

ACTUALITÉS HABITATION

Halifax



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Troisième trimestre de 2006

La situation reste la même à Halifax : les prix montent et l'activité ralentit

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax, l'histoire est toujours pareille sur le marché de l'habitation. En effet, les mises en chantier de maisons individuelles diminuent, la

construction résidentielle ralentit, et les prix augmentent. Le prix moyen monte tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente en raison de la croissance continue de la demande de logements dans les fourchettes de prix supérieures et de l'activité des ménages déjà propriétaires qui souhaitent acquérir une habitation d'un cran supérieur.

Au mois de septembre et au cours des trois premiers trimestres de 2006, le total des logements mis en

Table des matières

- 1 La situation reste la même à Halifax : les prix montent et l'activité ralentit
- 4 Carte – Saint John, Moncton & Fredericton - Nombre total de mises en chantier
- 5 Liste des tableaux
- 6 Tableaux (pages 6 à 14)
- 15 Glossaire, définitions et méthodes d'enquête
- 17 La SCHL : Au cœur de l'habitation

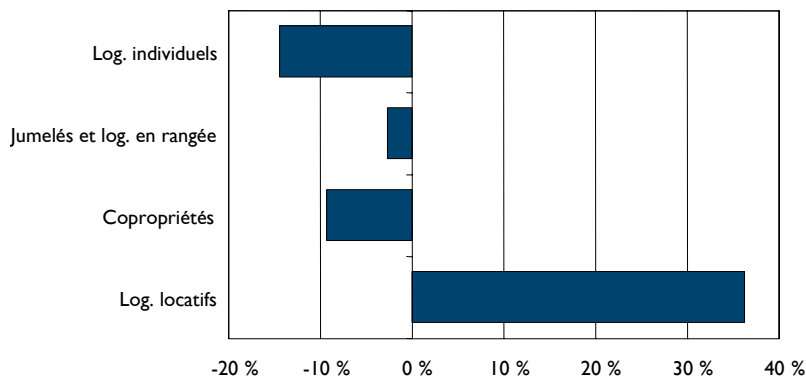
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

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 1

Évolution des mises en chantier, selon le type de logement

Variation en pourcentage pour la période de janvier à septembre 2005 et 2006, RMR de Halifax



Source : SCHL

chantier dans la RMR est demeuré sensiblement le même qu'aux périodes correspondantes de 2005. Ainsi, d'une année à l'autre, il a diminué de 4 unités en septembre pour se fixer à 161 et de 3 unités durant les mois de janvier à septembre pour s'établir à 1 861.

Cependant, tout n'est pas stagnant : la répartition de la construction évolue. Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier ont régressé de 14 % au cours du mois. Durant les trois premiers trimestres, elles ont baissé de 15 %, passant de 943, en 2005, à 806, cette année. Dans la catégorie des logements locatifs, le cumul annuel a affiché une hausse de 36 % et s'est chiffré à 613.

Du côté des jumelés et des maisons en rangée, le nombre d'unités commencées a presque doublé en glissement annuel au mois de septembre, mais a légèrement fléchi durant les trois premiers trimestres (il est descendu de 224 à 218).

Dans le segment des maisons individuelles, les plus forts replis ont été observés dans le secteur de

Bedford-Hammonds Plains et dans la zone Sud-Ouest du comté de Halifax. Dans le premier cas, les mises en chantier de logements individuels ont diminué de moitié en septembre, passant de 17 à 8, alors que dans le second, elles ont chuté de 23 à 10. Quant au cumul annuel, c'est à Sackville que la baisse a été la plus marquée (34 %); venaient ensuite le Sud-Ouest du comté de Halifax (-24 %) et Dartmouth (21 %).

