LE MARCHÉ DE L'HABITATION

SURVOL DU MARCHÉ DE L'HABITATION Dans les régions du nord



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion: 2015

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

Whitehorse

Économie

Après avoir connu une vigoureuse croissance de 2004 à 2012, le produit intérieur brut¹ (PIB) réel du Yukon a décru de 0,7 % en 2013 et diminué encore en 2014, cette fois de 1.2 %. La faiblesse des cours des matières premières minérales et des produits de base ralentissent les industries d'extraction de ressources dans tout le Canada et l'économie du Yukon. fortement tributaire des richesses naturelles, en ressent aussi les effets. Après deux années consécutives de croissance négative du PIB réel, l'économie du Yukon reste en récession et les perspectives à court terme demeurent moroses. Le Conference Board du Canada² prévoit que le PIB réel du Yukon se contractera de près de 3 % en 2015.

Les cours des matières premières minérales restant à des niveaux proches de leurs récents creux de 2014, de grandes compagnies minières ont arrêté leur production dans l'attente d'une augmentation des prix. Selon des informations provenant des acteurs de l'industrie, Yukon Zinc, qui exploite la mine Wolverine, a stoppé ses activités en raison du faible cours des minéraux. De même, la mine Bellekeno, détenue et exploitée par Alexco Resource Corp., est fermée temporairement depuis septembre 2014. Victoria Gold, un autre grand producteur minier de la région, a aussi indiqué qu'aucune exploration ne sera entreprise cette année.

Heureusement, les nouvelles ne sont pas toutes mauvaises pour les Yukonnais, car les substantiels paiements de transfert versés par le gouvernement fédéral aideront à constituer, pour 2015-2016, le plus gros

- Produit intérieur brut par secteur en millions de dollars chaînés (2007).
- $^{2}\,\,$ Conference Board du Canada, Territorial Outlook: Bumpy Ride for the Territories, 30 mars 2015

Faits saillants

Whitehorse

- En 2015, les mises en chantier d'habitations seront moins nombreuses que l'année précédente : 95 maisons individuelles et 90 logements collectifs sont prévus.
- Les ventes de logements existants diminueront en 2015.
- Le taux d'inoccupation moyen devrait monter à 3,7%

Yellowknife

- Les mises en chantier d'habitations s'accroîtront cette année et atteindre le total de 105.
- Les ventes de propriétés résidentielles descendront à 425 en 2015.
- Les appartements locatifs vacants seront moins nombreux, car la détérioration de la conjoncture économique freinera l'accession à la propriété.

Igaluit

- Parmi l'ensemble des provinces et territoires, le Nunavut s'est classé au deuxième rang en 2014 au chapitre de la plus forte croissance économique, avec 6,2 %.
- À l'exclusion des logements sociaux, le taux d'inoccupation est passé de 2,1 % en 2013 à 3 % en 2014.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres, à l'exclusion des logements sociaux, a monté à 2 478 \$ en 2014

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 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.

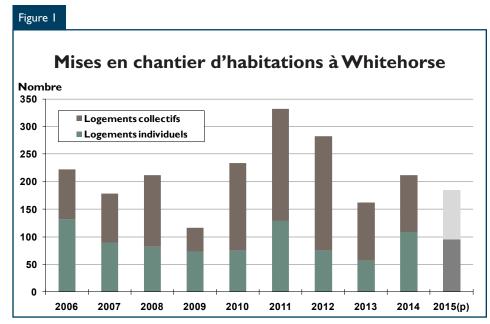




budget de l'histoire du Yukon, soit 1,4 milliard de dollars. Doté d'un budget d'immobilisations de 312,8 millions de dollars, le gouvernement yukonnais projette d'investir massivement dans de grands travaux d'infrastructure afin de stimuler l'emploi dans la région. Parmi les projets les plus coûteux figurent des sommes de 60,7 millions de dollars pour l'amélioration d'autoroutes, de routes d'accès aux ressources naturelles, de ponts et d'aéroports, de 13,5 millions pour l'entretien et la réfection d'édifices gouvernementaux et de 11,0 millions pour des dépenses d'infrastructure technologique.

En avril 2015, la population active du Yukon affichait une modeste augmentation de 200 personnes par rapport à avril 2014 et atteignait le total de 20 800; le nombre de personnes occupées, lui, avait diminué de 200 et s'établissait à 19 600. Durant la même période, le taux de chômage a bondi de 3,9 à 6,3 %. Ce pourcentage de chômeurs est, malgré cela, inférieur à la moyenne canadienne, qui était de 6.8 % en avril 2015. Entre les mois d'avril 2014 et 2015, environ 300 emplois ont été perdus dans l'ensemble des secteurs produisant des biens et des services, soit une diminution de 7,4 et 0,6 % respectivement.

