

A CTUALITÉS

Terre-Neuve et Labrador

HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marchés de l'habitation encore très actifs au premier trimestre

Après une bonne année 2001, les marchés de l'habitation sont demeurés animés à Terre-Neuve entre janvier et mars 2002. En effet, les mises en chantier résidentielles et les ventes de logements existants ont affiché d'importants gains en glissement annuel. Le marché de la revente a continué à fracasser les records, tandis que la construction résidentielle s'est aussi accélérée. À noter que la forte hausse des mises en chantier par rapport à l'an dernier n'a rien d'étonnant, compte tenu du mauvais temps qui s'est abattu sur la province au début de 2001. On comprend mieux l'évolution réelle du marché si l'on fait abstraction de ces circonstances exceptionnelles. Les niveaux d'activité enregistrés au premier trimestre (156 mises en chantier) sont très semblables à ceux

de 1999 mais supérieurs à la moyenne des cinq dernières années pour un premier trimestre (137).

Il y a eu hausse des mises en chantier aussi bien dans les centres urbains que dans les régions rurales de la province. L'augmentation globale est entièrement attribuable au bond spectaculaire de 87,7 % des mises en chantier de maisons individuelles sur douze mois. Celles de logements collectifs sont demeurées inchangées, se chiffrant à 14.

La région de St. John's au premier rang

L'intensification de la construction résidentielle au début de l'année découle sans aucun doute de la

VOLUME 5, NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE 2002

S O M M A I R E

- 1 Marchés de l'habitation encore très actifs au premier trimestre
- 1 La région de St. John's au premier rang
- 2 Nombre record de ventes S.I.A. au premier trimestre

Graphiques

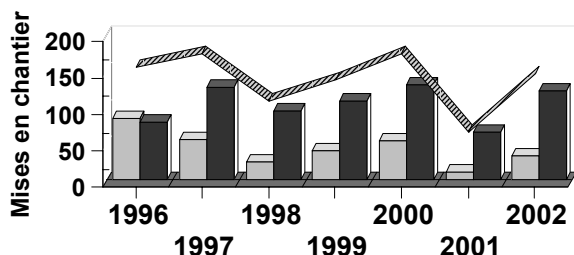
- 1 Mises en chantier à Terre-Neuve et au Labrador - Premier trimestre
- 2 Mises en chantier - RMR de St. John's - Premier trimestre
- 2 Ventes S.I.A. - Terre-Neuve et Labrador - Premier trimestre

Tableaux

- 3 Résumé des mises en chantier par zone - Terre-Neuve et Labrador
- 4 Mises en chantier selon la zone et le type de logement, RMR de St. John's

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

Mises en chantier à Terre-Neuve et au Labrador
Premier trimestre



	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
■ En milieu rural	85	56	24	40	54	11	34
■ En milieu urbain	80	128	95	108	130	65	122
▨ Total	165	184	119	148	184	76	156

