

ACTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 6, NUMÉRO 1

PREMIER TRIMESTRE 2003

St. Catharines-Niagara

Hausse des mises en chantier au premier trimestre 2003 essentiellement attribuable au marché des maisons individuelles

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara, les mises en chantier ont progressé de 23 % au premier trimestre de 2003, par rapport au trimestre correspondant de 2002, pour se chiffrer à 245. Cette hausse était essentiellement attribuable aux maisons individuelles. Les bas taux d'intérêt, un marché de la revente très animé et la croissance positive du revenu ont continué à stimuler l'activité sur le marché des maisons individuelles. En données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre de mises en chantier de logements individuels a augmenté de 22 % au premier trimestre de 2003 par rapport au trimestre précédent. Le nombre réel de mises en chantier au premier trimestre s'est avancé de 30 %. Après corrections des variations

saisonnnières, ce premier trimestre est le deuxième en importance depuis le premier trimestre de 1990.

Pendant ce temps, les mises en chantier de logements collectifs ont régressé de 57 %. La diminution fait suite à une activité assez intense de ce côté au quatrième trimestre de 2002. Cet important ralentissement doit être interprété avec prudence.

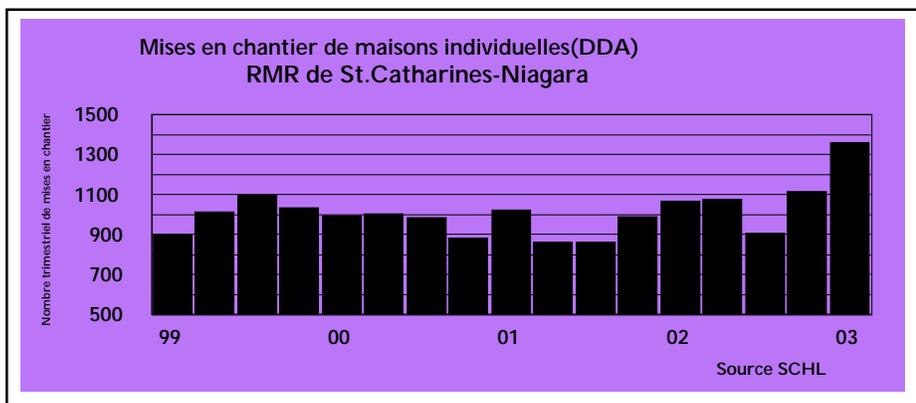
Comparativement au premier trimestre de l'an dernier, la construction de collectifs est demeurée pratiquement la même. De fait, 41 mises en chantier de logements collectifs avaient été dénombrées au premier trimestre de 2002, comparativement à 40 à la même période en 2003. La répartition

Sommaire

- 1 Hausse des mises en chantier attribuable aux maisons individuelles
- 2 Marché de la revente robuste
- 3 Mises en chantier par zone et par marché visé
- 4 Profil de l'écoulement des logements individuels
- 5 Résumé de l'activité par marché visé
- 6 Résumé de l'activité par municipalité
- 8 Logements individuels écoulés par fourchette de prix

des mises en chantier était toutefois fort différente. Au premier trimestre de 2002, la construction de collectifs était répartie ainsi : jumelés (16), maisons en rangée en propriété absolue (12) et copropriétés en rangée (9). En revanche, au premier trimestre de 2003, l'activité était fortement concentrée dans les maisons en rangée en propriété absolue (36). De fait, il s'agit là du plus grand nombre mensuel de logements en rangée en propriété absolue mis en chantier depuis mars 1990.

L'évolution des facteurs démographiques dans la région soutiennent cette tendance. En effet, davantage de semi-retraités et de retraités choisissent les maisons en rangée, qui correspondent mieux à leur mode de vie et à leurs intérêts. Leur décision est



Nash Peerbocus

SCHL - Analyse de marché

Ligne directe : (416) 218-3424 * Téléc. : (416) 218-3314

Courriel : npeerboc@cmhc-schl.gc.ca * www.cmhc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

fondée sur la robustesse du marché de la revente et la solide croissance des prix sur le marché du neuf.

La situation de la conjoncture globale est également de bon augure pour le marché de l'habitation. Les coûts d'emprunt sont toujours bas. La récente reprise de l'emploi, en particulier dans les secteurs de la fabrication, de la construction et des transports, peuvent contribuer à la hausse du revenu. Malgré le récent repli de la confiance des consommateurs, l'activité dans le commerce de détail se maintient à de hauts niveaux.

Dans la RMR, le prix moyen d'une maison individuelle neuve a monté de 6,5 % en glissement annuel, soit un pourcentage de beaucoup supérieur au taux d'inflation. À Welland, le prix moyen enregistré au premier trimestre de 2002 avait été largement influencé par la vente d'une maisons individuelle de plus de 250 000 \$. Si l'on fait abstraction de cette transaction, le prix moyen aurait en fait augmenté d'environ 0,3 % à Welland au premier trimestre de 2003, au lieu de diminuer. De même, l'apparente augmentation importante observée à Thorold et à Lincoln doit être interprétée avec prudence, la vente d'un certain nombre d'habitations pour un prix supérieur à 250 000 \$ ayant eu une incidence sur le prix moyen. Et qu'en est-il de Niagara-on-the-Lake (NOTL)? Une fois de plus, les chiffres masquent la

Marché de la revente toujours robuste

Sur le marché de la revente, l'activité du trimestre dernier a été la plus intense pour un premier trimestre depuis 1987. De fait, le rapport ventes-nouvelles inscriptions non corrigé des variations saisonnières – un indicateur de l'activité sur le marché – s'est fixé à 58 %. Lorsque le rapport est supérieur à 55 %, on considère que le marché est vendeur. Le nombre total de ventes est demeuré pratiquement inchangé, alors que le prix moyen a grimpé de près de 7 % par rapport à l'an dernier. Sans correction des variations saisonnières, les ventes ont légèrement régressé tandis que les prix ont augmenté de 0,4 % au premier trimestre de 2003. Les bas taux d'intérêt, conjugués à une solide croissance du revenu et à l'achat de logements à un cran supérieur sur le marché du neuf (ce qui a un effet stimulant), continuent à soutenir les transactions sur le marché de la revente.

