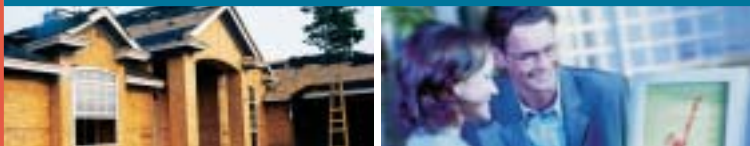


ACTUALITÉS HABITATION

Halifax



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : janvier 2007

L'activité sur le marché des logements locatifs soutient la construction résidentielle en 2006

L'activité s'est maintenue sensiblement au même niveau qu'en 2005 sur le marché du neuf grâce à la construction de logements

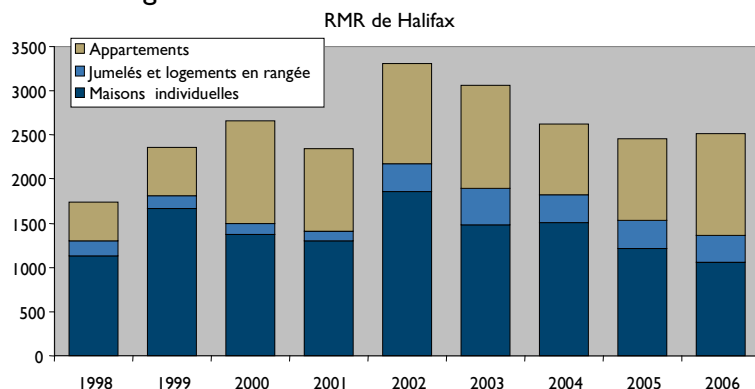
locatifs, qui a presque doublé. Dans la catégorie des maisons individuelles et dans celle des autres logements collectifs (non destinés à la location), les mises en chantier ont toutefois diminué en 2006. Les prix des habitations neuves ont continué leur ascension en raison, d'une part, de la progression des droits d'aménagement et, d'autre part, des choix des consommateurs, qui décident de faire construire des maisons plus dispendieuses, vu que les terrains coûtent plus cher. Les

Table des matières

- 1 L'activité sur le marché des logements locatifs soutient la construction résidentielle en 2006
- 4 Carte – Nombre de mises en chantier dans la RMR de Halifax
- 5 Liste des tableaux
- 6 Tableaux (pages 6 à 14)
- 16 Glossaire, définitions et méthode
- 18 La SCHL : Au cœur de l'habitation

Figure 1

L'activité est robuste dans le segment des collectifs, mais régresse dans celui des maisons individuelles

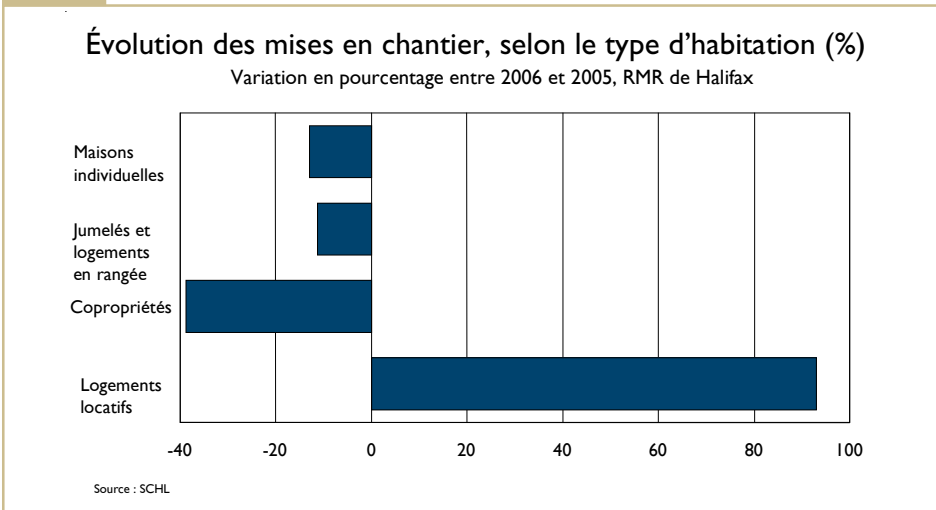


Source : SCHL

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**.

Figure 2



ventes ont fléchi sur le marché de l'existant en 2006, le prix moyen y ayant battu des records.

Dans la région de Halifax, 2 511 logements ont été mis en chantier en 2006, ou à peine 2,4 % de plus que l'année précédente. Ce chiffre est toutefois de beaucoup inférieur (de 24 %) au record enregistré en 2002. Dans le segment des maisons individuelles, l'activité, qui avait régressé de 19 % en 2005, a de nouveau diminué en 2006, mais de 12,9 % cette fois. Les 1 055 mises en chantier dénombrées dans ce segment constituent le plus faible volume observé depuis 1991.

