



# ACTUALITÉS

## HABITATION

Hamilton

### VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

## Marché du neuf

### Le temps doux et les bas taux hypothécaires stimulent le marché de la construction résidentielle

Les constructeurs d'habitations ont connu un début d'année plutôt mitigé dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton. En effet, les mises en chantier de maisons individuelles ont fait un bond, alors que celles de logements collectifs ont chuté. Étant donné que le marché de la revente est très animé – comme en témoignent les nombreuses ventes et le peu de nouvelles inscriptions –, bien des acheteurs éventuels de logements existants se sont tournés vers le marché du neuf. Par ailleurs, les bas taux hypothécaires et le temps doux les ont incités à passer à l'acte avant l'arrivée de la haute saison.

Au premier trimestre de 2002, le nombre total de mises en chantier a diminué de 23,2 % en glissement annuel, tombant de

712 à 547. Les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 14,4 %, passant de 347 à 397, tandis que celles de logements collectifs ont fait une chute de 58,9 % pour s'établir à 150, comparativement à 365 au premier trimestre de 2001.

Un recul des mises en chantier de copropriétés est à l'origine du ralentissement observé sur le marché des collectifs. Au premier trimestre de 2001, 139 maisons en rangée et 120 appartements en copropriété ont été mis en chantier, contre seulement 40 et 0 respectivement entre janvier et mars cette année.

En revanche, le marché des maisons individuelles a réalisé une performance digne de mention. Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a atteint un sommet inégalé en cinq ans, soit 2 400.

Grâce à la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires, bon nombre d'acheteurs peuvent maintenant s'offrir des maisons individuelles plutôt que des maisons jumelées ou en rangée, généralement moins chères que les premières.

C'est la nouvelle ville de Hamilton qui a enregistré le plus de mises en chantier au cours des trois premiers mois de 2002, soit 338. Burlington suit, avec 202 mises en chantier. À Grimsby, on a commencé la construction de 7 logements.

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 5, NUMÉRO 1  
PREMIER TRIMESTRE 2002

### SOMMAIRE

#### Marché du neuf

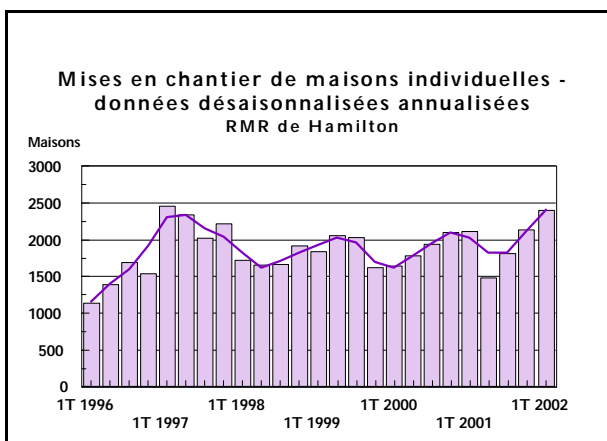
- 1 Le temps doux et les bas taux hypothécaires stimulent le marché de la construction résidentielle
- 2 Hausse du prix des maisons individuelles neuves

#### Marché de la revente

- 2 Les bas taux hypothécaires stimulent les ventes et attisent les prix

#### Tableaux statistiques

- 3 Mises en chantier selon la zone et la catégorie de logements
- 4 Sommaire de la construction résidentielle selon la catégorie de logements
- 5 Sommaire de la construction résidentielle selon la zone
- 7 Maisons individuelles écoulées, selon la fourchette de prix
- 8 Ventes S.I.A. et prix moyen selon la municipalité



SCHL - Analyse de marché  
Brent Weimer  
(416) 218-3329  
bweimer@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

## Hausse du prix des maisons individuelles neuves

Dans la RMR de Hamilton, le prix moyen des maisons individuelles neuves ne s'est accéléré que de 1,5 % au premier trimestre par rapport à l'an dernier à pareille époque, s'élevant à 249 376 \$. Il a glissé de 0,5 % dans la nouvelle ville de Hamilton, pour se fixer à 231 124 \$, alors qu'il a grimpé de 12,3 % à Burlington, terminant son ascension à 311 504 \$. La proportion de logements vendus 350 000 \$ et plus est montée de 5,3 à 8,6 % – signe que le marché des logements à un cran supérieur a été actif. Près de la moitié des ventes de maisons individuelles neuves ont été conclues à un prix se situant entre 200 000 et 249 999 \$. La part de marché des maisons vendues entre 150 000 et 199 999 \$ est passée de un quart, au premier trimestre de 2001, à 12,8 %, un an plus tard.

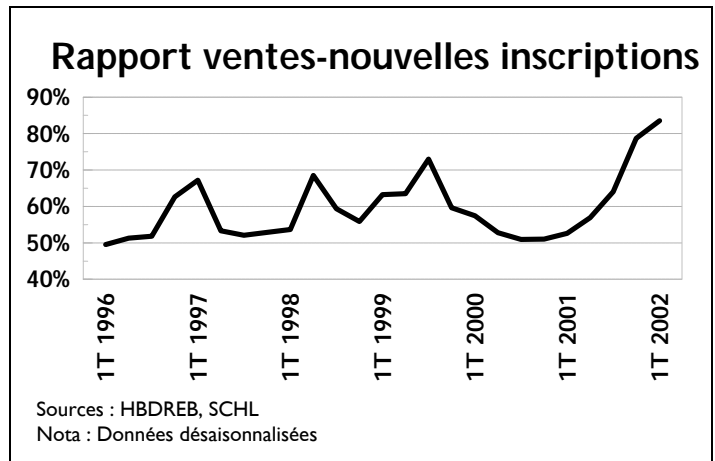
## Une bonne année pour le marché de Halton

Dans la région de Halton, le nombre de mises en chantier a reculé de 6,2 %, pour s'établir à 961. La baisse d'activité observée à Burlington et à Halton Hills est venue effacer les gains relevés à Oakville et à Milton. Toujours dans la région de Halton, le prix moyen des maisons individuelles neuves s'est alourdi de 11,6 %, pour atteindre 299 339 \$, la proportion de logements vendus plus de 300 000 \$ ayant fortement augmenté à Oakville.

