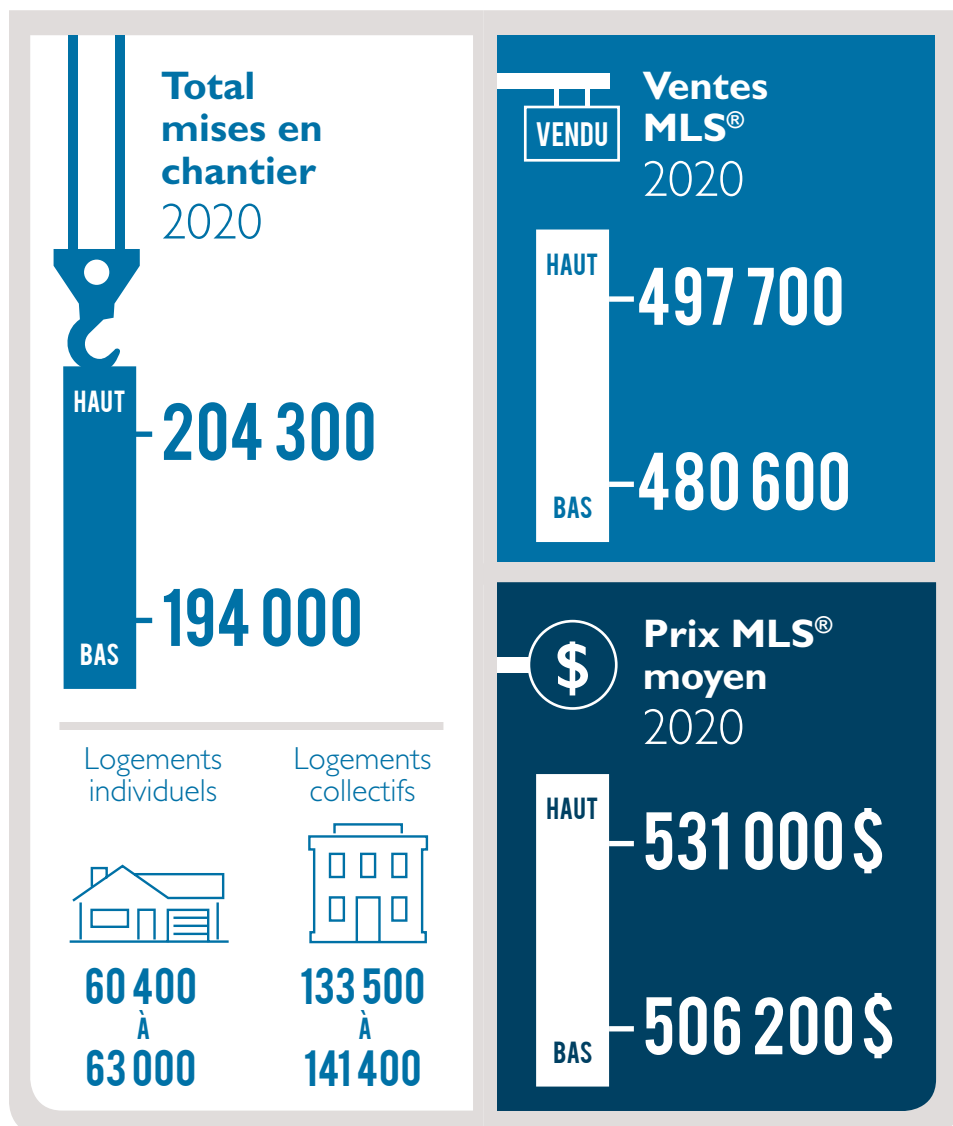


## PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Canada



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2019<sup>1</sup>

**L'activité sur le marché de l'habitation devrait reprendre de la vigueur après avoir diminué en 2018 et 2019.**

« Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations en 2020 et 2021 se stabiliseront à des niveaux conformes aux moyennes à long terme. Cela fera suite à deux années de baisse par rapport aux niveaux élevés de 2017. Sur le marché de la revente, les transactions et les prix devraient se remettre entièrement des baisses récentes, grâce au soutien de la croissance du revenu et de la population. »