Dans la région, seule la production de logement locatifs a affiché une bonne performance. Ainsi, les mises en chantier d'unités de ce type ont bondi de 93 % en 2006; le niveau avait toutefois été relativement bas en 2005. La vigueur de ce sous-marché a neutralisé la faiblesse observée dans les catégories de logements restantes (autres collectifs et maisons individuelles). En 2006, 892 unités locatives ont commencées, comparativement à 462 en 2005. En décembre 2006,

1 262 logements locatifs étaient en construction, ce qui représente une hausse de 86 % en regard du même mois en 2005.

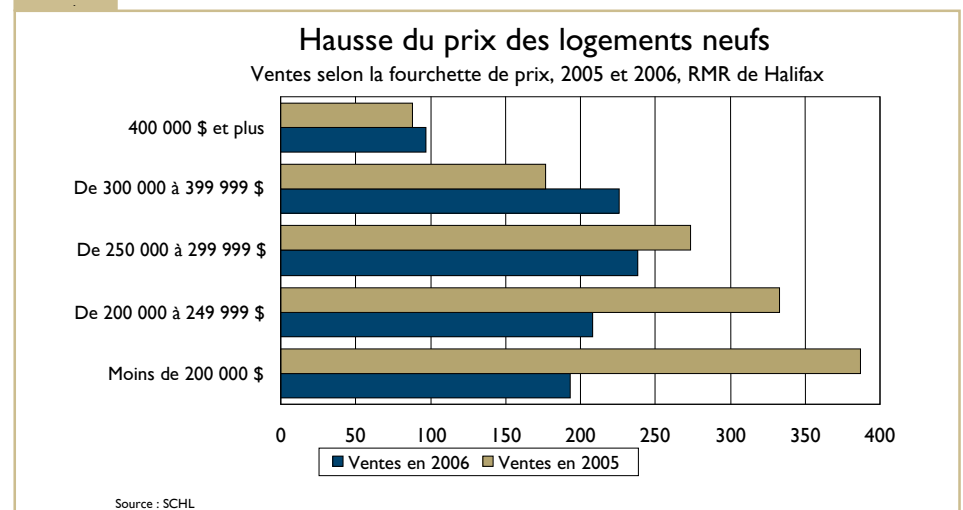
Avec plus de 800 unités locatives en construction en décembre 2006, la ville de Halifax proprement dite s'est taillée la part du lion et a affiché une augmentation de 150 %. Dartmouth, qui regroupait la plupart des logements locatifs en construction restants (442), a présenté une hausse de 25 %.

En décembre, les mises en chantier et la construction se sont améliorées par rapport au mois correspondant de l'année précédente. Le temps anormalement doux a encouragé les constructeurs à couler les fondations de davantage de maisons individuelles (+23 %) et a aussi facilité l'avancement des travaux sur les 2 258 logements en construction dans la région. L'activité s'est donc intensifiée de 23 % d'une année sur l'autre dans le secteur de la construction résidentielle.

La progression relevée en décembre pour les mises en chantier de maisons individuelles était concentrée à Bedford-Hammonds Plains, secteur où elles ont doublé, et à Fall River-Beaver Bank, où elles ont augmenté de 50 %. Dans les autres zones, l'activité est demeurée inchangée ou s'est légèrement repliée. Du côté des collectifs, un ensemble de 60 appartements a été commencé à Dartmouth, ce qui a fait monter le total mensuel des mises en chantier dans la ville.

