

HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Marché du neuf

Activité intense dans le secteur de la construction résidentielle au premier trimestre 2003

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London, les mises en chantier de maisons individuelles n'ont fléchi que de 6 % en regard du premier trimestre 2002, passant de 335 à 315. En revanche, par rapport à la moyenne annuelle de 208 enregistrée pour la période allant de 1997 à 2001, on note une hausse de plus de 50 %.

Le nombre total de mises en chantier a fait un saut impressionnant de 80 % pour atteindre 654. Ce bond est attribuable à la vitalité du segment des appartements locatifs, qui a affiché 301 mises en chantier au premier trimestre, contre aucune à pareille époque l'an dernier. À noter qu'en

2002, le nombre annuel de mises en chantier d'appartements locatifs s'était élevé à 318.

La construction de tours d'appartements locatifs fait grimper le nombre total de mises en chantier en 2003

Grâce aux bonnes perspectives à court et à moyen terme de l'emploi, aux bas taux hypothécaires, à l'ascension des prix et au regain de confiance des consommateurs, les marchés du neuf et de l'existant sont demeurés animés en 2003.

Pour la deuxième année de suite, le secteur Nord-Est de London arrive en tête en ce qui concerne la construction de maisons individuelles au premier trimestre. En effet, on y a dénombré 64 mises en chantier, ce qui représente plus de 25 % des

NUMÉRO 18
PREMIER TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE**Marché du neuf**

- 1 Les mises en chantier d'appartements locatifs font grimper les chiffres totaux
- 3 Mises en chantier selon le marché et la catégorie de logements
- 4 Carte : mises en chantier de maisons individuelles
- 6 Prix des habitations neuves en hausse

Bulle spéculative sur le marché du logement?

- 2 Canada/région de London

Marché de la revente

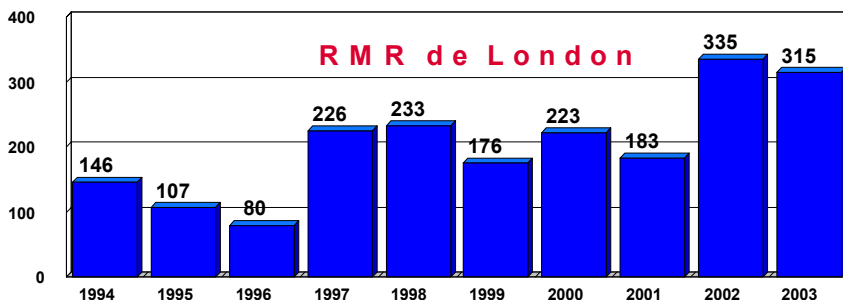
- 7 Les ventes S.I.A.® sont nombreuses

Indicateurs économiques

- 8 Emploi, taux hypothécaires et confiance des consommateurs : signes positifs

Mises en chantier de maisons individuelles : excellent premier trimestre

Nombre de logements mis en chantier



Source : SCHL, mises en chantier de maisons individuelles au premier trimestre, de 1994 à 2003

Ken Sumnall

SCHL, Analyse de marché, bureau de London

Tél. : (519) 873-2410 * Téléc. : (519) 438-5266

ksumnall@schl.ca * www.schl.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

235 relevées à London. Viennent ensuite l'Ouest (49), le Nord (44) et St. Thomas (37). Dans la RMR de London, 344 logements individuels ont été achevés au premier trimestre, et leur prix de vente moyen se chiffre à près de 225 000 \$.

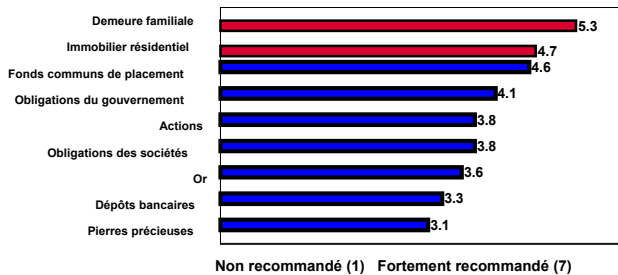
Le marché de l'existant continue de favoriser les vendeurs, et l'écart se creuse entre le nombre de ventes et le nombre d'habitations à vendre. Bien que l'activité ait ralenti de 7,5 % par rapport au rythme infernal observé l'an dernier, le prix moyen a franchi le cap des 150 000 \$ en mars.

Le marché reste vigoureux, mais aucune bulle spéculative n'est en vue*

Beaucoup d'observateurs s'interrogent sur l'existence d'une bulle spéculative sur le marché de l'habitation. La question est légitime compte tenu du niveau d'activité record enregistré au cours de la dernière année, engendré par l'intérêt grandissant qu'a suscité le marché immobilier chez les consommateurs. Or, il n'y a pas de bulle spéculative sur le marché.

L'achat d'habitations : en vogue?

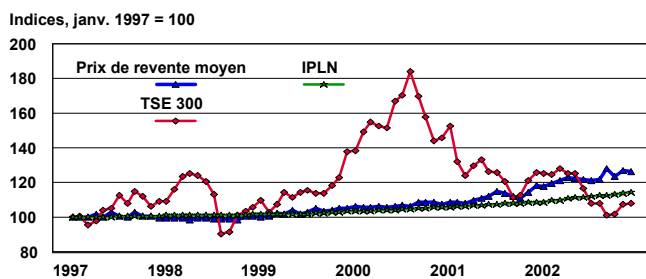
Les Canadiens recommandent l'investissement dans l'habitation



Source : sondage National Post/Global Television, 2002

Une bulle se forme lorsqu'un élément d'actif affiche une hausse de prix nettement supérieure aux normes historiques durant une longue période et que la hausse résulte principalement du fait qu'on s'attend à une augmentation des prix plutôt qu'à une tendance soutenable à long terme de l'offre et de la demande. Toute flambée des prix entraînant des achats spéculatifs est suivie d'une brusque chute des prix (éclatement de la bulle), puis d'une période de faiblesse prolongée. La variation du marché boursier depuis 1999 et la bulle spéculative apparue sur le marché de l'habitation à la fin des années 1980 sont quelques exemples.

Le marché de l'habitation et le marché boursier



Sources : SCHL, ACI, Statistique Canada

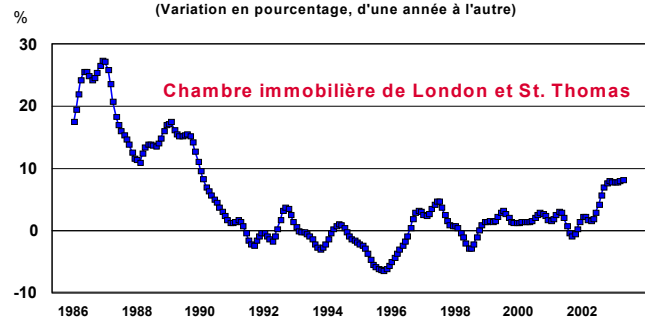
Plusieurs indications permettent de conclure que la situation actuelle n'est pas comparable à celle de la fin des années 1980. Tout d'abord, le taux de croissance du prix des habitations est très loin de celui enregistré à cette époque-là. En glissement annuel, il a été inférieur à 10 % sur le territoire couvert par la chambre immobilière de London et St. Thomas; c'est

moins de la moitié de ce qu'il était à la fin des années 1980. En outre, même si l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) calculé par Statistique Canada a augmenté d'un peu plus de 3 % sur un an dans la RMR de London, il s'agit d'une hausse de plus de trois fois inférieure au taux de croissance annuel moyen enregistré entre 1985 et 1989, période où les prix avaient grimpé de 55 %.

