

A

ACTUALITÉS

Kingston
et l'Est Ontarien

HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Un sommet inégalé depuis 9 ans

Excellente fin d'année à Kingston

Grâce à une activité intense au quatrième trimestre 2001, le secteur de la construction résidentielle a connu sa meilleure performance annuelle en neuf ans dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kingston. D'octobre à décembre, 164 logements ont été mis en chantier, soit 10,8 % de plus qu'à la même période l'an dernier.

En 2001, le nombre de mises en chantier a atteint 707 à Kingston, dépassant de 7,3 % le cumul annuel de 2000 – une accélération plus rapide que celle de 4 %

observée à la grandeur de la province. La dernière fois qu'un nombre supérieur de mises en chantier a été enregistré à Kingston remonte à 1992 (761).

La bonne tenue du marché de la construction résidentielle peut s'expliquer par trois grands facteurs : la stabilité de la situation économique à Kingston, qui se traduit par un marché de l'emploi stable; des taux d'intérêt exceptionnellement bas, qui incitent de plus en plus de gens à acheter un logement; le resserrement du marché de la revente (voir, à la page 6, l'article sur le sujet), qui fait croître la demande sur le marché du neuf.

En 2001, environ trois nouveaux logements sur quatre étaient des maisons individuelles, soit la même proportion qu'en 2000.

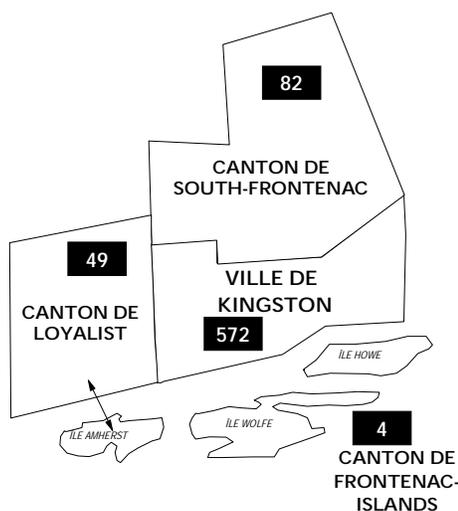
Parmi tous les logements collectifs mis en chantier en 2001 à Kingston, on compte 131 appartements locatifs. Ces derniers viennent s'ajouter au parc locatif de la ville à un moment où le taux d'inoccupation est descendu à 1,4 %.

Suite à la page suivante

QUATRIÈME TRIMESTRE 2001

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF	1
<i>Un sommet inégalé depuis 9 ans</i>	
MARCHÉ DE LA REVENTE	2
TABLEAUX	
Mises en chantier par municipalité	3-4
<i>Que comprennent les agglomérations de recensement (AR)?</i>	4
Sommaire de la construction dans la RMR de Kingston	5
Offre et demande de logements	6
Sommaire de l'activité sur le marché de la revente	7
Aperçu de la situation économique	8
Définitions	8

Mises en chantier totales
RMR de Kingston - 2001

SCHL Analyse de marché - Bureau d'Ottawa 613-748-5128

Publications : 1-800-493-0059

This report is also available in English

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Si l'on ne tient pas compte des appartements, on constate que les acheteurs s'intéressent maintenant nettement davantage aux maisons individuelles. En 2000, 12 % de tous les nouveaux logements en propriété absolue étaient des jumelés ou des maisons en rangée; cette proportion est tombée à 7 % un an plus tard.

Depuis 1996, il s'est construit 378 appartements locatifs et 81 appartements en copropriété dans la RMR de Kingston, ce qui représente environ 13 % de toute l'activité enregistrée dans le secteur de la construction résidentielle durant cette période.

La plupart des mises en chantier étaient encore une fois concentrées dans la ville de Kingston. Cependant, les tendances observées dans la banlieue étaient inversées. En effet, par rapport à 2000, le nombre de mises en chantier a augmenté dans le canton Loyalist, passant de 32 à 49, tandis qu'il est descendu de 99 à 82 dans le canton de Frontenac Sud. Le canton des Îles Frontenac demeure un marché peu important, avec moins de 10 mises en chantier par année.