Le district de St. Catharines venait en tête, avec plus de la moitié des transactions conclues. La croissance des prix demeure vigoureuse, en raison de la robustesse de la demande et du recul continu des nouvelles inscriptions. Les prix sur le marché de St. Catharines ont augmenté pendant six trimestres consécutifs. Entre le quatrième trimestre de 2001 et le premier trimestre de 2003, le taux de croissance annualisé moyen du prix de revente dans le secteur s'est établi à 9,4 %. Toutefois, entre le premier trimestre de 2001 et le quatrième trimestre de 2002, le taux de croissance était en constante régression. Le prix des logements existants corrigé de l'inflation dans la RMR est toujours inférieur aux sommets atteints à la fin des années 1980 et au début des années 1990. St. Catharines est toujours le moteur de l'intense activité enregistrée sur le marché de la revente.

D'une année à l'autre, les ventes ont régressé à Niagara Falls-Fort Erie, mais le prix moyen a monté de 8 %. Le rapport ventes-

Indicateurs économiques			
	Février 2003	Février 2002	Var. en %
Ind. prix log. neufs	1.14	1.10	3.3
	Mars 2003	Mars 2002	Var. en %
Ind. prix consommation	1.235	1.195	3.1
Emploi	188,800	183,100	3.1
Taux de chômage	7.7	7.9	-
Taux hypothécaire-5ans	6.9	7.3	-6.2

Source : Statistique Canada et SCHL

véritable répartition des prix. Au premier trimestre de 2002, six habitations se sont vendues plus de 450 000 \$ à NOTL. Au premier trimestre de 2003, il n'y a eu aucune transaction dans cette fourchette de prix. Par conséquent, le prix moyen a été biaisé à la baisse pour cette période. Cette simple analyse témoigne de la volatilité des mouvements de prix sur ces petits marchés. La part des logements écoulés de plus de 250 000 \$ est passée de 26 % au premier trimestre de 2002 à 34 % le trimestre dernier. La hausse de l'avoire propre associée à l'appréciation du prix des logements est l'un des nombreux facteurs qui continueront à favoriser l'accession à la propriété.

VENTES S.I.A.® DE LOGEMENTS EXISTANTS			
	Ventes	Prix (\$)	RVNI
RMR			
1 ^{er} trim. de 2003	1353	148,700	0.58
1 ^{er} trim. de 2002	1357	139,304	0.57
Var. en %	-0.3	6.7	
St. Catharines			
1 ^{er} trim. de 2003	695	159,749	0.64
1 ^{er} trim. de 2002	682	149,376	0.63
Var. en %	1.9	6.9	
Niagara-Fort Erie			
1 ^{er} trim. de 2003	360	139,572	0.48
1 ^{er} trim. de 2002	397	129,324	0.57
Var. en %	-9.3	7.9	
Welland District			
1 ^{er} trim. de 2003	298	133,957	0.58
1 ^{er} trim. de 2002	278	128,846	0.48
Var. en %	7.2	4.0	

Source : ACI

nouvelles inscriptions est tombé à 48 %, en raison surtout du ralentissement des ventes et de la hausse des inscriptions. Après avoir augmenté pendant trois trimestres d'affilée, les prix ont régressé au trimestre dernier. Les ventes se sont quant à elles repliées à un rythme plus rapide durant les trois derniers trimestres; il faut dire qu'elles se situaient à des niveaux relativement élevés auparavant.

Dans le district de Welland, tant les ventes que les prix ont grimpé d'une année à l'autre. Par contre, les prix ont baissé au trimestre dernier après avoir atteint un haut niveau au trimestre précédent. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est avancé en glissement annuel par suite de la faible offre de logements sur le marché de la revente. De façon générale, il y a eu repli des ventes et des prix au premier trimestre de 2003, ce qui n'est pas tout à fait inattendu compte tenu de la forte activité observée récemment.

TABLEAU 1 : MISES EN CHANTIER PAR ZONE ET PAR MARCHÉVISÉ

	Logement - Propriétaire-occupant		En copropriété		Logements locatifs		Logements locatifs		TOTAL	
	En propriété absolue				Privés		Aidés			
	Log. indiv.	Jum.	En rangée	En rangée	Appart.	En rangée	Appart.	En rangée		Appart.
Zone 1										
Ville de St. Catharines										
Premier trim. 2003	60	0	12	4	0	0	0	0	0	76
Premier trim. 2002	48	6	0	9	0	0	4	0	0	67
Zone 2										
Niagara Falls										
Premier trim. 2003	45	0	0	0	0	0	0	0	0	45
Premier trim. 2002	26	0	0	0	0	0	0	0	0	26
Zone 3										
Welland										
Premier trim. 2003	19	0	12	0	0	0	0	0	0	31
Premier trim. 2002	20	2	4	0	0	0	0	0	0	26
Zone 4										
Lincoln										
Premier trim. 2003	15	0	0	0	0	0	0	0	0	15
Premier trim. 2002	18	0	4	0	0	0	0	0	0	22
Zone 5										
Fort Erie										
Premier trim. 2003	21	0	0	0	0	0	0	0	0	21
Premier trim. 2002	18	0	0	0	0	0	0	0	0	18
Zone 6										
Niagara-on-the-Lake										
Premier trim. 2003	14	0	4	0	0	0	0	0	0	18
Premier trim. 2002	12	8	0	0	0	0	0	0	0	20
Zone 7										
Pelham										
Premier trim. 2003	15	0	0	0	0	0	0	0	0	15
Premier trim. 2002	10	0	0	0	0	0	0	0	0	10
Zone 8										
Port Colborne										
Premier trim. 2003	5	0	4	0	0	0	0	0	0	9
Premier trim. 2002	1	0	4	0	0	0	0	0	0	5
Zone 9										
Thorold										
Premier trim. 2003	10	0	4	0	0	0	0	0	0	14
Premier trim. 2002	5	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Zone 10										
Wainfleet										
Premier trim. 2003	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Premier trim. 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total										
RMR de St. Catharines-Niagara										
Premier trim. 2003	205	0	36	4	0	0	0	0	0	245
Premier trim. 2002	158	16	12	9	0	0	4	0	0	199

