PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Winnipeg

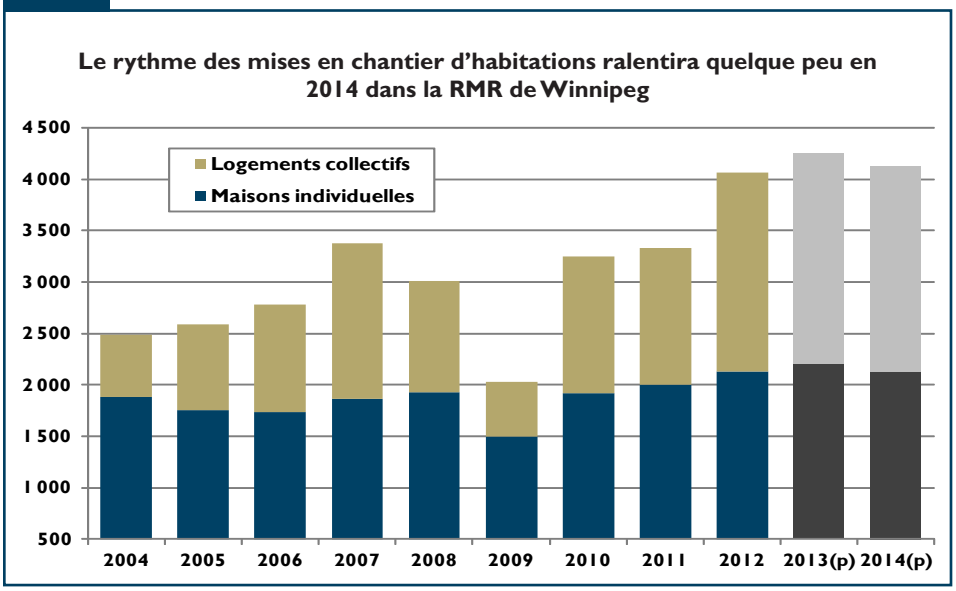
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations fléchiront en 2014 après avoir atteint un niveau record en 2013.
- La croissance démographique favorise la construction de collectifs d'habitation.
- Les ventes MLS® augmenteront en 2014, mais l'accélération des prix s'atténuera.
- Les taux d'inoccupation progresseront légèrement.

Figure 1



Source et prévisions (p) : SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 16 octobre 2013.
[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : les mises en chantier d'habitations ralentiront à Winnipeg en 2014
3 Marché de la revente : les transactions seront plus nombreuses en 2014
5 Marché locatif : les taux d'inoccupation progresseront graduellement
6 Perspectives économiques : le solde migratoire fléchira
7 Perspectives concernant les taux hypothécaires
8 Tendances en bref
9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

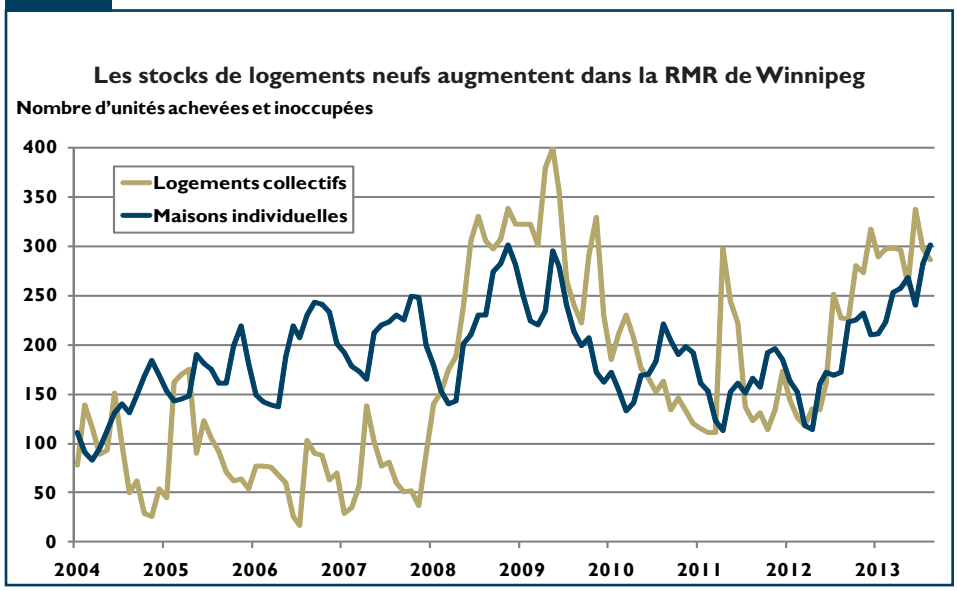
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles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

Marché du neuf : les mises en chantier d'habitations ralentiront à Winnipeg en 2014

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg, le nombre total des mises en chantier d'habitations est en voie de dépasser celui enregistré l'an dernier. En effet, on s'attend à ce que les constructeurs coulent les fondations de 4 250 logements d'ici la fin de l'année 2013, ce qui représente un accroissement de près de 5 % par rapport aux 4 065 unités commencées en 2012 et le résultat le plus élevé depuis 1987. Bien que les mises en chantier aient progressé continuellement depuis quatre ans, celles-ci devraient diminuer en 2014.

