux a repris sur le territoire avec le démarrage, en février 2010, de la production à la mine d'or de Meadowbank, qui a mis fin à une période de stagnation de cinq ans. Parallèlement, plusieurs projets miniers à diverses étapes d'élaboration, notamment celui de Hope Bay, ont donné lieu à des dépenses d'exploration de 281 millions de dollars en 2010. Cela correspond à 10 % du total des dépenses en exploration au Canada et à une augmentation de 50 % par rapport au chiffre correspondant enregistré en 2009. Plusieurs ressources naturelles seront exploitées dans le cadre de ces projets, entre autres, le minerai de fer, l'uranium et le nickel. On s'attend à ce que l'industrie minière continue de tirer parti de la croissance de la demande mondiale et qu'elle soit un facteur de poids dans l'expansion économique du Nunavut en 2011 ainsi que dans les années à venir.

L'essor économique a stimulé les dépenses de consommation en 2010 au Nunavut. Au terme de 2010, les ventes au détail étaient supérieures de 4 % à celles de 2009. De même, les salaires ont amorcé une remontée l'an dernier, ce qui a permis aux consommateurs de dépenser plus qu'auparavant. La rémunération hebdomadaire moyenne, tous secteurs confondus, a légèrement progressé (0,6 %), passant de 823 $ en 2009 à 828 $ en 2010. Dans l'ensemble, la faible croissance du revenu l'an dernier tient à la proportion accrue de postes à temps partiel, facteur qui tend à biaiser la moyenne globale. C'est le secteur de la production de biens qui a affiché les gains les plus marqués au chapitre des salaires en 2010, avec une augmentation de 6 % sur douze mois. Le secteur public joue un rôle de premier plan dans l'économie du Nunavut. Il importe donc de souligner que la rémunération hebdomadaire moyenne dans l'administration publique a progressé de plus de 3 % en 2010, après avoir enregistré une diminution de 9 % l'année précédente.

Les investissements dans le secteur non résidentiel ont aussi grandement contribué à l'expansion économique l'an dernier. Les dépenses affectées aux projets industriels, commerciaux et institutionnels ont grimpé de 62 % par rapport à 2009 et atteint 55 millions de dollars. Ce sont toutefois les investissements dans le secteur institutionnel qui étaient les plus importants, car ils ont triplé par rapport à 2009, grâce à plusieurs travaux à Iqaluit et à l'extérieur. Les résultats de l'enquête de Statistique Canada portant sur les dépenses en immobilisations prévues des administrations publiques et des sociétés privées révèlent que le total des investissements croîtra de 88 % cette année, par suite de l'accroissement de l'activité dans les secteurs des mines, de la construction et des soins de santé. Par ailleurs, on prévoit que les dépenses en immobilisations dans le domaine de l'habitation augmenteront de 35 % en glissement annuel. D'après les projections du Conference Board du Canada, la production économique va gagner 3,3 % en 2011.

Le Nunavut a de nouveau enregistré une croissance démographique positive en 2010, soit de près de 3 % en regard de 2009 – un taux de croissance record. Cette hausse tenait à un taux d'accroissement naturel (excédent des naissances sur les décès) plus élevé que pendant les années antérieures, la migration nette ayant reculé de 53 % par rapport à 2009. Le solde migratoire du territoire a néanmoins été positif en 2010, soit de +72, les migrants étant attirés par la vitalité du marché du travail. L'emploi total, tous secteurs confondus, s'est accru de 8 % d'une

Transactions immobilières à Iqaluit

	2007	2008	2009	2010
Ventes d'habitations	59	52	37	43
Prix moyen	335 259 $	348 544 $	349 168 $	344 008 $
Prix médian	348 500 $	355 000 $	356 350 $	369 000 $
Prix moyen au pied carré	219 $	232 $	220 $	204 $

Source et prévisions : SCHL

année sur l'autre au Nunavut, mais ce sont les postes à temps partiel qui ont connu la plus forte hausse. Les effectifs ont également progressé de 3 % dans l'ensemble du secteur public, ce qui correspond à environ 200 postes de plus qu'en 2009. Compte tenu de la poursuite prévue de la croissance économique, on peut s'attendre à un autre renforcement de l'emploi à l'avenir.