# Marché de la revente

## Les bas taux hypothécaires stimulent les ventes et attisent les prix

Devant le redressement des taux hypothécaires, bien des acheteurs éventuels ayant un prêt préapprouvé à taux avantageux se sont empressés d'acheter un logement existant avant l'échéance de la garantie s'appliquant au taux. L'ascension projetée des taux hypothécaires en 2002 a incité bon nombre d'entre eux à passer à l'acte avant la haute saison, qui a lieu habituellement au printemps. Le marché de la revente était en pleine effervescence sur le territoire de la chambre immobilière de Hamilton-Burlington (HBDREB). En effet, les ventes S.I.A. s'y sont accrues de 27,4 % en glissement annuel, passant de 2 464 à 3 138. Le nombre de transactions conclues durant un premier trimestre n'avait pas dépassé la barre des 3 000 depuis l'essor qu'avait connu le marché de l'habitation vers la fin des années 1980. Comme les nouvelles inscriptions n'arrivent pas à suivre le rythme effréné des ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé a atteint un niveau dangereusement haut. Ainsi, le marché de la revente favorise nettement les vendeurs, et les prix augmentent plus rapidement. Au



premier trimestre, le prix de revente moyen s'est accéléré de 6,3 %, s'élevant à 179 782 \$.

L'activité a été particulièrement intense à Ancaster, où les ventes ont bondi de près de 54 %, pour s'établir à 117, et les prix, de 11,5 %, pour s'arrêter à 274 029 \$. Environ deux tiers des ventes enregistrées par la HBDREB ont été conclues dans l'ancienne ville de Hamilton et à Burlington, où il s'est vendu 1 289 et 817 habitations, ce qui représente des hausses respectives de 27,4 et de 25,7 % – une performance fort impressionnante. Les prix ont monté de 5,2 % à Hamilton et de 7,2 % à Burlington, pour atteindre 130 657 et 231 202 \$ respectivement.

## Oakville-Milton

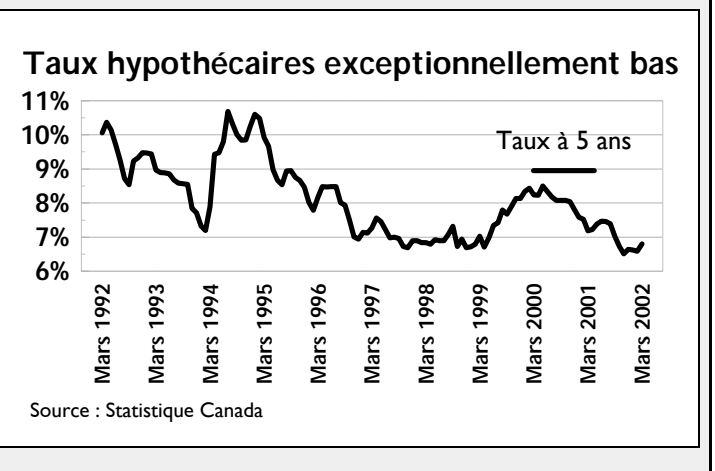
Le marché de la revente sur le territoire couvert par la chambre immobilière d'Oakville-Milton (OMDREB) a connu un excellent début d'année. En effet, 970 transactions y ont été dénombrées entre janvier et mars, contre 746 à pareille époque l'an dernier, ce qui représente une amélioration de 30 %. Le prix moyen s'est fixé à 302 836 \$, affichant une augmentation de seulement 1 % en raison des ventes de logements bon marché conclues à Burlington et de la stabilité des prix à Oakville.

Au cours des trois premiers mois de 2002, il s'est vendu 661 logements à Oakville, soit 22 % de plus qu'au premier trimestre de 2001, et le prix moyen, c'est-à-dire 318 838 \$, est légèrement supérieur à ce qu'il était l'an dernier. À Milton, 86 transactions ont été conclues à un prix moyen de 214 482 \$, ce dernier affichant une hausse de 10,3 % en glissement annuel. Les données de l'OMDREB font état de 88 ventes à Burlington, ce qui représente une progression de 64,5 % en regard du premier trimestre de 2001.

## Les taux hypothécaires resteront bas

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, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme s'accroîtront en 2002, il en sera de même pour les taux hypothécaires à court terme. En outre, les taux hypothécaires et les taux d'intérêt à long terme augmenteront à mesure que l'économie s'améliorera et que les marchés financiers entreverront un resserrement de la politique monétaire.

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires à court terme pour l'année 2002 demeurent favorables. Ces derniers devraient osciller entre 4,6 et 5,9 % pour les prêts de un an, entre 5,9 et 7,6 % pour les prêts de trois ans, et entre 6,8 et 8,3 % pour les prêts de cinq ans.



**Tableau 1**  
**Mises en chantier selon la zone et la catégorie de logements**  
**RMR de Hamilton**

Secteur	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété		En rangée	App.	
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	En rangée	App.			
<b>Ville de Hamilton</b>								
Premier trimestre 2002	81	0	28	0	0	0	0	109
Premier trimestre 2001	74	0	7	36	0	0	0	117
Variation en pourcentage	9,5%	S. O.	300,0%	-100,0%	S. O.	S. O.	S. O.	-6,8%
<b>Ville de Burlington</b>								
Premier trimestre 2002	131	20	11	40	0	0	0	202
Premier trimestre 2001	114	0	58	53	120	0	0	345
Variation en pourcentage	14,9%	S. O.	-81,0%	-24,5%	-100,0%	S. O.	S. O.	-41,4%
<b>Ville de Stoney Creek</b>								
Premier trimestre 2002	37	0	14	0	0	0	0	51
Premier trimestre 2001	19	0	25	0	0	0	0	44
Variation en pourcentage	94,7%	S. O.	-44,0%	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	15,9%
<b>Ville d'Ancaster</b>								
Premier trimestre 2002	55	0	19	0	0	0	0	74
Premier trimestre 2001	55	2	0	30	0	0	0	87
Variation en pourcentage	0,0%	-100,0%	S. O.	-100,0%	S. O.	S. O.	S. O.	-14,9%
<b>Ville de Dundas</b>								
Premier trimestre 2002	3	0	0	0	0	0	0	3
Premier trimestre 2001	10	0	0	0	0	0	0	10
Variation en pourcentage	-70,0%	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	-70,0%
<b>Flamborough</b>								
Premier trimestre 2002	54	18	0	0	0	0	0	72
Premier trimestre 2001	35	8	0	16	0	0	0	59
Variation en pourcentage	54,3%	125,0%	S. O.	-100,0%	S. O.	S. O.	S. O.	22,0%
<b>Glanbrook</b>								
Premier trimestre 2002	29	0	0	0	0	0	0	29
Premier trimestre 2001	21	0	0	4	0	0	0	25
Variation en pourcentage	38,1%	S. O.	S. O.	-100,0%	S. O.	S. O.	S. O.	16,0%
<b>Nouvelle ville de Hamilton</b>								
Premier trimestre 2002	259	18	61	0	0	0	0	338
Premier trimestre 2001	214	10	32	86	0	0	0	342
Variation en pourcentage	21,0%	80,0%	90,6%	-100,0%	S. O.	S. O.	S. O.	-1,2%
<b>Ville de Grimsby</b>								
Premier trimestre 2002	7	0	0	0	0	0	0	7
Premier trimestre 2001	19	0	6	0	0	0	0	25
Variation en pourcentage	-63,2%	S. O.	-100,0%	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	-72,0%
<b>RMR DE HAMILTON</b>								
Premier trimestre 2002	397	38	72	40	0	0	0	547
Premier trimestre 2001	347	10	96	139	120	0	0	712
Variation en pourcentage	14,4%	280,0%	-25,0%	-71,2%	-100,0%	S. O.	S. O.	-23,2%

