

A

CTUALITÉS

HABITATION

Île-du-Prince-Édouard

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Moins de mises en chantier

en 2002 qu'en 2001

Un ralentissement attribuable à la construction de maisons individuelles

- ✓ Au premier trimestre 2002, 33 logements ont été mis en chantier, contre 45 à la même période en 2001, soit une baisse de 26,7 %.
- ✓ Dans la province, les mises en chantier de logements individuels n'ont pas été aussi nombreuses qu'au premier trimestre 2001; il y en a eu 20 entre janvier et mars 2002, contre 24 un an plus tôt. Dans les régions rurales, 9 logements individuels ont été mis en chantier, contre 15 au premier trimestre 2001.
- ✓ Dans les centres urbains comme dans les régions rurales, la construction a ralenti au premier trimestre 2002 en glissement annuel. On a relevé 24 mises en chantier contre 30 dans les villes et 9 contre 15 hors des grands centres.

- ✓ Les mises en chantier de collectifs aussi ont régressé à l'Île-du-Prince-Édouard par rapport à l'an dernier. On en a relevé 4 au premier trimestre 2002, contre 6 à pareille époque en 2001.
- ✓ À Charlottetown, la baisse a été très légère du côté des logements individuels; 20 ont été mis en chantier au premier trimestre 2002, contre 24 un an plus tôt.
- ✓ À Summerside, l'activité s'est maintenue presque au même niveau, puisqu'il s'est construit seulement deux logements de moins qu'au premier trimestre 2001 (4 mises en chantier contre 6).
- ✓ En 2002, la construction résidentielle devrait rester vigoureuse dans la province, stimulée notamment par la forte accélération de la construction de collectifs prévue dans la région de Charlottetown.

VOLUME 5, NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE 2002

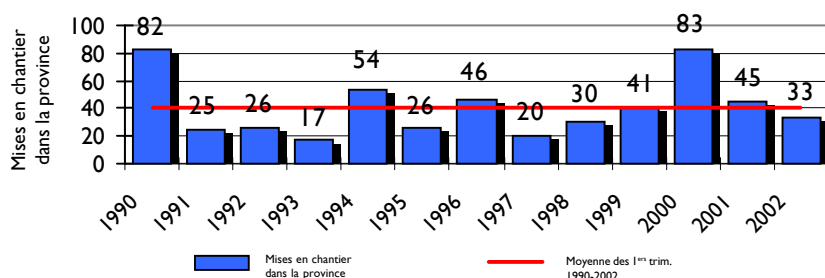
S O M M A I R E

- 1 Un ralentissement attribuable à la construction de maisons individuelles
- 1 La construction ralentit dans la province au premier trimestre Graphique 1
- 2 Il se construit de plus en plus de grandes habitations à prix élevé
- 2 La croissance de l'emploi se maintient au premier trimestre 2002
- 2 Marché de la revente : toujours robuste
- 3 Sommaire de l'activité par secteur, tableau 1
- 3 Ventes S.I.A.* dans les centres urbains, tableau 2
- 4 Mises en chantier par secteur, tableau 3

S.I.A.* (Service inter-agences) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble

La construction ralentit dans la province au premier trimestre

Mises en chantier - 1^{ers} trimestres de 1990 à 2001



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

CHARLOTTETOWN et SUMMERSIDE

Aperçu du marché de l'habitation

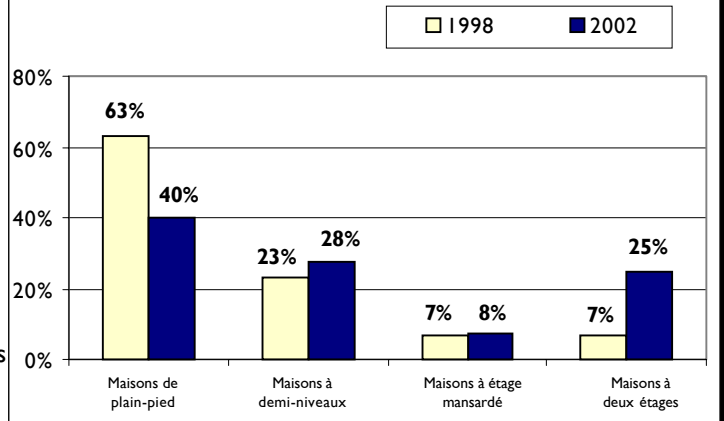
Il se construit de plus en plus de grandes habitations à prix élevé