Même si l'activité devrait rester soutenue, les conditions susceptibles de soutenir la demande de logements sont en train de se relâcher. Depuis le début de 2012, l'immigration internationale recule au Manitoba, ce qui entraînera une réduction de la croissance démographique à Winnipeg. Après avoir terminé l'année 2012 à 2 %, l'augmentation de l'emploi ralentit et elle devrait s'établir à moins de 1 % en 2013. De plus, la hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne est inférieure au taux d'inflation, ce qui se traduit par une baisse du revenu réel disponible des éventuels acheteurs d'habitations. Bien que l'on s'attende à ce que les taux hypothécaires demeurent faibles à court terme, la majoration du prix des habitations neuves continuera de dépasser le taux d'inflation. Par ailleurs, le nombre des inscriptions s'accroît sur le marché concurrent de la revente. Compte tenu de ces facteurs et de l'expansion de l'offre d'habitations neuves, la production ralentira en 2014, puisque

Figure 2



Source : SCHL

les constructeurs couleront les fondations de 4 125 unités, ce qui équivaudra à un repli de 3 % par rapport à 2013.

Bien que les constructeurs de maisons individuelles aient enregistré des gains considérables sur douze mois au début de 2013, la cadence a ralenti au cours des derniers mois. Cependant, le nombre de maisons individuelles commencées en 2013, soit 2 200, dépassera de 3 % le résultat de 2012. Étant donné le nombre élevé de maisons individuelles mises en chantier plus tôt cette année, les unités en construction ont atteint un niveau record en juin 2013, soit 1 346. Il s'agit d'une hausse de 13 % par rapport à la même période en 2012 et un sommet inégalé depuis 1988. L'accélération des achèvements en juillet et en août a contribué non seulement à réduire ce nombre, mais aussi à alourdir le stock des unités achevées et non écoulées. À la fin du mois d'août, 301 maisons individuelles en faisaient partie, et ce nombre était supérieur de 75 % à celui enregistré au mois d'août 2012. À ce moment-là, la durée de l'offre calculée en fonction du rythme d'écoulement selon la moyenne mobile sur douze mois était de 1,6 mois, alors qu'elle s'établissait à 1,1 mois un an auparavant.

La demande d'habitations neuves s'affaiblira quelque peu en 2014. Au cours du premier semestre de 2013, le nombre d'emplois chez les 25 à 44 ans a baissé de 0,6 % d'une année sur l'autre. Durant la même période, la rémunération hebdomadaire moyenne n'a progressé que de 1 %, tandis que le prix moyen des habitations neuves a augmenté de 6,2 %. De plus, les inscriptions courantes de logements existants se sont accrues de 20 % en août 2013, ce qui a eu pour effet d'accentuer la concurrence entre le marché de la revente et celui du neuf. Néanmoins, d'autres facteurs susceptibles de soutenir la demande d'habitations neuves subsistent. Les propriétaires de logements existants continuent de voir les prix monter sur le marché de la revente et ils seront attirés par les habitations neuves d'un cran supérieur. Les taux hypothécaires devraient demeurer faibles à court terme, ce qui favorisera l'accession à la propriété. En outre,

malgré un léger recul du solde migratoire, la population de la RMR de Winnipeg continue de croître, d'où la nécessité d'accroître le parc résidentiel. Par contre, les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront légèrement en 2014, et les constructeurs couleront les fondations de 2 125 habitations de ce type, ce qui représente une baisse de 3,4 %.

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) publié par Statistique Canada mesure l'évolution du prix d'habitations neuves dont les caractéristiques restent inchangées pendant deux périodes consécutives. À la fin du mois de juillet 2013, l'IPLN avait avancé de 5,5 % sur un an. Cette hausse est attribuable principalement à la composante « terrain » de cet indice qui, après avoir fortement augmenté en janvier de cette année, est demeurée stable jusqu'à la fin de juillet. D'une année sur l'autre, l'indice a donc progressé de 8,2 % en moyenne. Parallèlement, la composante « maison » a fait un gain de 4,3 % en moyenne au cours de la même période. On s'attend à ce que, d'ici à la fin de l'année, l'IPLN monte de 5 % à Winnipeg. Étant donné que la construction marquera le pas durant la période visée par les prévisions, les pressions à la hausse exercées sur le coût des intrants, comme la main-d'œuvre et les matériaux, s'atténueront, et l'IPLN global s'appréciera de 4,2 % en moyenne en 2014.