Source : SCHL

**Tableau 1 (suite)**  
**Mises en chantier selon la zone et la catégorie de logements**  
**Région de Halton**

Secteur	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété		En rangée	App.	
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	En rangée	App.			
<b>Oakville</b>								
Premier trimestre 2002	321	8	39	84	0	0	0	452
Premier trimestre 2001	205	0	0	0	92	0	0	297
Variation en pourcentage	56,6%	S. O.	S. O.	S. O.	-100,0%	S. O.	S. O.	52,2%
<b>Milton</b>								
Premier trimestre 2002	109	60	64	0	0	0	0	233
Premier trimestre 2001	161	48	10	0	0	0	0	219
Variation en pourcentage	-32,3%	25,0%	540,0%	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	6,4%
<b>Halton Hills</b>								
Premier trimestre 2002	40	34	0	0	0	0	0	74
Premier trimestre 2001	134	6	23	0	0	0	0	163
Variation en pourcentage	-70,1%	466,7%	-100,0%	S. O.	S. O.	S. O.	S. O.	-54,6%
<b>Région de Halton</b>								
Premier trimestre 2002	601	122	114	124	0	0	0	961
Premier trimestre 2001	614	54	91	53	212	0	0	1 024
Variation en pourcentage	-2,1%	125,9%	25,3%	134,0%	-100,0%	S. O.	S. O.	-6,2%

Source : SCHL

**Tableau 2**  
**Sommaire de la construction résidentielle selon la catégorie de logements**  
**Région métropolitaine de recensement de Hamilton**

Secteur	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété		En rangée	App.	
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	En rangée	App.			
<b>Logements mis en chantier</b>								
Premier trimestre 2002	397	38	72	40	0	0	0	547
Premier trimestre 2001	347	10	96	139	120	0	0	712
Variation en pourcentage	14,4%	280,0%	-25,0%	-71,2%	-100,0%	S. O.	S. O.	-23,2%
<b>Logements en construction</b>								
Premier trimestre 2002	665	76	182	206	335	0	0	1 464
Premier trimestre 2001	593	34	211	352	321	0	15	1 526
<b>Logements achevés</b>								
Premier trimestre 2002	402	48	62	108	88	0	0	708
Premier trimestre 2001	453	24	79	60	68	0	0	684
Variation en pourcentage	-11,3%	100,0%	-21,5%	80,0%	29,4%	S. O.	S. O.	3,5%
<b>Logements inoccupés</b>								
Premier trimestre 2002	277	33	109	126	113	0	0	658
Premier trimestre 2001	137	29	31	60	171	0	0	428
<b>Offre totale</b>								
Premier trimestre 2002	1 018	127	398	469	448	0	0	2 460
Premier trimestre 2001	904	69	356	456	528	0	15	2 328
<b>Logements écoulés</b>								
Premier trimestre 2002	430	36	43	97	107	0	0	713
Premier trimestre 2001	476	33	122	101	164	0	0	896
Variation en pourcentage	-9,7%	9,1%	-64,8%	-4,0%	-34,8%	S. O.	S. O.	-20,4%

