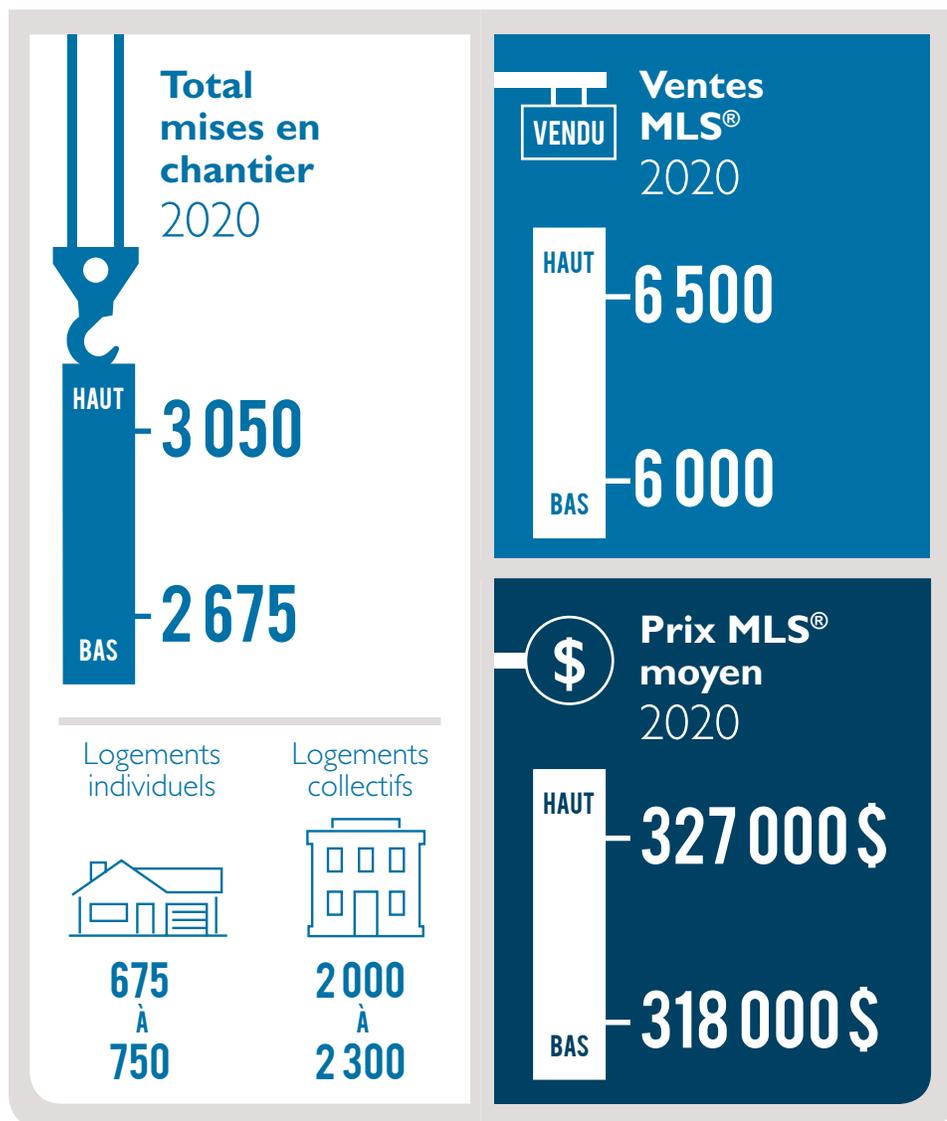


## PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Halifax



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

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

**Modération prévue de l'activité sur le marché de l'habitation de 2019 à 2020.**

« Nous prévoyons que le nombre de mises en chantier d'habitations diminuera au cours de la période de prévision après les niveaux de construction records atteints récemment. Tandis que nous nous attendons à des niveaux de vente sans précédent en 2019, les prix records et la croissance démographique relativement plus lente devraient atténuer la croissance des ventes par la suite. »