Après avoir progressé de 1,9 % en 2012, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées dans la RMR de Winnipeg s'est fixé à 420 539 $ en août 2013, ce qui équivaut à une hausse de 7,7 % sur un an. Ce renchérissement a été favorisé par le choix des acheteurs qui ont opté pour des unités plus chères offrant davantage de commodités. La part de marché occupée par les habitations valant plus de 450 000 $ est passée de 21 % en août 2012 à 31 % en août 2013. Ce changement dans la composition des ventes sera moins prononcé d'ici à la fin de l'année, et le prix moyen s'établira à 422 500 $ en 2013, en hausse de 5 %. En 2014, l'accélération des prix devrait ralentir, car le relâchement de la demande fera en sorte que les acheteurs se tourneront vers les habitations de milieu de gamme. Le prix moyen des unités écoulées augmentera de 2,5 % pour atteindre 433 000 $.

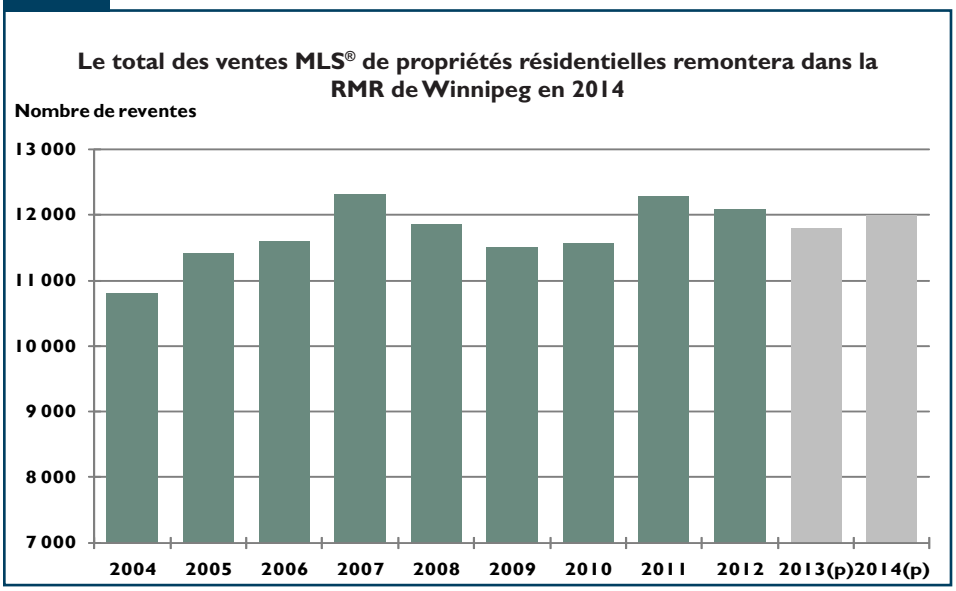
Les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) sont en voie de dépasser le sommet inégalé en 25 ans atteint en 2012. À la fin du mois d'août, les constructeurs avaient déjà coulé les fondations de 1 628 logements collectifs, soit 20 % de plus que durant la même période en 2012. La demande de ce type d'unités est soutenue par la croissance démographique. En 2012, la population de la RMR de Winnipeg s'est accrue de 1,6 % ou d'un peu plus de 12 600 personnes, pour la plupart des immigrants. Or, ces nouveaux arrivants ont tendance à être jeunes et mobiles, et ils sont davantage portés à louer quand ils s'installent dans une ville. En outre, les enfants de la génération du baby-boom ayant grandi à Winnipeg entrent maintenant sur le marché de l'habitation et ils souhaitent eux aussi louer ou acheter un logement en copropriété. De leur côté, les baby-boomers commencent à chercher un logement plus petit et ils peuvent tirer profit de la hausse de la valeur nette de leur propriété pour acheter ou louer un appartement ou une maison en rangée. Par conséquent, la RMR de Winnipeg continue de connaître un essor de la demande de logements collectifs neufs.