- ✓ Depuis 1998, le nombre de nouvelles maisons à deux étages a augmenté dans le marché de Charlottetown, signe que les gens les préfèrent aux autres types de maisons même si elles sont souvent les plus grandes et les plus chères.
- ✓ Comme on construit plus de grandes maisons, le prix moyen des habitations neuves a crû considérablement au cours des dernières années. À Charlottetown, il s'est élevé de 18,4 % entre 1998 et 2001.
- ✓ Ce n'est pas qu'à Charlottetown et l'Î.-P.-É. qu'on construit plus de maisons à prix élevé. Cette tendance est observée partout au Canada.

Mises en chantier par type de logement

Charlottetown

1er trimestre 1998 et 2002



Source : SCHL

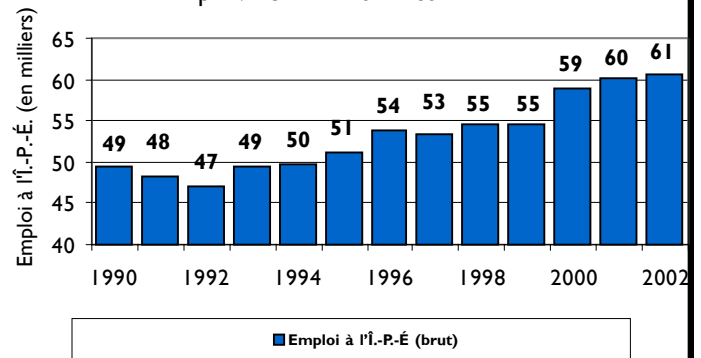
La croissance de l'emploi se maintient au premier trimestre 2002

- ✓ Entre janvier et mars 2002, le nombre de personnes occupées dans la province a crû de plus de 2 %, ce qui signifie qu'il y en avait environ 400 de plus qu'au premier trimestre 2001.
- ✓ Au premier trimestre 2002, 80,7 % des emplois étaient à plein temps, soit presque la même proportion qu'un an plus tôt.
- ✓ Dans la région de Charlottetown, le nombre d'emplois a augmenté de plus de 5 % pendant la même période, en glissement annuel, pour atteindre 18 600. Il n'avait jamais crû aussi rapidement à Charlottetown pendant un premier trimestre.

La croissance de l'emploi demeure vigoureuse

vigoureuse

Nombre moyen d'emplois par mois dans la province - 1er trimestre



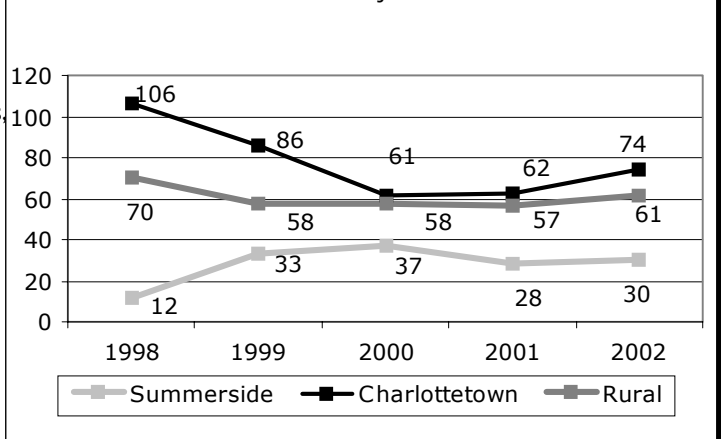
Source : Statistique Canada

Marché de la revente : toujours robuste

- ✓ Toujours au premier trimestre 2002, les ventes S.I.A.* dans la province ont progressé de plus de 12 % en glissement annuel, pour atteindre 165. Elles ont augmenté dans toutes les régions mais c'est à Charlottetown que les gains ont été les plus importants. C'est la deuxième année de suite où les ventes S.I.A.* atteignent des niveaux records à l'Î.-P.-É.
- ✓ Dans la région de Charlottetown, le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est élevé à 46,5 % au premier trimestre 2002, soit 5 % de plus qu'un an plus tôt. Cet indicateur clé montre qu'une maison inscrite sur deux a été vendue pendant cette période. Dans la province, le rapport ventes-nouvelles inscriptions a augmenté également : il a atteint 31,8 %, soit près de 2 % de plus qu'au premier trimestre 2001.