**Bob Dugan**  
Économiste en chef

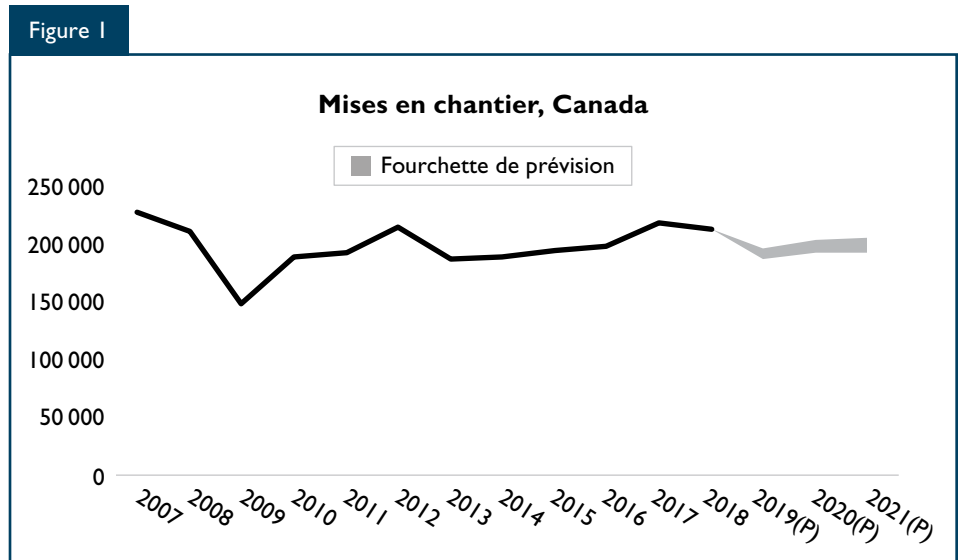
<sup>1</sup> Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 12 septembre 2019.

## Faits saillants

- La conjoncture économique et démographique globale restera favorable au marché de l'habitation durant la période de prévision, ce qui mettra fin aux baisses des mises en chantier, des ventes et des prix moyens qui ont suivi les sommets de 2016 et 2017.
- Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier d'habitations accusera sa deuxième diminution annuelle d'affilée en 2019, puis se stabilisera en 2020 et 2021. Il devrait, d'ici la fin de 2021, s'approcher de sa moyenne de 1985 à 2018<sup>2</sup>.
- Sur le marché des logements existants, le nombre de reventes en 2019 restera près de son niveau de 2018, tandis que le prix moyen devrait se replier. En 2020 toutefois, les ventes et les prix commenceront à se redresser, ce qui compensera les baisses récentes.

### Les mises en chantier d'habitations en 2020 et 2021 se stabiliseront à des niveaux conformes à la moyenne historique

Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier d'habitations accusera sa deuxième diminution annuelle d'affilée en 2019, puis se stabilisera en 2020 et 2021. Il devrait, d'ici la fin de 2021<sup>3</sup>, s'approcher de sa moyenne de 1985 à 2018 et rester bien en dessous du sommet de 2017 –



Source: SCHL, (P) Prévisions par la SCHL

le plus élevé en 10 ans. Son évolution reflétera les tendances économiques et démographiques opposées qui s'équilibreront. Plus particulièrement, la croissance du PIB<sup>4</sup> devrait s'essouffler en 2019, mais reprendre en 2020 et 2021 à des niveaux égalant ou dépassant son taux potentiel. Cependant, l'effet de soutien que l'amélioration attendue de l'activité économique et des revenus aura sur la construction résidentielle sera atténué par le ralentissement prévu de la formation de ménages durant la période de prévision. Les taux hypothécaires devraient augmenter sur cet horizon, mais leur hausse sera graduelle et leurs niveaux demeureront faibles. Ainsi, leur effet sur nos perspectives du marché de l'habitation est négligeable.

Les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs devraient diminuer en 2019, pour

ensuite essentiellement se stabiliser en 2020 et 2021. En conséquence, elles demeureront inférieures aux sommets récents atteints en 2017 (pour les maisons individuelles) et en 2018 (pour les logements collectifs)<sup>5</sup>.

### Les ventes prendront la vigueur en 2020 et 2021, ce qui compensera les récentes baisses annuelles

En 2019, les ventes de logements existants devraient rester près de leur niveau de 2018, en dessous du sommet historique de 2016<sup>6</sup>. En revanche, elles se redresseront en 2020 et 2021 et leur hausse compensera, d'ici la fin de la période à l'étude, les baisses observées depuis 2016. Ces prévisions sont conformes à la croissance attendue du revenu disponible des ménages.

