

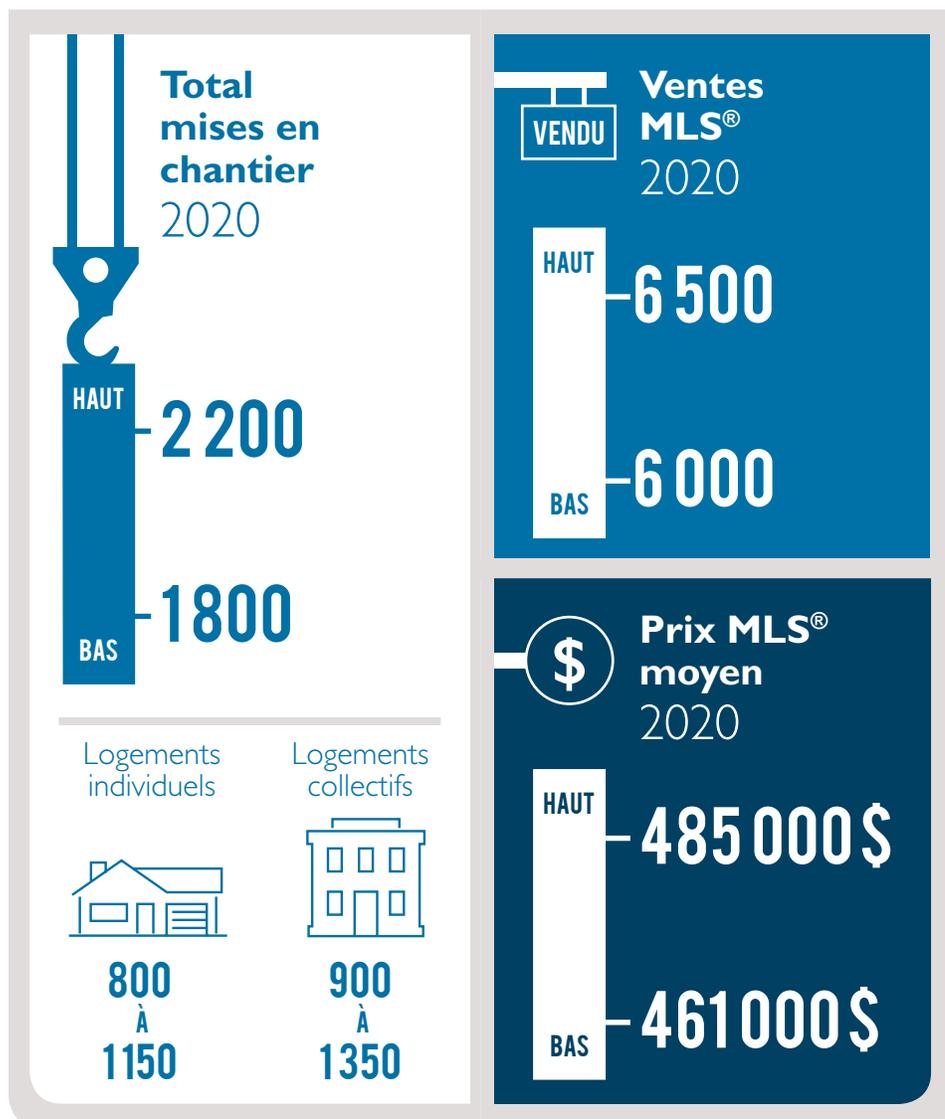
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de St. Catharines-Niagara



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2019¹



L'activité sur le marché de l'habitation correspondra davantage aux facteurs fondamentaux.