Les ventes S.I.A. commencent bien l'année

Ventes S.I.A. de janvier à mars



Source : Chambre immobilière de l'Î.-P.-É.

Tableau I
Sommaire de l'activité par secteur
Île-du-Prince-Édouard

Secteur	TOTAL DES MISES EN CHANTIER						ACHÈVEMENTS						EN CONSTRUCTION		
	Premier trimestre			De janvier à mars			Premier trimestre			De janvier à mars			Au 31 mars 2002		
	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %
AR de Charlottetown	20	24	-17%	20	24	-17%	61	52	17%	61	52	17%	61	76	-20%
AR de Summerside	4	6	-33%	4	6	-33%	14	23	-39%	14	23	-39%	8	3	167%
Total des régions urbaines	24	30	-20%	24	30	-20%	75	75	0%	75	75	0%	69	79	-13%
Total des régions rurales	9	15	-40%	9	15	-40%	196	118	66%	196	118	66%	30	32	-6%
Total - Î.-P.-É.	33	45	-27%	33	45	-27%	271	193	40%	271	193	40%	99	111	-11%

Source : SCHL

Tableau 2 : Ventes S.I.A. dans les centres urbains*

	Premier trimestre						Cumul annuel					
	Ventes			Prix de vente moyen			Ventes			Prix de vente moyen		
	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %
AR de Charlottetown**												
District 4	18	20	-10%	111 895 \$	131 020 \$	-15%	18	20	-10%	111 894 \$	131 020 \$	-15%
District 5	26	20	30%	84 976 \$	103 517 \$	-18%	26	20	30%	84 975 \$	103 517 \$	-18%
District 6	14	12	17%	108 957 \$	78 025 \$	40%	14	12	17%	108 957 \$	78 025 \$	40%
District 7	16	10	60%	119 725 \$	124 300 \$	-4%	16	10	60%	119 725 \$	124 300 \$	-4%
Total de l'AR	74	62	19%	103 574 \$	110 807 \$	-7%	74	62	19%	103 574 \$	110 807 \$	-7%
AR de Summerside	30	28	7%	76 617 \$	79 178 \$	-3%	30	28	7%	76 617 \$	79 178 \$	-3%
TOTAL	104	90	16%	95 798 \$	100 967 \$	-5%	104	90	16%	95 798 \$	100 967 \$	-5%

* Source : Association des agents immobiliers de l'Î.-P.-É.

**District 4 : Ville de Charlottetown, Spring Park et West Royalty

**District 5 : Sherwood, Parkdale, East Royalty et Hillsborough Parks

**District 6 : Cornwall, North River et Winsloe

**District 7 : Bunbury, Southport, Crossroads, Keppoch, Kinlock, Tea Hill, Alexandra jusqu'à Cherry Valley

T A B L E A U 3
M I S E S E N C H A N T I E R P A R S E C T E U R
A R D E C H A R L O T T E T O W N

Secteur/ Période	Indiv.	Jum.	En rangée	App. et autres	Total
Ville de Charlottetown					
Premier trim. 2002	8	2	0	0	10
Premier trim. 2001	4	0	0	4	8
Cumul 2002	8	2	0	0	10
Cumul 2001	4	0	0	4	8
Ville de Cornwall					
Premier trim. 2002	2	0	0	0	2
Premier trim. 2001	4	2	0	0	6
Cumul 2002	2	0	0	0	2
Cumul 2001	4	2	0	0	6
Ville de Stratford					
Premier trim. 2002	1	2	0	0	3
Premier trim. 2001	5	2	0	0	7
Cumul 2002	1	2	0	0	3
Cumul 2001	5	2	0	0	7
Reste de l'AR de Charlottetown					
Premier trim. 2002	5	0	0	0	5
Premier trim. 2001	9	0	0	0	9
Cumul 2002	5	0	0	0	5
Cumul 2001	9	0	0	0	9
Total - AR de Charlottetown					
Premier trim. 2002	16	4	0	0	20
Premier trim. 2001	18	2	0	4	24
Cumul 2002	16	4	0	0	20
Cumul 2001	18	2	0	4	24

Source : SCHL

VOUS AVEZ BESOIN DE RENSEIGNEMENTS PLUS DÉTAILLÉS?