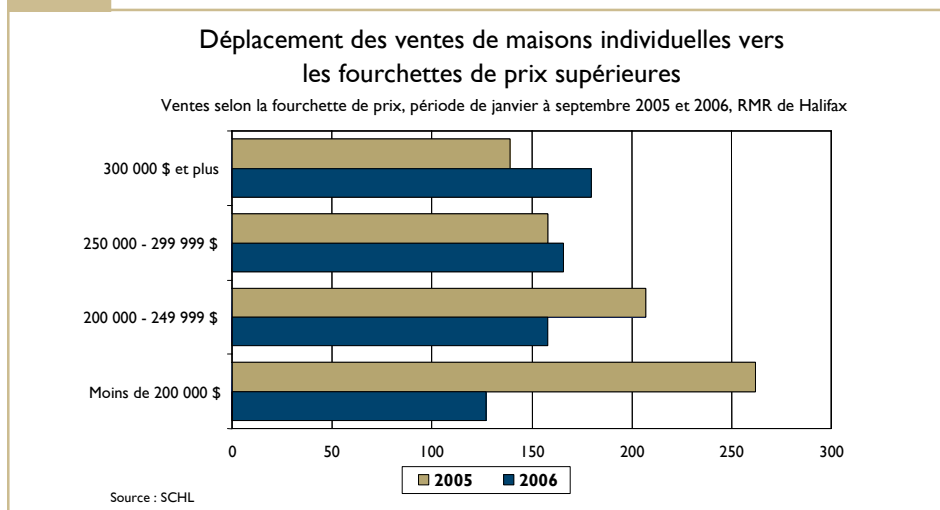
Le total des mises en chantier est resté stable en 2006 en raison de l'importante activité signalée du côté des habitations locatives dans la ville de Halifax. Les fondations de 539 logements locatifs y ont été coulées depuis janvier, ce qui constitue une progression de 36 % en regard de la même époque en 2005. En septembre, le total s'est maintenu grâce à une intensification des mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée. Durant ce mois, il s'est commencé 22 logements en rangée dans la ville de Halifax, 20 à Bedford-Hammonds Plains, et 8 à Sackville. Aucun logement de ce type n'avait été mis en chantier dans ces zones en septembre 2005.

L'activité dans le secteur de la construction résidentielle demeure toujours proche des plus hauts niveaux jamais atteints, mais elle est constante d'une année à l'autre. En septembre, 1 139 logements locatifs étaient en construction, soit 15 % de plus qu'un an plus tôt. Cependant, le nombre de maisons individuelles en construction a accusé une baisse de 10 %, passant de 512 à 460. Dans la ville de Halifax, on a relevé 160 unités en construction de plus que l'an dernier, alors que Bedford-Hammonds Plains a présenté le recul le plus important (-43 %) de la région.

Le déplacement de la construction vers les logements se vendant cher persiste dans l'agglomération de Halifax. En septembre, le prix moyen d'une habitation neuve s'est élevé à 275 664 \$. Cette somme est de beaucoup inférieure à celle enregistrée en septembre 2005. Par contre, le prix moyen pour la période de janvier à septembre 2006 s'est accru de 11 % pour atteindre 292 716 \$.

En septembre, les ventes de logements neufs étaient réparties à peu près également de part et d'autre du prix de vente de 250 000 \$, 49 % d'entre elles étant conclues pour un montant supérieur à ce chiffre. Au même mois en 2005, la proportion équivalente s'établissait à 48 %. En cumul annuel, toutefois, la demande de logements de prix élevé s'accroît. Ainsi, 55 % des habitations neuves vendues jusqu'à ce jour cette année l'ont été pour un prix dépassant 250 000 \$, alors que seulement 39 % avaient trouvé preneur dans une telle gamme de prix en 2005.

