

A

CTUALITÉS

HABITATION

Nord de l'Ontario

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

La construction de logements individuels a maintenu le même rythme qu'en 2002 à Sudbury et à Thunder Bay, grâce à la vitalité des marchés de la revente

Soutenue par la robustesse des marchés de la revente dans les deux principaux centres du Nord de l'Ontario, la construction résidentielle s'est maintenue au même niveau qu'en 2002. Par suite de la vive activité au troisième trimestre, où le volume des reventes a atteint 625 à Sudbury - le chiffre le plus

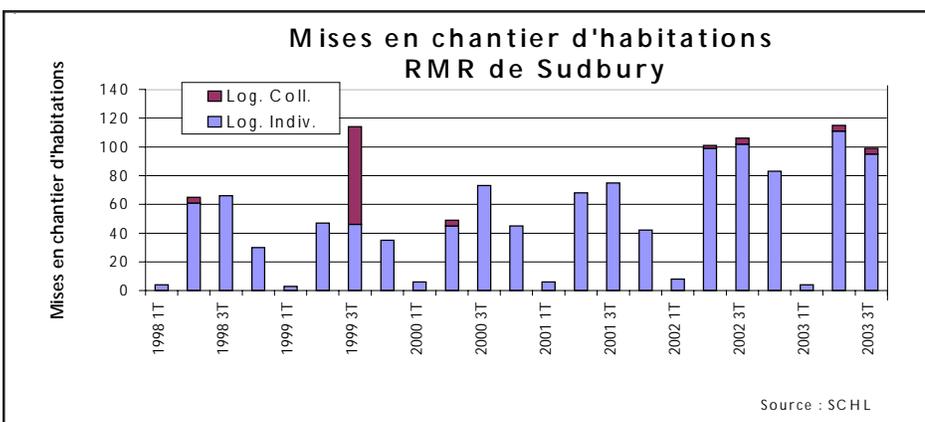
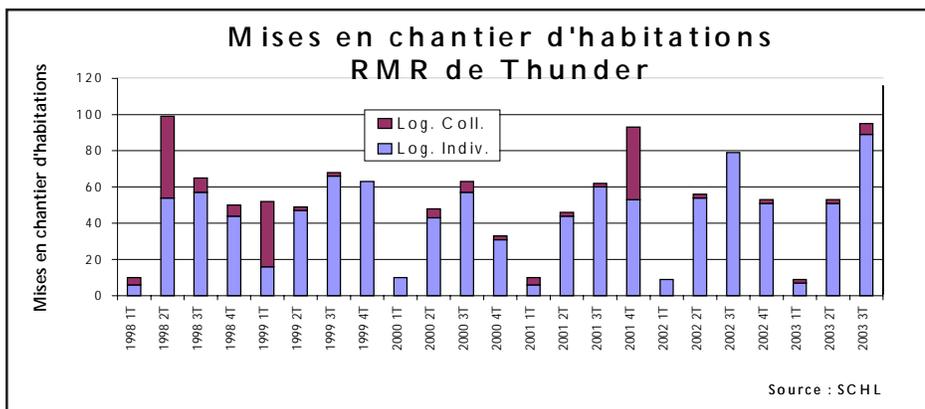
élevé enregistré pour cette période depuis 1992, les mises en chantier de maisons individuelles se sont chiffrées à 95. Ce total, bien qu'inférieur à celui de la même période l'an dernier, est néanmoins supérieur à la moyenne quinquennale des troisièmes trimestres, laquelle se situe à 72. (Voir le graphique ci-dessous.)

À Thunder Bay, 473 logements existants ont été vendus au troisième

VOLUME 2, NUMÉRO 3
TROISIÈME TRIMESTRE DE 2003

SOMMAIRE

Marché du neuf	1-2
Analyse du marché de la revente	2
Analyse de l'emploi	3
Tableaux statistiques	
Marché du neuf	3-5
Marché de la revente	6
L'économie en un coup d'oeil	7



trimestre, dans un contexte où les nouvelles inscriptions s'orientent à la baisse. L'accroissement des reventes s'est traduit par une augmentation des mises en chantier de maisons individuelles, lesquelles sont passées de 79 au troisième trimestre de 2002 à 89 à la même période en 2003 - un chiffre supérieur à la moyenne quinquennale de 64. (Voir le graphique ci-dessous.)

Par ailleurs, le volume d'habitations écoulées a augmenté sur un an dans les deux marchés, en conséquence du grand nombre de mises en chantier enregistrées au dernier trimestre de 2002 dans chaque collectivité. Cette activité a donné lieu à un important volume de ventes au début de 2003, ce qui n'avait pas été le cas en 2002. (Tableaux 1a et 1b)



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

This report is also available in English

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Les **tableaux 2a et 2b** présentent un résumé des statistiques sur les mises en chantier. La plus forte hausse, en glissement annuel, a été relevée à Haileybury au troisième trimestre, où le total des mises en chantier est passé de 12 en 2002 à 28 en 2003. Dans tous les autres centres, soit à North Bay, à Sault Ste. Marie, à Timmins, à Kenora, à Fort Frances et à Dryden, l'activité était égale ou inférieure aux chiffres observés l'an dernier.

Une analyse du prix des logements individuels neufs dans les principaux marchés de Thunder Bay, de Sudbury, de Sault Ste. Marie et de North Bay figure au **tableau 3**. Les prix de vente moyens ont dépassé le seuil des 200 000 \$ tant à Thunder Bay qu'à Sudbury.

Le **tableau 4** présente le nombre de logements écoulés selon la fourchette de prix. On constate, d'abord, que le cumul annuel d'habitations écoulées a augmenté sur douze mois dans chacun des quatre centres, sauf à Sault Ste. Marie. Deuxièmement, les logements dans la fourchette comprise entre 150 000 \$ et 199 999 \$ demeurent les plus prisés dans les quatre principaux marchés du Nord de l'Ontario.

