PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Gatineau[1]

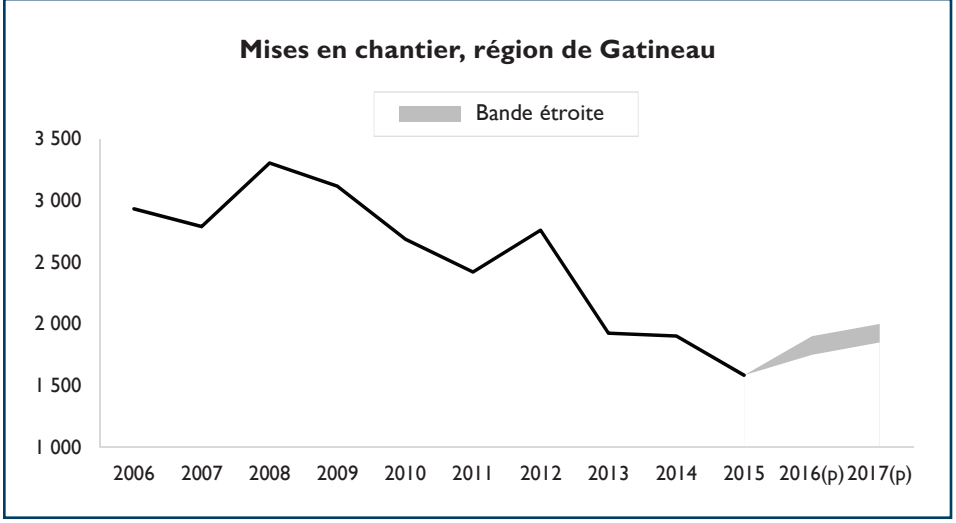
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants

- Le marché du neuf renouera avec la croissance en 2016 et 2017, mais les niveaux d'activité se maintiendront en deçà de la moyenne historique.
- Les conditions du marché de la revente se resserreront davantage et se rapprocheront d'un marché équilibré en 2017.
- Le taux d'inoccupation diminuera légèrement pour se situer à 5,5 % en 2016 et à 5,0 % en 2017.
- Les conditions économiques et démographiques continueront d'être favorables à la demande d'habitations.

Figure 1



Source : SCHL (P) : Prévision

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

Les prévisions contenues dans le présent rapport sont fondées sur les données disponibles en date du 29 avril 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : retour de la croissance en 2016 et 2017
3 Marché de la revente : le rattrapage se poursuit
3 Marché locatif en 2016 et 2017
4 Tendances économiques et démographiques
5 Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017
6 Tendances en bref
7 Risques associés aux prévisions
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 : retour de la croissance en 2016 et 2017

Après un recul prononcé des mises en chantier d'habitations en 2015 (-17 %), le vent commencera à tourner sur le marché du neuf de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau. L'an dernier, le nombre de nouvelles constructions résidentielles a enregistré un creux de 1 584 unités – son total le plus bas en 15 ans dans la région. Cette contraction s'explique entre autres par une offre abondante d'unités sur les marchés du neuf et de la revente, qui a réduit les besoins en nouvelles unités. Au cours des deux prochaines années, la progression de la demande d'habitations permettra d'écouler partiellement le stock de logements disponibles et entraînera par le fait même un raffermissement de l'activité dans le secteur de la construction résidentielle. Ainsi, en 2016, le nombre total de mises en chantier augmentera pour se situer entre 1 750 et 1 900, puis continuera sa progression pour se chiffrer entre 1 850 et 2 000 en 2017. Cependant, l'offre toujours élevée de logements neufs et existants et les conditions détendues du marché locatif limiteront la croissance de la construction, qui se maintiendra en deçà de la moyenne historique.

La remontée attendue de la construction résidentielle se concrétisera essentiellement dans le segment des logements collectifs. Du côté des appartements en copropriété, l'important recul de l'activité observé l'année dernière reflète le fait que les constructeurs ont dirigé une partie de la demande vers les unités en construction et celles achevées mais toujours non écoulées, ce qui a permis au stock de diminuer. Avec la hausse prévue de la demande d'habitations cette année et l'an prochain, le nombre d'unités neuves invendues continuera de se résorber, et plusieurs projets d'ensembles de copropriétés annoncés devraient voir le jour. Du côté des appartements locatifs, l'activité avait progressé l'an dernier (+ 32 %) essentiellement grâce à la construction d'unités destinées au marché des résidences pour personnes âgées. Cependant, la proportion relativement élevée de logements locatifs traditionnels vacants limitera les besoins en nouvelles unités pendant l'horizon prévisionnel, ce qui se traduira par une faible cadence de construction sur ce marché.