Durant l'ensemble de 2006, tous les secteurs, à l'exception de Bedford-

Figure 3



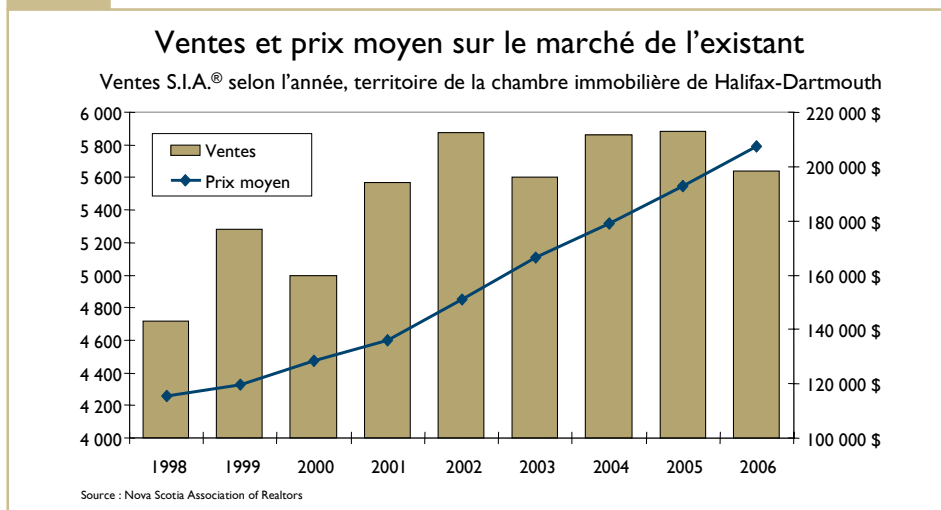
Hammonds Plains et de Fall River-Beaver Bank, ont accusé des baisses dans la catégorie des maisons individuelles. La plus forte diminution, 30 %, a été observée dans la ville de Halifax, où le nombre de mises en chantier d'habitations de ce type est descendu de 125 à 88.

En 2006, 962 maisons individuelles neuves ont trouvé preneur à Halifax, soit 24 % de moins qu'un an plus tôt. Leur prix moyen s'est accru de 11 % pour atteindre un sommet sans précédent de 292 665 \$. Il s'était établi à 263 663 \$ en 2005. Les secteurs où ont été signalés les montants les plus hauts étaient celui de la ville de Halifax – où une baisse de 8 % a fait descendre le prix moyen à 380 805 \$ – et celui de Bedford-Hammonds Plains, où un gain substantiel de 20 % a fait grimper le prix moyen à 377 425 \$.

Comme en témoigne la montée des prix, la demande s'est beaucoup déplacée vers les habitations de prix élevé. Les transactions de plus de 300 000 \$ ont représenté 34 % de l'ensemble des ventes en 2006, alors que leur part atteignait seulement 21 % en 2005. L'augmentation des prix s'explique aussi en partie par la hausse des droits d'aménagement et par les choix des consommateurs, qui optent pour des logements de valeur élevée.

Malgré la robustesse de l'économie dans la région de Halifax, le marché de la revente a continué de s'affaiblir en décembre. Les ventes de logements existants ont baissé pour un septième mois d'affilée. Elles ont diminué de 2,3 % en décembre 2006 et de 4,1 % durant la période de janvier à décembre 2006, pour se chiffrer respectivement à 251 et à

Figure 4



5 640; le cumul annuel s'était établi à 5 884 en 2005.

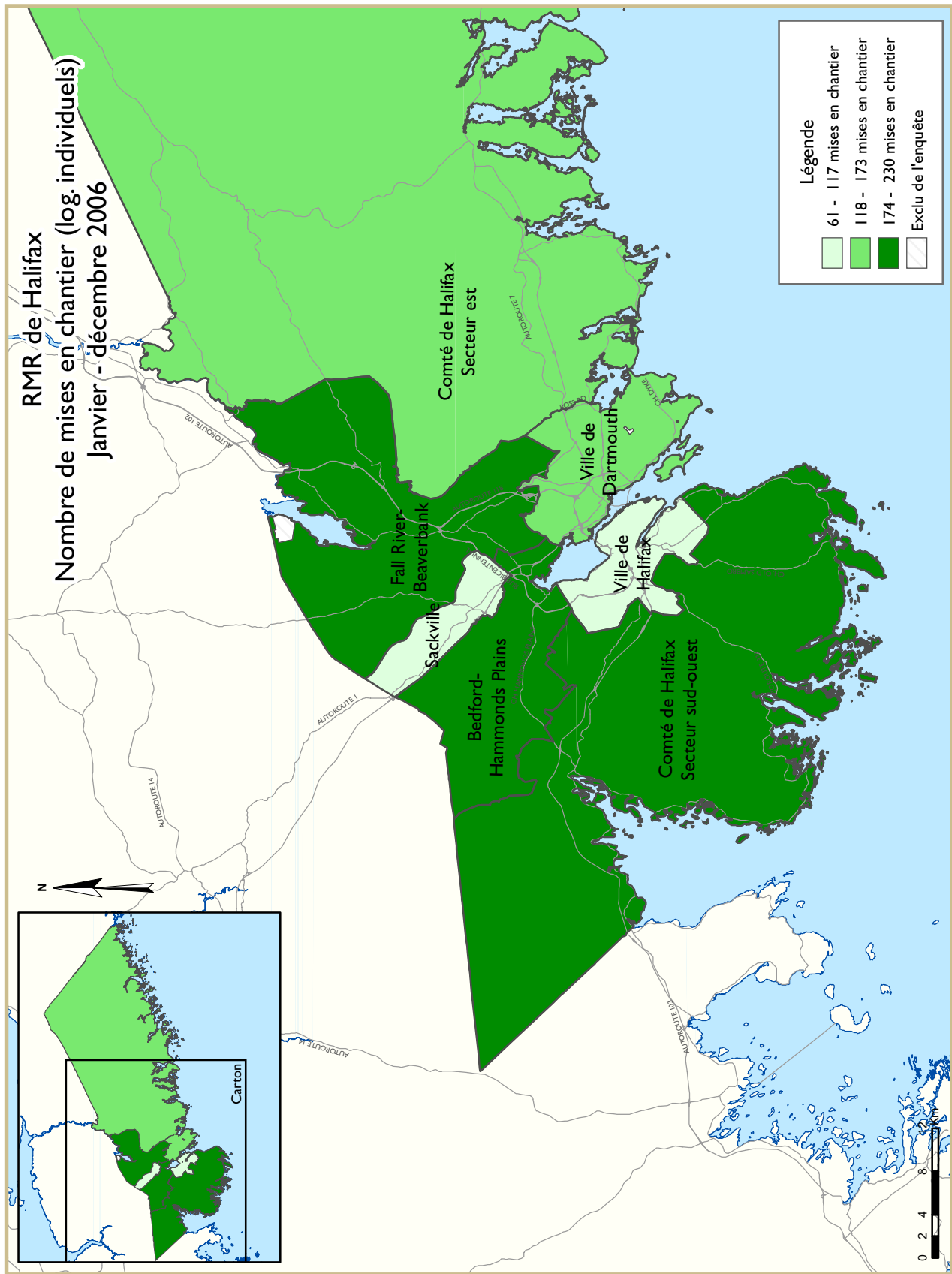
Le repli des reventes serait en partie attribuable à la légère majoration des taux hypothécaires observée en 2006 et à la montée des frais de possession (impôt foncier, chauffage, électricité, etc.). Malgré tout, le volume annuel des ventes est le quatrième en importance et n'est que de 4,1 % inférieur au record établi en 2005.