Figure 2

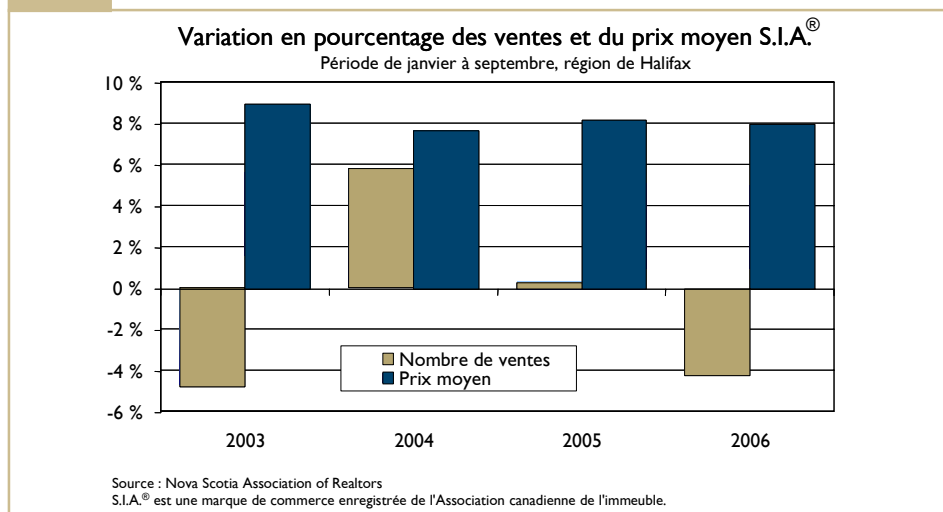


Sur le marché de l'existant de Halifax, les ventes S.I.A.[®] ont fléchi de 3,2 % d'une année à l'autre en septembre, tandis que le prix moyen a grimpé de 14,7 % pour se fixer à 215 450 \$. Le nombre de jours requis pour vendre un logement a quelque peu augmenté, passant de 85 à 89. Durant les neuf premiers mois de 2006, le volume des ventes a régressé de 4,1 % et le prix de vente moyen s'est alourdi de 8,2 %; il faut en outre compter huit jours de plus entre le moment de l'inscription et celui de la vente.

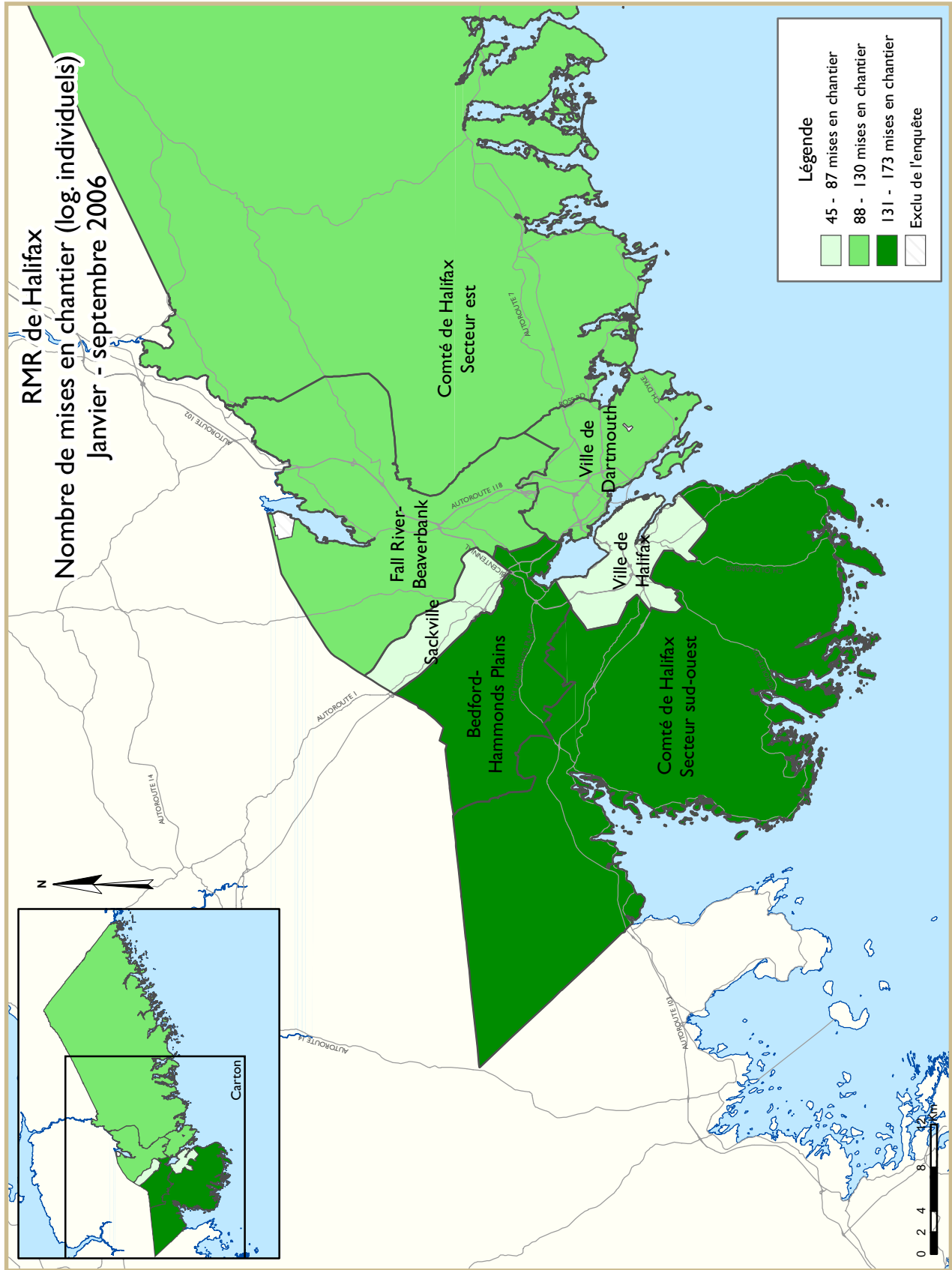
L'accroissement des stocks, la réduction du volume des ventes et la hausse du nombre de jours sur le marché indiquent que les conditions tendent à devenir favorables aux acheteurs. La brusque augmentation des prix tient vraisemblablement davantage au déplacement des ventes vers les segments haut de gamme et à la demande émanant d'acheteurs intéressés par des habitations d'un cran supérieur qu'à d'autres variables.