Malgré les perspectives économiques médiocres de la région du Yukon, le solde migratoire a enregistré un rebond en 2014. En 2013, durant la récession, 296 habitants avaient quitté le territoire, entraînant, cette année-là, une migration nette négative pour la première fois depuis 2006. En 2014, cependant, le solde migratoire a été positif et a affiché un gain appréciable de 205 personnes. Grâce à ce gain, la population estimative du Yukon atteignait, en décembre 2014, le nombre record de 37 183 habitants,



Sources : SCHL; prévisions de la SCHL (p)

une hausse de 1,9 % par rapport à l'année précédente. Comme 77 % des Yukonnais habitent Whitehorse, la population de la ville s'est aussi accrue l'an dernier : en décembre 2014, Whitehorse comptait 28 455 habitants, 2,3 % de plus qu'un an auparavant

Marché du neuf

En 2014, 212 habitations ont été mises en chantier à Whitehorse, un bond de 31 % par rapport aux 162 commencées en 2013. Les maisons individuelles sont passées de 57 à 109 d'une année à l'autre. Quant aux logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), leur nombre n'a guère bougé : 103 unités en 2014, soit 2 % de moins que l'année précédente.

Grâce à la réalisation de son plan communautaire officiel, la ville a rendu possible l'aménagement de nouveaux quartiers en mettant des terrains sur le marché. Whistle Bend reste le plus vaste de ces quartiers à avoir vu le jour récemment : une fois achevé, il comprendra 3 900 logements et environ 8 000 habitants. Les phases I et 2 sont presque terminées et les

phases 3 à 7 sont en cours de conception; elles sont destinées à loger environ 4 900 personnes dans divers types d'habitations. L'avant-projet détaillé de la phase 3 sera rendu public en juin et la construction devrait débuter en 2016.

Au premier trimestre de 2015, les constructeurs ont coulé les fondations de huit maisons individuelles dans la ville de Whitehorse, contre 22 à la même période en 2014. Le nombre élevé de mises en chantier de ce segment l'an passé s'explique par la mise sur le marché de plusieurs terrains; c'était la plus grosse production pour un premier trimestre depuis 2006. Comme les terrains disponibles sont plus rares en 2015 et que l'activité économique demeure faible, il se commencera moins de maisons individuelles cette année. La SCHL prévoit que 95 seront mises en chantier en 2015, contre 109 en 2014.

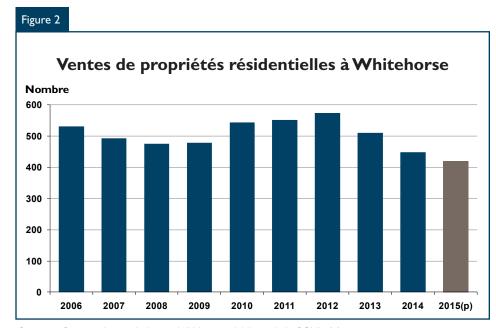
Après avoir été vigoureuse en 2011 et 2012, avec un peu plus de 200 unités chaque année, la construction de logements collectifs est languissante depuis 2013. En 2014, 103 logements

ont été commencés, soit deux de moins qu'en 2013. Ces dernières années, l'écart de prix entre les maisons individuelles et les logements collectifs s'est rétréci, de sorte que les seconds ont subi une plus vive concurrence de la part des premières, ce qui en a freiné la demande. Compte tenu de cette concurrence accrue des maisons individuelles et d'une conjoncture du marché favorisant les acheteurs, on prévoit que les mises en chantier de logements collectifs descendront à 90 en 2015.

Transactions immobilières

Selon l'enquête trimestrielle sur les transactions immobilières menée par le Bureau des statistiques du Yukon, les ventes de propriétés résidentielles à Whitehorse (hormis celles conclues entre des parties ayant un lien de dépendance) ont reculé pour une deuxième année d'affilée : elles ont diminué de 12 % en 2014 et se sont chiffrées à 449. Cette diminution est en grande partie attribuable à la chute des ventes de copropriétés, qui ont décru de 24 % depuis 2013, mais la baisse des ventes de maisons mobiles et individuelles y a aussi contribué. Les jumelés ont été le seul segment positif en 2014 : les transactions ont augmenté de 15 % par rapport à l'année précédente.

Selon les prévisions, les perspectives du marché de la revente continueront de se détériorer en 2015. De 63 en 2014, les ventes MLS^{®3} du premier trimestre sont tombées à 49 cette année, un recul de 22 %. Comme la faiblesse des cours des produits de base continue de dissuader les industries d'extraction de ressources de la région d'investir, une création moindre de postes dans ce secteur devrait faire stagner la croissance globale de l'emploi. La croissance plus lente des postes à



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

temps plein pesant sur la demande, la SCHL prévoit que les transactions continueront de diminuer sur le marché de l'existant : elles enregistreront une modeste baisse de 6,5 % en 2015 et se chiffreront à 420.

Au premier trimestre de 2015, le prix moyen des habitations, toutes catégories confondues, était de 13 % inférieur à celui de la période correspondante en 2014 et s'établissait à 322 034 \$. Le prix moyen des copropriétés, 277 306 \$, affichait une baisse de près de 13 %. Fin mars, les maisons individuelles se vendaient en moyenne 384 497 \$, soit 9,8 % moins cher qu'au terme des trois premiers mois de 2014. D'un premier trimestre à l'autre, le prix des maisons mobiles et des jumelés a connu une baisse plus modeste : 5,6 et 4,3 % respectivement.

