PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Ottawa[1]

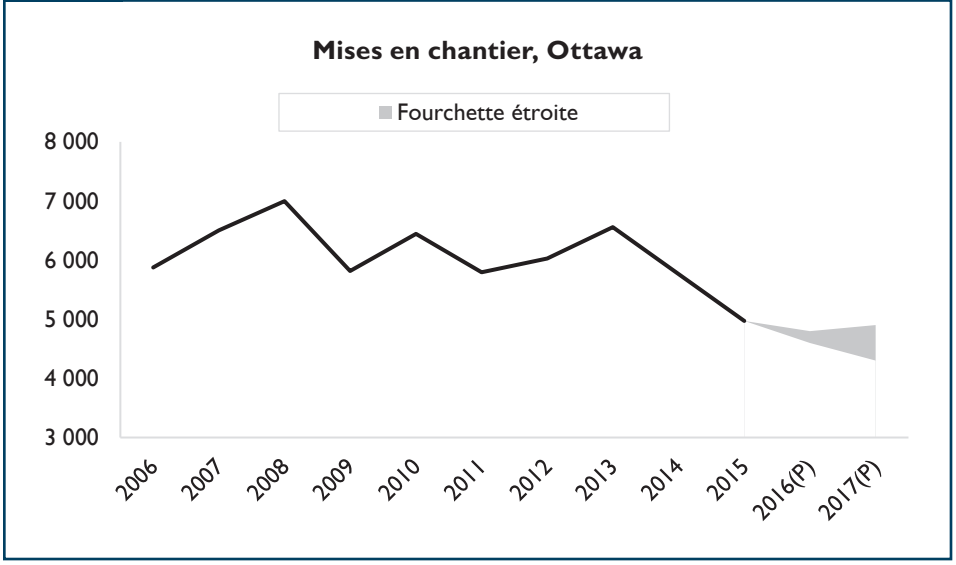
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2016

Faits saillants[2]

- Le nombre total de mises en chantier diminuera en 2016 et 2017, ce qui s'explique principalement par une baisse dans la catégorie des appartements.
- Les ventes MLS® progresseront modestement dans la RMR d'Ottawa en 2016, pour ensuite diminuer en 2017.
- La croissance des prix suivra l'inflation en 2016, tandis que le marché de la revente demeurera équilibré.
- Le taux d'inoccupation des appartements construits expressément pour le marché locatif montera, car l'offre s'accroîtra plus que la demande.

Figure 1



Source: SCHL; (p) = prévision de la SCHL

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

[2] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 avril 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf
3 Marché de la revente
5 Marché locatif
6 Aperçu de la conjoncture économique
7 Taux hypothécaires
8 Tendances en bref
8 Risques associés aux prévisions
10 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

Malgré l'amélioration des facteurs économiques fondamentaux, comme l'emploi et le revenu, les mises en chantier d'habitations baisseront en 2016 et en 2017, car les constructeurs réduisent leurs mises en chantier d'appartements en copropriété en réaction aux stocks élevés d'invendus. Le nombre annuel de mises en chantier d'habitations devrait se situer entre 4 600 et 4 800 en 2016 et entre 4 300 et 4 900 en 2017. Après avoir affiché une croissance à deux chiffres en 2015, les mises en chantier de maisons individuelles devraient aussi baisser durant la période visée par les prévisions. Cependant, l'activité sur les chantiers de construction d'habitations de faible hauteur[3] augmentera par suite d'une intensification dans les catégories des jumelés et des maisons en rangée.

Tandis qu'en 2015, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a été le plus élevé depuis 2011, on s'attend à une modération dans cette catégorie en 2016 et en 2017, laquelle ramènera à 37 % la part des maisons individuelles dans l'ensemble des mises en chantier d'habitations à chacune de ces deux années. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient se chiffrer entre 1 700 et 1 800 en 2016 et entre 1 600 et 1 800 en 2017. Le segment des logements collectifs[4] a pour sa part accusé une baisse de sa part de l'activité en 2015, ce qui s'explique surtout par un repli dans la catégorie des appartements destinés à la copropriété. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait se maintenir entre 2 900 et 3 000 en 2016, puis entre 2 700 et 3 100 en 2017. La baisse des mises en chantier de logements collectifs pendant la période à l'étude sera attribuable uniquement au repli dans les catégories des appartements en copropriété et des appartements construits expressément pour la location. En 2015, 663 appartements destinés à la location ont été mis en chantier, ce qui représente une augmentation de 16 % par rapport à 2014 et est le total plus élevé depuis 2002, année où les mises en chantier de ce type d'appartement ont dépassé celles de copropriétés et atteint 54 % de toutes les mises en chantier d'appartements.

La tendance à la densification et la relative abordabilité des logements collectifs situés dans des constructions de faible hauteur sont les moteurs de l'augmentation prévue de la construction de ces logements. Au premier trimestre de 2016, les charges de remboursement hypothécaire[5] pour une maison en rangée neuve de prix moyen s'établissaient à 1 500 $, contre 2 200 $ pour une maison individuelle neuve de prix moyen. Les logements collectifs dans les constructions de faible hauteur sont aussi situés plus près du centre tout en ayant une plus grande surface habitable que les appartements en copropriété, ce qui en fait un choix populaire auprès des ménages préoccupés par ces deux facteurs. Même si le prix de vente moyen des jumelés est plus élevé que celui des maisons individuelles sur le marché du neuf en ce moment, la majorité des jumelés neufs sont situés plus près du centre que les maisons individuelles neuves, ce qui en fait un choix attrayant pour les ménages ayant une telle préférence quant à l'emplacement. Cependant, les jumelés ne représentent qu'environ 5 % des habitations mises en chantier annuellement.