<sup>2</sup> Pour consulter les rapports *Perspectives du marché de l'habitation* des RMR, cliquez sur ce lien : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/housing-market-outlook-highlights>.

<sup>3</sup> Pour la période de 1985 à 2018, le nombre annuel moyen de mises en chantier d'habitations s'élève à 186 239.

<sup>4</sup> La croissance du PIB devrait atteindre tout au plus 1,5 % en 2019, après s'être élevée à 1,9 % en 2018. Elle devrait se rétablir en 2020 et 2021, années où elle se chiffrera respectivement à 2,0 % et à 1,9 %.

<sup>5</sup> En 2017, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a été de 76 843. En 2018, les constructeurs ont coulé les fondations de 146 903 logements collectifs.

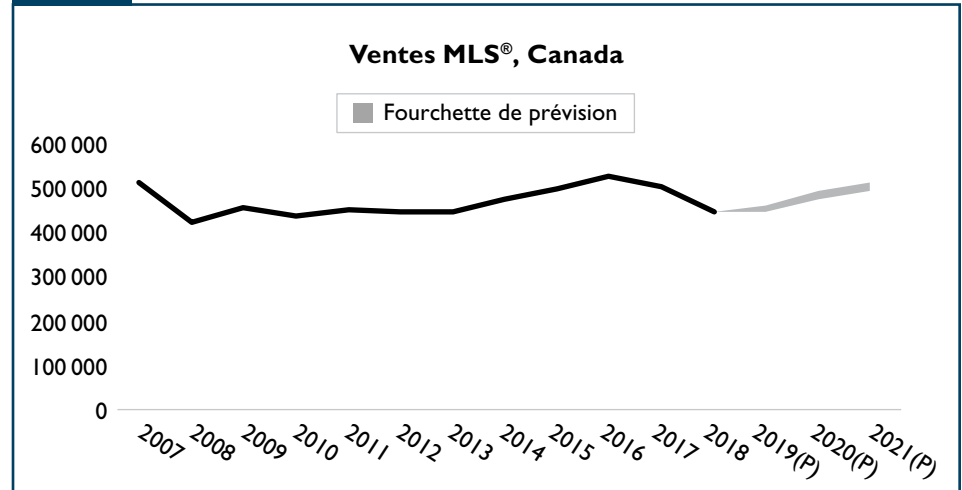
<sup>6</sup> Il y a eu 533 000 ventes MLS® en 2016.

## La récente modération de la croissance des prix s'inversera d'ici la fin de 2021

En 2019, le prix MLS® moyen devrait se replier pour une deuxième année de suite en regard du sommet récent, enregistré en 2017<sup>7</sup>. Il devrait toutefois augmenter de nouveau en 2020 et 2021, ce qui fera monter le prix moyen au-dessus de son niveau de 2017 avant la fin de la période de prévision. L'évolution des prix devrait ainsi refléter la croissance du revenu disponible des ménages et les taux de formation de ménages – deux facteurs qui continueront d'alimenter la progression des prix même s'ils n'égalent pas leurs niveaux relativement élevés des dernières années.