En septembre, les villes de Halifax et de Dartmouth, qui se taillaient déjà la part du lion du marché de la revente, ont encore accru celle-ci. Les ventes ont progressé de 7 % dans la première ville et de 14 % dans la seconde, alors que la plupart des autres composantes de la RMR ont accusé des pertes supérieures à 10 %. Le prix moyen est monté de plus de 10 % partout, sauf à Fall River-Beaverbank. Pendant la période allant de janvier à septembre, des replis des ventes compris entre 1 et 13 % ont été enregistrés, tandis que les hausses de prix se sont rapprochées de la moyenne de 8 % dans tous les secteurs.

Figure 3



À Cape Breton, les mises en chantier d'habitations ont chuté de moitié au troisième trimestre, leur nombre étant passé de 67 à 33. À New Glasgow, en revanche, elles ont plus que doublé, montant de 29 à 68. À Truro et à Kentville, le total des logements commencés a progressé respectivement de 19 et de 53 % durant la période.



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
Septembre 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									
Septembre 2006	92	14	55	0	0	0	0	0	161
Septembre 2005	107	26	13	0	0	0	0	19	165
Variation en %	-14.0	-46.2	**	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	-2.4
Cumul 2006	805	106	112	0	0	224	11	603	1,861
Cumul 2005	939	92	144	1	0	247	3	438	1,864
Variation en %	-14.3	15.2	-22.2	-100.0	s.o.	-9.3	**	37.7	-0.2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Septembre 2006	459	72	117	0	0	420	5	1,135	2,208
Septembre 2005	512	54	120	0	0	563	0	975	2,224
Variation en %	-10.4	33.3	-2.5	s.o.	s.o.	-25.4	s.o.	16.4	-0.7
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Septembre 2006	125	10	25	0	3	0	12	0	175
Septembre 2005	129	18	0	0	0	50	0	42	239
Variation en %	-3.1	-44.4	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	-100.0	-26.8
Cumul 2006	672	104	92	0	9	449	13	152	1,491
Cumul 2005	797	84	133	0	8	126	3	118	1,269
Variation en %	-15.7	23.8	-30.8	s.o.	12.5	**	**	28.8	17.5
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Septembre 2006	38	3	4	0	0	154	10	8	217
Septembre 2005	17	3	0	0	0	15	0	0	35
Variation en %	123.5	0.0	s.o.	s.o.	s.o.	**	s.o.	s.o.	**
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Septembre 2006	134	16	21	0	3	0	2	16	192
Septembre 2005	130	15	2	0	2	53	0	53	255
Variation en %	3.1	6.7	**	s.o.	50.0	-100.0	s.o.	-69.8	-24.7
Cumul 2006	663	107	90	0	9	295	3	350	1,517
Cumul 2005	809	85	141	0	11	171	3	214	1,434
Variation en %	-18.0	25.9	-36.2	s.o.	-18.2	72.5	0.0	63.6	5.8

