

R

ÉSUMÉ DES

London

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRÉVISIONS

AUTOMNE 2004

Marché du neuf

En 2004, les mises en chantier de logements individuels fracasseront un record vieux de 15 ans

En 2003, le nombre de mises en chantier d'habitations dans l'agglomération de London a dépassé le cap des 3 000, un rythme d'activité sans précédent depuis 1989. Par ailleurs, on prévoit que ce chiffre de référence sera aussi surpassé en 2004 et encore en 2005. Toutefois, les forces dynamiques étayant cette solide performance diffèrent. L'an dernier, c'est l'élan de la construction dans le segment des appartements locatifs, surtout des suites luxueuses, qui a contribué à faire grimper les mises en chantier au-dessus de la barre des 3 000. En 2004, ce sont les taux hypothécaires exceptionnellement bas, le niveau croissant de l'emploi et l'augmentation des revenus qui ont concouru à hisser le nombre de mises en chantier de maisons

individuelles au chiffre record prévu de 2 250. À St. Thomas, le deuxième marché en importance de l'agglomération de London, l'activité est aussi en voie de fracasser un record vieux de 30 ans, pour ce qui concerne les mises en chantier de maisons individuelles.

Des silhouettes de grues pour appartements se profilent ici et là à l'horizon.

La construction d'appartements a ralenti en 2004. Toutefois, le premier immeuble en application de l'Entente Canada-Ontario concernant le logement abordable sera construit à London. La tour d'habitation de 90 logements devrait être mise en chantier d'ici la fin de l'année. Les travaux se poursuivent également sur l'ensemble de 80 appartements luxueux en copropriété. Il s'agira du premier immeuble d'appartements pour propriétaires-occupants produit en 15 ans. De plus, des appartements locatifs, en

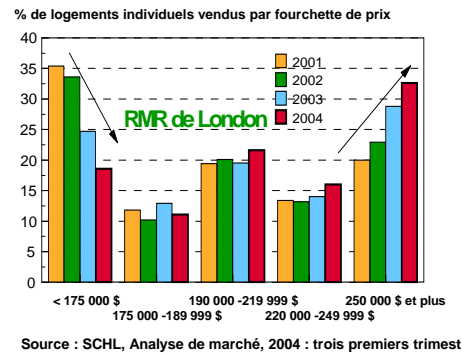
cours de conversion en copropriétés, devraient répondre à la demande croissante de ménages sans enfants et d'ainés.

En 2005, la demande de logements de type propriétaire-occupant demeurera robuste, mais elle fléchira en comparaison du rythme record établi cette année, car les constructeurs s'appliqueront à réduire les stocks afin qu'ils correspondent mieux au

SOMMAIRE

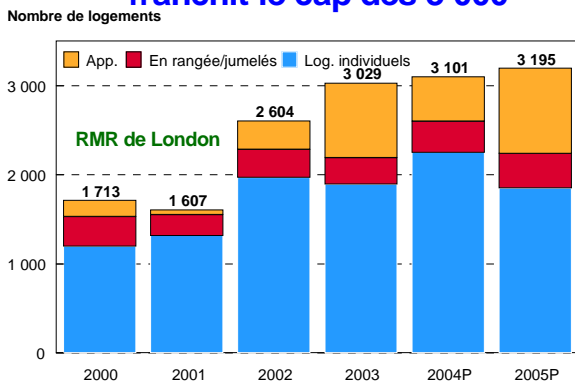
- 1 La construction résidentielle repose sur des assises solides
- 2 Les ventes de logements existants S.I.A.® terminent leur ascension record
- 3 Économie de l'agglomération de London et taux d'intérêt
- 4 Résumé des prévisions pour 2005

Croissance des prix / la demande se déplace vers les habitations chères



niveau réduit de la demande. Depuis quelques années, la demande se déplace vers les habitations plus chères. De 20 % en 2001, la part de marché des logements individuels vendus plus de 250 000 \$ est passée à un tiers en 2004. En outre, la moitié de ces transactions ont été conclues à un prix supérieur à 300 000 \$. Quant aux maisons individuelles de moins de