Source : SCHL

**Tableau 3**  
**Sommaire de la construction résidentielle selon la zone**  
**RMR de Hamilton et région de Halton**

Secteur	LOG. DE TYPE PROPR.-OCCUP.					LOGEMENTS		LOG. DE TYPE PROPR.-OCCUP.					LOGEMENTS	
	En propr. absolue			En copropr.		LOCATIFS		En propr. absolue			En copropr.		LOCATIFS	
	Indiv.	Jum.	Rangée	Rangée	App.	Rangée	App.	Indiv.	Jum.	Rangée	Rangée	App.	Rangée	App.
<b>Logements en construction</b>	<b>Premier trimestre 2002</b>							<b>Premier trimestre 2001</b>						
Ville d'Ancaster	72	2	28	7	0	0	0	66	6	17	35	30	0	0
Ville de Burlington	282	62	38	49	279	0	0	233	10	112	88	279	0	0
Ville de Dundas	13	0	0	0	0	0	0	27	0	0	0	0	0	15
Ville de Flamborough	64	12	0	0	0	0	0	56	8	0	16	0	0	0
Canton de Glanbrook	61	0	0	57	0	0	0	47	0	0	40	0	0	0
Ville de Grimsby	13	0	15	7	0	0	0	33	0	34	30	0	0	0
Ville de Hamilton	116	0	66	86	46	0	0	103	6	7	92	12	0	0
Ville de Stoney Creek	44	0	35	0	10	0	0	28	4	41	51	0	0	0
Hamilton (nouvelle ville)	370	14	129	150	56	0	0	327	24	65	234	42	0	15
Total RMR	665	76	182	206	335	0	0	593	34	211	352	321	0	15
Halton Hills	43	36	0	0	0	0	0	361	14	259	0	40	0	0
Milton	232	86	159	0	0	0	0	172	48	32	0	0	0	0
Oakville	467	68	124	118	0	0	0	466	24	199	87	134	0	0
Région de Halton	1 024	252	321	167	279	0	0	1 232	96	602	175	453	0	0
<b>Logements achevés</b>	<b>Premier trimestre 2002</b>							<b>Premier trimestre 2001</b>						
Ville d'Ancaster	81	0	0	7	0	0	0	73	2	0	0	32	0	0
Ville de Burlington	68	30	36	10	80	0	0	159	10	31	33	36	0	0
Ville de Dundas	12	2	0	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0
Ville de Flamborough	41	12	0	8	0	0	0	40	2	0	0	0	0	0
Canton de Glanbrook	36	2	0	0	0	0	0	10	0	0	12	0	0	0
Ville de Grimsby	16	0	6	0	0	0	0	30	6	32	15	0	0	0
Ville de Hamilton	94	2	4	40	0	0	0	99	2	10	0	0	0	0
Ville de Stoney Creek	54	0	16	43	8	0	0	29	2	6	0	0	0	0
Hamilton (nouvelle ville)	318	18	20	98	8	0	0	264	8	16	12	32	0	0
Total RMR	402	48	62	108	88	0	0	453	24	79	60	68	0	0
Halton Hills	84	20	0	0	0	0	0	101	2	0	0	0	0	0
Milton	156	80	97	0	0	0	0	1	0	7	0	0	0	0
Oakville	136	50	11	0	0	0	0	276	66	12	0	86	0	0
Région de Halton	444	180	144	10	80	0	0	537	78	50	33	122	0	0
<b>Logements inoccupés</b>	<b>Premier trimestre 2002</b>							<b>Premier trimestre 2001</b>						
Ville d'Ancaster	96	2	0	4	6	0	0	36	4	2	4	21	0	0
Ville de Burlington	20	14	97	67	107	0	0	22	21	12	11	150	0	0
Ville de Dundas	4	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
Ville de Flamborough	11	7	0	16	0	0	0	4	0	0	30	0	0	0
Canton de Glanbrook	32	4	0	0	0	0	0	7	2	0	5	0	0	0
Ville de Grimsby	11	0	5	1	0	0	0	20	1	8	3	0	0	0
Ville de Hamilton	87	4	2	21	0	0	0	36	0	0	0	0	0	0
Ville de Stoney Creek	16	2	5	17	0	0	0	10	1	9	7	0	0	0
Hamilton (nouvelle ville)	246	19	7	58	6	0	0	95	7	11	46	21	0	0
Total RMR	277	33	109	126	113	0	0	137	29	31	60	171	0	0
Halton Hills	10	1	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0
Milton	25	17	90	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	27
Oakville	39	18	89	30	23	0	0	2	2	87	86	12	0	0
Région de Halton	94	50	276	97	130	0	7	28	23	99	97	162	0	27

Source : SCHL

**Tableau 3**  
**Sommaire de la construction résidentielle selon la zone**  
**RMR de Hamilton et région de Halton**

Secteur	LOG. DE TYPE PROPR.-OCCUP.					LOGEMENTS		LOG. DE TYPE PROPR.-OCCUP.					LOGEMENTS	
	En propr. absolue			En copropr.		LOCATIFS		En propr. absolue			En copropr.		LOCATIFS	
	Indiv.	Jum.	Rangée	Rangée	App.	Rangée	App.	Indiv.	Jum.	Rangée	Rangée	App.	Rangée	App.
<b>Logements écoulés</b>	<b>Premier trimestre 2002</b>							<b>Premier trimestre 2001</b>						
Ville d'Ancaster	57	0	0	17	0	0	0	64	2	7	2	22	0	0
Ville de Burlington	77	26	19	8	99	0	0	147	20	49	33	142	0	0
Ville de Dundas	11	2	0	0	0	0	0	13	0	0	15	0	0	0
Ville de Flamborough	47	6	0	0	0	0	0	35	2	0	0	0	0	0
Canton de Glanbrook	43	0	0	0	0	0	0	24	0	0	13	0	0	0
Ville de Grimsby	13	0	6	0	0	0	0	23	6	29	13	0	0	0
Ville de Hamilton	128	2	2	24	0	0	0	136	2	25	25	0	0	0
Ville de Stoney Creek	54	0	16	43	8	0	0	34	1	12	0	0	0	0
Hamilton (nouvelle ville)	340	10	18	84	8	0	0	306	7	44	55	22	0	0
Total RMR	430	36	43	92	107	0	0	476	33	122	101	164	0	0
Halton Hills	84	20	0	0	0	0	0	102	2	0	0	0	0	0
Milton	141	67	16	0	0	0	4	2	0	29	0	0	0	1
Oakville	137	43	37	3	42	0	0	280	65	12	0	86	0	0
Région de Halton	439	156	72	11	141	0	4	531	87	90	33	228	0	1

Source : SCHL

## ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2001

**POUR OBTENIR RAPIDEMENT L'INFORMATION QU'IL VOUS FAUT SUR LE MARCHÉ LOCATIF!**

Pour réussir sur le marché d'aujourd'hui, vous avez besoin des **MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES**.  
 La SCHL est la source d'analyses approfondies qui offre des données complètes sur le logement locatif dans votre collectivité.

Les Télécopies **RAPIDES** relatives à l'Enquête sur les logements locatifs ont été publiées le 26 novembre 2001.  
 Disponibles pour 32 collectivités de l'Ontario, elles donnent un résumé des résultats de l'Enquête.  
 Seulement 30 \$ (TPS en sus).

Des rapports plus détaillés sur les logements locatifs sont aussi produits pour 11 régions métropolitaines de recensement de l'Ontario (40 \$, TPS en sus).

Pour obtenir de plus amples renseignements ou  
 pour commander des Télécopies **RAPIDES** ou des Rapports sur les logements locatifs,  
 veuillez appeler au | **800 493-0059**

**Tableau 4**  
**Maisons individuelles écoulées, selon la fourchette de prix**  
**RMR de Hamilton et Région de Halton**

