PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Gatineau[1]

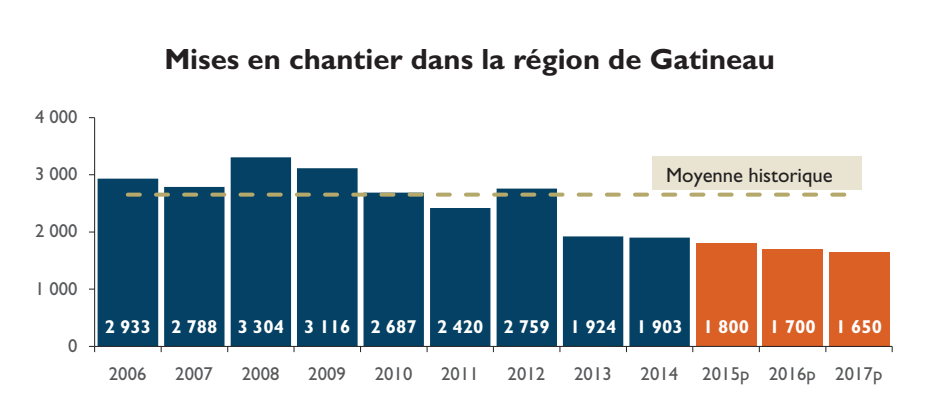
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- Les conditions économiques et démographiques soutiendront la demande d'habitations au cours de l'horizon prévisionnel, mais modestement.
- Les mises en chantier ralentiront pour se chiffrer à 1 800 en 2015, à 1 700 en 2016 et à 1 650 en 2017.
- Les ventes Centris® renoueront avec la croissance, mais demeureront relativement faibles. Elles se hisseront à 3 500 en 2015, à 3 600 en 2016 et à 3 700 en 2017.
- Le taux d'inoccupation diminuera légèrement, mais restera élevé en regard de la moyenne historique. Il sera de 6,3 % en 2015, de 6,1 % en 2016 et de 5,7 % en 2017.

Figure 1



Source : SCHL p : prévisions (SCHL)

[1] Partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL 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 28 septembre 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : le rajustement se poursuivra au cours des deux prochaines années
2 Marché de la revente : début d'une certaine reprise
3 Marché locatif : malgré une légère baisse, le taux d'inoccupation demeurera élevé
4 Tendances économiques et démographiques : retour de la croissance de l'emploi et du solde migratoire
5 Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016
6 Tendances en bref
7 Pleins feux sur…
8 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 : le rajustement se poursuivra au cours des deux prochaines années

Lors des deux dernières années, les mises en chantier de logements ont ralenti dans la région de Gatineau. De 2015 à 2017, l'offre élevée de logements nouvellement achevés mais non occupés et celle de logements existants restreindront les besoins en nouvelles unités. Cependant, la croissance attendue de l'emploi et du nombre de ménages soutiendra la demande d'habitations, ce qui tempérera la baisse prévue de l'activité. Ainsi, les mises en chantier ralentiront légèrement année après année, sur l'horizon prévisionnel. En 2015, 1 800 mises en chantier seront enregistrées (-5 %), puis leur nombre passera à 1 700 en 2016 (-6 %) et à 1 650 en 2017 (-3 %), des niveaux largement inférieurs à ceux enregistrés au cours des dernières années[2].

Le rajustement sur le marché du neuf se manifestera surtout du côté des logements collectifs[3], et plus particulièrement du côté des appartements en copropriété et des appartements destinés au marché locatif. Déjà cette année, face à un niveau record de copropriétés neuves inoccupées (voir l'encadré), les constructeurs ont réduit leur rythme d'activité et semblent avoir reporté le démarrage de certains grands projets. En 2016 et 2017, la hausse de la demande d'habitations devrait permettre aux constructeurs d'écouler progressivement leur stock, par la vente ou la location de leurs unités non écoulées. En d'autres termes, le nombre d'unités supplémentaires requises pour répondre à la demande demeurera faible, puisqu'une partie des demandeurs seront orientés vers les stocks disponibles. Peu de nouvelles unités en copropriété verront donc le jour dans les deux prochaines années. Du côté des appartements destinés à la location, le nombre de logements vacants restera élevé (voir la section sur le marché locatif), et peu de constructeurs seront incités à aller de l'avant dans ce segment de marché au cours de la période visée par les prévisions.