Pour ce qui est des appartements en copropriété situés dans des tours d'habitation[6] on s'attend

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.

---

[3] Les logements situés dans des constructions de faible hauteur comprennent les maisons individuelles, les jumelés et les maisons en rangée.

[4] Le segment des logements collectifs comprend les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.

[5] Les charges de remboursement hypothécaire sont calculées selon les paramètres suivants : mise de fonds de 10 %, taux fixe des prêts de cinq ans et période d'amortissement de 25 ans.

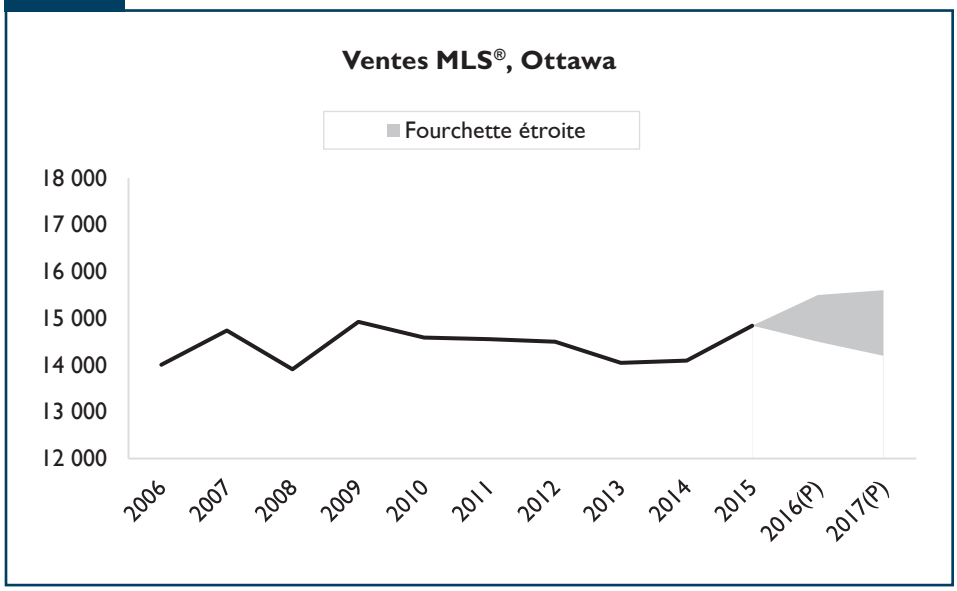
[6] De 2004 à 2014, les appartements en copropriété ont représenté en moyenne 85 % de l'ensemble des appartements mis en chantier. En 2015, la part des mises en chantier d'appartements destinés à la copropriété a baissé, pour s'établir à 54 % de l'ensemble des mises en chantier d'appartements.

pour 2016 à une troisième baisse des mises en chantier d'affilée, les constructeurs écoulant les stocks d'invendus. Le nombre d'unités achevées et non vendues est encore élevé – il s'établissait à 600 en mars dernier, ce qui correspond à un taux d'environ 6 unités par tranche de 10 000 habitants. Même si ce nombre était plus bas que le mois précédent, le taux est le plus élevé jamais enregistré. Cependant, comme les mises en chantier de logements destinés à la copropriété ont reculé respectivement de 37 et de 45 % en 2014 et en 2015, le nombre d'unités en construction diminue régulièrement et s'est établi à 1 279 en mars 2016. Il s'agit du plus faible nombre de copropriétés en construction depuis juillet 2007. Bien que la population continue de croître dans la capitale nationale, sa croissance est plus lente que celle du parc de logements en copropriété depuis quelques années. Nous nous attendons donc pour 2017 à une légère baisse des mises en chantier de logements en copropriété.

Marché de la revente

On prévoit que les ventes de logements existants progresseront modestement en 2016 par rapport à 2015 et se chiffreront entre 14 500 et 15 500. En 2017, on devrait compter entre 14 200 et 15 600 transactions. En 2015, les ventes MLS® ont affiché une progression de 5,3 % en regard de 2014 et se sont établies à 14 842, ce qui est supérieur à la moyenne annuelle des cinq années précédentes (environ 14 350). Les taux hypothécaires exceptionnellement bas et la croissance modeste des prix ont en effet attiré les ménages sur le marché l'an passé.

