



ACTUALITÉS

Nord de l'Ontario

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

MARCHÉ DU NEUF

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Relance des mises en chantier au deuxième trimestre dans le Grand Sudbury

Par suite des résultats obtenus au premier trimestre, il était difficile de prévoir comment allait évoluer l'activité pendant le reste de l'année, mais le secteur de l'habitation du Grand Sudbury a retrouvé sa vigueur entre avril et juin 2003. En effet, pendant cette période, 111 logements ont été mis en chantier à Sudbury. Il s'agit d'une hausse de 12 % en regard du total (99) observé au deuxième trimestre de 2002 et de 73,4 % par rapport à la moyenne quinquennale des chiffres relevés aux deuxièmes trimestres. Grâce à ces bons résultats, nos prévisions de 310 mises en chantier dans la catégorie des maisons individuelles pour 2003 semblent maintenant en voie de se confirmer.

La persistance des bas taux hypothécaires contribue pour beaucoup aux gains enregistrés au chapitre des mises en chantier à Sudbury. La croissance de l'emploi constitue un autre important stimulant. Selon les résultats de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada, la création d'emplois s'est accélérée depuis le début de l'année à Sudbury, ce qui favorisera aussi la hausse des mises en chantier en 2003. La vitalité du marché de la revente et la pénurie persistante d'inscriptions sont d'autres éléments qui incitent les acheteurs de logements à un cran supérieur à considérer une habitation neuve. Toutefois, la grève qui se poursuit depuis le 1^{er} juin chez INCO Limitée représente l'un des principaux facteurs de risque pour l'accroissement des mises en chantier cette année.

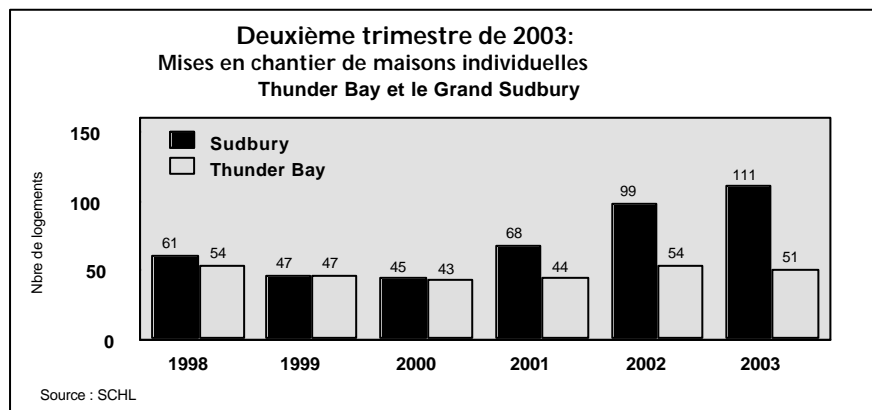
VOLUME 2, NUMÉRO 2
Deuxième trimestre de 2003

SOMMAIRE

Marché du neuf.....	1-2
Revenu des ménages.....	2
Analyse du marché de la revente.....	2
Analyse de l'emploi.....	7
Tableaux statistiques	
Marché du neuf.....	3-6
L'économie en un coup d'oeil.....	6
Marché de la revente.....	8

Par comparaison au Grand Sudbury, l'activité a été moindre dans la RMR de Thunder Bay, où 51 maisons individuelles ont été commencées au deuxième trimestre, portant à 58 le nombre total des mises en chantier, comparativement à 63 en 2002. Le total de 51 représente néanmoins trois mises en chantier de plus que la moyenne quinquennale.

Les faibles coûts relatifs à la possession d'un logement, le nombre limité d'inscriptions dans les fourchettes de prix caractéristiques des logements à un cran supérieur et l'offre abondante de terrains sont autant de facteurs qui favorisent l'accroissement des mises en chantier



Analyste de marché pour le Nord de l'Ontario : Warren Philp
Tél. : 807-343-2016; sans frais : 877-349-3688; Téléc. : 807-345-0696
wphilp@cmhc-schl.gc.ca; www.cmhc.ca
Also available in English

AU CŒUR DE L'HABITATION
Canada

de maisons individuelles à Thunder Bay en 2003. Ces prévisions comportent toutefois certains risques, en raison des mises à pied dans le secteur du bois de construction de dimensions courantes et de l'arrêt d'une machine à papier à l'usine Bowater. De plus, la production de logements collectifs demeure faible, conséquence du taux d'inoccupation relativement élevé dans l'ensemble de la ville. En novembre 2002, le taux d'inoccupation dans les ensembles de trois logements et plus est descendu à 4,7 %, selon la SCHL. Avec l'arrivée de la double cohorte d'étudiants dans les établissements postsecondaires cet automne, l'enquête sur les logements locatifs effectuée en octobre 2003 devrait faire état d'une baisse du nombre de logements vacants à Thunder Bay.