Source : SCHL

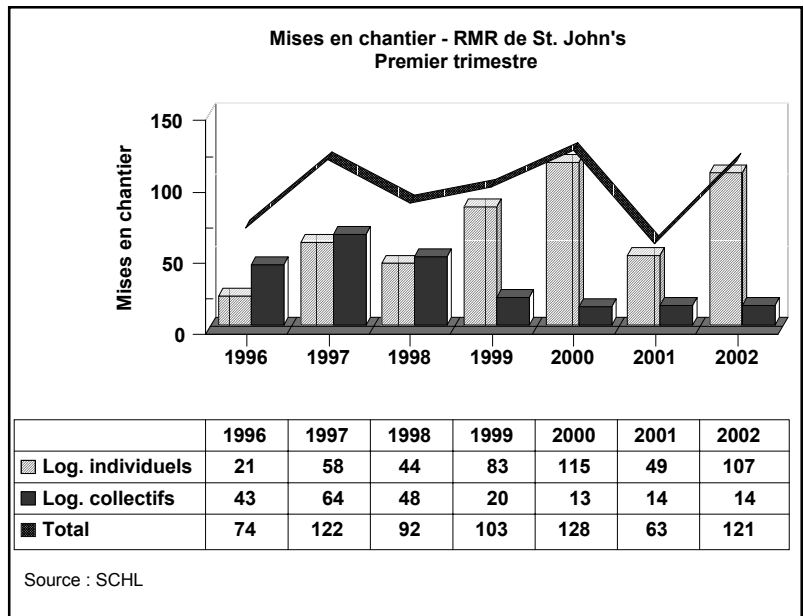


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

robustesse soutenue du marché de la RMR de St. John's. En effet, au premier trimestre de 2002, près de 80 % de toutes les mises en chantier de la province et 99 % des mises en chantier urbaines étaient regroupées dans la région de St. John's. Une seule autre mise en chantier en milieu urbain a été relevée ailleurs qu'à St. John's, soit dans l'AR de Corner Brook.

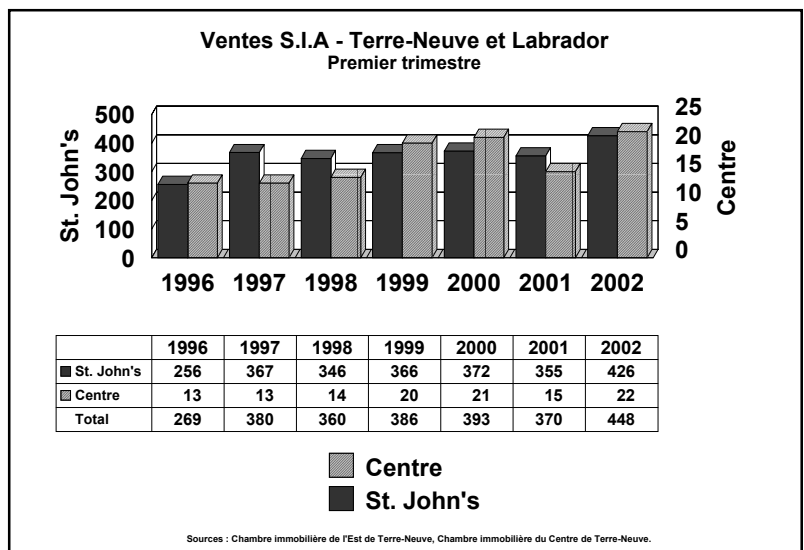
Dans la RMR, c'est la ville de St. John's qui a affiché le niveau d'activité le plus élevé, suivie de Paradise/St. Thomas, Conception Bay South et Mount Pearl.

Après avoir été lente en début d'année dans les centres urbains autres que la région de St. John's, la construction résidentielle devrait reprendre au cours des mois à venir.



Nombre record de ventes S.I.A. au premier trimestre

Les ventes S.I.A. aussi ont fortement augmenté dans la province au premier trimestre, atteignant un sommet jusqu'à présent inégalé. Les faibles taux hypothécaires, de même que la stabilité des revenus et la croissance de l'emploi depuis quelques années, continuent de soutenir la demande sur le marché de la revente. De janvier à mars, il s'est vendu 448 logements existants, soit 20,1 % de plus qu'à pareille époque l'année dernière. Cela fait quatre trimestres de suite que les ventes S.I.A. battent tous les records. Elles ont progressé de 20 % dans la région de St. John's, s'élevant à 426 transactions, et de 22,2 % dans le Centre de Terre-Neuve, se fixant à 22. Par ailleurs, la forte demande et les ventes de logements à prix élevé ont fait grimper le prix de vente moyen S.I.A. Dans la province, celui-ci s'est accéléré de 5,8 % au premier trimestre pour atteindre un nouveau sommet, soit 106 004 \$.



Votre lien avec le marché de l'habitation

Vous avez besoin de renseignements complémentaires?

