PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Windsor

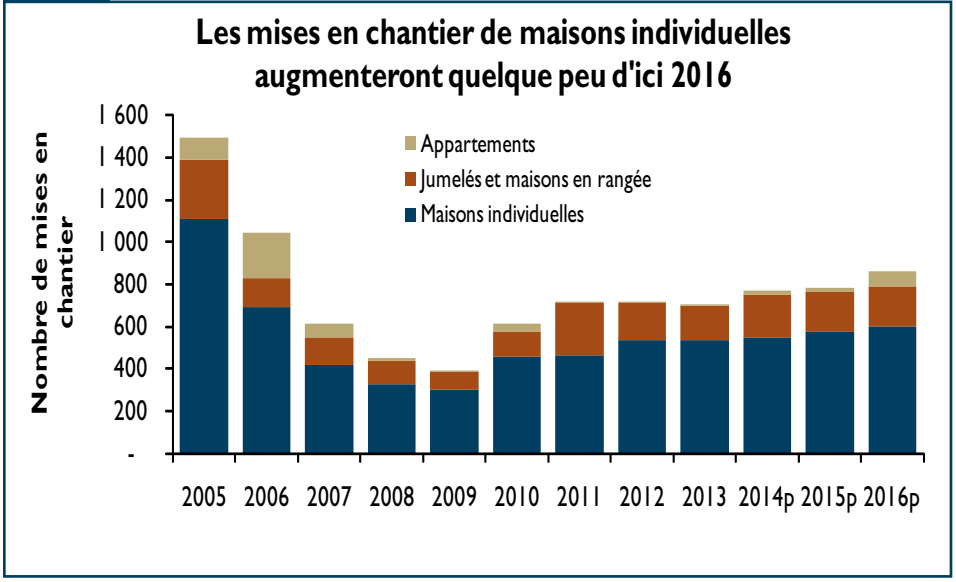
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants

- La tendance à la hausse des mises en chantier d'habitations se maintiendra jusqu'en 2016.
- Les transactions comptabilisées par le MLS®[1] s'accroîtront en 2015, avant de diminuer légèrement en 2016.
- Sur le marché de la revente, équilibré, les prix continueront de monter.
- Le recul du taux d'inoccupation des appartements locatifs se poursuivra.

Figure 1



Source et prévisions (p) : SCHL

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

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 22 octobre 2014.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : Les mises en chantier d'habitations progressent
3 Marché de la revente : L'activité reste stable
4 Marché locatif : Le taux d'inoccupation baissera
5 Économie locale : On assistera à une modeste croissance
5 Perspectives concernant les taux hypothécaires
6 Tendances en bref
6 Risques associés aux prévisions
8 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

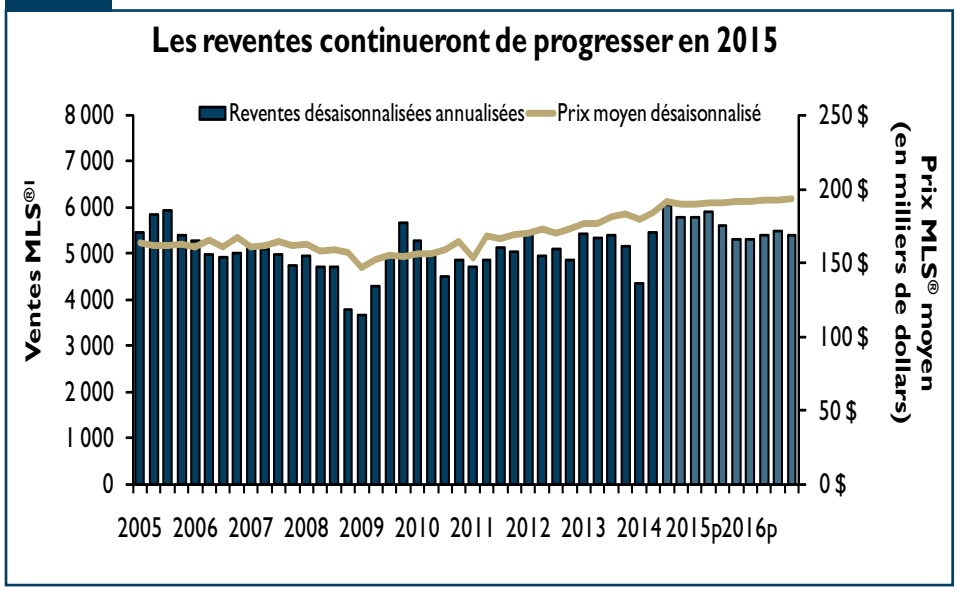
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles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

