



ACTUALITÉS

St. Catharines/Niagara

HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

VOLUME 5, NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE 2002

SOMMAIRE

Augmentation des mises en chantier de logements individuels au premier trimestre 2002

Le marché de la revente est solide au premier trimestre 2002

TABLEAUX STATISTIQUES

Mises en chantier selon la zone et la catégorie de logements 3

Sommaire de la construction résidentielle selon la catégorie de logements 5

Sommaire de l'activité sur le marché des propriétaires-occupants, selon la zone 6-7

Maisons individuelles écoulées selon la zone et la fourchette de prix 8

Augmentation des mises en chantier de maisons individuelles au premier trimestre 2002

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara, les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté au premier trimestre 2002. En effet, on en a dénombré 158, soit une hausse de 7 % par rapport au premier trimestre 2001. Le nombre total de mises en chantier (199) aussi a progressé en glissement annuel. Cette vitalité de la construction résidentielle est largement attribuable à la forte activité enregistrée du côté des acheteurs à un cran supérieur et à la pénurie de logements existants offerts sur le marché. Quant aux mises en chantier de logements collectifs, elles ont

jumelées s'est accélérée au premier trimestre, mais pas suffisamment pour compenser le recul de la construction de logements en rangée en propriété absolue. Par ailleurs, on a relevé quatre mises en chantier d'appartements locatifs, contre aucune au premier trimestre 2001.

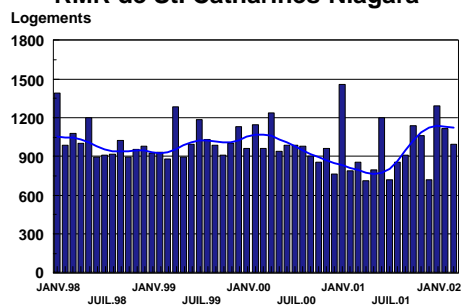
L'offre de maisons individuelles neuves a crû au premier trimestre 2002 par rapport à celui de 2001. Fin mars 2002, il y avait 521 logements approuvés mais non commencés, en construction, ou achevés et inoccupés, comparativement à 482 un an plus tôt. Les maisons individuelles en construction, au nombre de 301, représentaient 58 % de l'offre. Le stock de logements invendus (99) équivalait à 19 % de l'offre, contre 24 % l'an dernier. Actuellement, la durée de l'offre est d'environ huit mois, si l'on se fie à la moyenne des ventes du premier trimestre. Comme il faut généralement entre trois et cinq mois pour construire une maison individuelle, le niveau des stocks indique que l'offre était excédentaire sur le marché en mars 2002. Cependant, cette augmentation de l'offre tient davantage à l'accroissement des permis de construire qu'aux niveaux de construction, si bien qu'il ne faut pas s'en inquiéter.

Même si le nombre d'achèvements a crû de 10 %, pour atteindre 206 au premier

trimestre 2002, les ventes de logements individuels n'ont progressé que de 3 % sur la même période. Cependant, la proportion de logements vendus au moment de leur achèvement (75 %) a peu changé par rapport au premier trimestre 2001 (76 %). Le stock d'invendus n'a augmenté que de neuf logements depuis décembre 2001.

Mises en chantier de logements individuels (en DDA)

RMR de St. Catharines-Niagara



régressé de 16 % dans la RMR par rapport à un an plus tôt, pour se fixer à 41. En revanche, la construction de maisons

Analyse de marché, Centre d'affaires de l'Ontario de la SCHL

Tél. : (905) 570-7369

Courriel : jkoppang@cmhc-schl.gc.ca



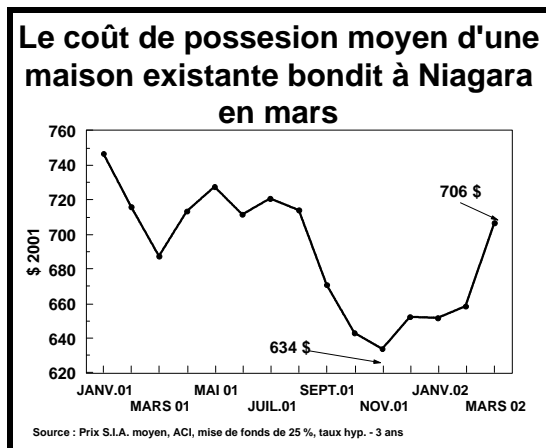
AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Le prix moyen d'une maison individuelle neuve s'est élevé de 0,5 % par rapport au premier trimestre 2001, pour atteindre 229 198 \$. Le recul des ventes observé à Niagara-on-the-Lake (NOTL) et à Lincoln a été compensé par une augmentation des ventes à St. Catharines et Fort Erie.