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

**Tableau I.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Septembre 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)									
Septembre 2006	7	4	22	0	0	0	0	0	33
Septembre 2005	3	0	0	0	0	0	0	19	22
Dartmouth (ville)									
Septembre 2006	21	8	5	0	0	0	0	0	34
Septembre 2005	17	10	13	0	0	0	0	0	40
Bedford-Hammonds Plains									
Septembre 2006	8	0	20	0	0	0	0	0	28
Septembre 2005	17	0	0	0	0	0	0	0	17
Sackville									
Septembre 2006	3	0	8	0	0	0	0	0	11
Septembre 2005	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Fall River-Beaver Bank									
Septembre 2006	20	0	0	0	0	0	0	0	20
Septembre 2005	15	0	0	0	0	0	0	0	15
Comté de Halifax, secteur Est									
Septembre 2006	23	0	0	0	0	0	0	0	23
Septembre 2005	26	0	0	0	0	0	0	0	26
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Septembre 2006	10	2	0	0	0	0	0	0	12
Septembre 2005	23	16	0	0	0	0	0	0	39
Halifax (RMR)									
Septembre 2006	92	14	55	0	0	0	0	0	161
Septembre 2005	107	26	13	0	0	0	0	19	165

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
Septembre 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)									
Septembre 2006	41	28	40	0	0	328	4	757	1,198
Septembre 2005	29	2	50	0	0	250	0	707	1,038
Dartmouth (ville)									
Septembre 2006	99	16	43	0	0	92	1	362	613
Septembre 2005	124	30	61	0	0	179	0	268	662
Bedford-Hammonds Plains									
Septembre 2006	80	10	20	0	0	0	0	16	126
Septembre 2005	77	2	9	0	0	134	0	0	222
Sackville									
Septembre 2006	18	0	14	0	0	0	0	0	32
Septembre 2005	29	0	0	0	0	0	0	0	29
Fall River-Beaver Bank									
Septembre 2006	75	2	0	0	0	0	0	0	77
Septembre 2005	65	0	0	0	0	0	0	0	65
Comté de Halifax, secteur Est									
Septembre 2006	87	0	0	0	0	0	0	0	87
Septembre 2005	109	0	0	0	0	0	0	0	109
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Septembre 2006	59	16	0	0	0	0	0	0	75
Septembre 2005	79	20	0	0	0	0	0	0	99
Halifax (RMR)									
Septembre 2006	459	72	117	0	0	420	5	1,135	2,208
Septembre 2005	512	54	120	0	0	563	0	975	2,224

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
Septembre 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)									
Septembre 2006	1	2	19	0	0	0	12	0	34
Septembre 2005	17	2	0	0	0	0	0	42	61
Dartmouth (ville)									
Septembre 2006	22	4	6	0	3	0	0	0	35
Septembre 2005	9	8	0	0	0	50	0	0	67
Bedford-Hammonds Plains									
Septembre 2006	25	0	0	0	0	0	0	0	25
Septembre 2005	26	2	0	0	0	0	0	0	28
Sackville									
Septembre 2006	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Septembre 2005	8	2	0	0	0	0	0	0	10
Fall River-Beaver Bank									
Septembre 2006	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Septembre 2005	23	0	0	0	0	0	0	0	23
Comté de Halifax, secteur Est									
Septembre 2006	38	0	0	0	0	0	0	0	38
Septembre 2005	17	0	0	0	0	0	0	0	17
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest									
Septembre 2006	20	4	0	0	0	0	0	0	24
Septembre 2005	29	4	0	0	0	0	0	0	33
Halifax (RMR)									
Septembre 2006	125	10	25	0	3	0	12	0	175
Septembre 2005	129	18	0	0	0	50	0	42	239