Marché du neuf : Les mises en chantier d'habitations progressent

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, la construction résidentielle suivra une tendance haussière jusqu'en 2016. Les mises en chantier d'habitations s'y chiffreront à 770 cette année, 785 en 2015 et 860 en 2016. L'activité sera stimulée par la demande de maisons individuelles et de maisons en rangée. Si le nombre d'appartements mis en chantier sera faible cette année et l'an prochain, en 2016, il fera un bond qui relèvera les niveaux de production. Aux dires des personnes à qui nous avons parlé au sein de l'industrie, les accédants à la propriété et les immigrants sont aujourd'hui plus enclins à acheter sur le marché du neuf. Les immigrants qui décident de s'installer à Windsor le font parce que les habitations y sont abordables, la culture diversifiée et le climat clément. Le rythme des mises en chantier d'habitations sera légèrement inférieur à ce qui serait requis pour loger tous les nouveaux ménages d'après les prévisions de croissance démographique. Selon les responsables de l'industrie de la construction à Windsor, la progression des mises en chantier d'habitations est entravée par un manque d'ouvriers qualifiés.

Les propriétaires à Windsor préfèrent les habitations avec entrée privée au sol, leur premier choix allant aux maisons individuelles. La disponibilité de terrains viabilisés, la croissance démographique et les prix relativement abordables favorisent la hausse des mises en chantier de maisons individuelles. Les services d'urbanisme locaux ont enregistré plus de plans de lotissement approuvés que jamais, signe que la construction résidentielle va s'intensifier au cours des quelques années à venir. Une fois leurs plans de lotissement enregistrés, les promoteurs peuvent obtenir des permis de construire et passer aux mises en chantier. Depuis quelques mois, le nombre de permis de construire résidentiels délivrés s'accroît. Environ 70 % de l'activité continuera de porter sur la construction de maisons individuelles.

Figure 2



Sources et prévisions : SCHL, adaptation de données de l'ACI (MLS®).
Nota : Le nombre de ventes est désaisonnalisé puis multiplié par quatre pour montrer le rythme annuel d'activité. Les prix sont désaisonnalisés.
[1] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

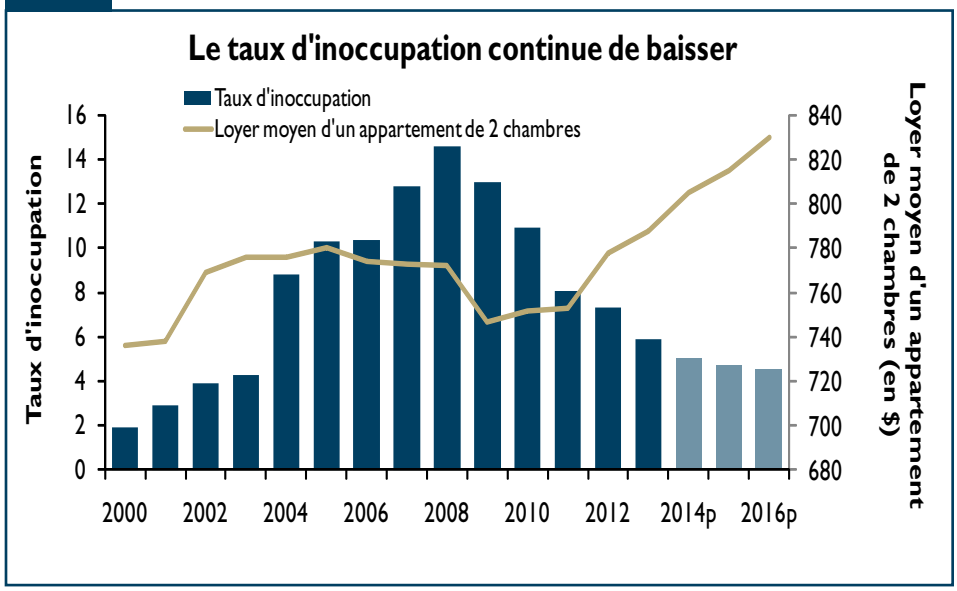
Les habitations haut de gamme ou construites sur mesure sont de plus en plus recherchées sur le marché du neuf, leurs acheteurs ne pouvant pas satisfaire cette demande sur le marché de la revente. Les ménages propriétaires qui ont des enfants sont attirés par les grands logements situés loin du centre-ville. L'emploi alimente la demande. L'amélioration de l'emploi chez les 45 à 64 ans alimentera aussi la demande d'habitations d'un cran supérieur. Plus de 40 % des personnes occupées ont 45 ans ou plus. Alors que dans les groupes d'âge de 18 à 24 ans et de 25 à 44 ans, le flux migratoire est plus important dans le sens des départs de Windsor, l'inverse est vrai pour le groupe des 45 à 64 ans, ce qui soutiendra la demande de maisons individuelles neuves.