TABLEAU 2 : PROFIL DE L'ÉCOULEMENT DES LOGEMENTS INDIVIDUELS EN MARS 2003

Municipalité	Prix moyen (\$) 1 ^{er} trim. 03	Prix moyen (\$) 1 ^{er} trim. 02	Var. en %	Offre* Mars 2003	Offre* Mars 2002	Var. en %	Logements écoulés 1 ^{er} trim. 03	Logements achevés 1 ^{er} trim. 03	% écoulés à l'achèvement
St. Catharines	266,882	254,218	5.0	23	20	13.0	42	45	93.3
Niagara Falls	229,656	204,836	12.1	10	21	-110.0	45	46	97.8
Welland	177,135	180,511	-1.9	8	6	25.0	20	22	90.9
Lincoln	290,900	241,511	20.5	7	8	-14.3	26	26	100.0
Fort Erie	172,975	169,607	2.0	3	11	-266.7	28	27	n.d.
NOTL	316,511	409,592	-22.7	18	22	-22.2	24	20	n.d.
Pelham	292,386	317,054	-7.8	3	8	-166.7	14	12	n.d.
Port Colborne	170,000	164,967	3.1	0	0	-	2	2	100.0
Thorold	207,541	171,075	21.3	1	3	-200.0	8	7	n.d.
Wainfleet	184,750	172,738	7.0	0	0	-	6	6	100.0
RMR de St. Catharines-									
Niagara	244,029	229,198	6.5	73	99	-35.6	215	213	n.d.

* Par offre, on entend le nombre de logements achevés et non écoulés à la fin de mars.

** Non disponible (n.d.)

GRAPHIQUE 1 : VARIATION DU PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ENTRE LE PREMIER TRIMESTRE 2002 ET LE PREMIER TRIMESTRE 2003

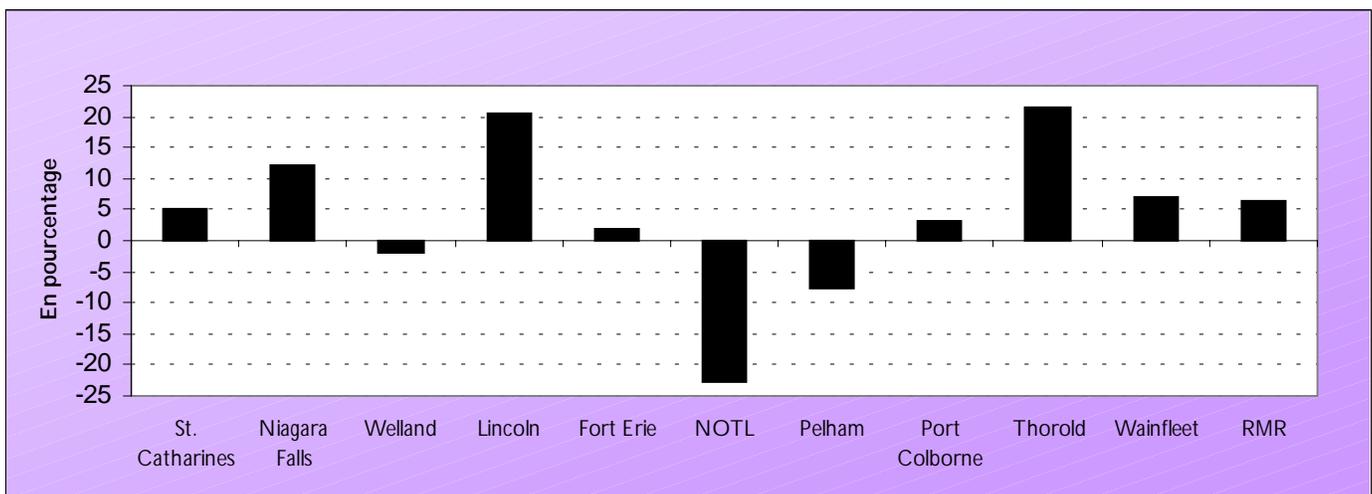


TABLEAU 3 : RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ PAR MARCHÉ VISÉ

	Logement - Propriétaire-occupant		En copropriété		Logements locatifs		Logements locatifs		TOTAL	
	En propriété absolue				Privés		Aidés			
	Log. indiv.	Jum	En rangée	En rangée	Appart.	En rangée	Appart.	En rangée		Appart.
Autorisations de construire										
Mars 2003	156	4	12	10	0	0	0	0	0	182
Mars 2002	121	4	7	0	0	0	0	0	0	132
Var. en %	29	0	71	nd	nd	nd	nd	nd	nd	38
Mises en chantier										
Premier trim 2003	205	0	36	4	0	0	0	0	0	245
Premier trim 2002	158	16	12	9	0	0	4	0	0	199
Var. en %	30	-100	200	nd	nd	nd	nd	nd	nd	23
Logements en construction										
Mars 2003	406	38	151	51	0	0	0	0	0	646
Mars 2002	301	40	116	56	0	0	4	0	0	517
Var. en %	35	-5	30	nd	nd	nd	nd	nd	nd	25
Logements achevés										
Mars 2003	55	0	0	0	0	0	0	0	0	55
Mars 2002	61	8	0	3	0	0	0	0	0	72
Var. en %	-10	-100	nd	-100	nd	nd	nd	nd	nd	-24
Cumul 2003 (au 31 mars)	213	6	3	12	0	0	0	0	0	234
Cumul 2002 (au 31 mars)	206	16	7	8	0	0	22	0	0	259
Var. en % du cumul	3	-63	-57	50	nd	nd	nd	nd	nd	-10
Logements achevés et non écoulés										
Mars 2003	73	15	9	12	0	0	0	0	0	109
Mars 2002	99	10	3	13	3	0	6	0	0	134
Var. en %	-26.3	50.0	200.0	-7.7	nd	nd	-100.0	nd	nd	-18.7
Offre totale										
Mars 2003	635	57	172	73	0	0	0	0	0	937
Mars 2002	521	54	126	69	3	0	10	0	0	783
Var. en %	22	6	37	6	-100	nd	-100	nd	nd	20
Logements écoulés										
Mars 2003	57	3	0	0	0	0	0	0	0	60
Mars 2002	48	14	1	3	1	0	0	0	0	67
Var. en %	19	-79	-100	-100	nd	nd	nd	nd	nd	-10

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).

