

HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Marché du neuf

Encore en 2003, le resserrement
des marchés de la revente
devrait soutenir la construction
de maisons individuelles à
Sudbury et à Thunder Bay

La rigueur persistante de l'hiver a retardé la reprise saisonnière de la construction résidentielle dans la plupart des centres urbains du Nord de l'Ontario. Tant à Sudbury qu'à Thunder Bay, les mises en chantier de maisons individuelles ont été moins nombreuses au premier trimestre qu'à la même période l'an dernier. À Sudbury, le nombre de mises en chantier a chuté de moitié en glissement annuel, passant de huit à quatre; à Thunder Bay, sept logements ont été commencés au premier trimestre, soit seulement deux de moins qu'un an auparavant. (voir la figure ci-dessous). De modestes hausses sont prévues cette année sur ces deux marchés. Le nombre de permis de construire délivrés de janvier à mars tend à indiquer que le

Grand Sudbury connaîtra une meilleure année en 2003. À Thunder Bay, il y a eu diminution équivalant à cinq logements par rapport au premier trimestre de 2002. Les permis étant délivrés avant le début des travaux, ils permettent d'effectuer des estimations plausibles de l'activité à venir. On a toutefois dénombré, à Thunder Bay, une mise en chantier en attente de plus qu'au cours des trois premiers mois de 2002. À North Bay, le nombre de mises en chantier a fléchi de moitié pour se fixer à trois, tandis qu'il a diminué de un à Sault Ste. Marie, s'établissant à quatre (voir les **tableaux 1a à 1d**). Dans les autres régions du Nord de l'Ontario, l'activité a été très modérée. Fort Frances et Timmins ont pris de l'avance sur l'an dernier, enregistrant respectivement six mises en chantier de maisons individuelles, soit le nombre le plus élevé des six centres à l'étude. Des logements ont également été commencés à Dryden et à Haileybury, alors qu'Elliot Lake et l'AR de Kenora n'ont pas encore de mises en chantier

VOLUME 2, NUMÉRO 1
Premier trimestre 2003

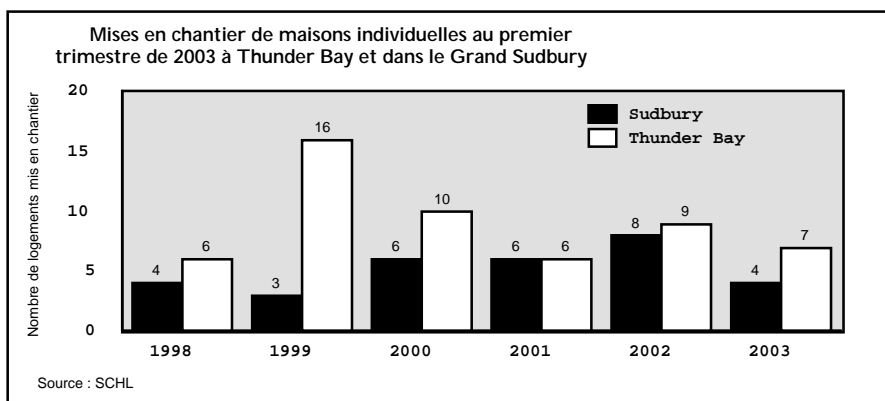
SOMMAIRE

Marché du neuf.....	1
Survol de l'emploi.....	2
Analyse du marché de la revente.....	2
Article : Résultats du Recensement.....	7
Tableaux statistiques	
Marché du neuf.....	3-6
L'économie en un coup d'oeil.....	6
Marché de la revente.....	8

à leur actif cette année (voir le **tableau 2**).

Le **tableau 3** présente des statistiques sur l'offre et la demande d'habitations neuves dans les principaux marchés (Thunder Bay, Sudbury, Sault Ste. Marie, North Bay et Kenora). Le nombre mensuel moyen de logements écoulés sur ces cinq marchés demeure assez bas. Sudbury arrive au premier rang, suivie de Thunder Bay et de North Bay.

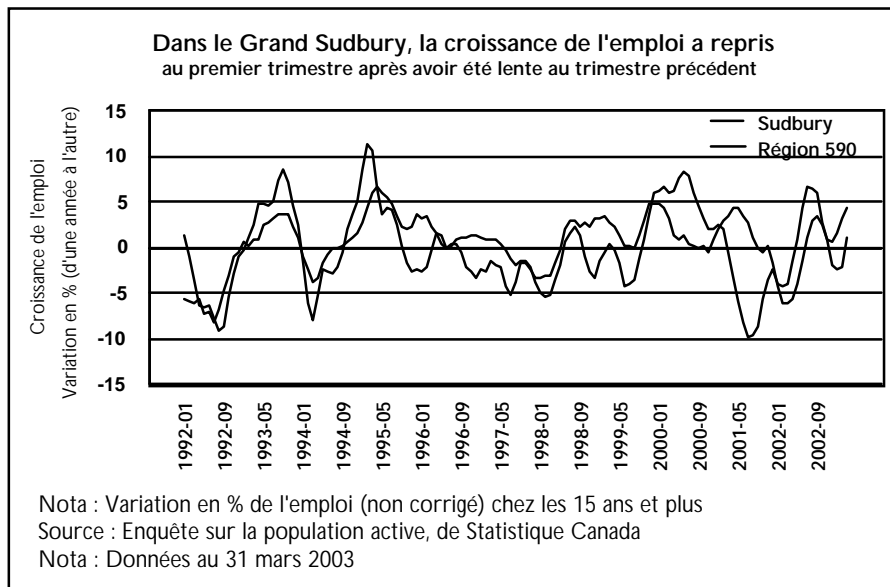
Les données sur les logements écoulés, selon la fourchette de prix, sont présentées au **tableau 4**. Dans tous les centres urbains, sauf à Sault Ste. Marie, le rythme d'écoulement est en hausse par rapport au premier trimestre de 2002. Les logements les plus recherchés sur les quatre principaux marchés du Nord de l'Ontario demeurent ceux dont le prix se situe entre 150 000 et 199 999 \$.