Le prix moyen des maisons individuelles augmentera de près de 6 % en 2014, mais sa progression sera plus modeste en 2015 et en 2016. La croissance du prix moyen s'est redressée en 2014 en raison de l'essor de la demande d'habitations dans les catégories de prix supérieures, et ce, dans la plupart des secteurs à l'extérieur de la ville de Windsor proprement dite. La hausse du revenu et de l'avoir propre foncier permettra aux acheteurs d'opter pour des habitations plus coûteuses. En 2014, le prix moyen d'une maison individuelle à Windsor sera en hausse, vu que les achèvements ont porté dans une proportion accrue sur des logements mis en marché à plus de 350 000 $. Le renchérissement sera de l'ordre d'environ 2 % aussi bien en 2015 qu'en 2016.

La construction de maisons en rangée restera vigoureuse. Les maisons en rangée constituent une solution de rechange abordable aux maisons individuelles pour les ménages aux revenus plus modestes qui préfèrent se loger dans du neuf. La demande de maisons en rangée émanant des jeunes adultes et des retraités stimulera fortement les mises en chantier dans ce segment du marché jusqu'en 2016. Sur le plan démographique, la taille des ménages diminue, ce qui sera également favorable à la demande de maisons en rangée.

La construction d'appartements en 2014 et en 2015 sera limitée par le taux d'inoccupation élevé et la préférence marquée pour les logements avec entrée privée au sol. Un nouvel immeuble de logements en copropriété est en cours de planification dont le lancement des travaux, prévu pour 2016, hissera le nombre de mises en chantier d'appartements à un niveau inégalé depuis 2006.