Les constructeurs d'habitations de la région de Kingston travaillent avec des stocks très réduits. Fin 2001, il y avait suffisamment de logements achevés pour

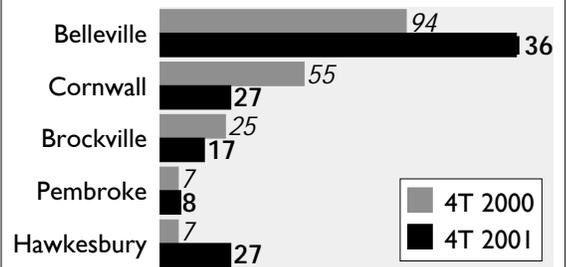
répondre à la demande pendant 1,5 mois seulement, contre 1,9 mois un an plus tôt. Le taux moyen d'écoulement des maisons individuelles s'est accru de 17 %.

Autre signe de la bonne tenue du marché de l'habitation, le nombre d'autorisations de construire et de logements en construction à Kingston est beaucoup plus élevé qu'à pareille époque l'an dernier.

Les prix des logements neufs progressent de façon constante. En 2001, les maisons individuelles neuves se sont vendues en moyenne 167 046 \$, soit 1,7 % plus cher qu'en 2000. Cette année là, les prix n'avaient grimpé que de 0,7 %.

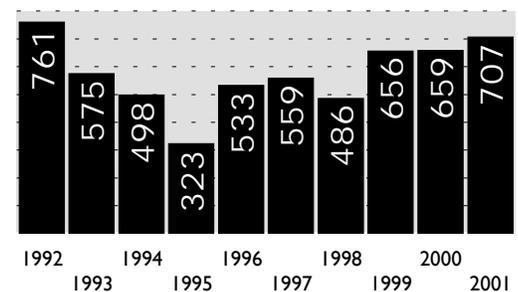
Quant aux autres villes de l'Est de l'Ontario, Belleville a été le théâtre d'un raffermissement remarquable de 44,7 % de l'activité au dernier trimestre de 2001, avec 136 mises en chantier, soit seulement 28 de moins qu'à Kingston. Grâce à cette progression, le nombre total de mises en chantier a atteint 284 dans ce marché cette année. On n'avait rien vu de tel depuis 1993, sauf en 1999, où il s'était construit 305 logements.

Mises en chantier au quatrième trimestre Centres de l'Est ontarien



Source : SCHL

RMR de Kingston Mises en chantier annuelles, 1992-2001



Source : SCHL

Avec 148 mises en chantier en 2001, Cornwall a connu sa meilleure année en cinq ans, malgré le ralentissement observé au quatrième trimestre.

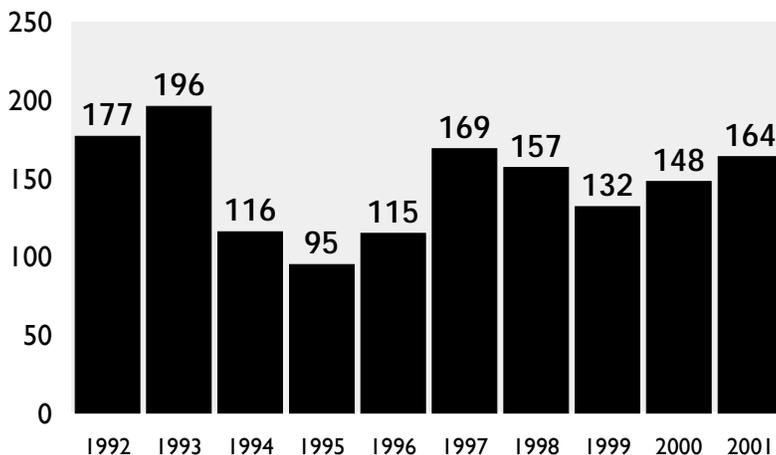
À Brockville, le secteur de la construction résidentielle a retrouvé son rythme plus modéré du milieu des années 1990, le cumul annuel des mises en chantier s'étant fixé à 76. Les conversions de logements locatifs en copropriétés et la concurrence que livre le marché de la revente à celui du neuf ont fait de Brockville un marché plus concurrentiel.

Encore cette année, le nombre de mises en chantier à Hawkesbury a fait un bond spectaculaire, atteignant cette fois 83; près des deux tiers sont des mises en chantier de logements locatifs.

Enfin, à Pembroke, le marché a été plutôt languissant, avec 25 mises en chantier en 2001, contre 29 l'année précédente.