Toutefois, le ralentissement des ventes à NOTL et Lincoln n'a touché que les maisons individuelles les moins chères, si bien que le prix moyen des logements individuels neufs a bondi à Lincoln et NOTL, pour atteindre 241 511 \$ et 409 592 \$ respectivement. Dans toutes les autres municipalités de Niagara, le prix moyen des logements individuels neufs a diminué.

Le marché de la revente est solide au premier trimestre 2002

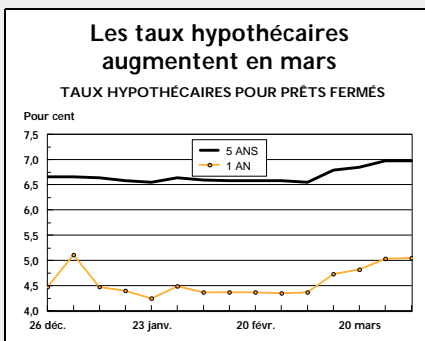


TAUX HYPOTHÉCAIRES

Le redressement économique fait remonter les taux au premier trimestre 2002

L'annonce d'un revirement économique a fait augmenter les taux hypothécaires au début de mars. En mars, le taux pour un prêt fermé de 5 ans est passé de 6,56 % au début du mois à 6,97 % à la fin du mois. Le taux pour un prêt fermé de 1 an est passé de 4,37 à 5,04 % sur cette même période.

Toutefois, pour faire face à la vive concurrence qui règne sur le marché hypothécaire, les prêteurs ont continué de pratiquer des rabais en espèces et des remises, ce qui a eu pour effet de diminuer l'incidence des changements de taux, tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente, au premier trimestre 2002.



La hausse des taux hypothécaires attendue en 2002 incite les acheteurs à passer à l'acte

Dans les trois territoires de la chambre immobilière de Niagara, il s'est vendu au total 1 357 logements existants au premier trimestre 2002, ce qui représente un bond de 15 % par rapport à un an plus tôt. Les coûts de possession, qui n'avaient pas été aussi bas depuis 1995, ont stimulé les ventes en janvier et février 2002. Or, la hausse des taux hypothécaires en mars, conjuguée à celle des prix moyens, a fait croître les coûts de possession, qui ont atteint jusqu'à 706 \$. Toutefois, cette hausse n'a pas empêché les ventes d'augmenter en mars, celles-ci ayant grimpé de 11 % par rapport à mars 2001.

La vigueur du marché de la revente en mars peut être liée au fait que l'économie a été plus solide qu'on ne l'avait prévu à la fin de 2001. La confiance des

consommateurs de la région n'a pas fléchi suffisamment pour faire baisser la demande de logements. Or, la confiance des consommateurs n'explique qu'en partie l'amélioration des ventes. La progression des taux en mars a fait craindre d'autres augmentations en 2002. Redoutant une hausse, de nombreux ménages ont utilisé le produit d'approbation préalable de l'assurance hypothécaire en janvier et février 2002. Les consommateurs ont décidé d'acheter en mars pour éviter l'augmentation des coûts de possession.

Tandis que les ventes se sont multipliées, le nombre de nouvelles inscriptions a diminué de 1 %, si bien que le rapport ventes-nouvelles inscriptions a crû, passant de 50 à 58 %. Le resserrement de l'offre a exercé des pressions sur le prix moyen à Niagara. En effet, ce dernier s'est élevé de 7 % au premier trimestre 2002 par rapport à celui de 2001, passant 130 624 à 139 317 \$.

Ventes S.I.A. Secteurs de la RMR de St. Catharines-Niagara De janvier à mars 2002						
	Log. vendus	% de var.*	Prix moyen %	% de var.*	Nouv. inscr.	Rapp. ventes- nouv. inscr.
Niagara Falls - Fort Erie	321	+3,9 %	127 882 \$	+4.3%	649	49.5%
St. Catharines et district	800	+32,9 %	148 418 \$	+7.2%	1,255	63.7%
Welland et district	236	-12,3 %	124 019 \$	+1.4%	449	52.6%
Niagara (combinaison)	1 357	+15,0 %	139 317 \$	+6.7%	2,353	57.7%

Source : Association canadienne de l'immeuble
 M Le Service inter-agences (S.I.A.) est une marque enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)
 * Variation par rapport à la même période en 2001

