

HABITATION

London

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Marché du neuf

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Plus de mille mises en chantier d'habitations au troisième trimestre

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London, 558 maisons individuelles ont été mises en chantier au troisième trimestre, ou seulement huit logements de moins qu'à la même période de 2002. Par contre, ce chiffre est de beaucoup supérieur à la moyenne de 400 calculée pour les troisièmes trimestres de 1998 à 2001. Pour la période de janvier à septembre, on a observé une diminution d'à peine 9 % en regard de la période correspondante l'an dernier, durant laquelle l'activité avait été robuste.

Deux tours d'habitation, comptant respectivement 220 et 160 appartements locatifs, ont été mises en chantier le trimestre dernier, ce qui a fait grimper le nombre total de mises à chantier à 1 034 au troisième trimestre et à 2 447 pour la période de janvier à septembre. Le cumul annuel au 30 septembre 2003

a donc progressé de 20 % d'une année sur l'autre. Durant les trois premiers trimestres de 2003, 837 appartements locatifs ont été mis en chantier; en 2002, il y en avait 318 durant toute l'année. En outre, ce chiffre est de beaucoup supérieur à la moyenne de 200 établie pour les années 1995 à 2001. Ces logements sont destinés aux marchés de milieu et de haut de gamme, et les ensembles sont construits au centre-ville et dans les secteurs nord-ouest et sud-ouest de London.

Les taux hypothécaires sont toujours bas, l'emploi est stable, et les consommateurs sont optimistes. Ces trois facteurs ont fait en sorte qu'un nombre exceptionnellement élevé de logements existants ont changé de mains au troisième trimestre sur le territoire de la chambre immobilière de London et St. Thomas d'Elgin-Middlesex. Ce redressement sur le marché de la revente confirme que la demande d'habitations pour propriétaires-occupants demeure forte et qu'elle débordé sur le marché du neuf. Après avoir augmenté de 3,7 % en 2002, le prix S.I.A.[®] moyen s'est accru de

NUMÉRO 20

TROISIÈME TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE

Marché du neuf

- 1 Forte demande de logements neufs
- 2 Carte des mises en chantier de logements individuels
- 3 Sommaire de l'activité, RMR de London
- 4 Mises en chantier et prix selon le secteur
- 5 Ventes selon la fourchette de prix

Marché de la revente

- 6 Bond des ventes de logements existants

Indicateurs économiques

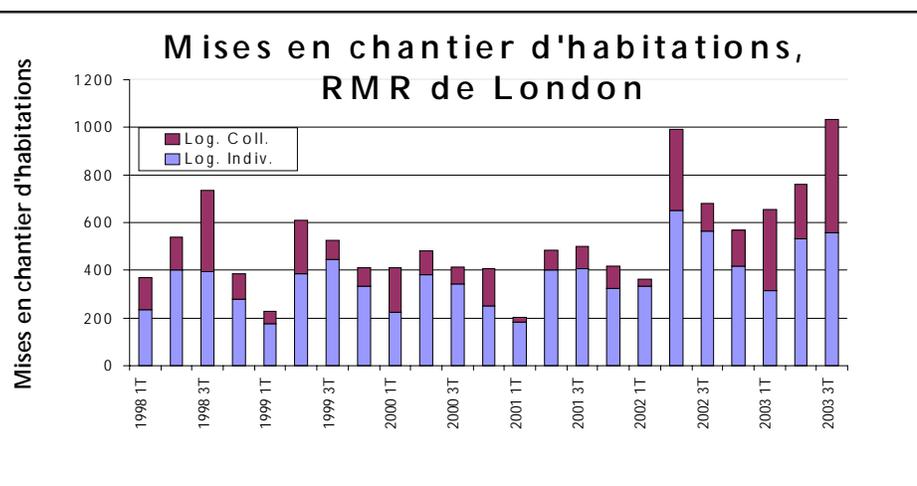
- 7 Emploi stable, baisse des taux hypothécaires, confiance des consommateurs élevée

Enquête sur les logements locatifs

- 8 Date de diffusion des résultats : le 26 novembre 2003

7,3 % durant les trois premiers trimestres de l'année; ces deux hausses sont de beaucoup supérieures au taux d'inflation, qui varie entre 2 et 3 %.

Le secteur nord-est de London continue d'être le témoin de l'activité la plus intense sur le marché des maisons individuelles neuves : 247 logements de ce type ont été mis en chantier entre janvier et septembre 2003. Venait ensuite le secteur ouest, avec 209 mises en chantier. D'une année sur l'autre, le prix moyen d'une maison individuelle neuve dans la RMR de London a augmenté de 9,9 %, ou de plus de 20 000 \$, pour atteindre 229 301 \$. Les ventes pour un montant supérieur à 250 000 \$ ont représenté au-delà de 27 % de l'ensemble des ventes de logements individuels.