Les produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins. La SCHL est la meilleure source d'analyses d'experts et de renseignements complets sur le marché de l'habitation.

Si vous oeuvrez dans le secteur de l'habitation, il est crucial que vous compreniez les tendances et les enjeux qui influent sur les marchés de l'habitation de l'Île-du-Prince-Édouard. Rien ne remplace l'analyse approfondie et concise de l'évolution du marché de l'habitation que vous propose la SCHL. Communiquez avec l'analyste de marché pour l'Île-du-Prince-Édouard :



Votre lien avec le marché de l'habitation

JASON BEATON

Tél. : (506) 851-6047

Télééc. : (506) 851-6188

Courriel : jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Site Web : <http://www.cmhc-schl.gc.ca>

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché de l'Île-du-Prince-Édouard. Le **Résumé des prévisions** est inclus dans les numéros du premier et du troisième trimestre. L'abonnement annuel à **Actualités habitation** pour l'Île-du-Prince-Édouard coûte 55 \$, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Johannes O'Callaghan, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708.
N° de commande 2089

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.



R

ÉSUMÉ DES

Charlottetown

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Hausse des mises en chantier de logements collectifs en 2002

L'emploi et l'immigration aident à soutenir le marché de l'habitation

Le marché de la construction résidentielle à Charlottetown devrait bien se porter au cours de l'année à venir grâce à la croissance de l'emploi et de l'immigration.

En 2001, le nombre de personnes occupées dans la région de la capitale a dépassé la barre des 19 000 pour la première fois, et il devrait poursuivre son ascension cette année de même que l'an prochain.

L'immigration contribue aussi à la vive demande de logements dans la région de Charlottetown. Entre 1995 et 2000, au moins 1 600 personnes sont venues s'établir dans le comté de Queens. De ce nombre, plus de 90 % provenaient d'autres secteurs de la province. L'Île-du-Prince-Édouard suit donc la tendance nationale à l'urbanisation, qui suscite une forte demande de logements dans la plupart des villes canadiennes.

L'accroissement des taux d'intérêt pourrait toutefois entraîner un

affaiblissement de la demande. Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires ouverts et aux prêts à taux variables suivent l'évolution du taux au jour le jour fixé par la Banque du Canada, ceux pratiqués pour un prêt fermé varient en fonction du marché obligataire. Compte tenu du redressement de l'économie, on prévoit une augmentation du taux au jour le jour qui fera monter les taux hypothécaires à court terme. Les taux à long terme s'accéléreront eux aussi à mesure que l'économie s'améliorera et que la politique monétaire se resserrera sur les marchés financiers. Les hausses prévues ne seront cependant pas assez accentuées pour dissuader la majorité des acheteurs, car les taux demeureront faibles par rapport aux années passées.

D'après nos prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 230 en 2002, et à 200 en 2003, tandis que celles de logements collectifs atteindront, au cours de ces deux mêmes années, 120 et 100 respectivement. Il se construira donc au total 350 habitations en 2002, et 300 en 2003.

VOLUME 5, NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE 2002

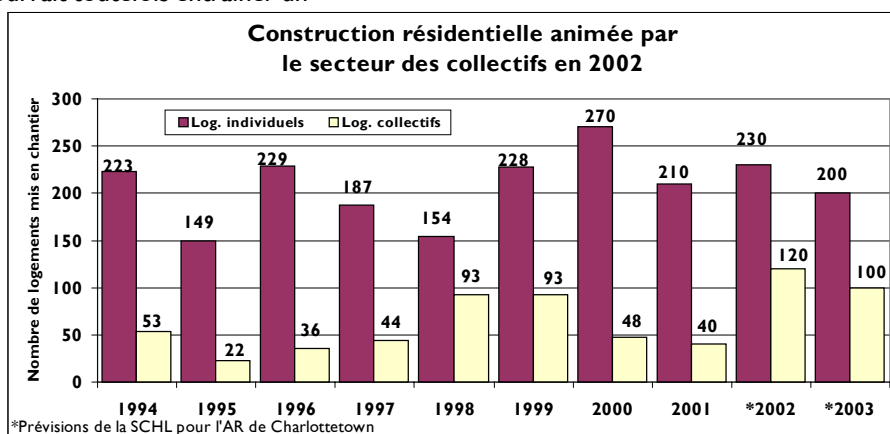
SOMMAIRE

- 1 Marché du neuf :** L'emploi et l'immigration aident à soutenir le marché de l'habitation
- 2 Marché locatif :** Légère montée du taux d'inoccupation en 2002 et en 2003
- 2** Les logements haut de gamme gonflent les loyers moyens
- 3 Marché de la revente :** Les ventes demeureront nombreuses dans la région de Charlottetown
- 4 Résumé des prévisions**