À l'opposé, les nouveaux chantiers de maisons jumelées et en rangée continueront à progresser légèrement cette année et au cours des prochaines années, ce qui tempérera la baisse prévue de la construction de logements collectifs. En outre, la construction de maisons jumelées et en rangée continuera d'être favorisée au détriment de la maison individuelle, en particulier au sein de la ville de Gatineau. D'une part, ces habitations tendent à être relativement plus abordables et donc plus attrayantes pour certains groupes d'acheteurs. D'autre part, elles répondent mieux aux contraintes de densité fixées dans le schéma d'aménagement de la Ville de Gatineau, que les constructeurs devront respecter[4].

En somme, les mises en chantier de logements collectifs ralentiront pour se chiffrer à 1 350 en 2015 (-5 %), à 1 275 en 2016 (-6 %) et à 1 250 en 2017 (-2 %).

Pour leur part, les nouveaux chantiers de maisons individuelles diminueront légèrement. Effectivement, ce type de développement continuera d'être tempéré par le nombre limité de terrains résidentiels disponibles, en particulier dans les secteurs centraux de la ville de Gatineau. D'ailleurs, l'essentiel de la construction s'effectuera en périphérie de la ville. Ainsi, les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 450 en 2015 (- 6 %), à 425 en 2016 (- 6 %) et à 400 en 2017 (- 6 %).

Marché de la revente : début d'une certaine reprise

Après avoir touché un creux en 2014, le nombre de ventes conclues sur le réseau Centris® se redressera cette année. En effet, le nombre d'acquéreurs d'habitations existantes prendra de l'ampleur sous l'effet de l'amélioration des perspectives d'emploi et des bas taux hypothécaires. Cette tendance se prolongera en 2016 et 2017, mais elle sera modérée par la légère croissance des taux hypothécaires prévue vers la fin de l'horizon prévisionnel. En outre, le bassin d'acheteurs potentiels sera alimenté par une modeste croissance démographique chez les 25-44 ans, ce qui soutiendra aussi la demande de logements existants tout au long de la période à l'étude. Dans les différents segments du marché, la hausse des ventes se manifestera principalement du côté de la maison unifamiliale, qui continuera d'être le principal produit vendu. Cependant, étant donné le poids grandissant des copropriétés au sein du parc immobilier de la région, les ventes de copropriétés connaîtront aussi une certaine augmentation. En somme, la reprise commencera cette année avec au total 3 500 ventes (+5 %) et se poursuivra en 2016 et 2017 avec 3 600 (+3 %) et 3 700 (+3 %) transactions, respectivement. Cependant,

---

[2] De 2004 à 2014, la moyenne se chiffrait à près de 2 650 mises en chantier annuellement.
[3] Appartements en copropriété ou locatifs, jumelés, maisons en rangée.
[4] http://www.gatineau.ca/docs/guichet_municipal/urbanisme_habitation/revision_schema_amenagement_developpement/documents_references/20131002_saddr.fr-CA.pdf
[5] En moyenne, de 2004 à 2014, le marché de la revente a enregistré 4 078 transactions.

les niveaux demeureront faibles en regard des dernières années[5].

