

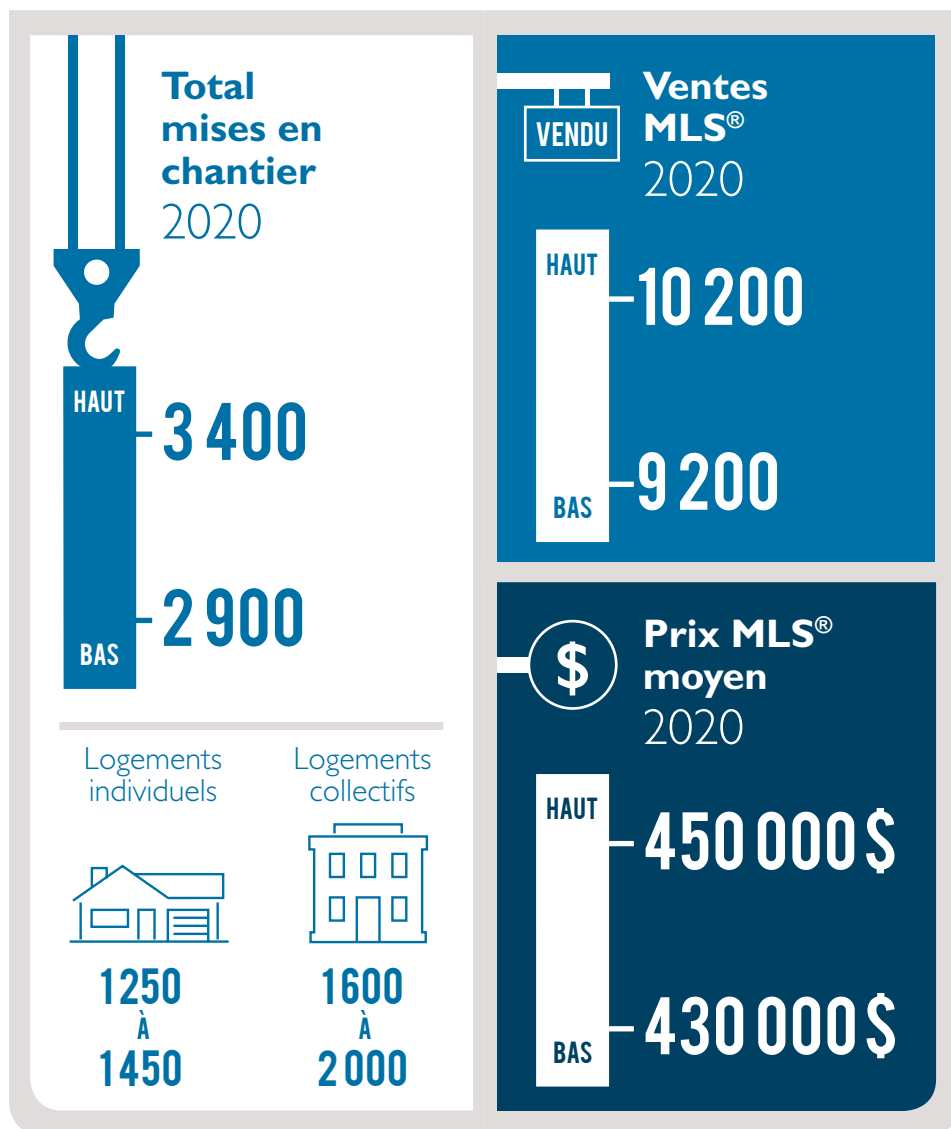
# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de London



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

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



**L'activité devrait rester élevée sur le marché de l'habitation en 2020.**

« Durant notre période de prévision, la baisse de la construction de logements collectifs se traduira par une diminution du nombre total de mises en chantier d'habitations. Les ventes de logements devraient se stabiliser, car le marché de la revente sera soutenu par les facteurs fondamentaux. »