On estime que la progression récente des prix est soutenable, puisqu'elle est appuyée par de bas taux hypothécaires, facteur fondamental. Comme les taux ne devraient pas augmenter de façon radicale, ils continueront de soutenir la forte demande de logements. De plus, la croissance de l'emploi et du revenu a été saine ces dernières années et continue d'être vive. Tous ces facteurs montrent qu'il n'y a pas de bulle spéculative sur le marché de l'habitation dans la région de London et au Canada.

Les prix des logements augmentent, mais pas aussi radicalement qu'à la fin des années 1980

(Variation en pourcentage, d'une année à l'autre)



Sources : SCHL/chambre immobilière de London et St. Thomas, prix de revente S.I.A.© moyen, moyenne mobile, de 1986 à avril 2003.

Adaptation d'un article publié dans le numéro d'avril 2003 de TENDANCES LOGEMENT, rapport national d'analyse de marché de la SCHL. Pour vous abonner à cette publication mensuelle de huit pages offerte en format PDF, veuillez appeler au 1 800 668-2642 ou aller à www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

**Tableau I: Mises en chantier par région et par catégorie de logements
Région métropolitaine de recensement (RMR) de London**

	Propriétaire-occupant					Copropriété		Logements locatifs		Total
	Logements individuels			Propriété absolue		Jumelés	En rangée	Privés		
	Pr. abs.	Copr.	Tous	Jumelés	En rangée			En rangée	App.	
RMR DE LONDON										
Premier trimestre 2003	306	9	315	2	17	19	0	0	301	654
Premier trimestre 2002	323	12	335	0	6	0	23	0	0	364
Ville de London										
Premier trimestre 2003	228	7	235	2	17	0	19	0	301	574
Premier trimestre 2002	226	12	238	0	6	0	18	0	0	262
Ville de St. Thomas										
Premier trimestre 2003	35	2	37	0	0	0	0	0	0	37
Premier trimestre 2002	42	0	42	0	0	0	0	0	0	42
Central Elgin										
Premier trimestre 2003	4	0	4	0	0	0	0	0	0	4
Premier trimestre 2002	8	0	8	0	0	0	0	0	0	8
Middlesex Centre										
Premier trimestre 2003	19	0	19	0	0	0	0	0	0	19
Premier trimestre 2002	20	0	20	0	0	0	0	0	0	20
Canton de Southwold										
Premier trimestre 2003	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Premier trimestre 2002	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Canton de Strathroy-Caradoc										
Premier trimestre 2003	11	0	11	0	0	0	0	0	0	11
Premier trimestre 2002	12	0	12	0	0	0	0	0	0	12
Thames Centre										
Premier trimestre 2003	8	0	8	0	0	0	0	0	0	8
Premier trimestre 2002	14	0	14	0	0	0	0	0	0	14

Source: SCHL

VOTRE MAISON - Feuilles documentaires gratuits

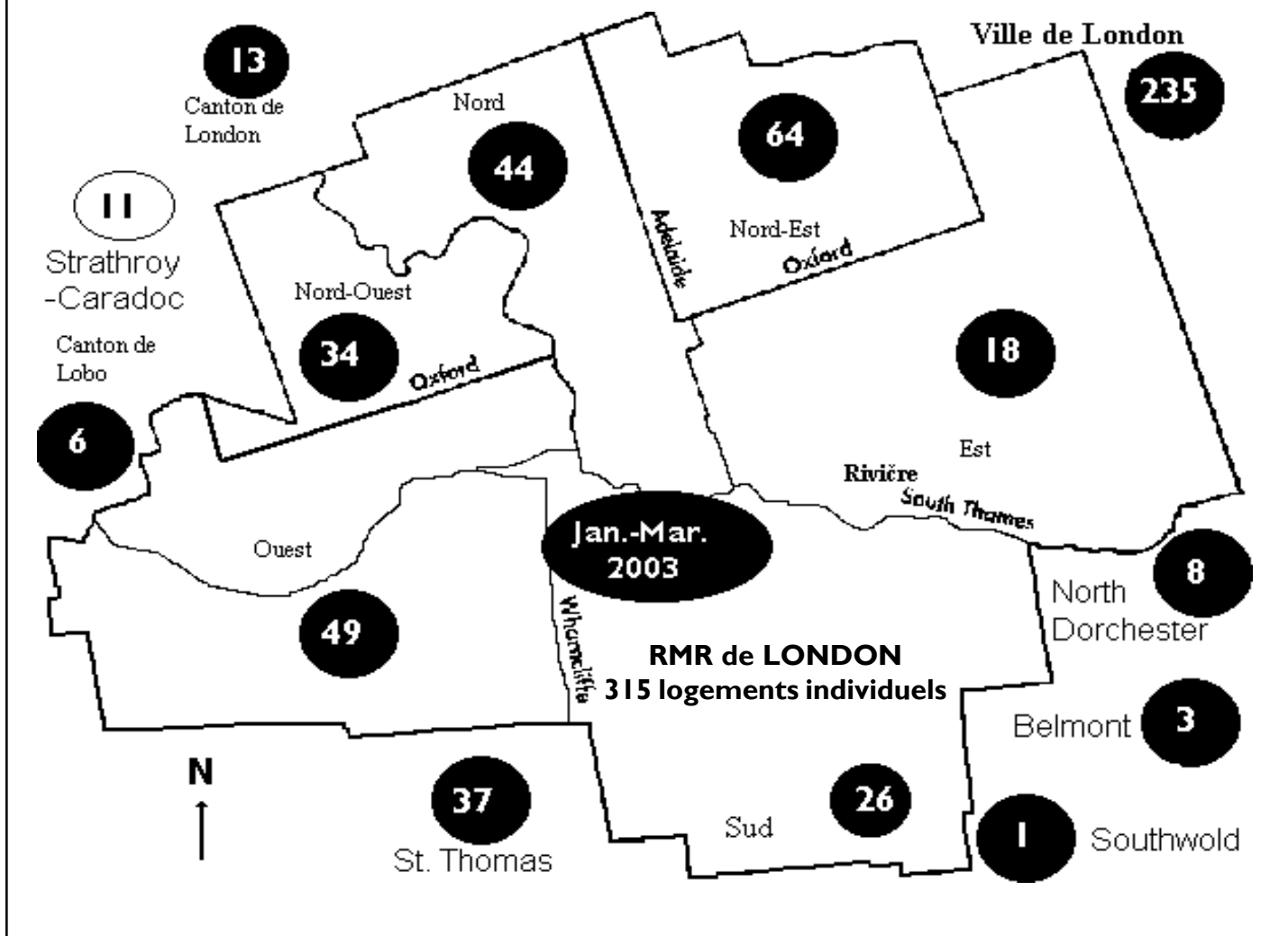
Vous désirez transmettre à vos clients de l'information pertinente sur l'occupation et l'entretien de leur habitation? Si c'est le cas, pourquoi ne pas utiliser la série **Votre maison**, offerte gratuitement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement? Faciles à lire et à comprendre, les feuillets de la série **Votre maison** proposent aux propriétaires une foule de renseignements sur les questions et les problèmes courants ayant trait au logement. Pour télécharger la série **Votre maison** ou pour passer une commande, visitez le site suivant :