Les produits et les services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins. La SCHL fournit des analyses effectuées par des experts, ainsi que des données détaillées sur le secteur de l'habitation. Il est essentiel, en tant qu'intervenant du secteur du logement, de comprendre les tendances et les facteurs qui influent sur les marchés résidentiels de Terre-Neuve et du Labrador. Aucun autre produit ne se compare aux données et analyses pertinentes sur l'évolution du marché du logement que vous procure la SCHL. **Communiquez avec Brian Martin par téléphone au (709) 772-4034 ou courriel : bmartin@cmhc-schl.gc.ca**

TABLEAU I
RÉSUMÉ DES MISES EN CHANTIER PAR ZONE
Terre-Neuve et Labrador

Zone	Mises en chantier						Achèvements						En construction		
	Premier trimestre			Cumul annuel			Premier trimestre			Cumul annuel			au 31 mars 2002		
	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %	2002	2001	Var. en %
AR de St. John's	121	63	92,1	121	63	92,1	233	219	6,4	233	219	6,4	468	373	25,5
AR de Corner Brook	1	1	0,0	1	1	0,0	8	9	-11,1	8	9	-11,1	15	10	50,0
AR de Gander	0	0	0,0	0	0	0,0	11	1	N/A	11	1	N/A	9	5	80,0
AR de Grand Falls Windsor	0	1	-100,0	0	1	-100,0	6	7	-14,3	6	7	-14,3	6	3	100,0
AR du Labrador	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	1	0	N/A
TOTAL, ZONES URBAINES	122	65	87,7	122	65	87,7	258	236	9,3	258	236	9,3	499	391	27,6
TOTAL, AUTRES ZONES	34	12	N/A	34	12	N/A	252	62	N/A	252	62	N/A	113	139	-18,7
TOTAL, TERRE-NEUVE	156	77	N/A	156	77	N/A	510	298	71,1	510	298	71,1	612	530	15,5

Source : S C H L

TABLEAU 2
MISES EN CHANTIER SELON LA ZONE ET LE TYPE DE LOGEMENT
RMR DE ST. JOHN'S

Zone/ Période	M.indiv.	M. jum.	M. rang.	App. et autres	Total
Ville de St. John's :					
Premier trimestre 2002	39	0	0	10	49
Premier trimestre 2001	18	2	0	8	28
Cumul annuel en 2002	39	0	0	10	49
Cumul annuel en 2001	18	2	0	8	28
Conception Bay South :					
Premier trimestre 2002	18	0	0	0	18
Premier trimestre 2001	10	0	0	0	10
Cumul annuel en 2002	18	0	0	0	18
Cumul annuel en 2001	10	0	0	0	10
Mount Pearl :					
Premier trimestre 2002	8	2	0	2	12
Premier trimestre 2001	3	0	0	4	7
Cumul annuel en 2002	8	2	0	2	12
Cumul annuel en 2001	3	0	0	4	7
Paradise/St. Thomas :					
Premier trimestre 2002	22	0	0	0	22
Premier trimestre 2001	15	0	0	0	15
Cumul annuel en 2002	22	0	0	0	22
Cumul annuel en 2001	15	0	0	0	15
Torbay :					
Premier trimestre 2002	7	0	0	0	7
Premier trimestre 2001	1	0	0	0	1
Cumul annuel en 2002	7	0	0	0	7
Cumul annuel en 2001	1	0	0	0	1
Autres centres :					
Premier trimestre 2002	13	0	0	0	13
Premier trimestre 2001	2	0	0	0	2
Cumul annuel en 2002	13	0	0	0	13
Cumul annuel en 2001	2	0	0	0	2
Total, RMR de St. John's :					
Premier trimestre 2002	107	2	0	12	121
Premier trimestre 2001	49	2	0	12	63
Cumul annuel 2002	107	2	0	12	121
Cumul annuel 2001	49	2	0	12	63

Source : SCHL

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché de Terre-Neuve et Labrador. Le **Résumé des prévisions** est inclus dans les numéros du premier et du troisième trimestre. L'abonnement annuel à **Actualités habitation** pour Terre-Neuve et Labrador coûte 55 \$, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Johannes O'Callaghan, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de commande 2085

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2002 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 micro-film, 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,

les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage 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

St. John's

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Perspectives favorables pour les marchés locaux

La progression prévue de l'emploi et l'augmentation des revenus laissent présager que 2002 et 2003 seront d'autres bonnes années pour les marchés locaux de l'habitation. De plus, compte tenu des bas taux d'intérêt actuels et de la constance de l'immigration dans la région, la demande de logements neufs et existants devrait demeurer robuste.