Figure 3



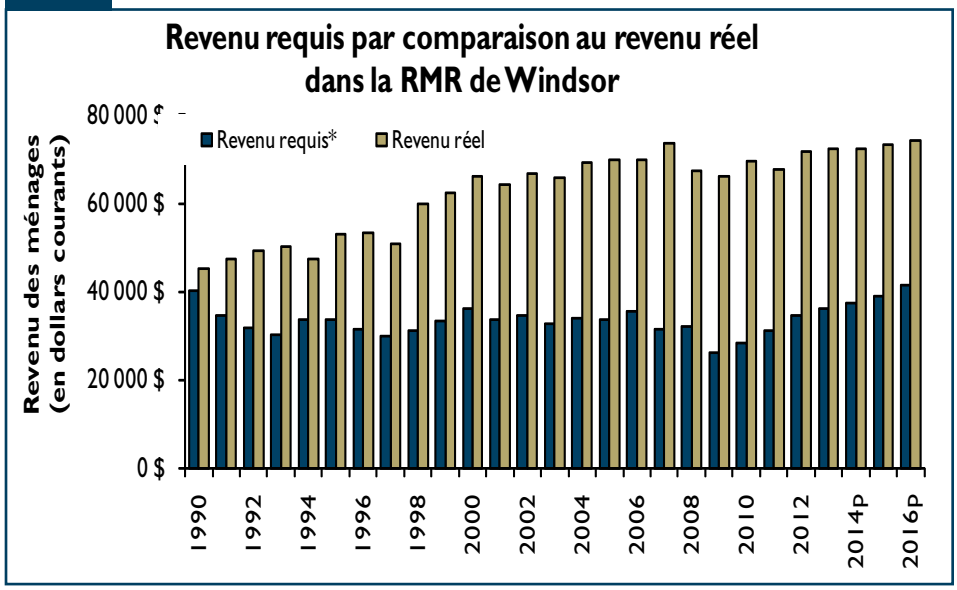
Source: SCHL

Marché de la revente : L'activité reste stable

Les ventes de logements existants s'accroîtront d'environ 3 % à Windsor-Essex en 2015, puis régresseront d'un peu plus en 2016. Après un lent démarrage en 2014 en raison des rigueurs de l'hiver, les transactions sur le marché de la revente se sont intensifiées aux deuxième et troisième trimestres : d'ici la fin de l'année, 5 400 logements auront changé de mains, soit 1,1 % de plus qu'en 2013. L'activité sur le marché de la revente se ressentira d'éventuelles révisions des taux hypothécaires lorsque celles-ci auront lieu. Les reventes s'accéléreront au cours des six premiers mois de 2015, les ménages s'empressant de passer à l'action avant la hausse anticipée des taux hypothécaires vers la fin de l'année. La croissance démographique attribuable à la migration et une lente amélioration de l'économie contribueront à la stabilité de la demande. Windsor demeure la RMR la plus abordable en Ontario.

La plupart des emplois à Windsor sont de bons emplois pour ce qui est d'alimenter la demande d'habitations,

Figure 4

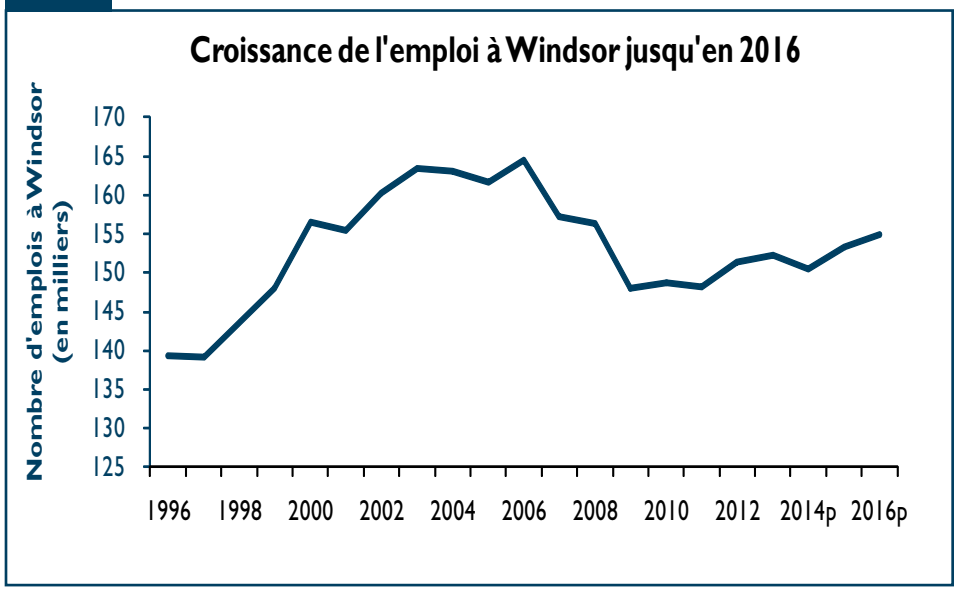


Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI. *Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

vu que le marché y est si abordable. La demande actuelle est aussi soutenue par les bas taux hypothécaires. Bien que la majorité des ménages qui achètent un logement à Windsor soient originaires de la région, un bon nombre de gens de l'extérieur choisissent de prendre leur retraite à Windsor-Essex en raison de l'abordabilité des logements, ce qui favorise l'économie locale et le marché de l'habitation. Une campagne a été lancée pour vanter les charmes des « 100 milles de péninsule » en vue d'attirer de nouveaux ménages dans la région d'Essex, et en particulier des ménages d'aînés. Les plus faibles niveaux d'emploi chez les 25 à 44 ans se sont traduits par un moindre nombre d'accédants à la propriété. Ce fléchissement de l'emploi s'explique en partie par un rétrécissement de la population active, vu que les personnes de cet âge sont plus susceptibles de quitter le comté d'Essex que de venir y vivre. En revanche, l'amélioration de l'emploi chez les 45 à 64 ans a alimenté la demande venant de ménages déjà propriétaires. Ces acheteurs troquent leur propriété existante contre une autre, plus spacieuse ou au contraire de dimensions plus modestes, mais pas nécessairement moins coûteuse.