Ken Sumnall

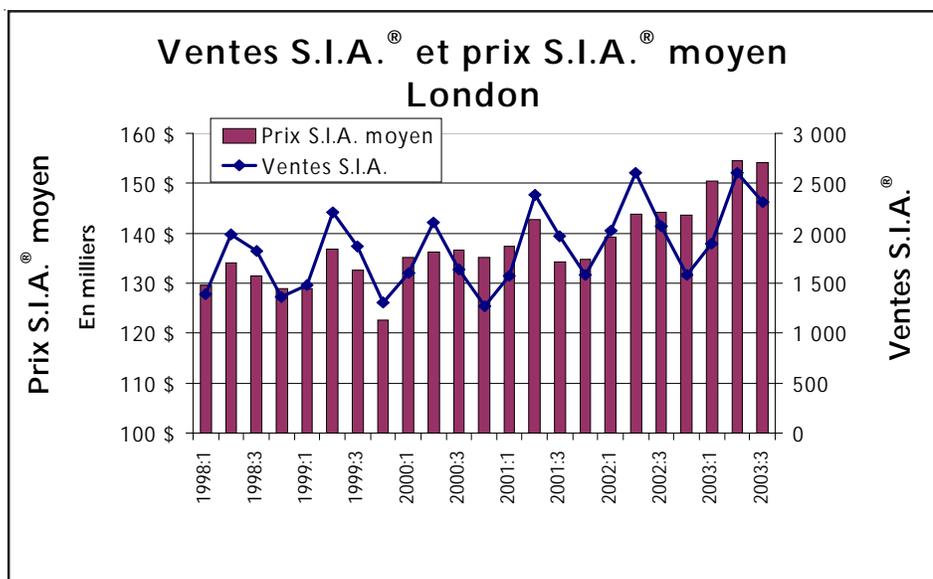
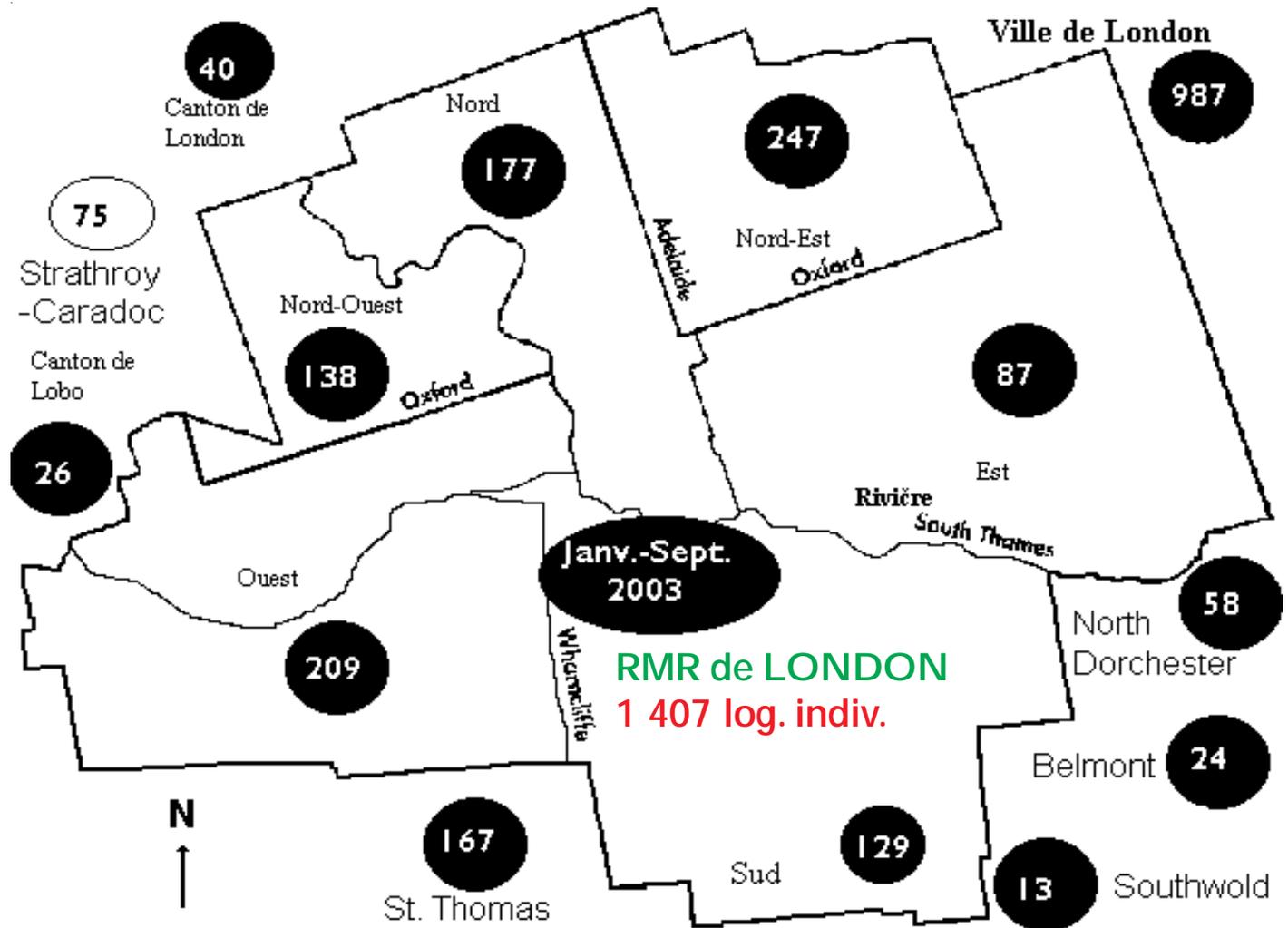
Analyse de marché – Bureau de London, SCHL

Ligne directe : (519)873-2410 * Téléc. : (519) 438-5266

ksumnall@cmhc.gc.ca * www.schl.ca

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

RÉPARTITION DES MISES EN CHANTIER PAR SOUS-MARCHÉ



La carte ci-dessus illustre l'emplacement des mises en chantier de maisons individuelles dans la ville de London et les zones périphériques qui font partie de la région métropolitaine de recensement de London. Durant les trois premiers trimestres, 70 % des maisons individuelles mises en chantier étaient situées à London. À Belmont, Port Stanley, Delaware et West Nissouri, qui ne figurent pas sur la carte, les mises en chantier sont peu nombreuses.

Tableau 1 : Sommaire de l'activité sur le marché du neuf, RMR de London

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOGEMENTS CONFONDUS
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE		EN COPROPRIÉTÉ			EN RANGÉE	APP.	
	LOG. IND.*	JUMELÉS*	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
3 ^e trimestre 2003	558	16	4	52	0	24	380	1 034
3 ^e trimestre 2002	566	12	14	83	0	0	4	679
Variation en %	-1,0%	33,0%	-71,0%	-37,0%	NA	NA	**	52,0%
De janv. à sept. 2003	1 407	20	35	124	0	24	837	2 447
De janv. à sept. 2002	1 553	20	33	181	0	9	240	2 036
Variation en %	-9,0%	0,0%	6,0%	-31,0%	NA	167,0%	**	20,0%
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Septembre 2003	637	22	35	181	0	24	1 041	1 940
Septembre 2002	673	16	14	175	0	0	224	1 102
LOGEMENTS ACHEVÉS								
3 ^e trimestre 2003	538	2	6	40	0	0	72	658
3 ^e trimestre 2002	590	6	16	56	0	9	16	693
Variation en %	-9,0%	-67,0%	-63,0%	-29,0%	NA	-100,0%	**	-5,0%
De janv. à sept. 2003	1 287	12	21	158	0	0	94	1 572
De janv. à sept. 2002	1 303	14	22	112	0	23	66	1 540
Variation en %	-1,0%	-14,0%	-5,0%	41,0%	NA	-100,0%	42,0%	2,0%
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS								
Septembre 2003	53	0	5	18	0	0	1	77
Septembre 2002	83	1	4	48	0	0	6	142
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
3 ^e trimestre 2003	554	3	7	67	0	0	72	703
3 ^e trimestre 2002	611	8	12	40	0	17	32	720
Variation en %	-9,3%	-62,5%	-41,7%	67,5%	NA	-100,0%	125,0%	-2,4%
De janv. à sept. 2003	1 299	12	20	184	0	0	98	1 613
De janv. à sept. 2002	1 323	16	23	155	0	28	124	1 669
Variation en %	-1,8%	-25,0%	-13,0%	18,7%	NA	-100,0%	-21,0%	-3,4%

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation d'une année sur l'autre supérieure à 200 %

Source : SCHL

Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logements, 3^e trimestre

Catégorie de logements Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	3T2002	3T2003	Var. en %	3T2002	3T2003	Var. en %	3T2002	3T2003	Var. en %
RMR de London	566	558	-1,4%	113	476	321,2%	679	1034	52,3%
Ville de London	404	386	-4,5%	93	466	401,1%	497	852	71,4%
Ville de St. Thomas	80	72	-10,0%	0	0	NA	80	72	-10,0%
Central Elgin	6	11	83,3%	5	7	40,0%	11	18	63,6%
Middlesex Centre	22	31	40,9%	13	1	-92,3%	35	32	-8,6%
Canton de Southwold	8	7	-12,5%	0	0	NA	8	7	-12,5%
Canton de Strathroy-Caradoc	26	26	0,0%	2	2	0,0%	28	28	0,0%
Thames Centre	20	25	25,0%	0	0	NA	20	25	25,0%

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logements, de janv. à sept.