**Kelvin Ndoro**  
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.

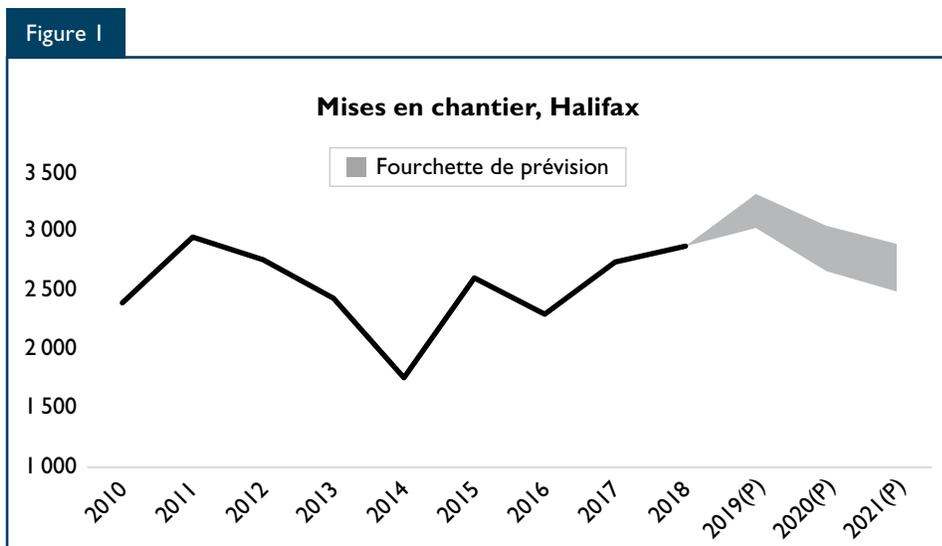
## Faits saillants

- La demande d'appartements devrait alimenter l'ensemble des activités de mise en chantier d'habitations.
- Les prix records des habitations ralentiront la croissance des ventes de logements existants.
- Les taux d'inoccupation baisseront cette année avant d'augmenter légèrement.

## La construction d'appartements est stimulée par la demande de logements locatifs

Les mises en chantier d'habitations ralentiront au cours de la période de prévision, mais continueront d'être alimentées par la demande de logements locatifs. Dans l'ensemble, la formation de ménages devrait reculer à long terme par rapport au sommet actuel, un recul qui a eu une légère incidence négative sur nos attentes quant au total des mises en chantier durant la période de prévision.

Les mises en chantier de logements collectifs, en particulier les appartements locatifs, sont en voie d'atteindre un sommet cette année. Elles resteront élevées en 2020 et en 2021 malgré une légère baisse en termes relatifs. Une population vieillissante qui cherche à délaïsser la propriété ainsi qu'une migration interprovinciale et internationale positive soutiendront la demande d'appartements locatifs. Dans une perspective géographique, la péninsule de Halifax, le Nord de la partie continentale et le secteur de Hammonds Plains ont été des secteurs clés du développement récent du marché, dans lesquels nous prévoyons que la construction d'appartements devrait être vigoureuse jusqu'en 2021.



Source : SCHL

(P) : Prévision

Selon la tendance, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait aussi atteindre un pic en 2019 et baisser légèrement pendant la période prévisionnelle en raison du ralentissement relatif de la croissance démographique et des obstacles à l'abordabilité pour certains acheteurs éventuels. Du fait de la prolongation jusqu'en 2021 du Programme pilote d'immigration au Canada atlantique, la croissance démographique, quoique ralentie, devrait demeurer positive. Toutefois, le vieillissement de la population pourrait atténuer l'incidence de ce programme sur la demande de maisons individuelles puisqu'un nombre grandissant de gens âgés cherchent à vendre leur habitation pour en occuper une plus petite.

## Les ventes de logements existants reculeront par rapport au sommet de 2019 et la croissance des prix ralentira

Les ventes de logements existants termineront probablement 2019 à un niveau record, puis reculeront quelque peu pendant la période couverte par les prévisions.

