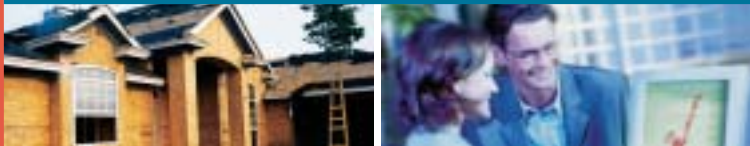


ACTUALITÉS HABITATION

St. John's



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Premier trimestre de 2007

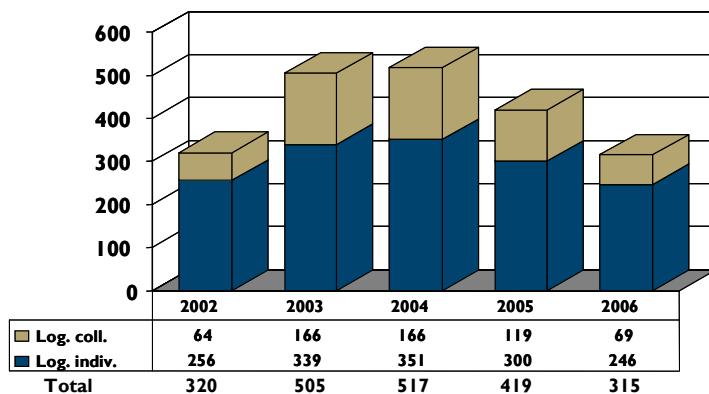
Les marchés de l'habitation évoluent dans des directions opposées dans la région de St. John's

Dans la région de St. John's, le marché du neuf et celui de la revente ont évolué dans des directions contraires au quatrième

trimestre. La tendance à la baisse observée dans le secteur de la construction résidentielle s'est maintenue, divers facteurs ayant contribué à réduire la demande. Les ventes S.I.A.[®] de propriétés résidentielles se sont toutefois accrues, même si les inscriptions courantes ont quelque peu diminué. Le prix des logements vendus par l'intermédiaire de ce service a fléchi.

Figure 1

Mises en chantier, selon le type d'habitations RMR de St. John's Quatrième trimestre



Source : SCHL

Table des matières

- 1 Les marchés de l'habitation évoluent dans des directions opposées dans la région de St. John's
- 2 La construction résidentielle ralentit
- 2 Le marché de la revente est favorable aux acheteurs
- 2 Le marché de la revente est favorable aux acheteurs
- 3 Les ventes S.I.A.[®] sont nombreuses
- 5 Tableaux (pages 5 à 10)