Les ventes ont régressé sur tous les sous-marchés, sauf celui de Fall River-Beaver Bank. Dans ce secteur, elles ont augmenté de 24 unités, ou de 5,4 %, en 2006; elles ont même plus que doublé d'une année sur l'autre en décembre et se sont élevées à 33. La ville de Halifax est la seule autre zone où une amélioration importante a été signalée durant ce mois : les transactions se sont accrues de 21 % pour se chiffrer à 80.

Tandis que le volume des ventes s'amenuisait, les prix ont continué leur ascension. Le prix moyen d'un logement existant a dépassé 207 000

\$ en 2006, ce qui correspond à une augmentation de 7,5 % par rapport à la moyenne de 193 000 \$ calculée pour 2005. Le secteur de Bedford-Hammonds Plains demeure celui où les prix sont les plus hauts, la moyenne y ayant progressé de 7,3 % pour atteindre près de 260 000 \$ en 2006. En décembre 2006, cette moyenne s'est élevée à 283 819 \$ et a fait grimper le prix global pour la région de Halifax à 214 225 \$, ce qui représente une hausse de 10,5 % pour le mois.

Il fallait en moyenne 10 jours de plus en 2006 pour vendre un logement existant dans la région de Halifax. On comptait en moyenne 82 jours en 2005 et trois mois en 2006. Une fois de plus, c'est à Sackville que les habitations restent le moins longtemps sur le marché, soit 54 jours. Dans la ville de Halifax, à Bedford-Hammonds Plains et dans les secteurs sud-ouest et est du comté de Halifax, la période de vente a dépassé 100 jours en 2006. En décembre, le nombre moyen de jours sur le marché est demeuré stable dans l'agglomération.