Pour leur part, les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée demeureront relativement stables jusqu'en 2017. En effet, ces types de logements demeureront attrayants pour une partie des acheteurs, entre autres grâce à leur abordabilité relative[2]. Néanmoins, la construction de maisons jumelées et en rangée sera freinée par la hausse observée du stock d'unités achevées et invendues, qui se situe maintenant bien au-delà de la moyenne historique. Ainsi, les constructeurs seront portés à orienter les acheteurs vers les unités disponibles avant d'ouvrir de nouveaux chantiers.

Au final, les mises en chantier de logements collectifs connaîtront une hausse en 2016; leur nombre se hissera entre 1 375 et 1 475. En 2017, avec la progression de la demande, la construction de logements collectifs devrait croître à nouveau pour se chiffrer entre 1 450 et 1 550 unités en 2017.

Pour ce qui est des mises en chantier de maisons individuelles, elles demeureront relativement faibles pendant l'horizon prévisionnel. En effet, le nombre restreint de terrains disponibles, conjugué aux cibles de densité prescrites par le *schéma d'aménagement et de développement de la ville de Gatineau*, continuera de limiter le potentiel de développement de ce type d'habitation, au profit notamment des logements collectifs, sur le territoire de la ville de Gatineau.

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

[2] Relativement aux maisons individuelles.

La construction de maisons individuelles sera encore principalement concentrée dans la périphérie. Ainsi, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait se chiffrer entre 375 et 425 en 2016 et entre 400 et 450 en 2017 – ce qui correspond à des niveaux semblables à ceux observés l'an dernier.

Marché de la revente : le rattrapage se poursuit

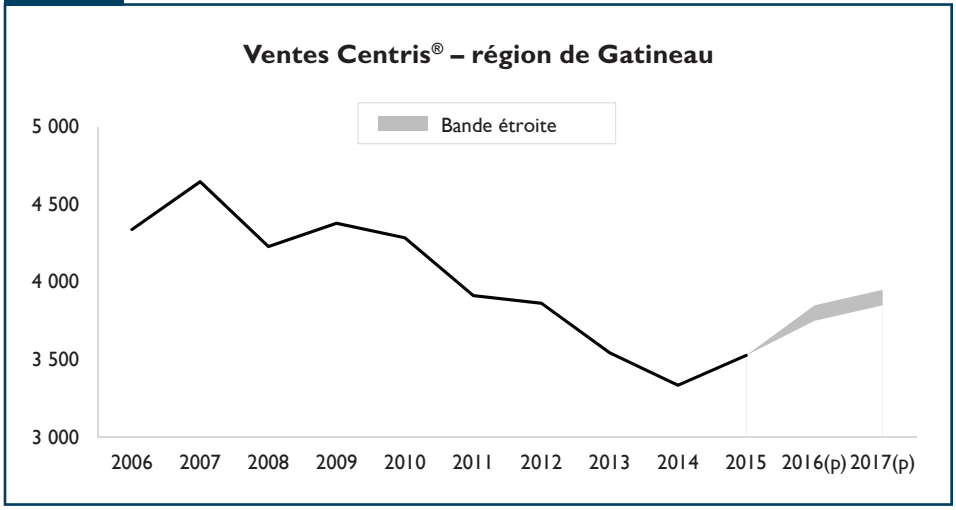
Après une longue période d'accalmie, le marché de la revente a assisté à un retour de la croissance l'an dernier. Effectivement, le redressement de l'emploi dans la région et le maintien des taux hypothécaires à des niveaux exceptionnellement bas ont fortement contribué à l'accroissement de 6 % des ventes, dont le nombre s'est élevé à 3 531 en 2015. Cette année et l'an prochain, l'augmentation de l'emploi et la croissance démographique se poursuivront, ce qui se traduira à nouveau par un essor des transactions sur le marché de la revente. Ainsi, la vigueur de l'activité devrait se maintenir, si bien que le nombre de ventes effectuées sur le réseau Centris® devrait se situer entre 3 750 et 3 850 en 2016 et entre 3 850 et 3 950 en 2017.