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.

Définitions

LOGEMENT ACHÉVÉ

Dans le cas d'une *maison individuelle ou jumelée*, on considère qu'un logement est achevé dès que 90 % des travaux prévus ont été exécutés. 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. En ce qui concerne les *maisons en rangée* et les *appartements*, on estime 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 récemment achevé qui a été vendu ou loué. Les données sont recueillies à l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant ne sont considérés écoulés qu'au moment de l'achèvement.

TABLEAU 4A
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ PAR MUNICIPALITÉ : LOGEMENTS EN CONSTRUCTION

	Log. de type propriétaire-occupant En propriété absolue						En copropriété				Logements locatifs Privés				Logements locatifs Aide				TOTAL		
	Log. indiv.		Jumelés		En rangée		En rangée		Appart.		En rangée		Appart.		En rangée		Appart.		TOTAL		
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Logements en construction																					
Fort Erie	42	31	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	37
Lincoln	42	38	2	2	4	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	47
Niagara Falls	79	47	6	2	46	44	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	146	93
Niagara-on-the-Lake	43	37	0	14	25	23	6	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74	85
Pelham	28	21	0	0	0	0	9	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	37
Port Colborne	12	7	0	0	9	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	19
St. Catharines	85	64	10	8	12	0	15	23	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	122	99
Thorold	19	10	8	4	15	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42	27
Wainfleet	11	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	8
Welland	45	38	12	10	40	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97	65
Total RVR	406	301	38	40	151	116	51	50	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	646	517	

TABLEAU 4B
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ PAR MUNICIPALITÉ : LOGEMENTS ACHEVÉS

	Log. de type propriétaire-occupant En propriété absolue						En copropriété				Logements locatifs Privés				Logements locatifs Aide				TOTAL		
	Log. indiv.		Jumelés		En rangée		En rangée		Appart.		En rangée		Appart.		En rangée		Appart.		TOTAL		
	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03
Logements achevés																					
Fort Erie	27	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	35
Lincoln	26	15	2	6	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	24
Niagara Falls	46	42	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46	47
Niagara-on-the-Lake	20	19	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	23
Pelham	12	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	16
Port Colborne	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
St. Catharines	45	43	2	4	0	0	12	3	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	59	72
Thorold	7	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	6
Wainfleet	6	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	8
Welland	22	20	2	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	26
Total RVR	213	206	6	16	3	7	12	8	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	234	259	

VERS LA DURABILITÉ

La SCHL met à la disposition des consommateurs et du secteur de l'habitation un large éventail de produits d'information qui leur permettent de prendre des décisions éclairées, notamment pour l'achat d'un logement. Ces produits comprennent des publications axées sur la durabilité.

Avec l'aide de la SCHL, il est ainsi possible de choisir son nouveau quartier en tenant compte de la durabilité. Pour ce faire, commandez la publication intitulée *Lors de votre prochain déménagement : choisissez un quartier comportant des caractéristiques durables*, ainsi que d'autres rapports de recherche, en appelant au 1 800 668-2642 ou en visitant le site de la SCHL : www.cmhc-schl.gc.ca.

TABLEAU 4C
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ PAR MUNICIPALITÉ : LOGEMENTS ÉCOULÉS

	Log. de type propriétaire-occupant En propriété absolue						En copropriété				Logements locatifs Privés				Logements locatifs Aidés				TOTAL	
	Log. indiv.		Jumelés		En rangée		En rangée		Appart.		En rangée		Appart.		En rangée		Appart.			
	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02
Logements écoulés																				
Fort Erie	28	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28	30
Lincoln	26	18	7	8	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35	30
Niagara Falls	45	47	0	1	1	0	1	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	53
Niagara-on-the-Lake	24	13	1	1	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	18
Pelham	14	13	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	14	14
Port Colborne	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3
St. Catharines	42	41	1	5	0	0	10	3	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	53	69
Thorold	8	4	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	4
Wainfleet	6	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	8
Welland	20	19	2	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	26
Total RMR	215	196	13	22	3	8	11	8	0	1	0	0	0	20	0	0	0	0	242	255

TABLEAU 4D
RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ PAR MUNICIPALITÉ : LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS

	Log. de type propriétaire-occupant En propriété absolue						En copropriété				Logements locatifs Privés				Logements locatifs Aidés				TOTAL	
	Log. indiv.		Jumelés		En rangée		En rangée		Appart.		En rangée		Appart.		En rangée		Appart.			
	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002
Logements achévés et non écoulés																				
Fort Erie	3	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	11
Lincoln	7	8	1	1	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	10
Niagara Falls	10	21	0	2	2	0	2	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	30
Niagara-on-the-Lake	18	22	8	2	1	1	6	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33	27
Pelham	3	8	0	0	0	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	4	11
Port Colborne	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
St. Catharines	23	20	5	1	1	0	3	4	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	32	31
Thorold	1	3	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	6
Wainfleet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Welland	8	6	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	8
Total RMR	73	99	15	10	9	3	12	13	0	3	0	0	0	6	0	0	0	0	109	134

