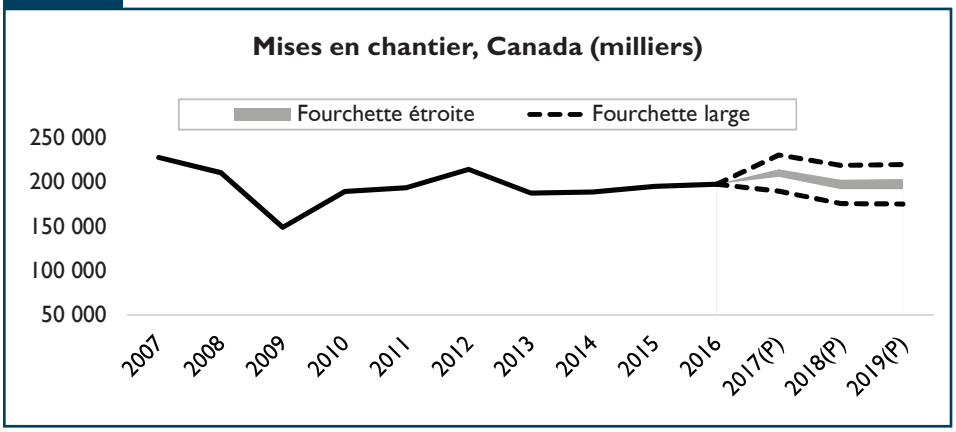
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

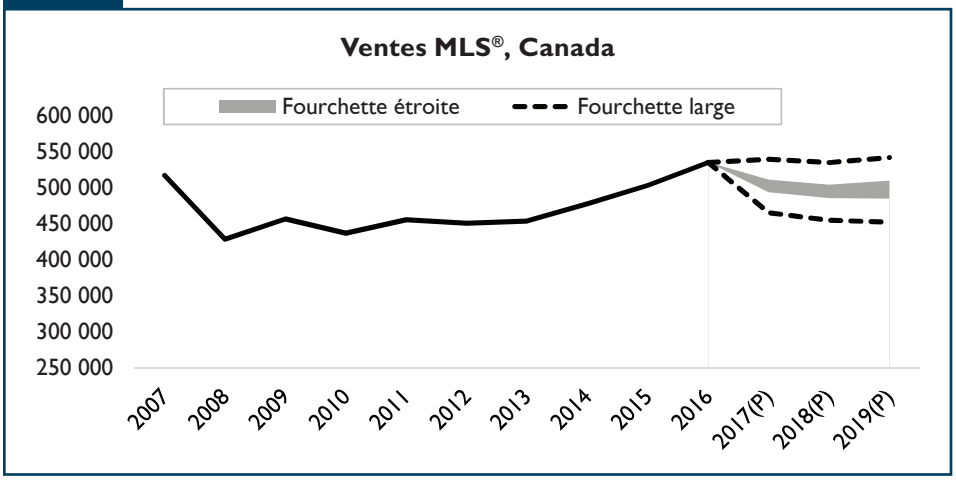
Date de diffusion : automne 2017

Figure 1



Source: SCHL, (P) Prévisions

Figure 2



Source: ACI, (P) Prévisions par la SCHL

Faits saillants[1]

- Après avoir connu une forte hausse en 2017, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer en 2018 et en 2019.
- Selon les prévisions, les ventes MLS® de logements existants descendront du sommet record de plus de 535 000 qu'elles ont atteint en 2016.
- Le prix MLS® moyen devrait s'accroître au cours de l'horizon prévisionnel, mais à un rythme plus modéré que durant les quatre dernières années. Il devrait se situer entre 493 900 et 511 300 $ en 2017 et entre 499 400 et 524 500 $ d'ici la fin de 2019.

Tendances influant sur le secteur de l'habitation[2]

Avant d'examiner les prévisions détaillées, voici une description des principales hypothèses concernant le marché de l'habitation national. Les facteurs décrits ici sont les éléments essentiels du cadre utilisé par la SCHL pour produire le rapport *Perspectives du marché de l'habitation*.

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 2 octobre 2017.

[2] Les hypothèses économiques de la SCHL sont fondées sur des renseignements de nature publique et sur la moyenne des prévisions établies par les prévisionnistes du secteur privé au Canada.