Inversement, l'offre devrait diminuer au cours de l'horizon prévisionnel. Sa baisse résultera à la fois d'un ralentissement des nouvelles inscriptions et de l'essor des ventes sur le réseau Centris®. Ensemble, ces facteurs permettront à l'offre d'habitations existantes de se résorber quelque peu en 2016 et 2017.

Ainsi, sous l'effet du raffermissement des ventes et de l'écoulement progressif du stock de propriétés à vendre sur le réseau Centris®, les conditions de marché devraient se resserrer davantage, si bien qu'elles avoisineront la zone *d'équilibre* après avoir été en zone *acheteur* ces dernières années. En conséquence, les délais de vente, qui avaient atteint trois mois en 2015, commenceront à diminuer progressivement. Cela étant dit, des divergences dans les conditions de marché seront observées selon le type d'habitation. Tandis que la maison unifamiliale passera d'un marché acheteur à un marché équilibré vers 2017, la copropriété continuera d'offrir un plus vaste choix aux acheteurs et demeurera ainsi à leur avantage durant la période visée par les prévisions.

Dans ce contexte, la pression exercée sur les prix se fera davantage sentir que par les années passées[3], ce qui devrait faire augmenter les prix de toutes les catégories de propriétés, mais plus particulièrement du côté de la maison unifamiliale. Ainsi, le prix moyen global se situera entre 245 500 et 250 400 $ en 2016 et entre 249 700 et 256 200 $ en 2017.

Figure 2



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

Marché locatif en 2016 et 2017

Les dernières années ont été marquées par des conditions relativement détendues sur le marché locatif gatinois : le taux d'inoccupation oscille entre 5,0 et 6,5 % depuis 2013 et se situe donc à un niveau élevé en regard de la moyenne des dernières années. Un resserrement progressif devrait toutefois se faire sentir cette année et l'an prochain. Le raffermissement des conditions économiques et démographiques, notamment l'amélioration du bilan migratoire de la région, favorisera la croissance de la demande de logements locatifs traditionnels. Parallèlement, la faible cadence de la construction de logements locatifs au cours de la période tempérera le nombre de nouvelles unités offertes en location. Ainsi, sous l'effet conjugué d'une augmentation de la demande et de la faible progression de l'offre, le taux d'inoccupation passera à 5,5 % en 2016 et à 5,0 % en 2017.

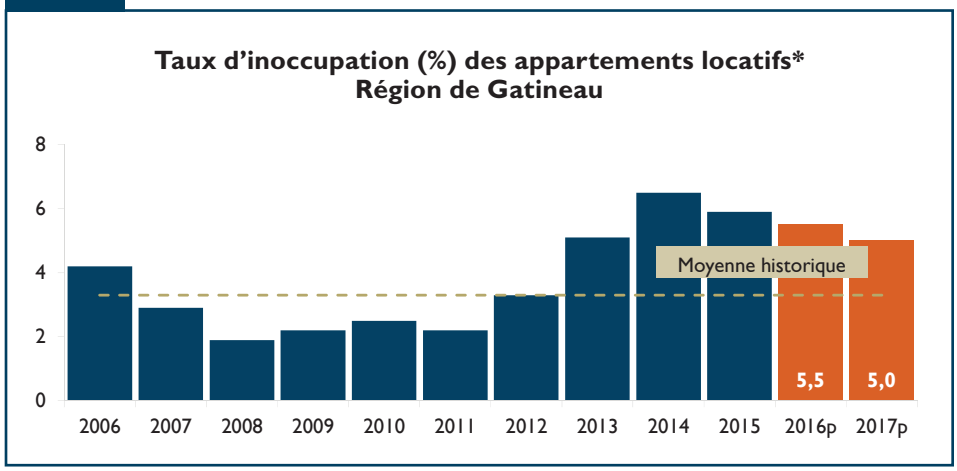
[3] Le prix moyen Centris® global a augmenté de 1,5 % en 2015, pour se chiffrer à environ 244 000 $.

Même si elle devrait baisser, la proportion de logements vacants demeurera tout de même relativement élevée, puisque certains facteurs freineront la croissance potentielle de la demande.