Comme le récent ralentissement des ventes et le recul marqué du prix des copropriétés et des maisons individuelles poussent à la baisse les prix de revente, le marché devrait rester favorable aux acheteurs en 2015. À la fin du premier trimestre, les

maisons individuelles représentaient plus de la moitié des transactions et les logements collectifs, près du quart. Le quart restant était formé des ventes de maisons mobiles et de jumelés. Les informations recueillies auprès des acteurs du secteur indiquent que cette répartition des ventes résulte du fait que beaucoup d'acheteurs yukonnais préfèrent les maisons individuelles aux logements collectifs. Quelles que soient les préférences des acheteurs, la demande de ces deux catégories d'habitation demeure anémique, ce qui a poussé les prix à la baisse dans la région.

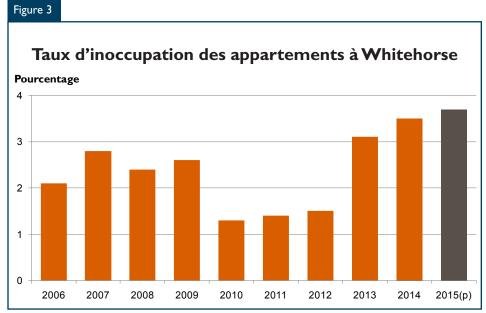
Fin mars, le prix MLS® moyen avait glissé de 10 % par rapport au même mois en 2014. Ce repli est en partie attribuable à la forte baisse des prix des logements collectifs qui, à 22 %, a précipité la chute. Comme les perspectives économiques demeurent médiocres et la demande, languissante, on prévoit que le prix de revente moyen diminuera de 4,8 % à Whitehorse en 2015 et s'établira à 345 000 \$.

³ Au premier trimestre de 2015, les ventes MLS® constituaient 61 % du cumul annuel des ventes totales.

Marché locatif

À Whitehorse, le taux d'inoccupation moyen des appartements⁴ est passé de 3,1 % au quatrième trimestre de 2013 à 3,5 % un an plus tard. Cela représente 35 unités vacantes sur les 990 que comprend l'univers des appartements locatifs. L'offre de logements collectifs s'accroissant depuis quelques années, il faut s'attendre à ce que certains d'entre eux se retrouvent sur le marché locatif secondaire, ce qui fera monter le nombre d'unités à louer dans l'agglomération. En outre, comme le prix moyen des habitations diminue à Whitehorse et que les taux hypothécaires resteront bas à court terme, les locataires pourront avoir de plus en plus envie d'acheter un logement plutôt que d'en louer un. La SCHL prévoit donc que le taux d'inoccupation atteindra 3,7 % en décembre 2015.

Au cours des dernières années, la hausse du taux d'inoccupation n'a pas



Sources : Bureau des statistiques du Yukon, enquête sur les loyers au Yukon relevés au quatrième trimestre; prévisions de la SCHL (p)

empêché le loyer moyen des unités de deux chambres d'augmenter à Whitehorse: il est passé de 955 \$ au quatrième trimestre de 2013 à 991 \$ un an plus tard. La SCHL s'attend à ce que cette augmentation se poursuive, bien qu'à un rythme moins rapide, car

la progression des taux d'inoccupation atténuera les pressions à la hausse s'exerçant sur les loyers. En conséquence, le loyer moyen des appartements de deux chambres montera à 1 000 \$ en 2015.

⁴ La prudence est de mise lorsqu'on compare les données du marché locatif de 2013 et de 2014, car des modifications ont été apportées en 2014 à la méthode et à la fréquence de l'Enquête sur les logements locatifs.

Sommaire des prévisions pour Whitehorse, juin 2015							
				Variation en		Variation en	
	2012	2013	2014	glissement annuel	2015(p)	glissement annue	
Marché du neuf							
Nombre total de mises en chantier	282	162	212	30,9%	185	-12,7%	
Maisons individuelles	75	57	109	91,2%	95	-12,8%	
Logements collectifs	207	105	103	-1,9%	90	-12,6%	
Transactions immobilières*							
Ventes de logements	574	510	449	-12,0%	420	-6,5%	
Prix moyen (\$)	358 978	357 084	362 246	1,4%	345 000	-4,8%	
Marché locatif (quatrième trimestre)**							
Taux d'inoccupation des appartements***	1,5%	3,1%	3,5%		3,7%		
Loyer moyen des appartements de deux chambres***	906	955	991		1 000		

^{*} Ventes MLS® et ventes directes (sources : BSY, prévisions de la SCHL)

^{**} Sources : BSY, prévisions de la SCHL

[🚧] Le BSY a modifié les modalités de son enquête : à partir de 2014, le taux d'inoccupation et les loyers sont ceux du mois d'octobre et non du 4^e trimestre.

Yellowknife

Économie

Après une progression de 3,9 % en 2013, le produit intérieur brut (PIB) réel des Territoires du Nord-Ouest (T.N.-O.) s'est accru de 6,8 % en 2014. L'an dernier, la production des mines de diamants a augmenté de 21 %, tandis que l'extraction pétrolière et gazière s'est un peu repliée. La construction a aussi connu un accroissement, de l'ordre de 22 %, grâce aux travaux en cours à la nouvelle mine de diamants de Gahcho Kué ainsi qu'à la construction routière. La croissance économique ne devrait pas se poursuivre en 2015, car le recul des prix des produits de base fera peser des risques défavorables sur l'exploration pétrolière et gazière et sur les projets miniers. Le Conference Board du Canada (CBdC) prévoit une croissance négative du PIB de 3 % en 2015¹.