Analyste de marché pour le Nord de l'Ontario : Warren Philp
Tél. : (807) 343-2016; sans frais : 1 877 349-3688
wphilp@cmhc-schl.gc.ca; www.cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada



représente une diminution de 800. Les pertes sont survenues principalement dans le secteur du commerce, et de façon générale dans les industries productrices de services. À Thunder Bay, le nombre de personnes occupées a grimpé de 4 800 pour atteindre 64 500 au premier trimestre de 2003 (voir la figure ci-dessous). Les gains ont été réalisés en grande partie dans les industries de services. Le taux de chômage à Thunder Bay est bas comparativement à d'autres RMR du pays. Il ne s'élevait qu'à 5,5 % en mars, plaçant ainsi Thunder Bay troisième parmi les centres de plus de 100 000 habitants, derrière Oshawa et Edmonton. Le taux de chômage moyen au cours du trimestre a été de 5,1 %. Il faut remonter à 1989 pour retrouver des taux aussi bas à Thunder Bay. À Sudbury, le taux de chômage a diminué considérablement

Marchés de l'emploi : étude comparative

Au **tableau 5** se trouvent les résultats d'une étude comparative des quatre régions effectuée d'après les résultats de l'enquête mensuelle sur la population active de Statistique Canada pour le Nord de l'Ontario. Le nombre trimestriel moyen d'emplois est en hausse par rapport à l'an dernier sur tous les marchés à l'étude sauf un. Les figures ci-contre montrent clairement que l'emploi est plus robuste à Thunder Bay, ainsi que dans le Nord-Ouest et le Nord-Est de l'Ontario, la croissance ayant été assez remarquable à Thunder Bay. Par rapport au premier trimestre de 2002, l'emploi ne s'est replié qu'à Sudbury, bien qu'il y ait eu augmentation sur douze mois en mars, la première depuis novembre 2002. Après avoir crû de 1,2 % l'an dernier, l'emploi à Sudbury connaît un autre début d'année décevant. Le nombre moyen d'emplois y est passé de 72 000, au premier trimestre de 2002, à 71 200, un an plus tard, ce qui

par rapport au premier trimestre de 2002, passant de 10,3 à 8,4 % (voir le tableau 5).

La montée des taux hypothécaires fait grimper les frais de possession sur les marchés de la revente du Nord de l'Ontario

Le **tableau 6** présente des données sur tous les marchés de la revente couverts par des chambres immobilières dans le Nord de l'Ontario. Les taux hypothécaires sont en hausse depuis le début de l'année, ce qui a fait croître les frais de possession mensuels moyens sur les marchés du Nord de la province. Néanmoins, les ventes dans nos deux principaux marchés, soit le Grand Sudbury et Thunder Bay, ont été plus nombreuses qu'au premier trimestre de 2002. Timmins, North Bay et Sault Ste. Marie ont pour leur part affichés des baisses. D'après les données diffusées par les cinq chambres immobilières du Nord de l'Ontario, le nombre de reventes a augmenté de près de 12 %

à Thunder Bay et de 4 % à Sudbury, alors qu'il s'est replié de 12 % à North Bay, de 5,3 % à Timmins et de 4,5 % à Sault Ste. Marie. Le nombre de nouvelles inscriptions a fléchi dans quatre des cinq marchés, ce qui a entraîné un resserrement dans certaines fourchettes de prix. Dans les fourchettes intéressantes les acheteurs de logements à un cran supérieur, l'offre est relativement restreinte, ce qui incite ces consommateurs à se tourner vers le marché du neuf. Il se peut que, dans une certaine mesure, ces pénuries aient permis d'équilibrer les marchés de North Bay et de Sudbury. (**voir le tableau 6**).

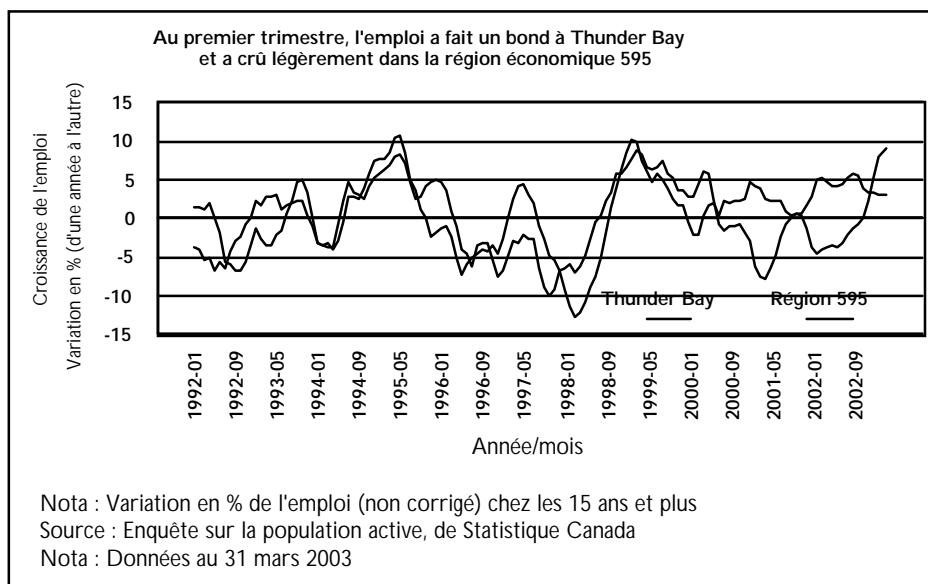


Tableau 1A : RMR de Sudbury
Mises en chantier et achèvements, premier trimestre 2003

RMR DE SUDBURY	LOGEMENTS POUR PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT							LOGEMENTS LOCATIFS				TOTAL GLOBAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ				D'INIT. PRIVÉE		AIDÉS		
	INDIV.	JUM.	RANGÉE	INDIV.	JUM.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	
MISES EN CHANTIER EN ATTENTE												
- Premier trimestre 2003	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30
- Premier trimestre 2002	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER												
- Premier trimestre 2003	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
- Premier trimestre 2002	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
- Cumul annuel, fin mars 2003	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
- Cumul annuel, fin mars 2002	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION												
- 2003	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
- 2002	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
LOGEMENTS ACHÉVÉS												
- Premier trimestre 2003	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
- Premier trimestre 2002	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
- Cumul annuel, fin mars 2003	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
- Cumul annuel, fin mars 2002	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS												
- 2003	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
- 2002	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
OFFRE TOTALE												
- 2003	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82
- 2002	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49
LOGEMENTS ÉCOULÉS												
- Premier trimestre 2003	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
- Premier trimestre 2002	37	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38
- Cumul annuel, fin mars 2003	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
- Cumul annuel, fin mars 2002	37	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38
Moyenne de 3 mois	24	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	25
Moyenne de 12 mois	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23

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

Tableau 1B : RMR de Thunder Bay
Mises en chantier et achèvements, premier trimestre 2003

