

A

CTUALITÉS

Barrie

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

MARCHÉ DU NEUF -

Construction résidentielle

Après la légère pause observée dans la construction résidentielle l'an dernier, le marché de l'agglomération de recensement (AR) de Barrie a rebondi au troisième trimestre de 2001, soutenu par l'élan d'activité qui a marqué la première moitié de l'année. Au cours du trimestre se terminant en septembre, 723 logements ont été mis en chantier dans l'AR de Barrie, contre 642 à la même période un an auparavant, ce qui représente une hausse de 12,6 %. Une fois de plus, les maisons individuelles ont dominé dans le choix des constructeurs. En effet, de tous les logements commencés,

525 étaient des maisons individuelles, et les autres étaient principalement des maisons jumelées ou en rangée, en propriété absolue.

En raison de sa population relative plus importante, la ville de Barrie a enregistré la majeure partie de l'activité recensée dans l'AR au troisième trimestre, soit un total de 602 mises en chantier, comparativement à 511 à la période correspondante l'an dernier. De 94 au troisième trimestre de 2000, le nombre de mises en chantier à

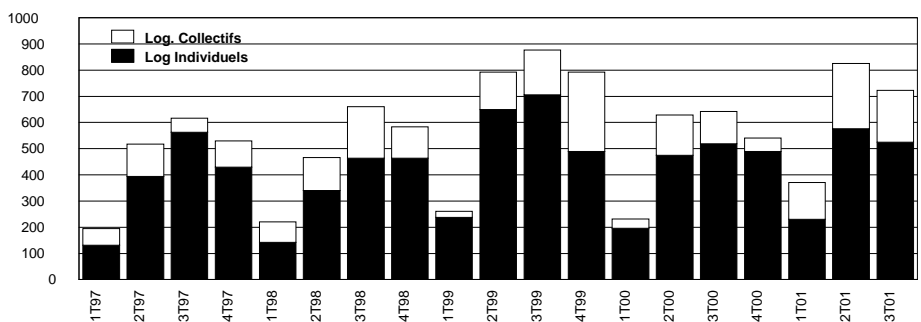
Continued on page 2

VOLUME 4, NUMÉRO 2
TROISIÈME TRIMESTRE 2001

SOMMAIRE

- 1 Marché du neuf
- 2 Marché de la revente
- 3 *Tableau 1* : Résumé de l'activité par catégorie de logements
- 4 *Tableau 2* : Mises en chantier par secteur et par catégorie de logements
- 5 *Tableau 3* : Prix moyen des maisons individuelles neuves
- 5 *Tableau 4* : Maisons individuelles écoulées selon la fourchette de prix
- 6 *Tableau 5* : Ventes de logements S.I.A., prix de vente moyen et rapport ventes-inscriptions
- 7 *Tableau 6* : Indicateurs économiques
- 8 Définitions

Mises en Chantier
dans L'AR de Barrie



Analyse de marché, Toronto, SCHL

Paul Prospero

Tél. : (416) 218-3406 Téléc. : (416) 218-3314

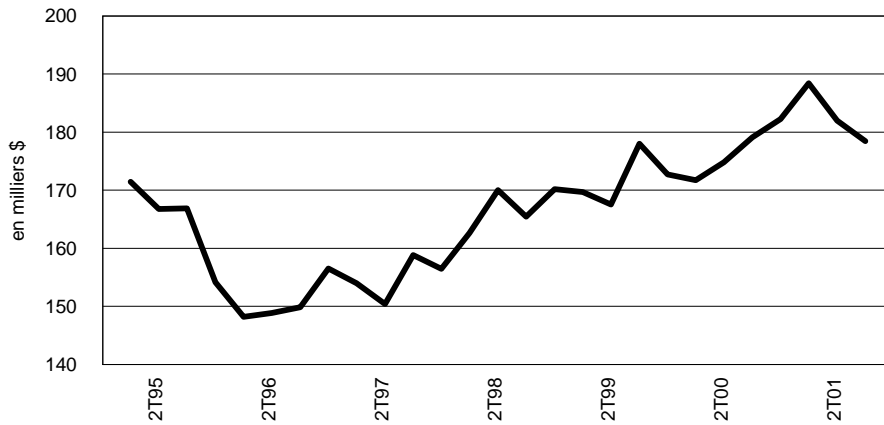
bkueper@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Prix Moyen des Maisons Individuelles Neuves



Source: CMHC

Innisfil a progressé très légèrement, pour se situer à 95 à la même période en 2001. Dans le canton de Springwater, le nombre de logements commencés a chuté de 30 % pendant cette période, passant de 37 à 26. Tous les logements mis en chantier dans les deux petits cantons étaient des maisons individuelles.