D'une part, le marché des copropriétés en location continuera de livrer une concurrence accrue au marché locatif traditionnel. D'ailleurs, ces copropriétés tendent à afficher de meilleurs résultats que le marché traditionnel[4]. En 2016 et en 2017, le nombre de copropriétés en location continuera de prendre de l'ampleur en raison de l'offre élevée de ce type d'habitation sur les marchés du neuf et de la revente[5], mais il connaîtra une croissance moins importante que par le passé. Il n'en demeure pas moins que ce type de logement continuera d'attirer une grande part des locataires, notamment ceux ayant des revenus plus élevés, ce qui limitera la demande de logements locatifs traditionnels. Par le fait même, la baisse prévue du taux d'inoccupation des logements locatifs s'en trouvera réduite.

D'autre part, le recul attendu du nombre de ménages[6] de 15 à 24 ans contribuera aussi à restreindre la croissance de la demande de logements locatifs. Effectivement, le nombre de ménages plus jeunes connaîtra une décroissance d'environ 2,5 % en 2016 et de 3,0 % en 2017[7]. Cette situation s'explique en partie par l'exode des jeunes vers la région de Montréal, où l'on trouve plusieurs universités. Au final, ce facteur aura une incidence sur la demande locative, étant donné que les jeunes sont en majorité locataires.

Figure 3



Source : SCHL p : prévisions SCHL
* : Immeubles d'initiative privée de trois logements et plus

Dans cette perspective, malgré le resserrement prévu du marché locatif traditionnel, le nombre de logements vacants dans la région se maintiendra à des niveaux élevés par rapport aux données historiques.

Tendances économiques et démographiques

En 2015, la conjoncture du marché du travail de la région de Gatineau s'est traduite par une croissance de près de 4 % du nombre d'emplois. En fait, cette vigueur a été observée dans quelques secteurs clés de la région. Les secteurs de l'administration publique, du commerce et, dans une moindre mesure, des services d'enseignement ont connu des hausses importantes de l'emploi, ce qui a largement contrebalancé les pertes qui ont été accusées dans d'autres secteurs. De plus, ce dynamisme s'étant manifesté chez les 25 à 44 ans[8] et dans la catégorie des emplois à temps plein, les gains se sont traduits par une modeste hausse de la demande d'habitations dans la région.

Au cours de la période à l'étude, le marché de l'emploi continuera sa progression, mais à un rythme moins élevé que l'année dernière. Au final, la progression attendue de l'emploi se chiffrera à près de 1 % annuellement, de sorte que le nombre d'emplois montera à 181 000 et à 183 000 en 2016 et en 2017, respectivement.

---

[4] Le taux d'inoccupation sur le marché des copropriétés offertes en location était de 4,0 % en 2015, alors qu'il s'élevait à 5,9 % sur le marché locatif traditionnel.

[5] La mise en location de copropriétés peut être une solution pour les constructeurs ou les vendeurs qui peinent à se départir de leur unité dans un marché où l'offre est élevée.

[6] Selon Statistique Canada, « ***ménage*** *réfère à une personne ou à un groupe de personnes qui occupent le même logement et n'ont pas de domicile habituel ailleurs au Canada ou à l'étranger. Le logement peut être un logement collectif ou un logement privé.* »

[7] Source : Institut de la statistique du Québec, *Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061*.

[8] 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.

D'un point de vue démographique, les perspectives seront favorables à la demande potentielle d'habitations. Selon les dernières projections de l'Institut de la statistique du Québec, le nombre de ménages devrait s'accroître autour de 1,6 % en 2016 et de 1,5 % en 2017, ce qui correspond à une formation d'environ 2 220 nouveaux ménages par année. En toute vraisemblance, cette croissance démographique, qui sera principalement observée chez les 25 à 44 ans, alimentera le principal bassin d'acheteurs potentiel et soutiendra la demande d'habitations pendant l'horizon prévisionnel.

Le raffermissement de l'activité économique aura aussi un effet notable sur le bilan migratoire de la région de Gatineau cette année et l'an prochain. D'une part, l'immigration renouera avec la croissance en raison de l'atteinte prévue des cibles du gouvernement.