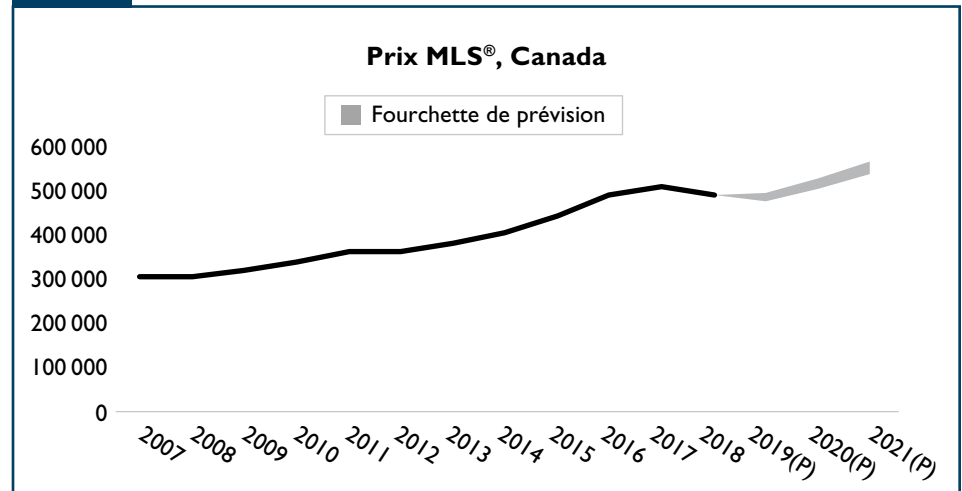
En Colombie-Britannique, la conjoncture économique et démographique favorable durant la période à l'étude se traduira par une hausse relativement forte des mises en chantier d'habitations dans cette province, par rapport aux autres régions. En Ontario et dans les Prairies, les mises en chantier augmenteront, mais moins que durant les dernières années. Au Québec et dans la région de l'Atlantique, les mises en chantier devraient tendre à la baisse sur l'horizon prévisionnel, sous l'effet de la modération des conditions démographiques. Sur le marché de la revente, les perspectives de croissance des ventes en 2020 et 2021 sont plutôt fortes pour l'Ontario et la Colombie-Britannique, en regard des autres régions. Ces prévisions sont conformes à la croissance du revenu réel disponible dans ces provinces, qui devrait

Figure 2



Source: ACI, (P) Prévisions par la SCHL

Figure 3



Source: ACI, (P) Prévisions par la SCHL

dépasser la moyenne nationale durant cette période. C'est aussi en Ontario que la croissance des prix sera la plus élevée en 2020 et 2021. Le Québec enregistrera lui aussi des hausses de prix relativement fortes durant ces deux années. En Colombie-Britannique, le taux de croissance des prix devrait connaître une modeste reprise en 2020, après avoir diminué

en 2019, mais il se hissera en 2021 au deuxième rang des taux les plus élevés, derrière celui de l'Ontario. Quant aux autres régions du Canada, elles connaîtront généralement une modeste hausse des prix par comparaison à l'Ontario, au Québec et à la Colombie-Britannique durant la période à l'étude.

<sup>7</sup> Le prix MLS® moyen en 2017 s'est élevé à 511 830 \$.

Selon les mesures récentes de la surévaluation dans les grands marchés que sont Vancouver et Toronto et dans leurs marchés avoisinants, le degré de vulnérabilité<sup>8</sup> globale diminue, car les prix se rapprochent graduellement des facteurs fondamentaux depuis quelques trimestres. Les perspectives actuelles d'une croissance renouvelée des prix des logements durant la période de prévision ne signifient pas que les mesures de la surévaluation ou de l'accélération des prix vont nécessairement se détériorer,

car il se peut que la croissance des facteurs fondamentaux soit suffisante pour soutenir une activité et une croissance des prix plus prononcées sur le marché de la revente.

Parmi les risques auxquels nos perspectives sont exposées, nous continuons de percevoir des vulnérabilités liées aux tensions commerciales internationales. Ces tensions ont continué de s'intensifier et de miner la confiance des entreprises et des investisseurs, ce qui refroidit la conjoncture économique et accroît le risque

d'un ralentissement de l'activité dans l'économie et le marché de l'habitation. En outre, l'endettement élevé des ménages demeure un facteur de vulnérabilité, car il augmente le risque d'instabilité tant pour l'économie que pour le marché de l'habitation. Par exemple, si les taux d'intérêt ou les taux de chômage devaient augmenter plus que prévu, les ménages très endettés pourraient faire face à des contraintes budgétaires encore plus grandes, ce qui exercerait des pressions à la baisse sur l'économie et le marché de l'habitation.

---

<sup>8</sup> Les rapports *Évaluation du marché de l'habitation* sont disponibles ici : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/housing-market-assessment>.