www.cmhc-schl.gc.ca. Si vous désirez en savoir davantage ou encore commander la série par téléphone, veuillez composer le 1 800 668-2642.

Note : Les fusions municipales ont mené à la formation de différentes agglomérations : la municipalité de Central Elgin, qui englobe Belmont, Port Stanley et le canton de Yarmouth; la municipalité de Thames Centre, qui comprend les cantons de North Dorchester et de West Nissouri; et le canton de Middlesex Centre, qui regroupe les cantons de Delaware, Lobo et London. Le canton fusionné de Strathroy-Caradoc a été intégré comme composante de la région métropolitaine de recensement (RMR) de London en janvier 2002. Les modifications aux limites de la RMR sont fondées sur les résultats du Recensement du Canada de 2001. C'est pourquoi les données sur le logement de 2002 ne sont pas immédiatement comparables aux données de 2001.

RÉPARTITION DES MISES EN CHANTIER PAR SOUS-MARCHÉ

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a été élevé dans la RMR de London au premier trimestre, mais il a affiché une baisse de 6 % par rapport à la même période l'an dernier, époque où il avait atteint 335.



Une seule des 315 maisons individuelles commencées au premier trimestre de 2003 dans la RMR de London est située dans un sous-marché ne figurant pas sur la carte (une mise en chantier à Belmont, et aucune à Port Stanley et à West Nissouri).



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

**Tableau 2 : Sommaire de la construction résidentielle
Région métropolitaine de recensement (RMR) de London**

	Propriétaire-occupant					Copropriété			Log. locatifs privés		Toutes catégories
	Logements individuels			Propriété absolue		Jumelés	Rangée	App.	Rangée	App.	
	Pr. abs.	Copr.	Tous	Jumelés	Rangée	Jumelés	Rangée	App.	Rangée	App.	
I. MISES EN CHANTIER											
Premier trimestre 2003	306	9	315	2	17	0	19	0	0	301	654
Premier trimestre 2002	323	12	335	0	6	0	23	0	0	0	364
Variation en %	-5 %	-25 %	-6 %	NA	183 %	NA	-17 %	NA	NA	NA	80 %
2. LOGEMENTS EN CONSTRUCTION											
Mars 2003	460	31	491	6	38	2	159	0	0	599	1 295
Mars 2002	417	31	448	6	6	2	84	0	3	48	597
3. LOGEMENTS ACHEVÉS											
Premier trimestre 2003	330	14	344	8	9	0	66	0	0	0	427
Premier trimestre 2002	297	13	310	2	3	0	29	0	14	2	360
Variation en %	11 %	8 %	11 %	300 %	200 %	NA	128 %	NA	-100 %	-100 %	19 %
4. LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS											
Mars 2003	55	6	61	1	8	0	56	0	0	3	129
Mars 2002	103	8	111	2	2	3	73	0	17	30	238
5. OFFRE TOTALE (2 + 4)											
Mars 2003	515	37	552	7	46	2	215	0	0	602	1 424
Mars 2002	520	39	559	8	8	5	157	0	20	78	835
6. LOGEMENTS ÉCOULÉS											
Premier trimestre 2003	332	12	344	7	5	0	54	0	0	2	412
Premier trimestre 2002	285	13	298	0	6	0	47	0	2	36	389
Mars 2003	125	9	134	1	2	0	14	0	0	1	152
Moy. des 3 mois précédents	69	1	70	2	1	0	13	0	0	0	86
Moy. des 12 mois précédents	155	6	161	2	2	1	17	0	2	8	193

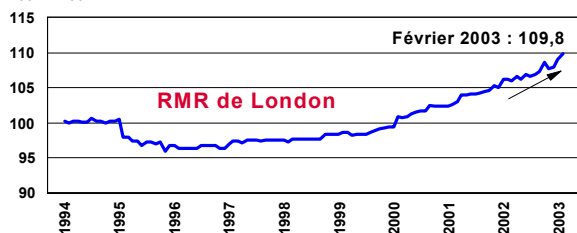
Source : SCHL

Définitions

- 1. Mise en chantier.** Désigne un logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.
- 2. Logement en construction.** Désigne un logement mis en chantier mais non achevé.
- 3. Logement achevé. Dans le cas des maisons individuelles et des jumelés,** on considère généralement qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés ont été exécutés. On pourra considérer qu'un logement est achevé lorsque 90 % des travaux sont terminés, à condition que les travaux restants ne rendent pas le logement impropre à l'occupation. **Dans le cas des maisons en rangée et des appartements,** on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.
- 4. Logement achevé et non écoulé.** Logement neuf achevé (à l'exception des logements témoins qui ne sont pas à vendre) qui n'a pas encore été vendu ou loué.
- 5. Offre totale.** Comprend les logements en construction à la fin du mois ainsi que les logements achevés durant le mois ou les mois précédents et qui n'ont pas été loués ou vendus (à l'exception des logements témoins qui ne sont pas à vendre).
- 6. Logement écoulé.** Logement achevé (à l'exception des logements témoins) qui a été vendu ou loué.

En février, l'Indice des prix des logements neufs a affiché une hausse de 3,3 % en glissement annuel

Indice des prix des logements neufs
1992 = 100



Source : Statistique Canada, de janvier 1994 à février 2003

Prix des habitations en hausse

Après la progression annuelle moyenne de 2,9 % qu'a connue l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada dans la RMR de London, les prix ont affiché un gain de 3,3 % sur douze mois en février 2003.

Certes, les prix augmentent, mais on note aussi un déplacement de la demande vers les habitations de prix relativement plus élevé. En 1999, dans la RMR de London, près de 35 % des logements individuels ayant trouvé preneur durant l'année ont été vendus à un prix inférieur à 150 000 \$, et moins de 12 %, à un prix supérieur à 250 000 \$. L'an dernier, ces proportions sont passées respectivement à seulement 14 % et à presque 23 % (ce qui représente près de une transaction sur quatre).