Canada

SCHL CMHC

La croissance du produit intérieur brut ralentira d'ici 2019, après avoir été plus forte que prévu en 2017

Notre scénario de base, élaboré d'après la moyenne des prévisions du secteur privé, repose sur un taux de croissance du PIB réel du Canada oscillant entre 2,4 et 3,2 % en 2017 et entre 1,2 et 2,5 % en 2018.

Une forte croissance est attendue en 2017 en raison des politiques budgétaires et monétaires accommodantes et de l'augmentation de la richesse et du revenu des ménages. L'économie canadienne devrait toutefois ralentir d'ici 2019, car il est prévu que les taux d'intérêt monteront, la consommation des ménages contribuera moins à la croissance et les politiques budgétaires auront un effet moins stimulant. En revanche, l'accélération attendue de l'investissement des entreprises et de la demande étrangère atténuera une partie de ces pressions à la baisse sur la croissance du PIB réel. Notre scénario de base suppose un taux d'augmentation du PIB réel se situant entre 1,0 et 2,4 % au Canada en 2019.

Les tendances du marché du travail s'amélioreront durant l'horizon prévisionnel

Au cours de la dernière année et jusqu'à cet été, la croissance de l'emploi a été positive, mais elle a été plus forte pour l'emploi à temps partiel que pour l'emploi à plein temps. Généralement, l'emploi à temps partiel ne soutient pas le marché de l'habitation autant que l'emploi à plein temps. Même si le nombre de postes s'est accru, le nombre d'heures réellement travaillées a diminué, de sorte que l'effet stimulant de l'emploi sur le marché de l'habitation a été moindre. En ce qui concerne les salaires, la rémunération hebdomadaire moyenne réelle a baissé en 2017 par rapport à 2016 à l'échelle nationale.

Durant la période à l'étude, cependant, les conditions sur le marché de travail devraient s'améliorer. Selon les prévisions du secteur privé, le taux de chômage global au Canada diminuera pour s'établir à 6,5 % en 2017, puis à 6,4 % en 2018 (il était de 7,0 % en 2016). De plus, le salaire horaire devrait augmenter plus vite en glissement annuel (2,7 % en 2017 et 3,5 % en 2018) que les prix à la consommation (1,9 % en 2017 et 2,2 % en 2018), ce qui accroîtra le pouvoir d'achat des ménages. Selon nos projections, le taux de croissance de la rémunération hebdomadaire moyenne s'établira à 1,0 % cette année et à 1,9 % en 2018 et en 2019, ce qui stimulera davantage la demande de logements.

Le solde migratoire élevé de 2016 continuera à soutenir la demande de logements neufs en 2017

La croissance du solde migratoire, qui a été historiquement élevée en 2016, continue de soutenir la demande de logements neufs dans tous les segments de marché. Le solde migratoire a augmenté d'environ 60 % de 2015 à 2016, ce qui a porté le nombre d'immigrants arrivés au pays à un niveau quasi record. Ce nombre sera vraisemblablement plus près de la moyenne des 10 dernières années d'ici la fin de l'horizon prévisionnel.

Les taux hypothécaires devraient augmenter graduellement au cours de l'horizon prévisionnel

Les prévisions pour la période de 2017 à 2019 indiquent un accroissement modéré des taux hypothécaires. Cet accroissement cadre avec l'amélioration attendue de l'économie canadienne et la hausse prévue des taux d'intérêt dans le monde.

D'après notre scénario de base, le taux affiché des prêts hypothécaires de cinq ans devrait se situer entre 4,9 et 5,7 % en 2018 et entre 5,2 et 6,2 % en 2019. Par conséquent, ce taux devrait augmenter d'au plus 160 points de base durant la période de 2017 à 2019. De plus, pendant cette période, les taux hypothécaires devraient demeurer sous les niveaux observés avant la Grande Récession.

Perspectives nationales détaillées

Les mises en chantier d'habitations perdront de leur vitalité et se stabiliseront d'ici 2019

En 2017, le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada fera un bond par rapport à 2016 et devrait dépasser la barre de 200 000. La fourchette étroite des prévisions situe ce nombre entre 206 300 et 214 900 cette année.