Transactions immobilières à Iqaluit		
2010	**Maisons individuelles**	**Copropriétés/en rangée/jumelés**
N^bre de logements vendus	31	12
Prix moyen	338 033 $	359 442 $
Prix médian	369 000 $	367 500 $
Prix moyen au pied carré	213 $	185 $

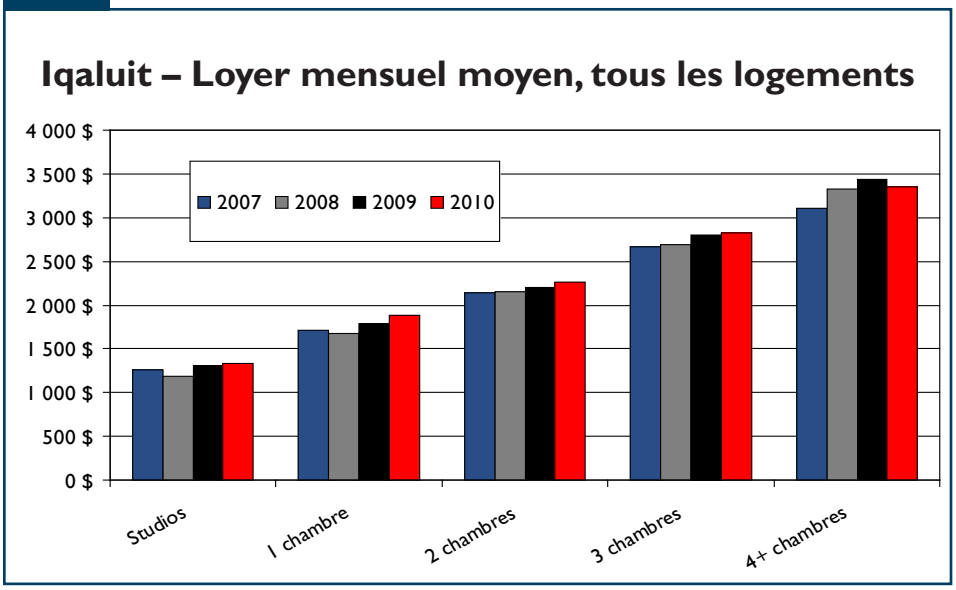
Source et prévisions : SCHL

Marché du neuf

La production de logements à Iqaluit, la capitale du Nunavut, est robuste depuis plusieurs années, car environ 160 permis ont été délivrés en moyenne depuis 2006. En 2010, ce secteur a encore largement contribué à la performance économique de la région. Compte tenu de la rareté des terrains viabilisés, les constructeurs se sont affairés à achever les unités déjà commencées. Les terrains offerts dans le cadre de la phase 2 de l'aménagement du lotissement du Plateau ont tous été vendus en 2008, mais une loterie a été organisée en mars 2010 en vue d'attribuer les 51 terrains disponibles pour la phase 3. La construction de ces logements commencera vraisemblablement en 2011. D'autres mises en chantier sont prévues au cours des prochaines années dans le lotissement Road to Nowhere et à Creekside.

En 2010, la valeur des permis de construire délivrés pour le secteur résidentiel a atteint 20,9 millions de dollars, un montant inférieur de 43 % au chiffre de 2009. Les permis accordés visaient la construction de 21 maisons individuelles et de 52 logements collectifs.

Figure 1



Source : Enquête de la SCHL. (Ne comprend pas les logements sociaux.)

Transactions immobilières

L'effet conjugué de la croissance économique et de l'amélioration des occasions d'emploi favorisera la demande de logements existants dans la région. L'an dernier, 48 transferts de propriétés résidentielles ont eu lieu à Iqaluit, soit un peu plus que les 47 enregistrés un an plus tôt. Le marché d'Iqaluit se distingue de la plupart des autres marchés canadiens de l'habitation. À l'instar de ce qu'on observe dans beaucoup de collectivités du Nunavut, la majorité des terrains ou lots appartiennent à la municipalité ou aux Inuits. Les titres de la plupart de ces terrains sont détenus par la corporation municipale, qui en cède l'usage en émettant des titres à bail. Tout transfert de titre s'accompagne du paiement d'un certain montant (correspondant aux coûts d'aménagement ou à une autre forme de contrepartie).

Parmi les 48 transferts de terrains résidentiels qui ont eu lieu en 2010, cinq ont été conclus en échange du paiement d'un montant symbolique se situant entre 1 et 10 $. Dans les 43 autres cas, le montant versé variait entre 60 000 $ et 542 500 $. Afin d'éliminer l'incidence des cessions à coût minime, celles dont le montant était inférieur à 10 $ ont été exclues du calcul du prix moyen, de sorte que

celui-ci s'est fixé à 344 008 $, en baisse de 1,5 % par rapport au chiffre de 2009. Le recul est attribuable à l'évolution de la composition des ventes, les ventes de logements de petites dimensions et anciens ayant fait baisser la moyenne. Le prix médian a toutefois progressé : il est passé de 356 350 $ en 2009 à 369 000 $ en 2010.