**Andrew Scott**  
Analyste principal, Économie

<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

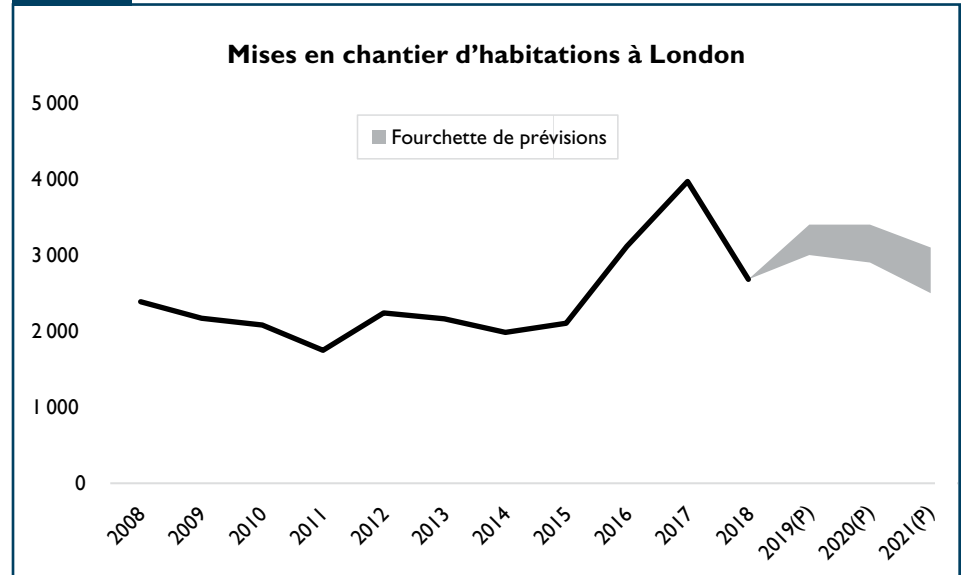
- L'an prochain, la baisse des mises en chantier de logements collectifs sera atténuée par la hausse des mises en chantier de maisons individuelles.
- Les ventes d'habitations existantes resteront au-dessus de la moyenne, mais elles seront inférieures au sommet récent enregistré en 2017.
- Le taux d'inoccupation<sup>2</sup> des logements locatifs demeurera relativement stable.

## Les mises en chantier d'habitations tendront à la baisse en 2020 et 2021

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London, les mises en chantier d'habitations devraient terminer l'année 2019 en forte hausse par rapport à 2018. En 2020, la construction de logements collectifs n'égalera sans doute pas son niveau de 2019, mais la hausse d'activité prévue du côté des maisons individuelles devrait maintenir le nombre total de mises en chantier d'habitations à un niveau stable. En 2021, le ralentissement de la croissance économique et démographique et le choix accru offert sur le marché de la revente vont probablement faire diminuer la demande de logements neufs.

Les mises en chantier d'appartements joueront un rôle moindre durant les deux prochaines années, mais resteront tout de même importantes. Jusqu'à présent cette année, les constructeurs ont fortement réagi à la faiblesse persistante du taux d'inoccupation. Les nombreux immeubles inachevés qu'ils ont mis

Figure 1



Source : SCHL  
(P) : Prévisions

en chantier continueront de mobiliser leurs ressources, ce qui limitera leur capacité d'entreprendre de nouveaux projets d'ensembles, surtout en 2021.

Après deux années de baisse, les mises en chantier de maisons individuelles devraient s'accroître l'an prochain. La progression soutenue du revenu et la confiance constante des consommateurs favoriseront la construction de logements avec entrée privée au niveau du sol en 2020. À l'heure actuelle, les constructeurs orientent la demande vers les logements invendus et bâtiront plus d'habitations en 2020, année où la demande devrait augmenter. Le récent ralentissement a allégé les contraintes liées à l'offre de terrains pouvant accueillir des maisons individuelles, d'où la probabilité d'une capacité accrue de mettre de nouvelles maisons en chantier. Toute reprise de l'activité sera toutefois limitée par les prix

élevés et la légère hausse des coûts d'emprunt. Il se peut aussi que cette reprise attendue des mises en chantier de logements avec entrée privée au niveau du sol se manifeste davantage dans le segment des maisons en rangée. En effet, les préférences et les contraintes budgétaires des acheteurs favoriseront la demande de ce type de logement.