Mais en 2018 et 2019, les mises en chantier d'habitations devraient diminuer par rapport à 2017. Depuis le début des années 2000, c'est surtout le segment des logements collectifs qui alimente les stocks d'unités

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.

achevées et invendues au Canada. Encore aujourd'hui, les logements collectifs constituent environ 60 % des stocks d'habitations achevées et invendues. Ces stocks[3], qui se chiffraient à 4,2 unités par tranche de 10 000 habitants au deuxième trimestre de 2017, étaient à leur plus bas niveau en six ans. Cette tendance semble indiquer que les stocks sont gérés en fonction de la conjoncture du marché, ce qui exerce des pressions à la hausse sur les mises en chantier à court terme.

La croissance démographique et l'augmentation quasi record de l'immigration continueront de favoriser les mises en chantier d'habitations durant l'horizon prévisionnel. La croissance de l'emploi devrait demeurer positive et soutenir le marché du neuf, mais son effet stimulant s'estompera vraisemblablement d'ici la fin de 2019. Selon nos projections, les mises en chantier d'habitations diminueront en 2018 et 2019 par comparaison à 2017, car la conjoncture économique sera moins tonique et les taux hypothécaires monteront graduellement.

Ainsi, nos prévisions actuelles indiquent que le rythme de la construction résidentielle se stabilisera d'ici la fin de 2019, mais qu'il sera tout de même plus élevé que nous ne l'avions prévu dans notre dernier rapport. Le nombre de mises en chantier d'habitations devrait se situer entre 192 200 et 203 000 en 2018 et entre 192 300 et 203 800 en 2019.

Les mises en chantier de maisons individuelles devraient diminuer d'ici 2019

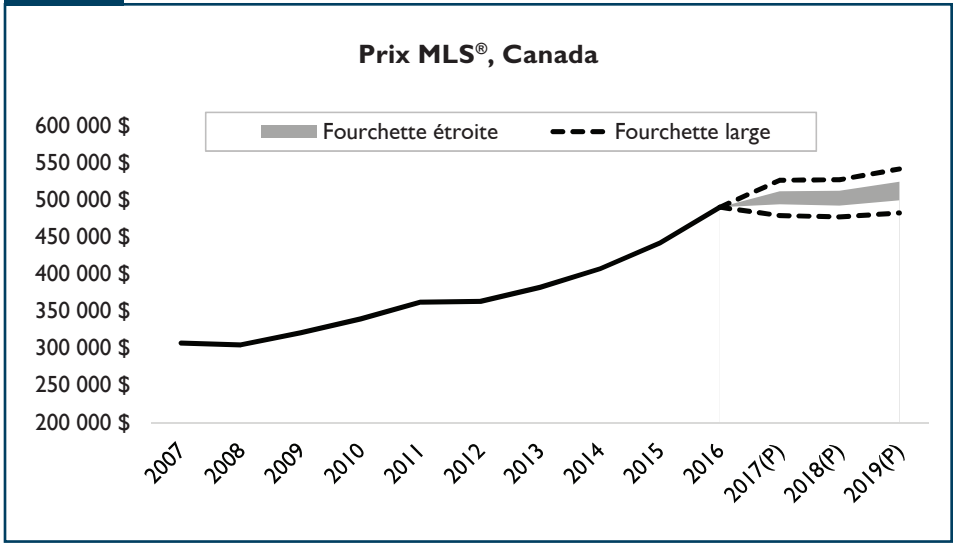
Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier sont en hausse depuis le premier trimestre de 2016. Leur vitalité s'explique en partie par l'augmentation de la demande, dont témoigne la faiblesse persistante des stocks de maisons individuelles neuves invendues, surtout dans certains grands marchés de l'habitation au Canada. Il en résulte une hausse des mises en chantier de maisons individuelles à court terme : leur nombre devrait se situer entre 75 900 et 77 100 en 2017, alors qu'il était de 74 100 en 2016.

Comme ce niveau élevé d'activité cette année fera croître l'offre et que les ménages continuent de privilégier les logements collectifs de prix relativement abordable, nous prévoyons que la hausse récente de l'activité dans le segment des maisons individuelles sera de courte durée : le nombre de mises en chantier se situera entre 66 200 et 68 400 en 2018 et entre 66 100 et 68 900 en 2019.