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											
Septembre 2006											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Sept. 2006	Sept. 2005	Sept. 2006	Sept. 2005	Sept. 2006	Sept. 2005	Sept. 2006	Sept. 2005	Sept. 2006	Sept. 2005	Variation en %
Halifax (ville)	7	3	4	0	22	0	0	19	33	22	50.0
Dartmouth (ville)	21	17	8	10	5	9	0	4	34	40	-15.0
Bedford-Hammonds Plains	8	17	0	0	20	0	0	0	28	17	64.7
Sackville	3	6	0	0	8	0	0	0	11	6	83.3
Fall River-Beaver Bank	20	15	0	0	0	0	0	0	20	15	33.3
Comté de Halifax, Est	23	26	0	0	0	0	0	0	23	26	-11.5
Comté de Halifax, Sud-Ouest	10	23	2	16	0	0	0	0	12	39	-69.2
Halifax (RMR)	92	107	14	26	55	9	0	23	161	165	-2.4

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités											
Janvier - septembre 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)	69	78	38	16	45	62	759	538	911	694	31.3
Dartmouth (ville)	122	154	20	38	43	57	68	104	253	353	-28.3
Bedford-Hammonds Plains	173	168	10	4	20	13	0	55	203	240	-15.4
Sackville	45	68	0	6	14	0	0	0	59	74	-20.3
Fall River-Beaver Bank	128	138	6	0	0	0	0	0	134	138	-2.9
Comté de Halifax, Est	125	147	0	0	0	0	0	0	125	147	-15.0
Comté de Halifax, Sud-Ouest	144	190	32	28	0	0	0	0	176	218	-19.3
Halifax (RMR)	806	943	106	92	122	132	827	697	1,861	1,864	-0.2

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

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

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Sept. 2006	Sept. 2005	Sept. 2006	Sept. 2005	Sept. 2006	Sept. 2005	Sept. 2006	Sept. 2005	Sept. 2006	Sept. 2005	Variation en %
Halifax (ville)	1	17	2	2	31	0	0	42	34	61	-44.3
Dartmouth (ville)	22	9	4	8	9	0	0	50	35	67	-47.8
Bedford-Hammonds Plains	25	26	0	2	0	0	0	0	25	28	-10.7
Sackville	7	8	0	2	0	0	0	0	7	10	-30.0
Fall River-Beaver Bank	12	23	0	0	0	0	0	0	12	23	-47.8
Comté de Halifax, Est	38	17	0	0	0	0	0	0	38	17	123.5
Comté de Halifax, Sud-Ouest	20	29	4	4	0	0	0	0	24	33	-27.3
Halifax (RMR)	125	129	10	18	40	0	0	92	175	239	-26.8

**Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 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)	82	70	34	32	36	65	349	153	501	320	56.6
Dartmouth (ville)	86	138	16	28	72	40	118	53	292	259	12.7
Bedford-Hammonds Plains	153	150	2	2	5	18	134	42	294	212	38.7
Sackville	35	69	4	6	0	9	0	5	39	89	-56.2
Fall River-Beaver Bank	90	105	4	2	0	0	0	0	94	107	-12.1
Comté de Halifax, Est	93	79	0	2	0	0	0	0	93	81	14.8
Comté de Halifax, Sud-Ouest	134	189	44	12	0	0	0	0	178	201	-11.4
Halifax (RMR)	673	800	104	84	113	132	601	253	1,491	1,269	17.5