Catégorie de logements Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Var. en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Var. en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Var. en %
RMR de London	1553	1407	-9,4%	483	1040	115,3%	2 036	2 447	20,2%
Ville de London	1081	987	-8,7%	455	1018	123,7%	1 536	2 005	30,5%
Ville de St. Thomas	187	167	-10,7%	5	0	-100,0%	192	167	-13,0%
Central Elgin	42	25	-40,5%	5	10	100,0%	47	35	-25,5%
Middlesex Centre	78	80	2,6%	16	8	-50,0%	94	88	-6,4%
Canton de Southwold	17	13	-23,5%	0	0	NA	17	13	-23,5%
Canton de Strathroy-Caradoc	85	75	-11,8%	2	4	100,0%	87	79	-9,2%
Thames Centre	63	60	-4,8%	0	0	NA	63	60	-4,8%

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés

Secteur	3T2002	3T2003	Var. en %	De janv. à sept. 2002	De janv. à sept. 2003	Var. en %
RMR	214 085 \$	233 543 \$	9,1%	208 731 \$	229 301 \$	9,9%
Ville de London	226 362 \$	241 725 \$	6,8%	216 649 \$	238 015 \$	9,9%
Ville de St. Thomas	169 719 \$	178 755 \$	5,3%	174 939 \$	183 804 \$	5,1%
Central Elgin	192 811 \$	205 444 \$	6,6%	198 865 \$	223 895 \$	12,6%
Middlesex Centre	224 645 \$	279 914 \$	24,6%	240 243 \$	261 429 \$	8,8%
Canton de Southwold	185 833 \$	181 000 \$	-2,6%	175 143 \$	212 000 \$	21,0%
Canton de Strathroy-Caradoc	167 235 \$	171 577 \$	2,6%	165 145 \$	176 139 \$	6,7%
Thames Centre	230 999 \$	218 725 \$	-5,3%	250 906 \$	244 506 \$	-2,6%

Source : SCHL

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de suppression des données de la SCHL s'appliquent.

Nota : Les fusions municipales ont mené à la formation de différentes agglomérations : la municipalité de Central Elgin, qui englobe Belmont, Port Stanley et le canton de Yarmouth; la municipalité de Thames Centre, qui comprend les cantons de North Dorchester et de West Nissouri; et le canton de Middlesex Centre, qui regroupe les cantons de Delaware, de Lobo et de London. Le canton fusionné de Strathroy-Caradoc a été intégré comme composante de la région métropolitaine de recensement (RMR) de London en 2002. Les modifications aux limites de la RMR sont fondées sur les résultats du Recensement du Canada de 2001.

Tableau 4 : Logements individuels achevés et écoulés selon la fourchette de prix

SECTEUR	FOURCHETTES DE PRIX										TOTAL
	<150 000 \$		150 000 - 174 999 \$		175 000 - 249 999 \$		250 000 - 299 999 \$		300 000 \$ +		
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	
RVR de London											
3 ^e trimestre 2003	40	7,2%	92	16,6%	251	45,3%	82	14,8%	89	16,1%	554
3 ^e trimestre 2002	89	14,6%	102	16,8%	272	44,7%	91	15,0%	54	8,9%	608
De janv. à sept. 2003	110	8,5%	218	16,8%	615	47,3%	188	14,5%	168	12,9%	1299
De janv. à sept. 2002	199	15,1%	258	19,5%	589	44,6%	166	12,6%	109	8,3%	1321
Ville de London											
3 ^e trimestre 2003	24	5,8%	61	14,8%	186	45,0%	65	15,7%	77	18,6%	413
3 ^e trimestre 2002	49	11,8%	61	14,7%	180	43,3%	75	18,0%	51	12,3%	416
De janv. à sept. 2003	68	7,4%	132	14,3%	436	47,3%	149	16,2%	137	14,9%	922
De janv. à sept. 2002	110	12,6%	153	17,5%	392	44,8%	131	15,0%	89	10,2%	875
Ville de St. Thomas											
3 ^e trimestre 2003	11	22,4%	16	32,7%	19	38,8%	2	4,1%	1	2,0%	49
3 ^e trimestre 2002	21	32,8%	20	31,3%	19	29,7%	3	4,7%	1	1,6%	64
De janv. à sept. 2003	26	19,0%	40	29,2%	59	43,1%	6	4,4%	6	4,4%	137
De janv. à sept. 2002	49	31,0%	42	26,6%	55	34,8%	8	5,1%	4	2,5%	158
Central Elgin											
3 ^e trimestre 2003	0	0,0%	0	0,0%	8	88,9%	1	11,1%	0	0,0%	9
3 ^e trimestre 2002	2	9,1%	1	4,5%	18	81,8%	1	4,5%	0	0,0%	22
De janv. à sept. 2003	0	0,0%	0	0,0%	14	73,7%	4	21,1%	1	5,3%	19
De janv. à sept. 2002	2	4,7%	8	18,6%	28	65,1%	2	4,7%	3	7,0%	43
Middlesex Centre											
3 ^e trimestre 2003	0	0,0%	1	2,8%	15	41,7%	10	27,8%	10	27,8%	36
3 ^e trimestre 2002	0	0,0%	2	6,5%	21	67,7%	7	22,6%	1	3,2%	31
De janv. à sept. 2003	0	0,0%	1	1,4%	38	55,1%	16	23,2%	14	20,3%	69
De janv. à sept. 2002	0	0,0%	4	5,7%	42	60,0%	16	22,9%	8	11,4%	70
Canton de Southwold											
3 ^e trimestre 2003	1	20,0%	3	60,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	20,0%	5
3 ^e trimestre 2002	2	33,3%	0	0,0%	4	66,7%	0	0,0%	0	0,0%	6
De janv. à sept. 2003	7	41,2%	4	23,5%	3	17,6%	0	0,0%	3	17,6%	17
De janv. à sept. 2002	7	50,0%	2	14,3%	4	28,6%	0	0,0%	1	7,1%	14
Canton de Strathroy-Caradoc											
3 ^e trimestre 2003	4	15,4%	10	38,5%	12	46,2%	0	0,0%	0	0,0%	26
3 ^e trimestre 2002	15	30,6%	18	36,7%	14	28,6%	1	2,0%	1	2,0%	49
De janv. à sept. 2003	9	10,8%	39	47,0%	32	38,6%	1	1,2%	2	2,4%	83
De janv. à sept. 2002	31	27,4%	49	43,4%	30	26,5%	1	0,9%	2	1,8%	113
Thames Centre											
3 ^e trimestre 2003	0	0,0%	1	6,3%	11	68,8%	4	25,0%	0	0,0%	16
3 ^e trimestre 2002	0	0,0%	0	0,0%	16	80,0%	4	20,0%	0	0,0%	20
De janv. à sept. 2003	0	0,0%	2	3,8%	33	63,5%	12	23,1%	5	9,6%	52
De janv. à sept. 2002	0	0,0%	0	0,0%	38	79,2%	8	16,7%	2	4,2%	48

Source : SCHL

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de suppression des données de la SCHL s'appliquent.