Pour consulter les rapports Perspectives du marché de l'habitation des régions et des RMR, cliquez sur ce lien : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/housing-market-outlook-highlights>

**Tableau 1 - Résumé des prévisions, Canada**

	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
<b>Marché du neuf</b>									
<b>Mises en chantier</b>									
<i>Logements individuels</i>	74 089	76 843	65 940	58 400	60 700	60 400	63 000	60 500	63 100
<i>Logements collectifs</i>	123 827	142 920	146 903	130 100	135 300	133 500	141 400	134 500	145 600
<i>Tous types de logements confondus</i>	197 916	219 763	212 843	188 500	196 000	194 000	204 300	192 900	206 300
<b>Marché de la revente</b>									
<i>Ventes MLS®</i>	533 353	507 530	452 189	453 000	467 800	480 600	497 700	498 500	519 100
<i>Prix MLS® moyen (\$)</i>	491 882	511 830	490 554	479 300	497 200	506 200	531 000	539 800	569 600
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Taux hypothécaire (5 ans) (%)</i>	4,66	4,78	5,27	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,60
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Population</i>	36 135 765	36 590 007	37 119 143	37 592 000		37 949 000		38 305 000	
<i>Nombre annuel d'emplois</i>	18 079 900	18 416 400	18 657 500	19 095 000		19 202 000		19 272 000	
<i>Revenu personnel disponible réel (%)</i>	-0,6 %	3,9 %	2,1 %	2,3 %		2,4 %		2,0 %	

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

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (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 - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2019-2021).

**Tableau 2 - Résumé des prévisions, Colombie Britannique**

	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
<b>Marché du neuf</b>									
<b>Mises en chantier</b>									
<i>Logements individuels</i>	12 278	12 346	11 163	9 500	10 100	9 800	10 800	10 100	11 300
<i>Logements collectifs</i>	29 565	31 318	29 694	29 800	32 200	30 900	33 900	31 800	35 600
<i>Tous types de logements confondus</i>	41 843	43 700	40 900	39 300	42 300	40 700	44 700	41 900	46 900
<b>Marché de la revente</b>									
<i>Ventes MLS®</i>	112 211	103 758	78 346	62 000	68 800	74 600	84 400	79 800	90 800
<i>Prix MLS® moyen (\$)</i>	691 120	709 601	712 504	656 600	723 400	675 100	749 500	718 400	801 600
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Taux hypothécaire (5 ans) (%)</i>	4,66	4,78	5,27	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,60
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Population</i>	4 881 391	4 945 559	5 016 322	5 085 000		5 138 000		5 191 000	
<i>Nombre annuel d'emplois</i>	2 379 500	2 466 800	2 493 600	2 565 000		2 577 000		2 588 000	
<i>Revenu personnel disponible réel (%)</i>	2,9 %	5,8 %	2,3 %	2,9 %		2,7 %		2,2 %	

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

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (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 - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2019-2021).

**Tableau 3 - Résumé des prévisions, Alberta**

	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
<b>Marché du neuf</b>									
<b>Mises en chantier</b>									
<i>Logements individuels</i>	11 421	13 951	11 664	9 400	10 400	10 100	11 400	10 600	11 700
<i>Logements collectifs</i>	13 112	15 506	14 421	12 300	13 600	13 200	14 900	13 900	15 400
<i>Tous types de logements confondus</i>	24 533	29 457	26 085	21 700	24 000	23 300	26 300	24 500	27 100
<b>Marché de la revente</b>									
<i>Ventes MLS®</i>	54 938	57 324	53 182	50 200	54 600	52 300	56 900	54 000	58 800
<i>Prix MLS® moyen (\$)</i>	396 218	397 872	387 453	372 400	375 800	379 700	383 400	392 700	397 300
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Taux hypothécaire (5 ans) (%)</i>	4,66	4,78	5,27	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,60
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Population</i>	4 210 052	4 262 642	4 330 206	4 419 000		4 503 000		4 586 000	
<i>Nombre annuel d'emplois</i>	2 263 800	2 286 900	2 330 700	2 363 000		2 385 000		2 405 000	
<i>Revenu personnel disponible réel (%)</i>	-11,7 %	1,3 %	1,8 %	0,7 %		2,1 %		2,4 %	

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

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (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 - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2019-2021).