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

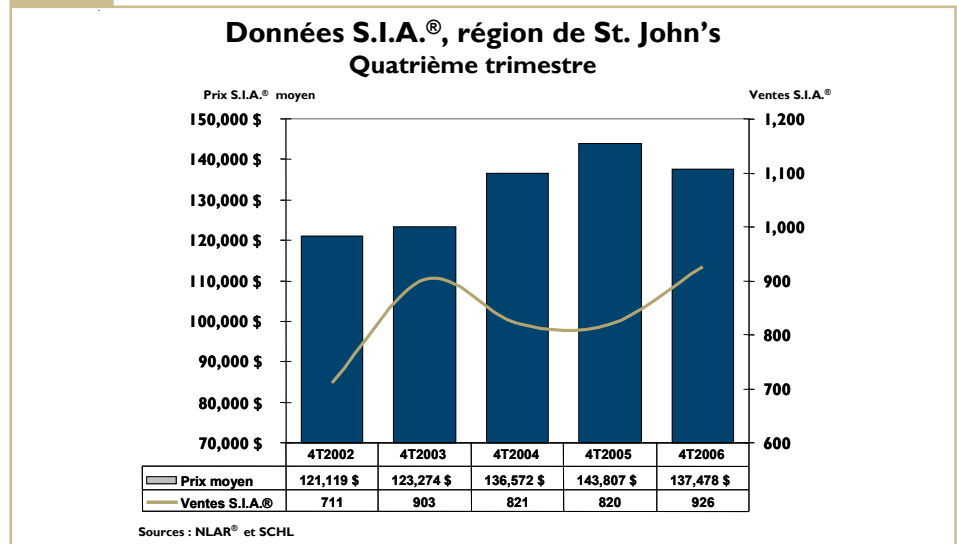
La construction résidentielle ralentit

La tendance globale à la baisse s'est poursuivie tout au long du quatrième trimestre dans le secteur de la construction résidentielle. Dans la région de St. John's, 315 logements ont été mis en chantier durant la période, comparativement à 419 un an plus tôt, ce qui représente une diminution de 25 %. Le segment des maisons individuelles a accusé une baisse; 246 unités de ce type ont été commencées, ou 18 % de moins que les 300 dénombrées à pareille époque en 2005. Dans le cas des collectifs, une chute de 42 % a été enregistrée, le total des mises en chantier étant passé de 119 à 69. Le repli de la production demeure étroitement lié à la majoration des taux d'intérêt, à l'offre de logements existants et à un ralentissement notable dans la catégorie des collectifs. En 2006, 1275 habitations ont été commencées, contre 1 534 l'an passé, ce qui correspond à une diminution de 17 %. Sur le marché du neuf, l'activité a continué à fléchir durant le quatrième trimestre, puisque la demande a été limitée par suite des prix records sur ce marché, des légères hausses de taux hypothécaires et de l'amointrissement de la migration.

Le marché de la revente est favorable aux acheteurs

Selon la Newfoundland and Labrador Association of Realtors® (NLAR®), le nombre d'inscriptions courantes S.I.A.® a régressé au quatrième trimestre, mais le marché local de l'existant est demeuré favorable aux acheteurs. Comme l'offre était excédentaire durant le trimestre, les ménages ont disposé d'un choix