Les mises en chantier de logements collectifs resteront vigoureuses durant l'horizon prévisionnel

Dans le segment des logements collectifs[4], les mises en chantier devraient croître cette année puis

Figure 3



Source: ACI, (P) Prévisions par la SCHL

[3] Stocks de logements dans les centres urbains de 50 000 habitants et plus. Les stocks de logements correspondent au nombre d'unités achevées et non écoulées à une période donnée. Un logement est considéré comme écoulé dès la signature d'une convention obligatoire et inconditionnelle visant son achat. La définition de ce concept a été mise à jour récemment. Avant 2013, l'unité était considérée comme écoulée lorsqu'une entente avait été conclue pour son achat ou sa location. Cependant, les données sur l'écoulement des logements collectifs destinés à la location n'étaient pas toujours disponibles. Les données sur les conditions de l'offre dans le marché des propriétaires-occupants et dans le marché locatif sont maintenant recueillies dans le cadre d'enquêtes distinctes (se reporter à l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL pour le marché locatif et au Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL pour le marché des propriétaires-occupants). En outre, l'appellation de ces données (« achevés et inoccupés ») est devenue « achevés et non écoulés » puisque le décompte se fait maintenant en fonction de la conclusion d'un contrat exécutoire.

[4] Jumelés, maisons en rangée et appartements.

se stabiliser avant la fin de 2019, tout en restant supérieures à la moyenne historique.

Le bassin d'éventuels accédants à la propriété, c'est-à-dire le groupe des 25 à 34 ans, devrait voir sa croissance ralentir, ce qui minera la demande de logements collectifs. L'effet de ce facteur négatif sera toutefois atténué par la demande provenant de la population de plus en plus vieillissante.

La construction excessive demeure préoccupante dans bon nombre de RMR, tandis que dans certaines grandes RMR et les régions avoisinantes, le taux d'inoccupation des appartements est historiquement bas et les stocks de logements collectifs neufs et invendus sont faibles. Ces facteurs, conjugués au coût de possession relativement abordable des logements collectifs par rapport à celui des maisons individuelles, exerceront des pressions à la hausse sur les mises en chantier de logements collectifs.

Ainsi, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait augmenter en 2017 et se situer entre 128 800 et 139 400, avant de se stabiliser en 2018 et en 2019, années où il oscillera respectivement entre 124 400 et 136 200 et entre 123 200 et 137 800. Ces chiffres laissent entrevoir une hausse par rapport au total de 123 800 enregistré en 2016.

Les ventes MLS® devraient diminuer en 2017 puis se stabiliser avant la fin de 2019

Après avoir atteint un record en 2016, les ventes MLS® devraient s'essouffler en 2017, puis s'établir en 2018 et 2019 à des niveaux plus en phase avec les projections économiques. Le marché de la revente de beaucoup de grandes RMR présente des signes de surchauffe, mais ces signes se sont résorbés ces derniers mois, l'offre de logements existants (les inscriptions) ayant augmenté par rapport à la demande (aux ventes).

Le bond de la migration internationale a soutenu les ventes en 2017, mais son effet devrait s'être dissipé avant la fin de 2019. En outre, la remontée graduelle des taux hypothécaires qui est prévue d'ici la fin de l'horizon prévisionnel pourrait limiter les ventes de logements existants.

Ainsi, le nombre de ventes MLS® devrait se situer entre 493 900 et 511 400 en 2017, entre 485 600 et 504 400 en 2018 et entre 484 700 et 509 900 en 2019.