Un stock excédentaire de logements neufs a provoqué un ralentissement de la construction résidentielle en 2000, mais la hausse d'activité cette année, tant dans le secteur des maisons individuelles que dans celui des collectifs, indique que le marché du neuf a repris la bonne voie.

Diminution du prix moyen des logements neufs

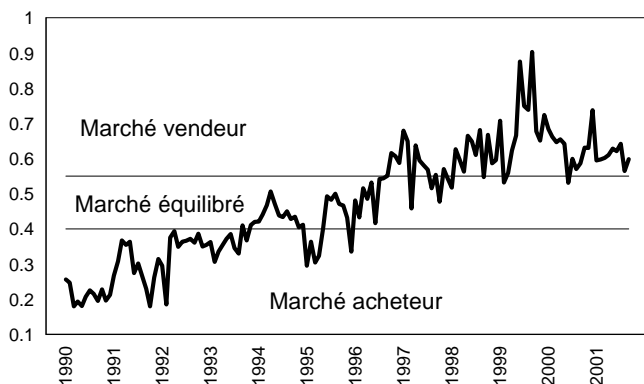
Pour le deuxième trimestre d'affilée, le prix de vente moyen des maisons individuelles neuves a légèrement fléchi dans l'AR de Barrie. De 179 104 \$ au deuxième trimestre, il est passé à 178 430 \$ à la fin du troisième. Dans l'AR de Barrie, le canton de Springwater a enregistré le prix de vente moyen le plus élevé (189 321 \$), et la ville de Barrie, le plus abordable (175 944 \$).

MARCHÉ DE LA REVENTE - Hausse persistante des ventes

Tout comme le marché du neuf, le secteur des logements existants de Barrie a affiché de faibles gains au troisième trimestre de 2001. Pendant le trimestre se terminant en septembre, 955 logements ont été vendus dans l'AR de Barrie, comparativement à 883 à la même période en 2000. Le nombre de nouvelles inscriptions a aussi progressé à Barrie au troisième trimestre, passant de 1 360 à 1 430. Malgré cette hausse, le rapport ventes-inscriptions repère a légèrement augmenté, pour atteindre 66,8 %, indiquant que le marché continue d'être favorable aux vendeurs.

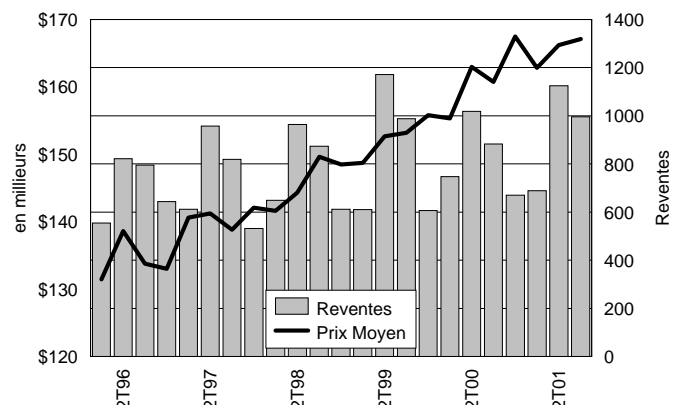
En raison de l'état tendu du marché global, le prix de vente moyen a continué de monter au troisième trimestre. À la fin de septembre, un logement moyen dans l'AR de Barrie se vendait 167 086 \$, en comparaison de 160 717 \$ à la même période, un an auparavant, ce qui représente une hausse de 4 %.

Ventes de logements S.I.A. dans L'AR de Barrie



Source: Chambre immobilière de Barrie, SCHL

Volume de revente et prix moyen dans L'AR de Barrie



Source: Barrie Real Estate Board, CMHC

TABLEAU 1 : RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE LA REVENTE PAR
CATÉGORIE DE LOGEMENTS
ARRONDISSEMENT DE BARRIE