Figure 2



Source: ACI; (p) = prévision de la SCHL;
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

La maison individuelle demeure le type de logement le plus populaire sur le marché de la revente. Au premier trimestre de 2016, l'écart entre le prix d'une maison individuelle sur le marché du neuf et sur celui de l'existant était encore important (67 353 $), de sorte que ces dernières coûtaient 14 % de moins, ce qui rend les maisons existantes plus attrayantes pour les acheteurs sensibles aux prix. En outre, les maisons individuelles vendues sur le marché de la revente sont en général situées dans des quartiers plus centraux, à proximité de nombreuses commodités et établissements d'enseignement. Depuis le début de l'année, les maisons de deux étages sont celles dont les ventes ont le plus progressé parmi les différents types de maisons individuelles. Les ventes de maisons de plain-pied ont pour leur part baissé d'une année à l'autre au premier trimestre de 2016. Cependant, on s'attend à ce que ces dernières demeurent populaires auprès de certains acheteurs déjà propriétaires qui songent à acquérir un logement d'un cran supérieur ou à passer à un logement plus petit, car elles sont plus facilement accessibles et plus faciles à entretenir. De plus, l'offre de maisons de plain-pied est peu abondante, ce qui fait croître leur prix plus rapidement que celui des maisons de deux étages. En ce qui a trait aux autres types d'habitations en propriété absolue[7] situées dans des constructions de faible hauteur, la plus forte croissance des ventes a été enregistrée dans la catégorie des jumelés. Les ventes de maisons en rangée ont quant à elles progressé plus lentement.

Dans la catégorie des copropriétés[8], les ventes se redresseront peut-être légèrement pendant la période visée par les prévisions, car les acheteurs pourraient être attirés par la relative abordabilité des unités existantes

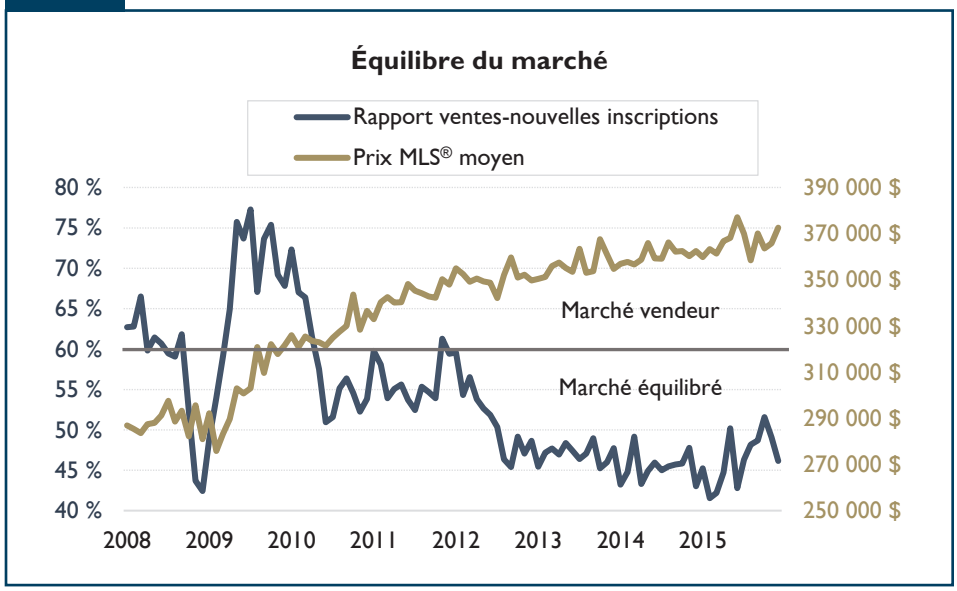
[7] Les logements en propriété absolue englobent les maisons individuelles, les jumelés et les maisons en rangée en propriété absolue.

[8] Les logements en copropriété comprennent les catégories de logements suivantes : appartements, maisons en rangée et maisons en rangée superposées. Sur le marché des copropriétés, les appartements représentent environ la moitié des transactions, tandis que les maisons en rangée en constituent environ le tiers, la part de marché restante étant accaparée par les maisons en rangée superposées. Au total, les ventes de copropriétés représentent en moyenne 20 % de l'ensemble de l'activité sur le marché de l'existant.

par rapport aux unités neuves. L'abondance des inscriptions et la faible demande ont aussi exercé une pression à la baisse sur les prix, ce qui a incité certains acheteurs à profiter des bas taux hypothécaires et des prix concurrentiels. Au premier trimestre de 2016, les ventes de logements en copropriété se sont accrues de 7 % d'une année à l'autre, mais elles ont suivi une tendance à la baisse par rapport au quatrième trimestre de 2015. C'est la catégorie des copropriétés en rangée qui était le moteur de la croissance des ventes, tandis que les ventes d'appartements en copropriété chutaient de 5,5 % en glissement annuel. Les appartements en copropriété ont subi la plus forte baisse de prix au premier trimestre de 2016 parce que l'offre de logements inscrits est abondante et qu'il y a un volume appréciable d'unités achevées et non écoulées sur le marché du neuf.

La répartition de l'activité par sous-marchés[9] demeure stable à Ottawa, puisqu'on n'a enregistré aucun revirement de tendance pour les ventes dans les différents secteurs. Orléans devrait demeurer la zone la plus populaire au cours de la période de prévision parce que c'est là que les prix sont les plus bas. Depuis le début de l'année, la plus grosse part des transactions en zone urbaine[10], soit 19 %, a eu lieu à Orléans. En tout, 1 855 ventes ont été conclues dans ce secteur en 2015. Venait ensuite la zone Sud-Est, avec un total de 1 667. On s'attend aussi à ce que les ventes continuent de croître vigoureusement dans le secteur Ouest et à ce qu'elles constituent une part croissante de l'ensemble des ventes de la région,

Figure 3



Source: ACI;
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

car l'arrivée de nouvelles habitations sur le marché y est plus importante que dans l'Est. C'est Stittsville qui a enregistré la plus forte croissance des ventes en 2015 (6,4 %), mais la contribution de ce secteur demeure faible par rapport à l'ensemble de la région. Les secteurs à l'est de la ville continueront d'accroître leur part du marché de la revente, en raison des prix qui y sont plus bas qu'ailleurs, de leur proximité du centre-ville et des nombreuses commodités qu'on y trouve.