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 Halifax
Décembre 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									
Décembre 2006	92	8	9	0	12	0	0	60	181
Décembre 2005	75	12	14	0	8	0	1	0	110
Variation en %	22.7	-33.3	-35.7	s.o.	50.0	s.o.	-100.0	s.o.	64.5
Cumul 2006	1,055	154	129	0	15	266	11	881	2,511
Cumul 2005	1,211	146	173	1	8	450	4	458	2,451
Variation en %	-12.9	5.5	-25.4	-100.0	87.5	-40.9	175.0	92.4	2.4
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Décembre 2006	401	68	122	0	15	390	1	1,261	2,258
Décembre 2005	325	72	97	0	15	651	1	678	1,839
Variation en %	23.4	-5.6	25.8	s.o.	0.0	-40.1	0.0	86.0	22.8
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Décembre 2006	129	8	12	0	0	0	4	0	153
Décembre 2005	202	16	11	0	0	0	0	0	229
Variation en %	-36.1	-50.0	9.1	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-33.2
Cumul 2006	980	156	104	0	9	571	17	254	2,091
Cumul 2005	1,256	120	182	0	8	195	3	477	2,241
Variation en %	-22.0	30.0	-42.9	s.o.	12.5	192.8	**	-46.8	-6.7
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Décembre 2006	48	14	0	0	0	124	10	0	196
Décembre 2005	29	6	2	0	0	0	0	206	243
Variation en %	65.5	133.3	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	-19.3
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Décembre 2006	128	15	12	0	0	0	4	102	261
Décembre 2005	191	12	9	0	0	0	0	0	212
Variation en %	-33.0	25.0	33.3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	23.1
Cumul 2006	961	148	106	0	9	447	7	460	2,138
Cumul 2005	1,256	118	188	0	11	255	3	367	2,198
Variation en %	-23.5	25.4	-43.6	s.o.	-18.2	75.3	133.3	25.3	-2.7

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

**Tableau I.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Décembre 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									
Halifax (ville)									
Décembre 2006	8	0	4	0	0	0	0	0	12
Décembre 2005	7	4	0	0	8	0	0	0	19
Dartmouth (ville)									
Décembre 2006	11	4	0	0	12	0	0	60	87
Décembre 2005	11	0	14	0	0	0	1	0	26
Bedford-Hammonds Plains									
Décembre 2006	30	0	5	0	0	0	0	0	35
Décembre 2005	14	2	0	0	0	0	0	0	16
Sackville									
Décembre 2006	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Décembre 2005	2	2	0	0	0	0	0	0	4
Fall River-Beaver Bank									
Décembre 2006	15	2	0	0	0	0	0	0	17
Décembre 2005	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Comté de Halifax, secteur Est									
Décembre 2006	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Décembre 2005	24	0	0	0	0	0	0	0	24
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Décembre 2006	9	2	0	0	0	0	0	0	11
Décembre 2005	7	4	0	0	0	0	0	0	11
Halifax (RMR)									
Décembre 2006	92	8	9	0	12	0	0	60	181
Décembre 2005	75	12	14	0	8	0	1	0	110

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

**Tableau I.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Décembre 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 EN CONSTRUCTION									
Halifax (ville)									
Décembre 2006	35	20	32	0	0	306	0	804	1,197
Décembre 2005	54	24	23	0	12	349	0	326	788
Dartmouth (ville)									
Décembre 2006	98	30	43	0	15	84	1	441	712
Décembre 2005	63	12	69	0	3	152	1	352	652
Bedford-Hammonds Plains									
Décembre 2006	78	8	33	0	0	0	0	16	135
Décembre 2005	59	4	5	0	0	150	0	0	218
Sackville									
Décembre 2006	17	0	14	0	0	0	0	0	31
Décembre 2005	8	4	0	0	0	0	0	0	12
Fall River-Beaver Bank									
Décembre 2006	55	2	0	0	0	0	0	0	57
Décembre 2005	37	0	0	0	0	0	0	0	37
Comté de Halifax, secteur Est									
Décembre 2006	74	0	0	0	0	0	0	0	74
Décembre 2005	55	0	0	0	0	0	0	0	55
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Décembre 2006	44	8	0	0	0	0	0	0	52
Décembre 2005	49	28	0	0	0	0	0	0	77
Halifax (RMR)									
Décembre 2006	401	68	122	0	15	390	1	1,261	2,258
Décembre 2005	325	72	97	0	15	651	1	678	1,839

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

**Tableau I.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Décembre 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 ACHEVÉS									
Halifax (ville)									
Décembre 2006	6	4	12	0	0	0	4	0	26
Décembre 2005	8	0	5	0	0	0	0	0	13
Dartmouth (ville)									
Décembre 2006	35	2	0	0	0	0	0	0	37
Décembre 2005	46	10	6	0	0	0	0	0	62
Bedford-Hammonds Plains									
Décembre 2006	16	2	0	0	0	0	0	0	18
Décembre 2005	21	0	0	0	0	0	0	0	21
Sackville									
Décembre 2006	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Décembre 2005	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Fall River-Beaver Bank									
Décembre 2006	22	0	0	0	0	0	0	0	22
Décembre 2005	22	0	0	0	0	0	0	0	22
Comté de Halifax, secteur Est									
Décembre 2006	38	0	0	0	0	0	0	0	38
Décembre 2005	68	0	0	0	0	0	0	0	68
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Décembre 2006	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Décembre 2005	27	6	0	0	0	0	0	0	33
Halifax (RMR)									
Décembre 2006	129	8	12	0	0	0	4	0	153
Décembre 2005	202	16	11	0	0	0	0	0	229