Tableau 3 : Logements individuels écoulés (achevés et vendus) selon la fourchette de prix
Région métropolitaine de recensement (RMR) de London

	Année 2002		4e trimestre 2002		1e trimestre 2002		1e trimestre 2003	
	Logements	Pourcentage	Logements	Pourcentage	Logements	Pourcentage	Logements	Pourcentage
RMR de London								
Moins de 130 000 \$	49	2,6 %	8	1,4 %	5	1,7 %	3	0,9 %
De 130 000 à 149 999 \$	221	11,7 %	63	11,0 %	55	18,5 %	30	8,7 %
De 150 000 à 174 999 \$	367	19,4 %	109	19,0 %	63	21,1 %	75	21,8 %
De 175 000 à 189 999 \$	193	10,2 %	47	8,2 %	37	12,4 %	51	14,8 %
De 190 000 à 219 999 \$	382	20,1 %	114	19,8 %	57	19,1 %	55	16,0 %
De 220 000 à 249 999 \$	250	13,2 %	75	13,0 %	33	11,1 %	49	14,2 %
De 250 000 à 299 999 \$	249	13,1 %	83	14,4 %	28	9,4 %	50	14,5 %
300 000 \$ et plus	185	9,8 %	76	13,2 %	20	6,7 %	31	9,0 %
Total	1 896	100,0 %	575	100,0 %	298	100,0 %	344	100,0 %
Prix médian	197 000 \$		203 000 \$		185 000 \$		200 000 \$	
Prix moyen	212 835 \$		222 264 \$		202 872 \$		224 652 \$	
Ville de London								
Moins de 130 000 \$	22	1,7 n%	7	1,7 %	4	2,2 %	1	0,4 %
De 130 000 à 149 999 \$	129	10,1 %	34	8,4 %	26	14,1 %	18	7,8 %
De 150 000 à 174 999 \$	223	17,4 %	70	17,2 %	36	19,5 %	41	17,7 %
De 175 000 à 189 999 \$	136	10,6 %	36	8,9 %	21	11,4 %	37	15,9 %
De 190 000 à 219 999 \$	246	19,2 %	74	18,2 %	39	21,1 %	32	13,8 %
De 220 000 à 249 999 \$	178	13,9 %	58	14,3 %	24	13,0 %	38	16,4 %
De 250 000 à 299 999 \$	199	15,5 %	68	16,7 %	23	12,4 %	40	17,2 %
300 000 \$ et plus	148	11,6 %	59	14,5 %	12	6,5 %	25	10,8 %
Total	1 281	100,0 %	406	100,0 %	185	100,0 %	232	100,0 %
Prix médian	202 360 \$		210 000 \$		195 000 \$		209 700 \$	
Prix moyen	220 386 \$		228 439 \$		206 861 \$		237 007 \$	
St. Thomas								
Moins de 130 000 \$	18	7,7 %	0	0,0 %	0	0,0 %	1	3,0 %
De 130 000 à 149 999 \$	46	19,7 %	15	19,7 %	16	40,0 %	3	9,1 %
De 150 000 à 169 999 \$	65	27,8 %	23	30,3 %	3	7,5 %	12	36,4 %
De 170 000 à 189 999 \$	26	11,1 %	9	11,8 %	7	17,5 %	8	24,2 %
De 190 000 à 219 999 \$	41	17,5 %	15	19,7 %	7	17,5 %	6	18,2 %
De 220 000 à 249 999 \$	18	7,7 %	6	7,9 %	4	10,0 %	2	6,1 %
De 250 000 à 299 999 \$	10	4,3 %	2	2,6 %	0	0,0 %	0	0,0 %
300 000 \$ et plus	10	4,3 %	6	7,9 %	3	7,5 %	1	3,0 %
Total	234	100,0 %	76	100,0 %	40	100,0 %	33	100,0 %
Prix médian	169 500 \$		174 500 \$		179 000 \$		175 000 \$	
Prix moyen	179 787 \$		189 865 \$		182 360 \$		177 636 \$	

Source : SCHL

**Tableau 4 : Chambre immobilière de London et St. Thomas
Ventes S.I.A.*, en chiffres réels et en données désaisonnalisées (DD)**

Mois	2002								
	Nombre de ventes	Variation en %	Ventes DD	Nouvelles inscriptions	Inscriptions courantes DD	Ventes DD / Nouv. inscr. DD	Inscriptions courantes	Inscriptions courantes DD	Prix moyen
Janvier	501	46,9 %	750	1 120	1 060	70,3 %	2 578	2 950	131 581 \$
Février	703	32,1 %	720	1 079	1 030	69,7 %	2 742	2 850	141 275 \$
Mars	763	14,2 %	660	1 128	950	69,6 %	2 762	2 700	136 800 \$
Avril	931	28,9 %	770	1 376	1 110	69,4 %	2 969	2 670	141 743 \$
Mai	852	3,9 %	640	1 246	1 010	63,4 %	2 959	2 640	147 046 \$
Juin	779	0,4 %	630	1 062	960	65,6 %	2 775	2 450	141 981 \$
Juillet	746	10,2 %	660	1 125	1 050	63,1 %	2 700	2 530	142 701 \$
Août	695	3,3 %	660	981	1 020	65,1 %	2 533	2 490	141 702 \$
Septembre	591	5,9 %	660	935	1 010	65,1 %	2 356	2 320	144 654 \$
Octobre	601	4,3 %	660	1 017	1 160	57,5 %	2 347	2 540	143 401 \$
Novembre	558	3,9 %	680	740	940	72,5 %	2 189	2 340	141 022 \$
Décembre	379	-11,2 %	630	474	970	64,8 %	1 753	2 170	145 410 \$
Premier trimestre	1 967	27,6 %							137 070 \$
Deuxième trimestre	2 562	10,5 %							143 579 \$
Troisième trimestre	2 032	6,5 %							142 927 \$
Quatrième trimestre	1 538	0,1 %							143 033 \$
Total 2002	8 099	10,8 %							141 731 \$
Total 2002**	8 097								142 106 \$

Mois	2003								
	Nombre de ventes	Variation en %	Ventes DD	Nouvelles inscriptions	Inscriptions courantes DD	Ventes DD / Nouv. inscr. DD	Inscriptions courantes	Inscriptions courantes DD	Prix moyen
Janvier	479	-4,4 %	710	963	910	77,8 %	1 964	2 240	144 916 \$
Février	619	-11,9 %	630	961	920	68,3 %	2 101	2 180	148 644 \$
Mars	722	-5,4 %	630	1 172	990	63,7 %	2 214	2 170	152 399 \$
Avril									
Mai									
Juin									
Juillet									
Août									
Septembre									
Octobre									
Novembre									
Décembre									
Premier trimestre	1 820	-7,5 %							149 159 \$

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

**Figures ajustées en fin d'année par la chambre immobilière de London et de St. Thomas

Notes : Le nombre d'inscriptions courantes est prélevé à la fin du mois.