	PROPRIÉTÉS					LOG. LOCATIFS		TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		
	INDIVID.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART.	EN RANGÉE	APPART.	
Autorisations de construire *								
Troisième Trimestre 2001	101	4	0	0	0	0	1	106
Troisième Trimestre 2000	273	8	3	0	0	0	0	284
Mises en chantier								
Troisième Trimestre 2001	525	32	155	0	0	11	0	723
Troisième Trimestre 2000	518	20	101	0	0	0	3	642
% de variation	1,4	60,0	53,5	nd	nd	nd	-100,0	12,6
Cumul 2001	1331	94	297	0	0	11	186	1919
Cumul 2000	1188	58	187	0	0	0	69	1502
% de variation	12,0	62,1	58,8	nd	nd	nd	169,6	27,8
Logements Achevés								
Troisième Trimestre 2001	643	46	168	0	133	0	0	990
Troisième Trimestre 2000	539	24	98	0	0	0	0	661
% de variation	19,3	91,7	71,5	nd	nd	nd	nd	49,8
Cumul 2001	1300	72	301	0	133	0	19	1825
Cumul 2000	1260	76	280	0	0	0	66	1682
% de variation	3,2	-5,3	7,5	nd	nd	nd	71,2	8,5
Logements en construction *								
Troisième Trimestre 2001	546	44	104	0	0	11	170	875
Troisième Trimestre 2000	530	18	103	0	133	0	3	787
Logements achevés et non écoulés								
Troisième Trimestre 2001	27	13	91	0	17	0	0	148
Troisième Trimestre 2000	83	5	54	0	0	0	0	142
Offre Total *								
Troisième Trimestre 2001	674	61	195	0	17	11	171	1129
Troisième Trimestre 2000	886	31	160	0	133	0	3	1213
Logements écoulés								
Troisième Trimestre 2001	660	39	138	0	116	0	3	956
Troisième Trimestre 2000	626	28	115	0	0	0	66	835
Cumul 2001	1309	66	256	0	116	0	19	1766
Cumul 2000	1324	88	269	0	2	21	66	1770

* A la clôture de la période

Source: SCHL

**TABLEAU 2: MISES EN CHANTIER PAR MUNICIPALITÉ
AR DE BARRIE**

	PROPRIÉTÉS					LOG. LOCATIFS		TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		
	INDIVID.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART.	EN RANGÉE	APPART.	
<i>Ville de Barrie</i>								
Troisième Trimestre 2001	404	32	155	0	0	11	0	602
Troisième Trimestre 2000	394	16	101	0	0	0	0	511
Cumul 2001	1067	88	297	0	0	11	186	1649
Cumul 2000	899	42	187	0	0	0	66	1194
<i>Ville d'Innisfil</i>								
Troisième Trimestre 2001	95	0	0	0	0	0	0	95
Troisième Trimestre 2000	94	0	0	0	0	0	0	94
Cumul 2001	189	6	0	0	0	0	0	195
Cumul 2000	207	12	0	0	0	0	0	219
<i>Canton de Springwater</i>								
Troisième Trimestre 2001	26	0	0	0	0	0	0	26
Troisième Trimestre 2000	30	4	0	0	0	0	3	37
Cumul 2001	75	0	0	0	0	0	0	75
Cumul 2000	82	4	0	0	0	0	3	89
<i>AR de Barrie</i>								
Troisième Trimestre 2001	525	32	155	0	0	11	0	723
Troisième Trimestre 2000	518	20	101	0	0	0	3	642
Cumul 2001	1331	94	297	0	0	11	186	1919
Cumul 2000	1188	58	187	0	0	0	69	1502

Source: SCHL

Le saviez-vous?

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir des réponses aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation. Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activités - qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

Visitez notre site Web à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca et vous trouverez une foule d'informations sous un même toit.

**TABLEAU 3: PRIX MOYEN DES MAISONS INDIVIDUELLES NEUVES
PAR MUNICIPALITÉ, AR DE BARRIE**

	TROISIÈME TRIMESTRE 2001	TROISIÈME TRIMESTRE 2000	% DE VARIATION	CUMUL 2001	CUMUL 2000	% DE VARIATION
AR de Barrie	\$178,430	\$179,104	-0.4%	\$181,756	\$176124	3.2%
Ville de Barrie	\$175,944	\$173,374	1.5%	\$179,355	\$170287	5.3%
Ville d'Innisfil	\$189,321	\$181,915	4.1%	\$186,340	\$185117	0.7%
Cantonde Springwater	\$197,971	\$242,550	-18.4%	\$209,781	\$231697	-9.5%

Source: SCHL

TABLEAU 4: MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES PARE FOURCHETTE DE PRIX