RMR DE THUNDER BAY	LOGEMENTS POUR PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT							LOGEMENTS LOCATIFS				TOTAL GLOBAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ				D'INIT. PRIVÉE		AIDÉS		
	INDIV.	JUM.	RANGÉE	INDIV.	JUM.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	
MISES EN CHANTIER EN ATTENTE												
- Premier trimestre 2003	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	42
- Premier trimestre 2002	20	0	0	0	0	0	0	0	38	0	58	116
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER												
- Premier trimestre 2003	7	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
- Premier trimestre 2002	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
- Cumul annuel, fin mars 2003	7	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
- Cumul annuel, fin mars 2002	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION												
- 2003	77	4	0	0	0	0	38	0	0	0	0	119
- 2002	51	2	0	0	0	0	38	0	4	0	0	95
LOGEMENTS ACHÉVÉS												
- Premier trimestre 2003	42	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	48
- Premier trimestre 2002	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
- Cumul annuel, fin mars 2003	42	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	48
- Cumul annuel, fin mars 2002	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS												
- 2003	4	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	7
- 2002	9	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	17
OFFRE TOTALE												
- 2003	102	4	0	0	0	0	38	0	3	0	0	147
- 2002	80	2	0	0	0	0	46	0	42	0	0	170
LOGEMENTS ÉCOULÉS												
- Premier trimestre 2003	48	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	51
- Premier trimestre 2002	35	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
- Cumul annuel, fin mars 2003	48	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	51
- Cumul annuel, fin mars 2002	35	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
Moyenne de 3 mois	15	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	18
Moyenne de 12 mois	14	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	15

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

Tableau 1C : AR de North Bay
Mises en chantier et achevements, premier trimestre 2003

AR DE NORTH BAY	LOGEMENTS POUR PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT							LOGEMENTS LOCATIFS				TOTAL GLOBAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ				D'INIT. PRIVÉE		AIDÉS		
	INDIV.	JUM.	RANGÉE	INDIV.	JUM.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	
MISES EN CHANTIER EN ATTENTE												
- Premier trimestre 2003	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
- Premier trimestre 2002	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER												
- Premier trimestre 2003	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
- Premier trimestre 2002	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
- Cumul annuel, fin mars 2003	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
- Cumul annuel, fin mars 2002	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION												
- 2003	18	2	0	0	0	0	0	16	0	0	0	36
- 2002	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25
LOGEMENTS ACHÉVÉS												
- Premier trimestre 2003	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
- Premier trimestre 2002	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
- Cumul annuel, fin mars 2003	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
- Cumul annuel, fin mars 2002	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS												
- 2003	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
- 2002	10	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
OFFRE TOTALE												
- 2003	31	5	0	0	0	0	0	16	0	0	0	52
- 2002	40	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44
LOGEMENTS ÉCOULÉS												
- Premier trimestre 2003	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23
- Premier trimestre 2002	16	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
- Cumul annuel, fin mars 2003	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23
- Cumul annuel, fin mars 2002	16	4	0	0	0	0	0	0	3	0	0	23
Moyenne de 3 mois	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
Moyenne de 12 mois	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10

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

Tableau 1D : AR de Sault Ste. Marie
Mises en chantier et achevements, premier trimestre 2003

AR DE SAULT STE. MARIE	LOGEMENTS POUR PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT							LOGEMENTS LOCATIFS				TOTAL GLOBAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ				D'INIT. PRIVÉE		AIDÉS		
	INDIV.	JUM.	RANGÉE	INDIV.	JUM.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	
MISES EN CHANTIER EN ATTENTE												
- Premier trimestre 2003	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
- Premier trimestre 2002	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER												
- Premier trimestre 2003	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
- Premier trimestre 2002	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
- Cumul annuel, fin mars 2003	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
- Cumul annuel, fin mars 2002	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION												
- 2003	32	2	7	0	0	0	0	0	0	0	0	41
- 2002	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
LOGEMENTS ACHÉVÉS												
- Premier trimestre 2003	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
- Premier trimestre 2002	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
- Cumul annuel, fin mars 2003	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
- Cumul annuel, fin mars 2002	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS												
- 2003	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	5
- 2002	2	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	7
OFFRE TOTALE												
- 2003	41	3	8	0	0	0	0	0	0	0	0	52
- 2002	24	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	29
LOGEMENTS ÉCOULÉS												
- Premier trimestre 2003	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
- Premier trimestre 2002	18	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	25
- Cumul annuel, fin mars 2003	13	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	18
- Cumul annuel, fin mars 2002	18	8	9	0	0	0	0	0	0	0	0	35
Moyenne de 3 mois	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
Moyenne de 12 mois	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5

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

Tableau 2 : Petits marchés du Nord de l'Ontario
Mises en chantier selon la municipalité, premier trimestre 2003

	LOGEMENTS POUR PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT							LOGEMENTS LOCATIFS				TOTAL GLOBAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ				D'INIT. PRIVÉE		AIDÉS		
	INDIV.	JUM.	RANGÉE	INDIV.	JUM.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	
AR DE TIMMINS												
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER												
- Premier trimestre 2003	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
- Premier trimestre 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul annuel, fin mars 2003	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
- Cumul annuel, fin mars 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AR D'ELLIOT LAKE												
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER												
- Premier trimestre 2003	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Premier trimestre 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul annuel, fin mars 2003	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul annuel, fin mars 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AR DE HAILEYBURY												
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER												
- Premier trimestre 2003	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Premier trimestre 2002	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Cumul annuel, fin mars 2003	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Cumul annuel, fin mars 2002	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
AR DE KENORA												
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER												
- Premier trimestre 2003	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Premier trimestre 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul annuel, fin mars 2003	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul annuel, fin mars 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORT FRANÇES												
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER												
- Premier trimestre 2003	6	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	10
- Premier trimestre 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul annuel, fin mars 2003	6	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	10
- Cumul annuel, fin mars 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DRYDEN												
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER												
- Premier trimestre 2003	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
- Premier trimestre 2002	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Cumul annuel, fin mars 2003	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
- Cumul annuel, fin mars 2002	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1

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

Tableau 3 : Offre et demande de logements neufs dans le Nord de l'Ontario

	LOGEMENTS EN CONSTRUCTION	LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS	TOTAL	MOYENNE MENSUELLE DE LOG. ÉCOULÉS
RMR DE THUNDER BAY				
MAISONS INDIVIDUELLES	77	4	81	13,8
MAISONS JUMELÉES	4	0	4	0,3
RMR DE SUDBURY				
MAISONS INDIVIDUELLES	42	10	52	22,8
MAISONS JUMELÉES	0	0	0	0,2
AR DE SAULT STE. MARIE				
MAISONS INDIVIDUELLES	32	3	35	5,1
MAISONS JUMELÉES	2	1	3	0,3
AR DE NORTH BAY				
MAISONS INDIVIDUELLES	18	4	22	9,4
MAISONS JUMELÉES	2	3	5	0,5
AR DE KENORA				
MAISONS INDIVIDUELLES	9	0	9	s.o.
MAISONS JUMELÉES	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

Données au 31 mars 2003

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

Tableau 4 : Nord de l'Ontario
LOG. INDIVIDUELS ET JUMELÉS NEUFS ÉCOULÉS SELON LA FOURCHETTE DE PRIX

