



ACTUALITÉS

Vallées de la voie
maritime et de
l'Outaouais

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Un premier trimestre robuste à Belleville et à Cornwall

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les résultats varient dans le reste de la région

VOLUME 4 NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE 2000

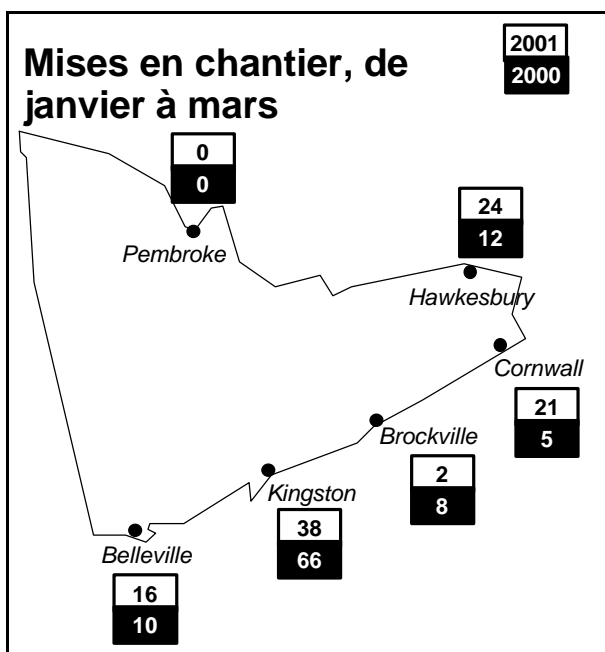
Kingston

La construction résidentielle, qui avait été très vive au premier trimestre de 2000, a perdu de la vitesse au trimestre dernier dans la région métropolitaine de Kingston. En effet, on y a dénombré seulement 38 mises en chantier (34 de maisons individuelles et 4 de jumelés), contre 66 un an plus tôt. Compte tenu de la croissance de l'emploi de 9 % enregistrée en glissement annuel dans la

région économique 515, qui inclut Kingston, on estime que l'année 2001 sera bonne pour le marché de la construction, et ce, en dépit du ralentissement survenu au premier trimestre. En 2000, il y a eu 659 mises en chantier au total. En 2001, on en prévoit 675.

Les acheteurs de maison à un cran supérieur seront encore très présents sur le marché en 2001 et demanderont des maisons plus spacieuses et plus coûteuses, surtout étant donné l'abordabilité offerte par les faibles taux hypothécaires. Les conditions d'emploi favorables, dont témoigne la forte augmentation de la population active, sont encourageantes, même si à court terme elles se sont traduites par un taux de chômage plus élevé.

On prévoit que l'économie sera florissante à Kingston en 2001, ce qui devrait stimuler les marchés du neuf et de la revente.



SOMMAIRE

Marché du neuf	1
Un premier trimestre robuste à Belleville et à Cornwall	
Marché de la revente	8
Les ventes dépassent celles de 2000	
Tableaux	
1. Nombre de mises en chantier par municipalité	3
2. Offre et demande de logements	5
3. Prix moyen des logements individuels écoulés	5
4. Sommaire de l'activité du marché de la revente	6
Définitions	8

Presque toutes les mises en chantier ont été relevées dans la ville de Kingston (4 de jumelés et 27 de maisons individuelles). Il y a eu 5 mises en chantier de maisons individuelles dans le canton de South Frontenac, et 2 dans le canton de Loyalist.

Bureau de la SCHL à Ottawa - Analyse de marché

Alain Miguelez, Lance Jakubec, Joanne Henry

(613) 748-5128



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Belleville

Au premier trimestre de 2001, le marché du neuf de Belleville a pris une légère avance par rapport au même trimestre l'an dernier, puisqu'il y a eu 16 mises en chantier (13 de maisons individuelles et 3 de copropriétés en rangée), contre 10 un an plus tôt. Or, ces résultats sont sous la moyenne des 11 dernières années (premiers trimestres de 1990 à 2000), qui est de 22.

Onze logements ont été mis en chantier à Belleville (8 maisons individuelles et 3 copropriétés en rangée), ce qui représente une légère hausse par rapport aux 9 mises en chantier (maisons individuelles) du premier trimestre de 2000. À Quinte West, on a dénombré 5 mises en chantier de maisons individuelles, contre une seule un an plus tôt.

Cornwall

Dans l'AR de Cornwall, 16 appartements en copropriété ont été mis en chantier au premier trimestre de 2001, ce qui représente une augmentation importante par rapport à

l'an dernier. On a aussi relevé 5 mises en chantier de maisons individuelles, pour un total de 21 mises en chantier au 31 mars 2001. À la même période l'an dernier, il y avait eu seulement 5 mises en chantier de maisons individuelles.

Pendant les premiers trimestres du début des années 1990, l'activité dans le secteur de la construction a été très vive, mais elle a beaucoup ralenti depuis 1994. Les résultats du trimestre dernier étaient inférieurs de 9 mises en chantier à la moyenne des 11 dernières années.

Quatre des mises en chantier de maisons individuelles ont été relevées à South Stormont; les autres mises en chantier de maisons individuelles et celles d'appartements en copropriété ont été enregistrées dans la ville de Cornwall.

Brockville

La construction résidentielle a été presque inexistante à Brockville. En effet, on a dénombré seulement 2 mises en chantier, soit 6 de moins que les 8 mises en chantier du premier trimestre de 2000. Ces résultats sont bien en dessous de la moyenne de 16 mises en chantier des premiers

trimestres de 1990 à 2000. Si on avait exclu les 91 mises en chantier relevées au premier trimestre de 1992 du calcul de la moyenne, la comparaison avec les résultats du trimestre dernier aurait été plus avantageuse.