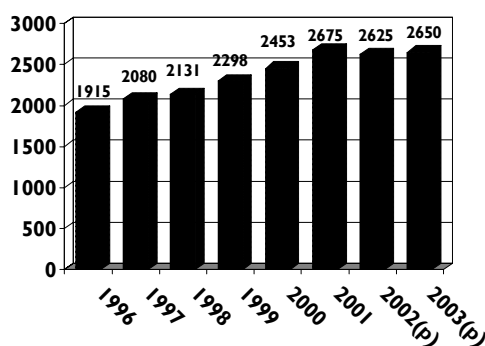
Ventes S.I.A. toujours fortes

Le nombre de ventes S.I.A. de propriétés résidentielles conclues par l'intermédiaire de la chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve devrait s'établir à 2625 en 2002, soit le deuxième résultat annuel en importance. Le début du projet White Rose et la demande des *baby-boomers* qui souhaitent transformer leur avoir propre acquis sur leur

propriété actuelle soutiendront également l'activité sur les marchés de l'habitation; on prévoit que les ventes S.I.A. atteindront 2 650 en 2003. Le resserrement des marchés locatifs et l'accroissement du nombre d'immigrants venant travailler au projet White Rose devraient en outre faire croître les ventes, puisque l'arrivée de ce type d'immigrants viendra stimuler la demande de logements locatifs et de logements pour propriétaires-occupants.

Bien que l'activité demeurera intense, on observera un léger repli par rapport à l'année dernière, durant laquelle des records ont été enregistrés. Ce recul sera attribuable à la pénurie de propriétés mises sur le marché. L'offre insuffisante exercera un effet modérateur sur les ventes.

Ventes S.I.A. - St. John's et région



Source: Chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve et SCHL

VOLUME 5, NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE 2002

SOMMAIRE

- 1 Marché de la revente :** Ventes S.I.A. toujours fortes
- 2** Autre diminution de l'offre de logements existants
- 2** Hausse continue des prix
- 2 Marché du neuf :** Augmentation du nombre de mises en chantier attribuable aux collectifs
- 3** Mises en chantier de maisons individuelles toujours fortes
- 3** Taux hypothécaires en hausse
- 3** Croissance démographique plus forte dans le groupe des 45 à 64 ans
- 4** **Résumé des prévisions**

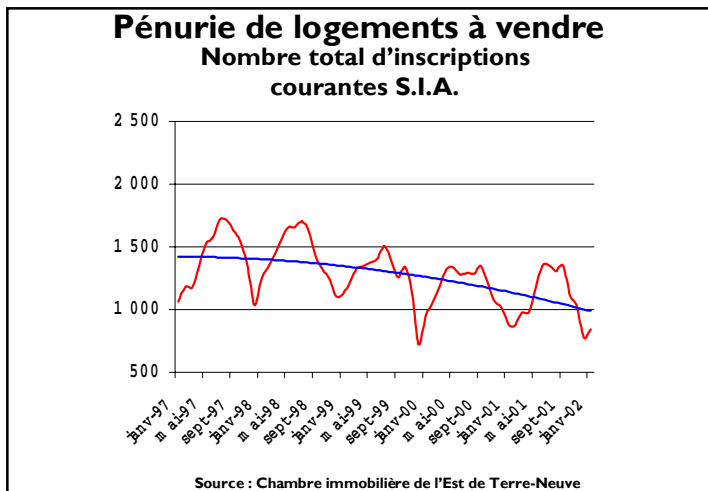
*S.I.A. est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Autre diminution de l'offre de logements existants

Ces dernières années, les ventes ont été robustes, ce qui a réduit l'offre de propriétés à vendre sur le marché de l'existant. Le nombre total d'inscriptions courantes s'est établi en moyenne à quelque 1450 par mois en 1998 et il régresse depuis. L'an dernier, la moyenne mensuelle s'établissait à un peu moins de 1100 inscriptions courantes par mois, ce qui représente une diminution d'environ 25 % par rapport au sommet enregistré en 1998. Durant la même période, les ventes S.I.A. ont progressé de 26 %. Au premier trimestre, le nombre total d'inscriptions courantes s'est fixé à 863, soit une baisse de 5,4 % par rapport au niveau de l'an dernier, qui était déjà bas. Ces facteurs réunis ont créé une pénurie de logements existants et ont fait grimper les prix. Autre conséquence de cette



pénurie : les acheteurs opteront de plus en plus souvent pour le marché du neuf puisqu'ils ne peuvent trouver un logement convenable sur le marché de la revente.