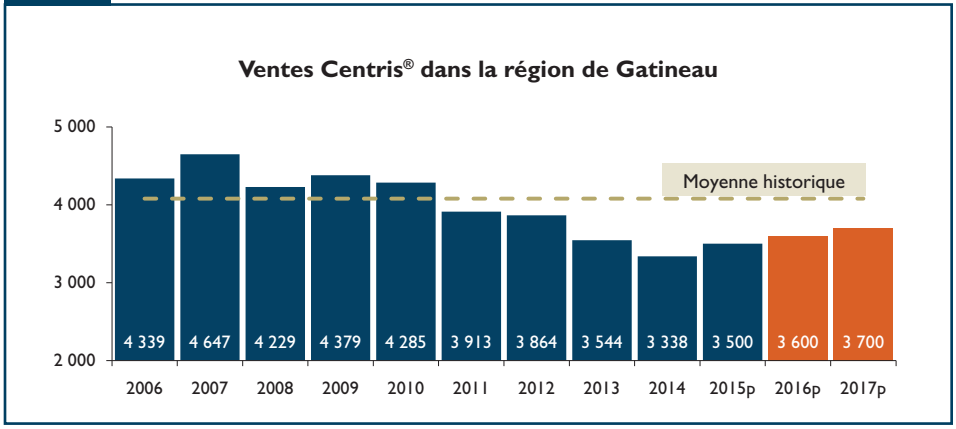
Pour sa part, l'offre sur Centris®, soit l'ensemble des propriétés mises en vente par l'entremise des membres de ce réseau, augmentera à un rythme soutenu. En fait, malgré la légère augmentation des transactions qui est prévue, le nombre de nouvelles inscriptions continuera de progresser. Ainsi, avec des délais de vente qui demeureront aussi longs et persistants, le volume d'inscriptions courantes franchira de nouveaux sommets année après année sur la période visée par les prévisions. Au final, le nombre annuel moyen d'inscriptions en vigueur atteindra 3 600 (+17 %) en 2015, 3 800 (+10 %) en 2016 et 3 900 (+6 %) en 2017. La progression la plus notable devrait se manifester du côté de la copropriété, un produit dont la construction a gagné en importance au cours des dernières années et qui tend à changer plus souvent de main que la maison unifamiliale.

Ainsi, malgré un certain redressement des transactions, l'ampleur de l'offre en regard de la demande demeurera telle que les conditions de marché resteront favorables aux acheteurs. Cette conjoncture du marché de la revente générera peu de pression sur les prix durant toute la période à l'étude. Ainsi, la croissance du prix Centris® moyen se situera à environ 1,0 % de 2015 à 2017. Le prix Centris® moyen se situera à près de 243 500 $ en 2015, 246 000 $ en 2016 et 248 000 $ en 2017.

Marché locatif : malgré une légère baisse, le taux d'inoccupation demeurera élevé

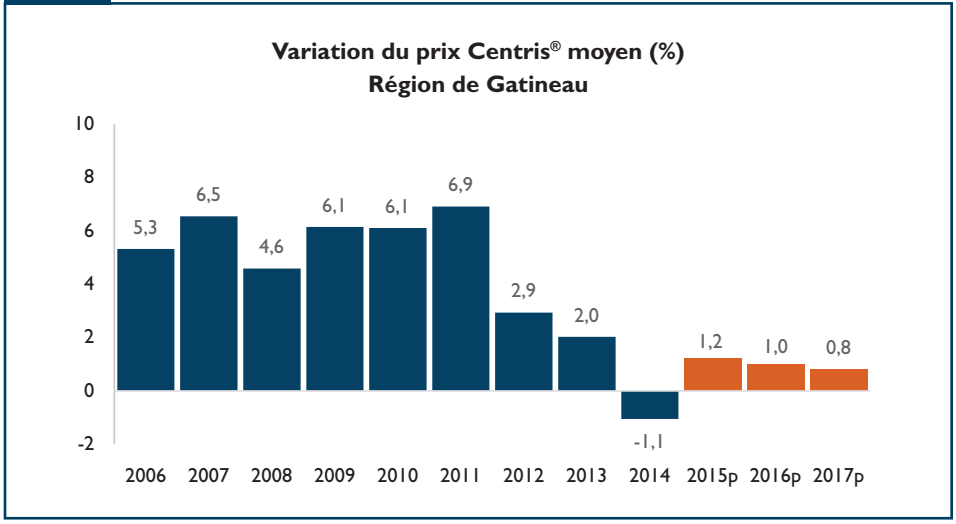
Ces dernières années dans la région de Gatineau, la proportion de logements vacants a connu une hausse marquée, si bien qu'elle a atteint 6,5 % en 2014, un sommet en 16 ans. Cette détente est principalement attribuable à une baisse de la demande locative, qui a souffert notamment d'un marché de l'emploi moins dynamique.

