

# ACTUALITÉS HABITATION

## Oshawa



Date de diffusion : Première trimestre de 2007

### Marché du neuf

#### Forte hausse de la construction de collectifs

En 2006, le nombre de mises en chantier de logements collectifs dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Oshawa a atteint un sommet inégalé depuis 14 ans. Ce segment, où l'activité a bondi de 40 % par rapport à 2005, a porté à 2 995 le nombre d'habitations dont on a coulé les fondations dans la région, lui faisant subir une hausse de 2 %. Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles

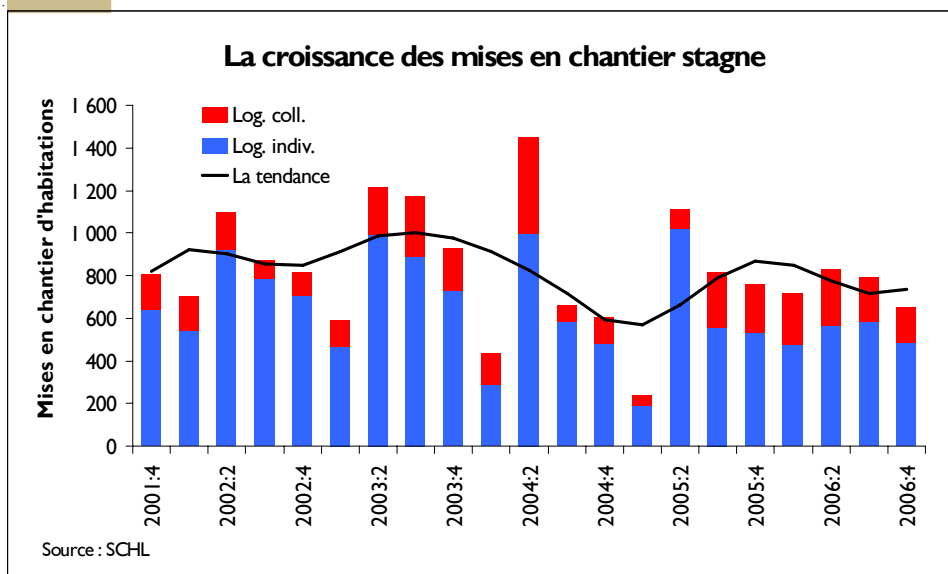
s'est établi à 2 109 en 2006, en baisse de 8,3 % par comparaison à l'année précédente. Bien qu'il soit inférieur aux chiffres de 2005, il dépasse quand même la moyenne des 14 dernières années.

La création d'emplois continue d'être l'un des plus importants moteurs de la demande de logements. En 2006, l'emploi total à Oshawa a connu une légère hausse de 0,7 %. Bien que le taux d'augmentation n'était pas aussi élevé qu'en 2005, il a permis à davantage de ménages d'accéder à la propriété. De plus, tous les emplois créés étaient à temps plein, ce qui a donné aux éventuels acheteurs un senti-

#### Table des matières

- 1 **Marché du neuf**  
Forte hausse de la construction de collectifs
- 2 **Marché de la revente**  
Troisième total de ventes le plus élevé de l'histoire
- 3 **Cartes**
- 4 **Tableaux**  
Sommaire de l'activité  
Historique des logements mis en chantier  
Logements mis en chantier par sous-marché  
Logements achevés par sous-marché  
Logements individuels écoulés par feurchette de prix  
Activité de S.I.A.<sup>®</sup>, Oshawa  
Indicateurs économiques

Figure 1



### 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](http://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.

ment de stabilité et de confiance en leur capacité d'acquiescer une habitation.

Les faibles taux hypothécaires sont aussi demeurés l'un des facteurs qui favorisent la demande sur le marché de l'habitation. Le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de 5 ans, qui s'est élevé en moyenne à 6,45 % en 2006, est resté près de son creux historique et a permis de garder les charges de remboursement à des niveaux raisonnables, malgré le coût élevé des logements.