	Prix moyen	Nbre ventes	< 150 000 \$		150 000 \$ - 199 999 \$		200 000 \$ - 249 999 \$		250 000 \$ - 299 999 \$		300 000 \$ - 349 999 \$		350 001 \$ +	
			Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
<b>Burlington</b>														
De janv. à mars 2002	311 504 \$	77	0	0,0%	4	5,2%	2	2,6%	23	29,9%	30	39,0%	18	23,4%
De janv. à mars 2001	277 469 \$	147	0	0,0%	1	0,7%	2	1,4%	95	64,6%	44	29,9%	5	3,4%
<b>Hamilton</b>														
De janv. à mars 2002	231 124 \$	340	3	0,9%	51	15,0%	206	60,6%	54	15,9%	10	2,9%	16	4,7%
De janv. à mars 2001	232 369 \$	306	3	1,0%	109	35,6%	132	43,1%	31	10,1%	11	3,6%	20	6,5%
<b>Grimsby</b>														
De janv. à mars 2002	358 746 \$	13	0	0,0%	0	0,0%	4	30,8%	1	7,7%	5	38,5%	3	23,1%
De janv. à mars 2001	221 465 \$	23	0	0,0%	9	39,1%	8	34,8%	5	21,7%	1	4,3%	0	0,0%
<b>RMR de Hamilton</b>														
De janv. à mars 2002	249 376 \$	430	3	0,7%	55	12,8%	212	49,3%	78	18,1%	45	10,5%	37	8,6%
De janv. à mars 2001	245 770 \$	476	3	0,6%	119	25,0%	142	29,8%	131	27,5%	56	11,8%	25	5,3%
<b>Oakville</b>														
De janv. à mars 2002	362 978 \$	137	1	0,7%	1	0,7%	19	13,9%	72	52,6%	28	20,4%	16	11,7%
De janv. à mars 2001	269 347 \$	280	0	0,0%	50	17,9%	100	35,7%	79	28,2%	16	5,7%	35	12,5%
<b>Milton</b>														
De janv. à mars 2002	265 234 \$	141	0	0,0%	10	7,1%	30	21,3%	65	46,1%	36	25,5%	0	0,0%
De janv. à mars 2001	429 500 \$	2	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2	100,0%
<b>Halton Hills</b>														
De janv. à mars 2002	241 645 \$	84	5	6,0%	5	6,0%	57	67,9%	10	11,9%	1	1,2%	6	7,1%
De janv. à mars 2001	248 906 \$	102	0	0,0%	14	13,7%	46	45,1%	31	30,4%	9	8,8%	2	2,0%
<b>Région de Halton</b>														
De janv. à mars 2002	299 339 \$	439	6	1,4%	20	4,6%	108	24,6%	170	38,7%	95	21,6%	40	9,1%
De janv. à mars 2001	268 272 \$	531	0	0,0%	65	12,2%	148	27,9%	205	38,6%	69	13,0%	44	8,3%

Nota : La région de Halton comprend Burlington, Oakville, Milton et Halton Hills

## BIENTÔT PROPRIÉTAIRE...

Ce que la plupart des gens trouvent le plus difficile lorsqu'il s'agit d'acheter une maison, notamment la première, c'est d'économiser le montant nécessaire à la mise de fonds. Comme vous le savez, grâce à l'assurance-prêt hypothécaire de la SCHL, vos clients peuvent acheter un logement moyennant une mise de fonds de 5 % seulement. La brochure *Bientôt propriétaire... grâce à l'assurance-prêt hypothécaire* renferme des conseils qui leur permettront de prendre les bonnes décisions.

Donnez-leur les outils nécessaires pour déterminer le prix maximum qu'ils peuvent payer, pour connaître le montant de leurs mensualités ou pour savoir si d'autres options s'offrent à eux.

Afin de les aider dans leur processus décisionnel,  
 offrez-leur un exemplaire de *Bientôt propriétaire... grâce à l'assurance-prêt hypothécaire*.

Pour commander cette précieuse source d'information, veuillez appeler au 1 800 668-2642.

Numéro de la publication : 61969.

**Tableau 5**  
**Ventes S.I.A\* et prix moyen selon la municipalité**  
**Hamilton et Région de Halton**

	Nombre de logements vendus			Prix moyen		
	2002 De janv. à mars	2001 De janv. à mars	Variation en pourcentage	2002 De janv. à mars	2001 De janv. à mars	Variation en pourcentage
Ville de Hamilton	1,289	1,012	27.4%	\$130,657	\$124,254	5.2%
Burlington	817	650	25.7%	\$231,202	\$215,595	7.2%
Stoney Creek	202	183	10.4%	\$183,310	\$171,247	7.0%
Ancaster	117	76	53.9%	\$274,029	\$245,690	11.5%
Dundas	97	88	10.2%	\$182,138	\$179,367	1.5%
Flamborough**	173	134	29.1%	\$238,976	\$229,641	4.1%
Grimsby	79	75	5.3%	\$199,506	\$166,363	19.9%
<b>C. I. de Hamilton-Burlington</b>	<b>3,138</b>	<b>2,464</b>	<b>27.4%</b>	<b>\$179,782</b>	<b>\$169,158</b>	<b>6.3%</b>

Source : Chambre immobilière de Hamilton-Burlington

\*\* Comprend Waterdown

Oakville	661	542	22.0%	\$318,838	\$316,886	0.6%
Milton	86	68	26.5%	\$214,482	\$194,454	10.3%
Burlington	102	62	64.5%	\$261,580	\$277,303	-5.7%
<b>C. I. d'Oakville-Milton</b>	<b>970</b>	<b>746</b>	<b>30.0%</b>	<b>\$305,750</b>	<b>\$302,836</b>	<b>1.0%</b>

Source : Chambre immobilière d'Oakville-Milton

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

## DÉFINITIONS

*Veillez vous reporter aux définitions suivantes pour l'interprétation des tableaux présentés dans ce rapport.*

### 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.

### LOGEMENT ACHÉVÉ

*Dans le cas des maisons individuelles ou jumelées, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où 90 % des travaux projetés sont terminés. 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.*

*Dans le cas des maisons en rangée et des appartements, on considère 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 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.

### 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)*.

*Actualités habitation* est publié quatre fois l'an pour le marché de l'agglomération de Hamilton. Les numéros du premier et du troisième trimestres comprennent en supplément un résumé des prévisions. L'abonnement annuel à *Actualités habitation* pour la région de Hamilton coûte 55 \$ (TPS en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle du Centre d'analyse de marché de l'Ontario (1 800 493-0059).

© 2002 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

Hamilton

# PRÉVISIONS Marché du neuf

Société canadienne d'hypothèques et de logement

NUMÉRO : PRINTEMPS 2002

## Les mises en chantier demeureront stables

Pendant cinq années consécutives, soit de 1997 à 2001, la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton a enregistré plus de 3 000 mises en chantier, et tout indique que cette tendance se poursuivra en 2002. Plusieurs éléments-clés sont réunis pour stimuler le marché résidentiel. D'abord, les taux hypothécaires, près des niveaux historiquement bas, ont fait diminuer les frais de possession, ce qui a permis à beaucoup de ménages d'accéder à la propriété. Deuxièmement, la confiance des consommateurs s'est nettement raffermie, et atteint maintenant un niveau que l'on n'avait pas vu depuis la fin des années 80. Troisièmement, le niveau élevé de la migration nette dans la région de Hamilton continue à faire gonfler la demande de logements.