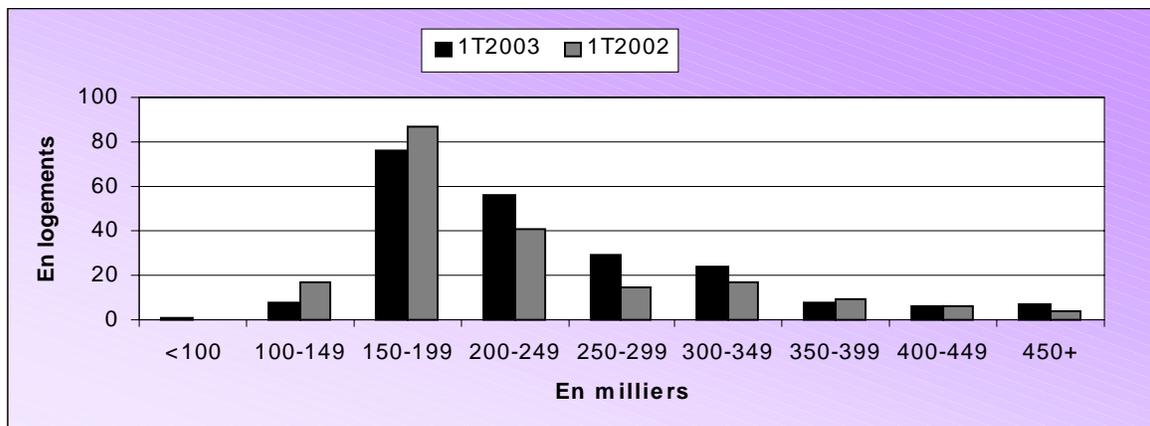
Obtenez les meilleurs renseignements possibles

Ne manquez pas la conférence annuelle de la SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation, qui aura lieu au centre des congrès White Oaks le 9 octobre 2003. Grâce à cette conférence, vous obtiendrez des renseignements pointus sur le marché de l'habitation de St. Catharines-Niagara. Les économistes et les analystes de marché de la SCHL y présenteront les plus récentes prévisions et des analyses fiables qui vous aideront à prendre des décisions éclairées. La conférence permet d'obtenir des crédits dans le cadre de programmes de formation et de perfectionnement professionnel. N'oubliez pas d'inscrire cette date à votre agenda. L'information concernant l'inscription sera diffusée en septembre.

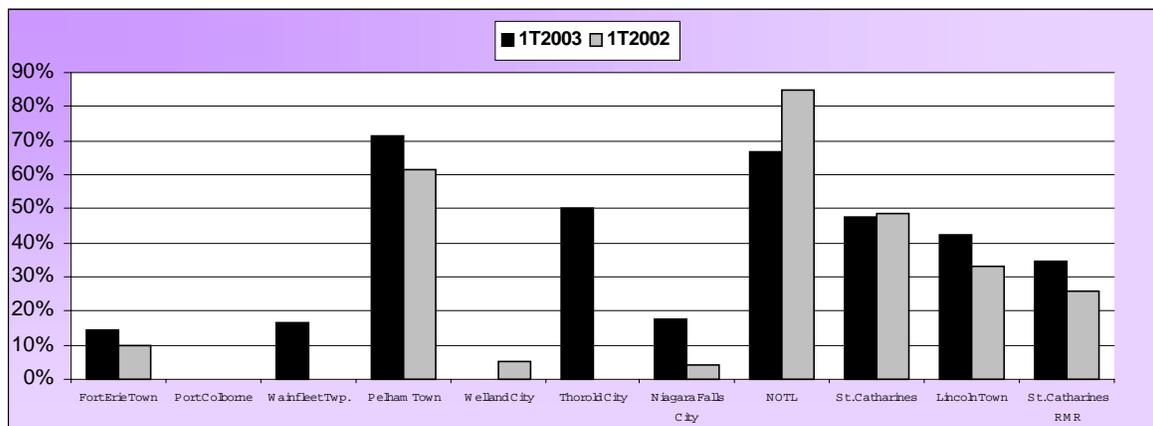
TABEAU 5 : LOGEMENTS INDIVIDUELS ÉCOULÉS PAR FOURCHETTE DE PRIX

	<100		100-149		150-199		200-249		250-299		300-349		350-399		400-449		450+		TOTAL	
	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02	1T03	1T02
Fort Erie	0	0	5	11	16	15	3	1	1	2	3	1	0	0	0	0	0	0	28	30
Lincoln	0	0	0	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3
Niagara Falls	0	0	0	0	5	8	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	8
Niagara-on-the-Lake	0	0	0	0	1	1	3	4	3	0	5	4	1	1	1	2	0	1	14	13
Pelham	1	0	0	3	10	10	9	5	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	20	19
Port Colborne	0	0	2	1	2	3	0	0	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	8	4
St. Catharines	0	0	1	0	24	29	12	16	3	0	2	1	0	0	1	0	2	1	45	47
Thorold	0	0	0	0	1	0	7	2	4	0	5	3	3	3	2	3	2	2	24	13
Wainfleet	0	0	0	1	10	13	12	7	9	9	7	5	3	5	1	1	0	0	42	41
Welland	0	0	0	0	5	6	10	6	5	3	1	3	1	0	1	0	3	0	26	18
Total RMR	1	0	8	17	76	87	56	41	29	15	24	17	8	9	6	6	7	4	215	196

GRAPHIQUE 2 : RÉPARTITION DES MAISONS INDIVIDUELLES PAR FOURCHETTE DE PRIX DE PRIX



GRAPHIQUE 3 : POURCENTAGE DE MAISONS INDIVIDUELLES DE 250 000 \$ OU PLUS



© 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.



ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

St. Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

NUMÉRO DU
PREMIER TRIMESTRE 2003

Marché du neuf

La forte expansion des mises en chantier au premier trimestre de 2003 laisse entrevoir une autre année d'activité intense pour le marché de l'habitation dans la région de St. Catharines-Niagara. La construction de logements individuels a été soutenue par des facteurs économiques fondamentaux solides, notamment la hausse des revenus et les bas taux hypothécaires. L'effervescence sur le marché de la revente, conjuguée à de bonnes perspectives d'emploi, continue de stimuler la construction résidentielle. De plus, le marché sera aidé par la faiblesse des stocks de logements individuels, de jumelés et de maisons en rangée. La demande demeurera élevée dans la catégorie des logements individuels, les mises en chantier devant monter de 11 % pour se chiffrer à 1 150 d'ici la fin de l'année. En 2004, tant le

marché du neuf que celui de la revente fléchiront en raison de la hausse fort probable des taux hypothécaires. Par ailleurs, des écarts de prix élevés entre les villes soutiendront encore la migration vers la région. Les familles composées de jeunes adultes et de personnes d'âge moyen qui ont des enfants viendront gonfler la demande de logements individuels neufs. L'interaction dynamique entre, d'une part, les effets modérateurs de la remontée des taux d'intérêt et, d'autre part, les retombées positives de la migration et de la croissance de l'emploi déterminera, en fin de compte, l'évolution des prix. Nous prévoyons que les prix des logements neufs ne progresseront que de 1,8 % en 2003.