Étant donné la vigueur des mises en chantier, le nombre des logements collectifs en construction à la fin d'août a atteint son niveau le plus élevé depuis 1988 et il était supérieur de 56 % au résultat du mois d'août 2012. Il y avait 286 unités achevées et non écoulées à la fin d'août, soit 26 % de plus qu'un an auparavant. Le gonflement du stock est plus marqué dans le cas des logements pour propriétaires-occupants, car leur nombre a augmenté de 90 % en glissement annuel. Inversement, le stock de logements collectifs destinés à la location a diminué de 8 % d'une année sur l'autre, car les taux d'inoccupation demeurent faibles à Winnipeg. Par ailleurs, à mesure que davantage de collectifs seront achevés, les stocks augmenteront, et les promoteurs s'abstiendront d'entreprendre de nouveaux projets d'ensembles d'habitation. Néanmoins, la construction de logements collectifs demeurera forte à Winnipeg durant la période visée par les prévisions. Au total, 2 050 unités devraient être mises en chantier d'ici à la fin de 2013 et un peu moins en 2014, soit 2 000

Marché de la revente : les transactions seront plus nombreuses en 2014

En 2013, les ventes d'habitations existantes conclues à Winnipeg ont souffert d'un léger fléchissement de la migration, d'une amélioration modérée de l'emploi et d'une majoration de la rémunération inférieure au taux d'inflation. À la fin du mois d'août, les ventes avaient diminué de 2,4 % par rapport au même mois de 2012, et la majeure partie de ce repli a eu lieu durant les six premiers mois de l'année. Les ventes ont recommencé à augmenter au deuxième semestre, et des gains sur un an ont été enregistrés en juillet et en août. De ce fait, les ventes sont

Figure 3



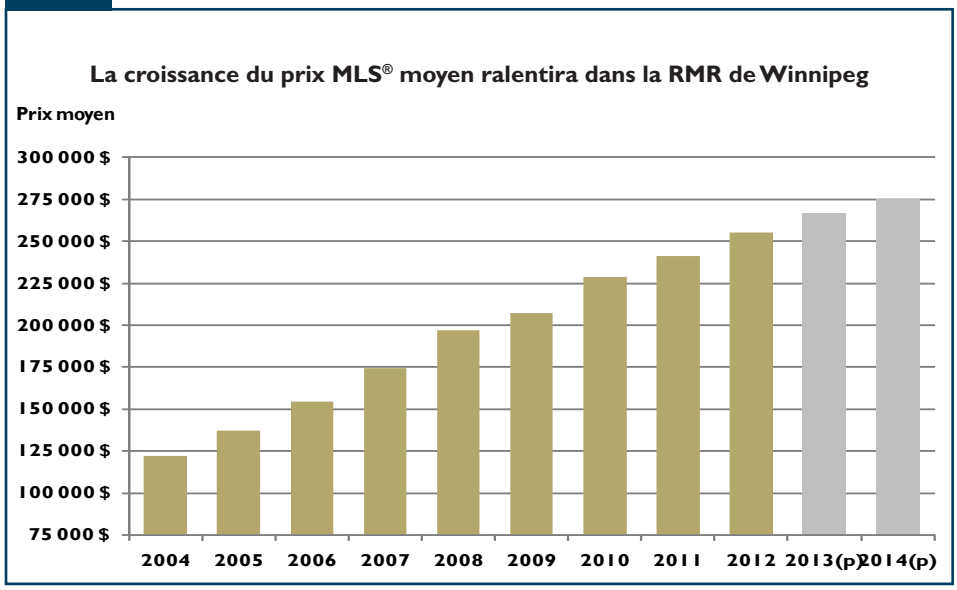
Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI); SCHL (prévisions)

en voie de se chiffrer à 11 800 à la fin de l'année, ce qui représentera une réduction de 2,4 % par rapport aux 12 094 transactions conclues en 2012.

À l'avenir, plusieurs facteurs auront une incidence positive sur la demande et favoriseront une poussée des ventes en 2014. Bien que modestes, les gains récents observés au chapitre de l'emploi se rapportaient surtout à des postes à temps plein, ce qui est de bon augure pour le marché des habitations pour propriétaires-occupants. Le solde migratoire demeure positif à Winnipeg, et nombreux sont les nouveaux arrivants qui réussissent à accéder à la propriété. Le tassement des ventes constaté au début de 2013 a aussi donné lieu à un accroissement des inscriptions courantes, ce qui s'est traduit par un choix accru pour les acheteurs éventuels et par un ralentissement de la montée des prix. Enfin, les taux hypothécaires devraient demeurer bas, et cette situation continuera de stimuler la demande. Par conséquent, les ventes progresseront légèrement en 2014, soit de 1,7 %, pour s'élever à 12 000.