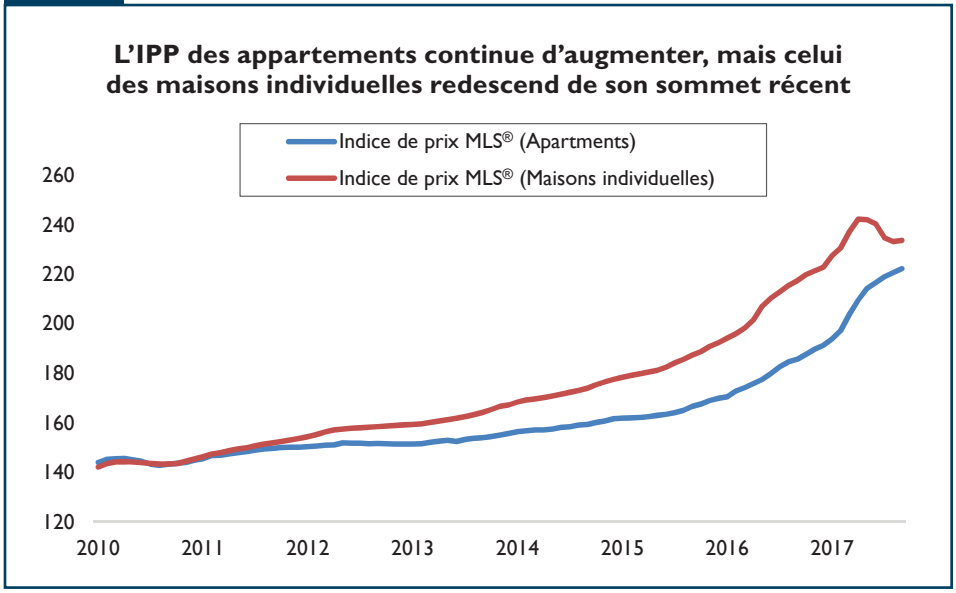
Les prix de revente devraient continuer d'augmenter, mais moins rapidement que ces dernières années

La forte ascension des prix moyens en 2016 s'explique essentiellement par la composition des ventes : la proportion accrue de ventes de maisons individuelles chères a fait monter le prix moyen. La part des appartements parmi les habitations vendues a augmenté en 2017, ce qui pousse à la baisse le prix MLS® moyen, les appartements en copropriété étant souvent moins chers que les maisons individuelles.

Or, la demande accrue d'appartements en copropriété fait monter leur prix : l'Indice des prix des propriétés (IPP) MLS® a augmenté pour les appartements, alors que pour les maisons individuelles il a diminué par rapport à son sommet récent (voir la figure 4).

Après avoir atteint récemment un sommet mensuel de 536 000 $, le prix MLS® moyen s'est replié, mais il devrait tout de même afficher en 2017 une hausse en glissement annuel qui le portera entre 493 900 et 511 300 $. Selon les prévisions, le prix MLS® se situera entre 491 900 et 512 100 $ en 2018 et entre 499 400 et 524 500 $ en 2019.

Figure 4



Nota : Indice de prix MLS® Janvier 2005=100
Source : ACI

Résumé des perspectives provinciales

À l'échelle provinciale, les variables du marché de l'habitation convergent comparativement aux prévisions précédentes. En Colombie-Britannique, les mises en chantier et les ventes MLS® devraient ralentir en 2018 et en 2019, mais demeurer supérieures aux niveaux historiques, tandis que les prix MLS® continueront d'augmenter moins rapidement à mesure que le marché reviendra à l'équilibre. Tout au long de l'horizon prévisionnel, la demande de logements locatifs continuera d'être forte, les taux d'inoccupation demeureront faibles et les loyers moyens augmenteront.

Dans les Prairies, la reprise graduelle de l'économie de l'Alberta et de la Saskatchewan depuis le choc pétrolier commencé en 2014 favorisera vraisemblablement la migration interprovinciale, dont le solde positif soutiendra les marchés de l'habitation. On s'attend à ce que les marchés, qui avantageaient les acheteurs, continuent d'évoluer tranquillement vers l'équilibre en 2018 et en 2019. Cependant, la construction excessive dans de nombreuses RMR des Prairies fera sans doute reculer la construction résidentielle. Grâce à son économie diversifiée, le Manitoba a connu moins de fluctuations économiques importantes que les deux autres provinces, alors que c'est le sort habituellement réservé aux grandes provinces productrices de pétrole quand les prix du pétrole flottent considérablement.

En Ontario, les ventes MLS® et les mises en chantier évolueront à la baisse et les prix monteront au cours de l'horizon prévisionnel, mais moins que dernièrement. La demande sur le marché locatif continuera d'augmenter. La hausse des charges de remboursement hypothécaire, qui est moins favorable à la demande sur les marchés du neuf et de la revente, sera en partie tempérée par la vigueur du marché du travail et l'arrivée d'un grand nombre de migrants.