D'autres aspects ont limité la construction de maisons individuelles, catégorie de logements pour propriétaire-occupant la plus prisée à Oshawa. Le coût associé à la construction de ce type d'habitation a constamment monté, de sorte que le prix de vente moyen a grimpé de 10 % en 2006 et a atteint 323 685 \$ – du jamais vu. Clarington était le seul sousmarché où les prix des maisons individuelles neuves se situaient sous la barre des 300 000 \$. Les prix records ont surtout nui aux accédants à la propriété, qui affichent habituellement une faible valeur nette. Pour le consommateur moyen, il est devenu plus ardu d'acheter une maison individuelle dans la région; par conséquent, le nombre de maisons individuelles commencées à Oshawa a suivi une tendance à la baisse en 2006.

Le prix élevé des maisons individuelles a profité au segment, plus abordable, des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) : ce dernier a attiré plus d'acheteurs qu'en 2005. Les mises en chantier de logements collectifs (tous types confondus) ont enregistré une croissance d'au moins 10 % en 2006.

Le manque de terrains disponibles pour la construction résidentielle dans la RMR est devenu plus flagrant.

Cette pénurie s'est répercutée sur les mises en chantier de deux façons : elle a contribué à l'augmentation du nombre de logements collectifs commencés dans la région et elle a eu une incidence sur l'emplacement des ensembles résidentiels. En 2006, le nombre d'habitations dont on a coulé les fondations a progressé dans la ville d'Oshawa aux dépens de Whitby, où les contraintes liées à l'offre de terrains sont plus strictes.

Le marché de la revente s'est étendu à Oshawa. Ce dernier étant équilibré, il offre un plus vaste choix aux acheteurs et répond ainsi à la demande, de sorte que celle-ci déborde moins qu'avant sur le marché du neuf.

L'affaiblissement de la demande de logements neufs se reflète aussi dans l'augmentation des stocks, c'est-à-dire du nombre de logements achevés et non écoulés. En décembre 2006, 50 maisons individuelles étaient restées invendues à Oshawa, soit deux fois plus qu'en 2005.

### Marché de la revente Troisième total de ventes le plus élevé de l'histoire

Le marché de la revente d'Oshawa a connu une autre excellente année en 2006. Les ventes étaient en hausse dans les trois sous-marchés de la RMR; elles se sont chiffrées au total à 5 844, selon la chambre immobilière, accusant une légère baisse de 0,85 % par rapport à l'année précédente. Il s'agit du troisième total de ventes le plus élevé de l'histoire.

Les très faibles taux hypothécaires, le nombre respectable d'immigrants, la solide croissance de l'emploi observée depuis plus de dix ans et la confiance des consommateurs ont