	<149 999 \$	150 000 \$ à 199 999 \$	200 000 \$ à 249 999 \$	250 000 \$ à 299 999 \$	300 000 \$ à 349 999 \$	350 000 \$ à 399 999 \$	400 000 \$ et plus
AR de Barrie							
Troisième Trimestre 2001	100	457	85	11	4	3	0
Troisième Trimestre 2000	101	450	44	16	10	2	3
Cumul 2001	173	898	192	30	7	6	3
Cumul 2000	312	843	104	36	16	6	6
Ville de Barrie							
Troisième Trimestre 2001	88	394	73	5	0	0	0
Troisième Trimestre 2000	85	364	34	7	0	0	0
Cumul 2001	147	766	177	12	1	1	0
Cumul 2000	260	688	80	13	0	0	0
Ville d'Innisfil							
Troisième Trimestre 2001	3	50	8	1	1	2	0
Troisième Trimestre 2000	7	81	5	1	0	1	1
Cumul 2001	6	109	9	3	1	3	1
Cumul 2000	33	139	14	12	4	3	1
Canton de Springwater							
Troisième Trimestre 2001	9	13	4	5	3	1	0
Troisième Trimestre 2000	9	5	5	8	10	1	2
Cumul 2001	20	23	6	15	5	2	1
Cumul 2000	19	16	10	11	12	3	5

Source: SCHL

TABLEAU 5: VENTES S.I.A. PRIX MOYEN ET RAPPORT VENTES-INSCRIPTIONS, BARRE DE BARRIE

	NUMBER OF SALES	NUMBER OF NEW LISTINGS	AVERAGE SELLING PRICE	SALES TO LISTINGS RATIO
Troisième Trimestre 2001	955	1430	\$167,086	66,8
Troisième Trimestre 2000	883	1360	\$160,717	64,9
<i>% de Variation</i>	<i>8,1</i>	<i>5,1</i>	<i>4,0</i>	<i>nd</i>
Cumul 2001	2769	4591	\$165,645	60,3
Cumul 2000	2648	4405	\$160,051	60,1
<i>% de Variation</i>	<i>4,6 %</i>	<i>4,2 %</i>	<i>3,5%</i>	<i>nd</i>

Source: ACI, SCHL

Pour réussir sur le marché aujourd'hui, vous avez besoin des
MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES.
 La SCHL est une source d'analyses approfondies
 qui offre des données complètes sur le logement dans votre collectivité.

Rapports locaux

Rapports sur les logements locatifs

Actualités habitation

Perspectives du marché du logement

Conférences annuelles sur les perspectives du marché de l'habitation

Séries de données personnalisées et tableaux spéciaux

Composez immédiatement le 1 800 493-0059 pour savoir comment
 nos informations peuvent vous aider à conserver une longueur
 d'avance.

TABLEAU 6: INDICATEURS ÉCONOMIQUES

	TAUX D'ESCOMPTE	TAUX HYP. 3 ANS	TAUX DE CHANGE (\$US/\$CA)	TAUX D'EMPLOI RPA 540	TAUX DE CHÔMAGE RPA 540	RAPPORT EMPLOI/ POPULATION RPA 540
1999						
Janvier	5,25	6,61	65,53	529,6	5,7	66,3
Février	5,25	6,68	66,41	529,6	6,2	66,2
Mars	5,25	6,91	66,63	526,7	6,6	65,7
Avril	5,00	6,59	68,18	530,2	6,8	66,0
Mai	4,75	6,77	67,79	533,9	6,4	66,4
Juin	4,75	7,21	67,93	541,9	5,9	67,2
Juillet	4,75	7,25	66,39	550,0	5,3	68,1
Août	4,75	7,63	66,59	554,9	4,9	68,5
Septembre	4,75	7,55	68,03	556,3	4,6	68,5
Octobre	4,75	7,74	67,94	553,9	4,6	68,1
Novembre	5,00	7,96	68,11	550,8	4,5	67,6
Décembre	5,00	7,96	69,29	549,0	4,5	67,2
Moyenne	4,92	7,24	67,43	542,2	5,5	67,1
2000						
Janvier	5,00	8,15	69,73	543,7	5,1	66,4
Février	5,25	8,22	68,95	538,0	5,5	65,6
Mars	5,50	8,08	68,74	535,1	6,0	65,1
Avril	5,50	8,07	67,61	538,3	5,8	65,4
Mai	6,00	8,34	66,41	547,9	5,3	66,4
Juin	6,00	8,22	67,49	553,9	5,1	67,0
Juillet	6,00	8,06	67,99	557,8	5,3	67,3
Août	6,00	7,97	67,87	558,1	5,7	67,2
Septembre	6,00	7,96	66,53	556,2	5,7	66,8
Octobre	6,00	7,97	66,30	556,0	5,2	66,6
Novembre	6,00	7,94	64,99	559,8	4,7	66,9
Décembre	6,00	7,75	66,35	564,1	4,4	67,3
Moyenne	5,72	8,06	67,41	550,7	5,3	66,5
2001						
Janvier	5,75	7,44	66,89	553,7	4,5	67,1
Février	5,75	7,37	64,58	558,9	4,9	66,4
Mars	5,25	6,97	63,61	555,4	5,3	65,8
Avril	5,00	6,10	64,11	559,3	5,1	66,1
Mai	5,00	7,01	64,93	564,7	4,8	66,6
Juin	4,75	7,46	65,79	568,9	4,5	66,9
Juillet	4,00	7,30	65,27	567,9	5,0	66,6
Août	4,25	7,15	65,25	564,6	5,8	66,1
Septembre	3,75	6,70	63,35	561,2	6,2	65,5
Moyenne	4,89	7,15	64,86	561,6	5,1	66,3