Premier trimestre 2003

Fourchette de prix		1T 2003	1T 2002	Variation en %
RMR de Sudbury				
< 150 000 \$	Nombre	9	9	0,0
	Proportion	16,7	24,3	
150 000 \$-199 999 \$	Nombre	24	18	33,3
	Proportion	44,4	48,6	
200 000 \$ +	Nombre	21	10	110,0
	Proportion	38,9	27,0	
TOUS (100 %)		54	37	45,9
RMR de Thunder Bay				
< 150 000 \$	Nombre	3	7	s.o.
	Proportion	5,6	18,9	
150 000 \$-199 999 \$	Nombre	23	23	0,0
	Proportion	42,6	62,2	
200 000 \$ +	Nombre	22	6	266,7
	Proportion	40,7	16,2	
TOUS (100 %)		48	36	33,3
AR de Sault Ste. Marie				
< 150 000 \$	Nombre	2	5	-60,0
	Proportion	15,4	27,8	
150 000 \$-199 999 \$	Nombre	7	7	0,0
	Proportion	53,8	38,9	
200 000 \$ +	Nombre	4	6	s.o.
	Proportion	30,8	33,3	
TOUS (100 %)		13	18	-27,8
AR de North Bay				
< 150 000 \$	Nombre	6	4	50,0
	Proportion	26,1	20,0	
150 000 \$-199 999 \$	Nombre	9	11	-18,2
	Proportion	39,1	55,0	
200 000 \$ +	Nombre	8	5	60,0
	Proportion	34,8	25,0	
TOUS (100 %)		23	20	15,0

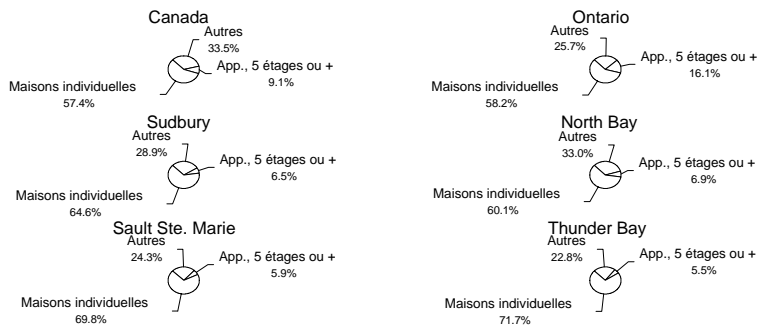
Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Tableau 5 : Nord de l'Ontario, premier trimestre 2003
L'économie en un coup d'oeil (toutes les données sont des moyennes pour le trimestre)

	1T 2003	4T 2002	3T 2002	2T 2002	1T 2002	4T 2001	3T 2001	2T 2001	1T 2001
Emploi à Sudbury									
Emploi total (en milliers)	71,2	74,0	75,9	72,3	72,0	73,5	71,1	71,4	74,9
Taux de chômage (%)	8,4	7,3	9,2	7,8	10,3	8,6	9,8	9,4	7,5
Emploi dans la région 590 (Nord-Est de l'Ontario)									
Emploi total (en milliers)	250,2	258,7	268,6	247,9	242,6	255,0	261,7	256,8	255,5
Taux de chômage (%)	8,2	7,4	8,1	10,4	9,4	7,4	8,0	8,8	8,7
Emploi à Thunder Bay									
Emploi total (en milliers)	64,5	62,5	61,9	59,4	59,7	62,1	63,3	61,6	62,1
Taux de chômage (%)	5,1	5,5	6,4	7,3	8,0	7,3	8,0	9,1	7,0
Emploi dans la région 595 (Nord-Ouest de l'Ontario)									
Emploi total (en milliers)	115,5	116,7	118,8	113,2	111,8	111,6	112,5	108,1	106,9
Taux de chômage (%)	5,4	5,8	5,6	7,2	6,7	6,2	7,2	8,0	9,0
Dollar canadien									
Taux de change	66,1	63,8	64,0	64,4	62,7	63,2	64,7	65,0	65,4
Banque du Canada									
Taux d'escompte	3,08	3,0	3,0	2,5	2,3	3,0	4,4	4,9	5,7
Prêts hypothécaires									
Taux à un an	4,9	5,0	5,2	5,2	4,6	4,7	6,2	6,6	7,2
Taux à trois ans	5,8	5,9	6,1	6,4	5,7	5,8	6,9	7,0	7,4
Taux à cinq ans	6,3	6,5	6,7	7,0	6,7	6,6	7,3	7,4	7,5

Sources : Statistique Canada, SCHL

Le Nord de l'Ontario affiche une grande proportion de maisons individuelles



Source : Recensement de 2001

Le marché des maisons individuelles domine dans le Nord de l'Ontario

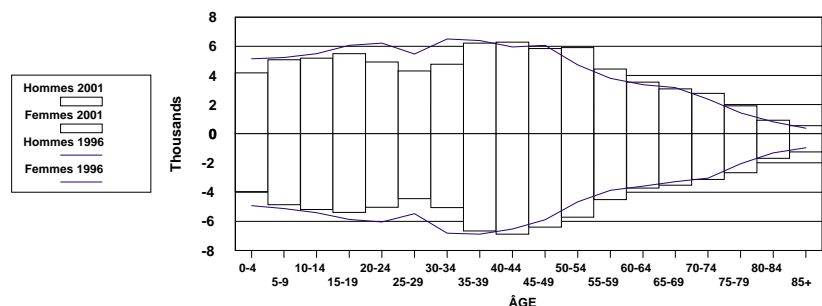
Les résultats du Recensement ont, encore en 2001, confirmé que les consommateurs dans les centres du Nord de l'Ontario préfèrent la maison individuelle aux autres types de logements. Sont présentées ci-dessus des statistiques comparatives sur la part du marché qu'occupent différentes catégories de logements au Canada, en Ontario et dans quatre centres du Nord de l'Ontario. Thunder Bay arrive en tête au chapitre des maisons individuelles, avec 71,7 % du marché, suivie de Sault Ste. Marie (69,8 %), Sudbury (64,6 %) et North Bay (60,1 %). Fait intéressant, on observe un ordre décroissant d'Est en Ouest : Thunder Bay, dans l'Ouest, affiche le pourcentage le plus élevé, et North Bay, située à l'extrême Est, le taux le plus bas. Même North Bay détient une proportion de maisons individuelles supérieure à celle observée en Ontario et au Canada. Il n'est donc pas étonnant que la construction résidentielle dans le Nord de la province soit axée sur la propulsion des habitants à acheter des maisons individuelles. Comme les coûts relatifs à la possession d'une habitation sont relativement abordables, les acheteurs éventuels peuvent réaliser leur souhait.