Chaque vente d'appartement en copropriété et de maison en rangée est incluse dans le total des ventes de logements.

Les autres ventes (immeubles d'appartements ou ensembles de maisons en rangée) sont exclues.

Sources : Chambre immobilière de London et de St.Thomas/SCHL

SORTEZ VOS AGENDAS!

Et réservez la matinée du jeudi 30 octobre 2003.

À cette date se tiendra la huitième conférence annuelle de la SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation à LONDON.

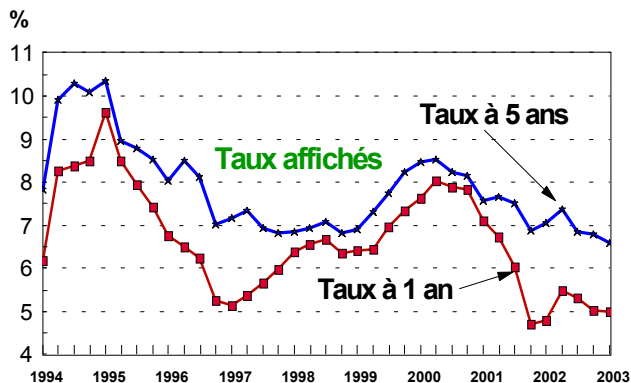
Nouvelle formule : de 8 h 30 à 10 h 30, petit déjeuner compris

Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour discuter d'occasions de commandite, appeler Ken Sumnall, au (519) 873-2410.

Inscriptions : 1 800 668-2642

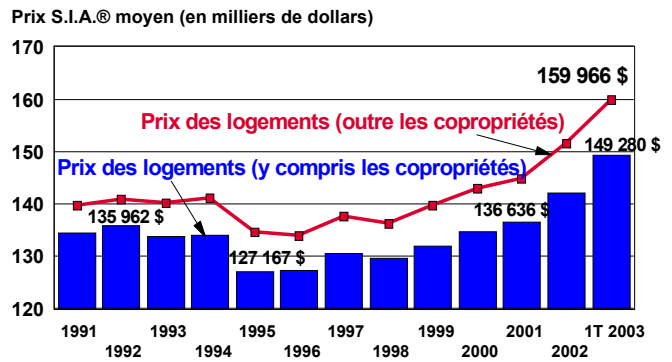
Indicateurs économiques et indicateurs des prix

Les bas taux hypothécaires stimulent les ventes d'habitations



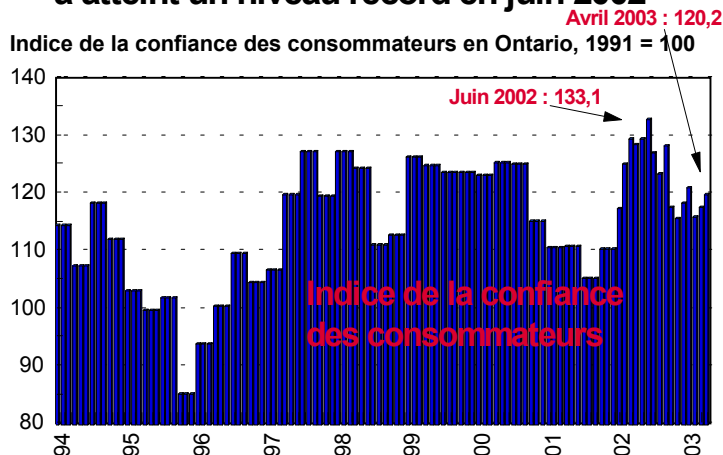
Sources : SCHL, Banque du Canada, du 1T 1994 au 1T 2003

Prix des logements existants en hausse



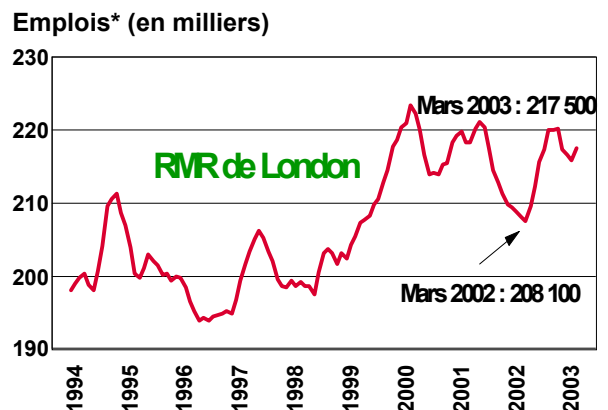
Sources : chambre immobilière de London et St. Thomas, SCHL, de 1991 à 2002 et premier trimestre 2003

La confiance des consommateurs reste solide, mais elle est en baisse depuis qu'elle a atteint un niveau record en juin 2002



Source : Conference Board du Canada, de janvier 1994 à avril 2003

L'emploi affiche un gain de 9 000 au premier trimestre 2003 par rapport à l'an dernier



*Moyenne mobile de trois mois désaisonnalisée, jusqu'en mars 2003
Source : Statistique Canada

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour la région métropolitaine de recensement de London. Les numéros du premier et du troisième trimestres comprennent en supplément un résumé des prévisions (4 pages). L'abonnement annuel à *Actualités habitation* pour la région de London 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).

© 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.



R

ÉSUMÉ DES

London

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

La construction résidentielle restera vive en 2003

Le secteur de l'habitation dans la région métropolitaine de London a connu une année exceptionnelle en 2002. En effet, le nombre de maisons individuelles commencées a grimpé de 50 %, passant de 1 317 à 1 969, et le total des mises en chantier a augmenté de plus de 1 000 pour s'établir à 2 604 l'an dernier.

Deux facteurs expliquent l'accélération de la demande de logements : les bas taux hypothécaires et les conditions du marché du travail local plus favorables que prévu. Conjugués au tassement de l'offre sur le marché de la revente et à l'aménagement de nouveaux lotissements, ces facteurs économiques ont stimulé les ventes d'habitations neuves. En 2003, les ventes ont continué sur leur lancée, mais on prévoit que

le rythme de la construction se ralentira légèrement, de sorte que les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront autour de 1 700. Néanmoins, le total des mises en chantier s'accroîtra de 6 % cette année, grâce à la relance de la construction d'appartements locatifs.