Les ventes devraient atteindre un sommet cette année en raison de la forte croissance de la population, alimentée par la capacité à retenir davantage de travailleurs et de jeunes gens âgés de 25 à 34 ans dans un contexte de création d'emplois très favorable. En outre, le marché de l'habitation de Halifax a attiré des acheteurs d'ailleurs au pays en raison de son abordabilité comparativement à d'autres grandes villes canadiennes. Toutefois, en présence de prix records pour les logements existants, la demande sera probablement en baisse durant l'horizon prévisionnel compte tenu de la hausse des taux hypothécaires et des obstacles à l'abordabilité pour certains acheteurs éventuels qui sont déjà propriétaires-occupants.

Les ventes demeureront élevées en 2020 et en 2021, mais seront affectées par le ralentissement de l'emploi et de la croissance démographique, et par la progression du prix des logements. Une forte demande, jumelée à un moins grand nombre d'inscriptions tout au long de 2019, a donné lieu à un marché favorable aux vendeurs à Halifax. Par conséquent, la durée d'inscription moyenne a chuté pour s'établir à deux

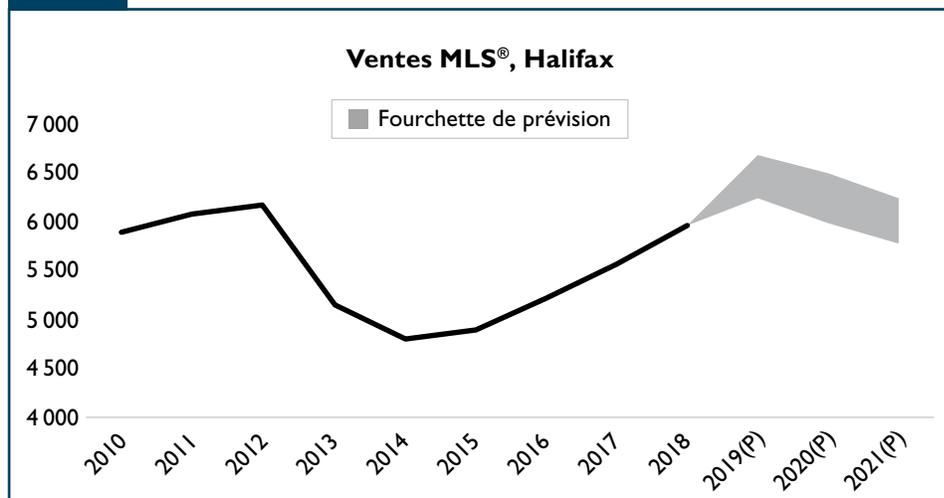
mois pour une transaction de vente. Comme prévu, cette conjoncture a fait augmenter les prix moyens dans la RMR et cette tendance devrait s'accroître légèrement jusqu'en 2021.

## Le marché locatif demeurera vigoureux

Une forte migration nette et une clientèle sans cesse vieillissante qui s'oriente vers le marché locatif soutiendront la demande. De plus, les locataires cherchant à accéder à la propriété feront face à des difficultés en raison de la baisse du nombre d'habitations à vendre et des prix en hausse. Ils resteront donc un peu plus longtemps sur le marché locatif. Du côté de la demande, plus de 4 200 appartements locatifs sont en cours de construction, un nombre sans précédent pour Halifax. Conséquemment, le taux d'inoccupation devrait reculer en 2019 avant de se relever légèrement en 2020 et en 2021, alors que la nouvelle offre dépassera quelque peu la demande. Le taux d'inoccupation demeurera néanmoins à un niveau historiquement faible.