Ces trois facteurs ont animé le marché de l'existant, et les ventes ont monté en

flèche au cours des derniers mois. La combinaison du volume important de ventes et du nombre limité de nouvelles inscriptions a fait pencher le marché de l'existant de Hamilton nettement en faveur des vendeurs. Cette conjoncture a incité beaucoup d'acheteurs éventuels à chercher la maison de leurs rêves sur le marché du neuf.

Compte tenu du grand nombre de facteurs positifs qui stimulent le marché du neuf, on pourrait s'attendre à une année record dans le secteur de la construction résidentielle. Des nuages sombres se profilent toutefois à l'horizon et ralentissent, dans une certaine mesure, l'activité. Le facteur récent le plus notable à cet égard concerne la situation de l'emploi. Après avoir enregistré des gains considérables entre la fin de 1999 et le milieu de 2001, la RMR de Hamilton a connu une période de décroissance au chapitre de l'emploi. Au début de 2002, l'emploi a, en fait, atteint son niveau le plus bas en deux ans, le nombre de postes reculant de plus de

20 500 par rapport au chiffre relevé un an plus tôt. La création d'emplois se répercute souvent sur le marché du logement après un an ou deux, lorsque les personnes récemment employées accumulent la mise de fonds nécessaire. Toutefois, les pertes d'emploi influent plus rapidement sur le marché résidentiel. Facteur positif, la forte hausse de l'emploi tout au long de 2000 continuera à favoriser le marché des logements neufs en 2002.

## SOMMAIRE

### Marché du neuf

- 1 Les mises en chantier demeureront stables

### Marché de l'existant

- 2 Les ventes connaissent un essor en raison de la faiblesse des frais de possession

### Marché locatif

- 2 Légère baisse du taux d'occupation des appartements en 2001

### Indicateurs économiques

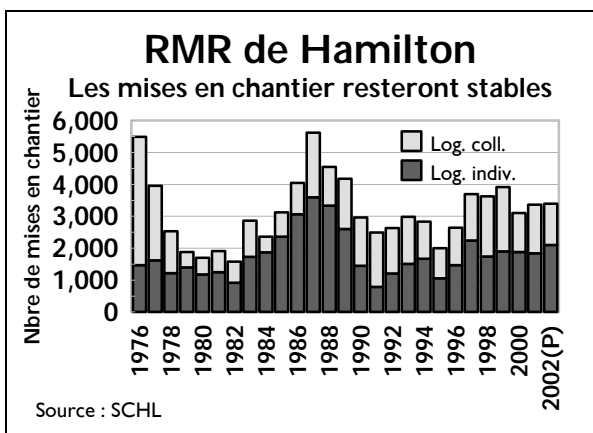
- 3 Chute brutale de l'emploi
- 3 Poursuite des bas taux hypothécaires
- 3 Reprise marquée de la confiance des consommateurs

### Migration

- 3 Migration nette en hausse
- 4 Résumé de prévisions

Un élément, moins positif : le nombre de logements neufs achevés et inoccupés. En mars 1999, seulement 78 maisons individuelles et 49 logements collectifs étaient achevés et inoccupés.

Suite à la page 2 -



SCHL - Service d'analyse de marché  
Brent Weimer  
(416) 218-3329  
bweimer@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

En mars 2002, 277 maisons individuelles et 381 logements collectifs étaient inoccupés. L'offre sur le marché du neuf de la RMR de Hamilton est maintenant caractérisée comme excédentaire, car ces chiffres indiquent un surplus de logements neufs invendus sur le marché.

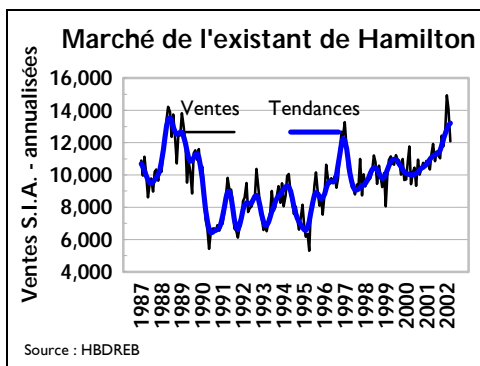
Compte tenu des facteurs positifs et négatifs en concurrence sur le marché du neuf, on prévoit que le nombre de mises en chantier dans la RMR de Hamilton atteindra 3 400 cette année. Dans le secteur des maisons individuelles, le volume des mises en chantier augmentera

de 14,0 % pour atteindre son niveau le plus haut en quatre ans (2 100). En revanche, le nombre de logements collectifs commencés chutera de 14,6 %, pour s'établir à 1 300 (200 maisons jumelées, 700 logements en rangée et 400 appartements).

## Marché de l'existant

Les ventes connaissent un essor en raison de la faiblesse des frais de possession

L'activité sur le marché de l'existant de Hamilton a commencé à s'accélérer en octobre, car le repli des taux hypothécaires a fait régresser les frais de possession. Par suite du regain de confiance des consommateurs (voir à la page 3), le nombre de ventes a monté en flèche et a atteint son niveau le plus élevé depuis l'essor du secteur de l'habitation, à la fin des années 80. En données annualisées, le total de plus de 15 000 ventes, observé en janvier 2002, représentait le plus haut niveau d'activité (en chiffres désaisonnalisés), enregistré par la chambre immobilière du district de Hamilton-Burlington (HBDREB).