La forte croissance de l'emploi au Québec stimulera la demande d'habitations en 2018 et en 2019. Ainsi, le resserrement du marché de la revente se poursuivra dans la province, et les prix devraient augmenter. Par ailleurs, le vieillissement de la population continuera de soutenir la construction d'appartements.

Dans l'Atlantique, les mises en chantier, les ventes MLS® et les prix devraient augmenter graduellement au cours de l'horizon prévisionnel, dans un contexte où la croissance économique reposera considérablement sur la faiblesse du dollar et les exportations de la région.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions et scénarios

Les perspectives du secteur canadien de l'habitation, qui laissent entrevoir une stabilité générale de l'activité, sont exposées à certains risques à l'échelle nationale et mondiale. L'évolution des risques depuis nos dernières prévisions a été stable.

Effets globaux

Du point de vue international :

- Au Canada, si les exportations devaient faiblir et les investissements des entreprises se raréfier, la concurrence de l'étranger pourrait s'intensifier. Cela toucherait surtout les provinces qui dépendent de l'exportation.
- Les variables du marché de l'habitation pourraient y gagner si la croissance du PIB réel aux États-Unis, sous l'impulsion d'une confiance accrue des entreprises, conduisait à une accélération de l'investissement. Cela, en revanche, ferait augmenter les exportations nettes, l'emploi et le PIB réel du Canada.

Dette des ménages

Les niveaux élevés de confiance des consommateurs observés récemment montrent que la consommation est soutenue. Une plus grande consommation donnerait un coup de fouet au PIB et aux marchés de l'habitation, mais en augmenterait la vulnérabilité en raison des hauts niveaux d'endettement des Canadiens. L'endettement important des ménages continue de présenter un risque pour l'économie canadienne, car il augmente la vulnérabilité des ménages à un choc relatif à l'économie ou aux taux d'intérêt. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, les ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement, ce qui exercerait des pressions à la baisse sur le niveau d'activité sur le marché de l'habitation.

Surévaluation sur les marchés de l'habitation

Les fondamentaux, comme les revenus et la population, n'arrivent pas à rattraper la forte hausse des prix des logements observée sur les principaux marchés, comme Vancouver, Toronto et les environs. Cela ajoute beaucoup d'incertitude quant à la façon dont le marché de l'habitation va s'ajuster à ces

déséquilibres. Si l'écart entre le prix des logements et le prix correspondant aux facteurs fondamentaux sous-jacents se réduisait de façon plus prononcée et plus rapide que prévu, les prévisions pourraient en souffrir et tomber dans la partie inférieure de la fourchette de prévisions (voir les figures 1, 2 et 3).

Pour refléter le risque que les résultats pour l'économie et le marché de l'habitation soient inférieurs ou supérieurs aux prévisions :

- Dans l'ensemble du Canada, le nombre prévu de mises en chantier d'habitations dans la fourchette large varie de 190 100 à 231 100 en 2017, de 176 000 à 219 200 en 2018 et de 175 600 à 220 400 en 2019.
- Les ventes MLS® pourraient osciller entre 465 500 et 539 700 en 2017, avant de se situer entre 455 000 et 535 000 en 2018 et entre 452 500 et 542 000 en 2019.
- Pour sa part, le prix MLS® moyen pourrait osciller entre 478 900 et 526 300 $ en 2017, entre 477 000 et 527 000 $ en 2018 et entre 482 300 et 541 600 $ en 2019.

Résumé des résultats de la simulation de scénarios

Dans la section qui précède, nous avons analysé plusieurs risques liés aux prévisions contenues dans les Perspectives du marché de l'habitation. Il n'y a pas de doute que ces risques auraient des effets sur nos perspectives s'ils se concrétisaient. Il est toutefois difficile de fournir une estimation fiable de leurs effets pour les raisons suivantes :

1. Ces risques pourraient se concrétiser tous en même temps plutôt qu'un à la fois. En pareilles circonstances, ils pourraient s'aggraver ou s'annuler mutuellement;
2. Si ces risques se concrétisaient, leurs conséquences seraient fonction de leur intensité et de leur durée, deux facteurs qui sont manifestement difficiles à prévoir.