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

**Tableau I.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de Halifax
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	1,055	154	129	0	15	266	11	881	2,511
Variation en %	-12.9	5.5	-25.4	-100.0	87.5	-40.9	175.0	92.4	2.4
2005	1,211	146	173	1	8	450	4	458	2,451
Variation en %	-19.4	2.8	8.8	s.o.	-60.0	18.1	-42.9	10.4	-6.7
2004	1,503	142	159	0	20	381	7	415	2,627
Variation en %	2.4	-36.9	31.4	s.o.	-60.0	-20.6	-69.6	-39.9	-14.3
2003	1,468	225	121	0	50	480	23	690	3,066
Variation en %	-21.2	22.3	19.8	s.o.	100.0	36.0	**	-11.3	-7.4
2002	1,862	184	101	0	25	353	7	778	3,310
Variation en %	43.7	91.7	**	s.o.	**	40.1	75.0	15.1	41.5
2001	1,296	96	12	0	4	252	4	676	2,340
Variation en %	-5.5	-11.1	-25.0	s.o.	0.0	-31.3	**	-14.8	-12.1
2000	1,371	108	16	0	4	367	1	793	2,661
Variation en %	-17.9	-11.5	-38.5	s.o.	s.o.	s.o.	-75.0	48.2	12.9
1999	1,669	122	26	0	0	0	4	535	2,356
Variation en %	48.4	11.9	-46.9	s.o.	-100.0	-100.0	-60.0	49.9	35.5
1998	1,125	109	49	0	9	80	10	357	1,739
Variation en %	-18.8	-45.5	-9.3	s.o.	s.o.	s.o.	150.0	-9.4	-15.8
1997	1,385	200	54	0	0	0	4	394	2,065

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

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Décembre 2006

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Déc. 2006	Déc. 2005	Déc. 2006	Déc. 2005	Déc. 2006	Déc. 2005	Déc. 2006	Déc. 2005	Déc. 2006	Déc. 2005	Variation en %
Halifax (ville)	8	7	0	4	4	8	0	0	12	19	-36.8
Dartmouth (ville)	11	12	4	0	12	14	60	0	87	26	**
Bedford-Hammonds Plains	30	14	0	2	5	0	0	0	35	16	118.8
Sackville	3	2	0	2	0	0	0	0	3	4	-25.0
Fall River-Beaver Bank	15	10	2	0	0	0	0	0	17	10	70.0
Comté de Halifax, Est	16	24	0	0	0	0	0	0	16	24	-33.3
Comté de Halifax, Sud-Ouest	9	7	2	4	0	0	0	0	11	11	0.0
Halifax (RMR)	92	76	8	12	21	22	60	0	181	110	64.5

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 %
Halifax (ville)	88	125	52	42	49	82	908	619	1,097	868	26.4
Dartmouth (ville)	161	202	38	40	58	74	239	230	496	546	-9.2
Bedford-Hammonds Plains	230	211	18	8	33	13	0	71	281	303	-7.3
Sackville	61	75	0	10	14	0	0	0	75	85	-11.8
Fall River-Beaver Bank	175	168	8	0	0	0	0	0	183	168	8.9
Comté de Halifax, Est	156	198	0	0	0	0	0	0	156	198	-21.2
Comté de Halifax, Sud-Ouest	185	237	38	46	0	0	0	0	223	283	-21.2
Halifax (RMR)	1,056	1,216	154	146	154	169	1,147	920	2,511	2,451	2.4

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

**Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Décembre 2006**

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Déc. 2006	Déc. 2005	Déc. 2006	Déc. 2005	Déc. 2006	Déc. 2005	Déc. 2006	Déc. 2005	Déc. 2006	Déc. 2005	Variation en %
Halifax (ville)	6	8	4	0	16	5	0	0	26	13	100.0
Dartmouth (ville)	35	46	2	10	0	6	0	0	37	62	-40.3
Bedford-Hammonds Plains	16	21	2	0	0	0	0	0	18	21	-14.3
Sackville	0	10	0	0	0	0	0	0	0	10	-100.0
Fall River-Beaver Bank	22	22	0	0	0	0	0	0	22	22	0.0
Comté de Halifax, Est	38	68	0	0	0	0	0	0	38	68	-44.1
Comté de Halifax, Sud-Ouest	12	27	0	6	0	0	0	0	12	33	-63.6
Halifax (RMR)	129	202	8	16	16	11	0	0	153	229	-33.2