Pembroke

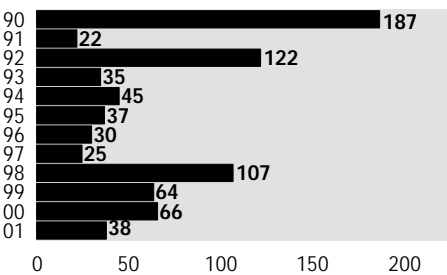
Pour le troisième trimestre de suite, il n'y a pas eu de construction résidentielle dans la région de Pembroke. Ces résultats sont plutôt typiques de ce marché.

Hawkesbury

Au cours des dernières années, il s'est construit de nombreux logements locatifs à Hawkesbury, et le premier trimestre de 2001 n'a pas fait exception. On a dénombré 24 mises en chantier de ce type, ce qui représente une augmentation par rapport aux 12 relevées un an plus tôt. Cette année, comme l'an dernier, seuls des logements locatifs ont été construits. Depuis le début de 1998, il s'en est construit 180 à Hawkesbury, une ville qui compte 10 000 habitants.

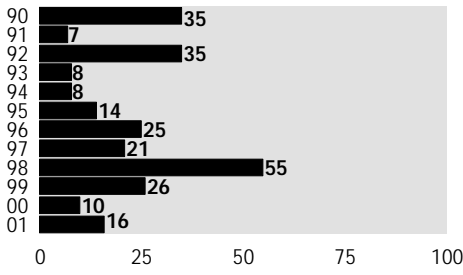
Kingston : baisse des collectifs

Mises en chantier au 1er trimestre, 1990-2000



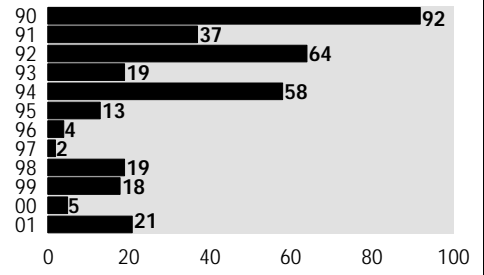
Belleville : hausse marquée

Mises en chantier au 1er trimestre, 1990-2000



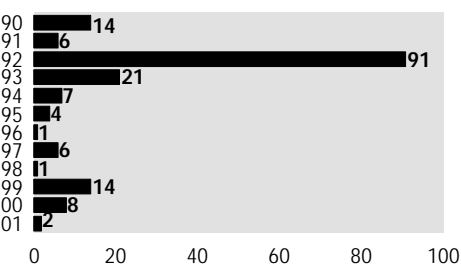
Cornwall : hausse grâce aux copropriétés

Mises en chantier au 1er trimestre, 1990-2000



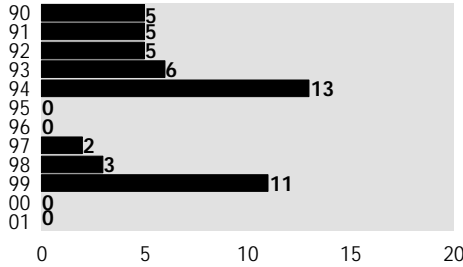
Brockville : la construction ralentit

Mises en chantier au 1er trimestre, 1990-2000



Pembroke : encore au point mort

Mises en chantier au 1er trimestre, 1990-2000



Hawkesbury : logements locatifs

Mises en chantier au 1er trimestre, 1990-2000

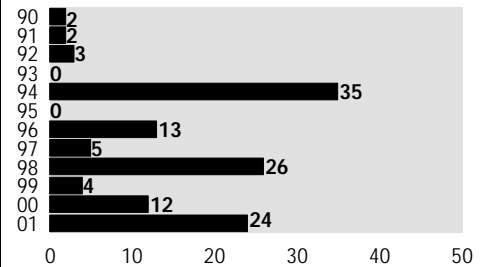
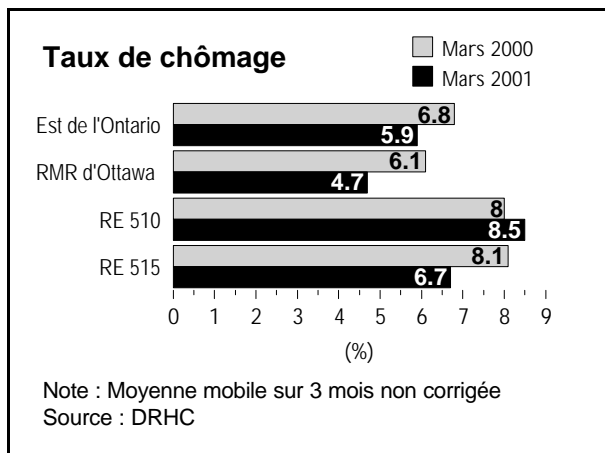