Cela étant dit, la principale composante de la hausse du bilan migratoire total sera la migration infraprovinciale. En effet, grâce à un meilleur pouvoir d'attraction attribuable au dynamisme du marché du travail, une plus grande proportion de personnes[9], provenant essentiellement de Montréal et de ses environs, viendront s'installer dans la région. De plus, le déficit du bilan migratoire interprovincial[10] devrait continuer de s'amoindrir, de sorte qu'un moins grand nombre de personnes quitteront la région au profit des autres provinces canadiennes, plus particulièrement de l'Ontario. Au final, le bilan migratoire global augmentera, ce qui stimulera quelque peu la demande d'habitations, surtout sur le marché locatif.

Ainsi, la vigueur accrue du contexte économique et la conjoncture démographique favorable stimuleront davantage la demande d'habitations cette année et l'an prochain.

Les taux hypothécaires devraient augmenter de façon modérée par rapport à leur niveau actuel en 2017

Les taux hypothécaires devraient rester près de leur niveau actuel jusqu'à la fin de 2016, ce qui soutiendra la demande de logements. Toutefois, tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt augmentent progressivement par rapport à leur niveau actuel durant la première moitié de 2017. Ces prévisions concordent avec les estimations de la Banque du Canada qui prévoient que l'économie se remettra à tourner à plein régime vers la fin de 2017, d'après l'édition d'avril 2016 du *Rapport sur la politique monétaire*.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

[9] Personnes principalement âgées de 25 à 44 ans.

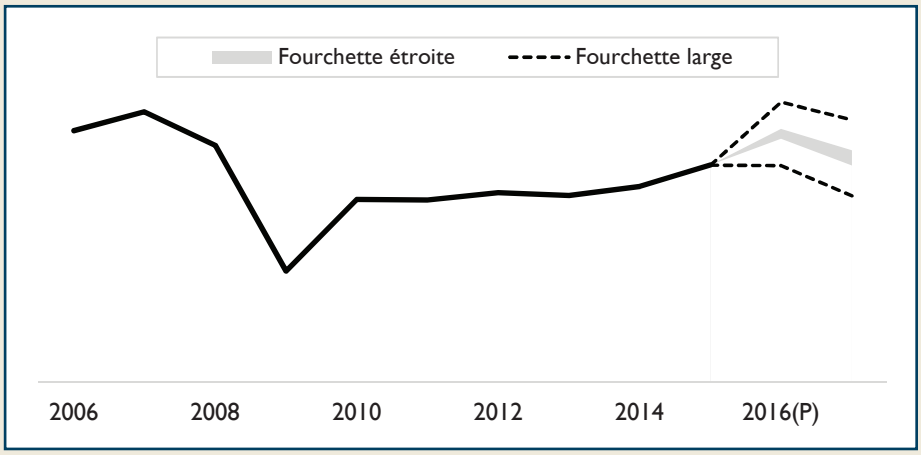
[10] Depuis 2012, la région de Gatineau perd davantage de personnes qu'elle n'en gagne au profit des autres provinces canadiennes.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

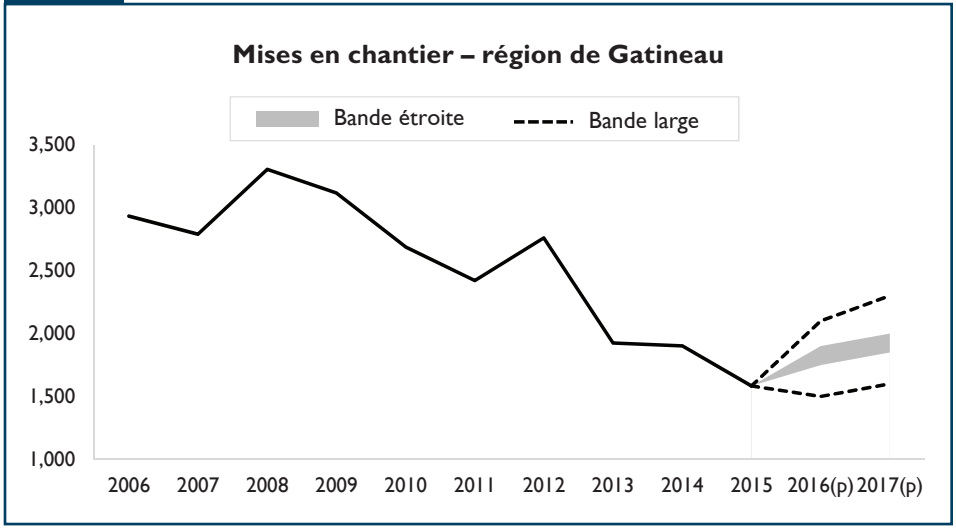
Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2017, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	L'emploi continuera de croître au cours de la période visée par les prévisions, ce qui soutiendra la demande sur le marché de l'habitation.
Revenu	Grâce à la croissance de l'emploi, la rémunération hebdomadaire progressera un peu plus chaque année pendant la période visée par les prévisions. Cet accroissement des revenus soutiendra la demande d'habitations.
Population	La hausse du bilan migratoire raffermira modestement la demande d'habitations dans la RMR.
Marché de la revente	En dépit d'une hausse des transactions, le choix de propriétés existantes proposé aux acheteurs demeurera vaste, ce qui contribuera à limiter la demande de logements neufs.