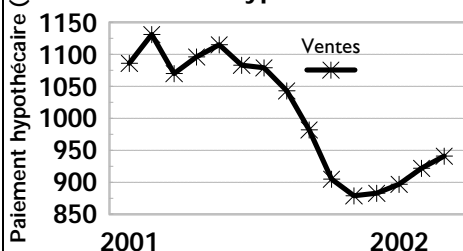
Bien que le nombre de ventes monte en flèche, le volume de nouvelles inscriptions n'évolue pas au même rythme. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui reflète la relation entre l'offre et la demande de logements existants, témoigne clairement de la robustesse du marché-vendeur actuel. Généralement, un rapport

ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 60 % caractérise un marché-vendeur à Hamilton. En chiffres désaisonnalisés, ce rapport a grimpé à 84,3 % au premier trimestre de 2002. Le marché nettement favorable aux vendeurs a permis de réduire le délai moyen de vente, lequel est passé de 53 jours en mars 2001 à seulement 41 jours au même mois en 2002. Par ailleurs, les prix ont augmenté de plus de 6 % pendant la période correspondante. Compte tenu du rythme accéléré des ventes prévu tout au long de

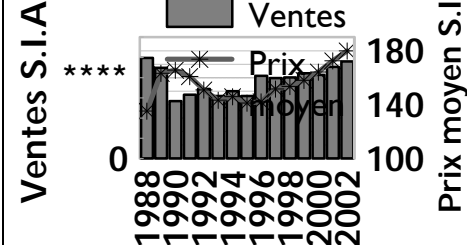
l'année et de la pénurie de nouvelles inscriptions, le marché de l'existant continuera à favoriser les vendeurs en 2002. De plus, la hausse des prix sera supérieure au taux d'inflation.

En 2002, le nombre de ventes devrait progresser de 5,9 % pour atteindre 12 000. Quant au volume de nouvelles inscriptions, il continuera à diminuer, et fléchira de 8,5 % pour se situer à 17 000. Ainsi, le marché de la revente favorisera encore les vendeurs en 2002, le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'établissant à 70,6 % pour l'année. Par conséquent, la majoration des prix devrait facilement dépasser le taux d'inflation local. Le prix moyen devrait s'accroître de 4,3 % en 2002, pour atteindre 180 000 \$.

### Marché de l'existant de Hamilton Paiements hypothécaires



### Données S.I.A. du HBDREB



Sources : Hamilton-Burlington and District I'ACI, prévisions de la SCHL

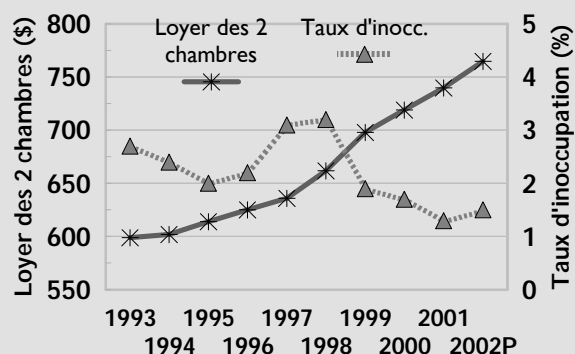
## Marché locatif

Légère baisse du taux d'inoccupation des appartements en 2001

L'an dernier, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée a glissé dans la RMR de Hamilton pour s'établir à 1,3 %, après avoir atteint 1,7 %, un an plus tôt. Ce recul tenait à la forte demande persistante et à la faible contraction de l'offre d'appartements sur le marché locatif.

On prévoit une légère détente du marché des appartements locatifs en 2002, et que le taux d'inoccupation s'établira à 1,5 %. Comme le marché locatif restera tendu, la majoration du loyer moyen devrait dépasser le taux d'inflation. Par conséquent, le loyer moyen d'un appartement de 2 chambres devrait s'élever à 765 \$ en octobre 2002.

### Accélération de la hausse des loyers avec le resserrement du marché locatif



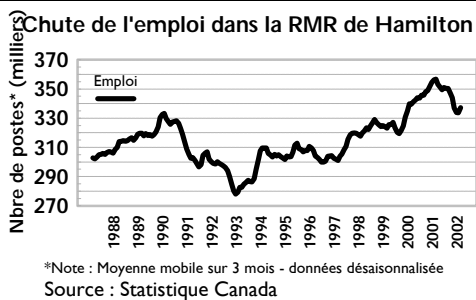
# Aperçu économique

## Chute brutale de l'emploi

Pendant la dernière partie de 2001, le niveau de l'emploi a nettement fléchi, si bien que le nombre de postes, à la fin du quatrième trimestre, était de 15 200 inférieur au total observé un an plus tôt. Grâce aux gains enregistrés sur douze mois pendant la première moitié de 2001, le niveau annuel moyen de l'emploi a, en fait, augmenté de 0,9 % pendant l'année.

En raison de la contraction marquée du secteur de la fabrication, la situation de l'emploi ne s'est pas améliorée pendant les premiers mois de 2002. En effet, le nombre d'emplois, en données désaisonnalisées, a atteint son niveau le plus bas (333 600) des deux dernières années, en février 2002.

Après cinq baisses mensuelles consécutives, le nombre d'emplois s'est légèrement accru en mars 2002, grâce à la croissance du secteur tertiaire. Les autres secteurs n'ont pas eu cette chance. En mars 2002, l'industrie de la fabrication a subi des pertes et compte maintenant 10 900 emplois de moins qu'en mars 2001. Bien que les secteurs des finances, de l'assurance et de l'immobilier aient enregistré de légers gains, le nombre net d'emplois a régressé de 4 300, sur douze



mois. Même le secteur tertiaire, qui a récemment connu une expansion, compte toujours 2 800 emplois de moins qu'en mars 2001.

La récente compression de l'emploi a particulièrement touché les personnes âgées de 25 à 44. En effet, le nombre d'emplois destinés à ce groupe, le plus susceptible d'acheter une maison, a diminué de 24 600 en mars 2002. La majorité des emplois cédés (23 100), représentaient des postes à temps plein. Il y a souvent un décalage entre les gains enregistrés au chapitre de l'emploi et l'évolution des ventes de logements (à mesure que les personnes nouvellement employées accumulent la mise de fonds nécessaire), mais les pertes de postes se répercutent beaucoup plus rapidement sur le marché résidentiel.

Malgré la croissance prévue de l'emploi pendant le reste de l'année, le niveau moyen annuel reculera de 1,1 %, pour atteindre son taux le plus bas en deux ans. La plupart des postes récemment créés auront un effet positif sur le marché de l'habitation au cours des deux prochaines années.