Le 1er avril 2014, le gouvernement fédéral a commencé à transférer au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (GTNO) des pouvoirs relatifs aux terres et à l'exploitation des ressources. En conséquence, des redevances liées aux ressources non renouvelables ont engendré des recettes estimatives de 78,9 millions de dollars pour l'exercice financier 2014-2015 selon les prévisions budgétaires révisées du GTNO. Ce transfert de compétences fédérales au gouvernement territorial correspond à un accroissement de 1,7 % du PIB réel touchant le secteur de l'administration publique. Même si des postes ont été supprimés dans la fonction publique en 2014, les responsabilités accrues que ce transfert confère au GTNO devraient faire croître l'emploi à l'échelle locale.

Les données les plus récentes de l'enquête de Statistique Canada sur les dépenses en immobilisations et réparations prévoyaient pour 2014, d'après les intentions d'investir, une baisse de 5,9 % du total des dépenses en immobilisations par rapport à 2013. La somme de 1,4 milliard de dollars des intentions de dépenses en immobilisations aux T.N.-O. en 2014 est inférieure aux niveaux des années antérieures à la crise financière mondiale de 2009. La majeure partie de cette somme, soit 1,16 milliard de dollars, était constituée d'investissements privés.

En 2014, le nombre moyen de personnes occupant un emploi dans les T.N.-O. a été de 22 100, soit 1 100 de moins que la moyenne de 23 200 l'année précédente. Cette diminution est surtout due aux 880 postes perdus dans l'administration publique par rapport à 2013. Même si ce secteur a enregistré une croissance d'une année sur l'autre en termes de PIB réel, le repli de ses effectifs est probablement attribuable à la réduction des responsabilités fédérales dans la région. Des gains ont toutefois été réalisés dans les services publics, professionnels, scientifiques et techniques, avec 300 nouveaux postes dans chaque secteur. Malgré un accroissement des activités minières. les chiffres de l'emploi dans cette industrie n'affichent aucun changement important. Le taux de chômage a un peu augmenté et est passé de 7,8 % en 2013 à 8,1 % en 2014, tandis que la population active a diminué, en moyenne, de 1 100 personnes durant la même période. Compte tenu de la croissance de la construction et du secteur minier, le CBdC prévoit une contraction de l'emploi en 2015 et un taux de chômage moyen de 8,0 %.

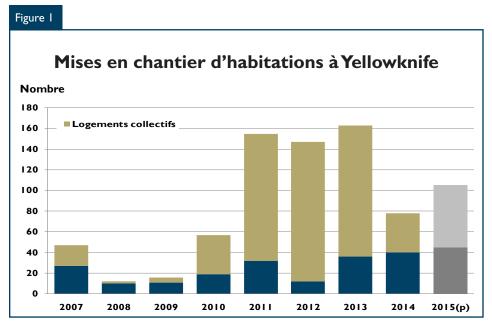
Au quatrième trimestre de 2014, les T.N.-O. comptaient 43 795 habitants, contre 43 523 un an auparavant, un changement mineur. Le CBdC s'attend à un accroissement de la population en 2015 et à une évolution de la composition démographique, la part des personnes âgées gagnant en importance. La tendance à long terme à l'émigration se poursuit dans les T.N.-O. et le solde migratoire a affiché une perte de 832 personnes en 2014. Le dernier solde positif remonte à plus de dix ans, précisément à 2003.

Marché du neuf

Comme dans d'autres marchés nordiques, la construction de logements à Yellowknife poses des difficultés qu'on ne rencontre pas dans le sud du pays, dont les problèmes de disponibilité des terrains, les coûts de construction élevés à cause du climat et de la topographie uniques des régions nordiques, l'éloignement de beaucoup de fournisseurs de matériaux et l'exiguïté des bassins de travailleurs qualifiés. Il existe donc à Yellowknife une certaine demande refoulée d'habitations neuves, en particulier d'unités bas de gamme. Malgré cela, les mises en chantier demeureront moins nombreuses que durant les années 2011 à 2013 à cause des risques défavorables engendrés par la croissance économique négative, du solde migratoire négatif du territoire et d'un marché du travail affaibli.

En 2014, 78 habitations ont été mises en chantier, environ la moitié du nombre de 2013. Cette chute est principalement attribuable aux logements collectifs, dont la production tend à être plus instable que celle des maisons individuelles. En 2014, 40 maisons individuelles ont été commencées, 11 % de plus qu'en 2013; ce chiffre est le plus élevé depuis 2005.