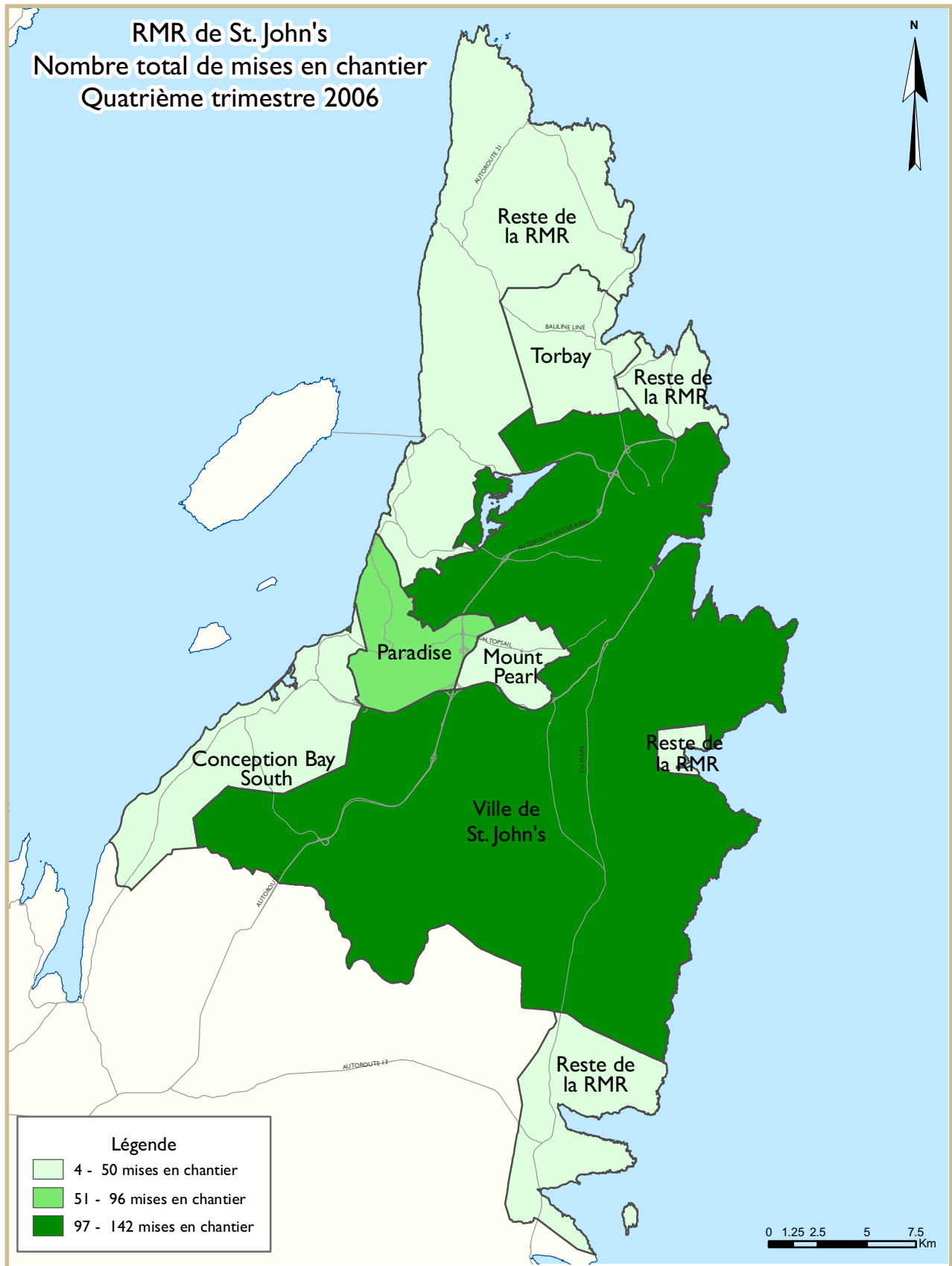
Figure 2



beaucoup plus vaste. Ils ont donc eu largement le temps d'effectuer des comparaisons entre les propriétés offertes, puisque le nombre moyen de jours sur le marché était compris entre 45 et 60; le prix moyen a d'ailleurs diminué de 3,8 % en regard du quatrième trimestre de 2005. Le nombre d'inscriptions courantes de propriétés résidentielles a reculé un peu à la fin du trimestre. En effet, à l'approche de décembre – qui est normalement un mois de faible activité –, beaucoup de vendeurs ont préféré attendre pour mettre leur logement sur le marché. Ainsi, le nombre d'inscriptions courantes, qui s'élevait à 2 410 au début du trimestre, est descendu à seulement 1 480 au début de décembre. Par contre, dans la zone est, il n'a cessé d'augmenter depuis le milieu de 2003. Le développement notable de l'offre est en grande partie attribuable à deux groupes actifs sur le marché : les constructeurs d'habitations, qui ont régulièrement recours au S.I.A.® pour écouler leur production, et les propriétaires qui veulent tirer profit de l'avoir propre réalisé sur leur logement.

Les ventes S.I.A.® sont nombreuses

La robuste activité observée sur le marché de l'existant pendant les neuf premiers mois de cette année s'est poursuivie en fin d'année. Le nombre de ventes S.I.A.® de propriétés résidentielles s'est donc établi à 891 au quatrième trimestre, ce qui constitue une augmentation de 8,7 % par rapport aux 820 relevées à la même époque l'an dernier. Il s'est fixé à 313 en octobre, à 280 en novembre et à 227 en décembre. Le maintien des inscriptions courantes à de hauts niveaux se traduit par une diversification des choix sur le marché de l'existant, incitant ainsi les acheteurs à délaisser le marché du neuf, où les prix sont généralement plus élevés. Il s'agit là d'un des principaux facteurs soutenant l'augmentation de 9,6 % des ventes S.I.A.® observée durant l'année. Toutefois, malgré la robustesse des ventes, l'offre excédentaire a continué à freiner la montée des prix durant les trois derniers mois de 2006. Par conséquent, le prix S.I.A.® moyen d'une propriété résidentielle est descendu à 138 536 \$ au quatrième trimestre, comparativement à 144 036 \$ à la période correspondante de 2005.



TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

- 1 Sommaire de l'activité, RMR
- 2 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
 - 2.1 Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 3 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
 - 3.1 Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
- 4 Logements individuels écoulés par fourchette de prix
- 5 Activité au S.I.A.[®]
- 6 Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

- 1.1 Sommaire de l'activité par sous-marché
- 1.2 Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
- 2.2 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.3 Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 2.4 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 2.5 Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 3.2 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.3 Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
- 3.4 Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
- 3.5 Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
- 4.1 Prix moyen (\$) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

- s.o. Sans objet
- * Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
- ** Variation supérieure à 200 %
- Néant ou zéro
- Nombre infime
- DD Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau I : Sommaire de l'activité, RMR de St. John's
Quatrième trimestre 2006