« Au cours de la période visée par les prévisions, le rythme des mises en chantier d'habitations diminuera légèrement par rapport au niveau élevé observé en 2019. Sur le marché de la revente, les ventes et les prix augmenteront. »

Inna Breidburg
Analyste principale, Économie

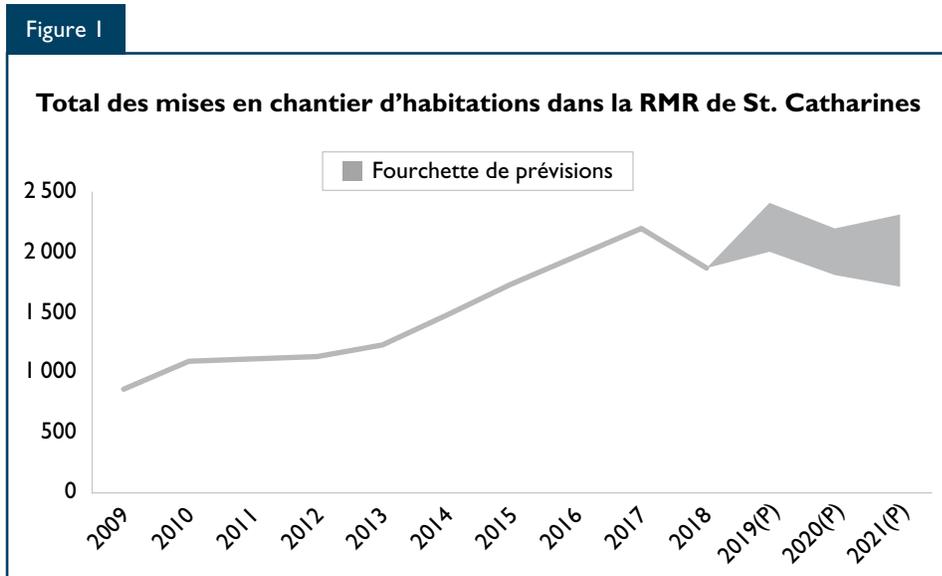
¹ Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 12 septembre 2019.

Faits saillants

- Le total des mises en chantier d'habitations diminuera légèrement en 2020 et 2021, mais il demeurera nettement supérieur à la moyenne sur 10 ans.
- Les ventes MLS® continueront de prendre de la vigueur en 2020, avant de se stabiliser en 2021.
- La croissance des prix MLS® ralentira, mais elle continuera de dépasser le taux d'inflation prévu en 2020 et 2021.
- Les conditions du marché locatif demeureront tendues jusqu'en 2021.

Le rythme de la construction résidentielle ralentira après avoir été vigoureux en 2019

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines, le total des mises en chantier d'habitations devrait atteindre à la fin de 2019 son niveau le plus élevé depuis 1990. Cette vigueur tient surtout aux maisons en rangée, dont le nombre de mises en chantier devrait établir un nouveau record depuis celui enregistré au début des années 1970, période où la SCHL a commencé à recueillir ces statistiques dans la région. Même si les mises en chantier diminueront légèrement en 2020 et 2021 par rapport à 2019, elles demeureront robustes et leur nombre sera nettement supérieur à la moyenne sur 10 ans. De nombreux facteurs qui ont contribué à la hausse des mises en chantier en 2019 demeureront intacts. Les habitations de prix modeste à St. Catharines continueront d'attirer les éventuels occupants et les investisseurs provenant des collectivités relativement plus chères du Centre de l'Ontario. En outre, de nouveaux facteurs commenceront à stimuler la demande de logements.



Source : SCHL
(P) : Prévisions

La liaison ferroviaire quotidienne assurée entre Niagara Falls et Toronto a débuté en 2019. Au cours des prochaines années, d'autres projets de transport collectif faciliteront les déplacements de la population de St. Catharines vers Hamilton et Toronto. Les acheteurs d'habitations à St. Catharines devraient continuer de tirer profit de ces améliorations.