Risques associés aux prévisions

Certains facteurs pourraient avoir des répercussions plus importantes sur les prévisions, dont les suivants :

- Parce qu'il regroupe le quart des emplois dans la région, le secteur de l'administration publique constitue un important pilier du marché de l'emploi de Gatineau. Ainsi, une croissance plus forte que prévu des emplois dans ce secteur pourrait avoir une plus grande incidence sur la demande d'habitations, notamment sur le marché de la revente. Un resserrement plus important des conditions de marché s'en suivrait, ce qui exercerait plus de pression que prévu sur les prix. Dans cette éventualité, le nombre de transactions pourrait s'élever jusqu'à 4 000 en 2016 et 4 100 en 2017. Alors, le prix moyen pourrait atteindre jusqu'à 251 500$ en 2016 et 257 500 $ en 2017. À l'inverse, si l'emploi était plus faible que prévu, la demande d'habitations pourrait être moins importante. Le nombre de ventes pourraient ainsi atteindre jusqu'à 3 600 en 2016 et 3 700 en 2017 et le prix moyen, ne s'élever qu'à 244 500 $ en 2016 et 248 500$ en 2017.
- Le pouvoir d'attraction de la région pourrait être moins important que prévu si le marché de l'emploi était plus discret ou si l'emploi était plus vigoureux dans certaines régions comme Montréal, d'où proviennent la majorité des nouveaux arrivants de Gatineau. Dans un tel cas, le bilan migratoire serait inférieur aux prévisions, et la demande d'habitations, plus particulièrement celle de logements locatifs, s'en ressentirait, ce qui pourrait pousser à la hausse le taux d'inoccupation sur le marché locatif. Dans cette perspective, la proportion de logements vacants pourrait dépasser 6 %.
- Sur le marché du neuf, le commencement tardif de plusieurs ensembles de copropriétés de très grande taille, annoncés dans la grande région de Gatineau, pourrait infirmer les prévisions concernant les mises en chantier (présentées précédemment). Si certains projets d'ensembles étaient commencés plus tard en raison d'une demande plus faible que prévu, le nombre de mises en chantier serait alors moins élevé. Le cas échéant, le nombre de logements commencés se chiffrerait plutôt à 1 500 en 2016 et à 1 600 en 2017. En revanche, si la mise en chantier de plusieurs de ces projets était devancée, en raison de facteurs fondamentaux plus vigoureux, l'activité serait alors plus forte. Le nombre de mises en chantier de logements pourrait alors atteindre jusqu'à 2 100 en 2016 et 2 300 en 2017 (voir la figure 4).

Figure 4



Source : SCHL (P) : Prévision

Résumé des prévisions
RMR de Gatineau
Printemps 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	475	479	422	375	425	400	450
Logements collectifs	1 449	1 424	1 162	1 375	1 475	1 450	1 550
Tous types de logements confondus	1 924	1 903	1 584	1 750	1 900	1 850	2 000
Marché de la revente							
Ventes Centris®	3 544	3 335	3 528	3 750	3 850	3 850	3 950
Prix Centris® moyen ($)	243 355	240 688	244 300	245 500	250 400	249 700	256 200
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,40	5,00	4,70	5,30

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)
Marché locatif					
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	5,1	6,5	5,9	5,5	5,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	744	750	751	755	760
Indicateurs économiques					
Population	324 532	326 655	330 804	334 865	338 972
Nombre annuel d'emplois	171 000	173 200	179 500	181 000	183 000

FCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 29 avril 2016. (I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements. Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. Centris®. SCHL Prévisions(2016-2017).

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 60 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 éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- 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_2016_B01