Du côté des collectifs, on a relevé une hausse importante de la construction de

SOMMAIRE

Marché du neuf

1. Expansion du marché prévue pour cette année

Marché de la revente

2. Marché de la revente moins animé

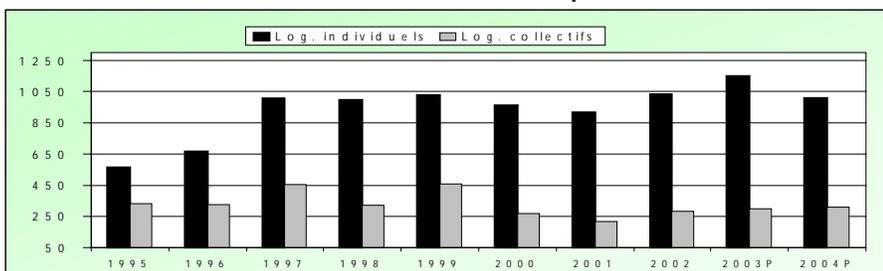
3. Aperçu économique

4. Résumé des prévisions

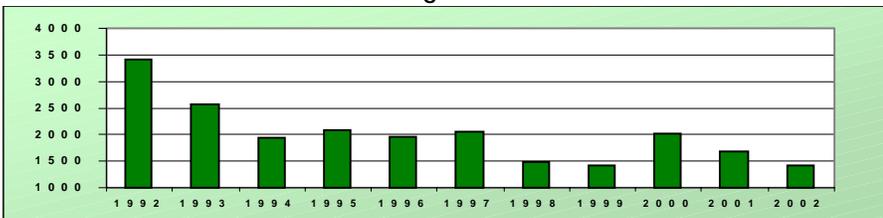
logements en rangée en propriété absolue au premier trimestre de 2003 comparativement à la même période en 2002. La plupart de ces mises en chantier ont été réalisées à St. Catharines et à Welland. L'accélération des prix sur le marché de la maison individuelle a certainement eu des répercussions sur certains acheteurs, qui ont choisi un logement en rangée.

L'évolution des facteurs démographiques vient aussi soutenir la demande de ce type de logement. En effet, les retraités et les semi-retraités trouvent ces habitations mieux adaptées à leur mode de vie. Compte tenu de la structure par âge de la population, nous prévoyons que la demande de collectifs croîtra en 2003. Au total, 1 460 mises en chantier auront lieu en 2003.

Nombre de mises en chantier par année



Stock de logements



Nash Peerbocus

SCHL, Analyse de marché

Ligne directe : (416) 218-3424 * Télécopieur : (416) 218-3314

Courriel : npeerboc@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Emploi - Revue de l'année 2002

En 2002, on a battu des records pour l'emploi car on en a créé plus d'un demi-million au pays, dont 196 000 en Ontario. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara, on comptait 187 900 emplois au début de l'année. Puis, en décembre 2002, ce nombre est passé à 193 200 après avoir culminé à 203 100 en septembre 2002. L'emploi total, en moyenne annuelle, a crû de 1,7 %, comparativement à la moyenne provinciale de 3,3 %.

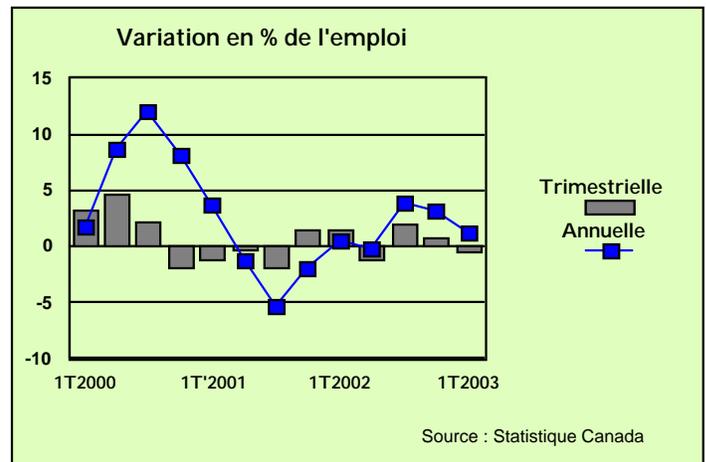
En 2002, le nombre d'emplois a progressé dans la plupart des secteurs de l'économie locale. Des gains sensibles ont été réalisés dans le commerce (17,5 %), les services d'enseignement (9,7 %), les administrations publiques (8,7 %) et l'agriculture (3 %). L'ouverture de plusieurs magasins et la faiblesse relative du dollar canadien au début de l'année (0,63 \$US) sont responsables du bond effectué par le commerce. La majorité des fermes et des serres ontariennes sont situées à Niagara. Le nombre de producteurs-éleveurs de vin a triplé entre 1996 et 2001. L'horticulture et la viticulture ont fait grimper l'emploi dans la région. Malgré un conflit de travail au début de l'année, l'emploi a augmenté dans le secteur public, une situation surtout attribuable au financement gouvernemental accordé à de nombreux projets situés à Niagara ainsi qu'à des initiatives du Centre des ressources humaines du Canada pour étudiants. Divers programmes de formation au Niagara College, combinés à des subventions et à des fonds d'immobilisations, ont stimulé l'emploi dans le secteur de l'éducation.

La construction et le transport ont progressé de 0,8 et de 3,8 % respectivement. Une intensification de la construction au deuxième trimestre a été neutralisée par des pertes aux premier et troisième trimestres. Le renforcement du secteur du transport aux troisième et quatrième trimestres a compensé le fléchissement observé aux deux premiers trimestres, qui avait été en partie causé par la grève du Syndicat Canadien des Officiers de Marine Marchande au début de 2002.