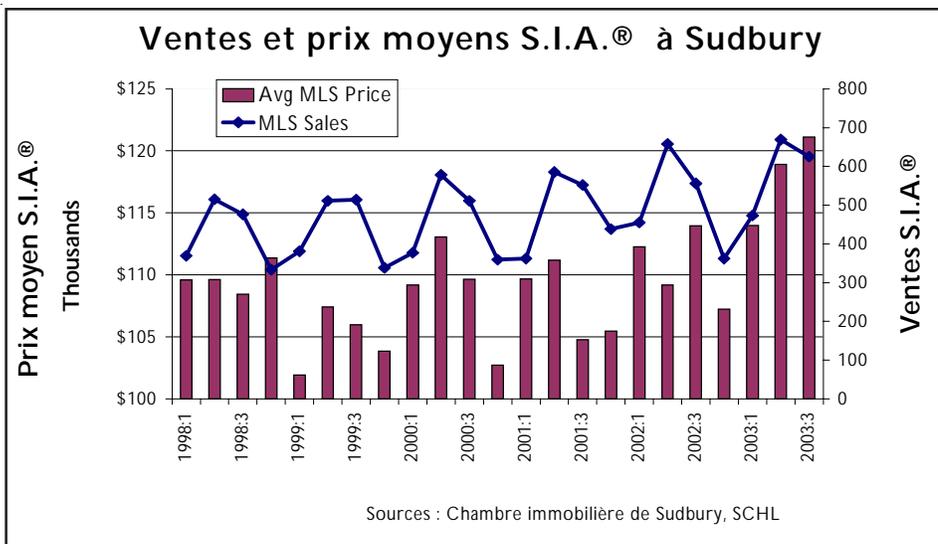
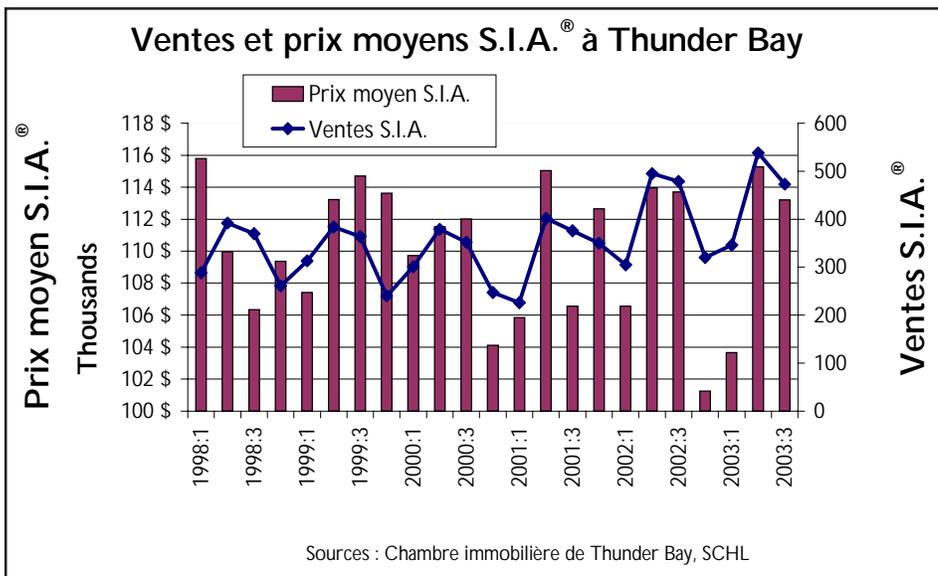
Resserrement des marchés par suite de l'important volume de ventes au troisième trimestre à Thunder Bay et Sudbury

Les ventes ont poursuivi leur ascension dans les principaux marchés du Nord de l'Ontario, soit dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay. Plutôt que de se relever

comme prévu, les taux d'intérêt ont en fait diminué en 2003, donnant lieu à une autre année exceptionnelle pour ce qui concerne les ventes de logement. Malgré la stagnation de l'emploi et la grève de trois mois à la société Inco Limitée de Sudbury, les ventes ont été très vigoureuses, se chiffrant à 625 au troisième trimestre - le total le plus élevé enregistré à cette période depuis 1992. Par ailleurs, pendant le même intervalle, les prix ont aussi fait un bond de 6,2 %, en glissement annuel.

À Thunder Bay, l'activité a également été robuste entre juillet et septembre : 473 transactions ont été effectuées. Toutefois, les prix stagnent depuis le début de l'année, et le troisième trimestre n'a pas fait exception. Les prix moyens se situent autour de 113 000 \$, en baisse de 1 % sur un an. Les inscriptions continuent aussi à diminuer. En conséquence du nombre limité d'inscriptions dans les segments des habitations à un cran supérieur, le marché est serré dans le secteur des logements dont le prix se situe entre 120 000 \$ et 180 000 \$. En août, le nombre d'inscriptions courantes est descendu à son niveau le plus bas depuis 1992.

Comme on l'avait prévu au début de l'année, les ventes devraient augmenter de 5,5 % dans le Grand Sudbury et de 3,0 % à Thunder Bay en 2004, compte tenu des gains enregistrés au chapitre de l'emploi et de la diminution de l'émigration dans chaque marché.



COURTIERSEN **MMEUBIE**

Pour obtenir D'AUTRES EXEMPLAIRES de notre *Mini-guide : Les grandes lignes de l'assurance prêt hypothécaire pour propriétaire occupant*, veuillez communiquer avec Paul Prosper, au 416-250-3223

Forte augmentation de l'emploi à Thunder Bay

Selon les résultats de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada, le niveau d'emploi à Thunder Bay atteindra un chiffre sans précédent en 2003. Pendant les neuf premiers mois de l'année, 64 700 personnes étaient occupées en moyenne à Thunder Bay, comparativement à 60 300 à la même période un an auparavant. (Voir l'information à la page 7.) Les secteurs du commerce et des services ont enregistré les gains les plus importants au chapitre de l'emploi. De plus, la hausse du nombre d'emplois à

temps plein a dépassé celle des postes à temps partiel tout au long de l'année. En outre, l'emploi dans le groupe d'âge de 25 à 44 ans évolue depuis près de deux ans, et le marché du travail des personnes âgées de 15 à 24 ans a aussi enregistré des résultats positifs. En données désaisonnalisées, le taux de chômage se situe en dessous de 6 % depuis huit mois. Toutefois, le taux de participation relativement élevé remet en question l'importance de la réserve de travailleurs sur le marché local.

Dans le Grand Sudbury, l'emploi a régressé dernièrement. Pendant les neuf premiers mois de l'année, 72 700 personnes y ont été occupées en

moyenne, soit 1,0 % de moins qu'à la même période, il y a un an. (Voir l'information à la page 7.) Les postes destinés au groupe d'âge de 25 à 44 ans ont diminué en 2003, à l'inverse de ceux des personnes de 15 à 24 ans, lesquels ont augmenté. Dans la tranche d'âge de 45 ans et plus, le nombre d'emplois est demeuré stable tout au long de l'année. Le taux de chômage désaisonnalisé a bondi et dépassé les 8 % au troisième trimestre; à la différence de Thunder Bay, Sudbury affiche un taux de participation relativement faible, ce qui donne à penser que la réserve de main-d'oeuvre disponible y est relativement importante.