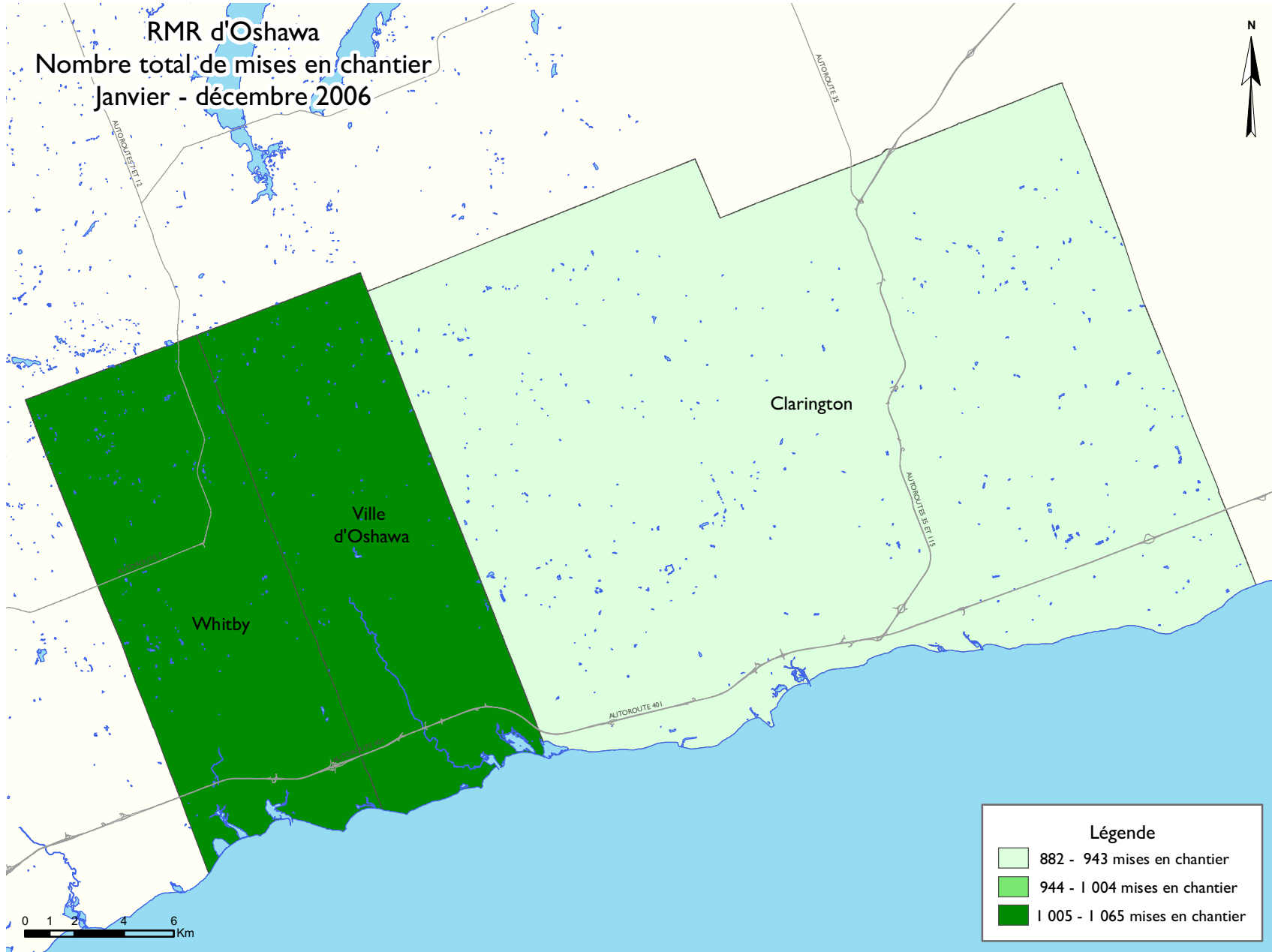
permis de maintenir les ventes d'habitations existantes à un niveau élevé. L'accroissement de l'écart de prix entre les logements existants et les habitations neuves a aussi contribué au solide rendement du marché de la revente. En outre, les logements existants, qui sont plus abordables, ont particulièrement attiré les accédants à la propriété. Par conséquent, nombre de locataires ont accédé à la propriété à Oshawa, ce qui a contribué à faire monter le taux d'occupation.

En 2006, l'offre de logements existants a continué de s'accroître. Le nombre de nouvelles inscriptions a bondi de 11,5 % par rapport à 2005 et atteint un niveau record de 11 330 unités. Davantage de propriétaires ont profité du fait que les prix sont inégaux pour mettre leur logement en vente. Les bas taux hypothécaires et le choix suffisant offert sur le marché du neuf ont incité les propriétaires à vendre leur habitation actuelle pour s'en offrir une d'un cran supérieur.