Le nombre d'inscriptions devrait augmenter modestement pendant la période de prévision. En mars, le volume d'inscriptions courantes désaisonnalisé et annualisé s'est accru d'environ 3 % par rapport à février, mais il a reculé de 6 % d'une année à l'autre. Un regard sur les segments de marché nous apprend que les inscriptions d'habitations en propriété absolue ont suivi une tendance à la hausse jusqu'en mars, tandis que les ventes de ces habitations étaient en baisse. Cela signifie que le rapport désaisonnalisé ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) d'habitations en propriété absolue a été en baisse, passant de 51 % en février à 48 % le mois suivant, tout en continuant de dénoter un marché équilibré[11]. Le segment des copropriétés a connu une évolution semblable : les inscriptions y ont été à la hausse en mars alors que les ventes étaient en baisse. Dans ce cas-ci, le RVNI, qui indiquait déjà un marché favorable aux acheteurs, a progressé encore davantage dans la zone acheteur, puisqu'il est passé de 38 % à 35 % en données désaisonnalisées et annualisées pendant cette période.

On s'attend à ce que les inscriptions suivent le rythme de croissance des ventes et augmentent à un rythme

[9] Les sous-marchés mentionnés dans le présent rapport sont les secteurs Ouest, Est et Sud. Le secteur Ouest comprend Kanata, Ottawa-Ouest, Stittsville et Nepean. Le secteur Sud d'Ottawa désigne le secteur sud-est et Barrhaven. Le secteur Est comprend quant à lui Ottawa-Est et Orléans.

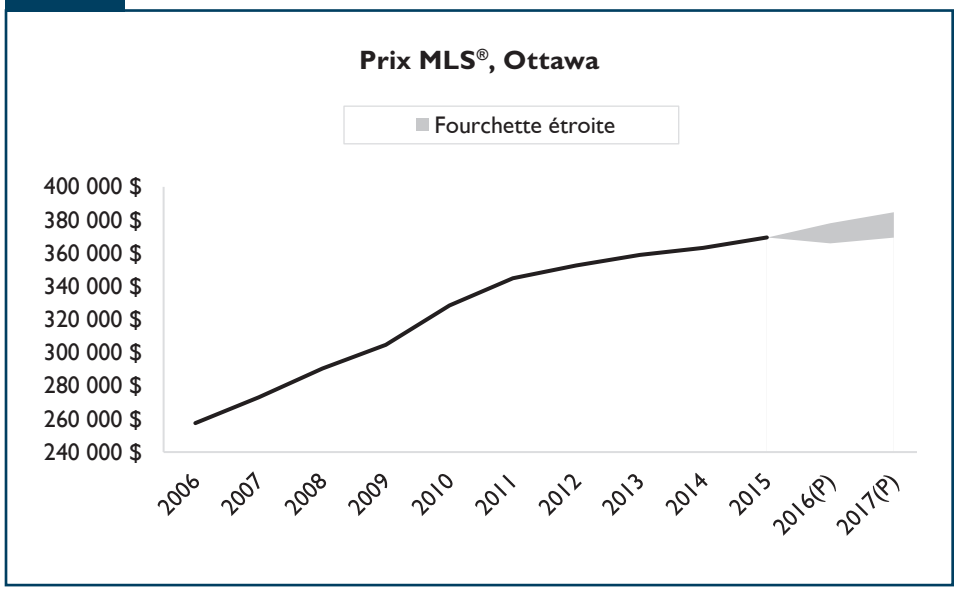
[10] Les secteurs urbains d'Ottawa sont les suivants : Orléans, secteur Est, Sud-Est, Centre-ville, secteur Ouest, Nepean, Barrhaven, Kanata et Stittsville. D'autres secteurs font toutefois partie de la RMR.

[11] La fourchette de référence d'un marché équilibré se situe entre 40 et 60 %, ce qui signifie que l'offre suit étroitement la demande.

modeste cette année. Comme les ventes diminueront légèrement en 2017, le RVNI pourrait tendre légèrement à la baisse. Cependant, le marché de la revente demeurera équilibré tout au long de l'horizon prévisionnel de deux ans. Les prix croîtront modérément en 2016 et en 2017, en raison, surtout, de la hausse continue du prix des maisons individuelles. Le prix MLS® moyen des habitations devrait s'établir entre 365 900 et 378 100 $ en 2016 et entre 369 300 et 384 700 $ en 2017.