TableAU 1 : Nombre de mises en chantier par municipalité

MUNICIPALITÉ	PROPRIÉTÉ					LOCATIF		TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		
	INDIV.	JUMELÉ	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	
AR DE KINGSTON								
1 ^{ER} TRIM. 2001	34	4	0	0	0	0	0	38
1 ^{ER} TRIM. 2000	52	8	6	0	0	0	0	66
% de variation	- 34,6	-50,0	-100,0	-	-	-	-	-42,4
1 ^{ER} TRIM. 1999	32	8	6	0	0	0	18	64
1 ^{ER} TRIM. 1998	23	8	4	0	0	0	0	35
Ville de Kingston								
1 ^{ER} TRIM. 2001	27	4	0	0	0	0	0	31
1 ^{ER} TRIM. 2000	38	8	6	0	0	0	0	52
% de variation	- 28,9	- 50,0	-100,0	-	-	-	-	-40,4
1 ^{ER} TRIM. 1999	26	6	6	0	0	0	18	56
1 ^{ER} TRIM. 1998	26	6	0	0	0	0	0	32
Canton de South Frontenac								
1 ^{ER} TRIM. 2001	5	0	0	0	0	0	0	5
1 ^{ER} TRIM. 2000	7	0	0	0	0	0	0	7
% de variation	- 28,6	-	-	-	-	-	-	-28,6
1 ^{ER} TRIM. 1999	5	2	0	0	0	0	0	7
1 ^{ER} TRIM. 1998	7	0	0	0	0	0	0	7
Canton de Loyalist								
1 ^{ER} TRIM. 2001	2	0	0	0	0	0	0	2
1 ^{ER} TRIM. 2000	6	0	0	0	0	0	0	6
% de variation	- 66,7	-	-	-	-	-	-	- 66,7
1 ^{ER} TRIM. 1999	1	0	0	0	0	0	0	1
1 ^{ER} TRIM. 1998	6	0	0	0	0	0	0	6
Canton de Frontenac Islands								
1 ^{ER} TRIM. 2001	0	0	0	0	0	0	0	0
1 ^{ER} TRIM. 2000	1	0	0	0	0	0	0	1
% de variation	-100,0	-	-	-	-	-	-	-100,0
1 ^{ER} TRIM. 1999	1	0	0	0	0	0	0	1
1 ^{ER} TRIM. 1998	1	0	0	0	0	0	0	1
AR DE BELLEVILLE								
1 ^{ER} TRIM. 2001	13	0	0	3	0	0	0	16
1 ^{ER} TRIM. 2000	10	0	0	0	0	0	0	10
% de variation	+ 30,0	-	-	-	-	-	-	+60,0
1 ^{ER} TRIM. 1999	24	2	0	0	0	0	0	26
1 ^{ER} TRIM. 1998	26	0	0	0	0	0	0	26
Ville de Belleville								
1 ^{ER} TRIM. 2001	8	0	0	3	0	0	0	11
1 ^{ER} TRIM. 2000	9	0	0	0	0	0	0	9
% de variation	- 11,1	-	-	-	-	-	-	+ 22,2
1 ^{ER} TRIM. 1999	14	0	0	0	0	0	0	14
1 ^{ER} TRIM. 1998	9	0	0	0	0	0	0	9

TableAU 1 : Nombre de mises en chantier par municipalité

MUNICIPALITÉ	PROPRIÉTÉ					LOCATIF		TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		
	INDIV.	JUMELÉ	RANGÉE	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	
Ville de Quinte West								
1 ^{ER} TRIM. 2001	5	0	0	0	0	0	0	5
1 ^{ER} TRIM. 2000	1	0	0	0	0	0	0	1
% de variation	+ 400,0	-	-	-	-	-	-	+ 400,0
1 ^{ER} TRIM. 1999	10	2	0	0	0	0	0	12
1 ^{ER} TRIM. 1998	1	0	0	0	0	0	0	1
AR DE CORNWALL								
1 ^{ER} TRIM. 2001	5	0	0	0	16	0	0	21
1 ^{ER} TRIM. 2000	5	0	0	0	0	0	0	5
% de variation	0	-	-	-	-	-	-	320
1 ^{ER} TRIM. 1999	14	0	0	0	0	0	4	18
1 ^{ER} TRIM. 1998	14	2	0	0	0	0	8	24
AR DE BROCKVILLE								
1 ^{ER} TRIM. 2001	2	0	0	0	0	0	0	2
1 ^{ER} TRIM. 2000	6	2	0	0	0	0	0	8
% de variation	- 66,7	-100,0	-	-	-	-	-	- 75,0
1 ^{ER} TRIM. 1999	1	2	11	0	0	0	0	14
1 ^{ER} TRIM. 1998	1	0	0	0	0	0	0	1
AR DE PEMBROKE								
1 ^{ER} TRIM. 2001	0	0	0	0	0	0	0	0
1 ^{ER} TRIM. 2000	0	0	0	0	0	0	0	0
% de variation	-	-	-	-	-	-	-	-
1 ^{ER} TRIM. 1999	9	2	0	0	0	0	0	11
1 ^{ER} TRIM. 1998	3	0	0	0	0	0	0	3
AR DE HAWKESBURY								
1 ^{ER} TRIM. 2001	0	0	0	0	0	0	24	24
1 ^{ER} TRIM. 2000	0	0	0	0	0	0	12	12
% de variation	-	-	-	-	-	-	100	100
1 ^{ER} TRIM. 1999	2	0	0	0	0	0	0	2
1 ^{ER} TRIM. 1998	0	0	0	0	0	0	0	0



RÉGIONS D'EMPLOI

RE 510 =
Cornwall,
Brockville,
Hawkesbury
(sans Ottawa)