Tableau 5 : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière de London et St. Thomas

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N ^{bre} de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscriptions (DD)	Prix moyen	Var. en % sur un an	Prix moyen (DD)
2002	Janvier	513	47,0%	9 300	1 168	13 100	70,8	133 181 \$	1,3%	135 221 \$
	Février	732	33,8%	9 100	1 145	13 100	69,4	145 681 \$	2,2%	142 976 \$
	Mars	779	15,1%	8 400	1 184	12 700	66,6	137 265 \$	0,7%	136 380 \$
	Avril	956	29,5%	8 600	1 443	13 400	64,0	142 173 \$	2,2%	139 623 \$
	Mai	872	4,1%	7 800	1 326	12 900	60,9	147 468 \$	3,1%	144 290 \$
	Juin	779	-3,1%	7 800	1 062	12 300	63,6	141 981 \$	-2,6%	140 591 \$
	Juillet	759	9,2%	7 800	1 182	12 800	61,2	144 933 \$	3,9%	145 355 \$
	Août	710	2,6%	8 200	1 025	13 000	62,8	141 908 \$	8,1%	144 120 \$
	Septembre	605	4,3%	8 100	996	12 800	63,7	145 596 \$	10,7%	146 491 \$
	Octobre	617	4,6%	8 000	1 079	14 400	55,9	144 323 \$	5,7%	147 828 \$
	Novembre	577	3,4%	8 500	789	12 300	69,1	141 214 \$	8,0%	146 184 \$
	Décembre	391	-10,1%	7 700	508	12 100	63,8	145 740 \$	5,7%	145 489 \$
2003	Janvier	504	-1,8%	9 500	1 013	11 700	81,0	147 527 \$	10,8%	149 034 \$
	Février	641	-12,4%	8 000	1 020	11 900	67,2	148 486 \$	1,9%	144 708 \$
	Mars	749	-3,9%	8 100	1 242	12 900	63,1	153 924 \$	12,1%	152 431 \$
	Avril	888	-7,1%	7 900	1 303	12 400	63,7	150 488 \$	5,8%	151 319 \$
	Mai	859	-1,5%	8 000	1 378	13 200	60,7	156 732 \$	6,3%	152 214 \$
	Juin	853	9,5%	8 500	1 153	13 000	65,5	156 328 \$	10,1%	155 540 \$
	Juillet	920	21,2%	9 500	1 350	14 300	66,6	153 509 \$	5,9%	148 023 \$
	Août	700	-1,4%	8 400	970	12 900	64,9	155 500 \$	9,6%	157 896 \$
	Septembre	694	14,7%	8 700	1 142	13 500	64,3	153 267 \$	5,3%	153 108 \$
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
3 ^e trimestre 2002	2 074	5,4%	8 036	3 203	3 211	0,6	144 091 \$	7,4%	145 319 \$	
3 ^e trimestre 2003	2 314	11,6%	8 900	3 462	3 395	0,7	154 039 \$	6,9%	152 801 \$	
De janv. à sept. 2002	7 322	12,5%		11 610			142 706 \$	3,2%		
De janv. à sept. 2003	6 808	-7,0%		10 571			153 185 \$	7,3%		

	Nombre de ventes	Var. annuelle en %		N ^{bre} de nouvelles inscriptions	Var. annuelle en %		Prix moyen	Var. annuelle en %	
1993	5 966	-8,0%		15 511	0,1%		135 594 \$	-2,0%	
1994	5 954	-0,2%		16 107	3,8%		135 597 \$	0,0%	
1995	5 510	-7,5%		15 843	-1,6%		128 643 \$	-5,1%	
1996	6 906	25,3%		16 421	3,6%		129 338 \$	0,5%	
1997	6 454	-6,5%		15 784	-3,9%		131 382 \$	1,6%	
1998	6 562	1,7%		15 258	-3,3%		131 299 \$	-0,1%	
1999	6 864	4,6%		13 661	-10,5%		131 254 \$	0,0%	
2000	6 616	-3,6%		13 598	-0,5%		135 857 \$	3,5%	
2001	7 503	13,4%		13 434	-1,2%		137 717 \$	1,4%	
2002	8 290	10,5%		12 907	-3,9%		142 745 \$	3,7%	

Source : Association canadienne de l'immobilier

Tableau 6 : Indicateurs économiques

		Taux d'intérêt et de change			Taux d'inflation	IPLN*** Var. en %	Marché du travail de la RMR de London			
		P. et I.* Prêt de 100 000 \$	Taux hypothécaire		Taux de change (\$US/\$CAN)	Ontario	RMR de London	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de chômage (DD)
			1 an	5 ans		1996=100		1997=100	en milliers	
2002	Janvier	700,42 \$	4,6%	7,0%	0,630	1,2%	3,8%	209,4	-0,2%	7,0%
	Février	691,18 \$	4,6%	6,9%	0,624	1,4%	3,5%	208,8	-0,3%	6,9%
	Mars	719,04 \$	5,3%	7,3%	0,627	1,9%	2,9%	208,1	-0,3%	7,0%
	Avril	728,42 \$	5,4%	7,5%	0,638	1,4%	2,4%	207,6	-0,2%	7,3%
	Mai	725,28 \$	5,6%	7,4%	0,654	0,8%	2,2%	209,6	1,0%	7,5%
	Juin	715,92 \$	5,6%	7,3%	0,660	1,2%	2,6%	212,2	1,2%	7,7%
	Juillet	703,51 \$	5,4%	7,1%	0,632	2,1%	2,4%	215,6	1,6%	7,5%
	Août	688,11 \$	5,4%	6,8%	0,642	2,9%	2,5%	217,4	0,8%	7,1%
	Septembre	681,99 \$	5,3%	6,7%	0,630	2,3%	2,6%	220,1	1,2%	6,8%
	Octobre	700,42 \$	5,3%	7,0%	0,642	2,8%	3,8%	220,0	0,0%	6,6%
	Novembre	681,99 \$	4,9%	6,7%	0,639	3,8%	2,3%	220,3	0,1%	6,3%
	Décembre	681,99 \$	4,9%	6,7%	0,634	2,8%	2,8%	217,3	-1,4%	6,4%
2003	Janvier	666,80 \$	4,9%	6,5%	0,657	4,3%	2,6%	216,6	-0,3%	6,6%
	Février	675,90 \$	4,9%	6,6%	0,674	4,4%	3,3%	215,8	-0,4%	6,9%
	Mars	691,18 \$	5,4%	6,9%	0,681	3,3%	4,7%	217,5	0,8%	6,7%
	Avril	678,94 \$	5,4%	6,7%	0,698	2,3%	5,0%	218,6	0,5%	6,8%
	Mai	648,75 \$	5,1%	6,2%	0,731	2,7%	5,5%	219,2	0,3%	6,9%
	Juin	627,97 \$	4,9%	5,8%	0,742	2,5%	4,9%	219,3	0,0%	6,7%
	Juillet	651,74 \$	4,6%	6,2%	0,712	1,9%	5,3%	217,9	-0,6%	6,3%
	Août	660,76 \$	4,6%	6,4%	0,722	1,7%	5,1%	217,8	0,0%	6,6%
	Septembre	657,75 \$	4,6%	6,3%	0,741	2,2%		219,1	0,6%	7,1%
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