La construction d'appartements favorise la hausse des mises en chantier

En 2002, le secteur de la construction d'appartements a commencé à se redresser, après avoir enregistré de faibles niveaux de production depuis le milieu des années 1990. La première de deux tours d'habitation locatives haut de gamme, comprenant 220 logements, a été mise en chantier à l'extrémité est du centre-ville de London, ainsi que plusieurs complexes d'appartements d'initiative privée ciblant les étudiants, près de l'université. Sont exclues du total des 318 appartements commencés en 2002, deux résidences pour étudiants à l'Université Western

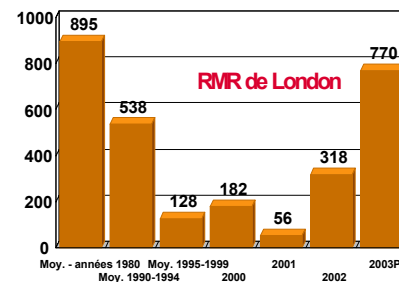
PRINTEMPS 2003

SOMMAIRE

- 1 **Marché du neuf**
- 2 **Ventes de logements existants**
- 3 **Conjoncture économique**
- 4 **Perspectives du marché de l'habitation pour 2003**

Essor des mises en chantier d'appartements locatifs

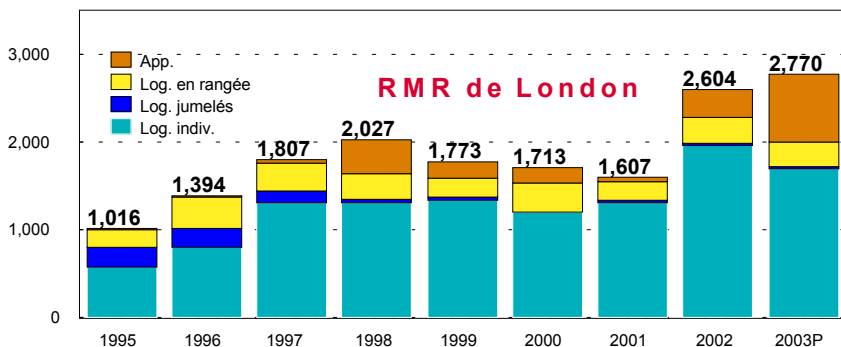
Nbre de log.



Source : Analyse de marché SCHL

Hausse des mises en chantier en 2003 favorisée par la construction d'appartements locatifs

Nbre de log.



Source : Analyse de marché SCHL, prévisions de la SCHL (P)

Ken Sumnall, analyste principal de marché
SCHL – Analyse de marché – London

Tél. : (519) 873-2410 (ligne directe) * Téléc. : (519) 438-5266

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

Ontario (445 lits) et au Fanshawe College (400 lits), lesquelles ouvriront leurs portes à l'automne. Pendant les quatre premiers mois de 2003, trois tours d'habitation comptant au total 441 logements, et quatre quadruplex, situés rue Richmond à l'entrée de l'Université, ont été commencés. Cette année, le nombre de mises en chantier d'appartements locatifs atteindra facilement le double du chiffre observé en 2002, car les promoteurs locaux répondront aux besoins de la population vieillissante et des groupes à revenu élevé, en plus de bénéficier des taux d'inoccupation relativement bas (2,0 % selon

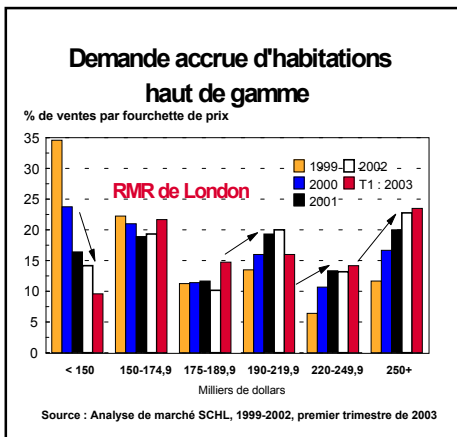


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

l'Enquête sur les logements locatifs, effectuée en octobre par la SCHL), des conditions de financement favorables et des bonnes perspectives qu'offre l'économie locale à court et à moyen termes.

Hausse du prix des logements neufs

Sur le très concurrentiel marché du neuf, les prix, mesurés par l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada, sont en constante augmentation depuis 2000. En effet, après avoir progressé de 1,5 % en 2000, ils ont augmenté de 2,5 % en 2001, puis de 2,9 %, en 2002. Par ailleurs, on prévoit que les prix monteront encore de 2,5-3,0 % en 2003. Depuis trois ans, le prix de vente moyen des logements neufs a grimpé de 17 %, soit de 30 000 \$, pour atteindre 212 835 \$.



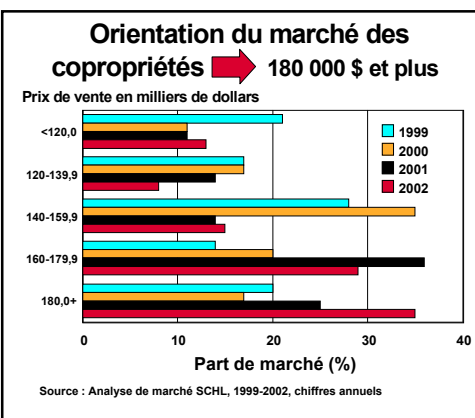
En outre, on a constaté un déplacement perceptible du niveau des prix. En 1999, près de 35 % des maisons individuelles neuves ont été vendues moins de 150 000 \$, et seulement 12 %, plus de 250 000 \$. En 2002, la part de marché des habitations dans la catégorie de prix inférieure a glissé en dessous de 15 %, alors que la proportion des ventes dans la fourchette supérieure à 250 000 \$ s'est rapprochée davantage de 25 %. Ces chiffres révèlent que le nombre d'acheteurs d'habitations à un cran supérieur et à un cran inférieur a augmenté, et que les accédants peuvent acquérir un logement plus cher qu'auparavant, en raison des bas taux hypothécaires. La tendance à la hausse du niveau de prix persistera en 2003. Le léger déplacement des préférences vers les habitations à deux étages (51 %) se poursuivra aussi, au détriment des maisons de plain-pied (38 %).

Options pour les ménages âgés dont les enfants ont quitté le foyer

On prévoit que les entrepreneurs en construction et en rénovation continueront à cibler le segment croissant des ménages dans

le groupe des 55 à 64 ans. Beaucoup de ménages dans cette catégorie possèdent un revenu leur permettant de faire certains choix quant à leur mode de vie, notamment, d'emménager dans un appartement locatif luxueux, de déménager dans une collectivité destinée aux adultes ou dotée d'un terrain de golf, d'acheter une maison de plain-pied ou de rénover leur habitation existante.

Dans le secteur des maisons en rangée pour propriétaires-occupants (qui comprend surtout des copropriétés, mais aussi des logements en propriété absolue et situés sur des terrains loués à bail), 286 habitations ont été mises en chantier en 2002, un chiffre supérieur à la moyenne. En 2003, entre 240 et 250 logements de ce type seront commencés. L'an dernier, plus de 85 % de l'activité a été concentrée à London, et le



reste, à Arva, à St. Thomas, à Port Stanley et à Strathroy. Le prix des maisons en rangée en copropriété augmente, et 35 % des ventes ont été conclues à un prix supérieur à 180 000 \$. Au premier trimestre de 2003, 90 % des logements écoulés affichaient un prix supérieur à 180 000 \$, tout comme la plupart des 70 ou 100 maisons individuelles en grappe en copropriété achevées chaque année, qui représentent un segment croissant du secteur de l'habitation.