Sault Ste. Marie et North Bay ont également enregistré une hausse des mises en chantier pendant les six premiers mois de l'année, par rapport à 2002. De plus, les chiffres observés au deuxième trimestre dans ces deux centres étaient supérieurs à la moyenne (voir les tableaux de 1a à 1d).

Dans d'autres régions du Nord de l'Ontario, l'activité s'est accrue par rapport à 2002 dans trois des six centres recensés, soit à Haileybury, à Fort Frances et à Dryden. Elle est demeurée inchangée à Kenora et à Elliot Lake (voir le tableau 2). En revanche, elle a régressé à Timmins, mais le total n'était que de un logement inférieur à celui de l'an dernier.

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, suivi 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 Sudbury, le rythme d'écoulement au deuxième trimestre était au moins égal à celui de la période correspondante en 2002. Dans trois des quatre principaux centres du Nord de l'Ontario, les logements les plus recherchés demeurent ceux dont le prix se situe entre 150 000 et 199 999 \$. La seule exception à cet égard a été Thunder Bay, où les logements les plus prisés sont ceux dans la fourchette de 200 000 \$ et plus, selon le nombre d'habitations écoulées au 30 juin.

STAGNATION DES REVENUS DANS LE NORD DE L'ONTARIO

Selon les chiffres du Recensement de 2001, la croissance des revenus des

ménages canadiens et ontariens était nettement supérieure (en données rajustées pour l'inflation), à celle observée dans les huit centres du Nord de l'Ontario. En effet, le revenu moyen des ménages a grimpé de 10,3 % à l'échelon du pays et de 13,0 % en Ontario. Par comparaison, la croissance moyenne des revenus observée dans le Nord de l'Ontario a été minime, soit de 0,8 %, entre 1995 et 2000. Pendant cette période, Kenora a connu la plus forte hausse (7,5 %), tandis que les revenus ont chuté de 11 % à Elliot Lake. Parallèlement, Thunder Bay et le Grand Sudbury ont connu des augmentations respectives de 1,5 et de 1,7 % à cet effet.

Revenu moyen des ménages en dollars constants de 1995			
	1995	2000	1995-2000 Var. (%)
Canada	52 888 \$	58 360 \$	10,3
Ontario	59 139 \$	66 836 \$	13,0
Centres du Nord de l' Ontario			
North Bay	50 138 \$	52 608 \$	4,9
Grand Sudbury	53 729 \$	54 624 \$	1,7
Elliot Lake	42 422 \$	37 493 \$	-11,6
Haileybury	48 865 \$	50 394 \$	3,1
Timmins	54 003 \$	53 124 \$	-1,6
Sault Ste. Marie	50 678 \$	51 072 \$	0,8
Thunder Bay	55 318 \$	56 147 \$	1,5
Kenora	55 179 \$	59 325 \$	7,5
Moyenne pour le Nord de l' Ontario			0,8

Source : SCHL, adaptation des chiffres de Statistique Canada (recensement national)