Graphiques

- 1** Construction résidentielle animée par le secteur des collectifs en 2002
- 2** Le taux d'inoccupation augmentera grâce aux nombreuses mises en chantier de logements locatifs
- 2** Les loyers moyens s'alourdiront durant la période visée par les prévisions
- 2** Le marché de la revente demeurera robuste au cours de la période visée par les prévisions
- 3** Le prix moyen S.I.A.^{MD} se dégradera en 2002 et en 2003

*S.I.A. est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché locatif

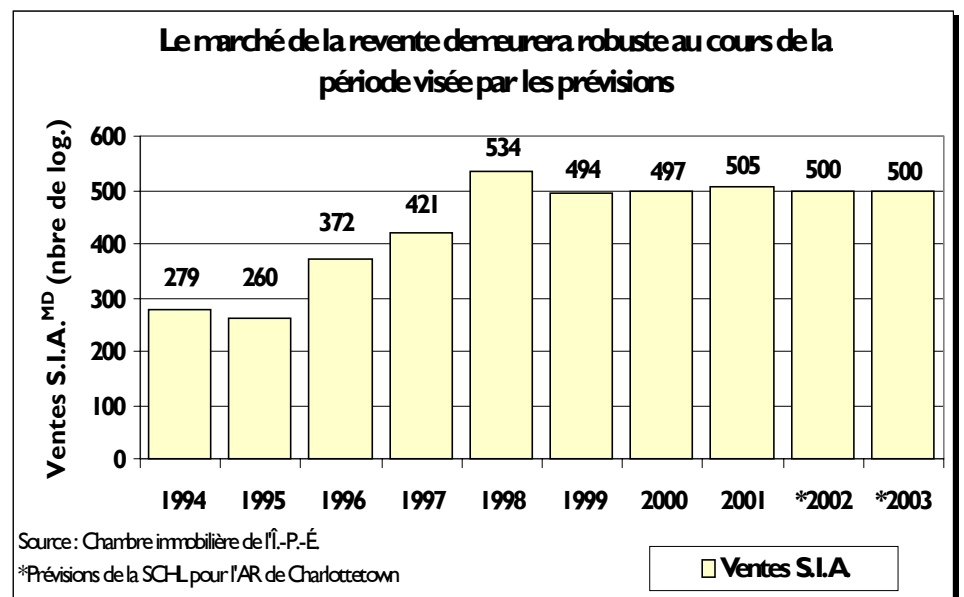
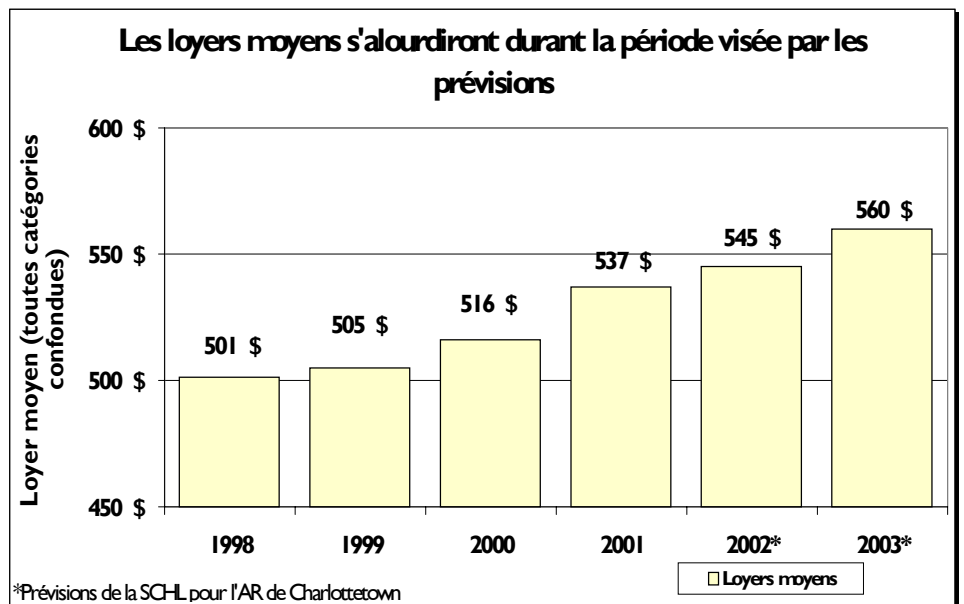
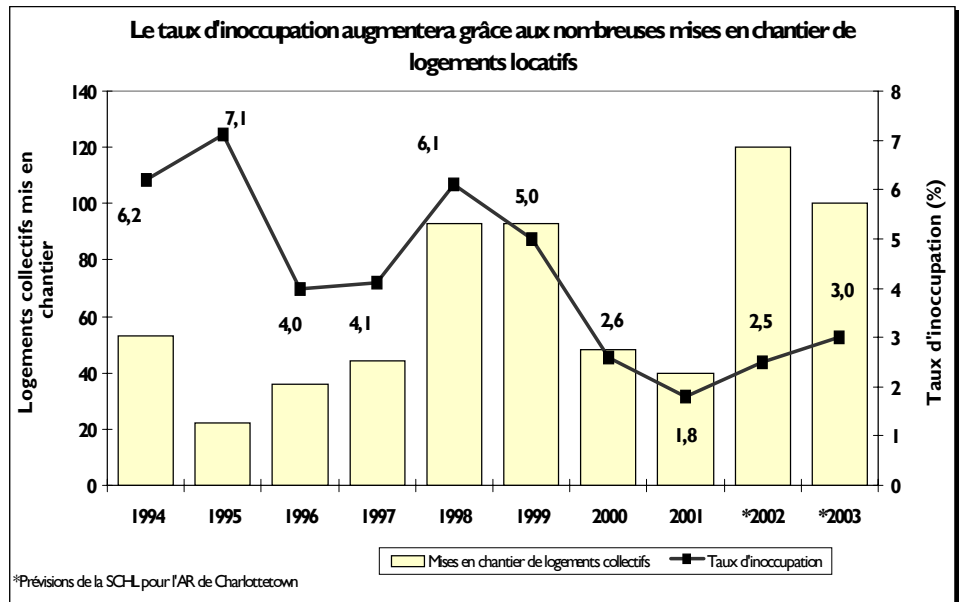
Légère montée du taux d'occupation en 2002 et en 2003