Tableau 1
Mises en chantier selon la zone et la catégorie de logements
Agglomération de St. Catharines/Niagara

Zone	LOG. DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOG. LOCATIFS		TOTAL
				En copropriété				
	Indiv.	Jum.	En rangée	App.	En rangée	App.	En rangée	
Zone 1 : St. Catharines								
Premier trimestre 2001	48	6	0	0	9	4	0	67
Premier trimestre 2000	35	4	0	0	4	0	0	43
Zone 2 : Niagara Falls								
Premier trimestre 2001	26	0	0	0	0	0	0	26
Premier trimestre 2000	28	2	16	0	5	0	0	51
Zone 3 : Welland								
Premier trimestre 2002	20	2	4	0	0	0	0	26
Premier trimestre 2001	17	0	0	0	0	0	0	17
Zone 4 : Lincoln								
Premier trimestre 2002	18	0	4	0	0	0	0	22
Premier trimestre 2001	11	0	4	0	0	0	0	15
Zone 5 : Fort Erie								
Premier trimestre 2002	18	0	0	0	0	0	0	18
Premier trimestre 2001	19	0	0	0	0	0	0	19
Zone 6 : Niagara on the Lake								
Premier trimestre 2002	12	8	0	0	0	0	0	20
Premier trimestre 2001	12	0	4	0	0	0	0	16
Zone 7 : Pelham								
Premier trimestre 2002	10	0	0	0	0	0	0	10
Premier trimestre 2001	9	2	0	0	0	0	0	11
Zone 8 : Port Colborne								
Premier trimestre 2002	1	0	4	0	0	0	0	5
Premier trimestre 2001	2	0	8	0	0	0	0	10
Zone 9 : Thorold								
Premier trimestre 2002	5	0	0	0	0	0	0	5
Premier trimestre 2001	4	0	0	0	0	0	0	4
Zone 10 : Wainfleet								
Premier trimestre 2002	0	0	0	0	0	0	0	0
Premier trimestre 2001	10	0	0	0	0	0	0	10
TOTAL ST.CATHARINES-NIAGARA								
Premier trimestre 2002	158	16	12	0	9	4	0	199
Premier trimestre 2001	147	8	32	0	9	0	0	196
Grimsby								
Premier trimestre 2002	7	0	0	0	0	0	0	7
Premier trimestre 2001	19	0	6	0	0	0	0	25

Source : SCHL

Construction de maisons individuelles
Secteurs de la RMR de St. Catharines-Niagara
De janvier à mars 2002

Municipalité	Prix moyen	% de var.*	Stock d'inventus	Offre totale	Ventes	Log. achevés	% de log. vendus à l'achèvement	Durée de l'offre (en mois)
St. Catharines	254 218 \$	-2,7 %	20	95	41	43	76,7 %	7
Niagara Falls	204 836 \$	-4,4 %	21	106	47	42	73,8 %	6,8
Welland	180 511 \$	-10,6 %	6	60	19	20	85 %	9,5
Lincoln	241 511 \$	2,3 %	8	69	18	15	73,3 %	11,5
Fort Erie	169 607 \$	-7,9 %	11	45	30	35	74,3 %	4,5
NOTL	409 592 \$	69,9 %	22	69	13	19	52,6 %	15,9
Pelham	317 054 \$	-4,3 %	8	37	13	16	81,3 %	8,5
Port Colborne	164 967 \$	-7,8 %	0	7	3	2	100 %	7
Thorold	171 075 \$	-8,4 %	3	22	4	6	50 %	16,5
Wainfleet	172 738 \$	-22 %	0	11	8	8	100 %	4,1
RMR de St. Catharines-Niagara	229 198 \$	0,5 %	99	521	196	206	75,2 %	8
Grimsby	358 746 \$	62 %	11	30	13	16	92,3 %	6,9

* variation par rapport à 2001

DÉFINITIONS

Veillez vous reporter aux définitions suivantes pour l'interprétation des tableaux présentés dans ce rapport.

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 la construction ne sont considérés écoulés qu'au moment de l'achèvement.

AUTORISATION DE CONSTRUIRE Permis délivré en vue de la construction d'un logement, ou toute approbation donnée à cette fin en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation* (LNH).