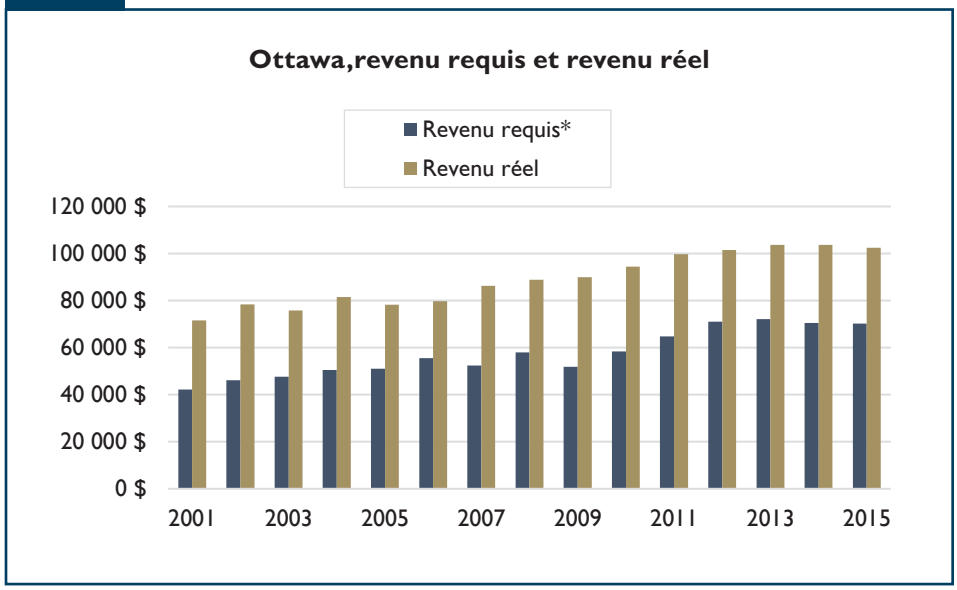
L'abordabilité est demeurée assez stable au cours des quatre dernières années à Ottawa, les prix des logements comme les revenus ayant crû à un rythme modeste. Parmi les grandes RMR du Canada, Ottawa continue d'afficher le revenu moyen des ménages le plus élevé, une situation qui y favorise l'abordabilité et est largement attribuable aux revenus élevés dans l'imposant secteur de l'administration publique. De plus, des indices comme le prix de référence mesuré par l'Indice des prix des propriétés MLS®, l'Indice Composite National de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^MC et l'Indice des prix des logements neufs n'ont augmenté que légèrement, à des taux voisins de celui de l'inflation. L'abordabilité devrait s'améliorer en 2016 et en 2017, puisque les revenus augmenteront vraisemblablement à un rythme supérieur à celui du prix des habitations.

Figure 4



Source: ACI; (p) = prévision de la SCHL;
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Figure 5



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

Marché locatif

Puisque la demande de logements locatifs ne devrait pas subir de changements majeurs et que l'offre devrait s'accroître, il y aura une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation, qui devrait s'établir à 3,8 % en 2016. Il descendra ensuite à 3,0 % en 2017, en raison de l'amélioration prévue du bilan migratoire et du raffermissement de la conjoncture économique. L'abondance de l'offre de logements locatifs a exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation, qui a atteint 3,4 % en 2015. Même si la demande a augmenté un peu l'an passé, le mouvement a été beaucoup moins marqué que dans le cas de l'offre.

Du côté de l'offre, entre la dernière Enquête sur les logements locatifs (menée en octobre 2015) et mars 2016, 353 logements locatifs ont été achevés et s'ajouteront à l'offre sur le marché locatif cette année. De plus, 855 appartements locatifs sont actuellement en construction (mai 2016), et certains devraient être achevés avant l'enquête d'octobre prochain[12]. Il y a aussi en ce moment une offre abondante de logements pour étudiants, qui font concurrence aux logements locatifs traditionnels.

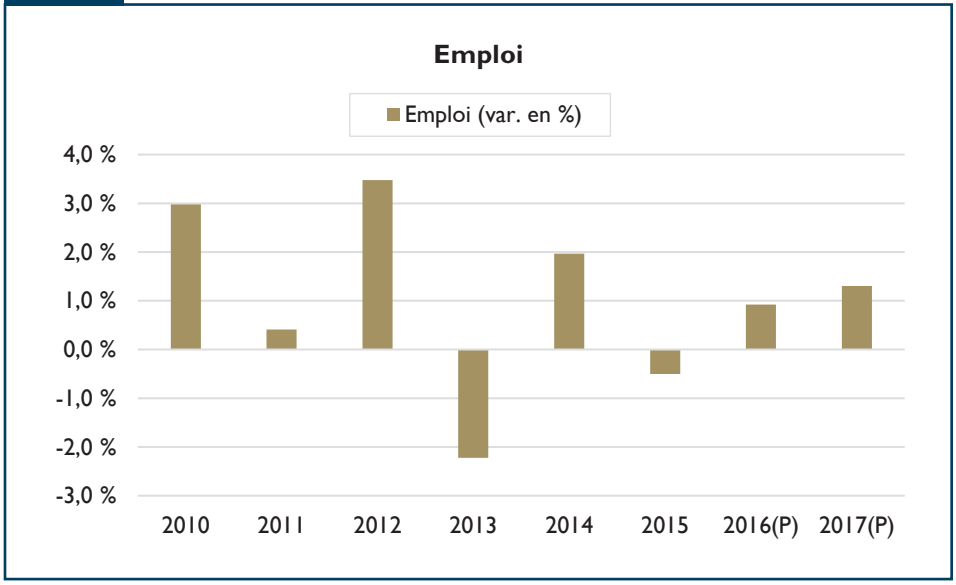
Du côté de la demande, en 2015 et depuis le début de la présente année, la hausse de l'emploi chez les 15-24 ans a fait monter la demande de logements locatifs dans cette tranche d'âge. Cependant, la population de ce groupe d'âge augmente moins rapidement que celle des groupes plus âgés, ce qui exerce un effet modérateur sur le nombre d'inscriptions dans les établissements d'enseignement. Les inscriptions ont été à la baisse, et on ne s'attend pas à ce que les inscriptions d'étudiants étrangers augmentent de façon importante pendant l'horizon prévisionnel, de sorte qu'il s'exercera une certaine pression à la baisse sur la demande de logements locatifs. Toutefois, l'affaiblissement de l'emploi chez les 25-44 ans signifie que les personnes de ce groupe d'âge sont restées plus longtemps dans des logements locatifs et ont accédé à la propriété à un rythme moins soutenu. Même si la migration nette dans la RMR est demeurée assez constante à environ 6 880 personnes au cours des trois dernières années, on s'attend à ce que la migration internationale et interprovinciale augmente pendant la période visée par les prévisions, ce qui soutiendra quelque peu la demande de logements locatifs. De plus, puisque les taux hypothécaires devraient augmenter en 2017 parallèlement à un certain redressement de l'emploi, la demande de logements locatifs devrait croître, car certains ménages préféreront louer un logement plutôt que d'accéder à la propriété.