Le vieillissement de la population modifie la composition de la demande

Les graphiques sur la population présentés ci-dessous permettent de comparer la structure de la population selon l'âge en 1996 et en 2001 pour Thunder Bay et la ville du Grand Sudbury.

Sudbury. Essentiellement, lorsqu'une barre dépasse la ligne du tracé, c'est qu'il y a eu croissance de la population durant cette période. Inversement, lorsqu'une barre se trouve à l'intérieur du tracé, il y a eu diminution. De toute évidence, les changements touchant la structure de la population selon l'âge ont une incidence à long terme sur la demande de logements. Sur les deux marchés, le nombre d'accédants à la propriété âgés de 25 à 34 ans a fléchi, mais le nombre d'acheteurs de logements à un cran supérieur âgés de 35 à 44 ans a continué d'augmenter, bien que plus lentement. Les acheteurs de logements à un cran supérieur âgés de 45 à 54 ans et ceux de logements à un cran inférieur âgés de 55 ans et plus sont beaucoup plus nombreux. Comme la population d'accédants à la propriété est en baisse, l'immigration sera indispensable à la croissance des indicateurs à long terme du marché de l'habitation.

Population selon l'âge et le sexe : 1996, 2001 Ville du Grand Sudbury



Population selon l'âge et le sexe : 1996, 2001 RMR de Thunder Bay

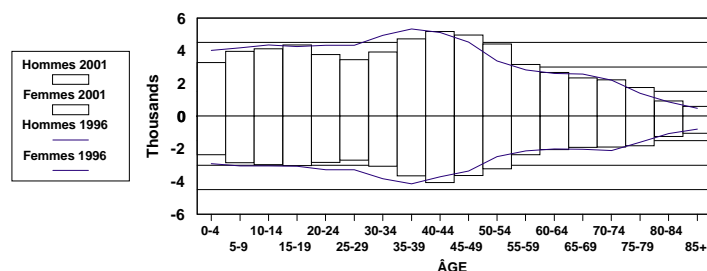


Tableau 6 : Marchés de la revente, Nord de l'Ontario
Sommaire de l'activité, premier trimestre 2003

VILLE/RÉGION	VENTES	PRIX	NOUVELLES INSCRIPTIONS	RAPPORT (%) VENTES-NOUVELLES INSCRIPTIONS
RMR DE THUNDER BAY (CHAMBRE IMMOBILIÈRE DE THUNDER BAY)				
Premier trimestre 2003	263	106 677 \$	513	51,3
Premier trimestre 2002	235	106 797 \$	512	45,9
Variation en %	11,9	-0,1	0,2	s.o.
Premier trimestre 2001	199	109 460 \$	512	45,9
Premier trimestre 2000	281	112 964 \$	611	46,0
RMR DE SUDBURY (CHAMBRE IMMOBILIÈRE DE SUDBURY)				
Premier trimestre 2003	473	114 122 \$	925	51,1
Premier trimestre 2002	455	112 263 \$	972	46,8
Variation en %	4,0	1,7	-4,8	s.o.
Premier trimestre 2001	362	109 672 \$	1097	33
Premier trimestre 2000	377	109 164 \$	1348	28
AR DE SAULT STE. MARIE (CHAMBRE IMMOBILIÈRE DE SAULT STE. MARIE)				
Premier trimestre 2003	191	92 646 \$	474	40,3
Premier trimestre 2002	200	91 540 \$	490	40,8
Variation en %	-4,5	1,2	-3,3	s.o.
Premier trimestre 2001	167	92 209 \$	419	39,9
Premier trimestre 2000	148	88 630 \$	437	33,9
AR DE NORTH BAY (CHAMBRE IMMOBILIÈRE DE NORTH BAY)				
Premier trimestre 2003	215	118 808 \$	446	48,2
Premier trimestre 2002	244	115 384 \$	459	53,2
Variation en %	-11,9	3,0	-2,8	s.o.
Premier trimestre 2001	192	116 246 \$	565	34
Premier trimestre 2000	202	111 074 \$	467	43,3
AR DE TIMMINS (CHAMBRE IMMOBILIÈRE DE TIMMINS)				
Premier trimestre 2003	161	86 992 \$	425	37,9
Premier trimestre 2002	170	76 280 \$	449	37,9
Variation en %	-5,3	14,0	-5,3	s.o.
Premier trimestre 2001	187	66 235 \$	532	35,2
Premier trimestre 2000	148	90 456 \$	565	26,2

Sources : chambres immobilières du Nord de l'Ontario, SCHL

DÉFINITIONS : Les chiffres figurant dans les tableaux du présent rapport se fondent sur les définitions suivantes.

MISE EN CHANTIER EN ATTENTE : Se rapporte aux logements pour lesquels un permis de construire a été délivré, mais dont la construction n'a pas encore commencé.

LOGEMENT MIS EN CHANTIER : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs, on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

LOGEMENT EN CONSTRUCTION : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé. Les chiffres comprennent les logements mis en chantier au cours du mois, mais pas les logements qui ont été achevés.

LOGEMENT ACHÉVÉ : Dans le cas des maisons individuelles ou jumelées, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où 90 % des travaux projetés sont terminés. 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 maisons en rangée et des appartements, on considère que l'ensemble est achevé à partir du moment où 90 % des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOGEMENT ACHÉVÉ ET NON ÉCOULÉ : Logement neuf qui n'a pas encore été vendu ni loué.

OFFRE TOTALE : Comprend les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés mais non écoulés.

LOGEMENT ÉCOULÉ : Logement achevé qui a été vendu ou loué. Les données sont recueillies à l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant ne sont considérés écoulés qu'au moment de l'achèvement.

La rapport *Actualités habitation* pour le Nord de l'Ontario est publié quatre fois l'an. L'abonnement annuel à cette publication coûte 55 \$ (taxes en sus). Pour en savoir davantage ou pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario, au 1 800 493-0059, ou visiter le site Web de la SCHL, à www.cmhc-schl.ca.

© 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.

R

ÉSUMÉ DES

Nord de l'Ontario

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les frais de possession mensuels demeurent assez bas malgré la hausse des taux d'intérêt

Les taux hypothécaires ont augmenté au premier trimestre et devraient suivre cette tendance toute l'année. Néanmoins, les frais de possession mensuels sont encore relativement bas sur les marchés du Nord de l'Ontario, comme l'indique la figure ci-contre. À Thunder Bay et dans le Grand Sudbury, les frais moyens progresseront en 2003, mais pas suffisamment pour modérer de manière considérable la demande de logements.

Les ventes devraient s'accroître de nouveau en 2003, mais un peu plus dans le Grand Sudbury qu'à Thunder Bay, bien que l'activité au premier trimestre ait été plus intense à Thunder Bay. Les volumes

de ventes devraient progresser respectivement de 5,5 et 3 %.