RE 515 =
Kingston, Quinte,
Pembroke

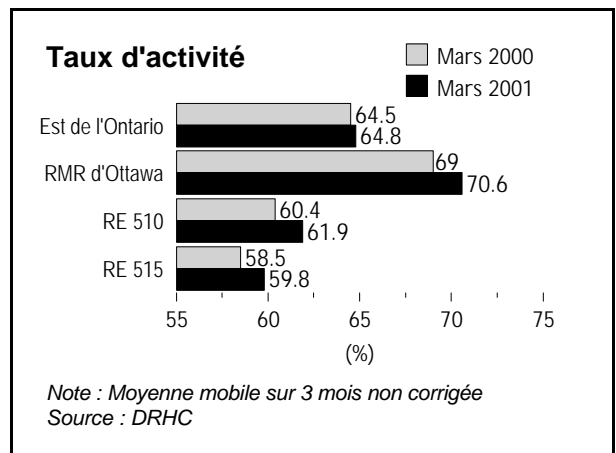


Tableau 2 : offre et demande de logements, premier trimestre de 2000

	EN CONSTRUCTION	TERMINÉS ET NON ÉCOULÉS	OFFRE TOTALE	ABSORPTION MENSUELLE (MOY. 4 TRIM.)	DURÉE DE L'OFFRE (EN MOIS)
AR de Kingston					
LOG. INDIVIDUELS	98	29	127	40	3.2
AUTRES LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT	96	27	123	8	15.4
LOG. LOCATIFS	8	0	100	8	12.5
AR de Belleville					
LOG. INDIVIDUELS	68	0	68	39	1.7
AUTRES LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT	58	2	60	4	15
LOG. LOCATIFS	14	0	14	0	-
AR de Cornwall					
LOG. INDIVIDUELS	16	2	18	28	0.6
AUTRES LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT	2	2	4	3	1.3
LOG. LOCATIFS	4	0	4	1	4
AR de Brockville					
LOG. INDIVIDUELS	20	2	22	9	2.4
AUTRES LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT	8	0	8	2	4
LOG. LOCATIFS	0	0	0	0	-
AR de Pembroke					
LOG. INDIVIDUELS	4	1	5	3	1.7
AUTRES LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT	2	0	2	0	-
LOG. LOCATIFS	0	6	6	0	6
AR de Hawkesbury					
LOG. INDIVIDUELS	0	2	2	1	2
AUTRES LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT	32	5	37	1	37
LOG. LOCATIFS	44	2	46	4	11.5

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

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas. Nous vous proposons un moyen de leur simplifier davantage la vie.

L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE : GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS

Cette publication **gratuite** est truffée de renseignements, de conseils, d'illustrations, de graphiques et de tableaux tous plus utiles les uns que les autres. Votre client appréciera ce guide du moment où il décidera d'acheter une maison jusqu'à la date de son déménagement.

Pour commander : 1 (800) 668-2642

Vos clients prévoient rénover?

Avant qu'ils le fassent, offrez-leur un outil qui leur fera économiser du temps, de l'argent et bien des tracas. À titre d'experts du domaine du logement au Canada, nous savons comment rénover sans heurts. C'est pourquoi nous avons créé

AVANT DE RÉNOVER

*Cette publication **gratuite** guidera vos clients à travers les huit étapes d'une rénovation sans problème, de la planification à la finition.*

Tableau 3 : prix moyen des logements individuels écoulés

VILLE	1 ^{ER} TRIM. 2001	1 ^{ER} TRIM. 2000	% de var.	1 ^{ER} TRIM. 1999	1 ^{ER} TRIM. 1998	1 ^{ER} TRIM. 1997
KINGSTON	159 586	148 810	7,2	152 597	140 000	152 043
BELLEVILLE	167 935	156 591	7,2	161 091	168 386	153 437
CORNWALL	155 354	140 308	10,7	152 640	162 063	100 714

Source : SCHL

Tableau 4 : SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ DE LA revente

VILLE/RÉGION	VENTES	NOUVELLES INSCRIPTIONS	RAPPORT VENTES-NOUVELLES INSCRIPTIONS	PRIX MOYEN
Kingston (Chambre immobilière de Kingston et de la région)				
1 ^{ER} TRIM. 2001	616	1 312	47,0	117 051 \$
1 ^{ER} TRIM. 2000	586	1 357	43,0	128 810 \$
% de variation	+ 5,1	-3,3	+ 8,7	- 9,1
Belleville (Chambre immobilière de Quinte et du District)				
1 ^{ER} TRIM. 2001	451	1 192	38,0	106 844 \$
1 ^{ER} TRIM. 2000	425	1 124	38,0	106 750 \$
% de variation	+ 6,1	+ 6,0	0,0	0,1
Cornwall / Hawkesbury (Chambre immobilière de Cornwall et du District)				
1 ^{ER} TRIM. 2001	248	675	37,0	98 949 \$
1 ^{ER} TRIM. 2000	208	651	32,0	91 639 \$
% de variation	+ 19,2	+ 3,7	+15,0	+ 8,0
Brockville (Chambre immobilière de Rideau-St. Lawrence)				
1 ^{ER} TRIM. 2001	230	554	42,0	104 933 \$
1 ^{ER} TRIM. 2000	198	604	33,0	108 525 \$
% de variation	+ 16,2	- 8,3	+ 26,6	- 3,3
Pembroke (Chambre immobilière de Renfrew)				
1 ^{ER} TRIM. 2001	203	647	31,0	100 358 \$
1 ^{ER} TRIM. 2000	206	661	31,0	100 921 \$
% de variation	- 1,5	- 2,1	+ 0,7	- 0,6

Sources : Chambres immobilières de la région, SCHL

Marché de la revente

Kingston

Dans le marché de la revente de Kingston, les résultats sont variables depuis le début de 2001. Les ventes ont augmenté de 5,1 %, mais les prix S.I.A. ont reculé de 9,1 % par rapport au premier trimestre de 2000. Cette baisse est expliquée en partie dans les paragraphes qui suivent.

La diminution graduelle du nombre d'inscriptions prévue par la SCHL s'est réalisée, puisque le nombre d'inscriptions courantes s'est replié de 3,3 % par rapport au premier trimestre de 2000. Les prix n'ont pas encore augmenté, malgré la hausse du rapport ventes-nouvelles inscriptions, mais ils devraient le faire bientôt si la tendance actuelle se maintient.

L'an dernier, il y a eu 2 838 ventes dans le territoire de la Chambre immobilière de Kingston et de la région, et la SCHL en prévoit 2 980 cette année. Si les ventes ont été assez nombreuses pour atteindre les niveaux prévus cette année, les prix devront grimper pour que les prévisions inflationnistes se concrétisent.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions reste juste sous la limite du « marché vendeur », même si le prix moyen a fléchi de près de 10 %. Ce recul

s'explique par le prix moyen inhabituellement bas enregistré en février. Si on ne tient pas compte des résultats de février, le prix moyen a augmenté de 2 % au premier trimestre. Étant donné cette stabilité, le marché S.I.A. de Kingston continue d'être équilibré et devrait s'améliorer encore davantage.