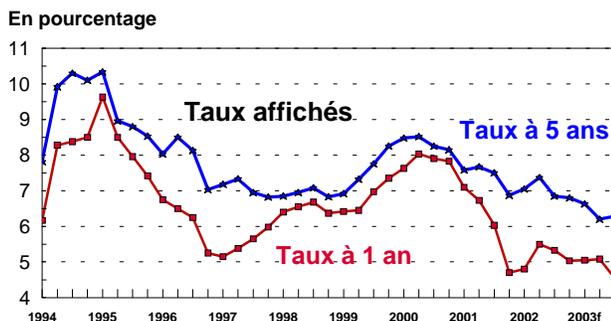
* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

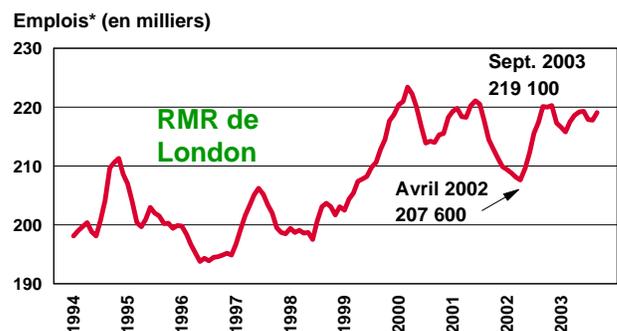
Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada

Les bas taux hypothécaires stimulent les ventes d'habitations



Sources : SCHL et Banque du Canada, du premier trimestre 1994 au troisième trimestre 2003

Emploi toujours robuste et comparable à l'an dernier



* Moyenne mobile sur trois mois désaisonnalisée prenant fin en septembre 2003
Source : Statistique Canada

Définitions

- 1. Logement mis en chantier** : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.
- 2. Logement en construction** : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.
- 3. Logement achevé** : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.
- 4. Logement achevé et non écoulé** : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).
- 5. Logement écoulé** : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).
- 6. Données désaisonnalisées (DD)** : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.
- 7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA)** : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.
- 8.** Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à <http://www.statcan.ca>

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2003

Le mercredi 26 novembre 2003 au matin
la SCHL diffusera les résultats de son enquête sur les taux d'inoccupation et les loyers,
qu'elle réalise tous les ans en octobre

Devancez vos concurrents en vous abonnant à la publication annuelle *Télécopie RAPIDE*, et recevez le résumé des résultats de l'Enquête sur les logements locatifs le jour même de leur diffusion. Ce complément du *Rapport sur les logements locatifs* est publié pour les centres urbains de plus de 10 000 habitants au Canada. Chaque numéro de *Télécopie RAPIDE* contient des données sur les taux d'inoccupation, les loyers moyens et l'offre. Vingt-sept publications *Télécopie RAPIDE* présentent les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs pour plus de 50 agglomérations en Ontario.

Pour commander une *Télécopie RAPIDE* ou un *Rapport sur les logements locatifs*, ou encore pour recevoir un bon de commande par télécopieur ou par courriel (format PDF), veuillez composer le **1 800 493-0059**.

Le *Rapport sur les logements locatifs* sera publié d'ici la fin de l'année pour chacune des régions métropolitaines de recensement. Ce rapport, qui compte entre 8 et 16 pages, vous informe des plus récentes tendances que suivent les taux d'inoccupation, les loyers moyens et les taux de variation, par sous-marché. L'enquête porte sur les immeubles d'appartements comptant trois logements locatifs ou plus et les ensembles de maisons en rangée. Publié tous les ans, ce rapport renferme des analyses, des prévisions et un large éventail de tableaux.

Un nouveau rapport GRATUIT sur le marché locatif en 2003

Recevez un exemplaire d'*Info M@rché sur les appartements locatifs* pour l'Ontario, qui présente les faits saillants observés pour le taux d'inoccupation et le loyer moyen des appartements de deux chambres dans l'ensemble de l'Ontario. Ce rapport sera offert uniquement en version électronique (format PDF).



R

ÉSUMÉ DES

London

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRÉVISIONS

AUTOMNE 2003

Marché de la revente

Prix et ventes robustes en 2004

Les ventes de logements existants se sont multipliées durant les mois d'été sur le territoire couvert par la chambre immobilière de London et St. Thomas. L'activité est demeurée intense jusqu'au début du quatrième trimestre, pulvérisant ainsi tous les records pour la troisième année de suite. Cette performance sans précédent découle de plusieurs facteurs : les bas taux hypothécaires, l'optimisme des consommateurs, les hauts niveaux d'emploi et l'augmentation de la migration nette dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London.

Le nombre de transactions est passé de 7 307, en 2001, à 8 097, en 2002, et il devrait atteindre 8 150 cette année. Ce volume a dégarni le stock de logements à

vendre. Celui-ci compte maintenant environ deux fois moins d'habitations que dans la seconde moitié des années 1990. L'accroissement de la demande par rapport à l'offre a fait bondir le prix moyen de 4 % en 2002 et de plus de 7 % en 2003. Le rapport entre les ventes mensuelles (demande) et les nouvelles inscriptions (offre) reste supérieur à 60 %, autre indice que le marché est favorable aux vendeurs.