Les logements en copropriété neufs offerts en location n'accentueront peut-être pas trop la concurrence faite aux logements locatifs traditionnels cette année, car les copropriétés appartenant à des investisseurs représentent environ 23 % des achèvements. Comme l'offre est abondante sur le marché et le taux d'inoccupation, plus élevé, la hausse des loyers sera plus lente, soit d'environ 2 % annuellement cette année et l'an prochain.

Aperçu de la conjoncture économique

La situation de l'emploi devrait se raffermir en 2016, après une baisse en 2015 attribuable à un repli dans le secteur des services. La croissance de l'emploi sera vraisemblablement plus forte en 2017. Depuis août 2015, l'emploi dans le secteur de l'administration publique suit une tendance à la hausse, quoique modeste. Le secteur des services a aussi vu une amélioration de l'emploi depuis la fin de 2015. Il y a bien eu un raffermissement dans les secteurs de la finance, de l'assurance, de l'immobilier et de la construction en 2015, mais il n'a pas été suffisant pour contrebalancer la baisse enregistrée dans le secteur des services. On prévoit une certaine croissance dans la fonction publique pendant la période de prévision, mais pas au point d'atteindre les sommets passés. Le secteur des TI devrait prendre de l'expansion à Ottawa; cependant, celle-ci se traduira plus par une hausse du revenu moyen que par une augmentation importante du nombre d'emplois, car ce secteur ne fait pas appel à une main-d'œuvre abondante. Le tourisme devrait se renforcer cette année et l'an prochain, particulièrement en 2017, en raison des célébrations du 150e anniversaire

Figure 6



Source: Statistique Canada, Enquête sur la population activel; (p) = prévision de la SCHL

[12] Il faut compter en moyenne environ 13 mois pour construire un appartement locatif.

du Canada. Il devrait aussi y avoir une croissance des dépenses en infrastructure à Ottawa, en raison des mesures fédérales de relance budgétaire; elle s'étendra à d'autres secteurs de l'économie et stimulera la croissance de l'emploi et du revenu.

On prévoit que la population active s'accroîtra en 2016, après la baisse enregistrée en 2015. Comme l'économie reposera sur des bases plus solides en 2017, la population active augmentera à un rythme plus rapide. L'emploi croîtra sensiblement au même taux que la population active en 2016, de sorte que le taux de chômage demeurera de 6,3 % cette année, comme l'an passé. Il montera toutefois à 6,4 % en 2017, car la croissance de la population active dépassera légèrement celle de l'emploi. L'amélioration de l'activité économique et l'augmentation de la demande de travailleurs se traduiront par une hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne cette année, après deux années de baisse.

Taux hypothécaires

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*.

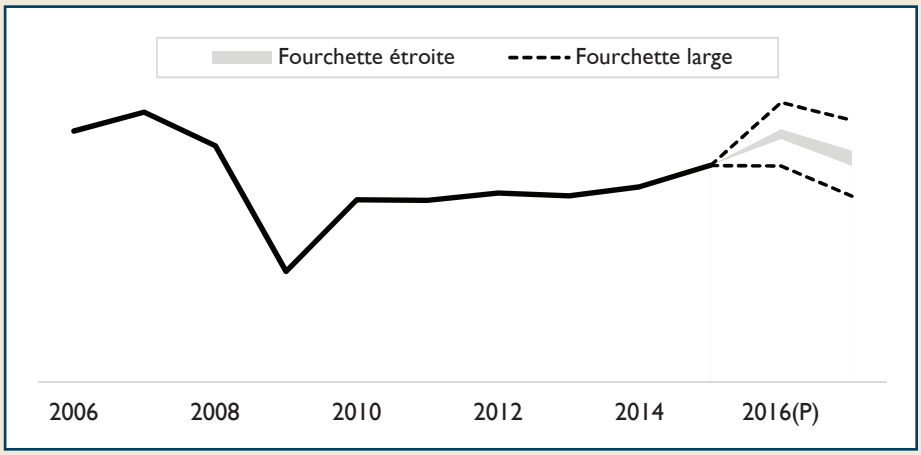
Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,4 et 5,0 % en 2016 et entre 4,7 et 5,3 % en 2017.