Mises en chantier au quatrième trimestre RMR de Kingston, 1992-2001



Source : SCHL

TABLEAU 1: MISES EN CHANTIER PAR MUNICIPALITÉ

MUNICIPALITÉ	LOGEMENT DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENT LOCATIF		TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		
	INDIV.	JUMELÉ	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	
RMR DE KINGSTON								
4 ^e trimestre 2001	157	4	0	0	0	0	3	164
4 ^e trimestre 2000	129	4	7	0	0	0	8	148
<i>% de variation</i>	<i>+21,7</i>	<i>0</i>	<i>-100,0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-62,5</i>	<i>+10,8</i>
Cumul 2001	537	16	26	0	0	0	128	707
Cumul 2000	500	31	39	0	81	0	8	659
Ville de Kingston								
4 ^e trimestre 2001	123	4	0	0	0	0	3	130
4 ^e trimestre 2000	99	4	7	0	0	0	5	115
<i>% de variation</i>	<i>+24,2</i>	<i>0</i>	<i>-100,0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-40,0</i>	<i>+13,0</i>
Cumul 2001	406	16	22	0	0	0	128	572
Cumul 2000	371	31	35	0	81	0	5	523
Canton de South-Frontenac								
4 ^e trimestre 2001	19	0	0	0	0	0	0	19
4 ^e trimestre 2000	28	0	0	0	0	0	3	31
<i>% de variation</i>	<i>-32,1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-100,0</i>	<i>-38,7</i>
Cumul 2001	82	0	0	0	0	0	0	82
Cumul 2000	96	0	0	0	0	0	3	99
Canton de Loyalist								
4 ^e trimestre 2001	15	0	0	0	0	0	0	15
4 ^e trimestre 2000	2	0	0	0	0	0	0	2
<i>% de variation</i>	<i>+6500,0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>+6500,0</i>
Cumul 2001	45	0	4	0	0	0	0	49
Cumul 2000	28	0	4	0	0	0	0	32
Canton de Frontenac-Islands								
4 ^e trimestre 2001	0	0	0	0	0	0	0	0
4 ^e trimestre 2000	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>% de variation</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Cumul 2001	4	0	0	0	0	0	0	4
Cumul 2000	5	0	0	0	0	0	0	5
AR DE BELLEVILLE								
4 ^e trimestre 2001	96	0	0	32	0	8	0	136
4 ^e trimestre 2000	65	6	0	23	0	0	0	94
<i>% de variation</i>	<i>+47,7</i>	<i>-100,0</i>	<i>-</i>	<i>+39,1</i>	<i>-</i>	<i>+100,0</i>	<i>-</i>	<i>+44,7</i>
Cumul 2001	243	10	0	27	0	4	0	284
Cumul 2000	234	10	0	29	0	0	0	273

TABLEAU 1: MISES EN CHANTIER PAR MUNICIPALITÉ

MUNICIPALITÉ	LOGEMENT DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENT LOCATIF		TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		
	INDIV.	JUMELÉ	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	
AR DE CORNWALL								
4 ^e trimestre 2001	27	0	0	0	0	0	0	27
4 ^e trimestre 2000	53	2	0	0	0	0	0	55
% de variation	-49,1	-100,0	-	-	-	-	-	-50,9
Cumul 2001	130	2	0	0	16	0	0	148
Cumul 2000	120	2	0	0	0	0	0	122
AR DE BROCKVILLE								
4 ^e trimestre 2001	15	2	0	0	0	0	0	17
4 ^e trimestre 2000	23	2	0	0	0	0	0	25
% de variation	-34,8	0	-	-	-	-	-	-32,0
Cumul 2001	64	2	5	0	0	0	5	76
Cumul 2000	109	8	6	0	0	0	0	123
AR DE PEMBROKE								
4 ^e trimestre 2001	8	0	0	0	0	0	0	8
4 ^e trimestre 2000	7	0	0	0	0	0	0	7
% de variation	+14,3	-	-	-	-	-	-	+14,3
Cumul 2001	21	4	0	0	0	0	0	25
Cumul 2000	27	2	0	0	0	0	0	29
AR DE HAWKESBURY								
4 ^e trimestre 2001	3	0	0	0	0	0	24	27
4 ^e trimestre 2000	3	0	0	0	0	0	4	7
% de variation	0	-	-	-	-	-	+500,0	+285,7
Cumul 2001	13	10	0	0	8	0	52	83
Cumul 2000	11	6	0	0	0	0	16	33

Source: Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

QUE COMPRENENT LES AR?