Figure 2



Source : FCIQ, statistiques Centris® p : prévisions (SCHL)

Figure 3



Source : FCIQ, statistiques Centris® p : prévisions (SCHL)

Cette année et au cours des deux prochaines années, cette proportion diminuera légèrement : le taux d'inoccupation des logements locatifs passera à 6,3 % en 2015, à 6,1 % en 2016 et à 5,7 % en 2017. Il demeurera tout de même élevé d'un point de vue historique[6]. Cette évolution du marché sera attribuable à une légère hausse de la demande et à un faible accroissement de l'offre.

D'un côté, la demande de logements locatifs connaîtra une hausse mesurée. Une faible augmentation du solde migratoire (voir la section sur les tendances démographiques), associée à des gains d'emploi chez les jeunes, permettra d'alimenter un peu plus le nombre de locataires à la recherche d'un logement au cours des prochaines années. Cependant, la forte concurrence livrée par le marché des copropriétés offertes en location continuera

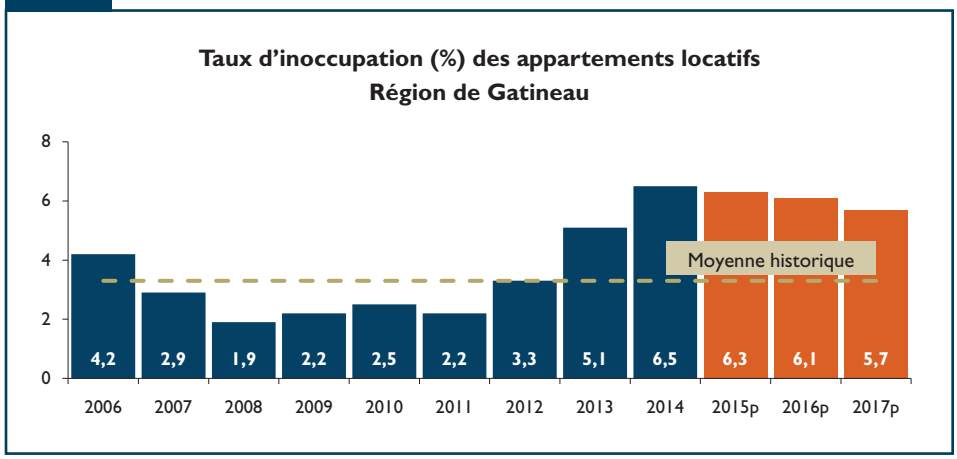
[6] En moyenne, de 2004 à 2014, le marché locatif a affiché un taux d'inoccupation de 3,3 %.

à attirer une part importante des locataires. En fait, l'offre de copropriétés à louer continuera vraisemblablement d'être alimentée par l'abondance de copropriétés invendues sur le marché du neuf et les conditions détendues sur le marché de la revente. Ainsi, il est prévu qu'une partie de la hausse du nombre de locataires potentiels – notamment chez ceux ayant des revenus plus élevés – s'orientera vers ce marché plutôt que vers le marché locatif traditionnel. Ce facteur important contribuera à limiter la hausse prévue de la demande locative traditionnelle.

D'un autre côté, l'offre de logements locatifs traditionnels n'augmentera que faiblement, puisque peu de nouvelles unités verront le jour de 2015 à 2017.

Cette dynamique permettra au nombre de logements vacants de se résorber progressivement, même s'il demeurera élevé au cours des prochaines années.