L'offre laisse à désirer. Les ménages rénovent bien souvent leur propriété plutôt que de déménager. Comme ce fut le cas pour les ventes au premier trimestre de 2014, les nouvelles inscriptions ont été durement touchées par l'hiver interminable. Les nouvelles inscriptions se sont toutefois multipliées aux deuxième et troisième trimestres de 2014. À mesure que la reprise économique se confirme et que les prix progressent, un plus grand nombre de ménages mettent leur habitation en vente. L'ascension continue des prix incitera davantage de propriétaires à vendre leur logement ces deux prochaines années.

Figure 5



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Vu la relative stabilité des ventes et des inscriptions au cours des deux années à venir, le rapport ventes-nouvelles inscriptions montrera que le marché demeure équilibré et que les prix ne subissent guère de pressions à la hausse. Les habitations de prix modéré seront recherchées, tant par les accédants à la propriété qui n'ont pas renoncé à acheter que par les personnes âgées à la recherche d'un logement plus petit. Le prix moyen des logements existants augmentera de 4 % en 2014, pour atteindre 187 000 $, et il poursuivra son ascension en 2015 et en 2016. À Windsor-Essex, le prix moyen relativement bas des logements continuera à soutenir la demande.

Marché locatif : Le taux d'inoccupation baissera

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée continuera de baisser, descendant à 5 % en 2014, à 4,7 % en 2015 et à 4,5 % en 2016. Malgré l'intensification de la demande, il ne s'est pratiquement pas construit de logements destinés au marché locatif dans la RMR de Windsor ces dix dernières années. Face au repli du taux d'inoccupation, on peut s'attendre à une majoration annuelle du loyer moyen jusqu'en 2016.

Les moteurs de la demande d'appartements locatifs seront la croissance démographique provenant de l'immigration, les gains au chapitre de l'emploi chez les 15 à 24 ans, de même que l'accroissement du nombre d'étudiants et d'aînés au sein de la population locale. La demande locative sera aussi alimentée par les travailleurs de la construction qui viennent de l'extérieur de la région collaborer aux nombreux projets d'infrastructure en cours ou prévus à Windsor. Grâce à la progression de l'emploi chez les 15 à 24 ans, plus de jeunes adultes seront en mesure de former un ménage et d'emménager dans un logement locatif. Par contre, la baisse de l'emploi chez les 25 à 44 ans fera que des ménages locataires retarderont l'achat d'une habitation. L'écart entre le coût de la location et

celui de la propriété continuera de se creuser, avec pour conséquence que le nombre de locataires franchissant le pas pour devenir propriétaires diminuera. Le mouvement des locataires vers l'accession à la propriété ne parviendra pas à contrebalancer l'accroissement de la demande sur le marché locatif.

La croissance démographique va se poursuivre dans la RMR de Windsor. La migration fera augmenter la population locale en moyenne de 1 250 personnes par année jusqu'en 2016. Ces nouveaux arrivants seront principalement des immigrants et des résidents non permanents. Les immigrants ont l'habitude de louer un logement à leur arrivée au Canada. L'arrivée d'immigrants étrangers a fait croître la population d'environ 1 400 personnes par année depuis deux ans. Les inscriptions d'étudiants étrangers à l'Université de Windsor se sont accrues, faisant grossir le nombre de résidents non permanents à la recherche d'un logement à louer. C'est l'accroissement des inscriptions à l'Université de Windsor et au Collège St. Clair qui alimentera la demande de logements locatifs. Les étudiants alimentent habituellement une partie de la demande de logements à louer, tant sur le campus qu'en dehors. Les aînés contribueront aussi à la demande locative. Ce groupe forme le segment de la population qui croît le plus rapidement. Environ 20 % des personnes âgées vivent en appartement.

Le loyer moyen enregistrera une modeste hausse pour atteindre 805 $ en 2014, 815 $ en 2015 et 830 $ en 2016. Sa progression sera limitée par le taux d'inoccupation relativement élevé, la faible croissance des revenus et le taux légal d'augmentation des loyers en Ontario. Ce taux légal est fixé à 0,8 % et à 1,6 % pour 2014 et 2015, respectivement.