Les municipalités suivantes sont comprises dans les agglomérations de recensement (AR) dont il est question dans le présent rapport :

RMR de Kingston : Ville de Kingston, canton de Frontenac Sud, canton de Loyalist, canton des îles Frontenac

AR de Belleville : Ville de Belleville, ville de Quinte West

AR de Cornwall : Ville de Cornwall, canton de Glengarry Sud, canton de Stormont Sud

AR de Brockville : Ville de Brockville, canton d'Elizabethtown, canton d'Augusta, canton de Front of Yonge, canton de Rear of Yonge et Escott, village d'Athens

AR de Pembroke : Ville de Pembroke, canton de Stafford et Pembroke, canton d'Alice et Fraser

AR de Hawkesbury : Ville de Hawkesbury

Pour obtenir des données sur les mises en chantier dans d'autres municipalités de l'Est ontarien, vous pouvez faire une commande spéciale en appelant au numéro sans frais | 800 493-0059.

**TABLEAU 2: SOMMAIRE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
TROISIÈME TRIMESTRE, RMR DE KINGSTON**

	LOGEMENT DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENT LOCATIF		TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		
	INDIV.	JUMELÉ	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	
Autorisations de construire								
4 ^e trimestre 2001	32	2	3	0	0	0	39	76
4 ^e trimestre 2000	12	2	0	0	0	0	0	14
Mises en chantier								
4 ^e trimestre 2001	157	4	0	0	0	0	3	164
4 ^e trimestre 2000	129	4	7	0	0	0	8	148
% de variation	+21,7	0	-100,0	-	-	-	-62,5	+10,8
4 ^e trimestre 1999	98	14	20	0	0	0	0	132
Logements en construction*								
4 ^e trimestre 2001	190	4	0	0	0	0	128	322
4 ^e trimestre 2000	165	6	10	0	81	0	8	270
% de variation	+15,2	-33,3	-100,0	-	-100,0	-	+1500,0	+19,3
4 ^e trimestre 1999	121	22	23	0	0	0	100	266
Logements achevés								
4 ^e trimestre 2001	175	0	22	0	0	0	0	197
4 ^e trimestre 2000	158	10	15	0	0	0	0	183
% de variation	+10,8	-100,0	+46,7	-	-	-	-	+7,7
4 ^e trimestre 1999	136	14	0	0	0	0	0	150
Achevés et non écoulés*								
4 ^e trimestre 2001	14	2	2	0	12	0	0	30
4 ^e trimestre 2000	20	22	12	0	0	0	0	54
% de variation	-30,0	-90,9	-83,3	-	+100,0	-	-	-44,4
4 ^e trimestre 1999	22	23	4	0	0	0	0	49
Offre totale								
2001	204	6	2	0	12	0	128	352
2000	185	28	22	0	81	0	8	324
Logements écoulés								
4 ^e trimestre 2001	177	3	22	0	34	0	0	236
4 ^e trimestre 2000	151	5	11	0	0	0	0	167
% de variation	17,2	-40,0	+100,0	-	+100,0	-	-	+41,3
4 ^e trimestre 1999	129	16	3	0	0	0	0	148

Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements

* À la fin de la période indiquée

TABLEAU 3: OFFRE ET DEMANDE DE LOGEMENTS, 4T 2001

	EN CONSTRUCTION	ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS	OFFRE TOTALE	ÉCOULEMENT MENSUEL (MOY. 4 TRIM.)	DURÉE DE L'OFFRE (EN MOIS)
RMR DE KINGSTON					
LOG. INDIVIDUELS	190	14	204	177	1,2
JUMELÉS	4	2	6	3	2,0
EN RANGÉE EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE	0	2	2	22	0,1
COPROP. EN RANGÉE	0	0	0	0	-
APP. EN COPROP.	0	12	12	34	0,4
EN RANGÉE D'INITIATIVE PRIVÉE	0	0	0	0	-
APP. D'INITIATIVE PRIVÉE	128	0	128	0	-
TOTAL	322	30	352	236	1,5