Le total des mises en chantier franchit le cap des 3 000



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

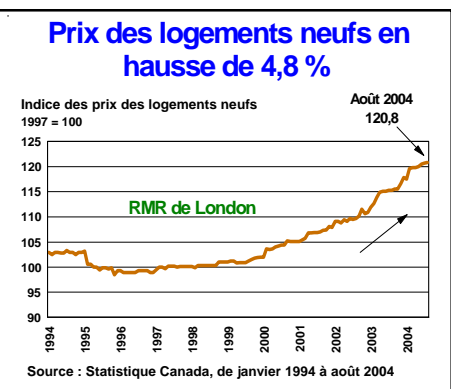


AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

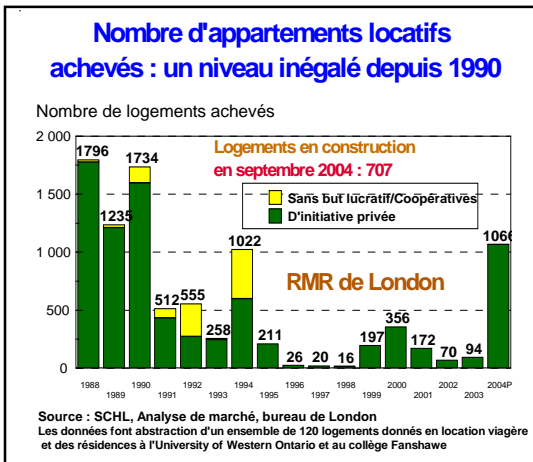
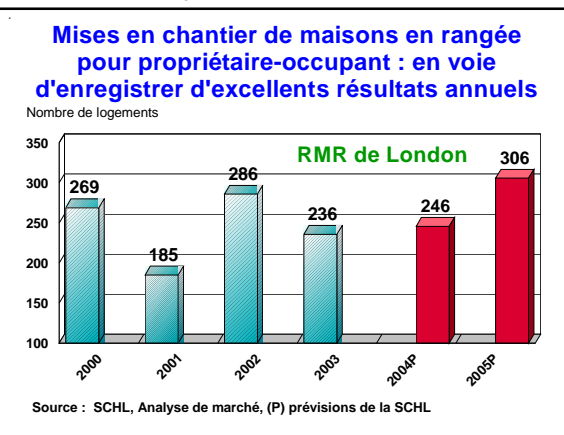
175 000 \$ (sans TPS), leur proportion, qui s'élevait à 35 % il y a à peine trois ans, est tombée à moins de 20 % en 2004. Ce recul tient à l'ascension des prix et à l'expansion de la demande pour les logements spacieux et les améliorations. Deux facteurs ont favorisé le déplacement de la demande vers les grandes habitations : l'accroissement de l'avoir propre provenant de la vente d'un logement existant et les coûts de financement exceptionnellement bas. D'autres facteurs de portée générale ont aussi étayé la robustesse de la demande de logements neufs, soit le niveau sans précédent de l'emploi, le bilan migratoire positif, le solide optimisme des consommateurs et l'aménagement de nouveaux lotissements.

on prévoit qu'environ 250 maisons en rangée de type propriétaires-occupants seront commencées, ce qui correspond à la moyenne des dix dernières années. Ce chiffre dépassera le cap des 300 en 2005 avec l'achèvement des travaux de viabilisation dans les nouveaux lotissements. Depuis deux ans, plus de 80 % des copropriétés écoulées se sont vendues plus de 180 000 \$. Les ventes dans la fourchette allant de 200 000 \$ à 260 000 \$ continueront à dominer sur le marché, tant dans le segment des maisons en rangée que dans celui des ensembles comprenant 100 logements individuels en grappe et plus. En outre, on retrouve maintenant quelques ensembles de maisons en rangée dont le prix varie de 140 000 \$ à 170 000 \$ qui devraient attirer des acheteurs autres que les ménages sans enfants.