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 faibles taux hypothécaires continueront de soutenir les mises en chantier d'habitations en 2016 et en 2017, mais le grand nombre de copropriétés invendues sur le marché annulera en partie les effets positifs des bas taux hypothécaires.
Emploi	L'emploi enregistrera une croissance modeste en 2016 et en 2017, mais les stocks élevés de copropriétés invendues limiteront les effets de l'amélioration des facteurs économiques fondamentaux sur les mises en chantier d'habitations.
Revenu	La demande accrue de travailleurs entraînera une hausse plus forte du revenu en 2016 et en 2017, ce qui, en retour, soutiendra la demande de logements.
Marché de la revente	L'activité s'intensifiera légèrement sur le marché de la revente en 2016, en raison de l'amélioration de la situation de l'emploi et de la popularité des maisons individuelles existantes. En 2017, les ventes subiront encore une fois des pressions à la baisse lorsque les charges de remboursement hypothécaire commenceront à monter. La vigueur soutenue des ventes de maisons individuelles existantes exercera pour sa part des pressions à la baisse sur les mises en chantier de maisons individuelles.

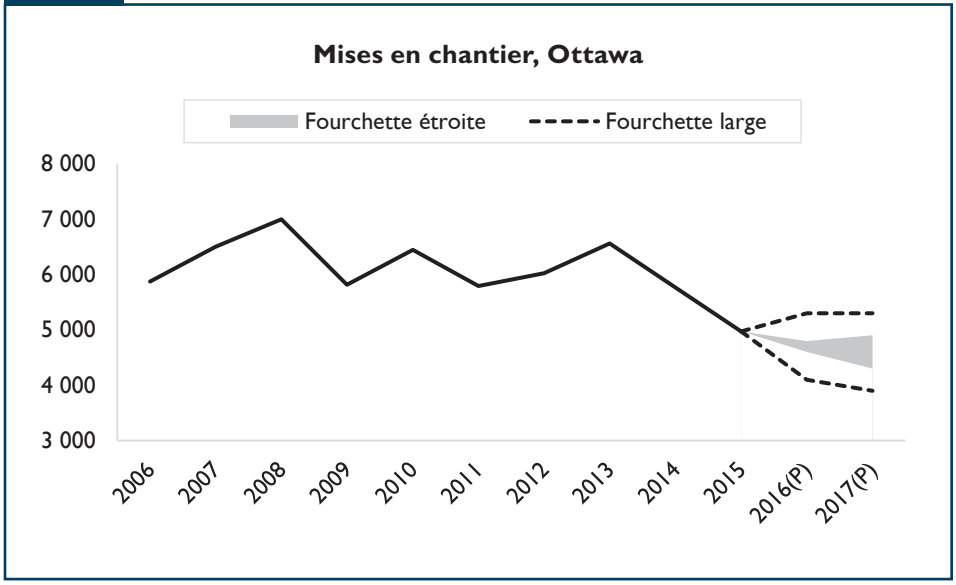
Risques associés aux prévisions

La présence d'incertitudes pose certains risques au sujet des perspectives concernant l'économie et le marché de l'habitation d'Ottawa. Par rapport à nos prévisions, cela peut donner lieu à un éventail plus large de résultats possibles. Notre évaluation des risques à la hausse et à la baisse demeure équilibrée.

Mises en chantier d'habitations

L'écoulement du stock de copropriétés neuves achevées et invendues pourrait être plus lent que prévu, ce qui pourrait amener les constructeurs à réduire plus que prévu le rythme des mises en chantier. Cela pourrait faire tendre le nombre total de mises en chantier vers la limite inférieure de

Figure 7



Source: SCHL; (p) = prévision de la SCHL

la fourchette large au cours des deux prochaines années. Un écoulement des copropriétés invendues plus rapide que prévu aurait l'effet contraire, de sorte que le nombre total de mises en chantier pourrait s'approcher davantage de la limite supérieure de la fourchette large.