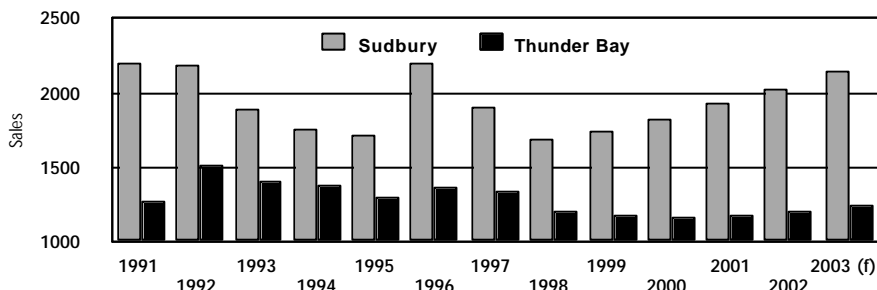
À Thunder Bay, la pénurie de logements inscrits perdure dans certaines fourchettes de prix, mais elle est encore plus prononcée à Sudbury. En raison de la rareté de l'offre, le marché du neuf a servi de solution de rechange, ce qui a contribué au redressement du

PRINTEMPS 2003

SOMMAIRE

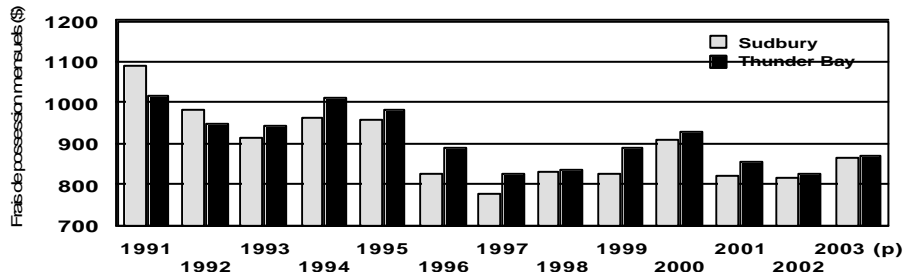
- 1 Analyse du marché de la revente
- 2 Taux hypothécaires
- 2 Taux d'inoccupation et loyers
- 3 Prévisions relatives à l'emploi
- 3 Marchés de la revente dans le Nord-Est
- 4 Tableau : Résumé des prévisions

Bon abordabilité va augmenter les reventes de Sudbury et Thunder Bay en 2003



p : prévisions de la SCHL
Sources : Ch. imm. de Thunder Bay et Sudbury.

À Thunder Bay et à Sudbury, les frais de possession augmentent mais demeurent relativement bas



Frais de possession : calcul effectué en fonction du prix annuel moyen des logements, d'une mise de fonds de 10 % et du taux hypothécaire à 3 ans moyen.
Sources : chambres immobilières de Sudbury et de Thunder Bay, SCHL

secteur de la construction à Sudbury, bien que les résultats du premier trimestre ne le corroborent pas nécessairement. Par ailleurs, les prix de revente sont en hausse dans certaines fourchettes. En 2003, les prix devraient monter de près de 2 % à Thunder Bay et de 3 % à Sudbury.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Warren Philp, analyste de marché pour le Nord de l'Ontario

Tél. : (807) 343-2016 * Sans frais : 1 877 349-3688

wphilp@cmhc-schl.gc.ca * www.cmhc-schl.gc.ca

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires augmenteront mais resteront bas en regard des normes historiques. En 2003, les taux s'appliquant aux prêts fermés de un, trois et cinq ans se situeront respectivement entre 5 et 6,25 %, entre 6 et 7,25 % et entre 6,5 et 7,75 %.

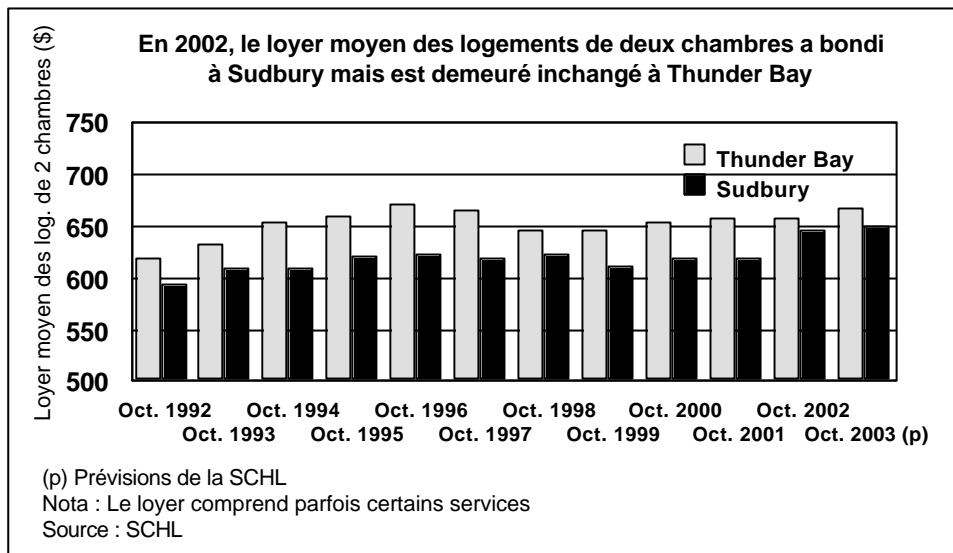
La double cohorte d'étudiants devrait faire baisser les taux d'inoccupation à Thunder Bay et à Sudbury en 2003

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en 2002 par la SCHL, les taux d'inoccupation dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay ont fléchi de nouveau. Dans le Grand Sudbury, le taux d'inoccupation a diminué pour la troisième année de suite, se fixant à 5,1 %, tandis qu'à Thunder Bay, il a régressé de plus de un point de pourcentage, pour s'établir à 4,7 %.

Ces baisses sont survenues même si les marchés de la revente ont été assez actifs l'an dernier en raison des bas taux d'intérêt qui ont continué de stimuler la demande de logements pour propriétaire-occupant. La faiblesse des taux hypothécaires incite encore les gens à acheter une

habitation, car les mensualités hypothécaires sont comparables aux loyers mensuels. Par conséquent, les taux d'inoccupation à Thunder Bay et à Sudbury devraient se replier légèrement cette année, mais ils resteront favorables aux locataires.