La hausse des nouvelles inscriptions à Oshawa a donné aux acheteurs un meilleur choix de logements existants. En 2006, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI), qui reflète les pressions qu'exerce le marché sur les prix, est descendu à 51,6 %. Un marché où le RVNI se situe entre 35 et 55 % tend à être équilibré. Sur un tel marché, la croissance des prix suit de façon générale l'évolution du taux d'inflation global.

Les prix des habitations existantes à Oshawa ont poursuivi leur ascension en 2006, mais à un rythme beaucoup moins soutenu. En raison des conditions de marché équilibré, le prix moyen des logements existants à Oshawa n'a augmenté que de 1,4 % par rapport à 2005, pour atteindre 239 705 \$.

RMR d'Oshawa  
Nombre total de mises en chantier  
Janvier - décembre 2006



## 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.<sup>®</sup>
- 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 d'Oshawa**  
**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			
<b>LOGEMENTS MIS EN CHANTIER</b>									
T4 2006	487	2	52	0	40	72	1	0	654
T4 2005	531	4	17	0	0	210	0	0	762
Variation en %	-8,3	-50,0	**	s.o.	s.o.	-65,7	s.o.	s.o.	-14,2
Cumul 2006	2 108	18	259	0	123	486	1	0	2 995
Cumul 2005	2 301	10	246	0	22	314	37	4	2 934
Variation en %	-8,4	80,0	5,3	s.o.	**	54,8	-97,3	-100,0	2,1
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>									
T4 2006	1 328	8	191	0	121	558	1	0	2 207
T4 2005	1 270	14	165	0	19	312	16	4	1 800
Variation en %	4,6	-42,9	15,8	s.o.	**	78,8	-93,8	-100,0	22,6
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>									
T4 2006	532	8	47	0	21	0	0	0	608
T4 2005	685	4	42	0	3	18	12	3	767
Variation en %	-22,3	100,0	11,9	s.o.	**	-100,0	-100,0	-100,0	-20,7
Cumul 2006	2 050	20	232	0	21	240	16	4	2 583
Cumul 2005	2 174	46	198	0	19	162	21	3	2 623
Variation en %	-5,7	-56,5	17,2	s.o.	10,5	48,1	-23,8	33,3	-1,5
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>									
T4 2006	50	2	15	0	0	2	0	0	69
T4 2005	25	0	20	0	1	3	0	0	49
Variation en %	100,0	s.o.	-25,0	s.o.	-100,0	-33,3	s.o.	s.o.	40,8
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>									
T4 2006	517	6	51	0	21	0	0	0	595
T4 2005	678	5	41	0	2	15	12	3	756
Variation en %	-23,7	20,0	24,4	s.o.	**	-100,0	-100,0	-100,0	-21,3
Cumul 2006	2 006	18	237	0	22	241	16	4	2 544
Cumul 2005	2 153	50	190	0	18	159	21	3	2 594
Variation en %	-6,8	-64,0	24,7	s.o.	22,2	51,6	-23,8	33,3	-1,9

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

**Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR d'Oshawa  
1997 - 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			
2006	2 108	18	259	0	123	486	1	0	2 995
Variation en %	-8,4	80,0	5,3	s.o.	**	54,8	-97,3	-100,0	2,1
2005	2 301	10	246	0	22	314	37	4	2 934
Variation en %	-2,3	-85,3	-49,9	s.o.	-21,4	49,5	s.o.	s.o.	-6,9
2004	2 356	68	491	0	28	210	0	0	3 153
Variation en %	-23,4	-60,5	-10,6	s.o.	s.o.	191,7	s.o.	-100,0	-19,3
2003	3 074	172	549	0	0	72	0	40	3 907
Variation en %	4,0	83,0	86,1	s.o.	-100,0	-20,0	-100,0	s.o.	11,9
2002	2 955	94	295	0	40	90	16	0	3 490
Variation en %	45,0	34,3	-31,6	s.o.	s.o.	s.o.	-27,3	s.o.	36,3
2001	2 038	70	431	0	0	0	22	0	2 561
Variation en %	-5,3	-18,6	5,4	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-100,0	-10,9
2000	2 152	86	409	0	99	0	0	128	2 874
Variation en %	0,1	**	123,5	s.o.	15,1	s.o.	-100,0	s.o.	16,7
1999	2 150	6	183	0	86	0	38	0	2 463
Variation en %	53,6	-25,0	-38,6	s.o.	75,5	s.o.	s.o.	-100,0	40,0
1998	1 400	8	298	0	49	0	0	4	1 759
Variation en %	-19,4	-84,0	74,3	s.o.	-10,9	-100,0	s.o.	s.o.	-14,8
1997	1 736	50	171	0	55	52	0	0	2 064