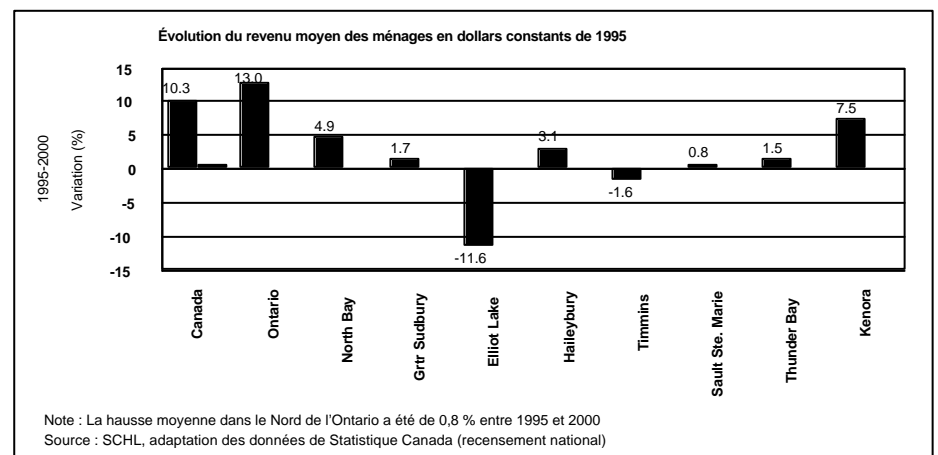


Tableau 1A : RMR de Sudbury

Mises en chantier et achevements, deuxieme 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												
- Trimestre courant	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
- Année précédente	47	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	51
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	111	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115
- Année précédente	99	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	101
- Cumul 2003	115	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	119
- Cumul 2002	107	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	109
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION												
- 2003	116	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120
- 2002	99	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	101
LOGEMENTS ACHÉVÉS												
- Trimestre courant	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37
- Année précédente	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
- Cumul 2003	91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91
- Cumul 2002	66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS												
- 2003	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
- 2002	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
OFFRE TOTALE												
- 2003	139	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	143
- 2002	149	2	0	0	0	0	0	0	4	0	0	155
LOGEMENTS ÉCOULÉS												
- Trimestre courant	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
- Année précédente	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39
- Cumul 2003	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90
- Cumul 2002	76	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77
Moyenne 3 mois	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
Moyenne 12 mois	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23

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

Tableau 1B : RMR de Thunder Bay

Mises en chantier et achevements, deuxieme 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												
- Trimestre courant	43	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49
- Année précédente	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	51	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53
- Année précédente	54	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56
- Cumul 2003	58	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
- Cumul 2002	63	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION												
- 2003	93	2	0	0	0	0	38	0	0	0	0	133
- 2002	74	2	0	0	0	0	38	0	4	0	0	118
LOGEMENTS ACHÉVÉS												
- Trimestre courant	35	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39
- Année précédente	30	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32
- Cumul 2003	77	4	0	0	0	0	0	0	6	0	0	87
- Cumul 2002	65	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS												
- 2003	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
- 2002	12	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	18
OFFRE TOTALE												
- 2003	138	9	0	0	0	0	38	0	0	0	0	185
- 2002	94	2	0	0	0	0	44	0	4	0	0	144
LOGEMENTS ÉCOULÉS												
- Trimestre courant	37	3	0	0	0	0	0	0	3	0	0	43
- Année précédente	27	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	31
- Cumul 2003	85	3	0	0	0	0	0	0	6	0	0	94
- Cumul 2002	62	3	0	0	0	0	2	0	0	0	0	67
Moyenne 3 mois	16	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
Moyenne 12 mois	15	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	16

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

Tableau 1C : AR de North Bay

Mises en chantier et achevements, deuxieme 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												
- Trimestre courant	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24
- Année précédente	9	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	25
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	36	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38
- Année précédente	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
- Cumul 2003	39	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41
- Cumul 2002	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION												
- 2003	43	2	0	0	0	15	0	0	0	0	0	60
- 2002	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38
LOGEMENTS ACHÉVÉS												
- Trimestre courant	11	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
- Année précédente	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
- Cumul 2003	33	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
- Cumul 2002	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS												
- 2003	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
- 2002	13	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
OFFRE TOTALE												
- 2003	70	5	0	0	0	15	0	0	0	0	0	90
- 2002	60	4	16	0	0	0	0	0	0	0	0	80
LOGEMENTS ÉCOULÉS												
- Trimestre courant	12	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
- Année précédente	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
- Cumul 2003	35	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37
- Cumul 2002	30	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34
Moyenne 3 mois	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
Moyenne 12 mois	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9

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

Tableau 1D : AR de Sault Ste. Marie

Mises en chantier et achevements, deuxieme 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												
- Trimestre courant	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
- Année précédente	9	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	13
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32
- Année précédente	20	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	27
- Cumul 2003	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
- Cumul 2002	25	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	32
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION												
- 2003	45	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47
- 2002	26	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	33
LOGEMENTS ACHÉVÉS												
- Trimestre courant	19	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	26
- Année précédente	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
- Cumul 2003	31	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	38
- Cumul 2002	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS												
- 2003	3	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	7
- 2002	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2
OFFRE TOTALE												
- 2003	62	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	68
- 2002	36	4	8	0	0	0	0	0	0	0	0	48
LOGEMENTS ÉCOULÉS												
- Trimestre courant	19	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	24
- Année précédente	16	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	20
- Cumul 2003	32	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	37
- Cumul 2002	34	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	38
Moyenne 3 mois	5	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	7
Moyenne 12 mois	5	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	6