La croissance de l'emploi à St. Catharines sera positive mais limitée, en raison des entreprises qui demeurent prudentes et de la baisse de la demande étrangère. Elle soutiendra les achats de logements neufs mais dans une moindre mesure, de sorte que les mises en chantier d'habitations diminueront par rapport au niveau élevé atteint en 2019. Le nombre important d'unités en construction est un autre facteur qui donne à penser que le rythme de la construction résidentielle pourrait ralentir en 2020 et 2021. En fait, d'ici la fin de 2019, le nombre d'habitations mises en chantier atteindra son plus haut niveau depuis 1990. Avant qu'il ne diminue, les promoteurs pourraient ne pas avoir suffisamment de ressources (machinerie, main-

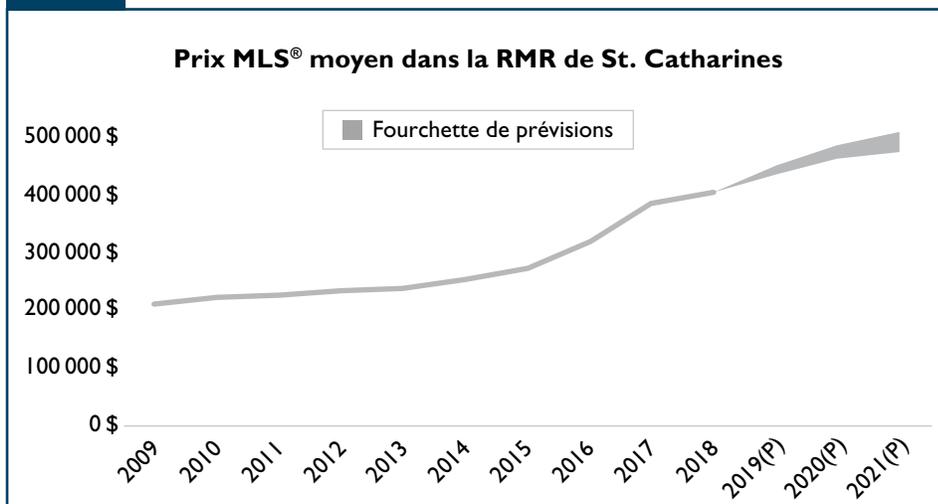
d'œuvre qualifiée, matériaux et financement) pour faire aussi bien que la performance de 2019. Les risques à la baisse et à la hausse associés aux prévisions, qui sont tous liés aux flux migratoires, s'équivalent. Les écarts de prix avec les marchés plus chers continueront de s'amenuiser durant la période visée par les prévisions, ce qui pourrait faire diminuer l'afflux d'acheteurs à St. Catharines et faire descendre le nombre d'habitations mises en chantier en 2021 dans la limite inférieure de la fourchette de prévisions. À l'inverse, une croissance des prix plus forte que prévu et une offre limitée de logements neufs dans les villes voisines pourraient contribuer à faire en sorte que le niveau des mises en chantier se situe près de la limite supérieure de la fourchette de prévisions.

Les ventes et les prix des logements existants continueront d'augmenter

Les ventes MLS® à St. Catharines augmenteront quelque peu en 2019 et 2020, puis elles se stabiliseront en 2021. Le débordement de la demande provenant des marchés voisins

plus coûteux contribuera à faire augmenter les ventes. La demande refoulée générée en 2018, période où des acheteurs ont reporté à plus tard leur décision d'acheter une propriété en raison des modifications aux exigences d'admissibilité à un prêt hypothécaire ou parce qu'ils ont préféré adopter une attitude prudente, contribuera aussi à la croissance des ventes, mais elle sera sans doute complètement satisfaite d'ici la fin de 2020. La tendance à la hausse commencera à ralentir en 2021 à mesure que l'abordabilité s'érodera. La progression des prix MLS® à St. Catharines continuera de dépasser celle observée dans les marchés ontariens les plus chers. Toutefois, après la croissance des prix attendue en 2019, qui variera de 8 à 12 %, son rythme ralentira progressivement à mesure que le marché deviendra plus équilibré et que les ventes se déplaceront vers les logements collectifs. En raison de l'incertitude économique accrue sur la scène mondiale, l'emploi a diminué dans les secteurs de la fabrication et du commerce en 2019. Il devrait toutefois se stabiliser dans ces deux secteurs durant la période visée par les prévisions. La croissance positive de l'emploi enregistrée en 2019 dans certains segments du secteur des services, dont les finances, l'assurance et l'immobilier, les services professionnels, l'administration publique et la santé, devrait se poursuivre jusqu'en 2021. Si la

Figure 2



Source : ACI

(P) : Prévisions de la SCHL

MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immobilier (ACI).

performance des segments de ce secteur est inférieure aux attentes, cela aura pour effet de limiter la croissance globale de l'emploi, et les ventes MLS® pourraient se situer à la limite inférieure de la fourchette des prévisions.