Figure 4



Source : SCHL p : prévisions (SCHL)

Tendances économiques et démographiques : retour de la croissance de l'emploi et du solde migratoire

Après avoir connu un affaiblissement, le marché de l'emploi de la région de Gatineau a affiché une certaine progression l'an dernier. Soutenue par les secteurs du commerce et de l'administration publique, la croissance s'est prolongée au cours de 2015, si bien que l'année se terminera avec une hausse de l'emploi d'environ 3,1 %. L'embellie de l'emploi s'est manifestée du côté de l'emploi à temps plein et chez les 25-44 ans, groupe où l'on trouve une grande part des acheteurs d'habitations de la région[7]. Une progression a aussi été notée chez les plus jeunes, parmi lesquels on trouve une part importante de locataires. Au cours des prochaines années, la tendance à la hausse se poursuivra. Les gains seront enregistrés notamment dans le secteur du commerce et seront soutenus par la hausse prévue des dépenses de consommation des ménages. Toutefois, les mesures visant à équilibrer les finances provinciales limiteront les investissements publics, notamment dans la santé et l'éducation, ce qui se répercutera sur la croissance de l'emploi dans ces secteurs. Quant à l'évolution de l'emploi au sein de l'administration publique fédérale au cours des prochaines années, l'incertitude demeure. Au final, en 2016 et en 2017, la progression de l'emploi se situera à près de 1,8 %, ce qui donnera une certaine impulsion à la demande d'habitations.

Pour ce qui est de la conjoncture démographique, les perspectives de l'Institut de la statistique du Québec indiquent que le rythme de croissance des ménages sera modéré au cours de l'horizon prévisionnel. Il oscillera entre 1,7 et 1,6 % durant la période de 2015 à 2017. Chez les ménages âgés de 25 à 44 ans, la croissance passera de 1,3 %, en 2015 et 2016, à 1,1 % en 2017[8]. En conséquence, la croissance du bassin d'acheteurs potentiels de logements demeurera modeste, de même que les besoins d'unités supplémentaires.

Pour sa part, le bilan migratoire de la région a connu une importante détérioration depuis 2012, année où l'emploi a commencé à ralentir. De pair avec le retour de la croissance sur le marché de l'emploi, la région de Gatineau retrouvera une partie de son attrait, ce qui viendra limiter ses pertes démographiques. Malgré le relèvement prévu, le solde migratoire ne retrouvera pas tout à fait ses marques et demeurera en deçà du niveau moyen des dernières années[9]. Il se chiffrera à 700 en 2015, à 900 en 2016 et à 1 100 en 2017. Cette progression, bien qu'elle soit faible, alimentera notamment la demande sur le marché locatif.

[7] Selon les données de l'Enquête auprès des ménages de Statistique Canada, près de 70 % des acheteurs dans la région de Gatineau avaient moins de 44 ans.
[8] Institut de la statistique du Québec, *Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061*.
[9] De 2004 à 2014, le solde migratoire moyen a été de 2 250 personnes.

Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	L'emploi croîtra légèrement au cours de la période visée par les prévisions, ce qui soutiendra la demande sur le marché de l'habitation.
Revenu	La rémunération hebdomadaire progressera un peu plus chaque année sur la période visée par les prévisions. Cet accroissement des revenus soutiendra la demande d'habitations.
Population	Le bilan migratoire se redressera, mais il demeurera relativement faible, ce qui alimentera modestement la demande d'habitations dans la RMR.
Revente	En dépit d'une hausse des transactions, le choix de propriétés existantes proposé aux acheteurs demeurera vaste, ce qui, en contrepartie, contribuera à limiter la demande de logements neufs.