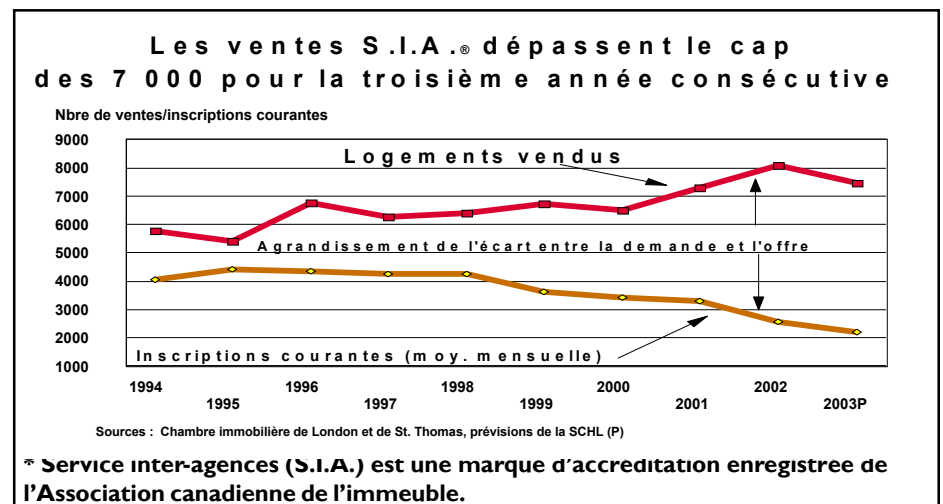
Marché de la revente

Essor du marché de la revente

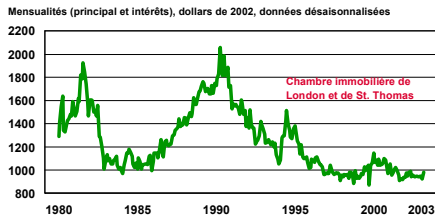
Les bas taux hypothécaires ont compensé la hausse des prix, accroissant ainsi les possibilités offertes à tous les acheteurs éventuels, de l'accédant à la propriété au consommateur cherchant un logement à un cran inférieur. Sous l'effet conjugué des résultats économiques supérieurs aux attentes et de la fuite des capitaux du marché des actions vers le secteur immobilier, les ventes se sont élevées à 8 097 en 2002, dépassant ainsi un seuil jugé auparavant inatteignable – surtout étant donné que le chiffre record de 7 003 ventes observé en 1988 avait enfin été battu en 2001, année où le nombre de transactions a atteint 7 307!

La demande a continué sa progression en 2003. En données désaisonnalisées annualisées (DDA), les ventes en février et mars se sont chiffrées à 7 500, soit près du taux annuel prévu pour 2003. La demande soutenue a réduit l'offre sur le marché, et le nombre moyen d'inscriptions courantes en fin de mois (toujours en DDA) est passé de 2 500 en 2002 à 2 200 au premier trimestre de 2003, après avoir culminé à 4 400 en 1996. Ce repli de l'offre freinera les ventes cette année (un nombre accru de consommateurs se tournent vers le marché du neuf). Après avoir atteint un creux historique, les taux hypothécaires remonteront vraisemblablement, mais puisque cette majoration n'est prévue que plus tard au cours de l'année, elle aura des incidences minimales sur les ventes en 2003.

Le nombre élevé de ventes par rapport au volume d'inscriptions indique que le marché favorise les vendeurs, et le rythme de croissance des prix dépasse le taux d'inflation. Le prix de vente moyen a augmenté de 4,0 % en 2002, et on prévoit qu'il croîtra d'au moins 4,4 % en 2003, passant de 142 100 à 148 400 \$. En fait, un autre seuil a été franchi en mars, mois où le

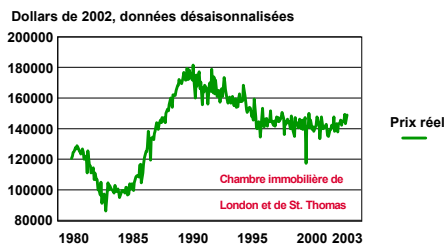


L'abordabilité des logements élargit le choix



Sources : ACI, prix moyen S.I.A., mise de fonds de 5 %, taux hyp. à 5 ans, amortissement sur 25 ans/SCHL

Aucune bulle des prix Prix moyen S.I.A. rajusté selon l'inflation



Sources : Prix moyen S.I.A. - ACI, chambre immobilière de London et de St. Thom SCHL, IPC en prix constant, données désaisonnalisées

Le prix de vente moyen S.I.A.® a dépassé pour la première fois le cap des 150 000 \$. Par ailleurs, si l'on exclut les logements en copropriété des calculs, le prix de vente moyen était de 164 207 \$ en mars et un peu moins de 160 000 \$ au premier trimestre. Il s'agit de hausses impressionnantes de 13,7 % et de 8,3 % respectivement.

Rapport de la SCHL sur les maisons de retraite de l'Ontario – 2003

Chaque année en avril, la SCHL réalise une enquête sur les taux d'inoccupation et les tarifs de près de 36 000 lits situés dans des maisons de retraite en Ontario.

En 2002, le taux d'inoccupation provincial, toutes catégories de lits confondus, était de 12,5 %, un taux nettement supérieur à celui de London-Middlesex, qui s'est établi à 7,8 %. Le tarif quotidien moyen des chambres privées s'élève à 69 \$ à l'échelon provincial, contre 72 \$ à London-Middlesex.

Quelle est la conjoncture actuelle du marché en 2003?

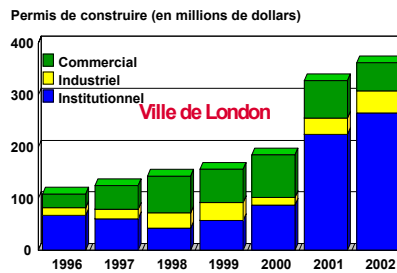
Pour commander un exemplaire du rapport de 2003, appelez au **1 800 493-0059**. Ce rapport détaillé sera disponible en juin, en version imprimée et en format PDF.

Y a-t-il une bulle des prix?