Tableau 1A : Sommaire de l'activité sur le marché du neuf, RMR de Thunder Bay

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOGEMENTS CONFONDUS**
	LOG. IND.*	JUMELÉS*	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE EN RANGÉE	EN COPROPRIÉTÉ EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
3 ^e trimestre 2003	89	6	0	0	0	0	0	95
3 ^e trimestre 2002	79	0	0	0	0	0	0	79
Variation en %	12,7%	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	20,3%
De janv. à sept. 2003	147	10	0	0	0	0	0	157
De janv. à sept. 2002	142	2	0	0	0	0	0	144
Variation en %	4,0%	**	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	9,0%
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Septembre 2003	130	6	0	0	38	0	0	174
Septembre 2002	101	0	0	0	38	0	4	143
LOGEMENTS ACHEVÉS								
3 ^e trimestre 2003	52	2	0	0	0	0	0	54
3 ^e trimestre 2002	52	2	0	0	0	0	0	54
Variation en %	0,0%	0,0%	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	0,0%
De janv. à sept. 2003	129	6	0	0	0	0	6	141
De janv. à sept. 2002	117	4	0	0	0	0	0	121
Variation en %	10,0%	50,0%	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	17,0%
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Septembre 2003	2	1	0	0	0	0	0	3
Septembre 2002	8	2	0	0	6	0	0	16
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
3 ^e trimestre 2003	52	0	0	0	0	0	0	56
3 ^e trimestre 2002	56	2	0	0	0	0	0	54
Variation en %	-7,1%	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	-3,6%
De janv. à sept. 2003	137	5	0	0	0	0	6	148
De janv. à sept. 2002	118	3	0	0	2	0	0	123
Variation en %	16,1%	66,7%	S.O.	S.O.	-100,0%	S.O.	S.O.	20,3%

*Tous modes d'occupation confondus

**Il est possible que la somme ne corresponde pas au total indiqué car le « mode d'occupation » n'est parfois connu qu'à l'achèvement.

Source : SCHL

Tableau 1B : Sommaire de l'activité sur le marché du neuf, RMR de Sudbury

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOGEMENTS CONFONDUS**
	LOG. IND.*	JUMELÉS*	EN RANGÉE	EN COPROPRIÉTÉ EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
3 ^e trimestre 2003	95	4	0	0	0	0	0	99
3 ^e trimestre 2002	102	0	0	0	0	0	0	106
Variation en %	-7,0%	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	-7,0%
De janv. à sept. 2003	210	8	0	0	0	0	0	218
De janv. à sept. 2002	209	2	0	0	0	0	0	215
Variation en %	0,0%	**	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	1,0%
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Septembre 2003	120	4	0	0	0	0	0	124
Septembre 2002	115	0	0	0	0	0	0	119
LOGEMENTS ACHEVÉS								
3 ^e trimestre 2003	91	4	0	0	0	0	0	95
3 ^e trimestre 2002	86	2	0	0	0	0	0	88
Variation en %	6,0%	100,0%	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	8,0%
De janv. à sept. 2003	182	4	0	0	0	0	0	186
De janv. à sept. 2002	152	2	0	0	0	0	0	154
Variation en %	20,0%	100,0%	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	21,0%
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Septembre 2003	13	0	0	0	0	0	0	13
Septembre 2002	11	2	0	0	0	0	0	13
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
3 ^e trimestre 2003	89	4	0	0	0	0	0	93
3 ^e trimestre 2002	78	0	0	0	0	0	0	78
Variation en %	14,1%	NA	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	19,2%
De janv. à sept. 2003	179	4	0	0	0	0	0	183
De janv. à sept. 2002	155	1	0	0	0	0	0	156
Variation en %	15,5%	**	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	17,3%

*Tous modes d'occupation confondus

**Il est possible que la somme ne corresponde pas au total indiqué car le « mode d'occupation » n'est parfois connu qu'à l'achèvement.

Source : SCHL

Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logement, 3^e trimestre

Catégorie de logements Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	3T2002	3T2003	Var. en %	3T2002	3T2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
North Bay	39	51	30.8%	16	0	-100.0%	55	51	-7.3%
Sault Ste. Marie	31	22	-29.0%	4	2	-50.0%	35	24	-31.4%
Timmins	13	13	0.0%	0	0	S.O.	13	13	0.0%
Elliot Lake	0	0	S.O.	0	0	S.O.	0	0	NA
Haileybury	12	11	-8.3%	0	17	S.O.	12	28	133.3%
Kenora	18	11	-38.9%	2	0	-100.0%	20	11	-45.0%
Fort Frances	5	2	-60.0%	0	0	S.O.	5	2	-60.0%
Dryden	16	7	-56.3%	4	0	-100.0%	20	7	-65.0%

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logement, de janv. à sept.

Catégorie de logements Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Var. en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
North Bay	76	90	18.4%	16	2	-87.5%	92	92	0.0%
Sault Ste. Marie	56	58	3.6%	11	2	-81.8%	67	60	-10.4%
Timmins	23	22	-4.3%	0	0	S.O.	23	22	-4.3%
Elliot Lake	0	0	S.O.	0	0	S.O.	0	0	S.O.
Haileybury	13	15	15.4%	0	17	S.O.	13	32	146.2%
Kenora	20	13	-35.0%	2	0	-100.0%	22	13	-40.9%
Fort Frances	6	9	50.0%	0	4	S.O.	6	13	116.7%
Dryden	24	18	-25.0%	4	0	-100.0%	28	18	-35.7%

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés

Secteur	3T2002	3T2003	Var. en %	De janv. à sept. 2002	De janv. à sept. 2003	Var. en %
Sudbury	189,885 \$	198,213 \$	4.4%	188,561 \$	206,642 \$	9.6%
Thunder Bay	180,518 \$	204,981 \$	13.6%	176,551 \$	205,175 \$	16.2%
North Bay	190,292 \$	178,770 \$	-6.1%	190,396 \$	184,021 \$	-3.3%
Sault Ste. Marie	197,000 \$	206,333 \$	4.7%	187,895 \$	195,503 \$	4.0%