## Poursuite des bas taux hypothécaires

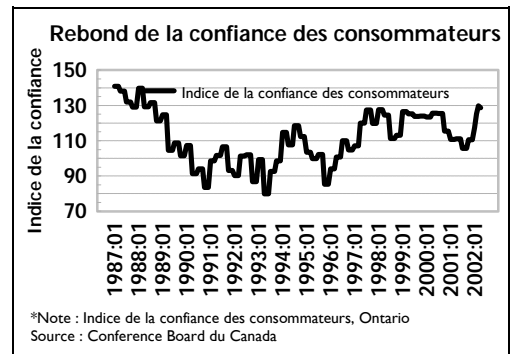
Alors que les taux qui s'appliquent aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt à taux fixe varient en fonction du marché obligataire. Par conséquent, comme le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme demeureront stables en 2002, il en sera de même pour les taux hypothécaires à court terme. De plus, à

mesure que l'économie se renforcera et que les marchés des capitaux prévoient un resserrement de la politique monétaire, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à long terme remonteront.

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires à court terme n'en demeurent pas moins encourageantes en 2002 : les taux de un an devraient osciller entre 4,6 et 5,9 %. En ce qui concerne les taux des prêts de trois et de cinq ans, ils se maintiendront respectivement dans les fourchettes de 5,9-7,6 %, et de 6,8- 8,3 %.

## Reprise marquée de la confiance des consommateurs

La confiance des consommateurs ontariens, mesurée par l'Indice de la confiance des consommateurs du

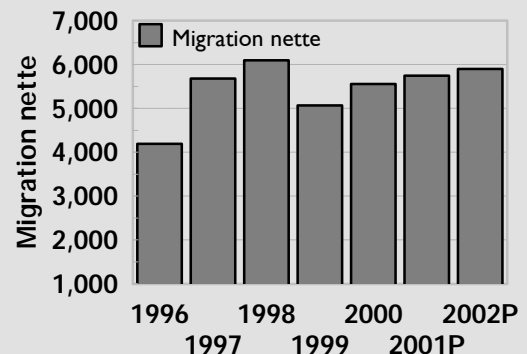


Conference Board du Canada, a nettement rebondi au début de 2002, atteignant un niveau que l'on n'avait pas vu depuis la fin des années 80. En mars, l'indice s'est établi à 129,7 en Ontario, ce qui représentait le taux le plus élevé enregistré en 13 ans et demi. Beaucoup d'acheteurs éventuels qui hésitaient à prendre un engagement financier important sont revenus sur le marché de l'habitation en 2002.

# Migration

Chaque année, environ 25 000 personnes viennent s'établir dans la RMR de Hamilton, tandis que 20 000 autres quittent la région. Ce roulement donne lieu à beaucoup d'activité sur le marché résidentiel, les nouveaux arrivants cherchant un logement et les ménages existants quittant leur habitation. Depuis 1997, l'économie locale attire un nombre net de 5 000 migrants et plus, situation qui fait gonfler la demande de logements. Les données sur les personnes qui produisent une déclaration aux fins de l'impôt sur le revenu indiquent que la migration nette, dans la RMR de Hamilton, a augmenté de 9,7 % pour se situer à 5 560 personnes en 2000, contre 5 069 en 1999. Parmi le nombre net de migrants (5 560) de 2000, 44,6 % appartenaient au groupe des personnes âgées entre 25 et 44 ans, soit les plus susceptibles d'acheter une maison; 14,7 % étaient dans la tranche d'âge la plus disposée à louer (de 18 à 24 ans). Comme l'immigration nationale augmente, le bilan migratoire devrait aussi s'accroître.

## Hausse de la migration nette



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

# RÉSUMÉ DE PRÉVISIONS

## RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE HAMILTON

Prévisions du 9 mai 2002

MARCHÉ DU NEUF	1999	2000	2001	Var. (%)	2002P	Var. (%)
<b>Log. achevés et inoccupés (mars)</b>						
Maisons individuelles	78	178	137	-23.0 %	277	102.2 %
Log. collectifs (jumelés, en rangée, app.)	49	267	291	9.0 %	381	30.9 %
<b>Mises en chantier</b>						
Maisons individuelles	1,906	1,884	1,842	-2.2 %	2,100	14.0 %
Log. collectifs	2,017	1,224	1,523	24.4 %	1,300	-14.6 %
Total	3,923	3,108	3,365	8.3 %	3,400	1.0 %
<b>Prix moyen des logements neufs</b>						
Maisons individuelles	227,648 \$	238,368 \$	253,334 \$	6.3 %	260,000 \$	2.6 %

### MARCHÉ DE L'EXISTANT

Chambre immobilière du district de Hamilton-Burlington						
Ventes S.I.A. <sup>1</sup>	10,543	10,347	11,334	9.5 %	12,000	5.9 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.	16,208	19,496	18,585	-4.7 %	17,000	-8.5 %
Rapport ventes-inscriptions	65.0 %	53.1 %	61.0 %		70.6 %	
Prix moyen S.I.A.	158,162 \$	164,168 \$	172,567 \$	5.1 %	180,000 \$	4.3 %

### MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation des appartements	1.90 %	1.70 %	1.30 %		1.50 %	
Loyer moyen (2 chambres)	698 \$	719 \$	740 \$	2.9 %	765 \$	3.4 %

### APERÇU ÉCONOMIQUE

Taux hypothécaire (durée de un an)	6.80	7.85	6.12		5.39	
Taux hypothécaire (durée de cinq ans)	7.56	8.35	7.40		6.15	
Nbre de personnes employées (milliers)	325.0	345.3	348.4	0.9 %	344.4	-1.1 %
Croissance de l'emploi (milliers)	4.7	20.3	3.1		-4.0	
Migration nette (données sur les personnes qui font une déclaration aux fins d'impôt)	5,069	5,560	5,750	3.4 %	5,900	2.6 %

Sources : l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) Hamilton-Burlington and District Real Estate Board, Statistique Canada et le Conference Board du Canada  
<sup>1</sup> 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, le rapport *Résumé des prévisions* contient les prévisions de la SCHL relatives aux marchés du neuf et de l'existant.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec : Brent Weimer.

Tél. : (416) 218-3329 Courriel : [bweimer@cmhc-schl.gc.ca](mailto:bweimer@cmhc-schl.gc.ca)

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

Pour un abonnement ou obtenir de plus amples renseignements sur la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez appeler au 1-800-493-0059.

Le rapport *Actualités habitation* est publié trimestriellement pour le marché de l'habitation de la région métropolitaine de Hamilton. Le *Résumé des prévisions* est inclus à titre de supplément dans les rapports du premier et du troisième trimestres. Un abonnement annuel au rapport *Actualités habitation* de Hamilton coûte 55 \$ (TPS en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario, tél. : 1-800-493-0059.

©2002, 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 cet ouvrage, 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 cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les

renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage 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.