Source: SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada

Définitions

AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE. Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

MISES EN CHANTIER. Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION. Désigne le nombre de logements actuellement en construction. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

ACHÈVEMENTS

Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au Code du bâtiment à corriger. Dans le cas des appartements et des maisons en rangée, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

OFFRE TOTALE. Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS. Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (les moyennes sur trois mois et sur douze mois font abstraction des chiffres du mois courant).

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de l'AR de Barrie est publié quatre fois l'an. Un abonnement annuel à ce rapport pour le marché de l'AR de Barrie coûte 55\$, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour en commander des exemplaires, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario, au 1 800 493-0059.

©2001, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique

que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans

toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des 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



R

ÉSUMÉ DES

Barrie

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché de la revente

Les ventes devraient augmenter en 2001, mais se replier l'année suivante.

Après une légère baisse de l'activité en 2000, le marché de la revente devrait enregistrer une augmentation du volume des transactions cette année dans l'AR de Barrie. On estime que 3 450 logements auront changé de propriétaires fin décembre, soit 4 % de plus qu'en 2000 (3 318). Plusieurs facteurs ont contribué au gonflement des ventes. Premièrement, on estime que la croissance de l'emploi dans la région

économique (RE) 540, qui inclut l'AR de Barrie, sera de 1,8 % cette année, provoquant un raffermissement de la confiance des consommateurs et, en bout de ligne, une accélération de la formation des ménages.

Deuxièmement, le maintien des taux d'intérêt à de bas niveaux a permis d'accroître l'abordabilité des logements et ce sera un bon facteur de stimulation des marchés en 2002. Au quatrième trimestre de 2001, le taux hypothécaire à 3 ans pour un prêt fermé devrait tomber à 5,75 %, alors qu'il était de 7,05 % au trimestre précédent. En outre, en 2002, on s'attend à ce que le taux moyen soit inférieur à 5,47 %, rendant les logements encore plus abordables et stimulant le dynamisme du marché de la

NUMÉRO
TROISIÈME TRIMESTRE 2001

SOMMAIRE

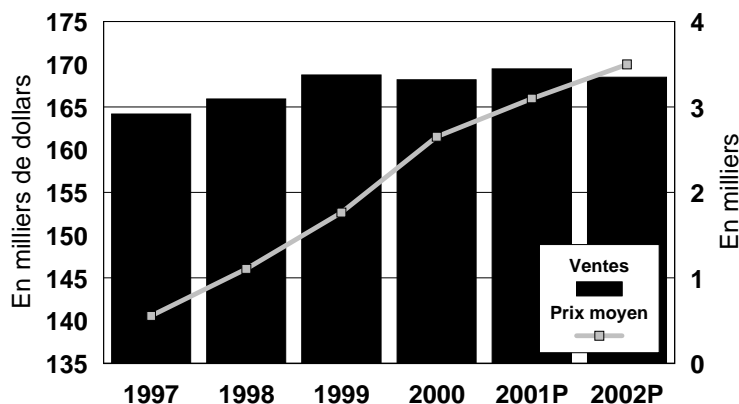
- 1 **Marché de la revente**
- 2 **Marché du neuf**
- 3 **Marché locatif**
- 3 **Aperçu de la conjoncture économique**
- 4 **Sommaire**

revente. Par ailleurs, à cause du resserrement des conditions sur le marché locatif de Barrie et de la hausse consécutive du loyer moyen, plusieurs locataires aspirent à devenir propriétaires.