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

**Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Septembre 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)													
Septembre 2006	0	0.0	1	20.0	1	20.0	2	40.0	1	20.0	5	--	--
Septembre 2005	3	18.8	2	12.5	2	12.5	2	12.5	7	43.8	16	379,500	531,625
Cumul 2006	1	1.3	24	31.6	13	17.1	21	27.6	17	22.4	76	311,500	372,269
Cumul 2005	9	11.8	5	6.6	22	28.9	25	32.9	15	19.7	76	320,000	394,366
Dartmouth (ville)													
Septembre 2006	12	54.5	4	18.2	6	27.3	0	0.0	0	0.0	22	195,900	212,118
Septembre 2005	3	33.3	1	11.1	0	0.0	5	55.6	0	0.0	9	--	--
Cumul 2006	31	36.0	15	17.4	27	31.4	12	14.0	1	1.2	86	225,900	241,947
Cumul 2005	58	42.0	34	24.6	35	25.4	10	7.2	1	0.7	138	225,850	230,912
Bedford-Hammonds Plains													
Septembre 2006	0	0.0	2	7.4	7	25.9	8	29.6	10	37.0	27	365,000	419,122
Septembre 2005	1	3.7	5	18.5	7	25.9	7	25.9	7	25.9	27	300,000	338,907
Cumul 2006	4	2.7	25	16.8	32	21.5	49	32.9	39	26.2	149	339,000	372,366
Cumul 2005	19	12.9	32	21.8	34	23.1	26	17.7	36	24.5	147	285,000	318,689
Sackville													
Septembre 2006	3	37.5	0	0.0	5	62.5	0	0.0	0	0.0	8	--	--
Septembre 2005	1	11.1	5	55.6	3	33.3	0	0.0	0	0.0	9	--	--
Cumul 2006	8	22.2	11	30.6	16	44.4	1	2.8	0	0.0	36	242,450	238,746
Cumul 2005	28	36.8	37	48.7	9	11.8	2	2.6	0	0.0	76	209,950	218,270
Fall River-Beaver Bank													
Septembre 2006	2	18.2	2	18.2	1	9.1	6	54.5	0	0.0	11	324,000	290,041
Septembre 2005	7	31.8	4	18.2	7	31.8	2	9.1	2	9.1	22	257,000	259,680
Cumul 2006	12	13.3	16	17.8	29	32.2	32	35.6	1	1.1	90	281,900	276,877
Cumul 2005	31	27.7	21	18.8	27	24.1	29	25.9	4	3.6	112	252,500	259,221
Comté de Halifax, secteur Est													
Septembre 2006	22	57.9	10	26.3	4	10.5	2	5.3	0	0.0	38	196,900	200,746
Septembre 2005	12	75.0	0	0.0	1	6.3	3	18.8	0	0.0	16	179,200	205,913
Cumul 2006	55	59.1	23	24.7	11	11.8	4	4.3	0	0.0	93	197,900	197,805
Cumul 2005	59	75.6	11	14.1	5	6.4	3	3.8	0	0.0	78	184,500	186,624
Comté de Halifax, secteur Sud-Ouest													
Septembre 2006	1	4.3	7	30.4	5	21.7	10	43.5	0	0.0	23	289,400	283,726
Septembre 2005	6	19.4	12	38.7	6	19.4	6	19.4	1	3.2	31	224,000	280,087
Cumul 2006	16	11.9	44	32.8	38	28.4	28	20.9	8	6.0	134	259,000	282,241
Cumul 2005	58	31.4	67	36.2	26	14.1	25	13.5	9	4.9	185	210,000	248,906
Halifax (RMR)													
Septembre 2006	40	29.9	26	19.4	29	21.6	28	20.9	11	8.2	134	250,450	275,664
Septembre 2005	33	25.4	29	22.3	26	20.0	25	19.2	17	13.1	130	257,475	307,495
Cumul 2006	127	19.1	158	23.8	166	25.0	147	22.1	66	9.9	664	265,000	292,716
Cumul 2005	262	32.3	207	25.5	158	19.5	120	14.8	65	8.0	812	230,000	264,848