Ventes S.I.A.® (propriétés et copropriétés) : près de 1,25 milliards de \$

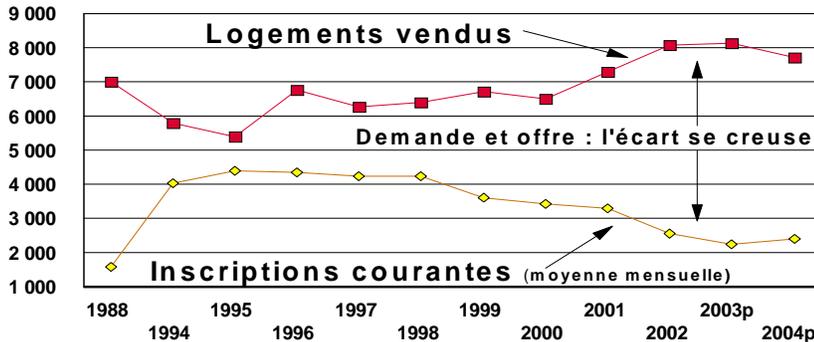
En 2004, les ventes fléchiront de 5 % pour se chiffrer à 7 725. En effet, la maigreur des stocks restreindra l'activité, et le marché de l'habitation entrera dans la phase avancée de son cycle. Les hausses de prix continueront de dépasser le taux d'inflation global, et le

SOMMAIRE

- 1 Bond des ventes de logements existants
- 2 Construction résidentielle intense
- 3 Enquêtes sur les appartements locatifs et les maisons de retraite
- 3 Conjoncture économique
- 4 Perspectives du marché de l'habitation pour 2004

Ventes de logements existants : 3^e année record en 2003

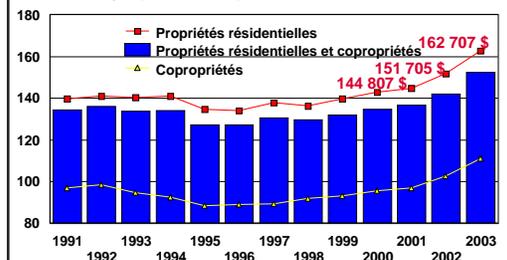
Logements vendus et inscriptions courantes



Sources : chambre immobilière de London et St. Thomas; prévisions de la SCHL (p)

Les prix continuent de grimper

Prix S.I.A.® moyen (en milliers de \$)



Sources : chambre immobilière de London et St. Thomas; SCHL, de 1991 à 2002, et de janvier à novembre 2003

prix moyen progressera de 3 ou 4 %.

La proportion de ventes de maisons en rangée et d'appartements en copropriété augmente depuis quelques années. De 15 % entre 1996 et 1998, elle est montée à 17 % en 1999-2001 puis à presque 20 % en 2002, pour ensuite dépasser ce cap en 2003. Dans la ville même de London, où se situent presque toutes les copropriétés qui font l'objet d'une transaction et environ les deux tiers de

*Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

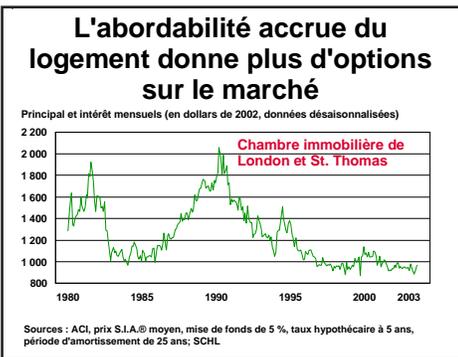
Ken Sumnall, analyste principal de marché
SCHL, Analyse de marché, London
Tél. : (519) 873-2410 * Téléc. : (519) 438-5266
ksumnall@schl.ca * www.schl.ca



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

tous les logements vendus, les ventes de copropriétés représenteraient 25 % de l'activité. Cette tendance témoigne de deux réalités : les ménages dont les enfants ont quitté le foyer familial sont de plus en plus nombreux sur ce marché, et d'autres ménages accèdent à la propriété, profitant du fait que les bas coûts de financement contrebalancent l'effet des prix élevés. Le prix de vente moyen des copropriétés a grimpé de 5,9 % en 2002, et il est en voie d'afficher un bond de près de 9 % cette année. De 96 800 \$ en 2001, le prix moyen passera donc à plus de 111 000 \$ en 2003. Le marché des copropriétés visant les accédants ne devrait pas être aussi animé en 2004, car bien des acheteurs sont déjà passés à l'acte.



Marché du neuf

Plus de 3 000 mises en chantier en perspective

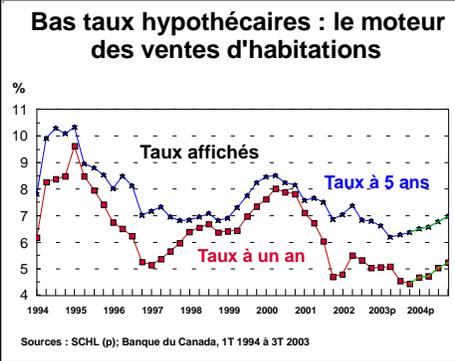
Dans la région métropolitaine de London, le nombre total de mises en chantier franchira la barre des 3 000 pour la première fois depuis 1989. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient atteindre 1 875 cette année, dépassant ainsi la moyenne pour la deuxième année d'affilée, et celles d'appartements locatifs, 837, ce qui explique l'excellente performance attendue. Grâce aux facteurs économiques fondamentaux que sont les hauts niveaux d'emploi et les bas taux hypothécaires, la demande de logements pour propriétaires-occupants sera vive encore en 2004, et les mises en chantier de maisons individuelles se situeront autour de 1 750.

On continue de viabiliser de nouveaux quartiers dans les secteurs annexés à London, ce qui a fait monter à 70 % la proportion de mises en chantier de maisons individuelles à London; St. Thomas récolte 12 % du total. L'activité est particulièrement intense dans le Nord-Est de London (est d'Adelaide, nord de Huron), dans le

Nord de la ville et dans l'Ouest.

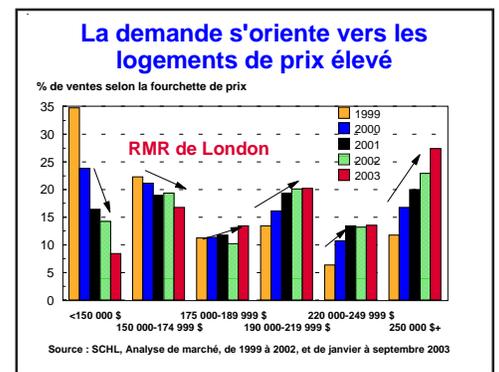
Logements neufs plus onéreux

D'après l'Indice des prix des logements neufs, de Statistique Canada, les prix des habitations neuves devraient s'accroître d'environ 4,5 % en 2003, puis de 3 % en 2004. Notons toutefois le net revirement que connaît la part de marché des habitations de prix élevé – phénomène encore plus digne de mention sur le marché de London et des environs. La proportion de logements vendus plus de 250 000 \$ tend vers les 30 %, alors qu'elle était inférieure à 12 % en 1999. La part de marché des logements vendus moins de 150 000 \$ est tombée de 35 % à moins de 10 %. Par conséquent, le prix de vente moyen a avoisiné 230 000 \$ en 2003, affichant une hausse de presque



8 % par rapport à 2002, année où il s'était établi à 213 000 \$. Cette tendance résulte de plusieurs facteurs : l'alourdissement des prix, l'augmentation du nombre d'acheteurs qui sont déjà propriétaires et l'effet des bas coûts de financement sur la capacité d'acheter des habitations plus chères.