Source: SCHL, Relevé des mises en chantier et des achevements
Source: SCHL

TABLEAU 4 : PRIX MOYEN DES LOGEMENTS INDIVIDUELS ÉCOULÉS RMR DE KINGSTON, 1998-2001

	2001	2000	% variation	1999	1998
Premier trimestre	160 089 \$	148 810 \$	+7,6	152 597 \$	140 000 \$
Deuxième trimestre	172 737 \$	173 167 \$	-0,2	165 163 \$	148 375 \$
Troisième trimestre	167 846 \$	163 323 \$	+2,3	164 886 \$	157 009 \$
Quatrième trimestre	166 836 \$	169 199 \$	-1,4	165 000 \$	164 125 \$
Moyenne annuelle	167 046 \$	164 300 \$	+1,7	163 223 \$	155 882 \$

Marché de la revente

Exceptionnellement étroit

Le marché de la revente à Kingston n'a jamais été aussi étroit. En effet, au quatrième trimestre 2001, le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est établi à 0,91, ce qui signifie qu'il se vendait 91 logements existants par tranche de 100 nouvelles inscriptions durant cette période.

Ce resserrement du marché de la revente à Kingston suit une tendance observée dans la plupart des autres marchés importants de l'Ontario. Non seulement l'offre s'est contractée au cours des dernières années à Kingston, mais les ventes ont augmenté considérablement, surtout depuis un an.

Les ventes S.I.A. ont atteint un niveau record de 3 274 en 2001, ce qui représente une hausse notable de 15,4 % par rapport à 2000. Il s'agit d'une progression encore plus rapide que celle enregistrée à l'échelle provinciale, qui, à 10,3 %, était déjà vigoureuse.

En revanche, le nombre de nouvelles inscriptions a diminué de 5,7 % pour s'établir juste en deçà de 4 800, la moyenne des dix dernières années étant d'environ 5 200. En Ontario, il a grimpé de 5,7 %.

C'est donc davantage la fermeté des ventes que la diminution du nombre d'inscriptions qui fait progresser le marché de Kingston, ce qui est signe d'une forte demande.

Le resserrement de l'écart entre l'offre et la demande exerce une

certaine pression sur les prix. De 2000 à 2001, le prix moyen des logements existants à Kingston a augmenté de 1,9 % pour atteindre 132 048 \$. C'est la première année qu'il dépasse la barre des 130 000 \$.

En Ontario, le prix de vente S.I.A. moyen a grimpé de 5,2 % pour s'établir à 193 356 \$, hausse principalement attribuable à la vigueur de l'activité sur les marchés de Toronto et d'Ottawa.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est généralement un indicateur important de l'évolution des prix. Comme il est clairement en hausse, on peut s'attendre à une accélération des prix S.I.A. en 2002.

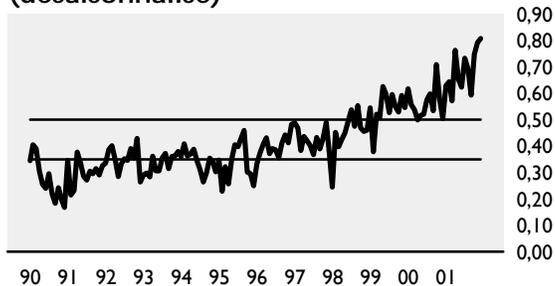
L'état actuel du marché de la revente découle de trois grands facteurs, à savoir la stabilité de l'emploi, la stabilité de la situation économique et les bas taux hypothécaires.

TABLEAU 4 : SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DE LA REVENTE

VILLE/RÉGION	VENTES	NOUVELLES INSCRIPTIONS	RAPPORT VENTES-NOUVELLES INSCRIPTIONS	PRIX MOYEN
Kingston (Chambre immobilière de Kingston et de la Région)				
4 ^e trimestre 2001	668	738	0,91	131 405 \$
4 ^e trimestre 2000	552	778	0,71	129 240 \$
% de variation	+21,0	-5,1	+28,2	+1,7
4 ^e trimestre 1999	497	784	0,63	121 438 \$
Belleville (Chambre immobilière de Quinte et du District)				
4 ^e trimestre 2001	467	678	0,69	104 983 \$
4 ^e trimestre 2000	419	711	0,59	110 221 \$
% de variation	+11,5	-4,6	+16,7	-4,8
4 ^e trimestre 1999	408	745	0,55	109 649 \$
Cornwall / Hawkesbury (Chambre immobilière de Cornwall et du District)				
4 ^e trimestre 2001	238	429	0,55	100 543 \$
4 ^e trimestre 2000	229	428	0,54	95 391 \$
% de variation	+3,9	+0,2	+1,9	+5,4
4 ^e trimestre 1999	244	388	0,63	90 705 \$
Brockville (Chambre immobilière de Rideau-St. Lawrence)				
4 ^e trimestre 2001	236	365	0,65	114 272 \$
4 ^e trimestre 2000	209	344	0,61	107 395 \$
% de variation	+12,9	+6,1	+6,6	+6,4
4 ^e trimestre 1999	170	351	0,48	\$105,874
Pembroke (Chambre immobilière de Renfrew)				
4 ^e trimestre 2001	235	322	0,73	99 460 \$
4 ^e trimestre 2000	218	364	0,60	92 105 \$
% de variation	+7,8	-11,5	+21,7	+8,0
4 ^e trimestre 1999	200	358	0,56	91 012 \$