Le recul des ventes au premier semestre de 2013 était accompagné d'une augmentation des nouvelles inscriptions, celles-ci ayant progressé de 5,7 % au cours des huit premiers mois de l'année. Par conséquent, à la fin d'août, le nombre moyen désaisonnalisé d'inscriptions courantes était supérieur de 20 % à celui enregistré un an auparavant. Le rapport ventes-inscriptions courantes (RVIC), corrigé des variations saisonnières, a tendance à fléchir depuis le premier trimestre de 2012 et il s'est établi à 68 % en août 2013, comparativement à 78 % un an plus tôt. Malgré la tendance à la baisse du RVIC, le jeu de l'offre et de la demande continue de favoriser les vendeurs à Winnipeg. On s'attend donc à ce que le prix moyen s'élève à 267 000 $ d'ici à la fin de l'année, en hausse de 4,7 %. Cette majoration encouragera les propriétaires actuels à mettre leur habitation en vente, ce qui contribuera à l'augmentation graduelle du nombre des inscriptions courantes en 2014. Résultat : les pressions à la hausse exercées sur les prix s'atténueront encore un peu plus. Dans ces conditions, on s'attend à ce que le prix moyen ne s'alourdisse que modérément en 2014, soit de 3,0 %, pour atteindre 275 000 $.

Figure 4



Sources : ACI; SCHL (prévisions)

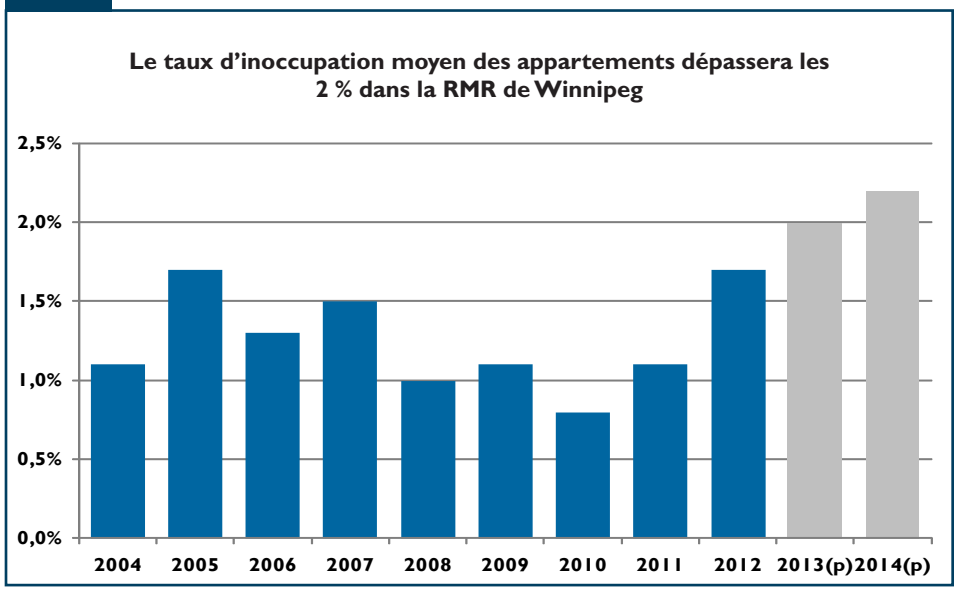
Marché locatif : les taux d'inoccupation progresseront graduellement

À Winnipeg, le taux d'inoccupation des appartements locatifs est inférieur à 2 % depuis 2001, en raison de la demande constante et de l'expansion limitée de l'offre. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL en octobre 2012, le taux d'inoccupation était de 1,7 %, contre 1,1 % un an auparavant. On s'attend à ce que ce taux remonte légèrement à 2 % en octobre 2013.

Les facteurs ayant contribué au relèvement du taux d'inoccupation subsisteront durant la période visée par les prévisions. Même si le solde migratoire positif continuera de fournir un afflux de nouveaux locataires, l'immigration internationale diminue, et les départs vers d'autres provinces augmentent, ce qui entraîne une contraction de la demande. Parallèlement, sur le plan de l'offre, les mises en chantier de logements locatifs ont été vigoureuses. En effet, elles ont dépassé la moyenne de 800 unités par année, enregistrée de 2010 à 2012, et les fondations de près de 700 autres logements avaient été coulées durant les huit premiers mois de 2013. En 2012, le nombre des nouvelles unités ajoutées à l'univers locatif a été suffisant pour compenser les pertes attribuables aux conversions en copropriétés ou aux démolitions. Il en est résulté une légère augmentation nette du nombre total des unités faisant partie de l'univers. Le mouvement continu vers l'accession à la propriété constitue un autre facteur ayant conduit à une montée modérée du taux d'inoccupation. À l'avenir, la faiblesse des taux hypothécaires et le nombre croissant d'inscriptions permettant de contenir la hausse des prix de revente inciteront davantage de locataires à acheter une habitation. Tout compte fait, le taux d'inoccupation poursuivra son ascension graduelle et atteindra 2,2 % en octobre 2014.