À St. Catharines-Niagara, la chute de 7,8 % subie par l'emploi dans la fabrication contraste nettement avec le gain de 5,6 % relevé à l'échelle nationale en 2002. En fait, le secteur de la fabrication s'est redressé pendant les deux derniers trimestres de 2002, mais il a été frappé par une série de fermetures et de mises à pied au début de l'année, à savoir la fermeture de la Domtar inc., à St. Catharines, et de la General Drop Forge, à Welland, de même que les mises à pied effectuées par Fleet Industries, à Fort Erie. L'emploi dans le secteur de l'hébergement et des services de restauration s'est contracté de 9,5 %, reflétant ainsi un déclin à l'échelle nationale du tourisme intérieur (-0,4 %) de même que du tourisme étranger (-2,6 %). Le ralentissement de l'économie mondiale et l'incertitude causée par les événements du 11 septembre continuent de nuire aux dépenses en tourisme. Dans l'ensemble, le secteur des services s'est étendu plus rapidement que celui des biens (3,9 % contre 1,7 %). La population active a augmenté de 2,7 %, et l'emploi, de 1,7 %. Il en est résulté une flambée du taux de chômage, qui est passé de 6,3 à 7,2 %, en 2002.

Perspectives actuelles

L'emploi total a régressé au premier trimestre de 2003 relativement au quatrième trimestre de 2002. D'une année à



l'autre, il a par contre remonté de 1,4 %. Exception faite des variations saisonnières, l'emploi a augmenté de 2,3 % dans la catégorie à plein temps, et il a chuté de 5,5 % dans la catégorie à temps partiel, par rapport au trimestre précédent. Les principaux secteurs ayant fait des progrès, au premier trimestre, ont été la construction (26 %), la fabrication (5,2 %) et le transport (7,6 %), une situation surtout attribuable à l'élargissement du marché de l'habitation et à la reprise des ventes de véhicules et de pièces automobiles, en janvier et en février. Les secteurs ayant le plus souffert comprennent l'agriculture (-15 %), le commerce (-16 %) et les finances (-11 %). Globalement, il en est résulté une baisse de l'emploi total. Il faut toutefois préciser que cette diminution s'est produite après que l'emploi a atteint son deuxième niveau en importance depuis le premier trimestre de 1987. Et maintenant, que nous réserve l'avenir?

L'économie canadienne continue de créer des emplois. L'on prévoit une progression modérée pour les prochains trimestres. Dans la région, le secteur de l'habitation est florissant et il continuera de fournir du travail dans la construction de même que dans les activités connexes, telles que le transport, les finances et l'immobilier. Des dépenses gouvernementales importantes en santé et en éducation entraîneront une expansion de l'emploi dans les soins de santé, l'assistance sociale et les domaines afférents. L'appréciation du dollar aura probablement des effets négatifs sur les exportations, ce qui provoquera une baisse du commerce de marchandises avec nos voisins du Sud. Tout retard des expéditions de marchandises délicates dans la chaîne de production freinera davantage le commerce et la fabrication. La production de pièces automobiles canadiennes sera fortement tributaire de la demande en provenance du Sud, elle-même influencée par les événements au Moyen-Orient. De plus, la propagation du syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) nuira aussi au secteur touristique à court et à moyen terme. Tout compte fait, la faiblesse de l'économie américaine restreindra la croissance de l'emploi au Canada, au moins jusqu'à la fin de 2003.

Néanmoins, le secteur de la fabrication bénéficiera, en 2004, d'une ouverture du marché des pièces automobile mexicain, car les fournisseurs canadiens seront autorisés à y exporter davantage. Il devrait en résulter une hausse de la production à l'usine de pièces de GM à St. Catharines. L'achèvement du casino, en 2004, devrait générer 5 000 emplois, ce qui stimulera sûrement la croissance dans la région. Pour résumer, on s'attend à une lente amélioration de l'emploi au début de 2003, avec une accélération possible à la fin de l'année ainsi qu'au début de 2004.

Aperçu des taux hypothécaires

En mars, l'indice des prix à la consommation (IPC) d'ensemble pour le Canada s'établissait à 4,3 %, et l'indice de référence régressait pour se fixer à 2,9 %. L'économie canadienne a progressé de 0,6 % en janvier 2003, contrastant fortement avec l'économie américaine, qui montrait des signes de faiblesse. La fin du conflit en Irak devrait s'accompagner d'un décollage de l'économie de nos voisins du Sud aidé, sans aucun doute, par des mesures budgétaires importantes et des taux d'intérêt stables à court terme. L'économie canadienne, et le secteur des exportations en particulier, bénéficieront certainement de cette reprise qui se soldera par une forte croissance à la fin de 2003

Aperçu démographique

Des données récentes publiées par Statistique Canada, fondées sur les chiffres du Recensement de 1996 et rajustées pour le sous-dénombrement net (nombre de personnes non recensées), ont révélé que la population de St. Catharines-Niagara est passée de 390 818 habitants, en 2000, à 391 912, en 2001. Au cours de cette période, l'accroissement naturel net de la population s'est fixé à 120 personnes. L'augmentation a été surtout imputable à la migration nette qui a atteint 1 094 personnes. Cette tendance n'a rien de surprenant. La nouveauté tient au fait que la croissance de la migration nette a pris naissance dans la migration internationale plutôt que dans les mouvements infraprovinciaux. Effectivement, la migration infraprovinciale nette a diminué entre 2000 et 2001, passant de 794 personnes à 270. Dans l'intervalle, la migration internationale nette est montée en flèche, passant de 558 personnes à 902.