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

**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 %
Oshawa (ville)	250	236	0	0	16	3	0	0	266	239	11,3
Clarington	125	129	0	0	40	10	72	36	237	175	35,4
Whitby	113	166	2	4	36	4	0	174	151	348	-56,6
<b>Oshawa (RMR)</b>	<b>488</b>	<b>531</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>92</b>	<b>17</b>	<b>72</b>	<b>210</b>	<b>654</b>	<b>762</b>	<b>-14,2</b>

**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 %
Oshawa (ville)	914	643	4	0	147	47	0	7	1065	697	52,8
Clarington	546	583	4	2	62	110	270	72	882	767	15,0
Whitby	649	1075	10	8	173	148	216	239	1048	1470	-28,7
<b>Oshawa (RMR)</b>	<b>2 109</b>	<b>2 301</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>382</b>	<b>305</b>	<b>486</b>	<b>318</b>	<b>2 995</b>	<b>2 934</b>	<b>2,1</b>

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

**Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé  
Quatrième trimestre 2006**

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005
Oshawa (ville)	266	239	0	0	0	0	266	239
Clarington	124	139	112	36	1	0	237	175
Whitby	151	174	0	174	0	0	151	348
<b>Oshawa (RMR)</b>	<b>541</b>	<b>552</b>	<b>112</b>	<b>210</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>654</b>	<b>762</b>

**Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé  
Janvier - décembre 2006**

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005
Oshawa (ville)	982	687	83	6	0	4	1 065	697
Clarington	571	676	310	91	1	0	882	767
Whitby	832	1 194	216	239	0	37	1 048	1 470
<b>Oshawa (RMR)</b>	<b>2 385</b>	<b>2 557</b>	<b>609</b>	<b>336</b>	<b>1</b>	<b>41</b>	<b>2 995</b>	<b>2 934</b>

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 %
Oshawa (ville)	231	148	2	0	40	3	0	3	273	154	77,3
Clarington	161	133	2	0	6	24	0	18	169	175	-3,4
Whitby	140	404	4	4	22	30	0	0	166	438	-62,1
<b>Oshawa (RMR)</b>	<b>532</b>	<b>685</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>68</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>608</b>	<b>767</b>	<b>-20,7</b>

**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 %
Oshawa (ville)	748	463	4	0	84	28	4	3	840	494	70,0
Clarington	522	714	2	2	46	91	0	162	570	969	-41,2
Whitby	780	997	14	44	139	119	240	0	1173	1160	1,1
<b>Oshawa (RMR)</b>	<b>2 050</b>	<b>2 174</b>	<b>20</b>	<b>46</b>	<b>269</b>	<b>238</b>	<b>244</b>	<b>165</b>	<b>2 583</b>	<b>2 623</b>	<b>-1,5</b>

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

**Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé  
Quatrième trimestre 2006**

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005	T4 2006	T4 2005
Oshawa (ville)	252	148	21	3	0	3	273	154
Clarington	169	157	0	18	0	0	169	175
Whitby	166	426	0	0	0	12	166	438
<b>Oshawa (RMR)</b>	<b>587</b>	<b>731</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>608</b>	<b>767</b>

**Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé  
Janvier - décembre 2006**

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005	Cumul 2006	Cumul 2005
Oshawa (ville)	815	472	21	19	4	3	840	494
Clarington	570	807	0	162	0	0	570	969
Whitby	917	1 139	240	0	16	21	1 173	1 160
<b>Oshawa (RMR)</b>	<b>2 302</b>	<b>2 418</b>	<b>261</b>	<b>181</b>	<b>20</b>	<b>24</b>	<b>2 583</b>	<b>2 623</b>

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 (\$)
	< 200 000 \$		200 000 \$ - 249 999 \$		250 000 \$ - 299 999 \$		300 000 \$ - 349 999 \$		350 000 \$ +				
	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%			
<b>Oshawa (ville)</b>													
T4 2006	1	0,5	33	15,3	65	30,2	41	19,1	75	34,9	215	308 900	327 473
T4 2005	0	0,0	25	17,4	42	29,2	49	34,0	28	19,4	144	305 990	308 603
Cumul 2006	2	0,3	72	10,0	216	30,0	186	25,8	245	34,0	721	316 990	329 874
Cumul 2005	14	3,1	118	26,2	144	32,0	104	23,1	70	15,6	450	282 445	293 105
<b>Clarington</b>													
T4 2006	1	0,6	57	34,3	47	28,3	35	21,1	26	15,7	166	284 945	296 616
T4 2005	2	1,5	52	39,4	47	35,6	16	12,1	15	11,4	132	259 945	279 717
Cumul 2006	5	1,0	172	33,8	167	32,8	79	15,5	86	16,9	509	274 990	296 746
Cumul 2005	99	13,9	319	44,9	170	23,9	55	7,7	67	9,4	710	241 900	261 767
<b>Whitby</b>													
T4 2006	0	0,0	7	5,1	51	37,5	41	30,1	37	27,2	136	307 400	328 991
T4 2005	0	0,0	92	22,9	132	32,8	92	22,9	86	21,4	402	291 990	307 029
Cumul 2006	2	0,3	64	8,2	246	31,7	230	29,6	234	30,2	776	314 900	335 605
Cumul 2005	0	0,0	161	16,2	313	31,5	299	30,1	220	22,2	993	302 990	318 612
<b>Oshawa (RMR)</b>													
T4 2006	2	0,4	97	18,8	163	31,5	117	22,6	138	26,7	517	298 990	317 965
T4 2005	2	0,3	169	24,9	221	32,6	157	23,2	129	19,0	678	287 900	302 046
Cumul 2006	9	0,4	308	15,4	629	31,4	495	24,7	565	28,2	2 006	305 990	323 685
Cumul 2005	113	5,2	598	27,8	627	29,1	458	21,3	357	16,6	2 153	279 900	294 535