Nous pouvons toutefois évaluer les conditions qui seraient nécessaires pour que ces risques aient des effets importants sur les prévisions. Si ces risques se concrétisaient, ils auraient des répercussions sur le marché de l'habitation en modifiant la situation générale des revenus et de l'emploi. Dans le but de déterminer quelles conditions économiques auraient pour effet de pousser les indicateurs du logement à l'extérieur de leurs fourchettes larges de prévisions figurant dans le texte principal, nous avons soumis notre économie modélisée par ordinateur à différents chocs économiques et financiers. Voici les résultats de cet exercice :

- Une croissance du PIB réel inférieure à 0,2 % et un taux de chômage supérieur à 9,7 % pourraient faire descendre les mises en chantier d'habitations, les ventes MLS® et les prix moyens en deçà de la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions;
- Une croissance du PIB réel supérieure à 3,0 % et un taux de chômage inférieur à 6,1 % pourraient pousser les mises en chantier d'habitations, les ventes MLS® et les prix moyens au-dessus de notre fourchette large des prévisions.

Ces résultats seraient le fruit d'événements économiques majeurs au Canada ou à l'étranger qui influeraient sur l'économie canadienne et le marché de l'habitation.

[5] Comparativement à 2,0 % selon les prévisions consensuelles.

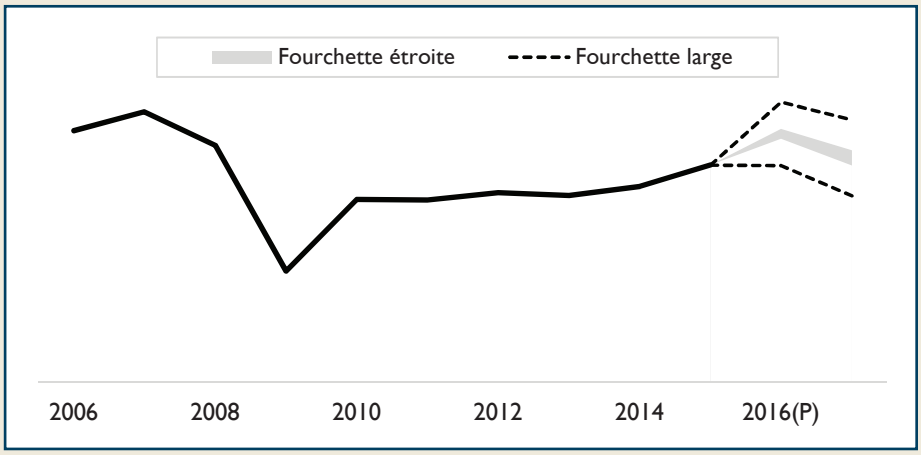
[6] Comparativement à 7,0 % selon les prévisions consensuelles.

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.

Tableau 1 - Résumé des prévisions - Canada

	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	75 515	68 125	74 089	75 900	77 100	66 200	68 400	66 100	68 900
Logements collectifs	113 814	127 410	123 827	128 800	139 400	124 400	136 200	123 200	137 800
Tous types de logements confondus	189 329	195 535	197 916	206 300	214 900	192 200	203 000	192 300	203 800
Marché de la revente									
Ventes MLS®	477 701	503 421	535 219	493 800	511 400	485 600	504 400	484 700	509 900
Prix MLS® moyen ($)	407 393	442 042	490 032	493 900	511 300	491 900	512 100	499 400	524 500
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaire (5 ans) (%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20
Indicateurs économiques									
Population	35 664 652	35 961 311	36 415 721	36 669 000		37 029 000		37 382 000	
Nombre annuel d'emplois	17 802 200	17 946 600	18 079 900	18 385 000		18 637 000		18 856 000	
Migration nette	230 310	210 814	340 331	308 100		269 400		260 600	
Rémunération hebdomadaire moyenne	897	922	940	950		968		987	

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

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).

NOTE : Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus. Ces valeurs sont issues d'une compilation globale des prévisions établies pour les RMR dans chacune des provinces. 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

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017.
(I)=Limite Inférieure (S)=Limite Supérieure

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 AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. 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 http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

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 médias substituts, 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 http://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 http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

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

©2017, 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

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

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.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailimh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement; *et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

61502_2017_B02