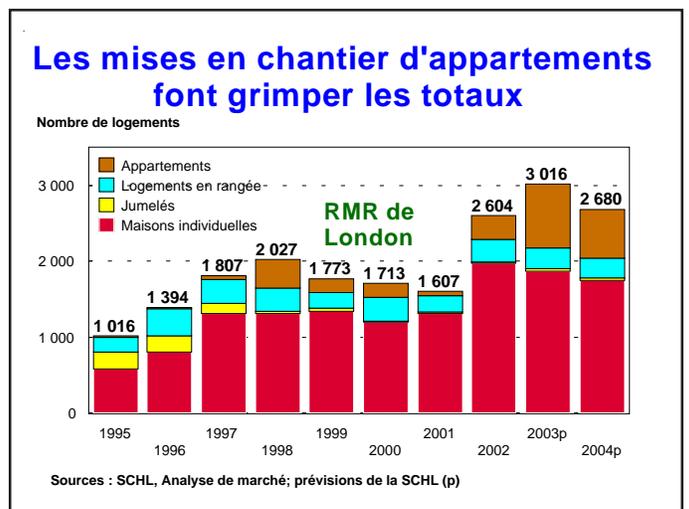
On a également noté un regain d'intérêt pour les maisons de deux étages à London. Ces dernières ont représenté plus de 60 % des ventes en 2003, alors que la proportion ne s'élevait qu'à environ 50 % en 2000. À St. Thomas, deux acheteurs sur trois préfèrent la maison de plain-pied à la maison de deux étages. Cette particularité tient peut-être au profil démographique différent qui y est observé, au coût relatif des terrains ou au fait qu'il se construit plus de maisons individuelles de plain-pied et de logements en copropriété à St. Thomas qu'à London, où les maisons en rangée de plain-pied



visent le marché des ménages dont les enfants ont quitté la demeure familiale.

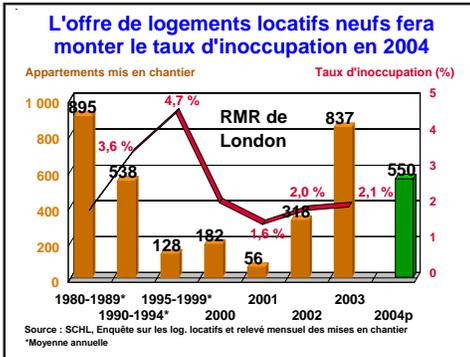
Ménages n'ayant plus d'enfants à la maison

Pour deux périodes intercensitaires de suite, soit celles de 2001 à 2006 et de 2006 à 2011, c'est dans le groupe des 55 à 64 ans que le nombre de ménages augmentera le plus fortement (de plus de 1 000 par an en moyenne). Ces ménages disposent d'un revenu suffisant pour faire certains choix quant à leur style de vie, par exemple emménager dans un appartement locatif haut de gamme, déménager dans une collectivité destinée aux adultes ou dotée d'un terrain de golf, ou encore acheter une maison de plain-pied. Voilà qui explique en partie pourquoi six tours d'appartements sont en construction à London. Les 1 041 logements de moyen à haut de gamme devraient tous être achevés d'ici la fin de l'été 2004. Du côté des maisons en rangée en copropriété, trois quarts des transactions ont été conclues à un prix supérieur à 180 000 \$. La croissance se poursuivra dans le segment des maisons individuelles en copropriété et dans celui des terrains nus en copropriété, ce qui permettra de répondre aux exigences diverses des 55 ans et plus.



Légère hausse du taux d'inoccupation des unités locatives

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs a augmenté quelque peu, passant de 2,0 %, en octobre 2002, à 2,1 %, en octobre 2003. Il s'agit d'une proportion supérieure au creux de 1,6 % enregistré en 2001 mais bien inférieure au sommet record de 6,0 % atteint en 1996. L'essor de la demande de logements pour propriétaires-occupants a contribué à faire monter le taux d'inoccupation des



maisons en rangée locatives de 1,7 à 3,9 %. L'offre de logements neufs et la vigueur soutenue de la demande d'habitations pour propriétaires-occupants comptent parmi les facteurs qui relèveront le taux d'inoccupation des appartements en 2004. Les mises en chantier de logements locatifs seront moins nombreuses en 2004, mais au moins une tour d'appartements devrait être produite aux termes du Programme de logement abordable.

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario – 2003

Chaque année, la SCHL réalise une enquête sur les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens de plus de 37 000 lits situés dans des maisons de retraite en Ontario.

En 2003, le taux d'inoccupation provincial, toutes catégories de lits confondus, était de 13,6 %. À London-Middlesex, la proportion de lits vacants s'est établie à 11,8 %. Le tarif quotidien moyen des chambres privées s'élève à 71 \$ à l'échelon provincial, ce qui est légèrement inférieur au tarif de 74 \$ relevé à London-Middlesex.

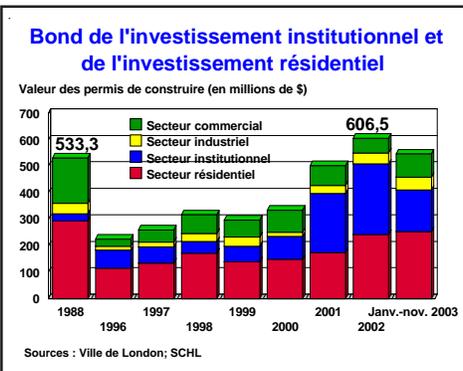
Pour commander un exemplaire du rapport de 2003, appelez au **1 800 493-0059**. Offert en format papier ou en format PDF, ce rapport exhaustif de 16 pages avec supplément de 2 pages sur les lits de soins de longue durée referme analyses et tableaux détaillés.

Appelez dès aujourd'hui au (519) 873-2410 pour obtenir *Info-maisons de retraite*, une publication gratuite de deux pages exposant un sommaire des résultats selon le marché.

Perspectives économiques favorables

Depuis 2001, les secteurs résidentiel et institutionnel sont le moteur de la croissance des investissements. La reprise de l'investissement institutionnel s'est amorcée avec certains projets de revitalisation réalisés au centre-ville de London (stade, complexe récréatif, gare Via, bibliothèque). Depuis deux ans, les efforts d'investissement visent essentiellement d'importants projets de construction mis en œuvre par le London Health Sciences Centre (plus de 140 millions de \$), l'University of Western Ontario et le Collège Fanshawe, ainsi que le réaménagement de l'aéroport international de London. Cette année, des sommes colossales ont été investies dans le secteur des magasins de grande surface, et l'investissement industriel a pris de l'ampleur avec la demi-douzaine d'usines de pièces d'automobiles qui se sont installées à London.