**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 %
Halifax (ville)	107	93	56	36	52	102	473	514	688	745	-7.7
Dartmouth (ville)	126	246	20	48	72	46	218	122	436	462	-5.6
Bedford-Hammonds Plains	212	211	12	4	5	22	134	42	363	279	30.1
Sackville	52	97	4	6	0	9	0	5	56	117	-52.1
Fall River-Beaver Bank	157	163	6	2	0	0	0	0	163	165	-1.2
Comté de Halifax, Est	137	184	0	2	0	0	0	0	137	186	-26.3
Comté de Halifax, Sud-Ouest	190	265	58	22	0	0	0	0	248	287	-13.6
Halifax (RMR)	981	1,259	156	120	129	179	825	683	2,091	2,241	-6.7

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

**Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
 Décembre 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 \$ - 399 999 \$		400 000 \$ +				
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%			
Halifax (ville)													
Décembre 2006	0	0.0	0	0.0	2	28.6	3	42.9	2	28.6	7	--	--
Décembre 2005	2	33.3	1	16.7	0	0.0	1	16.7	2	33.3	6	--	--
Cumul 2006	1	1.0	26	25.7	16	15.8	34	33.7	24	23.8	101	330,000	380,805
Cumul 2005	14	14.4	7	7.2	23	23.7	29	29.9	24	24.7	97	340,000	411,867
Dartmouth (ville)													
Décembre 2006	20	58.8	5	14.7	8	23.5	0	0.0	1	2.9	34	196,400	218,594
Décembre 2005	16	34.8	13	28.3	15	32.6	1	2.2	1	2.2	46	235,900	236,107
Cumul 2006	53	42.4	20	16.0	37	29.6	13	10.4	2	1.6	125	218,350	236,074
Cumul 2005	82	33.3	64	26.0	81	32.9	17	6.9	2	0.8	246	239,900	238,968
Bedford-Hammonds Plains													
Décembre 2006	0	0.0	1	9.1	3	27.3	2	18.2	5	45.5	11	385,000	406,818
Décembre 2005	1	5.3	5	26.3	7	36.8	4	21.1	2	10.5	19	274,900	298,521
Cumul 2006	6	3.0	30	15.0	39	19.5	70	35.0	55	27.5	200	348,450	377,425
Cumul 2005	23	11.1	50	24.2	55	26.6	34	16.4	45	21.7	207	278,900	314,553
Sackville													
Décembre 2006	0	0.0	1	50.0	1	50.0	0	0.0	0	0.0	2	--	--
Décembre 2005	3	30.0	2	20.0	5	50.0	0	0.0	0	0.0	10	241,450	236,540
Cumul 2006	11	20.0	16	29.1	23	41.8	5	9.1	0	0.0	55	250,000	244,303
Cumul 2005	36	35.3	50	49.0	14	13.7	2	2.0	0	0.0	102	213,950	219,261
Fall River-Beaver Bank													
Décembre 2006	0	0.0	2	9.1	8	36.4	8	36.4	4	18.2	22	300,000	327,125
Décembre 2005	3	16.7	1	5.6	8	44.4	6	33.3	0	0.0	18	287,490	279,180
Cumul 2006	22	14.1	24	15.4	50	32.1	53	34.0	7	4.5	156	284,150	283,881
Cumul 2005	40	24.5	27	16.6	46	28.2	45	27.6	5	3.1	163	269,000	264,678
Comté de Halifax, secteur Est													
Décembre 2006	22	57.9	9	23.7	5	13.2	2	5.3	0	0.0	38	196,900	199,079
Décembre 2005	41	59.4	15	21.7	8	11.6	4	5.8	1	1.4	69	197,900	210,374
Cumul 2006	79	57.7	34	24.8	18	13.1	6	4.4	0	0.0	137	197,900	198,254
Cumul 2005	114	62.0	40	21.7	19	10.3	10	5.4	1	0.5	184	191,900	203,824
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Décembre 2006	2	14.3	3	21.4	5	35.7	4	28.6	0	0.0	14	274,500	279,350
Décembre 2005	5	21.7	9	39.1	4	17.4	4	17.4	1	4.3	23	247,000	260,635
Cumul 2006	21	11.2	58	30.9	55	29.3	45	23.9	9	4.8	188	264,500	282,704
Cumul 2005	78	30.0	95	36.5	36	13.8	40	15.4	11	4.2	260	215,000	249,932
Halifax (RMR)													
Décembre 2006	44	34.4	21	16.4	32	25.0	19	14.8	12	9.4	128	242,950	267,319
Décembre 2005	71	37.2	46	24.1	47	24.6	20	10.5	7	3.7	191	229,000	249,634
Cumul 2006	193	20.1	208	21.6	238	24.7	226	23.5	97	10.1	962	267,000	292,665
Cumul 2005	387	30.7	333	26.4	274	21.8	177	14.1	88	7.0	1,259	235,900	263,663