À Charlottetown, la demande de logements locatifs demeurera forte aussi bien en 2002 qu'en 2003. Néanmoins, le taux d'occupation devrait croître légèrement pour atteindre 2,5 % en 2002 et poursuivre son ascension en 2003, non pas à cause d'un repli de la demande, mais plutôt grâce à une accélération de la construction sur le marché locatif. On prévoit en effet que 80 logements s'ajouteront au parc locatif de Charlottetown en 2002, et que 70 autres seront mis en chantier en 2003. La plupart de ces nouveaux logements seront destinés au marché haut de gamme, où la demande est la plus active. Ils attireront donc surtout les personnes âgées à la recherche d'un type d'habitation autre que la maison individuelle.

À noter que nous ne verrons pas vraiment tout l'effet de ces ajouts sur le marché locatif avant 2004, car seuls les immeubles achevés et prêts à être occupés avant le 1^{er} juillet sont inclus dans l'enquête sur les logements locatifs réalisée au mois d'octobre suivant.

Les logements haut de gamme gonflent les loyers moyens

Dans la région de Charlottetown, le loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté de 4,1 % pour atteindre 537 \$ en 2001. Cette tendance à la hausse se poursuivra au cours de la période visée par les prévisions. C'est que la plupart des logements locatifs construits alimentent le marché haut de gamme et s'adressent aux personnes âgées et aux ménages âgés sans enfant. Puisque les loyers demandés pour ces logements sont beaucoup plus élevés que ceux pratiqués pour les logements existants, ils ont tendance à faire monter les loyers moyens dans toute la région. Lorsque la SCHL

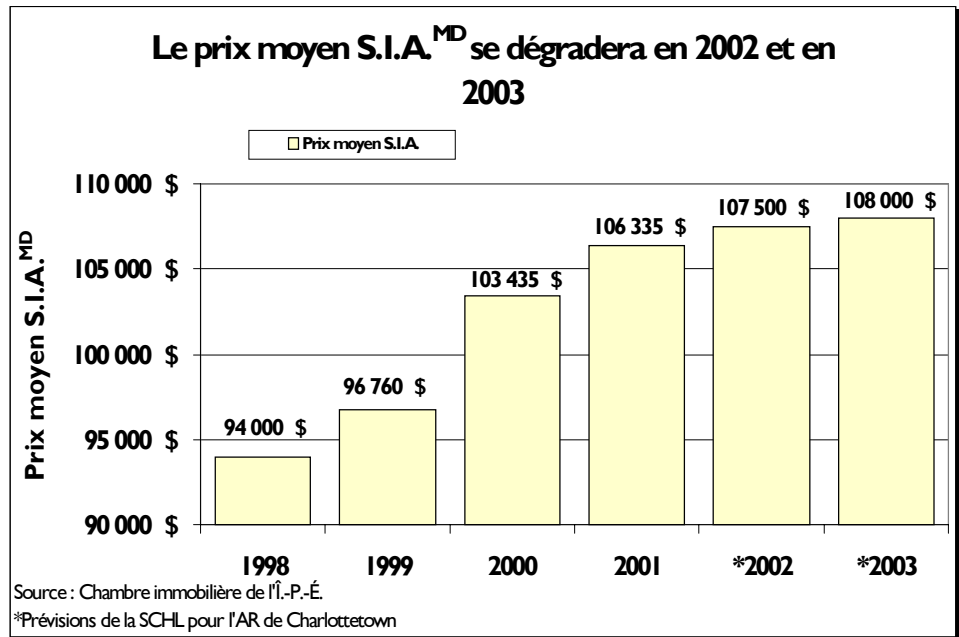


réalisera son enquête annuelle sur les logements locatifs en octobre prochain, le loyer moyen devrait s'élever à 545 \$ et, selon les prévisions, avoisiner 555 \$ en 2003.

Marché de la revente

Les ventes demeureront nombreuses dans la région de Charlottetown

Les ventes S.I.A.^{MD} resteront stables, se chiffrant autour de 500 transactions en 2002 et en 2003, principalement en raison d'une pénurie de logements vendus moins de 120 000 \$. Cette fourchette de prix a beaucoup de poids, car c'est celle qui intéresse la plupart des accédants à la propriété et qui renferme le plus grand choix de logements existants à Charlottetown. Bien que le nombre d'inscriptions courantes ait quelque peu rebondi au premier trimestre de 2002, la rareté de l'offre continuera de limiter



l'étoffement du volume des transactions.

On prévoit que le prix de vente moyen s'alourdira d'environ 1 % en 2002 et en 2003, étant donné la stabilité de la demande sur le marché de l'existant et l'accroissement des ventes de logements à prix élevé dans

la ville de Charlottetown et à Stratford. Comme on établit le prix moyen à partir des transactions conclues dans la région, toute progression des ventes dans les secteurs où les logements sont chers aura tendance à attiser la moyenne des prix pratiqués dans la ville au complet.