Hausse continue des prix

Même si le nombre annuel de ventes S.I.A. de propriétés résidentielles devrait diminuer quelque peu, il se situera malgré tout à son deuxième niveau en importance. La demande, nous l'avons vu, demeurera soutenue. La diminution des ventes sera donc attribuable à l'offre réduite. Le volume des ventes fléchira, ce qui contribuera à faire monter encore la valeur des habitations. Tout comme l'an

Nouvelle hausse du prix des maisons

	Maison de plain-pied		
	Janv. 2001	Janv. 2002	Janv. 2003(p)
St. John's Est	140,000\$	145,000\$	150,000\$
St. John's Ouest	132,500\$	138,000\$	143,000\$
Mount Pearl	130,500\$	135,500\$	140,000\$

	Maisons à deux étages		
	Janv. 2001	Janv. 2002	Janv. 2003(p)
St. John's Est	182,000\$	189,000\$	195,000\$
St. John's Ouest	178,000\$	184,500\$	189,000\$
Mount Pearl	179,000\$	185,000\$	190,000\$

Source: Enquête sur les prix repères des maisons, SCHL

dernier, les hausses de prix seront comprises entre 3 et 4 % dans le cas des maisons de plain-pied. Dans le cas des maisons à deux étages, on s'attend à ce que les majorations soient comprises

entre 3 et 5 % vu que l'écart entre l'offre et la demande est encore plus mince. Ce segment de marché sera en outre soutenu par l'arrivée de travailleurs pour le projet White Rose. Bon nombre de ces travailleurs devraient louer leur logement, mais il demeure que les

ventes s'accroîtront puisque davantage d'investisseurs chercheront à tirer profit de ce créneau prometteur.

Les résultats de l'**Enquête sur les prix repères des maisons** réalisée par la SCHL révèlent que les prix des maisons étaient toujours en hausse l'an dernier. La progression des prix a été assez constante tant pour les maisons à deux étages que pour les maisons de plain-pied. Dans les villes jumelles de St. John's et de Mount Pearl, les hausses affichées étaient comprises entre 3,4 et 3,8 % pour les maisons à deux étages et entre 3,6 et 4,2 % pour les maisons de plain-pied.

Marché du neuf

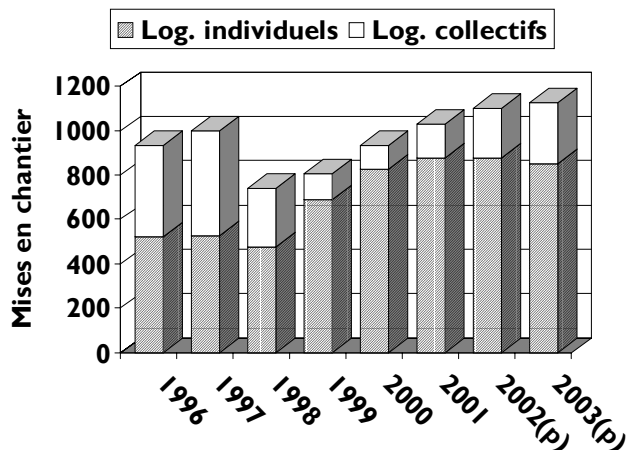
Augmentation du nombre de mises en chantier attribuable aux collectifs

La reprise de l'activité dans le secteur des collectifs amorcée l'an dernier devrait s'accélérer en 2002 et en 2003. En fait, si on prévoit une modeste accélération de la construction résidentielle, c'est grâce aux gains qui seront réalisés sur le marché des collectifs. On peut s'attendre à 225 mises en chantier de logements collectifs en 2002 et à 275 autres en 2003.