Les risques de baisse et de hausse liés à nos prévisions des mises en chantier d'habitations s'équilibrent. Une migration plus faible que prévu ou des coûts de construction supérieurs aux attentes pourraient faire descendre les mises en chantier en dessous des niveaux projetés. En revanche, une migration accrue provenant des marchés où les logements sont relativement chers et une offre moindre sur le marché de la revente pourraient faire monter le nombre de mises en chantier au-dessus de nos prévisions.

<sup>2</sup> Dans les immeubles d'appartements comptant au moins trois unités construites expressément pour le marché locatif.

## Le nombre de reventes demeurera stable

Les ventes de logements existants dans la RMR de London ont pris de la vigueur en 2019, la baisse des coûts d'emprunt et l'accélération de la croissance des revenus ayant stimulé la demande. Après avoir connu une période de changement en 2018, les reventes devraient rester stables en 2020, puis accuser une légère baisse en 2021. Les perspectives économiques plutôt tièdes dans la RMR de London n'annoncent pas de revirement marqué du niveau des reventes. Les ventes de logements seront contenues par la modeste hausse des taux hypothécaires, à une période où la croissance démographique chez les accédants à la propriété sera un moteur important.

Le prix MLS® moyen des logements existants dans la RMR de London continuera de croître, mais plus lentement qu'en 2019. La progression des prix des habitations sera limitée par la hausse des nouvelles inscriptions. Le nombre d'inscriptions courantes est faible à l'heure actuelle, ce qui fait monter les prix. Cependant, la stabilité relative des ventes de logements existants qui est prévue permettra aux inscriptions de s'accumuler durant les deux prochaines années.

Globalement, la forte augmentation de la population, la modeste croissance de l'emploi et la progression des revenus continueront de se traduire par une activité relativement élevée sur le marché de l'habitation. Ces mêmes facteurs pourraient aussi donner lieu à une activité supérieure aux prévisions. Par contre, si l'économie mondiale devait s'assombrir ou si les taux d'intérêt devaient augmenter plus rapidement que prévu, les ventes et les prix sur le marché des logements existants pourraient être inférieurs à nos prévisions.

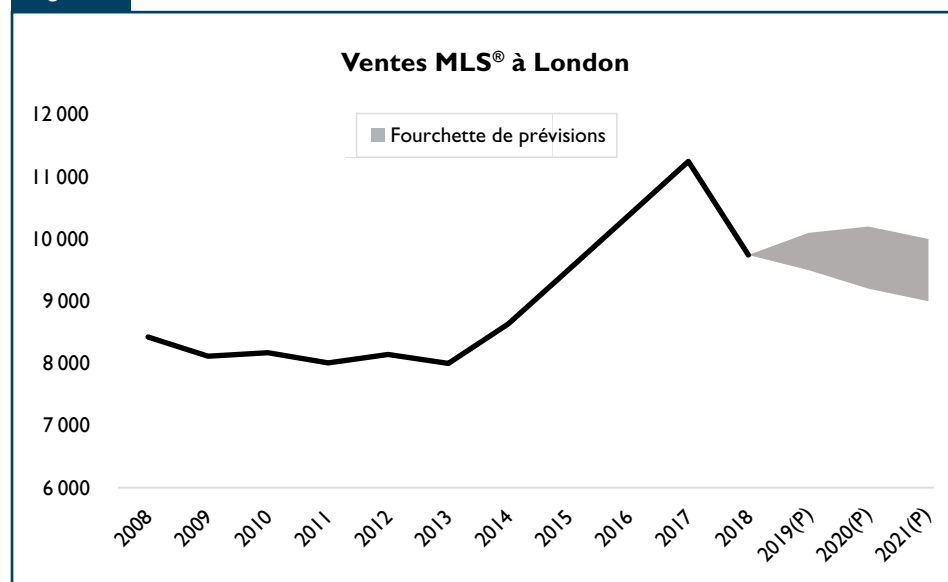
## Les logements nouvellement achevés atténueront les pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation