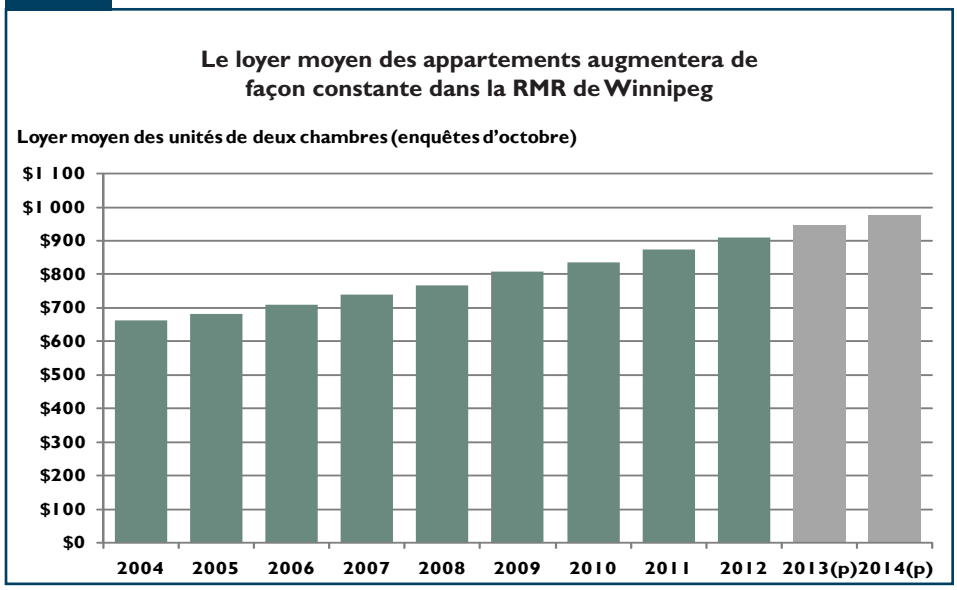
La Direction de la location à usage d'habitation fixe le taux légal d'augmentation des loyers applicable à la majeure partie du parc des appartements locatifs de Winnipeg. En 2013, les propriétaires-bailleurs étaient ainsi autorisés à majorer les loyers de 1 % seulement. En 2014, la hausse permise sera de 2 %. On prévoit que la progression du loyer moyen dépassera le taux prescrit, et ce, pour un certain nombre de raisons. Deux facteurs influent sur la moyenne globale : l'ajout d'unités

Figure 5



Source et prévisions : SCHL (Enquête sur les logements locatifs d'octobre)

Figure 6



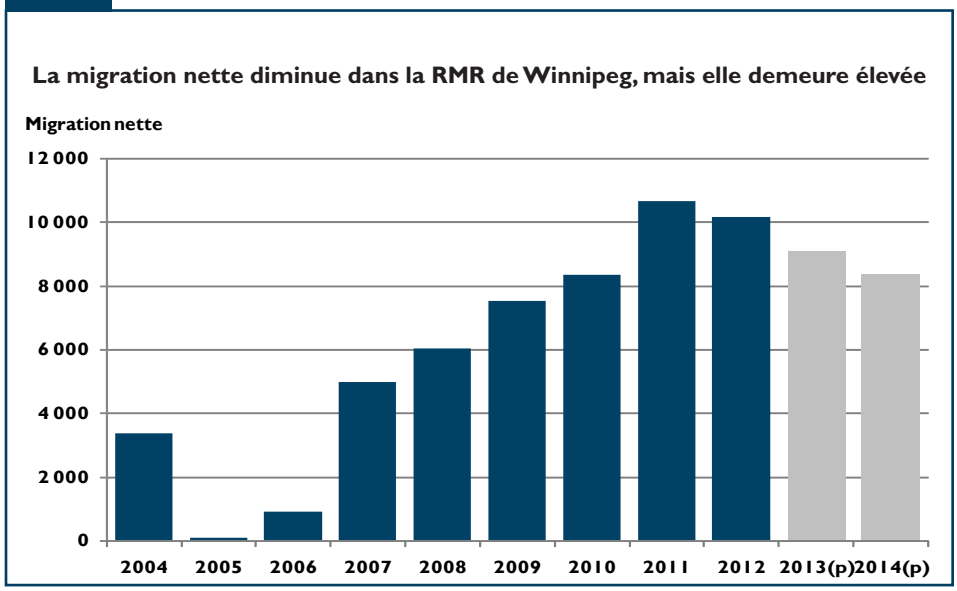
Source et prévisions : SCHL (Enquête sur les logements locatifs d'octobre)

qui se louent plus cher dans des immeubles nouvellement construits ou remis en état et le retrait d'unités à loyer modique parce qu'elles ont été démolies ou rénovées. Font également partie de l'univers des logements locatifs, un nombre croissant d'unités auxquelles le taux légal ne s'applique pas. C'est le cas notamment des unités neuves qui bénéficient d'une exemption pendant 20 ans ou de celles qui ont été rénovées et qui peuvent être exemptées pendant une période maximale de cinq ans. En outre, les propriétaires-bailleurs dont les coûts d'exploitation augmentent plus rapidement que le taux légal peuvent demander une exemption. Dans ces conditions, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres, qui était de 911 $ en octobre 2012, passera à 945 $ en 2013 puis à 975 $ en 2014