Risques associés aux prévisions

Certains facteurs pourraient infirmer les prévisions, dont les suivants :

- Le secteur public est d'une importance névralgique pour le marché de l'emploi de la région[10]. En conséquence, une croissance importante des embauches dans ce secteur pourrait générer une demande d'habitations plus forte que prévu. Par contre, des mises à pied pourraient réduire la croissance prévue de la demande d'habitations. L'incertitude demeure quant à l'évolution de l'emploi dans ce secteur au cours des prochaines années.
- Si la situation économique de la région devait s'améliorer moins que prévu, le bilan migratoire pourrait être inférieur et la formation de ménages locataires serait plus faible. Dans cette éventualité, les conditions sur le marché locatif pourraient se resserrer moins rapidement que prévu.
- Si le nombre de mises en chantier de copropriétés augmentait au cours des prochaines années plutôt que de ralentir comme prévu, les stocks de copropriétés neuves non écoulées pourraient augmenter davantage. Dans une telle éventualité, le choix serait encore plus grand pour les acheteurs désirant acquérir ce type d'habitation. Cela pourrait se traduire par des croissances de prix plus faibles pour ce type d'habitation sur le marché du neuf mais aussi sur le marché de la revente. Par ailleurs, cette situation pourrait aussi avoir une influence à la hausse sur le nombre de copropriétés offertes en location et détendre les conditions sur le marché locatif plutôt que de les resserrer comme prévu.

[10] Près d'un emploi sur quatre était dans ce secteur en 2014 dans la région de Gatineau. Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active de 2014, Système de classification des industries de l'Amérique du Nord.

2015

L'événement annuel sur les perspectives du marché de l'habitation

Des repères pour s'orienter

Dans cette conférence sur les perspectives du marché de l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), autorité en matière d'habitation au Canada, répondra aux différentes questions de l'heure. Venez assister à cet évènement incontournable traitant des sujets au cœur de l'actualité. Forte de son équipe d'experts, la SCHL vous aidera à orienter vos décisions d'affaires en identifiant les grandes tendances actuelles du marché.

24 novembre
Le Capitole de Québec

3 décembre
Palais des congrès de Montréal

Déjeuner et conférence
7 h 45 à 11 h 30

Pour vous inscrire, rendez-vous au www.schl.ca/inscriptionconferences ou composez le 1-800-668-2642.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

[11] L'ensemble des données de cette section sont basés sur la moyenne mobile des six derniers mois.

Pleins feux sur…

Hausse des stocks de logements neufs achevés mais non écoulés dans la région de Gatineau

Au cours des dernières années, les stocks de logements neufs achevés mais non écoulés dans la région de Gatineau ont affiché une tendance à la hausse qui s'est poursuivie cette année. Au total, le nombre de logements non écoulés s'élevait à un niveau record de 475 unités en août 2015[11]. Ce résultat est le reflet d'un besoin relativement faible de nouvelles unités combiné à une hausse des mises en chantier de certains types d'habitation.

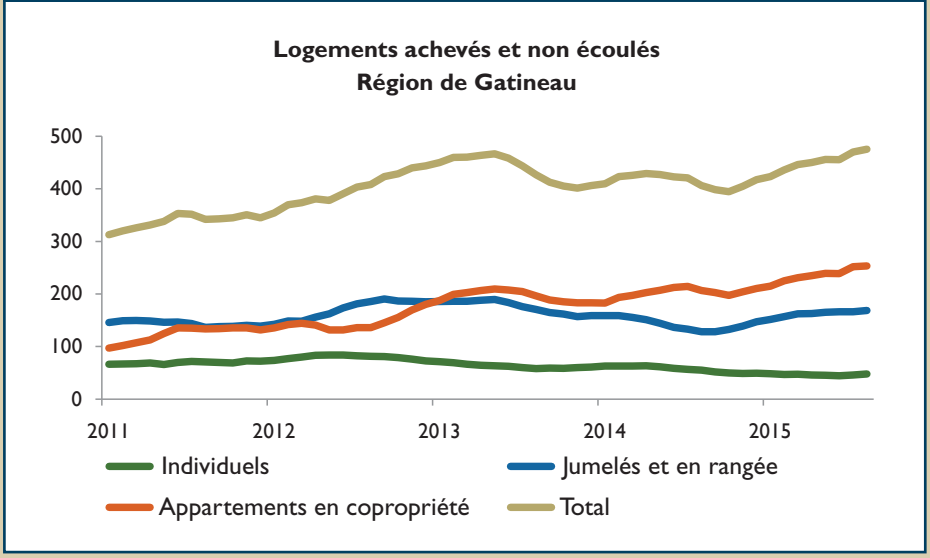
Du côté des appartements en copropriété, le nombre d'unités non écoulées a augmenté de façon importante en 2015 en raison notamment d'une demande modeste et d'une légère hausse de la construction dans ce segment en 2014 (+20 %). En août, environ 254 unités demeuraient inoccupées, un niveau très élevé en comparaison de la moyenne des 10 dernières années, qui est de 123 unités. L'essentiel du stock de copropriétés neuves inoccupées se situait du côté d'Aylmer et de Hull, secteurs où s'est aussi concentré le développement du marché des copropriétés au cours des dernières années.