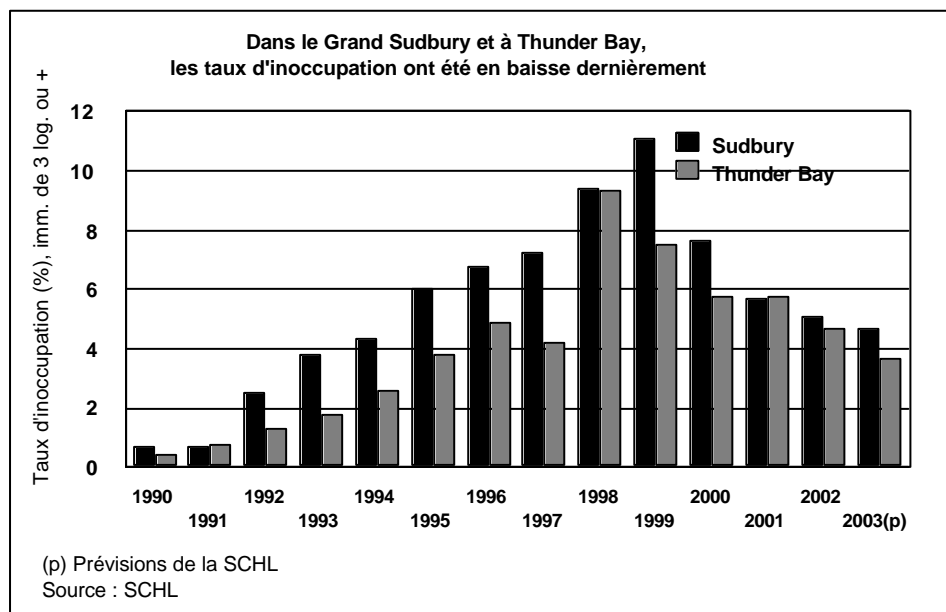
L'intensification de la demande devrait se traduire par une hausse des loyers en 2003. Le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres devrait atteindre 650 \$ dans le Grand Sudbury et 667 \$ à Thunder Bay.



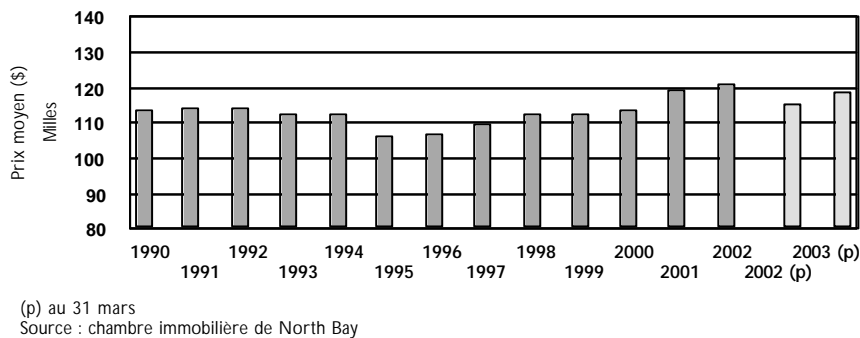
Puisque l'on retrouve trois établissements postsecondaires dans le Grand Sudbury et deux à Thunder Bay, la double cohorte d'étudiants fera gonfler la demande sur le marché de l'habitation, en particulier du côté des logements pour étudiants. Ce phénomène va sûrement influencer sur les taux d'inoccupation dans les deux marchés.

Croissance modeste soutenue par l'activité économique

Les deux principaux marchés du Nord de l'Ontario sont en train de subir des changements fondamentaux sur le plan économique. Le meilleur exemple en est la nouvelle École de médecine du Nord-Ontario, qui aura des campus à Thunder Bay et dans le Grand Sudbury et dont l'ouverture est prévue pour l'automne 2004. Sur ces deux marchés, des projets sont en cours pour la construction d'hôpitaux destinés, entre autres, à soutenir les activités de l'École de médecine. Des retombées sont attendues dans les deux collectivités; on pense notamment au fait qu'un nombre accru de médecins nouvellement diplômés iront s'établir dans le Nord de l'Ontario. Cette année, l'emploi devrait croître de 2,6 % à Thunder Bay et se replier de moins de 1 % dans le Grand Sudbury. L'activité économique sera assez vigoureuse pour permettre le genre de gains que nous prévoyons sur les deux marchés.



Les prix moyens à North Bay sont en hausse par rapport au premier trimestre de 2002



Manque d'inscriptions sur le marché de Timmins également

Il va de soi que, sur les marchés du Nord, la rigueur persistante de l'hiver aura le plus d'incidence sur les données cumulatives de l'année. Cette hypothèse se vérifie plus particulièrement du côté des ventes. Au premier trimestre, le volume des transactions a atteint son deuxième plancher en quatre ans, et le nombre d'inscriptions a touché un creux inégalé depuis plusieurs années pour un premier trimestre. Inversement, les prix moyens sont montés en flèche à Timmins pour dépasser la moyenne annuelle de 2002 et

Marchés de la revente du Nord-Est de l'Ontario

Les prix moyens à North Bay ne cessent de grimper

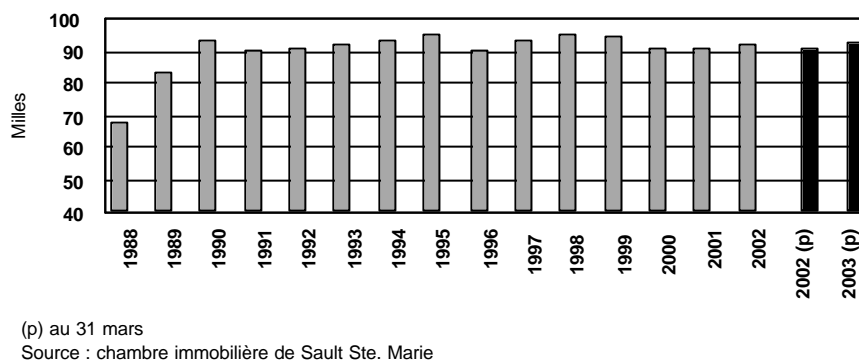
Après deux solides années, les prix des logements à North Bay tendent à indiquer que 2003 sera une autre bonne année pour le marché immobilier. Le marché de North Bay s'est équilibré, affichant déjà une hausse de 2,9 % des prix par rapport à l'an dernier pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 mars (voir la figure ci-contre). Étonnamment, le volume des ventes s'est contracté de près de 12 % par rapport au premier trimestre de 2002, époque où l'activité avait été particulièrement forte. En revanche, un autre recul du nombre de nouvelles inscriptions semble maintenir la pression sur les prix. Facteur digne d'intérêt, c'est North Bay qui a enregistré le prix moyen le plus élevé parmi les cinq marchés pour lesquels nous obtenons de l'information. Au premier trimestre de 2003, les logements se vendaient en moyenne 118 808 \$ à North Bay.