Les investissements dans les habitations de style appartement destinées aux aînés ainsi que l'activité accrue du côté des copropriétés joueront le plus grand rôle dans la reprise. La demande de logements abordables devrait également entraîner une augmentation des mises en chantier de maisons en rangée. De plus, les habitations avec appartement en sous-sol progresseront légèrement. Enfin, il pourra y avoir un rebond dans le cas des jumelés de prix abordable si les investisseurs donnent suite à leurs projets.

Après avoir diminué pendant trois ans, la construction de collectifs a repris quelque peu l'an dernier. Bien que cette reprise soit encourageante, il reste que l'activité du côté des collectifs demeure réduite. Depuis 1990, près de 400 logements collectifs en moyenne ont été mis en chantier par année. L'an dernier, 154 seulement ont été dénombrés.

Mises en chantier – RMR de St. John's



Source : SCHL

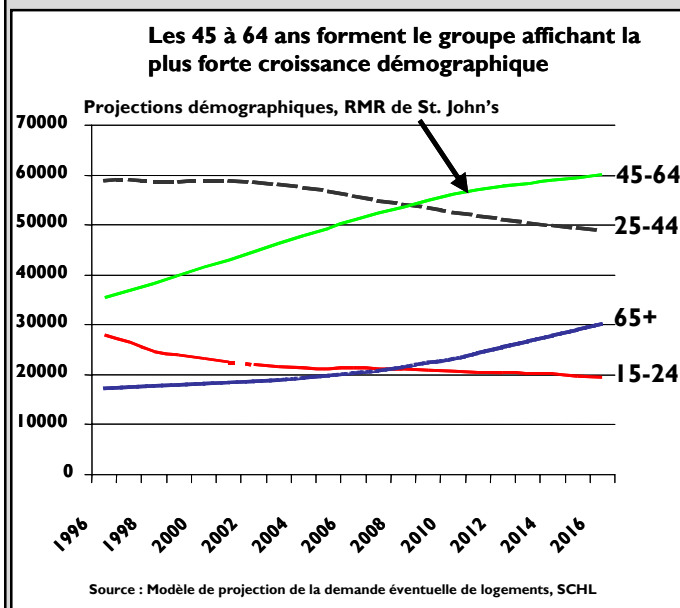
Croissance démographique plus forte dans le groupe des 45 à 64 ans

De 2002 à 2010, la croissance démographique la plus importante sera enregistrée chez les 45 à 64 ans. La majorité de ce groupe d'âges sera

Ces individus ne sont pas des accédants à la propriété. Au contraire, ils ont déjà possédé un logement et ont des goûts bien arrêtés en matière d'habitation. Ils préfèrent les logements neufs, qui répondent davantage à leurs besoins et désirs. Cependant, avant d'acheter un nouveau logement, ils doivent pouvoir compter sur un marché de la revente robuste leur permettant de se défaire de

leur logement actuel. Ces dernières années ont été une période idéale pour passer à l'action dans le cas des individus les plus âgés de la cohorte.

Cette cohorte présente d'autres caractéristiques : revenu du ménage élevé; dette hypothécaire souvent acquittée; tendance à choisir un type différent d'habitation (p. ex. une copropriété) ou à



Source : Modèle de projection de la demande éventuelle de logements, SCHL

constituée de *baby-boomers* en préretraite. Après 2010, cette cohorte affichera toujours la plus forte croissance démographique, mais les individus la constituant entreront dans le groupe des 65 ans et plus. Elle continuera à exercer une grande influence dans le domaine de l'habitation.

louer à l'approche de la retraite. Cette dernière tendance est confirmée par les observations faites dans l'Atlantique, où certaines petites villes et collectivités de villégiature ont connu une augmentation des logements construits pour cette cohorte. Il est évident que cette cohorte recèle des possibilités prometteuses pour l'avenir du secteur de l'habitation.