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, deuxième 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												
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
- Année précédente	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
- Cumul 2003	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
- Cumul 2002	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
AR de ELLIOT LAKE												
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Année précédente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul 2003	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AR de HAILEYBURY												
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Année précédente	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
- Cumul 2003	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Cumul 2002	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
AR DE KENORA												
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Année précédente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul 2003	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
- Cumul 2002	6	0	0	0	0	0	4	0	4	0	0	14
VILLE DE FORT FRANCES												
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Année précédente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul 2003	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Cumul 2002	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
VILLE DE DRYDEN												
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Année précédente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul 2003	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
- Cumul 2002	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3

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 ACHÉVÉS ET INOCCUPÉS	TOTAL	MOYENNE MENSUELLE DE LOG. ÉCOULÉS
RMR DE THUNDER BAY				
MAISONS INDIVIDUELLES	93	2	95	14,9
MAISONS JUMELÉES	2	1	3	0,4
RMR DE SUDBURY				
MAISONS INDIVIDUELLES	116	11	127	22,6
MAISONS JUMELÉES	4	0	4	0,16
AR DE SAULT STE. MARIE				
MAISONS INDIVIDUELLES	45	3	48	5,3
MAISONS JUMELÉES	2	1	3	0,01
AR DE NORTH BAY				
MAISONS INDIVIDUELLES	43	3	46	9,2
MAISONS JUMELÉES	2	3	5	0,4
AR DE KENORA				
MAISONS INDIVIDUELLES	7	0	7	s.o.
MAISONS JUMELÉES	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

Données au 30 juin 2003

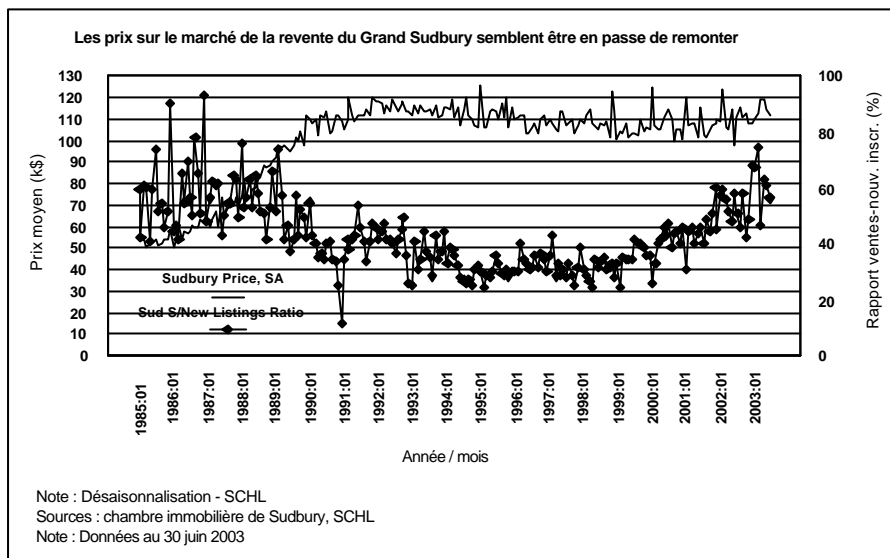
Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Tableau 4: Nord de l'Ontario							
MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES PAR FOURCHETTE DE PRIX							
Deuxième trimestre, 2003							
Fourchette de prix		2T 2003	2T 2002	% de variation	Cumul 2003	Cumul 2002	Var. en %
RMR de Sudbury							
< 150 000 \$	No.	6	12	-50,0	15	21	-28,6
	%	16,7	30,8		16,7	27,6	
150 000-199 999 \$	No.	17	18	-5,6	41	36	13,9
	%	47,2	46,2		45,6	47,4	
200 000 \$ et +	No.	13	9	44,4	34	19	78,9
	%	36,1	23,1		37,8	25,0	
TOTAL (100%)		36	39	-7,7	90	76	18,4
RMR de Thunder Bay							
< 150 000 \$	No.	4	7	-42,9	7	14	-50,0
	%	11,1	17,9		8,0	21,5	
150 000-199 999 \$	No.	11	16	-31,3	34	39	-12,8
	%	30,6	41,0		38,6	60,0	
200 000 \$ et +	No.	25	6	316,7	47	12	291,7
	%	69,4	15,4		53,4	18,5	
TOTAL (100%)		40	29	37,9	88	65	35,4
AR de Sault Ste. Marie							
< 150 000 \$	No.	4	8	-50,0	6	13	-53,8
	%	21,1	44,4		17,6	36,1	
150 000-199 999 \$	No.	10	5	100,0	17	12	41,7
	%	52,6	27,8		50,0	33,3	
200 000 \$ et +	No.	5	5	0,0	11	11	0,0
	%	26,3	27,8		32,4	30,6	
TOTAL (100%)		19	18	5,6	34	36	-5,6
AR de North Bay							
< 150 000 \$	No.	2	2	0,0	8	6	33,3
	%	14,3	14,3		21,6	17,6	
150 000-199 999 \$	No.	9	9	0,0	18	20	-10,0
	%	64,3	64,3		48,6	58,8	
200 000 \$ et +	No.	3	3	0,0	11	8	37,5
	%	21,4	21,4		29,7	23,5	
TOTAL (100%)		14	14	0,0	37	34	8,8