Belleville

À Belleville-Quinte, le nombre de ventes enregistré a battu des records pour un premier trimestre. Cependant, les ventes et le nombre de nouvelles inscriptions ont tous deux augmenté de 6 % par rapport à l'an dernier, si bien que le rapport ventes-nouvelles inscriptions n'a pas changé. Le premier trimestre a toujours été plutôt lent à Belleville, et les données désaisonnalisées indiquent un redressement modeste des ventes et des prix. On prévoit que le marché sera équilibré et robuste en 2001.

Cornwall-Hawkesbury

Dans la région de Cornwall-Hawkesbury, les ventes ont bondi de 19 % par rapport à l'an dernier, et les inscriptions ont crû d'un modeste 4 %. Ces augmentations se sont traduites par une hausse du rapport ventes-nouvelles inscriptions et un alourdissement du prix moyen de 8 %. Le prix moyen au premier trimestre de 2001 est le plus élevé jamais enregistré, dans tous les trimestres. Si on ne tient pas compte de la faiblesse saisonnière

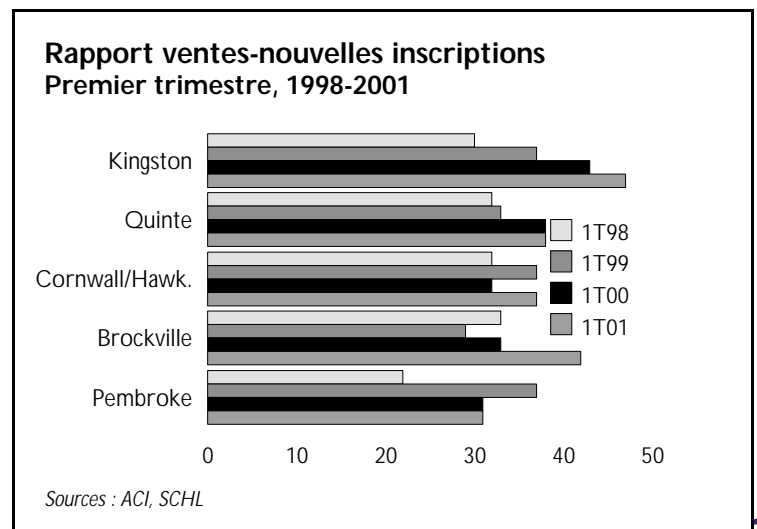
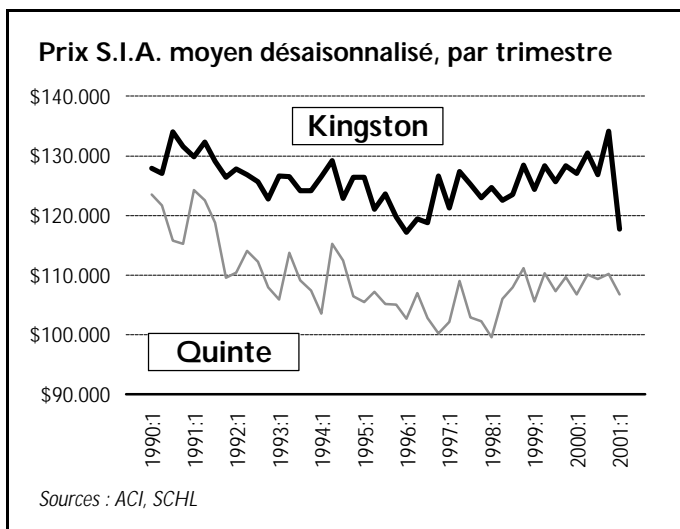
des premiers trimestres, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est resté supérieur à 0,5 depuis 1999. Grâce à la stabilité relative des prix, ce marché devrait rester équilibré.

Brockville

À Brockville, le nombre de ventes continue d'être plus élevé que celui de nouvelles inscriptions, mais les prix sont restés plutôt stables; ils ont même diminué de 3 % par rapport au premier trimestre de 2000. L'augmentation de 16 % des ventes et la hausse de 8 % des inscriptions, par rapport à l'an dernier, ont fait baisser considérablement le rapport ventes-nouvelles inscriptions. Au cours des huit dernières années, le prix moyen a oscillé entre 100 000 et 110 000 \$ et il continue de varier, malgré le renforcement général du marché. Ce dernier restera équilibré toute l'année.

Pembroke

À Pembroke, le marché S.I.A. est demeuré remarquablement stable au premier trimestre de 2001. Les ventes et les inscriptions ont fléchi d'un léger 2 %, ce qui n'a pas beaucoup fait changer le rapport ventes-nouvelles inscriptions. Le prix moyen a fluctué ces dix dernières années, mais, puisque le nombre de ventes est resté constant, on peut prévoir un marché équilibré en 2001.



QUE COMPRENNENT LES AR?