Tableau 4 : Logements individuels achevés et écoulés selon la fourchette de prix

SECTEUR	FOURCHETTES DE PRIX							TOTAL
	< 150 000 \$		150 000 -199 999 \$		200 000 \$ +			
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%		
RMR de Sudbury								
3 ^e trimestre 2003	17	19.1%	44	49.4%	28	31.5%	89	
3 ^e trimestre 2002	15	19.2%	41	52.6%	22	28.2%	78	
De janv. à sept. 2003	32	17.9%	85	47.5%	62	34.6%	179	
De janv. à sept. 2002	36	23.2%	77	49.7%	42	27.1%	155	
RMR de Thunder Bay								
3 ^e trimestre 2003	5	9.6%	29	55.8%	18	34.6%	52	
3 ^e trimestre 2002	5	8.9%	37	66.1%	14	25.0%	56	
De janv. à sept. 2003	10	7.3%	62	45.3%	65	47.4%	137	
De janv. à sept. 2002	16	13.6%	76	64.4%	26	22.0%	118	
AR de Sault Ste. Marie								
3 ^e trimestre 2003	0	0.0%	2	66.7%	1	33.3%	3	
3 ^e trimestre 2002	2	22.2%	4	44.4%	3	33.3%	9	
De janv. à sept. 2003	6	17.1%	19	54.3%	10	28.6%	35	
De janv. à sept. 2002	13	30.2%	16	37.2%	14	32.6%	43	
AR de North Bay								
3 ^e trimestre 2003	8	24.2%	16	48.5%	9	27.3%	33	
3 ^e trimestre 2002	10	41.7%	5	20.8%	9	37.5%	24	
De janv. à sept. 2003	15	22.1%	33	48.5%	20	29.4%	68	
De janv. à sept. 2002	15	27.3%	22	40.0%	18	32.7%	55	

Source : SCHL

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de suppression des données de la SCHL s'appliquent.

Tableau 5 : Activité sur le marché de la revente du Nord de l'Ontario

	Nombre de ventes	Var. en % sur un an	N ^{bre} de nouvelles inscriptions	Ventes-nouv. inscript.	Prix moyen	Var. en % sur un an
RMR de Thunder Bay						
3 ^e trimestre 2002	479	27,4%	750	0,64	113 710 \$	6,7%
3 ^e trimestre 2003	473	-1,3%	653	0,72	113 209 \$	-0,4%
De janv. à sept. 2002	1 279	27,4%	2 389		111 408 \$	2,1%
De janv. à sept. 2003	1 357	6,1%	2 174		110 715 \$	-0,6%
RMR de Sudbury						
3 ^e trimestre 2002	556	0,7%	967	0,57	113 952 \$	8,8%
3 ^e trimestre 2003	625	12,4%	958	0,65	121 105 \$	6,3%
De janv. à sept. 2002	1 669	11,3%	3 253		111 795 \$	3,0%
De janv. à sept. 2003	1 767	5,9%	3 057		117 999 \$	5,5%
AR de Sault Ste. Marie						
3 ^e trimestre 2002	299	30,6%	547	0,55	92 845 \$	0,5%
3 ^e trimestre 2003	300	0,3%	474	0,63	96 255 \$	3,7%
De janv. à sept. 2002	756	18,5%	1 566		92 723 \$	1,9%
De janv. à sept. 2003	786	4,0%	1 557		94 445 \$	1,9%
AR de North Bay						
3 ^e trimestre 2002	307	-6,4%	513	0,60	124 649 \$	5,8%
3 ^e trimestre 2003	395	28,7%	561	0,70	125 222 \$	0,5%
De janv. à sept. 2002	966	7,9%	1 591		120 271 \$	0,9%
De janv. à sept. 2003	1 048	8,5%	1 646		127 548 \$	6,1%
AR de Timmins						
3 ^e trimestre 2002	289	12,9%	556	0,52	84 437 \$	1,7%
3 ^e trimestre 2003	296	2,4%	535	0,55	81 508 \$	-3,5%
De janv. à sept. 2002	742	6,3%	1 721		83 247 \$	5,0%
De janv. à sept. 2003	690	-7,0%	1 623		84 345 \$	1,3%

Source : Association canadienne de l'immeuble

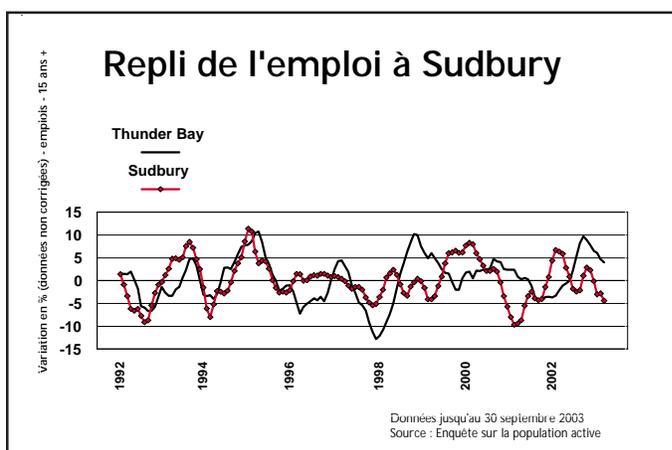
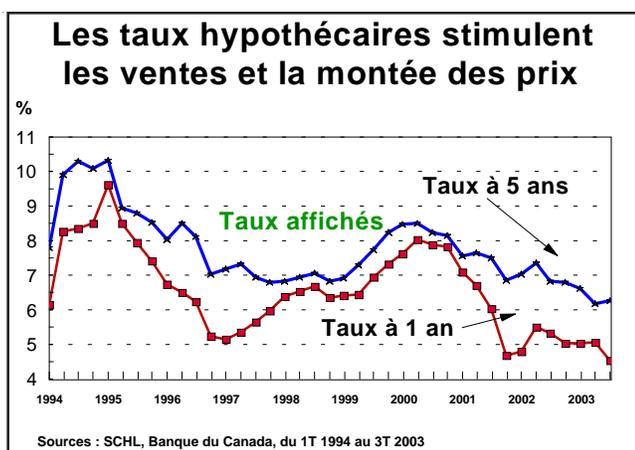
Tableau 6 : Indicateurs économiques

		Taux d'intérêt et de change			Taux d'inflation	Marché du travail de Thunder Bay		Marché du travail de Sudbury		
		P. et I.*	Taux hypothécaire		Ontario	Emploi (DD**)	Taux de	Emploi (DD**)	Taux de	
		Prêt de 100 000 \$	1 an	5 ans	(\$US/\$CAN)	1996=100	en milliers	chômage (DD)	en milliers	chômage (DD)
2002	Janvier	700,42 \$	4,6%	7,0%	0,630	1,2%	60,5	8,5%	73,4	9,5%
	Février	691,18 \$	4,6%	6,9%	0,624	1,4%	60,0	8,5%	73,1	10,1%
	Mars	719,04 \$	5,3%	7,3%	0,627	1,9%	60,1	7,5%	72,2	10,5%
	Avril	728,42 \$	5,4%	7,5%	0,638	1,4%	60,2	6,7%	72,5	10,3%
	Mai	725,28 \$	5,6%	7,4%	0,654	0,8%	60,3	5,9%	73,1	9,6%
	Juin	715,92 \$	5,6%	7,3%	0,660	1,2%	60,4	5,9%	74,5	8,9%
	Juillet	703,51 \$	5,4%	7,1%	0,632	2,1%	60,7	6,3%	75,0	8,9%
	Août	688,11 \$	5,4%	6,8%	0,642	2,9%	61,1	6,6%	74,8	9,0%
	Septembre	681,99 \$	5,3%	6,7%	0,630	2,3%	61,4	6,4%	74,5	8,8%
	Octobre	700,42 \$	5,3%	7,0%	0,642	2,8%	61,6	6,4%	73,7	8,2%
	Novembre	681,99 \$	4,9%	6,7%	0,639	3,8%	61,8	6,4%	73,2	7,7%
	Décembre	681,99 \$	4,9%	6,7%	0,634	2,8%	62,5	6,3%	72,3	8,0%
2003	Janvier	666,80 \$	4,9%	6,5%	0,657	4,3%	63,7	6,1%	71,7	8,4%
	Février	675,90 \$	4,9%	6,6%	0,674	4,4%	65,0	5,2%	71,6	8,4%
	Mars	691,18 \$	5,4%	6,9%	0,681	3,3%	66,0	5,0%	72,9	7,7%
	Avril	678,94 \$	5,4%	6,7%	0,698	2,3%	65,6	5,1%	74,2	7,6%
	Mai	648,75 \$	5,1%	6,2%	0,731	2,7%	65,2	5,5%	74,5	7,3%
	Juin	627,97 \$	4,9%	5,8%	0,742	2,5%	64,6	5,7%	74,2	7,7%
	Juillet	651,74 \$	4,6%	6,2%	0,712	1,9%	64,6	5,7%	73,0	7,9%
	Août	660,76 \$	4,6%	6,4%	0,722	1,7%	64,3	5,6%	72,8	8,3%
	Septembre	657,75 \$	4,6%	6,3%	0,741	2,2%	64,2	5,4%	71,8	8,7%
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

* Principal et intérêts, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

Sources : SCHL et Statistique Canada (Enquête sur la population active)



Définitions

1. **Logement mis en chantier** : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.
2. **Logement en construction** : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.
3. **Logement achevé** : Dans le cas des **maisons individuelles ou jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée et des appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.
4. **Logement achevé et non écoulé** : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).
5. **Logement écoulé** : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).
6. **Données désaisonnalisées (DD)** : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.
7. **Données désaisonnalisées annualisées (DDA)** : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.
8. Les définitions de **RMR** et de **taux d'inflation** sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à <http://www.statcan.ca>

Votre guide pour la location d'un logement –

Le nouveau guide en ligne de la SCHL conçu à l'intention des locataires, des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers

La SCHL innove en lançant sa publication *Votre guide pour la location d'un logement*. Élaboré par l'équipe de la Recherche et de la diffusion de l'information, ce guide détaillé sur la location est offert gratuitement en ligne depuis le printemps dernier. Il aidera environ quatre millions de ménages canadiens locataires, de même que les propriétaires-bailleurs et les gestionnaires d'immeubles, à trouver des renseignements rédigés dans un langage clair et simple sur les droits des locataires et des propriétaires et sur les pratiques locatives à l'échelon du pays.

Votre guide pour la location d'un logement est disponible sur le site Web de la SCHL à l'adresse www.schl.ca. Sur le menu à gauche, veuillez choisir l'option « Achat ou location d'un logement », puis cliquer sur « Location d'un logement ».

Souhaitez-vous fournir à vos clients de précieux renseignements sur la façon de mieux vivre dans leur logement et de le maintenir? Dans l'affirmative, songez à la série ***Votre maison*** publiée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Faciles à lire et à comprendre, les feuillets documentaires de la série ***Votre maison*** procurent aux propriétaires-occupants des renseignements sur des questions et des problèmes courants concernant les habitations. Pour télécharger la série ou la commander, veuillez cliquer sur le lien suivant www.schl.ca.

Pour obtenir plus d'information ou passer une commande, veuillez appeler au 1-800-668-2642.

Le rapport *Actualités habitation* pour le Nord de l'Ontario est publié quatre fois l'an. L'abonnement annuel à cette publication coûte 55 \$ (TPS en sus). Les numéros du premier et du troisième trimestre comprennent en supplément le *Résumé des prévisions* de quatre pages. 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.

2003 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, 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

PRÉVISIONS

Nord de l'Ontario

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les frais de possession mensuels demeureront assez bas malgré la majoration des taux d'intérêt

La faiblesse persistante des taux hypothécaires tout au long de 2003 a considérablement stimulé les marchés de l'habitation du Nord de l'Ontario. À Thunder Bay et dans le Grand Sudbury, les frais de possession moyens s'alourdiront en 2004, mais pas suffisamment pour modérer la demande de logements. (Voir le graphique ci-dessous.)

Les faibles taux hypothécaires au cours des dernières années ont permis aux acheteurs habituels de logements bas de gamme de Sudbury et de Thunder Bay d'acquérir des habitations plus chères. Par suite du relèvement de la limite supérieure du niveau d'abordabilité pour les acheteurs, le segment des logements

dans les fourchettes de prix inférieures a subi un repli de la demande, particulièrement à un moment où le problème de l'émigration des jeunes persiste. Cependant, une analyse de l'activité dans les différentes fourchettes de prix révèle que cette tendance pose moins de problèmes à Sudbury qu'à Thunder Bay, parce que la demande semble se répartir plus équitablement entre les différentes catégories de prix dans un grand marché.

Taux hypothécaires

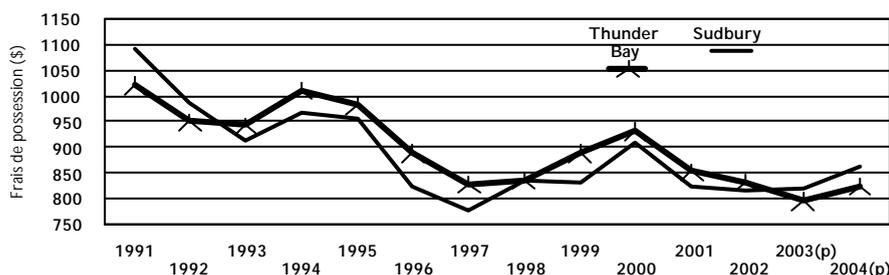
La rapide décélération du taux d'inflation et les risques persistants dans les domaines du commerce, de la santé et de la géopolitique maintiendront les taux hypothécaires faibles dans l'immédiat au pays. Selon les prévisions, les taux à court terme au Canada demeureront bas au

AUTOMNE 2003

- 1 Analyse des frais de possession mensuels
- 1 Taux hypothécaires
- 2 Croissance du revenu
- 3 Marchés de la revente du nord-est de l'Ontario
- 4 Tableau : Résumé des

cours des prochains mois, avant de remonter de 0,25 à 0,75 point de pourcentage en 2004. Pour ce qui concerne les rendements des effets à long terme, ils poursuivront leur ascension vers la fin de 2003 et progresseront de 25 à 50 points de base tant cette année qu'en 2004. On prévoit que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans varieront entre 4,25 et 5,25 %, 5,25 et 6,25 % et 6,00 et 6,75 % respectivement en 2003. En 2004, ils devraient augmenter entre 0,50 et 0,75 point de pourcentage. Par ailleurs, on estime que des rabais variant entre 0,5 et 1,5 point de pourcentage seront consentis sur les taux affichés.

Les frais de possession mensuels à Thunder Bay et à Sudbury demeureront relativement bas malgré la légère hausse prévue



Les coûts de possession se fondent sur le prix annuel moyen des logements, une mise de fonds de 10 %, et un taux hypothécaire moyen à 3 ans.
Sources : Chambres immobilières de Sudbury et de Thunder Bay; (p) : prévisions de la SCHL.

Warren Philp

Analyste de marché pour le Nord de l'Ontario

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

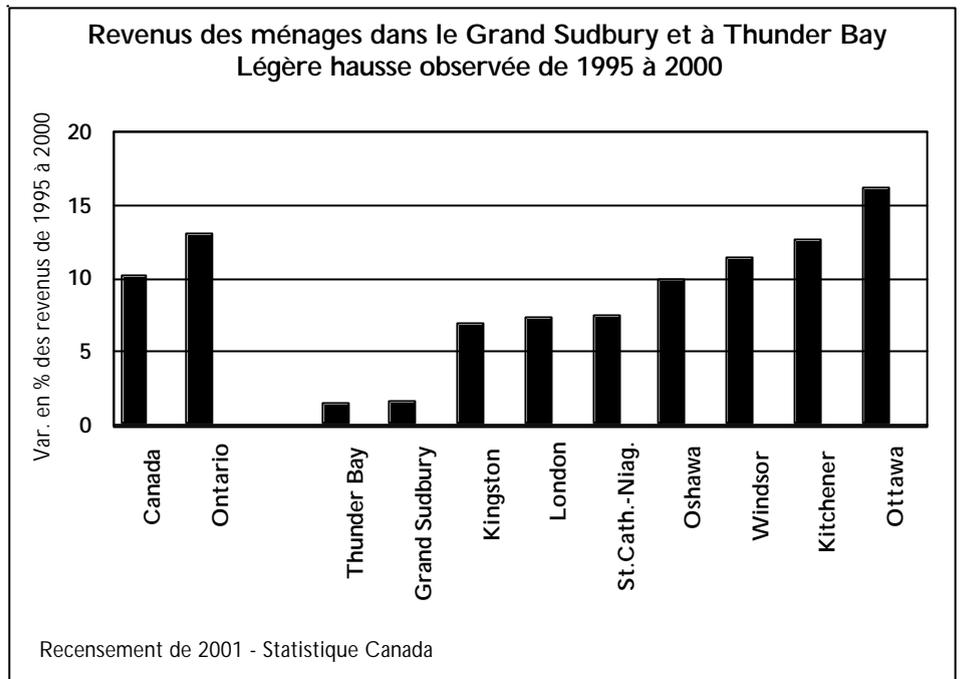
wphilp@cmhc-schl.gc.ca * www.cmhc-schl.gc.ca

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Prévisions relatives à Thunder Bay et à Sudbury

La persistance des bas taux hypothécaires et l'amélioration des marchés du travail stimuleront la demande de logements en 2004 à Thunder Bay et à Sudbury. Grâce à la croissance de 7,3 % de l'emploi pendant les neuf premiers mois de 2003, le nombre de ventes S.I.A.® atteindra 1 275 à Thunder Bay - en hausse de 5 %, en glissement annuel. En 2004, les ventes de logements existants devraient se chiffrer à 1 300. Malgré la croissance de l'emploi, le prix des logements a progressé de 3,1 % pendant les neuf premiers mois de 2003 par rapport à un an plus tôt. Si l'emploi s'est amélioré, le marché de la revente de Thunder Bay est demeuré favorable aux acheteurs tout au long de l'année, ce qui a limité la progression des prix. D'après les prévisions, les prix monteront de 2 % en 2004, car le marché se resserrera en conséquence du repli persistant des inscriptions.

À Sudbury, l'emploi a un peu diminué depuis le début de l'année. En fait, le nombre de postes dans le Grand Sudbury a glissé en moyenne de 0,9 % pendant les neuf premiers mois de 2003 par rapport à un an plus tôt. Ainsi, 72 700 personnes ont été occupées en moyenne à Sudbury cette année - une diminution de 700 sur un an. Selon les prévisions de la SCHL, le nombre moyen de personnes occupées atteindra 73 000 en 2003 et 74 000 en 2004, et ces gains se répercuteront sur les ventes de logements existants. Néanmoins, Sudbury est en bonne voie d'enregistrer 2 150 ventes S.I.A.® cette année - une hausse de 5,5 % sur un an. Malgré la décélération de la croissance de l'emploi en 2003, le nombre de postes est stable à long terme. Sous l'effet combiné de l'amélioration de l'immigration et de l'attitude générale des consommateurs à Sudbury, le marché de la revente a considérablement rebondi. En 2004, on prévoit que le nombre de ventes de logements existants à Sudbury s'élèvera à 2 250, par suite de l'accroissement prévu de l'emploi. Vu le relèvement de 6,1 % des prix pendant les neuf premiers mois de 2003, on estime que ceux-ci poursuivront leur forte progression et termineront l'année en hausse de 5 %. D'après nos prévisions, les prix s'élèveront de 3 % en 2004. Bien que le marché de Sudbury soit classifié



équilibré, la conjoncture pourrait favoriser les vendeurs dans certaines fourchettes de prix et certains quartiers.

