

R

# ÉSUMÉ DES

Nord de l'Ontario

Société canadienne d'hypothèques et de logement

# PRÉVISIONS

AUTOMNE 2004

## Marché du neuf

### La construction de maisons individuelles se rapproche des niveaux observés au milieu des années 1990 à Sudbury et à Thunder Bay

Si l'on en juge par l'activité des trois premiers trimestres, le total des mises en chantier de maisons individuelles en 2004 pourrait rivaliser avec les chiffres relevés au milieu des années 1990, tant dans la RMR de Thunder Bay que dans celle du Grand Sudbury. On prévoit un léger repli l'an prochain. Malgré la majoration prévue des taux hypothécaires, les conditions de financement favorables ont créé une conjoncture propice à l'achat de logements neufs dans les deux principaux centres du Nord de l'Ontario,

et cette tendance persistera (voir le graphique ci-dessous).

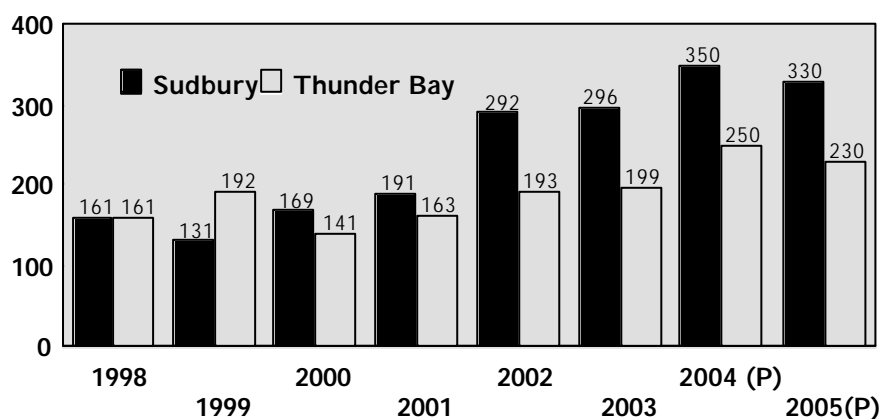
Dans la RMR du Grand Sudbury, la conjoncture du marché de la revente fournit habituellement des indices quant à l'orientation éventuelle du secteur de la construction résidentielle. Le resserrement des marchés de l'existant en 2004, surtout dans la fourchette de prix des habitations d'un cran supérieur, a créé des conditions optimales pour orienter la demande vers le marché du neuf. Si les 350 mises en chantier prévues à Sudbury se réalisent, il s'agira du total le plus élevé observé depuis 1994. En 2005, bien qu'un ensemble de logements collectifs soit en construction au centre-ville de Sudbury, le nombre croissant d'inscriptions sur le marché de l'existant entraînera un léger repli des

- 1 Mises en chantier d'habitations
- 2-3 Marchés de la revente
- 3 Analyse de l'emploi
- 4 Tableau - Résumé des prévisions

mises en chantier. La construction devrait néanmoins demeurer robuste, mais le total des mises en chantier descendra à 330 l'an prochain.

À Thunder Bay, les permis de construire approuvés en septembre indiquent que la saison de la construction se poursuivra tout au long de l'automne. L'activité ne cesse d'augmenter dans ce secteur de l'agglomération depuis 2000, année où les mises en chantier de maisons individuelles ont touché un creux et se sont fixées à 141. Les prévisions de 250 mises en chantier dans ce segment en 2004 représentent le chiffre annuel le plus élevé depuis 1994. Un ensemble de copropriétés sera commencé cet automne à Thunder Bay et un autre est prévu en 2005, mais l'affaiblissement de l'économie se répercutera sur la construction résidentielle l'an prochain. Les mises en chantier descendront à 230.

Léger repli des mises en chantier de maisons individuelles prévu en 2005 à Thunder Bay et dans le Grand Sudbury