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

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

Sources : Statistique Canada, SCHL



Hausse des ventes dans quatre des cinq centres recensés au deuxième trimestre

Au second trimestre, on a constaté un accroissement des ventes dans quatre des cinq centres recensés dans le Nord de l'Ontario. Seule l'agglomération de Timmins a enregistré une baisse, en glissement annuel. Curieusement, c'est Sault Ste. Marie qui a connu la plus forte hausse en pourcentage, parmi les cinq centres. Le nombre de transactions sur le territoire de la chambre immobilière de Sault Ste. Marie a atteint 305, ce qui représente une augmentation de 18,7 % par rapport au total de 257 relevé au deuxième trimestre de 2002. Les ventes ont également progressé à Thunder Bay, soit de 11,3 % en glissement annuel. Pour leur part, North Bay et Sudbury ont enregistré des hausses respectives de 5,5 % et de 1,7 % à la même période. Par contre, l'activité a nettement chuté à Timmins, soit de 17,7 %, le nombre de transactions passant à 233 au

deuxième trimestre de 2003, après avoir atteint 283 à pareille date en 2002 (voir le tableau 6). Cette année, on prévoit que le volume des ventes de logements existants progressera de 3 % à Thunder Bay et de 5,0 % à Sudbury. Quant au prix moyen, il a fléchi à Timmins, tout comme à Thunder Bay au deuxième trimestre. En contrepartie, le prix moyen a monté de 8,9 %, de 5,9 % et de 3,2 % à Sudbury, à North Bay et à Sault Ste. Marie. Compte tenu de la persistance des très bas taux d'intérêt, les ventes devraient être vigoureuses en 2003. En données désaisonnalisées, le rapport ventes-nouvelles inscriptions à Sudbury affiche une nette tendance à la hausse – un signe avant-coureur d'une augmentation des prix (voir le graphique ci-dessus).

Thunder Bay : l'emploi atteint un niveau historique

Dans la RMR de Thunder Bay, l'emploi n'a que légèrement régressé au deuxième trimestre

de 2003 par rapport aux trois mois précédents. Le nombre de postes était tout de même encore de 5 000 supérieur au total du second trimestre de 2002. D'ailleurs, le nombre moyen d'emplois relevé entre avril et juin 2003 (64 400) représentait un sommet historique pour cette période dans la RMR de Thunder Bay. L'emploi a aussi évolué dans le Nord-ouest de l'Ontario (région économique 595) – plus précisément, il s'est créé 2 500 postes dans ce secteur, à la même période. Dans la région de Sudbury (région économique 590), on a dénombré en moyenne 255 800 postes au deuxième trimestre, soit près de 8 000 de plus qu'à pareille date en 2002. Dans la ville de Sudbury, l'emploi n'a que légèrement progressé, atteignant en moyenne environ 73 600 au deuxième trimestre, comparativement à 72 300 un an auparavant.