Les facteurs démographiques stimulent le marché des logements collectifs

La première tranche de baby-boomers atteindra l'âge de 60 ans en 2006, un phénomène qui déclenchera un brusque gonflement du nombre de ménages à la recherche d'habitations offrant un différent mode de vie, notamment des logements en rangée situés dans des collectivités destinées aux adultes, des maisons individuelles en grappe et des appartements autonomes, des appartements en copropriété et locatifs, ainsi que des habitations en rangée de plain-pied. En 2004,

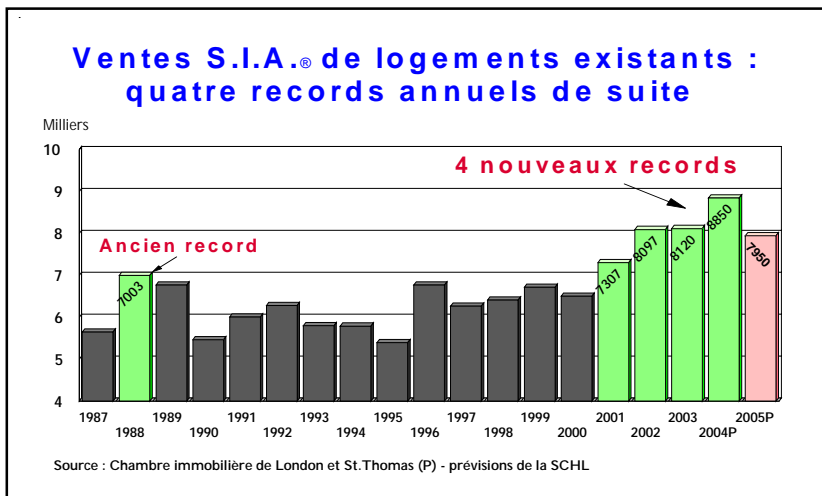


Marché de la revente

Les ventes et les prix resteront fermes en 2005

Grâce aux coûts de financement exceptionnellement bas et à l'expansion soutenue de l'emploi, les ventes de logements existants en 2004 ont franchi un nouveau sommet pour la quatrième année de suite. On prévoit que les ventes S.I.A.[®] grimperont de 9 % pour se chiffrer à 8 850. Pour sa part, le prix moyen progressera de plus de 14 000 \$, soit de 9 %, pour s'établir à 166 900 \$. La valeur du volume record de ventes frôlera ainsi 1,5 milliard de dollars. Pour la troisième année consécutive, le rapport ventes (demande)- nouvelles inscriptions (offre) sera supérieur à 65 %, témoignant d'une conjoncture favorable aux vendeurs.

En 2005, le marché devrait se rapprocher davantage de son seuil d'équilibre, les ventes régressant d'au moins 10 % par rapport au sommet observé cette année. Depuis 6 ans,



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

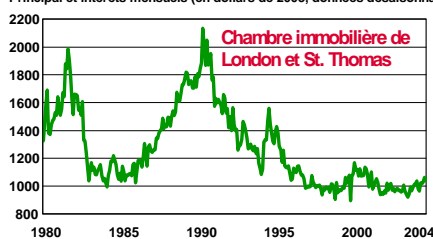
les inscriptions ne cesse de diminuer. Toutefois, depuis le deuxième trimestre de 2003, le nombre de nouvelles inscriptions augmente lentement mais régulièrement. La hausse de 12 % de l'offre en 2004 tient à la bonne conjoncture du marché qui a incité davantage de personnes à mettre leur propriété à vendre.

Marché équilibré en 2005

On prévoit que le marché continuera à s'orienter vers son point d'équilibre en 2005; le rapport ventes-inscriptions de 55 % concordent avec un relèvement de 3 % des prix. L'an prochain, les logements resteront abordables. La croissance des prix se ralentira et les taux hypothécaires monteront de 50 à 100 points de base.