Perspectives économiques : le solde migratoire fléchira

En 2012, le solde migratoire de la RMR de Winnipeg s'est établi à 10 176 personnes, ce qui représente un recul de 5 % par rapport au résultat de 2011. Ce chiffre est cependant élevé si on le compare à celui des années passées. La réduction observée en 2012 était attribuable à un accroissement de 32 % des pertes découlant de l'émigration vers d'autres provinces ainsi qu'à un repli de 4 % au chapitre de la migration internationale. Alors que Winnipeg continue d'attirer la majeure partie des migrants, à la fin du mois de juin 2013, le solde migratoire avait diminué de 14 % en glissement annuel. La tendance à la baisse du nombre des migrants internationaux se maintient, tandis que les autres provinces ne cessent d'attirer un nombre de plus en plus grand de Manitobains.

Figure 7



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

Par conséquent, la croissance démographique ralentira à Winnipeg, où le solde migratoire reculera de 11 % en 2013 pour tomber à 9 100 personnes, puis à 8 400 en 2014. Malgré tout, la population s'accroîtra de plus de 1 % en 2013, ce qui est nettement supérieur au taux de progression observé au cours de la dernière décennie.

Après avoir augmenté de 2,1 % en 2012, le nombre des emplois s'est accru moins rapidement en 2013 dans la RMR de Winnipeg. Dans l'ensemble, le nombre moyen des emplois progressera de moins de 1 % en 2013 et un peu plus en 2014, c'est-à-dire de 1,2 %. À la fin du mois d'août 2013, l'emploi s'était amélioré en moyenne de 0,7 % sur douze mois. Fait encourageant pour le marché de l'habitation : ce sont surtout des postes à temps plein qui ont été créés, ce qui a contrebalancé les pertes de postes à temps partiel. La croissance globale la plus forte a été relevée dans le groupe des 15 à 24 ans (1,5 %), et 1 000 personnes de plus occupaient un emploi. Cette augmentation de l'emploi dans ce groupe d'âge aura une incidence positive sur la demande de logements, tant sur le marché locatif que sur celui des habitations susceptibles de convenir à des accédants à la propriété. L'emploi a toutefois accusé un recul dans le groupe des 25 à 44 ans et, dans l'ensemble, 500 personnes de moins avaient un travail. Les pertes d'emplois accusées dans ce groupe d'âge étaient également en grande partie des postes à temps plein, ce qui nuira au marché des habitations pour propriétaires-occupants à l'avenir, car ce groupe d'âge est constitué autant d'accédants à la propriété que d'acheteurs d'habitations d'un cran supérieur. Compte tenu du fait que les jeunes travailleurs bénéficient des gains d'emplois les plus importants et que la diminution des postes à temps plein touche les personnes de 25 à 44 ans, la rémunération hebdomadaire moyenne plafonne. En effet, au cours des huit premiers mois de 2013, elle n'a progressé que de 1,1 % d'une année sur l'autre, ce qui est nettement inférieur à la hausse du loyer moyen et du prix des habitations neuves et existantes.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[3].

Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.

À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et
3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.

[3]Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées
Emploi	La croissance de l'emploi se stabilisera à près de 1 %. Toutefois, les récentes pertes d'emplois à temps plein chez les travailleurs de 25 à 44 ans susciteront un relâchement de la demande.
Revenus	La rémunération augmente moins rapidement que le taux d'inflation, ce qui entraîne une perte du pouvoir d'achat des travailleurs de Winnipeg et un tassement de la demande de logements neufs.
Population	Le solde migratoire fléchira au cours de la période visée par les prévisions. Malgré tout, il restera positif, ce qui contribuera à soutenir la demande d'habitations neuves.
Marché de la revente	Les ventes se redresseront, et la progression du nombre des inscriptions permettra aux acheteurs éventuels de disposer d'un choix accru tout en freinant la hausse des prix. Puisqu'il y aura davantage d'inscriptions, le marché de la revente fera concurrence à celui du neuf.
Stocks de maisons neuves	Sur le marché du neuf, les stocks de maisons individuelles et de logements collectifs sont élevés. De ce fait, les constructeurs ralentiront la cadence des mises en chantier.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- À court et à moyen terme, il se peut que le nombre élevé des unités en construction, particulièrement dans le segment des logements collectifs, ait une incidence sur le niveau du stock des unités achevées et non écoulées. Si le stock de logements neufs devait grossir de façon excessive, les constructeurs pourraient retarder certains projets de construction ou en réduire l'ampleur. Il pourrait en résulter une diminution plus importante des mises en chantier.
- La province du Manitoba continue de s'efforcer d'atteindre une cible de 20 000 immigrants par année d'ici 2016, de manière à soutenir la demande de logements. Le plafond imposé par le gouvernement fédéral au chapitre des demandes de visas d'immigrants et la concurrence accrue des autres provinces pourraient compromettre cet objectif, ce qui aurait pour effet d'affaiblir le solde migratoire et la demande de logements.
- Une reprise économique plus lente et plus modeste aux États-Unis ou une croissance plus faible sur les marchés émergents pourrait nuire aux exportations de produits fabriqués au Manitoba, ce qui limiterait l'augmentation des emplois dans ce secteur et entraînerait une réduction de la demande prévue d'habitations neuves et existantes. Inversement, une reprise économique plus vigoureuse que prévu aux États-Unis ou une croissance plus forte dans les pays émergents pourrait avoir une incidence positive sur la croissance économique et la création d'emplois