Source : SCHL

Warren Philp

Analyste de marché pour le nord de l'Ontario

Ligne directe : (807) 343-2016 \* Sans frais : 1 877 349-3688

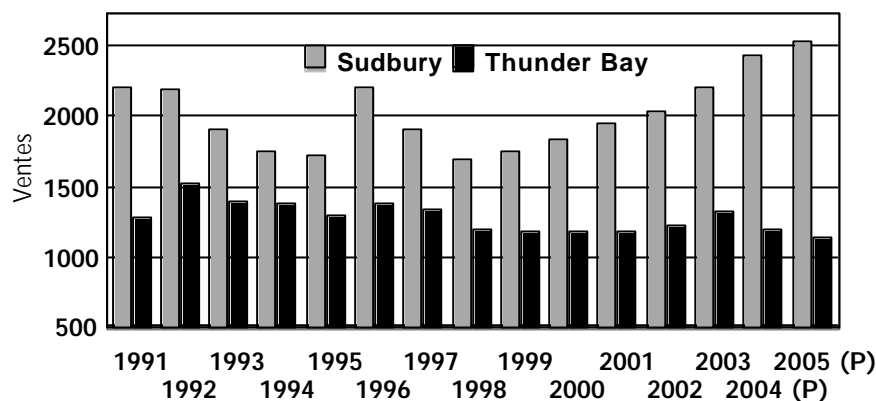
wphilp@schl.ca \* www.schl.ca



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

## Le nombre de ventes continuera de croître à Sudbury tandis qu'il régressera à Thunder Bay en 2005



(P) Prévisions de la SCHL.

Sources : Chambres immobilières de Sudbury et de Thunder Bay.

## Le marché de la revente du Grand Sudbury établit des records, celui de Thunder Bay se ralentit

### Prévisions pour le Grand Sudbury

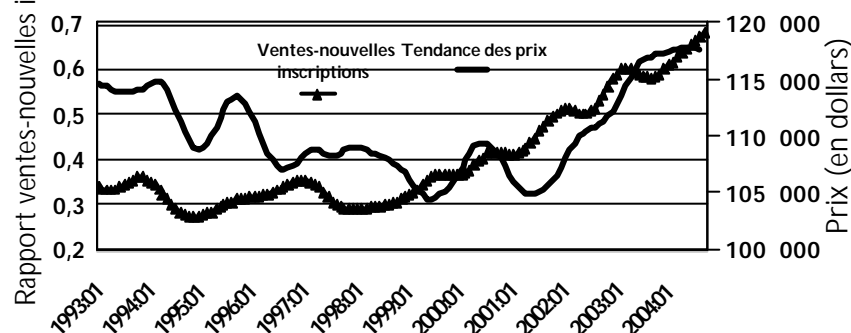
La vitalité relative du marché du Grand Sudbury repose surtout sur les bas taux hypothécaires, l'amélioration de l'emploi et la diminution de l'émigration. Cette vigueur s'est maintenue au troisième trimestre. Les 720 ventes relevées pendant les mois de juillet, août et septembre représentaient en effet un record absolu pour cette période de l'année. Cette année, les ventes de logements existants réaliseront un bond impressionnant de 10 % et se chiffreront à 2 410, soit près du sommet observé en 1989. En 2005, elles n'avanceront que de 4 % pour se situer à un peu plus de 2 500, car l'alourdissement des coûts de financement hypothécaire pèsera sur l'activité et touchera particulièrement les accédants à la propriété.

Les ventes se sont accélérées dans toutes les catégories de prix, mais spécialement dans les fourchettes moyennes et supérieures. Le nombre de logements vendus dans la fourchette allant de 120 000 à 250 000 \$ a grimpé de 22 %, en glissement annuel. Dans la catégorie des habitations de plus de 250 000 \$, la hausse a frôlé les 41 %.

En décembre dernier, les inscriptions ont commencé à dépasser les niveaux observés douze mois auparavant, après avoir subi plusieurs baisses annuelles. Les nouvelles inscriptions ont augmenté, en glissement annuel, dans neuf des dix derniers mois et, selon les prévisions actuelles, elles gagneront 7 % en 2004. Le mouvement haussier des inscriptions peut être indicatif d'un regain de confiance de la part des consommateurs. Les propriétaires-occupants de Sudbury commencent à agir en fonction de l'amélioration du marché et à inscrire leur habitation. L'accélération des inscriptions a touché toutes les catégories de prix et surtout les deux fourchettes supérieures, où l'on compte de 20 à 50 % plus de logements inscrits. On peut s'attendre à une autre hausse de 5 % en 2005.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui montre dans quelle mesure le marché de la revente est serré, a atteint en moyenne presque 60 % en 2003, comparativement à 52 % en 2002. Étant donné la robustesse du marché, ce rapport continuera à dépasser le seuil de 60 %, indiquant un marché vendeur, mais uniquement dans certains secteurs et certaines catégories de prix. Pour la SCHL,