Source : Conference Board du Canada, Canadian Territorial Outlook 2015 Webinar: High Stakes, Hot Prospects, 30 mars 2015



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

Ce sont les maisons préfabriquées qui sont en bonne partie responsables de l'augmentation observée en 2014, car l'offre de terrains et les coûts de construction posent des difficultés pour la production de logements individuels traditionnels. Comme les terrains viabilisés et disponibles pour des maisons préfabriquées seront plus nombreux en 2015 que l'an passé, la majorité des logements individuels commencés seront des maisons de ce type. Le total des mises en chantier de ce segment devrait atteindre 45 en 2015.

De 2011 à 2013, la construction de logements collectifs a dépassé 100 unités chaque année, de nouveaux terrains devenant disponibles. En 2014, l'activité est restée élevée avec 99 unités en chantier, moyenne supérieure à celle de 83 logements en construction pour les cinq années précédentes. Toutefois, en 2014, aucune nouvelle parcelle n'a été mise en marché pour la construction de logements collectifs et la réalisation de plusieurs projets a dû être mise en attente ou annulée vu la difficulté de déterminer avec certitude les coûts

associés à la construction vu les conditions qui règnent dans le Nord. Il en est résulté une chute de 70 % des mises en chantier de ce segment d'une année sur l'autre, leur total s'étant établi à 38 en 2014.

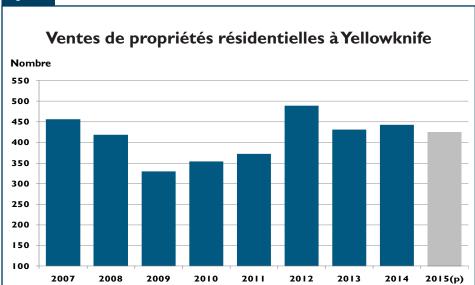
Les copropriétés ont représenté la part la plus importante des logements collectifs commencés en 2014 et

durant les trois années précédentes, car elles ont l'avantage de se vendre moins cher que les maisons individuelles traditionnelles. Selon les informations recueillies auprès des acteurs de l'industrie, la réalisation de quelques ensembles résidentiels devrait porter à 60 le nombre de logements collectifs qui seront mis en chantier en 2015.

Marché de la revente

L'évolution de l'offre résultant de la mise en vente de maisons préfabriquées et de copropriétés neuves a eu un effet marquant sur la conjoncture du marché de l'existant. Comme certaines des habitations neuves, en particulier les maisons préfabriquées, sont vendues à des prix qui concurrencent ceux des logements existants, cette offre d'unités neuves a entraîné une baisse du prix moyen sur le marché de la revente. En outre, les factures de services publics de ces habiations neuves, qui suivent des normes énergétiques plus exigeantes, sont en général inférieures à celles des



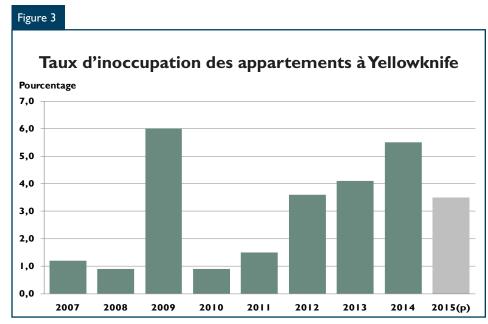


Sources : SCHL (ventes MLS® et ventes directes); prévisions de la SCHL (p). *La comparaison du volume des transactions en 2014 et en 2013 n'est pas possible en raison de modifications apportées à la méthode de collecte des données à compter de janvier 2014.

logements existants, ce qui les rend d'autant plus attirantes pour les acheteurs.

En 2014, il s'est vendu 443 propriétés résidentielles. Pour le premier trimestre, les ventes sont passées de 49 l'an dernier à 59 en 2015, ce qui représente un augmentation de 21 %. Toutefois, cette croissance des transactions ne devrait pas se poursuivre en raison de la concurrence plus vive du marché du neuf, en paraticulier des habitations bas de gamme. En outre, la dégradation du marché du travail et l'émigration freineront la demande globale de logements. En ce qui concerne les achats d'habitations d'un cran supérieur, de nouveaux lotissements attendus pour 2016 entraîneront un élargissement du choix de propriétés, ce qui pourrait inciter des acheteurs potentiels à reporter leur décision à l'an prochain. En conséquence, on s'attend à ce que les ventes diminuent de 4,0 % en 2015, par rapport à 2014, et se chiffrent à 425.

Selon les données MLS^{®2} (qui ne tiennent pas compte des ventes directes), le prix moyen des logements vendus au premier trimestre de 2015 affichait une baisse de 14 % par rapport au trois premiers mois de 2014. Si l'on tient compte des ventes directes, cette baisse est ramenée à 11 % et le prix moyen se situe à 354 235 \$. Le recul est surtout dû à la composition des ventes : les copropriétés et les maisons préfabriquées, qui sont habituellement moins chères, étaient en plus grand nombre sur le marché. Selon les



Source: SCHL, prévisions de la SCHL (p) - enquêtes d'octobre

prévisions, le prix de revente moyen s'établira à 395 000 \$ en 2015, ce qui représente une diminution de 5,0 % d'une année à l'autre.