Source: AIC, SCHL

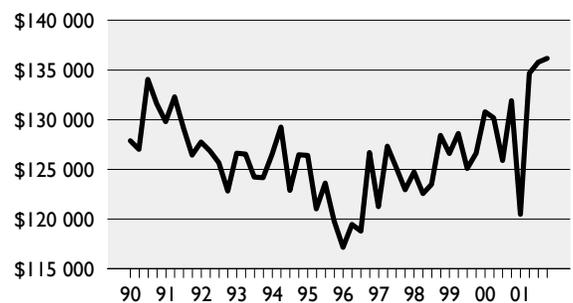
Kingston - Ratio mensuel Ventes - nouvelles inscriptions, 1990-2001 (désaisonnalisé)



Source: AIC et SCHL

Le ratio ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé a atteint un sommet sans précédent à Kingston, ce qui cause de fortes pressions à la hausse sur les prix. Kingston s'inscrit dans la tendance que l'on observe dans la plupart des grands marchés de la revente en Ontario.

Kingston - Prix SIA moyen, par trimestre, désaisonnalisé



Source: AIC et SCHL

TABLEAU 5: APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE - EST ONTARIEN

	4 T 2001	3 T 2001	2 T 2001
Emploi à Kingston (RÉ 515)			
Nombre total d'emplois (en milliers)	186,9	192,6	190,2
Taux de chômage	6,6	7,6	7,4
Emploi dans l'Est ontarien			
Nombre total d'emplois (en milliers)	1 086,3	1 088,8	1 096,3
Taux de chômage	6,2	7,2	5,7
Dollar canadien			
Taux de change	63,39	63,69	64,66
Banque du Canada			
Taux d'escompte	2,5	3,75	4,75
Taux hypothécaires			
1 an	4,48	5,40	6,70
3 ans	5,67	6,70	7,30
5 ans	6,66	7,15	7,75

Définitions

Veillez utiliser les définitions suivantes pour interpréter les chiffres figurant dans les tableaux du présent rapport.

MISE EN CHANTIER se réfère à un logement dont la construction a atteint une étape où les semelles de fondation sont entièrement mises en place. En ce qui concerne les logements collectifs, cette définition s'applique à l'ensemble de la structure.

EN CONSTRUCTION se réfère à l'inventaire de logements actuellement en construction. Les chiffres relatifs aux logements en construction comprennent les mises en chantier, mais excluent les achevements du mois courant.

ACHÈVEMENTS

Pour les maisons individuelles et jumelées : ce terme indique que 90 % ou plus des travaux de la structure sont achevés. Une structure peut être considérée achevée et prête à être occupée lorsque seulement des lacunes saisonnières et (ou) de petites infractions aux codes de la construction restent à corriger.

Pour les logements en rangée et les appartements : ce terme indique que 90 % ou plus des logements dans une structure sont terminés et prêts à être occupés.

ACHEVÉS MAIS NON ÉCOULÉS

signifient les logements nouvellement construits et achevés qui n'ont pas encore été vendus ou loués.

OFFRE TOTALE se réfère au total de l'offre de logements neufs et comprend les

logements dont le permis de construire a été délivré, ceux en construction, ainsi que ceux qui sont achevés mais non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS renvoient aux logements récemment achevés qui ont été vendus ou loués. Le nombre de logements écoulés est obtenu à partir d'une enquête réalisée lorsque la structure est achevée. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont pas considérés comme étant écoulés avant l'étape d'achèvement.

AUTORISATIONS DE

CONSTRUIRE se réfèrent aux logements dont le permis de construire a été délivré et (ou) qui ont reçu une approbation aux termes de la Loi nationale sur l'habitation (LNH), mais qui n'ont pas encore été commencés.

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans

l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne

d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou