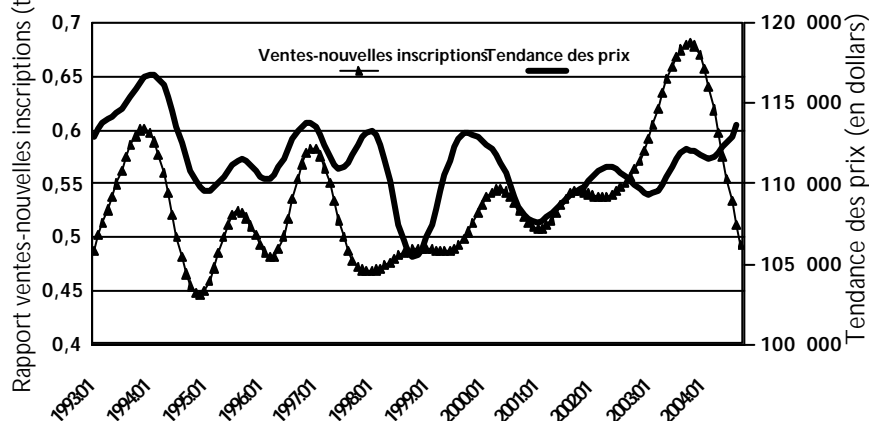
## Les prix devraient continuer à monter à Sudbury



Jusqu'en septembre 2004. Désaisonnalisation effectuée par la SCHL

Source : Chambre immobilière de Sudbury

## Les prix plafonneront avec le repli du rapport ventes-nouvelles inscriptions à Thunder Bay



Jusqu'en septembre 2004

Source : Chambre immobilière de Thunder Bay

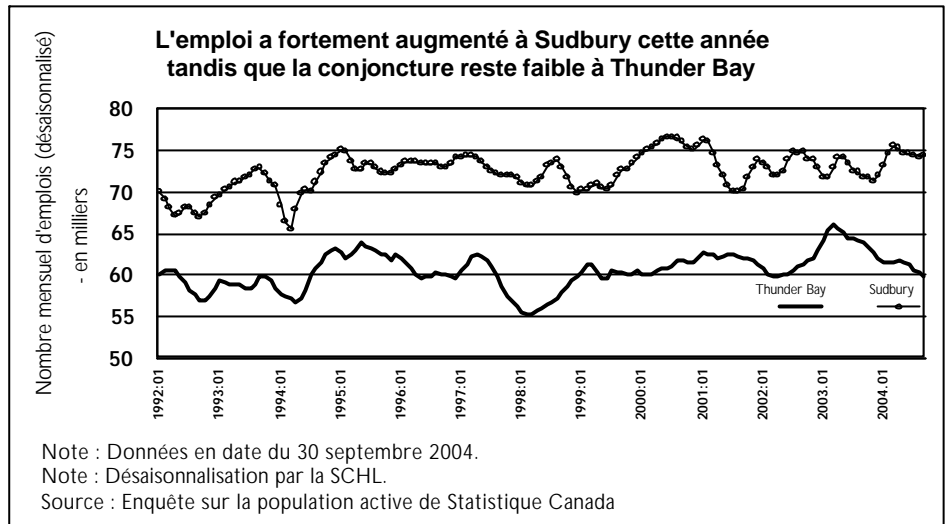
un rapport de 55 % constitue la limite entre un marché vendeur et un marché équilibré et un rapport de 44 %, la limite entre un marché équilibré et un marché favorable aux acheteurs. Même si le rapport ventes-nouvelles inscriptions est élevé, seulement certains secteurs du marché de Sudbury sont jugés favorables aux vendeurs. Dans l'ensemble, le marché reste équilibré. À mesure que les inscriptions permettront de répondre à la demande accrue en 2005, les pressions exercées sur le marché s'atténueront, spécialement dans les catégories de prix applicables aux habitations d'un cran supérieur.

Le prix moyen des logements existants à Sudbury a encore monté régulièrement tout au long de l'année et ce, malgré l'ascension des inscriptions. La demande continue de surpasser l'offre, surtout dans le bas de gamme, où les nouvelles inscriptions ont fléchi, tandis que les ventes se sont accrues depuis l'an dernier dans les fourchettes de prix inférieures à 60 000 \$, ainsi que dans celles allant de 60 000 \$ à 90 000 \$ et de 90 000 \$ à 120 000 \$. On s'attend à ce que les prix avancent de 3,8 % en 2004 et de 2,5 % en 2005.