Accroissement de la population : les 45 à 64 ans en tête

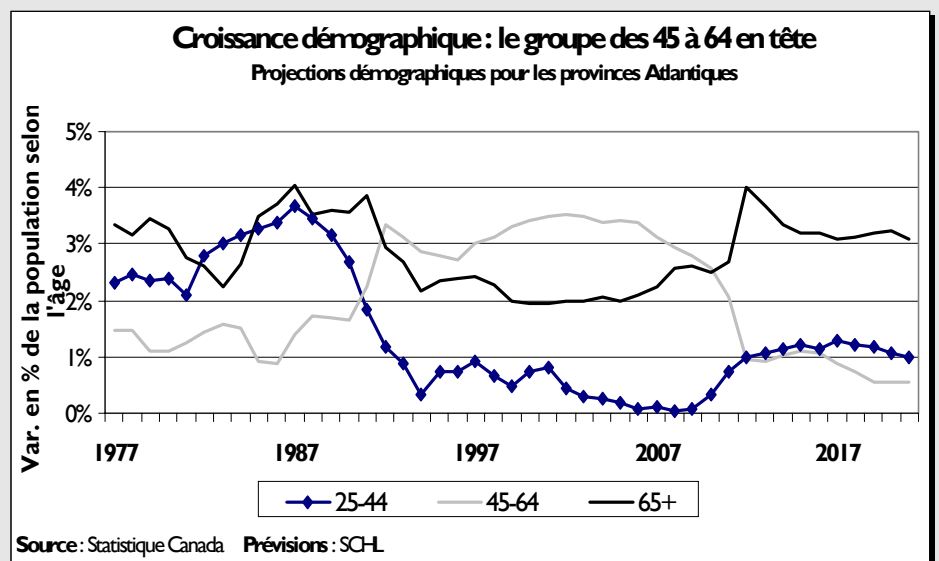
Le groupe démographique qui grossira le plus rapidement d'ici à 2010 est celui des 45 à 64 ans. Il sera composé principalement de baby-boomers, car ceux-ci prendront bientôt leur retraite. Après 2010, c'est dans le groupe des 65 ans et plus que la croissance démographique sera la plus vigoureuse, puisque les baby-boomers auront alors cet âge. Ces derniers continueront d'exercer une grande influence sur le marché de l'habitation.

Le groupe des 45 à 64 ans n'est pas constitué d'accédants à la propriété, mais plutôt de personnes qui ont déjà possédé une habitation et qui savent ce qu'elles recherchent. Elles préfèrent généralement les logements neufs. Cependant, pour passer à l'acte, elles n'ont d'autre

choix que de s'en remettre à la bonne tenue du marché de la revente pour se départir de leur logement actuel. Les quelques dernières années se sont révélées idéales pour les membres les plus âgés de ce groupe.

En général, ces ménages gagnent un revenu élevé et n'ont plus de dette hypothécaire. En outre, ils sont de plus en plus ouverts à l'idée de

changer de type de logement (p. ex., acheter une copropriété) ou de secteur géographique à mesure qu'ils approchent de la retraite. En effet, ils ont fait progresser la construction résidentielle dans certaines petites villes et collectivités de villégiature des provinces Atlantiques. Ce groupe sera sans aucun doute à l'origine d'importants débouchés pour les années à venir.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Agglomérations de Charlottetown

	1998	1999	2000	2001	2002*	2003*	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Total	247	321	318	300	350	300	16,7%
Maisons individuelles	154	228	270	250	230	200	-8,0%
Logements collectifs/locatifs	93	93	48	50	120	100	140,0%
Prix moyen d'un logement neuf	120 850 \$	126 150 \$	131 384 \$	141 904 \$	143 323 \$	145 903 \$	1,0%
Logements achevés et inoccupés	10	7	7	8	6	8	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A. (sommet de juin)	336	278	224	240	250	240	4,2%
Ventes S.I.A.	534	494	497	505	500	500	-1,0%
Prix de vente moyen	94 000 \$	96 760 \$	103 435 \$	106 335 \$	107 500 \$	108 000 \$	1,1%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (octobre)	6,10%	5,00%	2,60%	1,80%	2,50%	3,00%	
Loyer moyen (tous logements confondus)	501	505	516	537	545	560	1,5%
Variation annuelle des loyers (en %) Logement de deux chambres	0,00%	0,60%	0,60%	0,78%	1,0%	1,2%	
APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE							
Taux hypothécaire (3 ans)	6,80%	7,40%	8,17%	6,88%	6,47%	7,52%	
Taux hypothécaire (5 ans)	6,90%	7,56%	8,35%	7,41%	7,23%	8,21%	
Personnes occupées	17000	17200	18600	19100	19500	19800	2,1%

* Prévisions de la SCHL

Source: SCHL, Statistique Canada, Association des agents immobiliers de l'Î.-P.É.

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché de l'Île-du-Prince-Édouard. Le **Résumé des prévisions** est inclus dans les numéros du premier et du troisième trimestre. L'abonnement annuel à **Actualités habitation** pour l'Île-du-Prince-Édouard coûte 55 \$, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Johannes O'Callaghan, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de commande 2089

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre-posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite

de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet

ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.