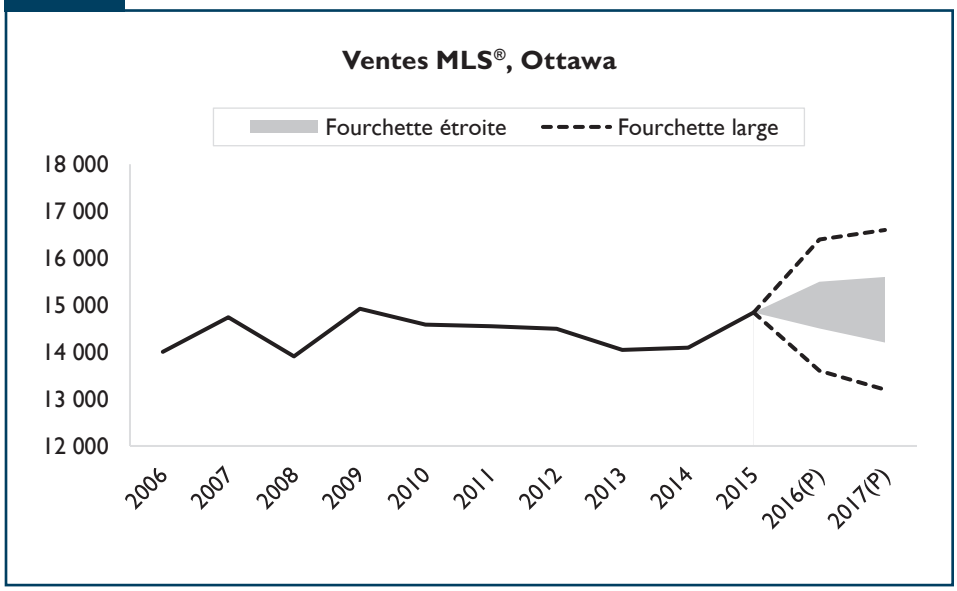
Ventes MLS®

La stimulation financière n'a pas été prise en compte pour les prévisions, et un accroissement des dépenses dans la capitale nationale pourrait se traduire par une croissance de l'emploi plus forte que prévu, ce qui contribuerait à une plus forte demande de logements et ferait tendre les prévisions sur le nombre de ventes vers la limite supérieure de la fourchette large. Par contre, des taux de croissance de l'emploi et du revenu plus bas que prévu pourraient avoir l'effet contraire et les faire tendre vers la limite inférieure de la fourchette large. Une croissance plus faible que prévu de l'emploi et du revenu pourrait freiner davantage la demande et faire baisser davantage les ventes vers la limite inférieure de la fourchette large.

Prix MLS® moyen

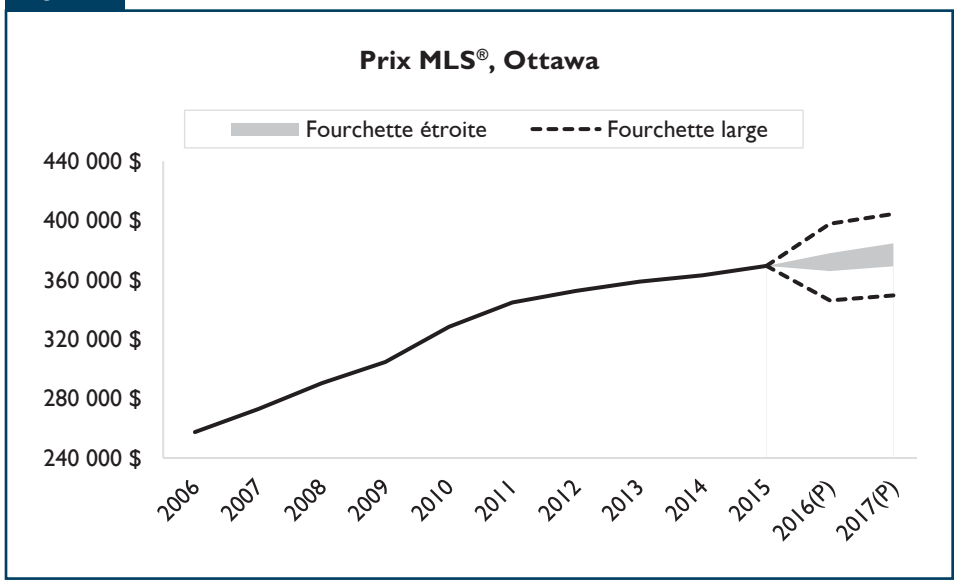
Une augmentation de l'offre, c'est-à-dire une hausse des inscriptions – en particulier celles de copropriétés – sans progression correspondante de la demande pourrait faire tendre les prévisions sur le prix moyen vers la limite inférieure de la fourchette large. Une arrivée désordonnée de copropriétés invendues sur le marché du neuf ou une croissance continue des stocks de copropriétés pourraient aussi faire baisser les prix et les faire tendre vers la limite inférieure de la fourchette large. Par contre, une croissance plus forte du prix des maisons individuelles pourrait faire monter le prix de vente moyen des habitations vers la limite supérieure de la fourchette large.

Figure 8



Source: ACI; (p) = prévision de la SCHL;
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Figure 9



Source: ACI; (p) = prévision de la SCHL;
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Résumé des prévisions RMR d'Ottawa Printemps 2016							
	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 787	1 775	1 992	1 700	1 800	1 600	1 800
Logements collectifs	4 773	3 987	2 980	2 900	3 000	2 700	3 100
Tous types de logements confondus	6 560	5 762	4 972	4 600	4 800	4 300	4 900
Marché de la revente							
Ventes MLS®	14 049	14 094	14 842	14 300	15 700	14 000	15 800
Prix MLS® moyen ($)	358 876	363 161	369 477	365 900	378 100	369 300	384 700
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)	2,9	2,6	3,4	3,8	3,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 132	1 132	1 174	1 195	1 225
Indicateurs économiques					
Population	978 402	989 847	1 001 197	1 015 000	1 030 000
Nombre annuel d'emplois	523 500	533 800	531 100	536 000	543 000

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

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 et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. ACI (MLS®). 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 depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, YouTube, LinkedIn et Facebook.

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, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 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.

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

©2016, 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 remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.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

64313_2016_B01