Les faibles coûts de financement stimulent les ventes de logements et les rénovations

Principal et intérêts mensuels (en dollars de 2003, données désaisonnalisées)



Sources : ACI / SCHL - août 2004
Prix moyen S.I.A.®, mise de fonds de 5 %, taux à 5 ans, période d'amortissement de 25 ans

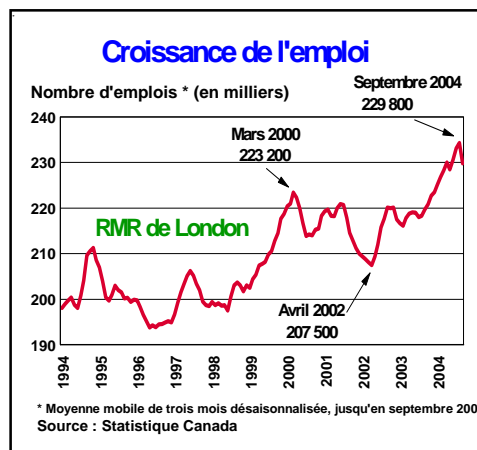
Les taux hypothécaires remonteront lentement en 2005 après avoir touché un creux historique

Les taux hypothécaires demeureront bas en regard des normes historiques. Les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient rester relativement stables, ou augmenter légèrement pendant les derniers mois de l'année, puisqu'ils ont déjà reflété la hausse du rendement des obligations observée au printemps. En 2005, ces taux gagneront graduellement de 50 à 100 points de base pour se situer dans des fourchettes respectives allant de 4,75 à 6,00 %, de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,50 %. Dans l'ensemble, les taux hypothécaires, les rabais et les options de financement demeurent des facteurs très positifs qui favoriseront la demande de logements en 2005 et 2006.

Tendances économiques

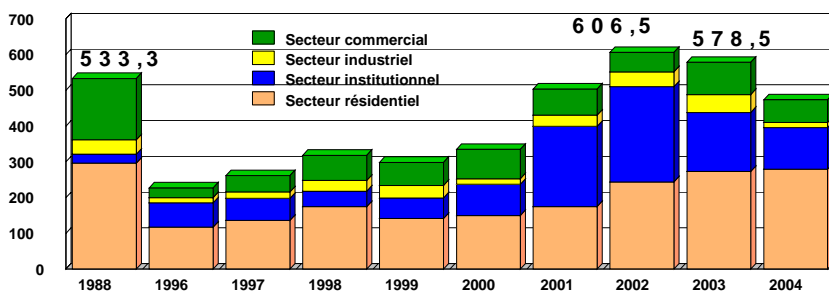
Les investissements créent des emplois

L'économie de London et de la région a bénéficié de retombées directes et indirectes sur l'emploi par suite de la relance des investissements dans les secteurs résidentiel et non résidentiel, depuis 2001. Le nombre de personnes employées est en effet de 6 600 plus élevé que le sommet antérieur atteint au terme du premier trimestre 2000.



Les investissements créent des emplois

Valeur (en millions de dollars) selon les permis de construire

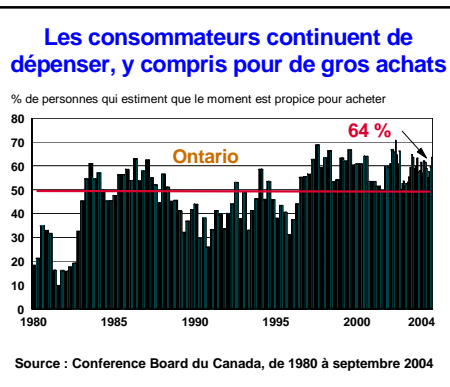


Sources : Ville de London, SCHL, de janvier à septembre 2004

Les dépenses engagées par le secteur institutionnel pour des projets d'infrastructures d'envergure au centre-ville de London (à titre d'exemple, le stade / complexe de divertissement JLC et la bibliothèque centrale), ainsi que pour des établissements d'enseignement et de recherches (par exemple, à l'University of Western Ontario et au Collège Fanshawe) et de soins de santé (entre autres, au London Health Sciences Centre) ont été les principaux éléments des plans d'investissement en 2001 et 2002, et certains travaux sont toujours en cours de réalisation. En 2003, l'investissement a évolué davantage vers le segment commercial / commerce de détail avec l'arrivée des magasins à grande surface dans le secteur nord-

ouest de la ville. L'investissement a aussi repris dans le secteur industriel, surtout dans le segment des usines de pièces d'automobile. On prévoit que celles-ci créeront plus de 1 200 postes dans la région de London-St. Thomas. Certains des fournisseurs de pièces se sont installés à London pour approvisionner l'usine Cami où le nombre d'effectifs a augmenté par suite du lancement réussi de l'utilitaire sport Equinox de Chevrolet ce printemps. Par ailleurs, Sterling Truck à St. Thomas a créé un troisième quart et plus de 400 postes, et prévoient accroître davantage ses effectifs. En raison de l'importance croissante que revêt le secteur de l'automobile dans l'économie de l'agglomération, London devrait être très bien placée pour tirer parti du projet qu'a le gouvernement ontarien de dépenser 500 millions de dollars en vue d'attirer des investissements dans l'industrie automobile. Cela pourrait inclure l'usine de montage de Ford à St. Thomas.