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

Tableau 5 : Activité au S.I.A.[®], par sous-marché

Sous-marché	Déc. 2006				Déc. 2005				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	Inscr. cour.
Halifax (ville)	80	255,468	131	630	66	223,401	137	n/a	21.2	14.4	-4.4	n/a
Dartmouth (ville)	56	180,859	84	574	92	169,319	95	n/a	-39.1	6.8	-11.6	n/a
Bedford-Hammonds Plains	26	283,819	124	379	24	249,558	138	n/a	8.3	13.7	-10.1	n/a
Sackville	16	147,993	59	152	22	136,903	69	n/a	-27.3	8.1	-14.5	n/a
Fall River-Beaverbank	33	206,621	77	232	15	245,027	118	n/a	120.0	-15.7	-34.7	n/a
Comté de Halifax, Sud-Ouest	21	212,481	119	312	23	205,767	77	n/a	-8.7	3.3	54.5	n/a
Comté de Halifax, Est	19	114,584	135	195	15	140,753	83	n/a	26.7	-18.6	62.7	n/a
Halifax (RMR)	251	214,225	107	2474	257	193,940	107	n/a	-2.3	10.5	0.7	n/a

Sous-marché	Cumul 2006				Cumul 2005				Variation en %			
	Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché		Ventes	Prix de vente moyen (\$)	Nombre moyen de jours sur le marché	
Halifax (ville)	1466	244,541	100		1498	227,401	100		-2.1	7.5	0.0	
Dartmouth (ville)	1601	181,419	76		1677	170,712	65		-4.5	6.3	16.9	
Bedford-Hammonds Plains	715	259,516	103		749	241,858	90		-4.5	7.3	14.4	
Sackville	506	151,578	54		574	146,520	63		-11.8	3.5	-14.3	
Fall River-Beaverbank	465	211,215	99		441	197,501	81		5.4	6.9	22.2	
Comté de Halifax, Sud-Ouest	519	204,166	111		566	181,501	86		-8.3	12.5	29.1	
Comté de Halifax, Est	368	147,686	123		379	139,415	101		-2.9	5.9	21.8	
Halifax (RMR)	5640	207,398	92		5884	192,871	82		-4.1	7.5	11.4	

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

Source : Nova Scotia Association of Realtors

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Décembre 2006

		Taux d'intérêt			IPLN, variation en %, RMR de Halifax, 1997=100	IPC	Marché du travail de Halifax			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	1.22	1.26	204	6.2	70.9	611
	Février	643	4.80	6.05	1.22	1.26	204	6.5	70.9	617
	Mars	655	5.05	6.25	1.22	1.27	204	6.3	70.8	626
	Avril	643	4.90	6.05	1.22	1.27	204	6.1	70.6	635
	Mai	637	4.85	5.95	1.22	1.28	204	5.8	70.2	647
	Juin	622	4.75	5.70	1.22	1.28	203	6.0	70.1	656
	Juillet	628	4.90	5.80	1.23	1.28	202	6.0	69.6	658
	Août	628	5.00	5.80	1.28	1.29	202	5.6	69.2	658
	Septembre	628	5.00	5.80	1.30	1.31	202	5.2	68.8	655
	Octobre	640	5.25	6.00	1.30	1.30	202	5.3	68.8	655
	Novembre	649	5.60	6.15	1.30	1.29	201	5.5	68.7	654
	Décembre	658	5.80	6.30	1.30	1.29	201	5.6	68.7	654
2006	Janvier	658	5.80	6.30	1.30	1.29	201	5.3	68.4	658
	Février	667	5.85	6.45	1.30	1.29	202	5.1	68.4	660
	Mars	667	6.05	6.45	1.30	1.30	202	5.0	68.6	662
	Avril	685	6.25	6.75	1.30	1.31	204	5.2	69.0	656
	Mai	685	6.25	6.75	1.30	1.32	204	5.2	69.2	652
	Juin	697	6.60	6.95	1.30	1.31	205	5.1	69.6	642
	Juillet	697	6.60	6.95	1.31	1.32	205	5.2	69.5	643
	Août	691	6.40	6.85	1.31	1.32	205	5.3	69.5	644
	Septembre	682	6.40	6.70	1.31	1.31	204	5.6	69.2	652
	Octobre	688	6.40	6.80	1.31	1.31	204	5.2	69.1	653
	Novembre	673	6.40	6.55	1.31	1.31	206	4.9	69.3	656
	Décembre	667	6.30	6.45		1.31	207	4.6	69.6	657

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