Tableau 2
Sommaire de la construction résidentielle selon la catégorie de logements
Agglomération de St. Catharines/Niagara

Zone	LOG. DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT				LOG. LOCATIFS		TOTAL	
	Indiv.	Jum.	En rangée Prop. abs.	En copropriété App. En rangée		App.		En rangée
Mises en chantier								
Premier trimestre 2002	158	16	12	0	9	4	0	199
Premier trimestre 2001	147	8	32	0	9	0	0	196
Logements en construction								
Premier trimestre 2002	301	40	116	0	56	4	0	517
Premier trimestre 2001	287	28	103	30	94	0	0	542
Logements achevés								
Premier trimestre 2002	206	16	7	0	8	22	0	259
Premier trimestre 2001	187	22	24	0	4	0	0	237
Logements approuvés et non commencés								
Premier trimestre 2002	121	4	7	0	0	0	0	132
Premier trimestre 2001	93	8	12	0	0	0	0	113
Logements inoccupés								
Premier trimestre 2002	99	10	3	3	13	6	0	134
Premier trimestre 2001	102	19	15	0	10	0	0	146
Offre (logements approuvés et non commencés, en construction et inoccupés)								
Premier trimestre 2002	521	54	126	3	69	10	0	783
Premier trimestre 2001	482	55	130	30	104	0	0	801
Logements écoulés								
Premier trimestre 2002	196	22	8	1	8	20	0	255
Premier trimestre 2001	191	24	18	0	4	0	0	237
Premier trimestre 2002	8,0	7,4	47,3	9,0	25,9	0,0	0,0	9,2
Premier trimestre 2001	7,6	6,9	21,7	0,0	78,0	0,0	0,0	10,1

Source : SCHL

Tableau 3
Sommaire de l'activité sur le marché des propriétaires-occupants, selon la zone
Agglomération de St. Catharines/Niagara

Zone	Logements en propriété absolue						En copropriété			
	Individuels		Jumelés		En rangée		Appartements		En rangée	
	Trim. 1 2002	Trim.1 2001	Trim. 1 2002	Trim.1 2001	Trim. 1 2002	Trim.1 2001	Trim. 1 2002	Trim.1 2001	Trim. 1 2002	Trim.1 2001
Mises en chantier										
Zone 1 : St. Catharines	48	35	6	4	0	0	0	0	9	4
Zone 2 : Niagara Falls	26	28	0	2	0	16	0	0	0	5
Zone 3 : Welland	20	17	2	0	4	0	0	0	0	0
Zone 4 : Lincoln	18	11	0	0	4	4	0	0	0	0
Zone 5 : Fort Erie	18	19	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements en construction										
Zone 1 : St. Catharines	64	45	8	8	0	4	0	0	23	28
Zone 2 : Niagara Falls	47	56	2	4	44	25	0	0	0	29
Zone 3 : Welland	38	40	10	6	17	8	0	0	0	0
Zone 4 : Lincoln	38	28	2	0	7	12	0	0	0	0
Zone 5 : Fort Erie	31	32	0	0	0	0	0	0	6	6
Logements achevés										
Zone 1 : St. Catharines	43	27	4	4	0	4	0	0	3	4
Zone 2 : Niagara Falls	42	50	0	0	0	0	0	0	5	0
Zone 3 : Welland	20	12	6	8	0	6	0	0	0	0
Zone 4 : Lincoln	15	26	6	6	3	0	0	0	0	0
Zone 5 : Fort Erie	35	23	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements inoccupés										
Zone 1 : St. Catharines	20	18	1	3	0	1	0	0	4	1
Zone 2 : Niagara Falls	21	31	2	0	0	3	0	0	7	9
Zone 3 : Welland	6	3	2	1	0	5	0	0	0	0
Zone 4 : Lincoln	8	16	1	7	1	0	0	0	0	0
Zone 5 : Fort Erie	11	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Logements écoulés										
Zone 1 : St. Catharines	41	31	5	7	0	3	0	0	3	4
Zone 2 : Niagara Falls	47	44	1	0	0	2	0	0	5	0
Zone 3 : Welland	19	16	7	9	0	1	0	0	0	0
Zone 4 : Lincoln	18	25	8	5	4	2	0	0	0	0
Zone 5 : Fort Erie	30	23	0	0	0	0	0	0	0	0

Source : SCHL

Tableau 3

Sommaire de l'activité sur le marché des propriétaires-occupants, selon la zone Agglomération de St. Catharines/Niagara