La construction et les postes permanents renforcent la confiance des consommateurs à l'échelle locale, ce qui a eu des retombées positives sur la demande de logements locatifs et celle d'habitations pour propriétaire-occupant.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Les prévisions pour London et la région ont été établies le 25 octobre 2004

MARCHÉ DE LA REVENTE	Variation en pourcentage (%)					
	2002	2003	2004(P)	2005(P)	2004	2005
Chambre immobilière de London et St. Thomas						
Ventes S.I.A. ^{®1}	8 097	8 120	8 850	7 950	9,0 %	-10,2 %
Prix S.I.A. [®] moyen	142 106 \$	152 586 \$	166 900 \$	171 900 \$	9,4 %	3,0 %
Nouvelles inscriptions S.I.A. [®]	12 283	12 181	13 500	14 400	11,6 %	6,7 %
Rapport ventes-inscriptions	66 %	67 %	66 %	55 %		

MARCHÉ DU NEUF

Région métropolitaine de recensement (RMR) de London

Mises en chantier

1. Maisons individuelles	1 969	1 893	2 250	1 850	19 %	-18 %
2. Logements collectifs	635	1 134	851	1 345	-25 %	58 %
3. Tous logements confondus [1+2]	2 604	3 027	3 121	3 195	2 %	3 %
Log. collectifs selon la catégorie						
Jumelés	22	22	24	24	9 %	0 %
Log. en rangée – Locatifs/propr.-occ.	9/286	39/236	80/246	60/306	26 %	0 %
Appartements – Locatifs/propr.-occ.	318/0	837/0	421/80	865/90	-40 %	90 %

Prix moyen des maisons individuelles

Plain-pied/ranch	198 643 \$	213 526 \$	234 626 \$		9,9 %	
Deux étages	225 887 \$	241 709 \$	248 102 \$		2,6 %	
Toutes catégories de maisons individuelles	212 835 \$	231 237 \$	241 171 \$		4,3 %	

* données de 2004 pour les neuf premiers mois de l'année

Indice des prix des logements neufs (1997=100)	109,8	115,0	120,3	124,5	4,6 %	3,5 %
---	-------	-------	-------	-------	-------	-------

MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation des appartements	2,0 %	2,1 %	3,2 %	3,6 %		
Loyer moyen (2 chambres)	705 \$	736 \$	760 \$	777 \$	3,3 %	2,2 %

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Taux hypothécaires (1 an)	5,17	4,84	4,56	5,48		
Taux hypothécaires (5 ans)	7,02	6,39	6,28	6,95		
Personnes occupées (en milliers)	214,5	220,0	229,0	233,4	4,0 %	1,9 %
Croissance de l'emploi (en milliers)	-1,5	5,5	9,0	4,4		
Taux de chômage (%) London/Ontario	7,0 /7,1	7,0 /7,0	6,0 /6,9	5,9/6,7		

p = prévisions de la SCHL. Prévisions fondées sur des données de diverses sources, en octobre 2004.

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

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

Le rapport **Résumé des prévisions** contient les prévisions de la SCHL pour les marchés du neuf et de l'existant. Le rapport sur les perspectives du marché du logement est publié le 4 mai et le 28 octobre.

Ken Sumnall

Ligne directe : (519) 873-2410

Courriel : ksumnall@schl.ca

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

L'abonnement annuel au rapport **Actualités habitation** et au supplément **Résumé des prévisions**, en format papier ou électronique (PDF), coûte 55 \$, TPS en sus. Pour passer une commande, veuillez appeler au 1 800 493-0059 (Analyse de marché de l'Ontario).

© 2004. 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.