Résumé des prévisions RMR de Winnipeg Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 921	2 002	2 129	2 200	3,3	2 125	-3,4
Logements collectifs	1 323	1 329	1 936	2 050	5,9	2 000	-2,4
Tous types de logement confondus	3 244	3 331	4 065	4 250	4,6	4 125	-2,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	376 625	394 958	402 463	422 500	5,0	433 000	2,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	342 160	357 215	376 000	388 000	3,2	397 000	2,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,8	4,8	4,2	5,0	-	4,2	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	11 572	12 297	12 094	11 800	-2,4	12 000	1,7
Nouvelles inscriptions MLS®	15 975	16 385	16 672	17 400	4,4	17 800	2,3
Inscriptions en vigueur MLS®	1 209	1 192	1 247	1 400	12,3	1 450	3,6
Prix MLS® moyen ($)	228 706	241 409	255 058	267 000	4,7	275 000	3,0
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,8	1,1	1,7	2,0	-	2,2	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	837	875	911	945	-	975	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	408 500	408 800	417 400	421 100	-	426 100	-
Croissance de l'emploi (%)	1,8	0,1	2,1	0,9	-	1,2	-
Taux de chômage (%)	5,7	5,8	5,5	5,8	-	5,6	-
Migration nette [1]	8 357	10 691	10 176	9 100	-10,6	8 400	-7,7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce 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 (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 16 octobre 2013.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

2013 Conférence sur les perspectives du marché de l'habitation Alberta

Calgary et Edmonton

19 novembre, 2013

De 10 h à 15 h 30
Centre BMO Salle Palamino, Stampede Park
Calgary (Alberta)

26 novembre, 2013

De 10 h à 15 h 30
Centre de conférences Shaw, hall D
Edmonton (Alberta)

Inscription en ligne :

www.schl.ca/inscriptionconferences

(carte de crédit et d'enregistrement unique)

Inscription par téléphone :

1-800-668-2642

(Si vous désirez inscrire plus d'une personne à la conférence, veuillez communiquer avec nous par téléphone, car nous ne sommes pas en mesure de procéder à des inscriptions de groupes en ligne.)

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

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 ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

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.

© 2013, 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 le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour 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!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux lodgements durables, aux conditions de logement, aux tendances, vau financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

SCHL CMHC

RECHERCHE EN HABITATION

Le 3 octobre 2013

Article vedette

Étude de cas sur l'élimination des moisissures dans les Premières Nations : Première Nation Ahousaht

Cette étude de cas met en lumière les efforts d'élimination des moisissures déployés par la Première Nation Ahousaht en Colombie-Britannique. Non seulement cette communauté reçoit-elle plus de deux fois la quantité de pluie que Vancouver reçoit en une année, mais la majorité de ses maisons parmi les plus vieilles sont aussi aux prises avec des sources d'eau souterraine et un mauvais drainage. Le jeu combiné des pluies abondantes et de la problématique causée par la nappe souterraine a contribué à engendrer des problèmes de moisissures dans les habitations de la communauté.

La Première Nation Ahousaht s'est attaquée aux problèmes de moisissures sur plusieurs fronts : elle a mis sur pied une nouvelle équipe du logement; elle a élaboré de nouvelles politiques et pratiques de construction; et elle a formé des gens sur place, de manière à renforcer la capacité de la communauté à éliminer les moisissures et à construire de nouvelles maisons. La Première Nation Ahousaht a nettement amélioré son parc immobilier, de sorte qu'elle se concentre maintenant sur l'efficacité de la ventilation, la circulation d'air dans les maisons et l'évacuation à l'extérieur de l'air vicié chargé d'humidité.

64357_2013_B02