Économie locale : On assistera à une modeste croissance

La croissance économique sera modeste ces trois prochaines années. Bien qu'en léger repli dans la RMR en 2014, l'emploi s'y améliorera de nouveau en 2015 et en 2016. Ses gains seront dus à la reprise économique en cours aux États-Unis et aux projets locaux d'infrastructure. L'emploi dans le secteur de la production de biens poursuivra sa croissance. La demande accrue de pièces d'automobile fera progresser l'emploi dans le secteur manufacturier. Plusieurs projets d'infrastructure locaux sont en cours de réalisation dans la RMR de Windsor, qui occupent des ouvriers de la construction. L'emploi dans ce secteur sera en outre soutenu par la construction du pont du Detroit River International Crossing, qui devrait débuter à l'achèvement de l'autoroute Herb Gray. On assiste aussi à une multiplication des postes offerts par les entreprises de la technologie de l'information et des communications comme par les agroentreprises. Le secteur des services n'a pas connu le même dynamisme et l'évolution de l'emploi continuera à y être inférieure au rythme de la croissance de l'emploi dans le secteur de la production de biens. Cependant, la dévalorisation du dollar incitera un nombre accru de nos voisins américains à venir magasiner chez nous, ce qui favorisera le secteur de la vente au détail à Windsor.

Un problème auquel se heurte Windsor est celui de savoir comment éviter l'exode de ses jeunes adultes. La population active comprend de moins en moins de travailleurs de 25 à 44 ans : ses pertes dans ce groupe d'âge se sont chiffrées à plus de 6 000 durant l'année écoulée.

Le taux de chômage descendra à 8,5 % en 2014, à 8,2 % en 2015 et à 7,8 % en 2016. La croissance de l'emploi dépassera celle de la population active. Toutefois, le nombre de personnes qui entrent sur le marché du travail, qui y retournent ou qui repoussent la date de leur retraite maintiendra le taux de chômage à un niveau élevé. Compte tenu du léger fléchissement de l'emploi en 2014, les salaires ne bougeront guère ou même pas du tout. L'accroissement des salaires s'accélérera en 2015 et en 2016, à mesure que l'économie continuera de prendre de la vigueur. Cela touchera surtout les secteurs bien rémunérés.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2014	3,14
	Changement de 2013 T3	0,00
	2014 (P)	3,00 - 3,25
	2015 (P)	3,20 - 4,00
	2016 (P)	3,70 - 4,60
5 ans	T3 2014	4,79
	Changement de 2013 T3	-0,48
	2014 (P)	5,00 - 5,50
	2015 (P)	5,25 - 6,00
	2016 (P)	5,55 - 6,45

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3 trimestre de 2014

progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Emploi	À Windsor, l'emploi reculera de 1,1 % en 2014, mais il s'accroîtra de 1,9 % en 2015, puis de 1,0 % en 2016. Son expansion sera principalement attribuable au secteur de la production de biens.
Revenu	Le revenu ne progressera guère, ou même pas du tout, en 2014. Par contre, le revenu moyen augmentera de près de 1 % en 2015 et en 2016.
Population	La croissance démographique proviendra de l'immigration et d'une légère hausse de la migration infraprovinciale.
Marché de la revente	Les reventes croîtront de 1,1 % en 2014 et se chiffreront à 5 400. Elles progresseront de 3,7 % en 2015 (5 600 transactions), puis diminueront de 3,6 % en 2016 (5 400 transactions). Le marché sera équilibré. La hausse graduelle du nombre d'inscriptions modérera les gains au chapitre des prix.
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires devraient demeurer bas par rapport aux années passées, ce qui continuera de soutenir la demande de logements.