Marché locatif

Compte tenu des perspectives économiques moins prometteuses pour 2015, des accédants potentiels à la propriété pourraient décider de différer leur achat, se trouvant ainsi à alimenter la demande locative. En outre, la réalisation d'importants projets de construction en 2015 amènera des résidents à court terme à Yellowknife, ce qui soutiendra aussi la demande de logements à louer. L'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2014 a relevé un taux d'inoccupation des appartements de 4,8 %. En 2015, ce taux devrait descendre à 3.5 %.

En raison des taux d'inoccupation élevés ces dernières années, les loyers ne devraient guère être poussés à la hausse. Il se peut, en outre, que les locateurs décident de baisser les loyers ou de ne pas les augmenter, ce qui aiderait aussi à réduire le taux d'inoccupation. Par ailleurs, des logements en construction devraient être achevés en 2015 et, comme les habitations neuves se louent d'ordinaire plus cher que les anciennes, cela pourrait contrebalancer une réduction éventuelle des loyers du parc existant. On prévoit donc que le loyer moyen des appartements de deux chambres demeurera stable et s'établira à 1 686 \$ en 2015.

 $^{^{\}rm 2}$ $\,$ MLS $^{\rm \! B}$ est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

Sommaire des prévisions pour Yellowknife, juin 2015						
				Variation		Variation
	2012	2013	2014	en %	2015(p)	en %
Marché du neuf						
Nombre total de mises en chantier (unités)	147	163	78	-52,1%	105	34,6%
Maisons individuelles	12	36	40	11,1%	45	12,5%
Logements collectifs	135	127	38	-70,1%	60	57,9%
Marché de la revente*						
Ventes de logements	489	431	443	**	425	-4,1%
Prix moyen (\$)	387 900	390 711	415 344	**	395 000	-4,9%
Marché locatif (Enquête d'octobre)***						
Taux d'inoccupation des appartements (%)	3,6%	4,1%	4,8%		3,5%	
Loyer moyen des appartements de 2 chambres (\$)	1641 \$	I 664 \$	I 686 \$		I 686 \$	

^{*} Ventes MLS[®] et ventes directes (source : prévisions de la SCHL)

Iqaluit

Économie

En 2014, le taux de croissance du produit intérieur brut (PIB) réel du Nunavut a été de 6,2 %, ce qui le place au deuxième rang de l'ensemble des provinces et territoires au Canada; ce taux représente plus du double de celui de 2,4 % qui a été enregistré à l'échelle nationale. Selon Statistique Canada, la majeure partie du PIB au Nunavut en 2014 est attribuable aux secteurs de l'administration publique, de l'extraction minière, exploitation en carrière et extraction de pétrole et de gaz, et de la construction. Ces trois secteurs ont progressé par rapport à 2013, mais la part du PIB de l'administration publique et de l'extraction minière, exploitation en carrière et extraction de pétrole et de gaz a diminué en 2014 en raison de l'augmentation de celle du secteur de la construction, qui est passée de 12 % en 2013 à 17 % en 2014. En effet, le

secteur de la construction a connu une hausse de 45 % au cours de cette période, grâce aux nouveaux sites d'exploration et de développement miniers et au démarrage de projets d'infrastructure.

Selon le rapport Territorial Outlook de 2015 du Conference Board du Canada (CBdC), la construction continuera de favoriser la croissance économique en 2015, principalement en raison des nouveaux sites d'exploration et de développement miniers et de la production minière, qui devrait demeurer soutenue. L'industrie de la pêche progressera également grâce à l'augmentation des quotas et à l'aménagement d'infrastructures de soutien. Par conséquent, le CBdC prévoit un taux de croissance de l'économie du Nunavut de 3,3 % en 2015

La population du Nunavut a continué de croître en 2014 à un taux annuel de 2,5 %, passant de 35 782 en 2013 à

36 687, ce qui représente un taux relativement semblable à celui de l'année précédente. L'augmentation de la population au Nunavut s'explique principalement par l'accroissement naturel, soit l'excédent des naissances sur les décès. La migration y a également contribué. Le solde migratoire du Nunavut s'est chiffré à 47 en 2014, ce qui représente une baisse par rapport au chiffre de 182 observé en 2013. Le recul du solde migratoire interprovincial a plus que contrebalancé la légère progression du solde migratoire international, d'où la diminution globale de la migration nette.

La baisse de l'emploi a aussi contribué au ralentissement de la migration nette en 2014. En 2014, le nombre total d'emplois était inférieur de 2,9 % par rapport à l'année précédente. Les emplois à temps plein et à temps partiel ont tous deux diminué, mais ce sont les postes à temps partiel qui ont été le plus touchés. Malgré le recul de

^{**} Les comparaisons entre 2014 et de 2015 sont impossibles car la méthode de collecte des données a changé en janvier 2015.

^{***} Source : SCHL; prévisions de la SCHL

l'emploi total, la rémunération hebdomadaire moyenne est passée de I 131 \$ en 2013 à I 186 \$ en 2014, soit une hausse de 4,9 %. Parmi les secteurs d'activité pour lesquels des données étaient disponibles, le secteur de l'administration publique a continué d'afficher la rémunération hebdomadaire moyenne la plus élevée, à I 386 \$, une augmentation de 3,2 % en glissement annuel.