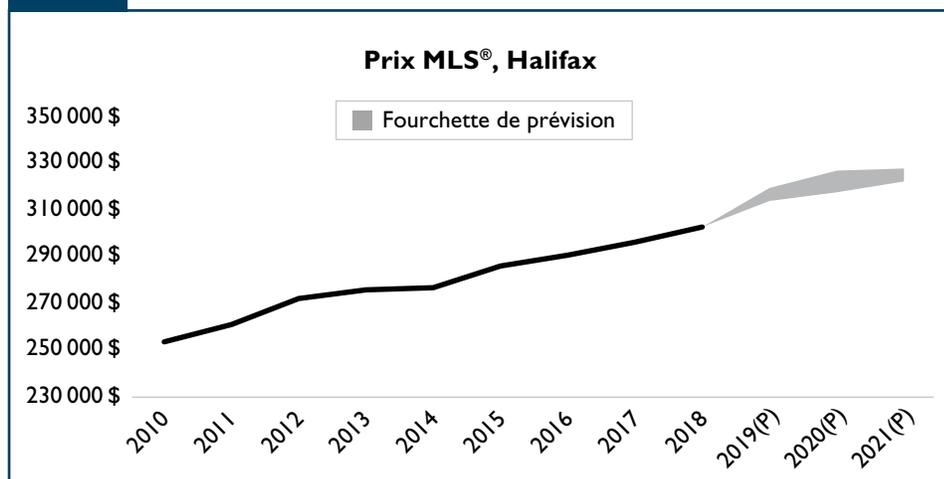
Les loyers moyens, plus particulièrement dans la péninsule de Halifax, continueront d'augmenter jusqu'en 2021 en raison du prix plus élevé des nouvelles unités qui s'ajouteront à l'univers locatif, et de la croissance des loyers moyens des logements de l'échantillon commun. Le resserrement des conditions du marché locatif, tributaire de la faiblesse constante des taux d'inoccupation, exercera aussi une pression sur les loyers moyens de l'échantillon commun. Une telle conjoncture a également incité les propriétaires de logements vacants à investir dans des rénovations et des conversions, ce qui a fait hausser les loyers en conséquence.

Figure 2



Source : ACI  
(P) : Préviation de la SCHL

Figure 3



Source : ACI  
(P) : Préviation de la SCHL

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 Halifax 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	567	738	729	775	815	675	750	600	700
Logements collectifs	1 738	2 014	2 142	2 250	2 500	2 000	2 300	1 900	2 200
Tous types de logements confondus	2 305	2 752	2 871	3 025	3 315	2 675	3 050	2 500	2 900
<b>Marché de la revente</b>									
Ventes MLS®	5 236	5 588	5 967	6 250	6 700	6 000	6 500	5 800	6 250
Prix MLS® moyen (\$)	290 856	296 531	302 430	314 000	319 000	318 000	327 000	322 000	328 000
<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)	2,6	2,3	1,6	1,4	1,8	2,0
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	1 063	1 109	1 156	1 185	1 210	1 230
<b>Indicateurs économiques</b>						
Population	414 020	421 968	430 512	437 800	444 500	448 000
Nombre annuel d'emplois	226 100	224 600	234 200	241 200	242 100	243 400

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.Nova Scotia Association of REALTORS®. SCHL Prévisions(2019-2021).

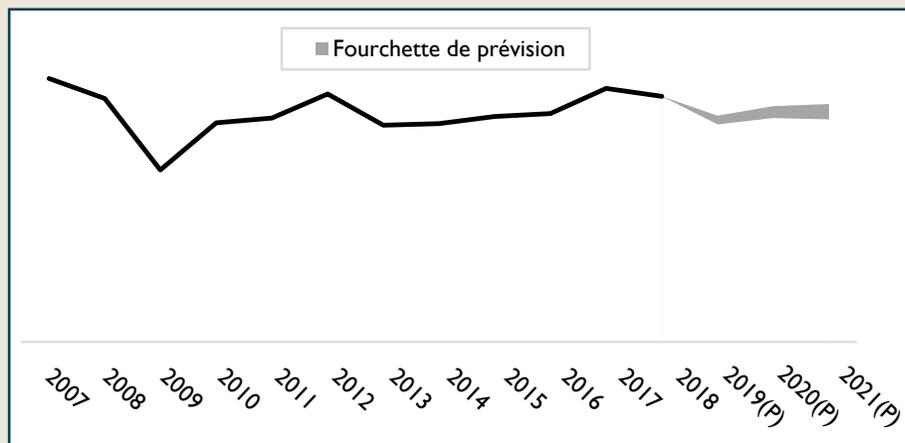
## Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

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)