Tableau 4 - Résumé des prévisions, Saskatchewan

	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
<b>Marché du neuf</b>									
<b>Mises en chantier</b>									
<i>Logements individuels</i>	2 768	2 629	1 778	900	1 200	1 300	1 600	1 400	1 700
<i>Logements collectifs</i>	2 007	2 275	1 832	1 200	1 300	1 700	2 000	1 800	2 400
<i>Tous types de logements confondus</i>	4 775	4 904	3 610	2 100	2 500	3 000	3 600	3 200	4 100
<b>Marché de la revente</b>									
<i>Ventes MLS®</i>	11 344	11 062	10 282	10 400	10 600	10 800	11 200	11 100	11 700
<i>Prix MLS® moyen (\$)</i>	300 312	293 999	286 713	273 700	279 700	275 100	283 900	287 100	296 500
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Taux hypothécaire (5 ans) (%)</i>	4,66	4,78	5,27	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,60
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Population</i>	1 140 773	1 155 034	1 165 903	1 178 000		1 187 000		1 197 000	
<i>Nombre annuel d'emplois</i>	568 500	567 600	570 000	580 000		581 000		582 000	
<i>Revenu personnel disponible réel (%)</i>	-2,7 %	1,2 %	0,9 %	2,7 %		2,3 %		1,7 %	

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

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (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 - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2019-2021).



**Tableau 5 - Résumé des prévisions, Manitoba**

	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
<b>Marché du neuf</b>									
<b>Mises en chantier</b>									
<i>Logements individuels</i>	2 704	3 389	2 966	2 600	2 800	2 700	3 000	2 600	3 000
<i>Logements collectifs</i>	2 615	4 112	4 410	3 700	4 000	3 700	4 100	3 700	4 200
<i>Tous types de logements confondus</i>	5 319	7 501	7 376	6 300	6 800	6 400	7 100	6 300	7 200
<b>Marché de la revente</b>									
<i>Ventes MLS®</i>	14 511	14 397	13 542	13 900	14 200	13 900	14 400	14 000	14 700
<i>Prix MLS® moyen (\$)</i>	277 736	287 572	291 474	293 700	298 200	302 700	307 700	319 200	324 600
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Taux hypothécaire (5 ans) (%)</i>	4,66	4,78	5,27	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,60
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Population</i>	1 320 057	1 340 776	1 356 836	1 374 000		1 388 000		1 401 000	
<i>Nombre annuel d'emplois</i>	633 600	644 100	647 700	661 000		664 000		668 000	
<i>Revenu personnel disponible réel (%)</i>	0,1 %	4,2 %	2,6 %	3,4 %		2,5 %		2,0 %	

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

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (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 - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2019-2021).

**Tableau 6 - Résumé des prévisions, Ontario**

	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
<b>Marché du neuf</b>									
<b>Mises en chantier</b>									
<i>Logements individuels</i>	30 079	29 713	23 786	18 800	19 400	19 700	20 900	19 900	22 400
<i>Logements collectifs</i>	44 873	49 410	54 956	43 800	45 300	46 500	48 900	45 900	52 300
<i>Tous types de logements confondus</i>	74 952	79 123	78 742	62 600	64 700	66 200	69 800	65 800	74 700
<b>Marché de la revente</b>									
<i>Ventes MLS®</i>	237 898	213 358	184 853	195 800	199 300	204 200	213 800	207 200	222 800
<i>Prix MLS® moyen (\$)</i>	541 282	593 027	576 864	582 200	595 000	614 000	633 700	659 200	682 800
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Taux hypothécaire (5 ans) (%)</i>	4,66	4,78	5,27	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,60
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Population</i>	13 945 524	14 153 806	14 411 424	14 600 000		14 733 000		14 867 000	
<i>Nombre annuel d'emplois</i>	6 999 600	7 128 000	7 242 400	7 442 000		7 492 000		7 520 000	
<i>Revenu personnel disponible réel (%)</i>	1,0 %	3,4 %	1,9 %	3,6 %		2,5 %		2,0 %	

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

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (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 - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2019-2021).

Tableau 7 - Résumé des prévisions, Québec

	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
<b>Marché du neuf</b>									
<b>Mises en chantier</b>									
<i>Logements individuels</i>	10 737	10 711	10 060	9 800	10 300	9 100	10 000	8 600	9 700
<i>Logements collectifs</i>	28 198	35 784	36 814	39 200	40 900	36 300	38 700	34 600	37 800
<i>Tous types de logements confondus</i>	38 935	46 495	46 874	49 000	51 200	45 400	48 700	43 200	47 500
<b>Marché de la revente</b>									
<i>Ventes Centris®</i>	78 139	82 539	86 505	91 200	94 100	91 500	96 500	93 000	99 000
<i>Prix Centris® moyen (\$)</i>	279 444	292 513	304 703	320 900	326 900	341 000	348 000	360 500	368 500
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Taux hypothécaire (5 ans) (%)</i>	4,66	4,78	5,27	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,60
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Population</i>	8 249 071	8 329 664	8 421 698	8 508 000		8 568 000		8 627 000	
<i>Nombre annuel d'emplois</i>	4 133 100	4 223 300	4 262 200	4 347 000		4 367 000		4 376 000	
<i>Revenu personnel disponible réel (%)</i>	1,9 %	3,4 %	1,2 %	2,6 %		2,3 %		1,9 %	