Marché du neuf

Le nombre de permis de construire délivrés a diminué de 15 %, passant de 129 en 2013 à 110 en 2014. Les 110 permis délivrés en 2014 visaient la construction de sept maisons individuelles et de 103 logements collectifs. Le nombre de permis délivrés pour la construction de maisons individuelles est demeuré inchangé de 2013 à 2014, alors que ce nombre a baissé pour la construction de jumelés et de maisons en rangée. En dépit de la diminution globale d'une année à l'autre, le nombre de permis délivrés pour la construction d'appartements est passé de 80 en 2013 à 87 en 2014. À une exception près, la proportion des permis délivrés pour la construction d'appartements se situe depuis dix ans à un niveau à peu près égal ou supérieur à 60 %. En 2014, 79 % de l'ensemble des permis visaient la construction d'appartements. La construction résidentielle à Igaluit a été limitée ces dernières années en raison du peu de terrains disponibles convenant à ce type d'ensembles. En 2014, elle a surtout été concentrée dans les nouveaux lotissements d'Apex, où les fondations de quelques maisons individuelles et logements collectifs ont été coulées. Parmi toutes les unités en construction, deux ensembles de logements en copropriété étaient en voie d'achèvement à la fin de 2014 dans le cadre de l'étape IV des lotissements du Plateau. De nouveaux logements devraient être construits au centre-ville et dans le lotissement dit « Road to Nowhere ». Cependant, la construction n'aura probablement pas lieu avant 2017 dans ce lotissement. Les plans d'aménagement dans ce secteur comprennent des ensembles résidentiels de densité faible à moyenne et des immeubles institutionnels, commerciaux et récréatifs.

Transactions résidentielles

Les transactions immobilières résidentielles sont demeurées relativement inchangées de 2013 à 2014. En effet, 70 habitations ont changé de mains dans la ville d'Iqaluit en 2014, contre 71 en 2013. Le marché de l'habitation d'Iqaluit se distingue très nettement de la plupart des autres marchés du Canada. À l'instar de ce

qu'on observe dans bien des communautés du Nunavut, la majorité des terrains, ou lots, appartiennent à la municipalité ou aux Inuits. La municipalité possède la plupart des terrains et elle en cède l'usage en émettant des titres à bail. Tout transfert de titre s'accompagne du paiement d'un certain montant (correspondant aux coûts d'aménagement ou à une autre forme de contrepartie).

Parmi les 70 transactions immobilières résidentielles qui ont eu lieu dans la ville d'Iqaluit en 2014, 15 ont été conclues en échange du paiement d'un montant nominal qui se situait entre I \$ et IO \$. Le ralentissement de la migration nette et la croissance négative de l'emploi ont fait baisser le nombre de ventes non nominales.À l'exclusion des transferts à prix nominal, 55 propriétés ont été vendues en 2014, contre 60 en 2013. La valeur de ces transactions se situait entre 115 000 \$ et 685 000 \$ et leur prix moyen était de 473 080 \$, en hausse de 9 % par rapport à 2013, où il s'élevait à 433 951 \$. Le prix médian a également augmenté, passant de 475 500 \$ en 2013 à 486 330 \$ en 2014. La croissance des prix en 2014 s'explique en partie par la montée des prix des logements nouvellement construits. Cependant, le rythme de cette croissance a ralenti par rapport à l'année dernière, en raison d'un

Transactions immobilières à Iqaluit					
	2011	2012	2013	2014	
Ventes d'habitations	60	63	60	55	
Prix moyen	335 456 \$	410 073 \$	433 951 \$	473 080 \$	
Prix médian	367 000 \$	411 421 \$	475 500 \$	486 330 \$	
Prix moyen au pied carré	237 \$	255 \$	273 \$	285 \$	
Source: SCHL					

changement dans la composition des ventes : la demande s'est en effet déplacée des maisons individuelles vers les logements collectifs, dont les prix tendent à être plus bas.

Exclusion faite des ventes conclues en contrepartie d'un montant nominal, le nombre de ventes de maisons individuelles est passé de 36 en 2013 à 31 en 2014. Le prix moyen d'une maison individuelle a atteint 481 766 \$ en 2014, contre 432 444 \$ en 2013. De même, le prix médian a monté à 515 000 \$ en 2014, comparativement à 465 000 \$ l'année précédente. Le prix au pied carré a légèrement monté à 279 \$ en 2014 par rapport à 276 \$ en 2013. Parmi les 31 maisons individuelles vendues, 12 étaient considérées comme des transactions de revente, dont les prix variaient de 369 000 \$ à 650 000 \$. Cela représente une hausse par rapport aux neuf transactions de revente en 2013, dont les prix allaient de 108 000 \$ à 535 000 \$.

Les ventes de logements collectifs, y compris les logements en copropriété et les maisons en rangée, ont représenté 24 des 70 transferts immobiliers résidentiels en 2014. De ce nombre, quatre étaient des transactions de revente. Les ventes de copropriétés ont constitué une proportion plus grande des transactions en 2014 en raison de la construction de nouveaux ensembles de logements en copropriété, dont toutes les unités ont été vendues sur plan au début de l'année. En 2013, 6.7 % des ventes visaient des copropriétés, tandis qu'en 2014, cette proportion a atteint 22 %. Le prix moyen des copropriétés se chiffrait à 403 229 \$ en 2014, contre 321 169 \$ en 2013. De 2013 à 2014, le nombre de ventes de maisons en rangée est passé de 20 à 12 et le prix moyen, de 459 220 \$ à 520 517 \$.