Enfin, l'accroissement de la migration nette a exercé une pression supplémentaire sur le marché de la revente. Selon les plus récentes estimations de Statistique Canada, 10 052 ménages sont venus s'installer dans la RE 540 en 2000, dont une bonne partie dans l'AR de Barrie, entraînant un nouveau resserrement du marché. Fait particulièrement important, la plupart des immigrants ont entre 25 et 44 ans,

suite à la page 2

Prévisions, marché de la revente AR de Barrie



Sources: Association canadienne de l'immeuble, SCHL

Analyse de marché, bureau de la SCHL à Toronto

Paul Prosperi

Tél. : (416) 218-3406 Téléc. : (416) 218-3314

pprosper@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

c'est-à-dire qu'ils sont dans la tranche d'âge où on est le plus susceptible d'acheter un logement. Ceci devrait entraîner un accroissement additionnel du volume des ventes. D'ici à la fin 2001, on s'attend à ce que le nombre d'immigrants diminue légèrement, mais qu'il se situe dans une fourchette comprise entre 9 000 et 9 500 personnes en 2002.

Même si, dans l'ensemble, le marché de Barrie devrait enregistrer des gains en 2001, les prévisions concernant 2001 sont bien différentes. En effet, de nouveaux indicateurs économiques signalent un ralentissement économique généralisé au quatrième trimestre 2001 et en 2002, ce qui devrait entraîner une légère décélération du rythme d'activité sur le marché de la revente au cours de 8 à 12 prochains mois. Cependant, avec le maintien des taux d'intérêt à de bas niveaux, l'achat d'un logement constitue un investissement intéressant en période d'incertitude; par conséquent, les ventes ne devraient pas beaucoup diminuer en 2002.

Ralentissement de la croissance attribuable à l'incertitude économique en 2002

Signe du resserrement généralisé des conditions du marché, le prix de vente moyen devrait encore augmenter en 2001. En effet, on estime qu'à la fin de cette année, le prix de vente moyen d'une maison dans l'AR de Barrie sera de 166 000 \$, en hausse de 2,8 % par rapport à ce qu'il était en 2000 (161 545 \$). Même si l'avenir économique est incertain, le marché de la revente restera « vendeur » cette année et en 2002, favorisant la tendance à la hausse du prix moyen. On prévoit que d'ici à la fin de 2002, ce prix aura encore augmenté de 1,8 %, pour s'établir à 169 000 \$.

Marché du neuf

Augmentation de la construction résidentielle en 2001

Comme c'est le cas pour le marché de la revente, le marché du neuf devrait terminer l'année en affichant des gains. Grâce, surtout, à la forte croissance de l'emploi et à de bas taux hypothécaires, le nombre total de mises en chantier résidentielles dans l'AR de Barrie, qui s'établissait à 2 043 en 2000, devrait être de 2 466 cette année, avant de tomber à 2 200 en 2002, par suite du ralentissement économique. D'ici à la fin de l'année et en 2002, le marché sera influencé par quelques éléments clés.

Tout d'abord, compte tenu de sa proximité avec Toronto, le marché du neuf de Barrie est grandement influencé par l'évolution du marché de l'habitation de l'agglomération de Toronto. Étant donné la vitalité de la demande en 2001, les prix moyens devraient continuer de monter à Toronto cette année et ce, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente. Par conséquent, la demande de logements pourrait s'accroître à Barrie, particulièrement celle émanant d'accédants à la propriété qui ont délaissé le marché de Toronto, à la recherche d'habitations plus abordables.