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

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (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 - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. Centris®. SCHL Prévisions(2019-2021).

Tableau 8 - Résumé des prévisions, Nouveau-Brunswick

	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
<b>Marché du neuf</b>									
<b>Mises en chantier</b>									
<i>Logements individuels</i>	1 033	1 180	1 155	1 100	1 350	900	1 000	850	1 050
<i>Logements collectifs</i>	805	1 144	1 173	1 100	1 350	900	1 000	850	1 050
<i>Tous types de logements confondus</i>	1 838	2 325	2 329	2 200	2 700	1 800	2 000	1 700	2 100
<b>Marché de la revente</b>									
<i>Ventes MLS®</i>	7 915	8 384	8 508	8 700	9 000	9 100	9 400	9 300	9 600
<i>Prix MLS® moyen (\$)</i>	160 684	165 064	174 405	174 000	177 000	176 500	179 500	180 000	185 000
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Taux hypothécaire (5 ans) (%)</i>	4,66	4,78	5,27	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,60
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Population</i>	764 878	768 212	772 238	776 000		777 000		778 000	
<i>Nombre annuel d'emplois</i>	351 500	352 900	353 800	358 000		359 000		359 000	
<i>Revenu personnel disponible réel (%)</i>	1,8 %	1,3 %	0,4 %	2,5 %		1,5 %		0,9 %	

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

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (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 - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2019-2021).

**Tableau 9 - Résumé des prévisions, Nouvelle-Écosse**

	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
<b>Marché du neuf</b>									
<b>Mises en chantier</b>									
<i>Logements individuels</i>	1 656	1 470	2 027	1 600	1 850	1 525	1 750	1 400	1 700
<i>Logements collectifs</i>	2 111	2 514	2 759	2 400	2 750	2 300	2 550	2 100	2 525
<i>Tous types de logements confondus</i>	3 767	3 984	4 786	4 000	4 600	3 825	4 300	3 500	4 225
<b>Marché de la revente</b>									
<i>Ventes MLS®</i>	10 147	10 613	11 175	11 300	11 500	11 800	12 000	12 100	12 300
<i>Prix MLS® moyen (\$)</i>	222 716	231 491	237 727	245 000	249 000	247 500	252 500	252 500	258 500
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Taux hypothécaire (5 ans) (%)</i>	4,66	4,78	5,27	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,60
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Population</i>	946 103	954 374	964 693	971 000		974 000		976 000	
<i>Nombre annuel d'emplois</i>	446 200	449 000	455 900	468 000		469 000		468 000	
<i>Revenu personnel disponible réel (%)</i>	-0,3 %	2,1 %	0,9 %	2,4 %		1,7 %		1,2 %	

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

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (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 - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2019-2021).

Tableau 10 - Résumé des prévisions, Île-du-Prince-Édouard

	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
<b>Marché du neuf</b>									
<b>Mises en chantier</b>									
<i>Logements individuels</i>	305	549	562	800	1 000	400	500	325	400
<i>Logements collectifs</i>	251	362	527	500	700	325	400	275	325
<i>Tous types de logements confondus</i>	556	912	1 090	1 300	1 700	725	900	600	725
<b>Marché de la revente</b>									
<i>Ventes MLS®</i>	2 075	2 165	2 067	1 800	2 000	1 850	2 050	1 800	2 100
<i>Prix MLS® moyen (\$)</i>	180 023	202 728	211 839	209 500	213 500	210 000	217 500	218 000	228 000
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Taux hypothécaire (5 ans) (%)</i>	4,66	4,78	5,27	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,60
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Population</i>	147 948	151 477	154 750	157 000		159 000		160 000	
<i>Nombre annuel d'emplois</i>	71 500	73 700	76 000	77 000		77 000		77 000	
<i>Revenu personnel disponible réel (%)</i>	4,1 %	4,0 %	1,6 %	3,2 %		2,3 %		1,8 %	

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

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (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 - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2019-2021).