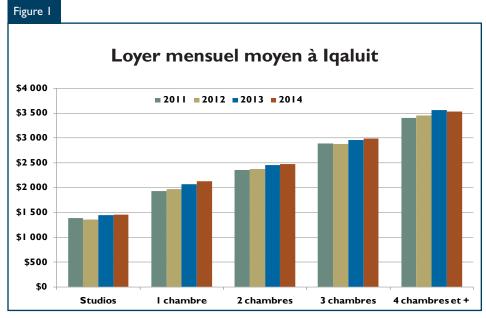
Transactions immobilières à Iqaluit				
2014	Maisons individuelles	Copropriétés/en rangée/jumelés		
N ^{bre} de logements vendus	31	24		
Prix moyen	481 757 \$	461 873 \$		
Prix médian	515 000 \$	461 763 \$		
Prix moyen au pied carré	279 \$	293 \$		
Source: SCHL				

Marché locatif

Selon les résultats de l'Enquête annuelle sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, l'univers locatif d'Iqaluit a progressé, passant de 1 991 logements en 2013 à 2 045 en 2014. Les logements récemment achevés qui se sont ajoutés au parc locatif en 2014 ont fait augmenter le taux d'inoccupation. Les 354 logements sociaux ont à ce titre été exclus des calculs du loyer moyen et du taux d'inoccupation. En outre, il importe de noter que ces calculs comprennent non seulement les appartements, mais également les maisons individuelles, les

jumelés et les maisons en rangée situés dans la ville d'Iqaluit. Les ajouts au parc locatif et le ralentissement de la migration nette ont fait accroître le taux d'inoccupation, qui est passé de 2,1 % en 2013 à 3 % en 2014. Exclusion faite des logements sociaux, 41 logements sur 1 691 ont aussi été exclus du calcul du taux d'inoccupation puisqu'ils étaient en rénovation au moment de l'Enquête sur les logements locatifs de 2014. Sur les 1 650 unités restantes, 50 étaient vacantes.

Le loyer moyen de tous les appartements, quel que soit le nombre



Source : Enquête de la SCHL (logements sociaux exclus)

Loyer mensuel moyen selon le nombre de chambres (à l'exclusion des logements sociaux)					
	2013	2014	Var. sur douze mois		
Studios	I 443 \$	I 457 \$	14\$		
I chambre	2 063 \$	2 130 \$	67 \$		
2 chambres	2 456 \$	2 478 \$	22 \$		
3 chambres	2 956 \$	2 984 \$	28 \$		
4 chambres et +	3 557 \$	3 531 \$	(26 \$)		
Moyenne générale	2 417 \$	2 462 \$	45 \$		
Source: SCHL					

	Univers des logements locatifs - 2013				
	Unités				
	Studios	59			
	Une chambre	595			
	Deux chambres	637			
	Trois chambres	343			
	Quatre chambres et plus	57			
	Log. sociaux (nbre de chambres non précisé)	354			
ı	Tous les logements	2 045			
	Source: SCHL				

de chambres, a augmenté à 2 462 \$ en 2014, contre 2 417 \$ l'année précédente. Il ressort de l'Enquête annuelle sur les logements locatifs réalisée en 2014 que les loyers moyens de toutes les catégories de logements ont monté en glissement annuel, à l'exception des logements de quatre chambres et plus, qui affichaient également le taux d'inoccupation le plus élevé. La composition a contribué à la baisse des loyers dans cette catégorie, puisque les logements de quatre chambres qui se sont ajoutés à l'univers se louaient moins cher que ceux qui s'en sont retirés depuis l'Enquête de 2013. Ce sont les logements d'une chambre qui ont enregistré la plus forte hausse du loyer mensuel moyen (67 \$) en 2014 par rapport à l'année précédente, pour s'établir à 2 130 \$. Cette montée est attribuable en partie aux logements d'une chambre récemment achevés qui se sont ajoutés au parc locatif, car les logements neufs tendent à se louer plus cher. Quant aux logements de deux chambres, qui représentent la plus grande proportion des logements de l'univers locatif, le loyer mensuel moyen a augmenté de 22 \$, pour se chiffrer à 2 478 \$ en 2014, comparativement à 2 456 \$ en 2013.

Méthode de l'Enquête sur le marché locatif

L'Enquête de la SCHL avait pour objet de renseigner sur les logements d'Igaluit loués à long terme et les loyers du marché demandés pour ces habitations. Elle a été menée durant six semaines, depuis la mi-novembre jusqu'à la fin de 2014. Les promoteurs, propriétaires d'immeubles, administrations territoriale et fédérale, ainsi que leurs responsables du logement respectifs, font le succès de cette Enquête en acceptant d'y collaborer. La SCHL les remercie de leur travail soutenu et de l'aide qu'ils lui apportent en lui fournissant des renseignements exacts en temps opportun.

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!



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