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

AR de Kingston : ville de Kingston, canton de South Frontenac, canton de Loyalist, canton de Frontenac Islands

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

AR de Cornwall : ville de Cornwall, canton de South Glengarry, canton de South Stormont

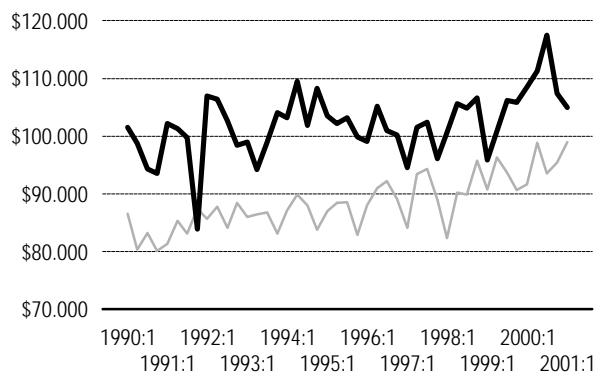
AR de Brockville : ville de Brockville, canton d'Elizabethtown, canton d'Augusta, canton de Front of Yonge, canton de Rear of Yonge and Escott, village d'Athens

AR de Pembroke : ville de Pembroke, canton de Stafford and Pembroke, canton d'Alice and Fraser

AR de Hawkesbury : ville de Hawkesbury

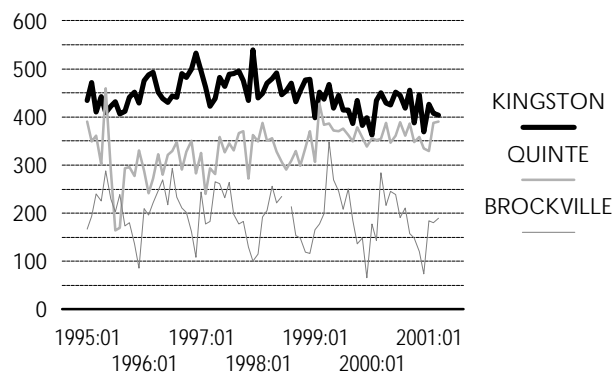
Pour obtenir des données sur les mises en chantier dans d'autres municipalités de l'est de l'Ontario, le cas échéant, vous pouvez passer une commande spéciale en appelant au (613) 748-5120.

Prix S.I.A. moyen, désaisonnalisé



Sources : ACI, SCHL

Nouvelles inscriptions, 1995-2001



Sources : ACI, SCHL

Définitions

Reportez-vous aux définitions suivantes pour interpréter les tableaux du présent rapport.

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

LOGEMENTS EN CONSTRUCTION désigne les logements qui ont été mis en chantier mais qui n'ont pas été achevés. Ce

nombre englobe les mises en chantier du mois en cours, mais exclut les achevements.

ACHEVEMENTS

Pour les logements individuels et jumelés : signifie que 90 % ou plus de la structure est terminée. Une structure peut être considérée comme terminée et prête à être occupée lorsqu'il n'y a que des insuffisances saisonnières ou des infractions mineures au code de construction à corriger. *Pour les maisons en rangée et les appartements* : signifie que 90 % ou plus des logements dans une structure sont terminés et prêts à être occupés.

ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS désigne tous les logements neufs achevés qui n'ont pas encore été occupés, vendus ou loués.

OFFRE TOTALE désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations

de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

LOGEMENTS ÉCOULÉS désigne les logements récemment achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

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

LNH 2169

© 2000 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

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

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



R

ÉSUMÉ DES

*Vallée de la voie maritime
et de l'Outaouais*

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf *Kingston*

Au cours des 12 à 18 prochains mois, la demande de logements neufs dans l'agglomération de Kingston demeurera soutenue en raison de la robustesse de l'économie locale et de l'accroissement du nombre d'acheteurs de logements à un cran supérieur.

L'emploi restera stable, progressant de 2 à 4 % au cours de la prochaine année après avoir augmenté de 5 % l'an dernier.

La détente des taux d'intérêt, le resserrement du marché de la revente et le recul du taux d'inoccupation créent des conditions favorables à la construction résidentielle.

On prévoit que les mises en chantier de propriétés résidentielles progresseront quelque peu en 2001 : leur nombre devrait atteindre 675 d'ici la fin de l'année, soit une légère hausse en regard de 2000.

Les maisons individuelles continueront à occuper la plus grande part du marché du neuf puisque 575 des logements qui seront commencés dans l'agglomération de recensement (AR) de Kingston seront des maisons individuelles. La popularité de ce type de logements fera en sorte que le prix moyen grimpera de 7 % par rapport à 2000 et s'établira à 164 500 \$. En 2002, les hausses se stabiliseront à un niveau légèrement inférieur à 2 %.

Comme on pouvait s'y attendre, les mises en chantier seront essentiellement concentrées dans les limites de la ville Kingston. Par ailleurs, le canton de Frontenac Sud connaîtra une croissance continue.

Puisque le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée de Kingston stagne à 1,8 %, la demande de logements collectifs neufs devrait demeurer forte. On prévoit donc que 100 logements collectifs seront mis sur le marché en 2001.

PRINTEMPS 2001

SOMMAIRE

- 1 **Marché du neuf**
- 2 **Marché de la revente**
- 3 **Perspectives d'évolution des taux hypothécaires**
- 4 **Résumé des prévisions**

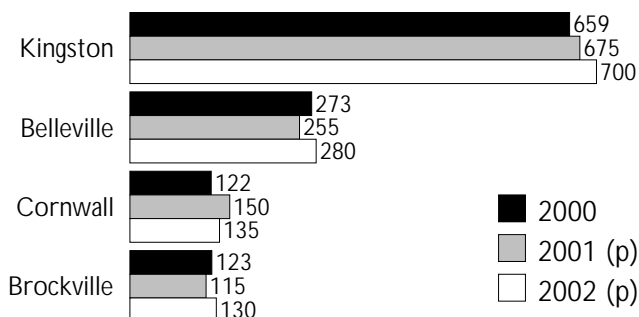
Belleville

Belleville a accusé une diminution de 10,5 % des mises en chantier de propriétés résidentielles en 2000 et elle devrait subir une autre baisse en 2001, mais de moindre envergure (6,6 %).

D'ici la fin de l'année, 255 logements auront été construits, soit un léger recul en regard des 273 dénombrés en 2000.