Tableau 11 - Résumé des prévisions, Terre-Neuve-et-Labrador

	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
<b>Marché du neuf</b>									
<b>Mises en chantier</b>									
<i>Logements individuels</i>	1 108	905	779	450	550	350	500	250	525
<i>Logements collectifs</i>	290	495	317	200	250	150	200	100	225
<i>Tous types de logements confondus</i>	1 398	1 400	1 096	650	800	500	700	350	750
<b>Marché de la revente</b>									
<i>Ventes MLS®</i>	4 175	3 930	3 729	3 500	3 900	3 600	3 800	3 700	3 900
<i>Prix MLS® moyen (\$)</i>	258 706	252 401	249 190	240 000	244 000	241 000	247 000	246 000	252 000
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Taux hypothécaire (5 ans) (%)</i>	4,66	4,78	5,27	5,20	5,30	5,40	5,50	5,60	5,60
<b>Indicateurs économiques</b>									
<i>Population</i>	529 968	528 463	525 073	524 000		523 000		522 000	
<i>Nombre annuel d'emplois</i>	232 600	224 100	225 300	233 000		231 000		229 000	
<i>Revenu personnel disponible réel (%)</i>	-3,3 %	-0,5 %	-0,4 %	3,0 %		0,6 %		0,3 %	

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

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (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 - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2019-2021).

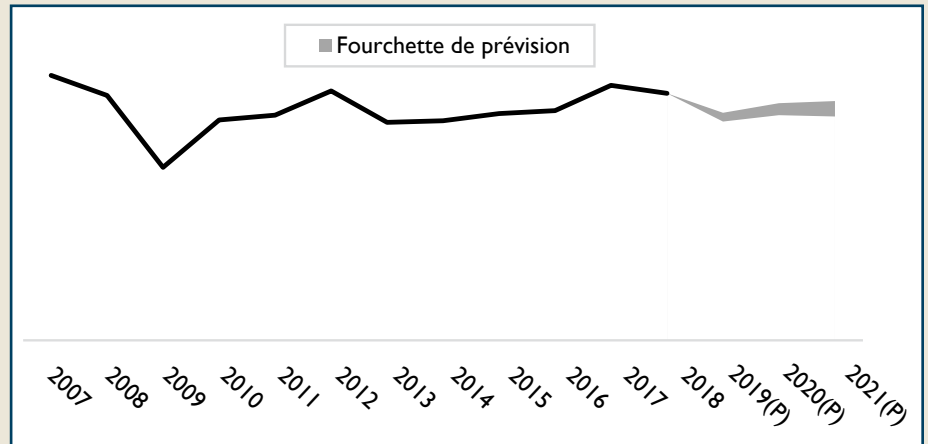
## Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

Des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation sont incluses dans cette édition du *Perspectives du marché de l'habitation*. Cependant, 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.

L'utilisation d'une fourchette vise à donner 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. La fourchette 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.



\* 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.



## 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.

### Types d'unités

#### 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.

### Marché visé

#### Mise en chantier de logement en propriété absolue :

Début de la construction d'un logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

#### Mise en chantier de logement en copropriété :

Début de la construction d'un logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartient à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

#### Mise en chantier de logement locatif :

Début de la construction d'un logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

#### 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 À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE 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 [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) 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, 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.

© 2019, 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 de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse [centre\\_du\\_savoir\\_logement@schl.ca](mailto:centre_du_savoir_logement@schl.ca). Veuillez fournir les renseignements suivants : 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

## LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

*Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.*

- 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 du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

## TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

## Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site [schl.ca/marchedelhabitation](http://schl.ca/marchedelhabitation)

## PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

*Les données sur l'habitation comme vous les voulez.*

- ✓ Guichet unique
- ✓ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✓ Données par quartier

[schl.ca/portailmh](http://schl.ca/portailmh)

## POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

*Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.*

**Créez votre compte maSCHL  
aujourd'hui!**

## L'Observateur du logement au Canada

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

- Analyses et données;
- Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

[www.schl.ca/observateur](http://www.schl.ca/observateur)