La construction de maisons individuelles continuera à s'accroître

Le resserrement des marchés de la revente devrait se traduire par une amélioration de la construction résidentielle dans les deux agglomérations. À Thunder Bay, on prévoit que les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 200 en 2003 et à 210 en 2004. À Sudbury, 310 maisons individuelles seront mises en chantier en 2003 et 320, l'an prochain.

Faible croissance des revenus dans le Nord de l'Ontario

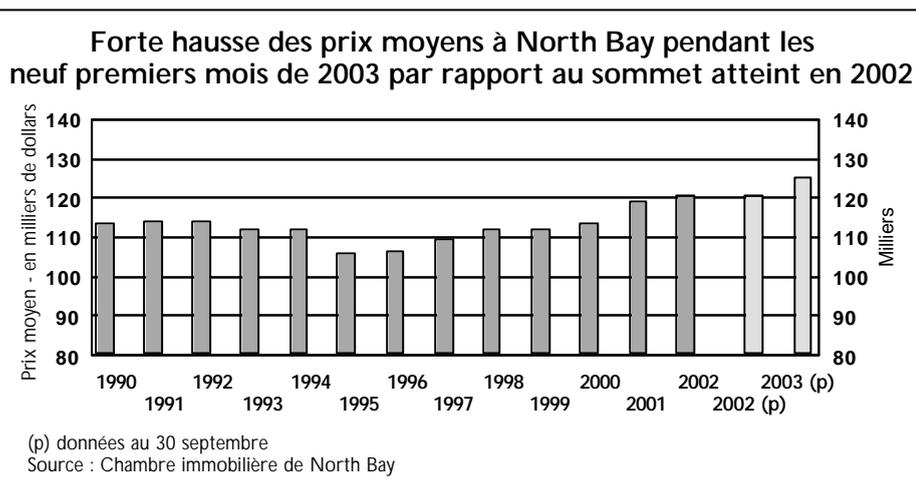
Des changements fondamentaux se produisent sur le plan économique dans les deux principaux marchés du Nord de l'Ontario. Les données du Recensement de 2001 mettent en évidence les répercussions des changements sur la composition de la population active à Thunder Bay et à Sudbury. Les deux collectivités ont perdu un grand nombre de postes bien rémunérés dans le secteur des ressources naturelles. Les emplois qui les ont remplacés dans les secteurs du commerce et des services sont nettement moins rémunérateurs. Cette transition explique en partie la faible hausse du revenu moyen des ménages entre 1995

et 2000. Le graphique ci-dessus montre la progression nettement inférieure des revenus moyens à Thunder Bay et à Sudbury, en comparaison de la moyenne en Ontario et au Canada. L'activité entourant 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, offre une lueur d'espoir en ce sens qu'elle pourrait contribuer à inverser la tendance. Il faudra toutefois d'autres développements dans l'économie du savoir, afin que les revenus dans le Nord de l'Ontario puissent suivre le rythme de croissance de ceux des autres régions canadiennes.

ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2003

En Ontario, 27 rapports *Télécopie RAPIDE* sur le marché locatif paraîtront le 26 novembre 2003. Seulement 30 \$ (TPS en sus). Le *Rapport sur les logements locatifs*, plus détaillé, sera disponible en décembre 2003 pour onze RMR ontariennes au prix de 40 \$ (TPS en sus).

Pour obtenir de plus amples renseignements ou commander vos exemplaires de la *Télécopie RAPIDE* ou du *Rapport sur les logements locatifs*, veuillez appeler au 1 800 493-0059.



La vive activité observée au troisième trimestre n'a pas suffi à faire progresser les ventes à Timmins

Malgré l'activité assez robuste enregistrée au troisième trimestre à Timmins, le cumul des ventes pour les neuf premiers mois de 2003 n'a pas devancé le total relevé à la même période l'an dernier. Les 304 ventes conclues entre juillet et septembre 2003 ont porté le total pour les neuf premiers mois de l'année à 698, ce qui représente une baisse de près de 6 % sur un an. En conséquence de la faiblesse de la demande, les prix ont stagné. Par ailleurs, la diminution de 3 % des nouvelles inscriptions n'a pas suffi à créer une pénurie de logements suffisamment grave pour alourdir les prix. Les prix moyens oscillent autour de 85 000 \$.

Faits saillants des marchés du nord-est de l'Ontario

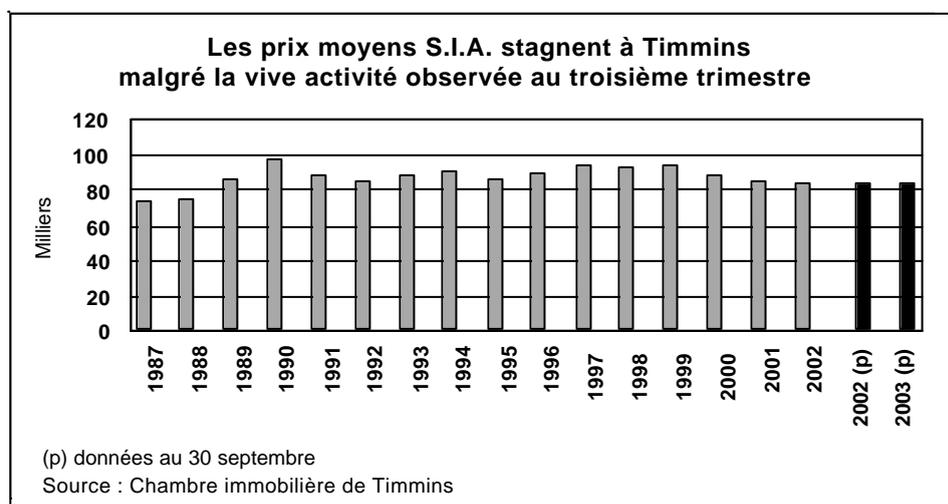
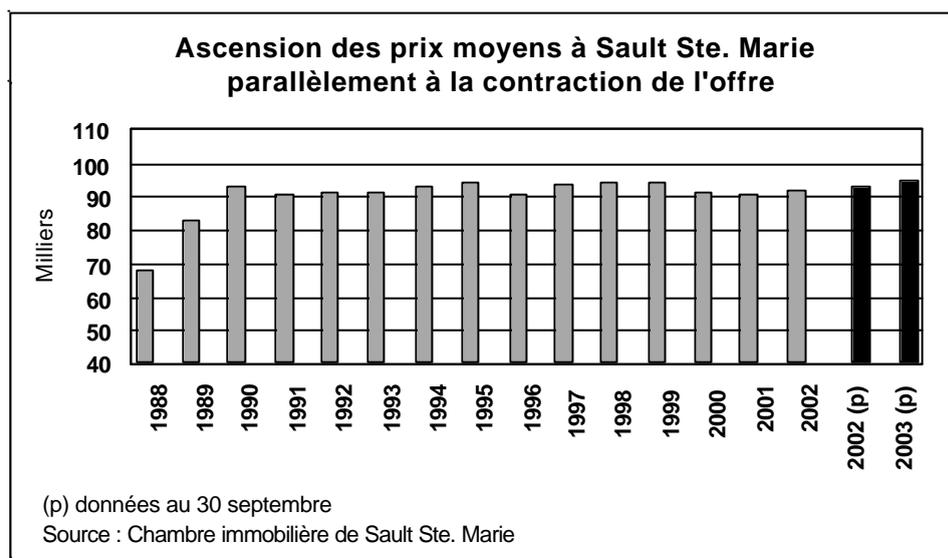
Les ventes et les prix poursuivent leur ascension à North Bay