Parmi les tendances intéressantes, on relève aussi l'augmentation des ménages d'une personne dont la proportion s'est accrue de 58 % entre 1986 et 2001. Parallèlement à ce phénomène, on a relevé une hausse de 43 % du nombre de personnes âgées de 65 ans et plus. Il s'agit là d'une autre

Aperçu du marché de la revente

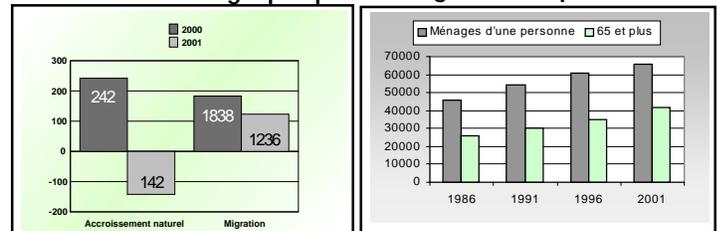
Grâce à la prospérité économique, il y a eu 5 950 ventes en 2002, soit le plus haut niveau atteint depuis 1989. Les prix moyens bruts ont monté de 8,2 %. En 2003 et 2004, les ventes se replieront, surtout à cause de l'éventuelle majoration des taux d'intérêt. Les prix continueront néanmoins à se raffermir, mais moins vite que ces dernières années. Les prix de revente corrigés en fonction de l'inflation sont, en moyenne, 11 % inférieurs aux plafonds atteints à la fin des années 1980. Au cours des quatre dernières années, le taux de croissance moyen des prix sur une base annuelle a été plus prononcé à Niagara Falls et à St. Catharines. En bout de ligne, l'évolution des prix sera déterminée par une multitude de

Aperçu du marché locatif

En octobre 2002, le taux d'inoccupation s'établissait à 2,4 %. En 2003, la demande de logements locatifs sera influencée par un certain nombre de facteurs. Du côté positif, la hausse des inscriptions dans les collèges et les universités gonflera la demande dans le secteur locatif. Du côté négatif, les faibles taux hypothécaires et la croissance du revenu appuieront l'accession à la propriété. Le fait que davantage de jeunes

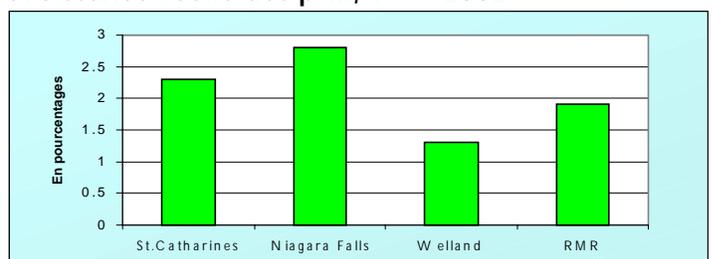
et en 2004. Selon toute probabilité, la hausse de la demande d'exportations, l'effet stimulant des dépenses publiques aux États-Unis et la reprise qui s'ensuivra devraient exercer des pressions additionnelles sur les prix dans l'économie canadienne. Par conséquent, il existe un risque réel d'inflation. Tout compte fait, la Banque du Canada demeurera probablement favorable à une politique de resserrement. En 2003, nous prévoyons que les taux à un, à trois et à cinq ans se situeront respectivement dans des fourchettes de 5,00-6,25, de 6,00-7,25, et de 6,50-7,75 %.

Croissance démographique Ménages d'une personne



tendance qui devrait se maintenir avec le vieillissement de la population. En effet, cet élément a des conséquences importantes pour la commercialisation et la conception des logements neufs de ce segment du marché. La région continue d'attirer des migrants de grandes villes comme Hamilton et Toronto. L'écart de prix des logements entre les villes et les attraits de la région sont les principaux facteurs incitant les gens à s'installer dans l'agglomération. Le groupe de migrants le plus important est celui des familles formées de jeunes adultes et d'adultes d'âge moyen ayant des enfants. La migration nette reste décisive pour la demande de logements. Divers projets se répercuteront favorablement sur la migration dans la région, notamment le corridor de circulation mi-péninsulaire et le réseau de transport GO Transit de Niagara.

Croissance réelle des prix, 1999-2002



Sources : ACI, calculs de la SCHL

facteurs, dont le taux de croissance des prix ainsi que l'offre et la demande, qui seront influencées par la conjoncture économique globale.

adultes choisissent de demeurer avec leurs parents contribuera aussi à la contraction de la demande de logements locatifs. Toutefois, la hausse des emplois destinés au groupe d'âge des jeunes adultes sera fortement stimulée, en 2004, par l'ouverture du casino de Niagara. De plus, la montée des taux d'intérêt, l'an prochain, fera en sorte que l'activité sur les marchés de la revente et du neuf faiblira. Par conséquent, le taux d'inoccupation diminuera légèrement en 2003 et en 2004.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE ST. CATHARINES-NIAGARA

Prévisions au mois d'avril 2003

MARCHÉ DU NEUF	2001	2002	2003P	Var. en %
Mises en chantier				
Maisons individuelles	916	1032	1150	11.4
Logements collectifs	218	285	310	8.8
Tous logements confondus	1134	1317	1460	10.9
Prix moyen - maison individuelle neuve	\$220,031	\$227,000	\$231,000	1.8
MARCHÉ DE LA REVENTE				
Ventes S.I.A.*	5488	5950	5500	-7.6
Prix S.I.A.*	\$133,715	\$144,719	\$151,200	4.5
MARCHÉ LOCATIF				
Taux d'inoccupation des appartements	1.9	2.4	2.1	nd
Loyer moyen (deux chambres)	\$680	\$695	\$710	2.2
APERÇU ÉCONOMIQUE				
Taux hypothécaire (5 ans)	7.41	6.87	6.5 - 7.75	nd
Nombre d'emplois	190,000	193,750	199,570	3.0
Migration nette	2250	1000	1500	50.0

Sources : ACI, Statistique Canada, Conference Board du Canada

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

Publié chaque année au printemps et à l'automne, **Résumé des prévisions** renferme les prévisions établies par la SCHL pour les marchés du neuf et de la revente.

Nash Peerbocus
Ligne directe : (416) 218-3424
Courriel : npeerboc@chmc-schl.gc.ca

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

Pour vous abonner ou obtenir d'autres informations au sujet de la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1-800-493-0059.

Le rapport **Actualités habitation** est publié trimestriellement pour la RMR de St. Catharines-Niagara. Le **Résumé des prévisions** est inclus à titre de supplément dans les rapports du premier et du troisième trimestres. L'abonnement annuel à cette publication coûte 55 \$ (taxes en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario (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.