### Prévisions pour Thunder Bay

À l'encontre des bons résultats obtenus à Sudbury au cours des six derniers mois, le marché de Thunder Bay s'est ralenti, si bien que le nombre de ventes, en glissement annuel, a diminué aux deuxième et troisième trimestres. Après avoir gagné 9 % en 2003, le volume de ventes tombera de 10 % en 2004 à Thunder Bay, et on prévoit un autre repli de 5 % en 2005. Deux principaux facteurs sont en cause : la faiblesse de la création d'emplois et la majoration des taux hypothécaires. Bien que, selon les chiffres les plus récents, le bilan migratoire est positif, l'émigration continue à poser problème, surtout dans le groupe représentant généralement des accédants à la propriété.

Depuis 1996, le nombre de nouvelles inscriptions ne cesse de diminuer à Thunder Bay, bien qu'il se soit stabilisé récemment. Malgré le tassement de la demande, la situation terne des inscriptions a maintenu le marché plutôt serré. En 2004 et 2005, on s'attend à ce que les ventes diminuent plus rapidement que les inscriptions. Comme



en témoigne le graphique à la page précédente, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est donc en baisse, ce qui laisse présager une décélération des prix.

Malgré le recul du rapport ventes-nouvelles inscriptions, les prix moyens ont très bien résisté, avançant de 1,8 %, en données cumulatives annuelles. Toutefois, la hausse s'explique surtout par l'évolution de la répartition des ventes. Une analyse révèle en effet que les ventes de logements de moins de 90 000 \$ ont fortement chuté et représentent 37,6 % du total des transactions, en comparaison de 42 % pendant l'ensemble de 2002. Par ailleurs, les ventes dans la catégorie des habitations de plus de 250 000 \$ ont maintenu leur part de marché à 2,5 %, tandis que les transactions dans la fourchette allant de 200 000 à 250 000 \$ ont grimpé de 27 %, en glissement annuel. En dépit du ralentissement de la conjoncture, le marché de Thunder Bay devrait demeurer équilibré au moins en 2005. Les prix devraient s'élever de 1,0 % en 2005 - un rythme inférieur au taux d'inflation.

### Survivance de l'économie

À Sudbury, les sociétés Inco et Falconbridge ont réglé leurs conflits de travail cette année et bénéficié de la vague croissante de demande de nickel à l'échelle mondiale, particulièrement en provenance de l'Asie. L'emploi s'est accru de 2,6 % à Sudbury pendant les neuf premiers mois de 2004, et devrait terminer l'année avec une avance de 2,8 % sur 2003. La vitalité du marché du travail de Sudbury cette année compense largement la perte de 1 000 postes enregistrée en 2003 par suite du conflit

de travail chez Inco et des retombées connexes sur l'économie. Plusieurs projets en cours d'élaboration à Sudbury devraient donner lieu à une expansion de l'emploi à moyen terme. En 2005, l'emploi ne progressera que légèrement. À Thunder Bay, le marché de l'emploi semble en voie de connaître une année semblable à celle qu'a vécue Sudbury en 2003. Jusqu'à présent en 2004, l'emploi à Thunder Bay accuse un repli de 5,8 %. On prévoit qu'il terminera l'année en baisse de 4,4 %, et qu'il ne se redressera que très peu en 2005. La situation entourant les produits forestiers est particulièrement préoccupante dans le Nord-Ouest. L'appréciation du dollar canadien et l'incertitude quant à la demande aux États-Unis nuisent aux exportations de produits manufacturés, même si les activités de reconstruction par suite des ouragans dans le Sud-Est devraient améliorer un peu la situation dans l'année à venir. Le ralentissement des activités chez Bombardier en 2004 a aussi pesé sur l'économie à l'échelle locale tout comme la récente fermeture du centre d'appels RMH, un important centre d'appels sortants. Dans la ville, la construction, étayée par les bons résultats dans le secteur institutionnel, suit le même rythme qu'en 2003. Les travaux de construction pour la nouvelle École de médecine du Nord-Ontario, qui aura des campus à Thunder Bay et dans le Grand Sudbury et dont l'ouverture est prévue pour l'automne 2005, continuent d'être bénéfiques pour les deux principaux marchés du nord de l'Ontario.

Par suite de l'analyse des données historiques en matière de migration, l'émigration à Sudbury et à Thunder Bay atteindra 500 et 200 personnes respectivement.

**RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS**  
**Nord de l'Ontario**

<b>MARCHÉ DE LA REVENTE</b>	<b>2003</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2004</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2005(P)</b>	<b>Var. en %</b>
<b>Ventes S.I.A.®* à Sudbury</b>	2 191	7,9	2 410	10,0	2 507	4,0
Prix S.I.A.® moyen à Sudbury	117 441 \$	2,8	121 904 \$	3,8	124 954 \$	2,5
Nouvelles inscriptions à Sudbury (total)	3 662	(6,4)	3 918	7,0	4 114	5,0
<b>Ventes S.I.A.®* à Thunder Bay</b>	1 324	9,1	1 192	(10,0)	1 132	(5,0)
Prix S.I.A.® moyen à Thunder Bay	113 190 \$	(1,0)	117 492 \$	3,8	118 667 \$	1,0
Nouvelles inscriptions à Thunder Bay (total)	1 980	(4,9)	1 900	(4,0)	1 862	(2,0)
<b>MARCHÉ DU NEUF</b>	<b>2003</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2004</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2005(P)</b>	<b>Var. en %</b>
<b>Mises en chantier à Sudbury</b>						
Tous logements confondus	306	2,7	360	17,6	380	5,6
Maisons individuelles	296	1,4	350	18,2	330	(5,7)
Logements collectifs (jumelés, log. en rangée, app.)	10	66,7	10	0,0	50	400,0
<b>Mises en chantier à Thunder Bay</b>						
Tous logements confondus	211	7,1	300	42,2	280	(6,7)
Maisons individuelles	199	3,1	250	25,6	230	(8,0)
Logements collectifs (jumelés, log. en rangée, app.)	12	200,0	50	316,7	50	0,0
<b>MARCHÉ LOCATIF</b>	<b>2003</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2004</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2005(P)</b>	<b>Var. en %</b>
<b>Taux d'inoccupation à Sudbury (oct. 2003)</b>	3,6%	s.o.	3,9%	s.o.	4,2%	s.o.
Loyer moyen des appartements de deux chambres	651 \$	4,4	651 \$	0,0	653 \$	0,3
<b>Taux d'inoccupation à Thunder Bay (oct. 2003)</b>	3,3%	s.o.	4,0%	s.o.	4,5%	s.o.
Loyer moyen des appartements de deux chambres	672 \$	0,0	672 \$	0,0	675 \$	0,4
<b>SURVOL DE L'ÉCONOMIE</b>	<b>2003</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2004</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2005(P)</b>	<b>Var. en %</b>
Taux hypothécaires à cinq ans	6,39	s.o.	6,28	s.o.	6,95	s.o.
<b>Migration nette à Sudbury**</b>	-500	s.o.	-500	s.o.	-500	s.o.
<b>Migration nette à Thunder Bay**</b>	-200	s.o.	-200	s.o.	-200	s.o.
<b>Personnes occupées à Sudbury (moy. annuelle)</b>	72 500	(1,4)	74 500	2,8	75 200	0,9
Personnes occupées dans la RE 590 ***	254 200	1,9	254 000	(0,1)	s.o.	s.o.
<b>Personnes occupées à Thunder Bay (moy. annuelle)</b>	64 300	5,7	60 900	(5,3)	61 500	1,0
Personnes occupées dans la RE 595 ****	118 100	4,8	112 000	(5,2)	s.o.	s.o.

\* Sur le territoire de la chambre immobilière de Sudbury / de Thunder Bay .

\*\* Source : Statistique Canada, Division des données régionales

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

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

**Offrez à vos clients un exemplaire du guide pratique de la SCHL intitulé**

***L'achat d'une maison étape par étape***

Cette publication **gratuite** regorge de renseignements utiles, de conseils, d'illustrations, de figures et de feuilles de travail.

**Depuis le moment où votre client décide d'acheter un logement jusqu'au moment où les déménageurs emportent la première boîte, ce guide peut fournir une aide précieuse.**

**Pour commander, veuillez composer le 1 800 668-2642**

Publié deux fois l'an, soit au printemps et à l'automne, le **Résumé des prévisions** présente les prévisions de la SCHL pour les marchés du neuf et de l'existant.

Warren Philp, analyste de marché pour le nord de l'Ontario  
Ligne directe : (807) 343-2016  
Sans frais : 1 877 349-3688  
Courriel : wphilp@schl.ca

Le **Résumé des prévisions** est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés.

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

© 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.