Le marché de Sault Ste. Marie plafonne

Le dernier mouvement drastique des prix de revente moyens à Sault Ste. Marie remonte à la fin des années 1980, période où il y avait eu véritable escalade. Depuis lors, les prix oscillent entre 90 500 et 95 000 \$, comme le montre la figure ci-contre. Au cours des deux dernières années, les prix se sont

situés près de la marge inférieure de cette fourchette, mais il a augmenté légèrement au premier trimestre pour atteindre 92 650 \$. Bien que les

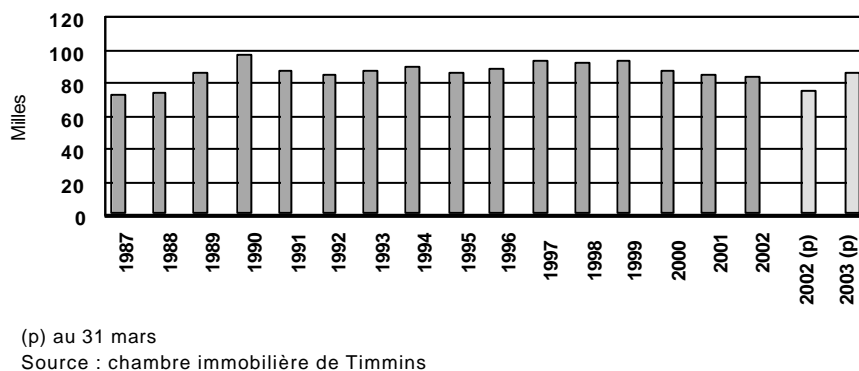
Les prix moyens à Sault Ste. Marie sont stables étant donné que le marché est favorable aux acheteurs



ventes se soient tassées de 4,5 % en glissement annuel au premier trimestre de 2003, elles ont atteint leur deuxième niveau en importance depuis quatre ans pour cette époque de l'année.

afficher une hausse de 14 % par rapport au premier trimestre de 2002. L'instabilité des prix moyens, mise en évidence par les fortes ascensions observées, s'explique par la faiblesse relative des volumes de ventes.

À Timmins, les prix S.I.A.® moyens au premier trimestre font meilleure figure que l'an dernier



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Nord de l'Ontario

MARCHÉ DE LA REVENTE	2001	Var. en %	2002	Var. en %	2003(p)	Var. en %
Ventes S.I.A.®* à Sudbury	1 937	6,1	2 031	4,9	2 143	5,5
Prix S.I.A.® moyen à Sudbury	107 774\$	-1,4	110 826\$	2,8	114 151\$	3,0
Nouvelles inscriptions à Sudbury (total)	4 361	-3,0	3 913	-10,3	3 796	-3,0
Ventes S.I.A.®* à Thunder Bay	1 175	5,9	1 214	3,3	1 250	3,0
Prix S.I.A.® moyen à Thunder Bay	112 726\$	1,1	114 365\$	1,5	116 424\$	1,8
Nouvelles inscriptions à Thunder Bay (total)	2 108	6,5	2 083	-1,2	2 062	-1,0
MARCHÉ DU NEUF	2001	Var. en %	2002	Var. en %	2003(p)	Var. en %
Mises en chantier à Sudbury						
Total	191	10,4	298	56,0	316	6,0
Maisons individuelles	191	13,0	292	52,9	310	6,2
Logements collectifs (jumelés, log. en rangée, app.)	0	-100,0	6	s.o.	6	s.o.
Mises en chantier à Thunder Bay						
Total	211	37,0	195	-7,6	240	23,1
Maisons individuelles	163	15,6	193	18,4	200	3,6
Logements collectifs (jumelés, log. en rangée, app.)	48	269,2	2	-95,8	40	s.o.
MARCHÉ LOCATIF	2001	Var. en %	2002	Var. en %	2003(p)	Var. en %
Taux d'inoccupation à Sudbury (oct. 2002)	5,7%	s.o.	5,1%	s.o.	4,7%	s.o.
Loyer moyen des appartements de deux chambres	620\$	0,2	647\$	4,4	650\$	0,5
Taux d'inoccupation à Thunder Bay (oct. 2002)	5,8%	s.o.	4,7%	s.o.	3,7%	s.o.
Loyer moyen des appartements de deux chambres	657\$	0,5	657\$	0,0	667\$	1,5
SURVOL DE L'ÉCONOMIE	2001	Var. en %	2002	Var. en %	2003(p)	Var. en %
Taux hypothécaires à 1 an	6,14	s.o.	5,17	s.o.	5,73	s.o.
Taux hypothécaires à 5 ans	7,41	s.o.	7,02	s.o.	7,34	s.o.
Personnes occupées à Sudbury (moy. annuelle)	72 700	-4,1	73 500	1,1	73 000	-0,7
Personnes occupées dans la RE 590 **	257 300	1,9	254 500	1,9	s.o.	s.o.
Personnes occupées à Thunder Bay (moy. annuelle)	62 300	2,1	60 900	-2,2	62 500	2,6
Personnes occupées dans la RE 595 ***	109 800	-2,7	115 100	4,8	s.o.	s.o.

* Sur le territoire de la chambre immobilière.

** La région économique 590 comprend les districts du Nord-Est de l'Ontario, à l'exception de la RMR de Sudbury.

*** La région économique 595 comprend les districts du Nord-Ouest de l'Ontario, à l'exception de la RMR de Thunder Bay.

Ne manquez pas, cet automne, les conférences sur les perspectives du marché de l'habitation dans le Nord de l'Ontario!

La conférence de Thunder Bay aura lieu au Valhalla Inn, le 7 octobre, et celle de Sudbury, dans la Caverne INCO de Science Nord, le 28 octobre. Comme d'habitude, les professionnels de l'immobilier pourront obtenir des crédits de formation. Pour de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Warren Philp, au (807) 343-2016 ou, sans frais, au 1 877 349-3688.

Le **Résumé des prévisions** présente les prévisions de la SCHL sur les marchés du neuf et de l'existant. Il est publié deux fois l'an, soit au printemps et à l'automne.

Renseignements : Warren Philp
Tél. : (807) 343-2016; sans frais : 1 877 349-3688
Courriel : wphilp@cmhc-schl.gc.ca

Le **Résumé des prévisions** est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Il fait partie de l'abonnement à **Actualités habitation**. Tous droits réservés.

Pour vous abonner ou pour obtenir des renseignements sur la vaste gamme de publications de la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

Le rapport *Actualités habitation* pour le Nord de l'Ontario est publié quatre fois l'an. Les numéros du premier et du troisième trimestre comprennent en supplément le *Résumé des prévisions*. L'abonnement annuel au rapport *Actualités habitation* pour le Nord de l'Ontario coûte 55 \$. Pour commander, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario, au 1 800 493-0059.

© 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.