L'an dernier, les transactions ont porté sur 34 maisons individuelles et 14 logements collectifs. Trois des 34 maisons individuelles ont été vendues à un prix symbolique se situant entre 1 et 10 $. Le prix de vente des autres s'échelonnait de 60 000 à 542 500 $. Dans le cas des habitations vendues 60 000 $ et plus, le prix moyen s'est établi à 338 033 $, et le prix médian, à 369 000 $. Deux des 14 transactions visant des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et logements en copropriété) affichaient un prix symbolique se situant entre 1 et 10 $. Le prix de vente des 12 autres allait de 275 000 à 400 000 $, de sorte que la moyenne a atteint 359 442 $; le prix médian s'est quant à lui fixé à 367 500 $.

Loyer mensuel moyen selon le nombre de chambres
(à l'exclusion des logements sociaux)

	2009	2010	Var. en %
Studios	1 306 $	1 330 $	1,8 %
1 chambre	1 792 $	1 889 $	5,4 %
2 chambres	2 202 $	2 265 $	2,9 %
3 chambres	2 805 $	2 820 $	0,5 %
4 chambres et +	3 435 $	3 357 $	-2,3 %
Moyenne générale	2 241 $	2 268 $	1,2 %

Source et prévisions : SCHL

Marché locatif

L'enquête annuelle menée par la SCHL a révélé que l'univers des logements locatifs situés à Iqaluit a augmenté, passant de 1 789 unités en 2009 à 1 814, en 2010. Cette hausse peut s'expliquer par l'achèvement d'ensembles récemment. Sur les 1 814 unités qu'englobe l'univers locatif, 412 étaient des logements sociaux (publics). Ces derniers ont été dénombrés, mais exclus du calcul des loyers moyens.

À Iqaluit, le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué pour la troisième année de suite en 2010. Dans les ensembles recensés par la SCHL, le taux d'inoccupation des unités ne faisant pas partie du parc social est tombé à 0,4 % l'an dernier, alors qu'il était de 0,6 % en 2009 et de 0,8 % en 2008. Sur les 1 402 logements de cette catégorie, 6 étaient vacants au moment de l'enquête de 2010.

La persistance des faibles taux d'inoccupation et l'ajout d'unités locatives neuves ont encore fait monter les loyers moyens. Selon les résultats de l'enquête de 2010, le loyer moyen, toutes catégories de logements confondues, est passé de 2 241 $, en 2009, à 2 268 $, en 2010. Outre les bas taux d'inoccupation, la hausse des loyers s'explique par le fait que plusieurs baux à long terme ont été renouvelés en 2010. De plus, les propriétaires-bailleurs dont les logements n'étaient pas assortis d'un bail à long terme ont pu majorer les loyers pour compenser la hausse du coût des services publics.

Ce sont les logements d'une chambre qui ont subi la plus forte augmentation, puisque leur loyer mensuel moyen a monté de 5 %. De 1 792 $ en 2009, il s'est ainsi élevé à 1 889 en 2010. La plus faible majoration des loyers a été relevée dans la catégorie des logements de 3 chambres, où le loyer moyen a atteint 2 820 $ en 2010, alors qu'il s'était établi à 2 805 $ en 2009. Seuls les logements de quatre chambres ont enregistré un recul à cet égard, leur loyer mensuel moyen étant descendu de 2 %, passant de 3 435 $ en 2009 à 3 357 $ en 2010.

Méthode de l'Enquête sur les logements locatifs

L'Enquête de la SCHL avait pour objet de renseigner sur les logements loués à long terme et les loyers du marché demandés pour ces habitations. Elle a été menée durant six semaines, depuis la mi-novembre jusqu'à la fin de 2010. L'Enquête tient à la collaboration des promoteurs, des propriétaires d'immeubles, des administrations territoriale et fédérale et de leurs responsables du logement. La SCHL les remercie de leur travail soutenu et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps opportun.

Univers des logements locatifs

Unités	
Studios	63
Une chambre	427
Deux chambres	543
Trois chambres	334
Quatre chambres et plus	35
Log. sociaux (nbre de chambres non précisé)	412
Tous les logements	**1 814**

Source et prévisions : SCHL

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 65 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 large éventail de solutions 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, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

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.

©2011 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!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

65448_2011_A01