Du côté des maisons jumelées et en rangée, les stocks d'unités neuves invendues ont eux aussi connu une légère hausse depuis le début de l'année, pour se hisser à environ 168 en août. En effet, la progression de la demande n'a pas été suffisante pour contrebalancer la hausse des mises en chantier enregistrée l'an dernier (+14 %). Ainsi, bien qu'il demeure en deçà du sommet de 200 unités atteint en 2013, le niveau des stocks demeure légèrement au-dessus de la moyenne des 10 dernières années, qui est de 105 unités. Par ailleurs, la majeure partie des stocks de ce type d'habitation était située du côté d'Aylmer.

Pour sa part, le segment des maisons individuelles continue d'enregistrer un nombre stable d'unités neuves non écoulées. En fait, la baisse continue des mises en chantier dans ce segment a permis au stock de s'écouler progressivement au cours des dernières années. Le niveau des stocks se situait à moins de 50 en août, un niveau un peu en deçà de la moyenne des 10 dernières années (68).

En somme, les stocks de logements neufs invendus demeurent élevés pour les appartements en copropriété et, dans une moindre mesure, pour les maisons jumelées et en rangée dans les secteurs centraux de la ville de Gatineau. Au cours des prochaines années, la baisse prévue des mises en chantier, qui sera principalement observée du côté des appartements en copropriété, et la hausse de la demande devraient permettre de réduire une partie du stock excédentaire de logements neufs.

Figure 5



Source : SCHL

Résumé des prévisions RMR de Gatineau Automne 2015									
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	688	475	479	450	-6,1	425	-5,6	400	-5,9
Logements collectifs	2 071	1 449	1 424	1 350	-5,2	1 275	-5,6	1 250	-2,0
Tous types de logement confondus	2 759	1 924	1 903	1 800	-5,4	1 700	-5,6	1 650	-2,9
Prix moyen ($)									
Logements individuels	366 940	380 056	405 222	420 000	3,6	430 000	2,4	435 000	1,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	2,6	0,4	-1,1	2,0	-	1,5	-	0,0	-
Marché de la revente[1]									
Ventes Centris®	3 864	3 544	3 335	3 500	4,9	3 600	2,9	3 700	2,8
Nouvelles inscriptions Centris®	7 165	7 706	7 970	8 700	9,2	8 900	2,3	9 100	2,2
Inscriptions en vigueur Centris®	2 353	2 807	3 273	3 600	10,0	3 800	5,6	3 900	2,6
Prix Centris® moyen ($)	238 536	243 355	240 688	243 500	1,2	246 000	1,0	248 000	0,8
Marché locatif[2]									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,3	5,1	6,5	6,3	-	6,1	-	5,7	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	743	744	750	755	0,7	760	0,7	765	0,7
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	172 900	171 000	173 200	178 500	3,1	181 700	1,8	185 000	1,8
Croissance de l'emploi (%)	0,7	-1,1	1,3	3,1	-	1,8	-	1,8	-
Taux de chômage (%)	6,3	6,3	7,0	7,3	-	6,8	-	6,5	-
Migration nette	1 822	663	259	700	170,3	900	28,6	1 100	22,2

[1]Source : FCIQ par Centris®. Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2]Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2015-2017)

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.

© 2015, 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

64289_2015_B02