Compte tenu du récent mouvement à la hausse des prix et des offres d'achat multiples, doit-on conclure qu'une bulle des prix va bientôt se former sur le marché local? Non. La période de la fin des années 1980 a été caractérisée par une montée en flèche des prix sur le marché de l'existant et de l'Indice des prix des logements neufs, calculé par Statistique Canada. Par comparaison, on estime que la progression récente des prix est plus soutenable, car elle est appuyée par de bas taux hypothécaires, un facteur fondamental. Comme les taux ne devraient pas augmenter de façon radicale, ils continueront d'alimenter la forte demande de logements. De plus, la croissance de l'emploi et du revenu a été saine ces dernières années et continue d'être vive.

Perspectives économiques positives

L'investissement dans les secteurs public et privé stimule l'économie



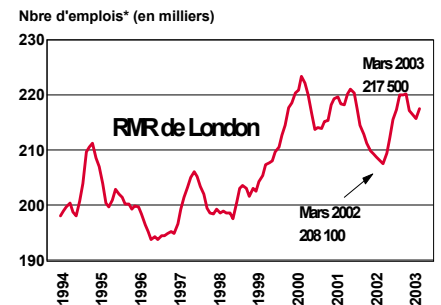
Sources : Ville de London, SCHL

D'importants projets d'investissement en capital en 2001 et 2002, particulièrement dans les secteurs de la santé, de l'éducation et de la recherche, ainsi que les travaux liés à la revitalisation du centre-ville de London, ont donné un élan à l'économie de l'agglomération et de la région. Cette conjoncture aura des répercussions positives directes et indirectes sur le marché de l'habitation en 2003-2004.

La présence d'établissements de santé et d'enseignement de haute qualité est un attrait pour un employeur éventuel (par exemple, un constructeur automobile) qui envisage d'investir dans la région. Des employeurs comme les sociétés Magna de St. Thomas et Cami d'Ingersoll (seul fournisseur du nouveau véhicule utilitaire sport Equinox), ainsi que les annonces récentes concernant l'établissement d'usines de pièces à London, dont celles d'Intier Automotive, de Magee-Reiter, de Starlim-Sterner, de Brose North America et de Thyssenkrupp, auront un effet d'entraînement sur l'économie locale, y

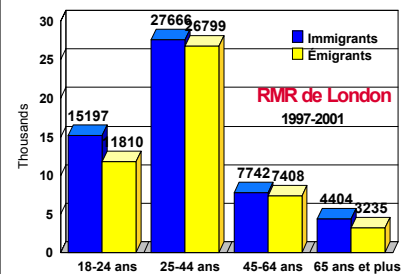
compris sur la demande de logements. En plus de favoriser la migration nette positive de ménages vers la RMR de London, ces investissements contribueront à l'augmentation de l'emploi prévue en 2003 (1,6 %, soit 3 500 postes).

Le nombre d'emplois a augmenté de 9 000 sur douze mois au premier trimestre de 2003



* Moyenne mobile de trois mois désaisonnalisée, jusqu'en mars 2003
Source : Statistique Canada

Les flux migratoires ont une incidence sur la demande de logements



Source : Statistique Canada

Les taux hypothécaires remonteront mais resteront bas par rapport aux normes historiques

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux pratiqués pour les prêts à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires. On prévoit que les taux hypothécaires augmenteront avec la majoration des taux d'intérêt en 2003 et en 2004. L'écart entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations comparables est demeuré dans la plage de 200-250 points de base au cours des dernières années, accordant ainsi aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour négocier des rabais variant entre 50 et 150 points de base en regard des taux affichés. Cette année, un nombre accru de prêteurs affichent dès le départ leur taux réduit. Fin avril, les taux affichés pour les prêts hypothécaires fermés variaient entre 5,35 % pour une durée de un an à 6,8 % pour celle de cinq ans. Au quatrième trimestre, on prévoit que les taux des prêts de un an, trois ans et cinq ans s'établiront respectivement à 6,25, 7,25 et 7,75 %.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Les prévisions pour London et la région ont été établies le 30 avril 2003.

MARCHÉ DE LA REVENTE	2000	2001	2002	2003(P)	Variation en pourcentage	
					2002	2003
Chambre immobilière de London et de St.Thomas						
Ventes S.I.A. ¹	6 505	7 307	8 097	7 450	10,8 %	-8,0 %
Prix moyen S.I.A. [®]	134 594 \$	136 636 \$	142 106 \$	148 400 \$	4,0 %	4,4 %
Nouvelles inscr. S.I.A. [®]	12 929	12 781	12 283	12 400	-3,9 %	1,0 %
Rapport ventes-inscriptions	50 %	57 %	66 %	60 %		
MARCHÉ DU NEUF						
Région métropolitaine de recensement (RMR) de London						
Mises en chantier						
1. Maisons individuelles	1 198	1 317	1 969	1 700	50 %	-14 %
2. Logements collectifs	515	290	635	1 070	126 %	68 %
3. Mises en chantier - Total [1+2]	1 713	1 607	2 604	2 770	62 %	6 %
Log. collectifs selon la catégorie						
Log. jumelés	10	18	22	20	22 %	-9 %
Log. en rangée - Prop.-occ./locatifs	269/54	185/31	286/9	244/36	37 %	-5 %
Appartements - locatifs	182	56	318	770	468 %	142 %
Prix moyen des maisons individuelles (Janv.-mars 2003)						
Plain-pied/ranch	190 761 \$	204 555 \$	198 643 \$	204 524 \$		
Deux étages	215 882 \$	218 614 \$	225 887 \$	227 802 \$		
Toutes catégories de maisons individuelles	202 054 \$	213 315 \$	212 835 \$	224 652 \$		
Indice des prix des logements neufs	101,5	104,0	107,0	109,8	2,9 %	2,6 %

MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation des appartements	2,2 %	1,6 %	2,0 %	2,3 %		
Loyer moyen (2 chambres)	657 \$	683 \$	705 \$	725 \$	3,2 %	2,8 %

APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE

Taux hypothécaires (1 an)	7.85	6.14	5,17	5,45		
Taux hypothécaires (5 ans)	8.35	7.40	7,02	7,01		
Personnes employées (en milliers)	218.1	216.0	214,5	218,0	-0.7 %	1,6 %
Croissance de l'emploi (en milliers)	6,8	-2,1	-1,5	3,5		
Taux de chômage (%) London /ONT.	6,0 /5,7	6,4 /6,3	7,0 /7,1	6,8 /6,8		

P : prévisions de la SCHL. Prévisions fondées sur des données de diverses sources, le 6 janvier 2003.

Sources : Statistique Canada, chambre immobilière de London et de St.Thomas, SCHL

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

Publié chaque année en mai et novembre, le rapport **Résumé des prévisions** contient les prévisions de la SCHL relatives aux marchés du neuf et de l'existant.

Ken Sumnall

Ligne directe : (519) 873-2410

Courriel : ksumnall@schl.ca

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

Pour un abonnement au rapport trimestriel *Actualités habitation* et au supplément *Résumé des prévisions*, veuillez appeler au 1 800 493-0059 (Produits et services d'analyse de marché de l'Ontario).

© 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.