Mises en chantier de maisons individuelles toujours fortes

En 2002, 875 mises en chantier de maisons individuelles devraient être dénombrées, soit sensiblement le même nombre qu'en 2001. Les prévisions font donc état d'un niveau d'activité semblable à l'an dernier, durant laquelle les mises en chantier s'étaient chiffrées à un nombre inégalé depuis 1990. Comme les consommateurs auront tendance à acheter surtout des maisons en bande et des copropriétés abordables, on prévoit en 2003 une légère baisse des mises en chantier de logements individuels, qui devraient descendre à 850.

La demande soutenue des acheteurs d'habitations à un cran supérieur, la croissance continue de l'emploi et des revenus et les bas taux d'intérêt demeurent les principaux facteurs soutenant l'activité dans ce secteur. L'offre réduite de logements existants de qualité à vendre stimulera également les mises en chantier de maisons individuelles car les acheteurs, incapables de trouver un logement à leur goût sur le marché de la revente, choisiront de faire construire leur maison. Par ailleurs, le nombre de logements achevés et invendus demeure très bas, ce qui contribuera à la hausse des mises en chantier de maisons individuelles cette année. À la fin de 2001, le nombre de logements achevés et invendus était inférieur de 60 % au niveau enregistré en 1999. L'amenuisement des stocks ainsi que la demande soutenue joueront aussi un rôle dans l'accroissement de l'activité dans ce secteur en 2002.

Taux hypothécaires en hausse

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires ouverts et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt fermé varient en fonction du marché obligataire. Étant donné que le taux préférentiel devrait augmenter en 2002, il en sera de même pour les taux hypothécaires à court terme. Les taux hypothécaires et les taux d'intérêt à long terme progresseront également à mesure que l'économie s'améliorera et que la politique monétaire se resserrera sur les marchés financiers.

Les perspectives d'évolution des taux demeurent encourageantes pour 2002. En effet, ceux-ci devraient osciller entre 5 et 6 %, pour les prêts de un an, entre 6 et 7 %, pour les prêts de trois ans, et entre 7 et 8 %, pour les prêts de cinq ans.

Région métropolitaine de St. John's Avril 2002

MARCHÉ DE L'EXISTANT	2001	2002(f)	Var. en %	2003(f)	Var. en %
Moyenne mensuelle des inscriptions courantes au S.I.A.	1 096	1 050	-4,2%	1 100	4,8%
Ventes S.I.A.	2 675	2 625	-1,9%	2 650	1,0%
Prix repère des maisons (m. de plain-pied de 3 ch., janv.)					
Est	140 000 \$	145 000 \$	3,6%	150 000 \$	3,4%
Ouest	132 500 \$	138 000 \$	4,2%	143 000 \$	3,6%
Mount Pearl	130 500 \$	135 500 \$	3,8%	140 000 \$	3,3%
MARCHÉ DU NEUF					
Taux d'écoulement (moyenne mensuelle)					
Maisons individuelles et jumelées	65	70	7,7%	75	7,1%
Mises en chantier	1 029	1 100	6,9%	1 125	2,3%
Maisons individuelles	875	875	0,0%	850	-2,9%
Logements collectifs	154	225	46,1%	275	22,2%
Logements propriétaires-occupants	154	150	-2,6%	200	33,3%
Logements locatifs	0	75	N/A	75	0,0%
Prix moyen des m. neuves écoulées (indiv. et jum.)	149 000 \$	153 500 \$	3,0%	156 000 \$	1,6%
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (octobre)	2,5%	2,0%		2,0%	
Loyer moyen (var. en % annuel), 2 chambres	4,2%	6,1%		5,0%	
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire (3 ans)	6,88%	6,81%		8,10%	
Taux hypothécaire (5 ans)	7,41%	7,63%		8,44%	
Croissance de l'emploi	3 900	2 000		2 500	
Migration nette	500	750		1 000	

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché de Terre-Neuve et Labrador. Le **Résumé des prévisions** est inclus dans les numéros du premier et du troisième trimestre. L'abonnement annuel à **Actualités habitation** pour Terre-Neuve et Labrador coûte 55 \$, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Johannes O'Callaghan, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de commande 2085

This report is also available in English. Contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2002 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, les analyses et les opinions contenus dans cet

ouvrage 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.