Les facteurs qui influenceront le taux d'inoccupation auront semblé-t-il un effet équilibré. La croissance démographique, alimentée par la migration, devrait se maintenir même si elle ralentira par rapport aux dernières années. Le nombre accru d'étudiants admis dans les établissements postsecondaires locaux fera aussi augmenter la demande de logements locatifs. Cette hausse prévue de la demande devrait être absorbée par l'offre croissante de logements locatifs. En effet, le nombre d'appartements locatifs en construction continue de grossir, de sorte qu'un nombre accru d'unités sera achevé dans les deux prochaines années.

## Ralentissement de la croissance économique attendu chez les principaux partenaires commerciaux

L'incertitude causée par les conflits commerciaux et par l'affaiblissement des intentions d'investissement limitera la croissance du secteur de la production de biens dans la RMR de London. Le secteur manufacturier dans la région de London continuera probablement d'alimenter quelque peu la croissance de l'emploi étant donné les investissements annoncés dans les sous-secteurs de la défense et de la transformation d'aliments. Vu la réduction des dépenses annoncée dans le budget 2019 du gouvernement provincial, l'emploi sera probablement stationnaire dans les secteurs importants de la santé et de l'éducation à London.

Figure 2



Sources : ACI et SCHL  
(P) : Prévisions

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>

Résumé des prévisions RMR de London Automne 2019									
	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>									
Logements individuels	1 425	1 840	1 415	1 150	1 250	1 250	1 450	1 200	1 500
Logements collectifs	1 691	2 127	1 264	1 850	2 150	1 600	2 000	1 200	1 700
Tous types de logements confondus	3 116	3 967	2 679	3 000	3 400	2 900	3 400	2 500	3 100
<b>Marché de la revente</b>									
Ventes MLS®	10 374	11 247	9 742	9 500	10 100	9 200	10 200	9 000	10 000
Prix MLS® moyen (\$)	279 867	329 765	369 086	405 000	415 000	430 000	450 000	440 000	470 000
<b>Indicateurs économiques</b>									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,66	4,78	5,27	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2016	2017	2018	2019(P)	2020(P)	2021(P)
<b>Marché locatif</b>						
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,1	1,8	2,1	2,2	2,3	2,5
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 002	1 041	1 087	1 130	1 160	1 180
<b>Indicateurs économiques</b>						
Population	508 988	520 409	532 984	542 000	549 000	556 000
Nombre annuel d'emplois	245 900	245 800	252 900	248 000	252 000	253 000

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 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).

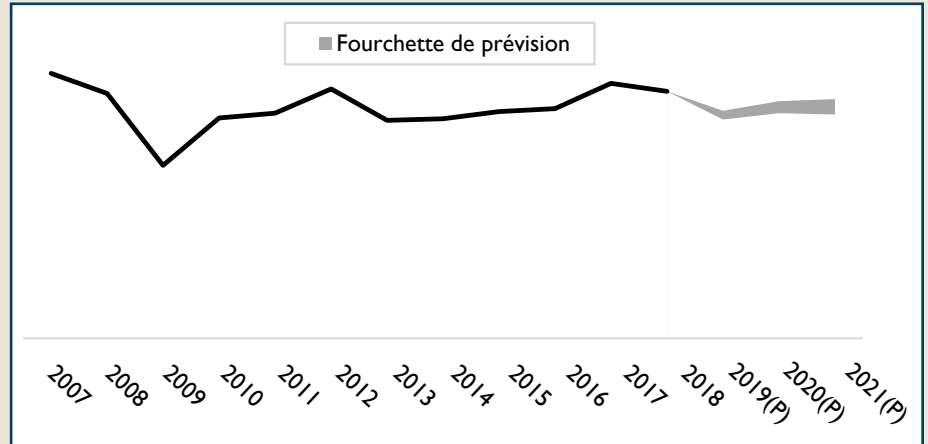
## Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

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)