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

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

Sous-marché	Sept. 2006				Sept. 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)	126	246,545	118	905	118	223,444	93	s.o.	6.8	10.3	26.9	s.o.
Dartmouth (ville)	141	191,280	70	696	124	168,905	84	s.o.	13.7	13.2	-16.7	s.o.
Bedford-Hammonds Plains	48	277,569	89	445	58	237,845	83	s.o.	-17.2	16.7	7.2	s.o.
Sackville	63	156,311	59	348	75	141,652	64	s.o.	-16.0	10.3	-7.8	s.o.
Fall River-Beaverbank	21	274,543	99	219	17	284,678	130	s.o.	23.5	-3.6	-23.8	s.o.
Comté de Halifax, Sud-Ouest	34	215,506	84	643	41	172,299	64	s.o.	-17.1	25.1	31.3	s.o.
Comté de Halifax, Est	22	169,586	131	564	37	124,862	114	s.o.	-40.5	35.8	14.9	s.o.
Halifax (RMR)	455	215,450	89	3820	470	187,773	85	s.o.	-3.2	14.7	4.6	s.o.
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)	1188	245,224	102		1212	227,242	101		-2.0	7.9	1.0	
Dartmouth (ville)	1315	182,442	75		1359	171,793	63		-3.2	6.2	19.0	
Bedford-Hammonds Plains	601	257,500	100		620	237,354	91		-3.1	8.5	9.9	
Sackville	635	157,191	64		664	147,431	64		-4.4	6.6	0.0	
Fall River-Beaverbank	158	267,774	115		160	247,128	90		-1.3	8.4	27.8	
Comté de Halifax, Sud-Ouest	416	203,790	112		476	178,538	84		-12.6	14.1	33.3	
Comté de Halifax, Est	293	152,577	122		311	142,043	99		-5.8	7.4	23.2	
Halifax (RMR)	4606	207,903	91		4802	192,136	82		-4.1	8.2	11.9	

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
Septembre 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	4.8	6.1	1.2	1.3	204	6.2	70.9	611
	Février	643	4.8	6.1	1.2	1.3	204	6.5	70.9	617
	Mars	655	5.1	6.3	1.2	1.3	204	6.3	70.8	626
	Avril	643	4.9	6.1	1.2	1.3	204	6.1	70.6	635
	Mai	637	4.9	6.0	1.2	1.3	204	5.8	70.2	647
	Juin	622	4.8	5.7	1.2	1.3	203	6.0	70.1	656
	Juillet	628	4.9	5.8	1.2	1.3	202	6.0	69.6	658
	Août	628	5.0	5.8	1.3	1.3	202	5.6	69.2	658
	Septembre	628	5.0	5.8	1.3	1.3	202	5.2	68.8	655
	Octobre	640	5.3	6.0	1.3	1.3	202	5.3	68.8	655
	Novembre	649	5.6	6.2	1.3	1.3	201	5.5	68.7	654
	Décembre	658	5.8	6.3	1.3	1.3	201	5.6	68.7	654
2006	Janvier	658	5.8	6.3	1.3	1.3	201	5.3	68.4	658
	Février	667	5.9	6.5	1.3	1.3	202	5.1	68.4	660
	Mars	667	6.1	6.5	1.3	1.3	202	5.0	68.6	662
	Avril	685	6.3	6.8	1.3	1.3	204	5.2	69.0	656
	Mai	685	6.3	6.8	1.3	1.3	204	5.2	69.2	652
	Juin	697	6.6	7.0	1.3	1.3	205	5.1	69.6	642
	Juillet	697	6.6	7.0	1.3	1.3	205	5.2	69.5	643
	Août	691	6.4	6.9	1.3	1.3	205	5.3	69.5	644
	Septembre	682	6.4	6.7		1.3	204	5.6	69.2	652
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

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 de vente.

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 fédéral 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 au 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.

©2006 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.

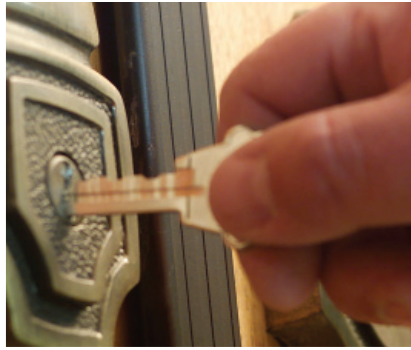
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site 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.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

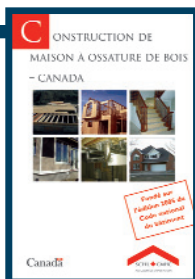
- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642