Suite à la page suivante

Prévisions - Mises en chantier
Vallées de la voie maritime et de l'Outaouais



Source : SCHL



À l'instar des autres collectivités en bordure de la voie maritime, les maisons individuelles sauront attirer les acheteurs de logements neufs puisqu'elles rendront compte de l'ensemble des mises en chantier, à l'exception de 35 d'entre elles.

Compte tenu du taux d'occupation des appartements d'initiative privée, qui s'établit à 4,9 %, on considère que l'offre est quelque peu excédentaire sur le marché locatif de Belleville et on prévoit donc que la construction de logements collectifs demeurera aux niveaux enregistrés au cours des trois dernières années.

Cornwall

La construction résidentielle dans la région de Cornwall devrait à nouveau s'intensifier en 2001. Le nombre de propriétés résidentielles mises en chantier devrait se fixer à 150 à la fin de l'année, soit une hausse de 22 % par rapport à 2000. Comme l'an dernier, Glengarry Sud sera le témoin de l'activité la plus intense. Il sera suivi de près par la ville de Cornwall.

La construction de collectifs se maintiendra au niveau observé en 2000, le nombre de logements qui seront construits devant s'établir à 35 tant cette année que la prochaine.

Brockville

Après avoir fortement progressé en 1999, la construction résidentielle a légèrement ralenti en 2000 à Brockville, et on prévoit que cette tendance se maintiendra en 2001. D'ici la fin de l'année, un total de 115 logements neufs auront été commencés, ce qui représente une diminution de 6,5 % par rapport à 2000.

D'ici 2002, on devrait assister à une reprise de l'activité à Brockville. Le nombre total de mises en chantier devrait légèrement progresser pour s'établir à 130.

Le marché de l'emploi dans la région de Brockville est stable. Le déclin de l'activité dans le secteur de la construction est donc en partie attribuable à l'accroissement de l'offre sur le marché de la revente et à la concurrence accrue des logements transformés en copropriétés.

Perspectives d'évolution des taux hypothécaires

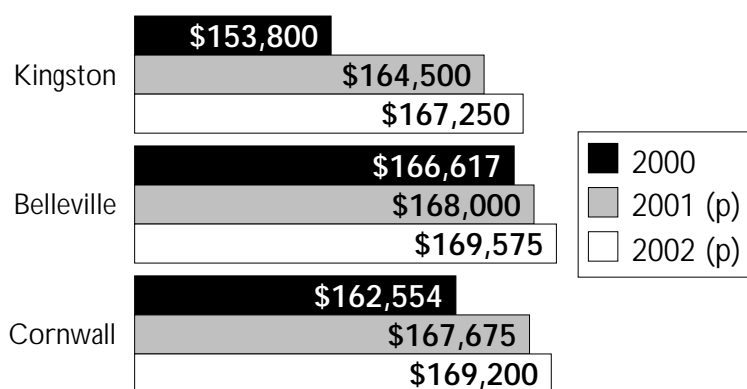
La diminution de la confiance des consommateurs, l'instabilité du marché des actions, l'augmentation des risques financiers, la faiblesse soutenue du secteur de la fabrication et des taux d'inflation modérés laissent entrevoir une baisse des taux d'intérêt aux États-Unis cette année. Les liens étroits qui existent entre les économies canadienne et américaine vont contribuer à faire reculer les taux d'intérêt et les taux hypothécaires au Canada en 2001. Cependant, la conjoncture économique canadienne étant meilleure, cette diminution sera moins rapide et moins importante qu'aux États-Unis.

En ce qui a trait aux taux hypothécaires, les perspectives sont encourageantes. En effet, les taux devraient varier de 6,25 à 7,25 % pour les prêts de un an, de 6,50 à 7,75 %, pour les prêts de trois ans, et de 6,75 à 7,75 %, pour les prêts de cinq ans. Des rabais de taux de 0,5 à 1,5 point de pourcentage resteront un important moyen de soutenir la concurrence au cours de la période visée par les prévisions.

Les prévisions comportent des risques. Les taux hypothécaires pourraient baisser encore plus si le ralentissement du secteur de la fabrication s'accroissait, si l'affaiblissement du marché du travail et des dépenses de consommation s'intensifiait, si les réductions d'impôt proposées s'avéraient insuffisantes pour renforcer la demande intérieure ou si de nouvelles sources de difficultés financières apparaissaient aux États-Unis et au Canada. Par contre, le fléchissement des taux d'intérêt et des taux hypothécaires pourrait être inférieur à nos hypothèses de base, si le dollar canadien subissait de fortes pressions à la baisse, si les prix à la consommation montaient rapidement ou si l'économie reprenait trop de vigueur vers la fin

Prévisions - Prix moyen logement neuf

Vallées de la voie maritime et de l'Outaouais, 2001-2002



Source : SCHL

Marché de la revente

Kingston

Au total, 2 980 logements changeront de mains dans la région de Kingston en 2001. Le nombre de ventes devrait donc être supérieur de 5 % à celui de l'an dernier et enregistrer une sixième augmentation annuelle de suite. Les conditions économiques que connaît actuellement la région devant se maintenir dans un avenir rapproché, cette tendance globale à la hausse se poursuivra au cours des 12 à 18 prochains mois, et le nombre total de ventes devrait franchir le cap des 3 000 d'ici la fin de 2002.

En 2000, le secteur central de Kingston est celui qui a affiché le plus grand nombre de ventes dans l'agglomération, 285 logements ayant changé de mains; il était suivi de près par le secteur nord de la ville (274). Cette répartition des ventes se maintiendra en 2001, la majorité devant être conclue dans les secteurs où la densité de population est la plus grande.