Les bonnes nouvelles se poursuivent pour le marché immobilier de North Bay. Grâce à la persistance des bas taux d'intérêt, le marché s'est encore raffermi en 2003. En effet, pendant les neuf premiers mois de l'année, les prix ont monté de 3,5 % sur un an (voir le graphique ci-dessus). Parallèlement, les ventes ont grimpé de 8,5 %, à la faveur des excellents résultats enregistrés au troisième trimestre, lorsque le nombre de transactions a atteint un chiffre sans précédent pour cette période. Près de 400 logements (395) ont en effet changé de propriétaires entre juillet et septembre 2003 - un bond de 28,7 % par rapport au chiffre observé un an plus tôt. Et le prix de vente moyen à North Bay s'est établi à 125 222 \$ à la même période.

Sault Ste. Marie a enregistré les meilleurs résultats pour un troisième trimestre depuis 1996

Les courtiers immobiliers ont connu beaucoup d'activité entre juillet et septembre. En effet, 300 ventes ont été effectuées : le total le plus élevé pour un troisième trimestre depuis 1996. Sous l'effet combiné de la demande relativement robuste et du nombre

décroissant d'inscriptions, les prix moyens ont grimpé. Au troisième trimestre, le prix moyen s'est ainsi élevé à 96 255 \$; en données cumulatives annuelles, il a atteint 95 597 \$. Malgré ces bons résultats, le marché de Sault Ste. Marie demeure favorable aux acheteurs.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Nord de l'Ontario

MARCHÉ DE LA REVENTE	2002	Var. en %	2003	Var. en %	2004(P)	Var. en %
Ventes S.I.A.®* à Sudbury	2 031	4,9	2 143	5,5	2 250	5,0
Prix S.I.A.® moyen à Sudbury	110 826 \$	2,8	116 400 \$	5,0	119 900 \$	3,0
Nouvelles inscriptions à Sudbury (Total)	3 913	(10,3)	3 796	(3,0)	3 720	(2,0)
Ventes S.I.A.®* à Thunder Bay	1 214	3,3	1 275	5,0	1 313	3,0
Prix S.I.A.® moyen à Thunder Bay	114 365 \$	1,5	113 222 \$	(1,0)	115 485 \$	2,0
Nouvelles inscriptions à Thunder Bay (Total)	2 083	(1,2)	2 000	(4,0)	1 960	(2,0)
MARCHÉ DU NEUF	2002	Var. en %	2003	Var. en %	2004(P)	Var. en %
Mises en chantier à Sudbury						
Total	298	56,0	316	6,0	330	4,4
Maisons individuelles	292	52,9	310	6,2	320	3,2
Logements collectifs (jumelés, log. en rangée, app.)	6	ERR	6	0,0	10	66,7
Mises en chantier à Thunder Bay						
Total	195	(7,6)	210	7,7	280	33,3
Maisons individuelles	193	18,4	200	3,6	210	5,0
Logements collectifs (jumelés, log. en rangée, app.)	2	(95,8)	10	400,0	70	600,0
MARCHÉS LOCATIFS	2002	Var. en %	2003	Var. en %	2004(P)	Var. en %
Taux d'occupation à Sudbury (oct. 2002)	5,1%	S.O.	4,7%	S.O.	4,0%	S.O.
Loyer moyen des appartements de deux chambres	647 \$	4,4	650 \$	0,5	653 \$	0,5
Taux d'occupation à Thunder Bay (oct. 2002)	4,7%	S.O.	3,7%	S.O.	3,0%	S.O.
Loyer moyen des appartements de deux chambres	657 \$	0,0	666 \$	1,4	675 \$	1,4
SURVOL DE L'ÉCONOMIE	2002	Var. en %	2003	Var. en %	2004(P)	Var. en %
Taux hypothécaire à un an	5,17	S.O.	4,85	S.O.	4,89	S.O.
Taux hypothécaire à cinq ans	7,02	S.O.	6,36	S.O.	6,70	S.O.
Personnes occupées à Sudbury (moy. annuelle)	73 500	1,1	73 000	(0,7)	74 000	1,4
Personnes occupées dans la RE 590 **	254 500	1,9	255 000	0,2	S.O.	S.O.
Personnes occupées à Thunder Bay (moy. annuelle)	60 900	(2,2)	65 000	6,7	67 000	3,1
Personnes occupées dans la RE 590 **	115 100	4,8	117 300	1,9	S.O.	S.O.

* Sur les territoires des chambres immobilières de Sudbury et de Thunder Bay.

** 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 :**

L'achat d'une maison étape par étape

Cette publication **gratuite** est remplie de renseignements utiles, de conseils, d'illustrations, de graphiques 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

Le **Résumé des prévisions** présente les prévisions de la SCHL sur les marchés du neuf et de l'existant. Il est publié deux fois l'an, soit au printemps et à l'automne.

Renseignements : Warren Philp
Ligne directe : (807) 343-2016; sans frais : 1 877 349-3688
Courriel : wphilp@cmhc-schl.gc.ca

Le **Résumé des prévisions** est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Il fait partie de l'abonnement à **Actualités habitation**. Tous droits réservés.

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

Le rapport *Actualités habitation* pour le Nord de l'Ontario est publié quatre fois l'an. Les numéros du premier et du troisième trimestre comprennent en supplément le *Résumé des prévisions*. L'abonnement annuel au rapport *Actualités habitation* pour le Nord de l'Ontario coûte 55 \$. Pour commander, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario, au 1 800 493-0059.

© 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.