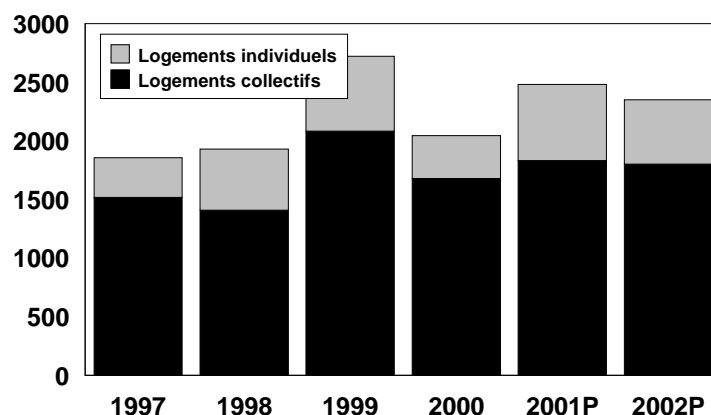
Ensuite, on pense que le marché de la revente de Barrie continuera d'être « vendeur » jusqu'à la fin de l'année et en 2002, favorisant la hausse des prix moyens et illustrant la vigueur générale de la demande. L'augmentation du nombre d'inscriptions permettra de combler une partie de cette demande; toutefois, plusieurs ménages se tourneront vers le marché du neuf pour combler leurs besoins.

Enfin, l'offre de logements neufs, qui était excédentaire, a retrouvé un certain équilibre en 2001. Durant une bonne partie de 2000, la progression de la demande de logements neufs dans l'AR de Barrie a été freinée par l'importante quantité de logements achevés et inoccupés. Selon les données de la SCHL, beaucoup de ces logements ont été écoulés depuis, et le nombre de logements achevés et inoccupés est retourné à des niveaux plus normaux et plus propices à un regain d'activité.

Même si le nombre total de mises en chantier enregistré à la fin de l'année dépassera celui de l'an 2000, le marché devrait perdre un peu de son entrain en 2002. En effet, comme plusieurs indicateurs signalent un ralentissement de l'économie, la demande de logements neufs et existants devrait se contracter légèrement : on prévoit un total de

suite à la page 3

Prévisions, mises en chantier de propriétés résidentielles, AR de Barrie



Source: SCHL

2 300 mises en chantier en 2002, soit un peu moins qu'en 2001.

Risques inhérents aux prévisions

Le risque le plus évident associé aux prévisions est celui découlant de l'ampleur et de la durée de l'éventuel ralentissement économique. Deux scénarios sont possibles. D'abord, la réduction des taux hypothécaires en 2001, conjuguée à la forte migration en provenance de Toronto, pourrait avoir une incidence positive plus grande que les répercussions négatives attribuables aux préoccupations au sujet de la stabilité d'emploi et, par conséquent, à l'effritement de la confiance des consommateurs. Dans ce cas, le ralentissement pourrait être de courte durée et la demande de logements reprendrait durant le reste de 2001. Concrètement, cela se traduirait par des résultats légèrement supérieurs à ceux actuellement prévus pour les marchés du neuf et de la revente. Le second scénario suppose une détérioration plus grande de la conjoncture avec des pertes d'emplois plus importantes. Dans ce cas, les résultats obtenus seraient considérablement inférieurs aux prévisions.

Marché locatif

Légère hausse prévue du taux d'inoccupation

D'après les conclusions de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2001, qui seront divulguées prochainement, le taux d'inoccupation moyen des appartements d'initiative privée a légèrement progressé par rapport à 2000. Même si la demande de logements locatifs demeure très vive dans l'AR de Barrie, beaucoup de ménages profitent des taux d'intérêt les plus bas depuis 40 ans pour acheter un logement.

Comme c'est le cas pour d'autres secteurs du marché de l'habitation, la demande de logements locatifs a été surtout alimentée par la forte

immigration et l'expansion du marché de l'emploi. Même si, dans l'ensemble, la conjoncture économique globale devrait être un peu moins favorable en 2002, la demande de logements locatifs dans l'AR de Barrie demeurera relativement forte, en grande partie grâce à l'afflux continu d'immigrants. Le taux d'inoccupation devrait s'établir à 1 %, après une hausse pratiquement insignifiante, signe que les conditions sur le marché locatif ne sont pas prêtes de s'assouplir.

Étant donné que la demande de logements locatifs devrait rester vigoureuse dans un avenir prévisible, il faudra s'attendre à une nouvelle majoration des loyers. Même si les directives concernant le contrôle des loyers prévues dans la *Loi sur la protection des locataires* indiquent que la hausse des loyers ne peut dépasser 2,9 % cette année, le loyer moyen d'un logement de deux chambres excédera les limites permises dans l'AR de Barrie et ce, en raison la forte demande de logements locatifs. En outre, la *Loi sur la protection des locataires* permet à un propriétaire, une fois le logement libéré, d'appliquer le loyer du marché.