Zone	Logements en propriété absolue						En copropriété			
	Individuels		Jumelés		En rangée		Appartements		En rangée	
	Trim. 1 2002	Trim.1 2001	Trim. 1 2002	Trim.1 2001	Trim. 1 2002	Trim.1 2001	Trim. 1 2002	Trim.1 2001	Trim. 1 2002	Trim.1 2001
Mises en chantier										
Zone 6 : NOTL	12	12	8	0	0	4	0	0	0	0
Zone 7 : Pelham	10	9	0	2	0	0	0	0	0	0
Zone 8 : Port Colborne	1	2	0	0	4	8	0	0	0	0
Zone 9 : Thorold	5	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Zone 10 : Wainfleet	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Grimsby	7	19	0	0	0	6	0	0	0	0
Logements en construction										
Zone 6 : NOTL	37	34	14	2	23	30	0	0	11	15
Zone 7 : Pelham	21	26	0	4	0	0	0	30	16	16
Zone 8 : Port Colborne	7	5	0	0	12	8	0	0	0	0
Zone 9 : Thorold	10	11	4	4	13	16	0	0	0	0
Zone 10 : Wainfleet	8	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Grimsby	13	33	0	0	15	34	0	0	7	30
Logements achevés										
Zone 6 : NOTL	19	16	0	0	4	7	0	0	0	0
Zone 7 : Pelham	16	11	0	2	0	0	0	0	0	0
Zone 8 : Port Colborne	2	7	0	0	0	7	0	0	0	0
Zone 9 : Thorold	6	9	0	2	0	0	0	0	0	0
Zone 10 : Wainfleet	8	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Grimsby	16	30	0	6	6	32	0	0	0	15
Logements inoccupés										
Zone 6 : NOTL	22	19	2	5	1	2	0	0	2	0
Zone 7 : Pelham	8	5	0	1	0	0	3	0	0	0
Zone 8 : Port Colborne	0	1	0	0	0	4	0	0	0	0
Zone 9 : Thorold	3	2	2	2	1	0	0	0	0	0
Zone 10 : Wainfleet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grimsby	11	20	0	1	5	8	0	0	1	3
Logements écoulés										
Zone 6 : NOTL	13	17	1	0	4	7	0	0	0	0
Zone 7 : Pelham	13	13	0	2	0	0	1	0	0	0
Zone 8 : Port Colborne	3	7	0	0	0	3	0	0	0	0
Zone 9 : Thorold	4	9	0	1	0	0	0	0	0	0
Zone 10 : Wainfleet	8	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Grimsby	13	23	0	6	6	29	0	0	0	13

Tableau 4
Maisons individuelles écoulées
selon la zone et la fourchette de prix

Zone	Total	Fourchette de prix					
		Moins de 120 000 \$	De 120 à 150 000 \$	De 150 à 200 000 \$	De 200 à 250 000 \$	De 250 à 350 000 \$	Plus de 350 000 \$
Zone 1 : St. Catharines							
Cumul 2002	41	0	1	13	7	14	6
Cumul 2001	31	0	1	13	4	9	4
Zone 2 : Niagara Falls							
Cumul 2002	47	0	0	29	16	1	1
Cumul 2001	44	0	1	28	6	5	4
Zone 3 : Welland							
Cumul 2002	19	0	3	12	3	1	0
Cumul 2001	16	0	1	10	4	1	0
Zone 4 : Lincoln							
Cumul 2002	18	0	0	6	6	6	0
Cumul 2001	25	0	0	11	9	3	2
Zone 5 : Fort Erie							
Cumul 2002	30	1	11	14	2	2	0
Cumul 2001	23	0	12	7	0	3	1
Zone 6 : Niagara on the Lake							
Cumul 2002	13	0	0	0	2	3	8
Cumul 2001	17	0	0	2	9	6	0
Zone 7 : Pelham							
Cumul 2002	13	0	0	1	4	4	4
Cumul 2001	13	0	0	3	3	2	5
Zone 8 : Port Colborne							
Cumul 2002	3	0	1	2	0	0	0
Cumul 2001	7	0	1	5	1	0	0
Zone 9 : Thorold							
Cumul 2002	4	0	1	3	0	0	0
Cumul 2001	9	0	1	6	2	0	0
Zone 10 : Wainfleet							
Cumul 2002	8	0	0	8	0	0	0
Cumul 2001	6	0	0	3	1	2	0
TOTAL ST.CATHARINES-NIAGARA							
Cumul 2002	196	1	17	88	40	31	19
Cumul 2001	191	0	17	88	39	31	16
Grimsby							
Cumul 2002	13	0	0	0	4	6	3
Cumul 2001	23	0	0	9	8	6	0

Source : SCHL

© 2002 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.