Ces investissements expliquent en partie la progression de l'emploi dans la région de London-St. Thomas. Durant la



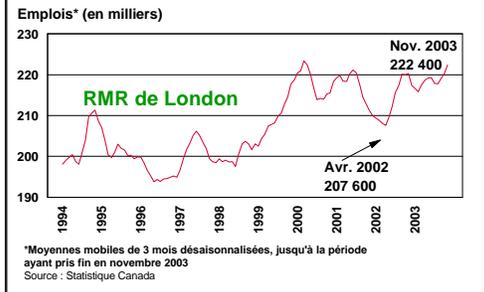
période de trois mois ayant pris fin en novembre 2003, on a dénombré dans la RMR de London seulement 1 000 personnes occupées de moins qu'au printemps 2000 – période record au chapitre de l'emploi.

Les niveaux moyens d'emploi devraient augmenter de 2,4 % en 2003, ce qui représente 5 100 personnes, puis de 2,2 % en 2004; ces hausses font suite à deux légères baisses annuelles consécutives. L'accroissement du nombre d'emplois exerce un effet directement proportionnel sur l'économie locale et l'attitude des consommateurs, effet qui se répercute sur la demande de logements.

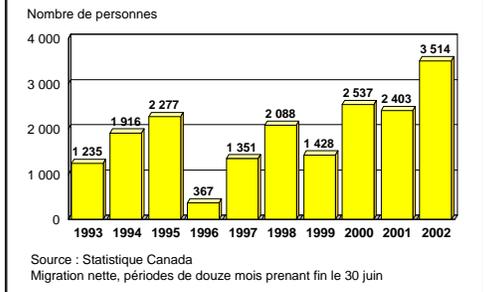
De plus, nous avons noté une importante augmentation de la population active, et les plus récentes données sur la migration nette (pour la période s'étant terminée en juin 2002) laissent entrevoir

une forte ascension, la moyenne annuelle étant passée de 2 100 personnes, pour la période de quatre ans ayant pris fin en 2001, à 3 500, en 2002. L'accélération de l'immigration compte parmi les facteurs qui ont freiné la hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs en 2003.

L'emploi recommence à augmenter



Hausse de la migration nette dans la RMR de London



Les taux hypothécaires se relèveront plus tard en 2004

Les préoccupations relatives au recul de l'inflation, la croissance économique hésitante et la politique monétaire expansionniste maintiendront à de faibles niveaux les taux d'intérêt canadiens durant la première moitié de 2004. À mesure que l'économie se raffermira au cours de l'année, les taux d'intérêt à court terme augmenteront de 50 à 75 points de pourcentage vers la fin de 2004. On prévoit que les taux à long terme subiront une hausse se chiffrant entre 25 et 50 points de pourcentage au deuxième semestre de 2004, après que l'inflation aura touché son point le plus bas au début de l'année et à mesure que la croissance économique s'accélérera.

Les taux hypothécaires ne devraient pas changer considérablement en 2004. Les taux s'appliquant aux prêts de un, trois et cinq ans oscilleront respectivement entre 4,50 et 5,25 %, entre 5,75 et 6,50 % et entre 6,25 et 7,25 %.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Les prévisions pour London et la région ont été établies le 1^{er} décembre 2003

MARCHÉ DE LA REVENTE	2001	2002	2003(p)	Variation en pourcentage (%)		
				2004(p)	2003	2004
Chambre immobilière de London et St. Thomas						
Ventes S.I.A. ^{®1}	7 307	8 097	8 150	7 725	0,6 %	-5,2 %
Prix S.I.A. [®] moyen	136 636 \$	142 106 \$	152 500 \$	157 000 \$	7,3 %	3,0 %
Nouvelles inscriptions S.I.A. [®]	12 781	12 283	12 100	12 800	-1,5 %	5,8 %
Rapport ventes-inscriptions	57 %	66 %	67 %	60 %		

MARCHÉ DU NEUF

Région métropolitaine de recensement (RMR) de London

Mises en chantier

1. Maisons individuelles	1 317	1 969	1 875	1 750	-5 %	-7 %
2. Logements collectifs	290	635	1 141	930	80 %	-19 %
3. Tous logements confondus [1+2]	607	2 604	3 016	2 680	16 %	-11 %
Log. collectifs selon la catégorie						
Jumelés	18	22	24	30	9 %	25 %
Log. en rangée – Prop.-occ./locatifs	185/31	286/9	241/39	220/42	-5 %	-6 %
Appartements – Locatifs/prop.-occ.	56	318	837	550/88	163 %	-24 %

Prix moyen des maisons individuelles (de janvier à septembre 2003)

Plain-pied/ranch	204 555 \$	198 643 \$	210 258 \$	217 000 \$		
Deux étages	218 614 \$	225 887 \$	238 294 \$	245 000 \$		
Toutes catégories de maisons individuelles	213 315 \$	212 835 \$	229 301 \$	236 000 \$		
Indice des prix des logements neufs (1997=100)	106,8	109,8	114,8	118,0	4,6 %	2,8 %

MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation des appartements	1,6 %	2,0 %	2,1 %	2,6 %		
Loyer moyen (2 chambres)	683 \$	705 \$	736 \$	760 \$	4,4 %	3,3 %

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Taux hypothécaires (1 an)	6,14 %	5,17 %	4,78 %	4,92 %		
Taux hypothécaires (5 ans)	7,40 %	7,02 %	6,37 %	6,70 %		
Personnes occupées (en milliers)	216,0	214,5	219,6	224,4	2,4 %	2,2 %
Croissance de l'emploi (en milliers)	-2,1	-1,5	5,1	4,8		
Taux de chômage (%) London/Ontario	6,4 /6,3	7,0 /7,1	7,5 /7,1	7,4/7,1		

p = prévisions de la SCHL. Prévisions fondées sur des données de diverses sources, le 20 octobre 2003.

Sources : Statistique Canada, chambre immobilière de London et St. Thomas, SCHL

¹ *Service inter-agences[®] (S.I.A.[®]) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).*

Publié chaque année en mai et novembre, le rapport **Résumé des prévisions** contient les prévisions de la SCHL relatives aux marchés du neuf et de l'existant.

Résumé des prévisions est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et offert aux abonnés du rapport **Actualités habitation**. Tous droits réservés.

Ken Sumnall

Ligne directe : (519) 873-2410
Courriel : ksumnall@schl.ca

Pour un abonnement au rapport trimestriel **Actualités habitation** et au supplément **Résumé des prévisions**, veuillez appeler au 1 800 493-0059 (Produits et services d'analyse de marché de l'Ontario).

© 2003. 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 cette publication, 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 cette 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 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 assument la responsabilité.