Toujours au deuxième trimestre de 2003, le rythme de croissance de la population active a été supérieur à celui de l'emploi. De 5,1 % au premier trimestre, le taux de chômage à Thunder Bay est ainsi passé à 6,4 % entre avril et juin, quoiqu'il demeure en-dessous du chiffre de 7,2 % relevé en 2002. À Sudbury, le taux de chômage est descendu à 6,1 % au deuxième trimestre de 2003, après avoir atteint 7,8 % un an plus tôt. Il s'est aussi amélioré dans les régions du Nord-ouest et du Nord-est de l'Ontario par comparaison à 2002.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation de 2003 pour les secteurs qui vous intéressent!

Les conférences annuelles sur les perspectives du marché de l'habitation de la SCHL auront lieu le 7 octobre dans la salle de bal de l'auberge Valhalla à Thunder Bay et le 28 octobre dans la Caverne de Science Nord à Sudbury. Elles se tiendront entre 8 h et 10 h 30 aux deux endroits. Venez vous joindre aux analystes de marché de la SCHL et à d'autres spécialistes du développement économique qui discuteront des tendances dégagées dans l'économie et les marchés de l'habitation. **Droits de pré-inscription : 55 \$.** **Après le 23 septembre pour Thunder Bay et le 14 octobre pour Sudbury : 65 \$.** **Le prix comprend le petit déjeuner!** Les membres de la chambre immobilière de Thunder Bay et de Sudbury qui assisteront aux conférences recevront les unités attribuées par le Real Estate Council of Ontario. **Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez appeler au 1 800 668-2642.**

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

VILLE/RÉGION	NOMBRE DE VENTES	PRIX	NOUVELLES INSCRIPTIONS	RAPPORT (%) VENTES-NOUVELLES INSCRIPTIONS
RMR DE THUNDER BAY (CHAMBRE IMMOBILIÈRE DE THUNDER BAY)				
Deuxième trimestre de 2003	422	115 719 \$	638	66,1
Deuxième trimestre de 2002	379	121 155 \$	662	57,3
Deuxième trimestre de 2001	379	116 465 \$	688	55,1
Variation (%) 2002-2003	11,3	-4,5	-3,6	s.o.
Deuxième trimestre de 2000	341	112 918 \$	666	51,2
RMR DE SUDBURY (CHAMBRE IMMOBILIÈRE DE SUDBURY)				
Deuxième trimestre de 2003	669	118 907 \$	1172	57,1
Deuxième trimestre de 2002	658	109 170 \$	1314	50,1
Deuxième trimestre de 2001	585	111 179 \$	1392	42
Variation (%) 2002-2003	1,7	8,9	-10,8	s.o.
Deuxième trimestre de 2000	578	113 065 \$	1349	42,8
AR DE SAULT STE. MARIE (CHAMBRE IMMOBILIÈRE DE SAULT STE. MARIE)				
Deuxième trimestre de 2003	305	96 797 \$	630	48,4
Deuxième trimestre de 2002	257	93 783 \$	599	42,9
Deuxième trimestre de 2001	242	88 311 \$	545	44,4
Variation (%) 2002-2003	18,7	3,2	5,2	s.o.
Deuxième trimestre de 2000	257	91 976 \$	521	49,3
AR DE NORTH BAY (CHAMBRE IMMOBILIÈRE DE NORTH BAY)				
Deuxième trimestre de 2003	438	127 862 \$	639	68,5
Deuxième trimestre de 2002	415	120 778 \$	619	67
Deuxième trimestre de 2001	375	123 432 \$	795	47,2
Variation (%) 2002-2003	5,5	5,9	3,2	s.o.
Deuxième trimestre de 2000	335	113 212 \$	572	58,6
AR DE TIMMINS (CHAMBRE IMMOBILIÈRE DE TIMMINS)				
Deuxième trimestre de 2003	233	84 502 \$	659	35,4
Deuxième trimestre de 2002	283	89 023 \$	716	39,5
Deuxième trimestre de 2001	255	88 466 \$	685	37,2
Variation (%) 2002-2003	-17,7	-5,1	-8,0	s.o.
Deuxième trimestre de 2000	255	89 414 \$	695	36,7

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.

AUTORISATION DE CONSTRUIRE : 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 habitations achevées, mais non écoules.

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 la construction ne sont considérés écoules 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.cmbc-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.