Risques associés aux prévisions

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

- Si les perspectives pour le secteur de l'habitation canadien laissent entrevoir une modeste croissance à court terme et une modération à moyen terme, celles-ci ne sont pas sans présenter de risques. D'abord, des signes d'une offre excédentaire à court terme sont présents dans certains marchés de l'habitation, en particulier dans le segment des logements collectifs. Ensuite, le taux d'endettement des ménages, bien qu'il se stabilise, demeure élevé par rapport aux normes historiques.
- Le Canada ayant une économie ouverte, il faut tenir compte de certains risques liés au marché mondial. Ces risques, s'ils se concrétisaient, pourraient se répercuter sur le revenu des ménages, l'emploi et les taux d'intérêt débiteurs et donc exercer des pressions supplémentaires sur les déséquilibres de l'offre de logements et sur la capacité des ménages de rembourser leur dette.
- Un ralentissement de l'activité économique risque de se produire en Chine tel que celle-ci manquerait d'atteindre ses objectifs de croissance pour 2014, à quoi s'ajoute l'incertitude concernant la stabilité du système bancaire chinois.
- Dans la zone euro, une période prolongée de faible inflation et une reprise économique vacillante font craindre une déflation. Ainsi, ses pays pourraient avoir recours à de nouvelles mesures de stimulation, telles que des dispositifs d'assouplissement quantitatif, pour stimuler la reprise économique.
- Au Japon, de récents relèvements des taxes sur les ventes ont engendré un repli plus prononcé que prévu de la croissance économique. Le Japon pourrait lui aussi prendre de nouvelles mesures de stimulation pour contrer le ralentissement de la croissance.
- Les inquiétudes montent quant aux répercussions que les

nouvelles tensions géopolitiques au Moyen-Orient pourraient avoir sur les marchés mondiaux, et en particulier sur le commerce des produits de base.

- Bien que les prévisions de croissance pour les États-Unis aient été révisées à la hausse en 2014, après un décevant premier trimestre, il reste de l'incertitude quant à la vigueur de la reprise après la récession américaine. Des prévisions de croissance moins optimistes pourraient nuire à la performance économique du Canada, et en particulier à ses exportations. S'il est vrai que les exportations canadiennes donnent des signes de regain, la vigueur de ce regain est incertaine et il pourrait prendre plus longtemps qu'anticipé à l'heure actuelle pour se traduire par une amélioration durable.
- Les récents mouvements à la hausse des prix à la consommation au Canada pourraient forcer une hausse des taux d'intérêt avant la date prévue, ce qui entraînerait vraisemblablement une hausse des taux hypothécaires. La Banque du Canada s'attend toutefois à ce que ces montées des prix ne soient que temporaires, jugeant qu'elles reflètent la faiblesse du dollar canadien. Dans tous les cas, la Banque du Canada estime, dans sa Revue du système financier de juin 2014, que toute correction importante du marché de l'habitation nécessiterait un événement de marché menant à une baisse des revenus des ménages et à une hausse du chômage. Les hausses graduelles des taux hypothécaires, prises isolément, ne devraient pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.
- Les ménages canadiens pourraient être vulnérables à des chocs économiques en raison de leurs niveaux d'endettement élevés par rapport à leur revenu.

Résumé des prévisions RMR de Windsor Automne 2014									
	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	466	536	535	550	2,8	575	4,5	600	4,3
Logements collectifs	253	181	173	220	27,2	210	-4,5	260	23,8
Jumelés	92	68	44	80	81,8	60	-25,0	60	0,0
Maisons en rangée	153	107	121	120	-0,8	130	8,3	130	0,0
Appartements	8	6	8	20	150,0	20	0,0	70	**
Tous types de logement confondus	719	717	708	770	8,8	785	1,9	860	9,6
Prix moyen ($)									
Logements individuels	331 494	330 396	330 960	350 000	5,8	360 000	2,9	370 000	2,8
Prix médian ($)									
Logements individuels	300 000	289 403	306 084	325 000	6,2	335 000	3,1	345 000	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-3,1	2,0	1,0	2,0	-	2,0	-	2,0	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	4 946	5 082	5 341	5 400	1,1	5 600	3,7	5 400	-3,6
Nouvelles inscriptions MLS®	9 749	9 380	9 395	9 400	0,1	9 500	1,1	9 500	0,0
Prix MLS® moyen ($)	166 008	172 047	179 820	187 000	4,0	191 000	2,1	193 000	1,0
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	8,1	7,3	5,9	5,0	-0,9	4,7	-0,3	4,5	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	753	778	788	805	2,2	815	1,2	830	1,8
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	148 200	151 400	152 200	150 500	-1,1	153 300	1,9	154 900	1,0
Croissance de l'emploi (%)	-0,3	2,2	0,5	-1,1	-	1,9	-	1,0	-
Taux de chômage (%)	9,6	9,8	8,9	8,5	-	8,2	-	7,8	-
Migration nette	-1 457	1 867	1 406	1 200	-14,7	1 250	4,2	1 300	4,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

** variation en pourcentage> 200%

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 Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

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.

© 2014, 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
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- 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!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailimh

64337_2014_B02