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété			Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T4 2006	246	8	57	0	0	0	0	4	315
T4 2005	300	42	77	0	0	0	0	0	419
Variation en %	-18.0	-81.0	-26.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-24.8
Cumul 2006	985	104	171	0	5	0	0	10	1,275
Cumul 2005	1,096	140	255	0	0	43	0	0	1,534
Variation en %	-10.1	-25.7	-32.9	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	s.o.	-16.9
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T4 2006	559	44	137	0	5	32	0	10	787
T4 2005	625	96	159	0	6	43	0	0	929
Variation en %	-10.6	-54.2	-13.8	s.o.	-16.7	-25.6	s.o.	s.o.	-15.3
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T4 2006	335	44	29	0	0	14	0	0	422
T4 2005	370	44	64	0	2	0	0	0	480
Variation en %	-9.5	0.0	-54.7	s.o.	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	-12.1
Cumul 2006	1,054	156	189	0	6	14	0	0	1,419
Cumul 2005	1,172	168	255	0	24	53	0	0	1,672
Variation en %	-10.1	-7.1	-25.9	s.o.	-75.0	-73.6	s.o.	s.o.	-15.1
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T4 2006	53	14	9	0	1	10	0	0	87
T4 2005	38	1	10	0	2	8	0	0	59
Variation en %	39.5	**	-10.0	s.o.	-50.0	25.0	s.o.	s.o.	47.5
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T4 2006	323	38	27	0	0	4	0	0	392
T4 2005	360	45	66	0	1	3	0	0	475
Variation en %	-10.3	-15.6	-59.1	s.o.	-100.0	33.3	s.o.	s.o.	-17.5
Cumul 2006	1,039	143	190	0	7	12	0	0	1,391
Cumul 2005	1,150	167	258	0	23	51	3	0	1,652
Variation en %	-9.7	-14.4	-26.4	s.o.	-69.6	-76.5	-100.0	s.o.	-15.8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités											
Quatrième trimestre 2006											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	Variation en %
St. John's (ville)	91	114	6	32	9	18	36	48	142	212	-33.0
Conception Bay South	35	72	0	0	0	0	0	0	35	72	-51.4
Mount Pearl	4	3	0	2	0	0	0	2	4	7	-42.9
Paradise	61	63	2	8	0	3	14	6	77	80	-3.8
Torbay	17	13	0	0	0	0	2	0	19	13	46.2
Reste de la RMR	38	35	0	0	0	0	0	0	38	35	8.6
St. John's (RMR)	246	300	8	42	9	21	52	56	315	419	-24.8

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités											
Janvier - décembre 2006											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Variation en %
St. John's (ville)	361	444	78	116	24	28	116	195	579	783	-26.1
Conception Bay South	170	223	0	0	0	0	0	0	170	223	-23.8
Mount Pearl	21	25	10	14	0	0	0	10	31	49	-36.7
Paradise	229	204	16	10	0	3	44	62	289	279	3.6
Torbay	64	73	0	0	0	0	2	0	66	73	-9.6
Reste de la RMR	140	127	0	0	0	0	0	0	140	127	10.2
St. John's (RMR)	985	1,096	104	140	24	31	162	267	1,275	1,534	-16.9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Quatrième trimestre 2006

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	Variation en %
St. John's (ville)	129	161	38	42	10	0	10	42	187	245	-23.7
Conception Bay South	61	79	0	0	0	0	0	0	61	79	-22.8
Mount Pearl	9	3	4	2	0	0	2	10	15	15	0.0
Paradise	79	59	2	2	3	0	18	12	102	73	39.7
Torbay	18	24	0	0	0	0	0	0	18	24	-25.0
Reste de la RMR	39	44	0	0	0	0	0	0	39	44	-11.4
St. John's (RMR)	335	370	44	46	13	0	30	64	422	480	-12.1

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - décembre 2006

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Variation en %
St. John's (ville)	392	466	126	162	38	33	122	221	678	882	-23.1
Conception Bay South	220	239	0	0	0	0	0	0	220	239	-7.9
Mount Pearl	30	41	16	12	0	0	2	16	48	69	-30.4
Paradise	225	194	14	6	3	0	44	46	286	246	16.3
Torbay	67	76	0	0	0	0	0	4	67	80	-16.3
Reste de la RMR	120	156	0	0	0	0	0	0	120	156	-23.1
St. John's (RMR)	1,054	1,172	156	180	41	33	168	287	1,419	1,672	-15.1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

**Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Quatrième trimestre 2006**

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)
	< 100 000 \$		100 000 \$ - 149 999 \$		150 000 \$ - 199 999 \$		200 000 \$ - 249 999 \$		250 000 \$ +				
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%			
St. John's (ville)													
T4 2006	2	1.6	4	3.2	56	45.2	33	26.6	29	23.4	124	200,160	217,277
T4 2005	0	0.0	24	15.3	64	40.8	35	22.3	34	21.7	157	185,000	215,588
Cumul 2006	2	0.5	42	10.7	172	43.9	97	24.7	79	20.2	392	194,450	212,533
Cumul 2005	1	0.2	70	15.5	195	43.0	106	23.4	81	17.9	453	184,129	207,036
Conception Bay South													
T4 2006	1	1.7	22	37.3	24	40.7	8	13.6	4	6.8	59	160,000	172,435
T4 2005	1	1.4	30	40.5	32	43.2	7	9.5	4	5.4	74	155,000	166,998
Cumul 2006	3	1.4	73	34.4	98	46.2	23	10.8	15	7.1	212	160,000	170,441
Cumul 2005	2	0.9	95	40.6	94	40.2	22	9.4	21	9.0	234	155,000	169,684
Mount Pearl													
T4 2006	0	0.0	2	20.0	2	20.0	1	10.0	5	50.0	10	252,450	237,130
T4 2005	0	0.0	0	0.0	2	40.0	1	20.0	2	40.0	5	--	--
Cumul 2006	0	0.0	2	7.1	12	42.9	2	7.1	12	42.9	28	217,950	234,557
Cumul 2005	0	0.0	10	23.8	12	28.6	4	9.5	16	38.1	42	189,000	209,417
Paradise													
T4 2006	0	0.0	4	5.3	48	64.0	11	14.7	12	16.0	75	180,000	202,147
T4 2005	0	0.0	4	6.6	46	75.4	5	8.2	6	9.8	61	174,500	195,256
Cumul 2006	0	0.0	14	6.4	132	60.6	29	13.3	43	19.7	218	180,000	211,855
Cumul 2005	1	0.5	23	12.0	119	62.0	29	15.1	20	10.4	192	175,000	194,804
Torbay													
T4 2006	0	0.0	6	37.5	5	31.3	1	6.3	4	25.0	16	165,000	184,500
T4 2005	0	0.0	5	21.7	12	52.2	3	13.0	3	13.0	23	185,000	190,126
Cumul 2006	0	0.0	18	28.6	21	33.3	8	12.7	16	25.4	63	175,000	197,159
Cumul 2005	0	0.0	19	25.0	31	40.8	10	13.2	16	21.1	76	177,450	196,113
Reste de la RMR													
T4 2006	0	0.0	20	51.3	10	25.6	6	15.4	3	7.7	39	145,000	184,921
T4 2005	0	0.0	12	30.0	16	40.0	3	7.5	9	22.5	40	162,500	207,558
Cumul 2006	1	0.8	37	29.4	50	39.7	20	15.9	18	14.3	126	165,000	206,218
Cumul 2005	3	2.0	51	33.3	54	35.3	13	8.5	32	20.9	153	160,000	204,621
St. John's (RMR)													
T4 2006	3	0.9	58	18.0	145	44.9	60	18.6	57	17.6	323	180,000	200,657
T4 2005	1	0.3	75	20.8	172	47.8	54	15.0	58	16.1	360	170,000	199,683
Cumul 2006	6	0.6	186	17.9	485	46.7	179	17.2	183	17.6	1,039	175,812	202,698
Cumul 2005	7	0.6	268	23.3	505	43.9	184	16.0	186	16.2	1,150	170,000	196,437