Aperçu de la situation économique

Le ralentissement économique entraînera une baisse des taux jusqu'en 2002

Les preuves à l'effet que le ralentissement économique aux États-Unis sera plus marqué que prévu s'accumulent, et les efforts déployés par la banque centrale américaine pour contrecarrer les incidences des attaques de septembre sur la confiance des consommateurs donnent à penser que les taux d'intérêt américains baisseront encore jusqu'au début de 2002. Les liens étroits entre notre économie et celle des États-Unis favoriseront la détente des taux d'intérêt et des taux

hypothécaires au Canada en 2002. Cependant, étant donné le dynamisme de l'économie nationale et le ressort moral des consommateurs canadiens, les réductions opérées au Canada seront moins marquées que celles aux États-Unis et s'échelonnent sur une période plus longue.

Les taux des prêts hypothécaires remboursables par anticipation et à taux variables suivent de près les taux préférentiels. Pour leur part, les taux des prêts hypothécaires à taux fixes suivent le rythme des marchés monétaires et obligataires. Comme le taux préférentiel, ainsi que les rendements des marchés monétaires et obligataires continueront selon toute probabilité à baisser, les taux hypothécaires reculeront également.

Les perspectives concernant les taux hypothécaires sont favorables. Les taux des prêts de un, de trois et de cinq ans varieront respectivement dans des fourchettes de 4,50-5,50, de 5,50-6,50 et de 6,50-7,50 % pendant les douze prochains mois. Au cours de l'horizon prévisionnel, nous estimons que des rabais variant de 0,25 à 1,5 point de pourcentage continueront d'être accordés et de constituer un outil de compétitivité important.

Enquête sur les logements locatifs de 2001

Les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2001 paraîtront le **26 novembre 2001**.

Grâce à ce rapport, vous connaîtrez le loyer moyen, le taux d'inoccupation et l'importance de l'univers de logements selon le nombre de chambres et selon la zone pour tous les secteurs de la région de Durham.

Pour commander, téléphoner à Norma Trivino au 1 800 493-0059.

RÉSUMÉ

AGGLOMÉRATION DE RECENSEMENT DE BARRIE TROISIÈME TRIMESTRE 2001

Marché de la revente	1999	2000	2001P	2002P	Var.
Ventes S.I.A.	3,374	3,318	3,450	3,350	-2.8%
Prix S.I.A. moyen	\$152,667	\$161,545	\$166,000	\$170,000	2.4%
Inscriptions S.I.A. (nouvelles)	4,871	5,272	5,490	5,500	0.2%
Rapport ventes-inscriptions	69.3%	62.9%	61.0%	60.9%	s/o

Marché du neuf

Mises en chantier

Nombre Total	2,722	2,043	2,466	2,350	-4.7%
Maisons individuelles	2,082	1,677	1,830	1,800	-1.6%
Logements collectifs	616	297	450	400	-11.1%
Logements locatifs	24	69	200	150	-25.0%
Prix moyen d'une maison indiv. isolée	\$172,696	\$177,854	\$182,000	\$186,000	2.2%

Marché locatif

Taux d'inocc. (oct.)	1.0%	0.5%	0.9%	1.0%	s/o
Loyer moyen (2 ch.)	\$788	\$830	\$880	\$910	s/o

Aperçu de la conjoncture économique

Taux hyp. (3 ans)	7.38%	8.17%	6.85%	5.47%	s/o
Taux hyp. (5 ans)	7.56%	8.35%	7.32%	6.15%	s/o
Emploi (moy. annuelle)	543,480	552,325	562,000	562,500	0.1%
Croiss. de l'emploi (nombre d'emploi)	28,400	8,850	9,675	500	s/o
Migration nette (comté de Simcoe)	8,333	8,900	10,052	9,500	4.5%

Le *Résumé des prévisions* renferme les prévisions de la SCHL concernant les marchés du neuf et de la revente. Il est publié deux fois l'an, au printemps et à l'automne. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Paul Prosperi (416) 218-3406.

Actualités habitation est publié quatre fois par année pour le marché de Barrie. Les numéros des premier et troisième trimestres comprennent en supplément un *Résumé des prévisions*. Un abonnement annuel à *Actualités habitation* pour Barrie coûte 55 \$ plus la TPS. Pour commander, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario au 1 (800) 493-0059.

Le *Résumé des prévisions* est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. Pour vous abonner ou pour en savoir davantage sur la vaste gamme de publications sur le logement offertes par la SCHL, composez le 1 (800) 493-0059.