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

**Tableau 5 : Activité au S.I.A.<sup>®</sup>, Oshawa  
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	324	-8,5	486	751	755	0,6	229 331	11,7	235 074
	Février	417	-7,5	442	812	782	0,6	227 405	10,4	231 648
	Mars	548	-25,7	461	953	750	0,6	235 002	8,8	233 136
	Avril	667	-5,4	521	1 082	864	0,6	235 620	5,5	233 375
	Mai	636	-11,0	490	1 116	848	0,6	234 944	2,7	230 622
	Juin	598	-12,7	491	946	856	0,6	241 818	6,8	236 188
	Juillet	548	-0,7	501	793	855	0,6	232 788	2,2	228 573
	Août	518	17,2	540	873	891	0,6	236 715	6,5	237 944
	Septembre	493	2,7	520	960	917	0,6	237 294	6,3	238 468
	Octobre	463	-2,9	483	877	916	0,5	239 646	8,8	242 104
	Novembre	428	-2,9	495	638	874	0,6	248 435	13,2	246 784
	Décembre	254	-11,8	436	359	951	0,5	237 145	7,6	242 624
2006	Janvier	319	-1,5	477	963	971	0,5	224 040	-2,3	229 643
	Février	546	30,9	585	971	942	0,6	237 065	4,2	241 720
	Mars	615	12,2	518	1 210	949	0,5	240 964	2,5	239 288
	Avril	581	-12,9	456	1 124	897	0,5	241 528	2,5	239 146
	Mai	606	-4,7	467	1 276	968	0,5	244 493	4,1	240 044
	Juin	597	-0,2	486	1 039	932	0,5	249 010	3,0	242 686
	Juillet	516	-5,8	469	840	910	0,5	247 776	6,4	243 207
	Août	463	-10,6	482	937	948	0,5	242 136	2,3	242 689
	Septembre	423	-14,2	446	1 009	958	0,5	234 961	-1,0	236 415
	Octobre	431	-6,9	451	904	949	0,5	232 547	-3,0	235 381
	Novembre	407	-4,9	471	731	1 010	0,5	236 041	-5,0	234 739
	Décembre	340	33,9	588	326	871	0,7	232 169	-2,1	237 457
	T4 2005	1 145	-5,1		1 874			242 376	10,2	
	T4 2006	1 178	2,9		1 961			233 645	-3,6	
	Cumul 2005	5 894	-6,9		10 160			236 477	7,1	
	Cumul 2006	5 844	-0,8		11 330			239 705	1,4	

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

Source : ACI (S.I.A.<sup>®</sup>)

**Tableau 6 : Indicateurs économiques**  
**Quatrième trimestre 2006**

		Taux d'intérêt		IPLN, variation en %, RMR d'Oshawa, 1997=100	IPC	Marché du travail d'Oshawa			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	1,29	1,27	172,8	6,2	70,7	795
	Février	643	4,80	6,05	1,30	1,27	175,0	6,4	71,4	789
	Mars	655	5,05	6,25	1,30	1,28	176,3	7,2	72,4	782
	Avril	643	4,90	6,05	1,31	1,28	178,0	7,0	72,8	778
	Mai	637	4,85	5,95	1,31	1,28	177,4	6,6	71,9	781
	Juin	622	4,75	5,70	1,33	1,29	176,8	6,0	71,0	790
	Juillet	628	4,90	5,80	1,33	1,29	175,6	6,0	70,4	798
	Août	628	5,00	5,80	1,33	1,29	175,3	6,6	70,4	799
	Septembre	628	5,00	5,80	1,34	1,30	175,5	6,0	69,9	799
	Octobre	640	5,25	6,00	1,34	1,29	175,3	6,2	69,7	799
	Novembre	649	5,60	6,15	1,34	1,29	175,8	6,0	69,7	801
	Décembre	658	5,80	6,30	1,34	1,30	175,8	6,6	69,9	803
2006	Janvier	658	5,80	6,30	1,35	1,30	175,4	6,9	69,7	809
	Février	667	5,85	6,45	1,36	1,30	174,4	6,7	69,1	820
	Mars	667	6,05	6,45	1,36	1,31	174,1	6,5	68,6	821
	Avril	685	6,25	6,75	1,36	1,31	174,5	6,1	68,3	820
	Mai	685	6,25	6,75	1,37	1,31	175,6	6,0	68,5	821
	Juin	697	6,60	6,95	1,37	1,31	178,2	6,0	69,3	829
	Juillet	697	6,60	6,95	1,38	1,31	180,2	6,4	70,2	827
	Août	691	6,40	6,85	1,38	1,31	181,4	6,4	70,5	816
	Septembre	682	6,40	6,70	1,38	1,30	179,1	6,9	69,8	808
	Octobre	688	6,40	6,80	1,38	1,30	178,3	6,8	69,2	811
	Novembre	673	6,40	6,55	1,39	1,31	176,9	6,9	68,6	810
	Décembre	667	6,30	6,45		1,31	177,5	6,7	68,5	813

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](http://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](http://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](http://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](mailto: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](http://www.schl.ca/marchedelhabitation)