La demande sur le marché locatif restera vigoureuse

La demande de logements locatifs demeurera robuste jusqu'en 2021 grâce à la croissance démographique constante. Il y aura quelques légères fluctuations, mais, dans l'ensemble, le taux d'inoccupation devrait rester bas d'un point de vue historique. Le taux d'inoccupation devrait

diminuer un peu en 2019, car des ménages locataires continuent de retarder leurs projets d'accession à la propriété et de demeurer dans leur logement locatif. Au cours des deux prochaines années, le taux d'inoccupation remontera à son niveau de 2018. Le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires connaîtra une légère reprise, puisque des accédants à la propriété prendront possession de leur maison nouvellement achevée qu'ils ont achetée précédemment. L'augmentation de l'offre de logements locatifs exercera également certaines pressions à la hausse. Selon les prévisions, la majoration des loyers moyens dépassera le taux d'inflation de 2019 à 2021.

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 St. Catharines-Niagara Automne 2019									
	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 438	1 266	717	900	1 100	800	1 150	750	1 150
Logements collectifs	519	930	1 146	1 000	1 400	900	1 350	900	1 400
Tous types de logements confondus	1 957	2 196	1 863	2 000	2 400	1 800	2 200	1 700	2 300
Marché de la revente									
Ventes MLS®	8 055	6 571	5 563	5 800	6 200	6 000	6 500	5 800	6 600
Prix MLS® moyen (\$)	319 585	385 472	403 423	437 000	451 000	461 000	485 000	475 000	507 000
Indicateurs économiques									
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)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation %(octobre)	2,2	1,5	2,5	2,2	2,3	2,4
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	958	993	1 036	1 078	1 100	1 136
Indicateurs économiques						
Population	416 362	422 378	429 036	435 000	440 500	446 000
Nombre annuel d'emplois	203 100	197 600	201 700	198 000	201 500	203 500

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. Les données de MLS® inclus St. Catharines - Niagara et Welland. SCHL Prévisions(2019-2021).

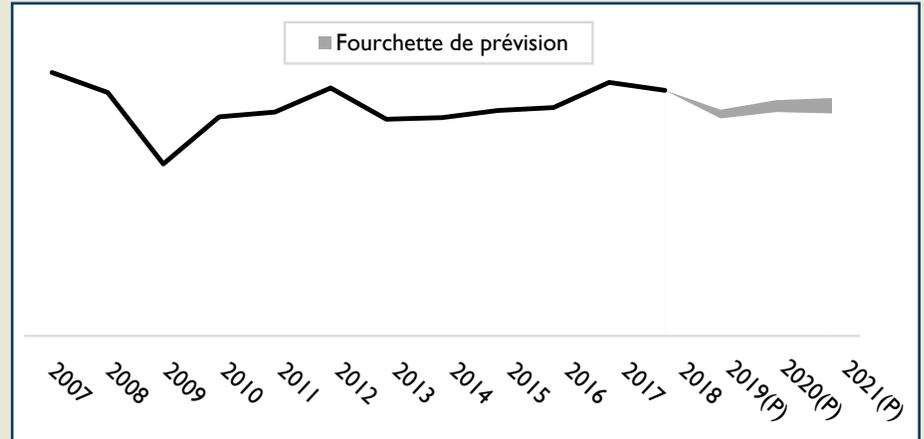
Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

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 intraprovinciale (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 intraprovinciale 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 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. 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

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

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