La présence accrue sur le marché d'acheteurs de logements à un cran supérieur garantira une saine croissance des prix. Le prix moyen devrait donc s'établir à 133 390 \$ cette année puis progresser en 2002 pour atteindre 137 525 \$.

Belleville

Les reventes devraient augmenter de 4,1 % en 2001 et de 3,1 % en 2002. Comme à Kingston, cette progression est essentiellement attribuable à l'accroissement du nombre d'acheteurs de logements à un cran supérieur.

Malgré l'étoffement du volume global des ventes, le rapport

ventes-inscriptions devrait se maintenir à quelque 0,45 durant le reste de l'année 2000 et en 2001, ce qui réduira au minimum les pressions à la hausse sur les prix; la majoration des prix devrait donc évoluer sensiblement au même rythme que le taux d'inflation. Le prix de vente moyen devrait ainsi approcher 110 000 \$ d'ici la fin de 2001 et ne progresser que très légèrement en 2002.

Cornwall - Hawkesbury

Contrairement aux autres marchés de la vallée de la voie maritime, le marché de la revente de Cornwall-Hawkesbury accusera un léger recul du volume des ventes en 2001, 1 165 logements devant changer de mains d'ici la fin de l'année.

Compte tenu de ce recul global des ventes, la progression du prix moyen sera minime en 2001 : les logements se vendront en moyenne 96 780 \$ en 2001, comparativement à 95 235 \$ en 2000.

Brockville

On s'attend à ce que 1 150 logements soient vendus d'ici la fin de 2001. Le marché de la revente de Brockville devrait donc connaître une autre année de croissance vigoureuse. Comme à Kingston, la robustesse du marché sera stimulée par la forte présence d'acheteurs de logements à un cran supérieur, ce qui exercera à son tour une pression à la hausse sur le prix de vente moyen. D'ici la fin de 2001, les logements se vendront en moyenne 114 200 \$ à Brockville, soit une augmentation de 2,2 % en regard de 2000.

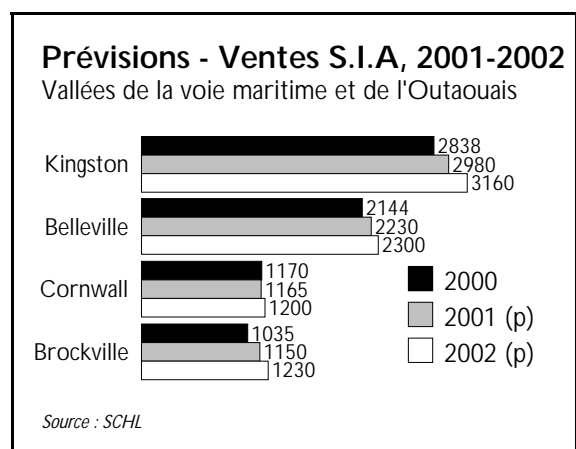
En ce qui a trait à l'offre, le rapport ventes-inscriptions devrait

se situer entre 0,40 et 0,45, ce qui donnera aux éventuels acheteurs un bon choix de logements.

Pembroke

La « capitale » du comté de Renfrew devrait afficher une croissance modérée en 2001 et 1 125 ventes d'ici la fin de l'année, soit une hausse par rapport aux 1 107 ventes conclues en 2000. Puisque le nombre de ventes a augmenté au même rythme que les nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est maintenu au même niveau que l'an dernier (0,50) et devrait y rester tout au long de l'année en cours et de l'année prochaine.

En raison de la stabilité du marché, le prix de vente moyen n'augmentera que très peu en 2001 et devrait s'établir en fin d'année à environ 96 050 \$, soit une augmentation de 0,2 % par rapport à 2000. Cette tendance devrait se maintenir en 2002, le prix devant progresser de 0,5 % pour se fixer à 96 500 \$.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Vallées de la voie maritime et de l'Outaouais

MARCHÉ DU NEUF		2000	2001(p)	Var. en %	2002 (p)	Var. en %
Mises en chantier	Kingston	659	675	2,4	700	3,7
	Belleville	273	255	-6,6	280	9,8
	Cornwall	122	150	23,0	135	-10,0
	Brockville	123	115	-6,5	130	13,0
Mises en chantier de maisons individuelles	Kingston	500	575	15,0	625	8,7
	Belleville	234	220	-6,0	245	11,4
	Cornwall	120	125	4,2	105	-16
	Brockville	109	95	-12,8	105	10,5
Prix moyen d'une maison individuelle	Kingston	153 800	164 500	7,0	167 250	1,7
	Belleville	166 617	168 000	0,8	169 575	0,9
	Cornwall	162 554	167 675	3,2	169 200	0,9
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Ventes S.I.A. (Propriétés résidentielles)	Kingston	2 838	2 980	5,0	3 160	6,0
	Belleville	2 144	2 230	4,0	2 300	3,1
	Cornwall et district	1 170	1 165	-0,4	1 200	3,0
	Brockville	1 035	1 150	11,1	1 230	7,0
Prix S.I.A. moyen	Kingston	129 639	133 390	2,9	137 525	3,1
	Belleville	109 279	110 125	0,8	110 680	0,5
	Cornwall et district	95 235	96 780	1,6	98 475	1,8
	Brockville	111 758	114 200	2,2	115 965	1,5
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (Octobre)	Kingston	1,8	1,5		1,6	
	Belleville	4,9	4,6		4,4	
	Cornwall	7,9	7,5		7,5	
	Brockville	5,6	5,1		4,8	
PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES						
Taux hypothécaires	1 an	7.8	6.7		6.7	
	3 ans	8.2	7		7	
	5 ans	8.3	7.3		7.3	

Toutes les données sur les reventes portent sur les ventes S.I.A. et sont fournies par les chambres immobilières locales.

©2001, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de 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 dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de

logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans 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.