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

**Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, St. John's
Quatrième trimestre 2006**

		Nombre de ventes	Variation en %, d'une année à l'autre	Nombre de ventes en DD	Nombre de nouvelles inscriptions	Nombre de nouvelles inscriptions en DD	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD	Prix moyen (\$)	Variation en %, d'une année à l'autre	Prix moyen (\$) en DD
2005	Janvier	120	2.6	260	468	540	48.1	141,949	7.7	134,602
	Février	153	7.0	269	409	547	49.2	132,044	7.4	138,234
	Mars	180	-2.7	266	513	531	50.1	136,203	6.5	141,356
	Avril	215	-15.0	276	689	596	46.3	145,279	17.3	143,701
	Mai	306	15.0	283	708	548	51.6	135,154	-0.4	139,987
	Juin	311	2.0	273	765	580	47.1	140,958	11.2	144,457
	Juillet	345	-18.6	250	673	553	45.2	142,792	8.5	133,672
	Août	428	4.6	277	639	538	51.5	144,752	9.6	141,169
	Septembre	333	-0.6	265	621	595	44.5	138,034	3.6	142,148
	Octobre	313	-0.3	270	526	553	48.8	144,334	12.3	148,181
	Novembre	280	4.9	276	523	605	45.6	140,010	-0.1	141,819
	Décembre	227	-8.1	246	259	607	40.5	147,764	6.2	144,100
2006	Janvier	163	35.8	335	632	687	48.8	136,549	-3.8	131,761
	Février	189	23.5	329	444	595	55.3	134,085	1.5	138,827
	Mars	193	7.2	276	528	534	51.7	144,793	6.3	146,726
	Avril	222	3.3	292	628	597	48.9	140,902	-3.0	139,722
	Mai	258	-15.7	235	851	632	37.2	133,541	-1.2	137,315
	Juin	360	15.8	303	751	587	51.6	132,571	-5.9	136,117
	Juillet	389	12.8	277	741	610	45.4	150,702	5.5	142,202
	Août	456	6.5	305	712	608	50.2	145,947	0.8	143,716
	Septembre	381	14.4	304	595	584	52.1	136,684	-1.0	140,324
	Octobre	351	12.1	289	627	624	46.3	136,032	-5.8	141,654
	Novembre	296	5.7	295	538	643	45.9	135,278	-3.4	137,695
	Décembre	279	22.9	297	245	591	50.3	141,632	-4.1	139,726
	T4 2005	820	-1.0		1,308			143,807	6.2	
	T4 2006	926	12.9		1,410			137,478	-4.4	
	Cumul 2005	3,211	-1.7		6,793			141,167	7.4	
	Cumul 2006	3,537	10.2		7,292			139,542	-1.2	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Source : ACI (S.I.A.®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Quatrième trimestre 2006

		Taux d'intérêt			IPLN, variation en %, RMR de St. John's, 1997=100	IPC	Marché du travail de St. John's			Rémunération hebdomadaire moyenne (\$)
		P. et I. par tranche de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2005	Janvier	643	4.80	6.05	1.23	1.24	91.3	8.3	66.5	605
	Février	643	4.80	6.05	1.24	1.24	91.7	8.4	66.8	606
	Mars	655	5.05	6.25	1.24	1.25	92.3	8.7	67.3	614
	Avril	643	4.90	6.05	1.24	1.26	91.7	9.3	67.3	620
	Mai	637	4.85	5.95	1.25	1.26	91.2	9.4	67.0	628
	Juin	622	4.75	5.70	1.25	1.26	89.0	9.7	65.6	634
	Juillet	628	4.90	5.80	1.25	1.26	89.2	9.3	65.4	641
	Août	628	5.00	5.80	1.26	1.26	89.3	9.2	65.4	649
	Septembre	628	5.00	5.80	1.26	1.28	90.2	8.8	65.7	655
	Octobre	640	5.25	6.00	1.27	1.27	90.0	8.5	65.3	653
	Novembre	649	5.60	6.15	1.27	1.27	90.5	8.1	65.4	655
	Décembre	658	5.80	6.30	1.27	1.26	90.0	8.2	64.9	649
2006	Janvier	658	5.80	6.30	1.27	1.27	89.5	8.4	64.7	658
	Février	667	5.85	6.45	1.28	1.27	89.6	8.7	64.9	670
	Mars	667	6.05	6.45	1.28	1.27	90.6	8.8	65.6	682
	Avril	685	6.25	6.75	1.28	1.28	91.3	9.0	66.3	689
	Mai	685	6.25	6.75	1.28	1.29	91.8	8.7	66.5	692
	Juin	697	6.60	6.95	1.28	1.29	92.6	8.5	66.9	690
	Juillet	697	6.60	6.95	1.32	1.29	93.8	7.9	67.3	681
	Août	691	6.40	6.85	1.32	1.30	94.2	8.0	67.6	668
	Septembre	682	6.40	6.70	1.31	1.28	95.2	7.8	68.1	663
	Octobre	688	6.40	6.80	1.31	1.27	95.9	8.0	68.8	662
	Novembre	673	6.40	6.55	1.32	1.28	96.1	7.7	68.6	651
	Décembre	667	6.30	6.45		1.28	94.9	7.5	67.7	639

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 \$ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)

IPLN : Indice des prix des logements neufs

IPC : Indice des prix à la consommation

DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (S.I.A.®), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2001). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. 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.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : 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

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2001, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

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.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 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 d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

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.



NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé...
nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation