



ACTUALITÉS

Nord de l'Ontario

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Marché du neuf

Hausse du nombre de logements individuels neufs à Sudbury et Thunder Bay

À Sudbury et Thunder Bay, les mises en chantier de logements individuels ont augmenté en glissement annuel au premier trimestre. Il y en a eu huit à Sudbury, soit un tiers de plus que la moyenne des cinq dernières années. À Thunder Bay, on en a relevé neuf, soit à peine plus que la moyenne des cinq dernières années (8,4). (Voir graphique ci-dessous.) Dans ces deux marchés, la construction devrait s'accélérer légèrement cette année. Les permis de construire émis de janvier à mars indiquent que 2002 sera plus productive que 2001, les permis étant de bons indices de l'activité à prévoir du côté de la construction résidentielle. À North Bay, il y a eu trois fois plus de mises en chantier (6)

qu'au premier trimestre 2001. Même Sault Ste. Marie a enregistré une hausse en glissement annuel (cinq mises en chantier contre trois). (Voir tableaux 1a à 1d.) Ailleurs dans le Nord de l'Ontario, l'activité a été très faible, Dryden et Haileybury étant les deux seules agglomérations sur six à avoir enregistré des mises en chantier (voir tableau 2).

Le tableau 3 présente une analyse de l'offre et la demande de logements neufs dans nos marchés clés (Thunder Bay, Sudbury, Sault Ste. Marie, North Bay et Kenora). Le taux d'écoulement mensuel moyen dans ces cinq marchés reste assez faible, le plus élevé ayant été observé à Sudbury (Thunder Bay arrive en deuxième, suivi de North Bay). C'est à Sudbury que la durée de l'offre est

Société canadienne d'hypothèques et de logement

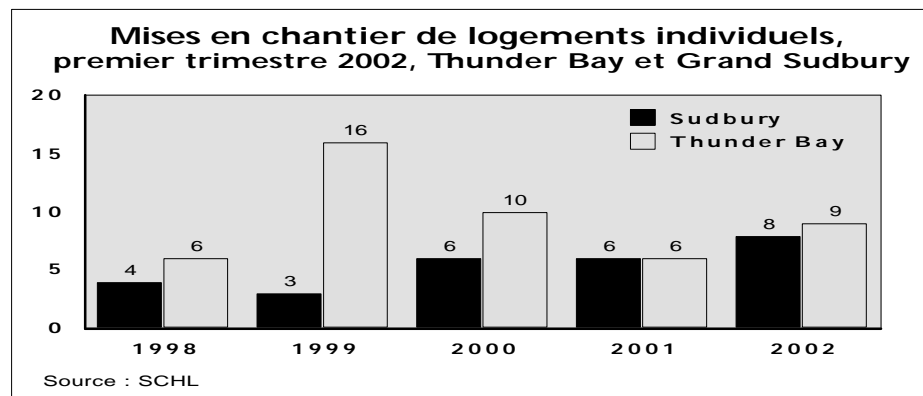
VOLUME 1 NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE
2002

SOMMAIRE

Marché du neuf.....	1
Situation de l'emploi.....	2
Marché de la revente.....	2
Données du recensement.....	7
Tableaux statistiques	
Marché du neuf.....	3-6
Aperçu de la situation économique.....	6
Marché de la revente.....	8

la plus courte, comme le taux d'écoulement y est particulièrement élevé par rapport aux années passées.

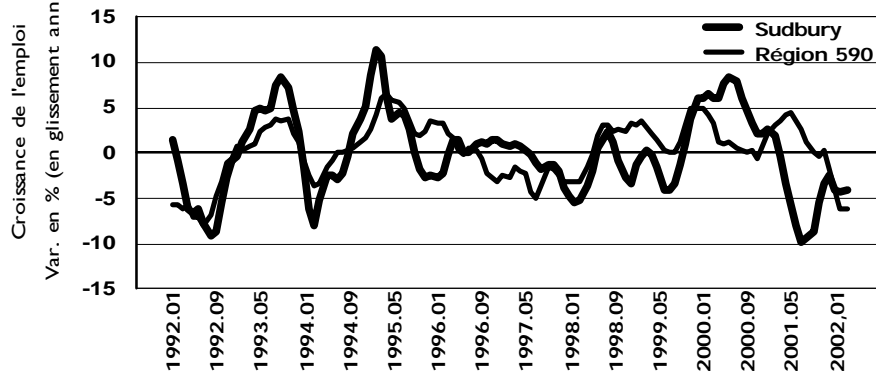
Le tableau 4 montre le nombre de logements écoulés par fourchette de prix. Ce nombre a augmenté dans les quatre agglomérations par rapport au premier trimestre 2001. En outre, les habitations valant entre 150 000 et 199 999 \$ demeurent les plus populaires dans ces quatre grands marchés du Nord de l'Ontario.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Warren Philp
Analyse de marché, SCHL, Nord de l'Ontario
Tél. : (807) 343-2016 * Téléc. : (807) 345-0696
Courriel : wphilp@cmhc-schl.gc.ca * Web : www.cmhc-schl.gc.ca

La croissance démographique est lente dans le Grand Sudbury et la région économique 590 au premier trimestre



Nota : Var. en % de l'emploi, non corrigé, 15+.
 Source : Enquête sur la population active de Statistique Canada
 Nota : Données au 31 mars 2002

Les marchés de l'emploi s'assouplissent

Le **tableau 5** montre que dans l'Enquête sur la population active, réalisée tous les mois par Statistique Canada, les résultats sont plutôt faibles pour le Nord de l'Ontario. Les chiffres moyens sur l'emploi au premier trimestre indiquent une baisse par rapport à l'an dernier dans toutes les régions, sauf une. L'emploi à Thunder Bay, à Sudbury et dans le Nord-Est est faible, accusant une croissance négative depuis un certain temps (voir graphiques). Seule la région du Nord-Ouest de l'Ontario (Région 595) a affiché un gain en glissement annuel et une croissance positive. Après avoir bénéficié d'une forte hausse de l'emploi, selon l'enquête de 2001, Sudbury a connu des résultats décevants au début de 2002. En effet, au premier trimestre 2002, le nombre moyen de

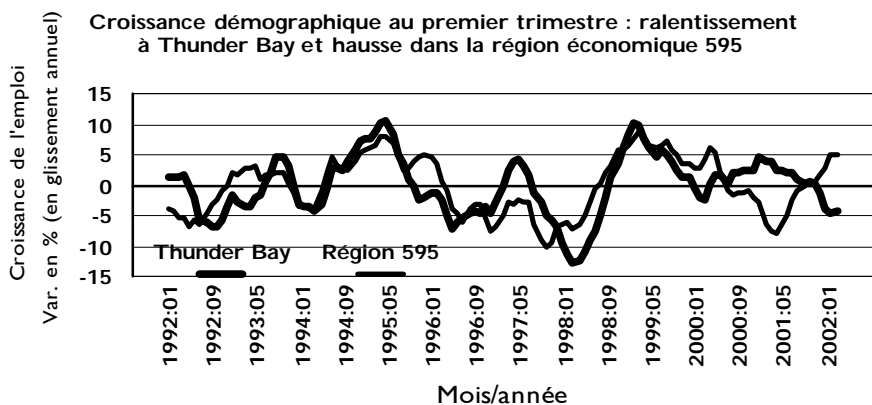
personnes occupées à Sudbury s'est établi à 72 000 seulement, soit une baisse de presque 4 000 emplois par rapport aux 75 800 relevés en 2001. Thunder Bay accuse un recul de 2 500 emplois par rapport à la moyenne de 62 300 enregistrée au quatrième trimestre 2001 (voir graphiques ci-dessous). Le taux de chômage aussi a crû dans les deux RMR. À Sudbury, il a grimpé à 10,3 % au premier trimestre 2002, alors qu'il était de 8,6 % au trimestre précédent et de 8,3 % au premier trimestre 2001. À Thunder Bay, la hausse a été moins prononcée, le taux de chômage étant passé de 7,3 %,

au premier trimestre 2001, à 8 %, pour la période de janvier à mars 2002 (voir tableau 5).

L'abordabilité stimule les marchés de la revente du Nord de l'Ontario

Le **tableau 6** présente les données sur les ventes de logements existants dans tous les marchés du Nord de l'Ontario ayant une chambre immobilière. Compte tenu des taux hypothécaires exceptionnellement bas, l'abordabilité a été un facteur de croissance dans quatre des cinq marchés de l'existant du Nord de l'Ontario. Seul Timmins a affiché une baisse en glissement annuel. À Thunder Bay, les ventes ont crû de 35 % au premier trimestre, à North Bay, de 21,7 %, à Sudbury, de 25,7 %, et à Sault Ste. Marie, de 19,8 %, d'après les données publiées par les chambres immobilières de ces

agglomérations. Cette progression des ventes n'a pas nécessairement été accompagnée d'un raffermissement des prix. En effet, les prix ont augmenté seulement à Sudbury au premier trimestre 2002. Cette hausse peut s'expliquer en partie par la pénurie d'inscriptions, celles-ci ayant baissé de 11,4 % par rapport à un an plus tôt. Le nombre d'inscriptions a fléchi également à North Bay, le seul marché équilibré du Nord de l'Ontario (voir tableau 6).



Nota : Var. en % de l'emploi, non corrigé, 15+.
 Source : Enquête sur la population active de Statistique Canada
 Nota : Données au 31 mars 2002

Tableau 1A: RMR de Sudbury
Mises en chantier et logements achevés, premier trimestre 2002

RMR de Sudbury	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS							LOGEMENTS LOCATIFS				TOTAL GÉNÉRAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				PRIVÉS		AIDÉS		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE												
- Trimestre courant	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
- Année précédente	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
- Année précédente	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
- Cumul 2002	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
- Cumul 2001	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION												
- 2002	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
- 2001	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27
LOGEMENTS ACHEVÉS												
- Trimestre courant	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
- Année précédente	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27
- Cumul 2002	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
- Cumul 2001	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS												
- 2002	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
- 2001	10	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
OFFRE TOTALE												
- 2002	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49
- 2001	61	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63
LOGEMENTS ÉCOULÉS												
- Trimestre courant	37	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38
- Année précédente	26	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	32
- Cumul 2002	37	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38
- Cumul 2001	26	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	32
Moyenne 3 mois	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
Moyenne 12 mois	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15

Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Tableau 1B : RMR de Thunder Bay
Mises en chantier et logements achevés, premier trimestre 2002

RMR de THUNDER BAY	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS							LOGEMENTS LOCATIFS				TOTAL GÉNÉRAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				PRIVÉS		AIDÉS		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE												
- Trimestre courant	20	0	0	0	0	0	0	0	38	0	0	58
- Année précédente	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
- Année précédente	6	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	10
- Cumul 2002	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
- Cumul 2001	6	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	10
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION												
- 2002	51	2	0	0	0	0	38	0	4	0	0	95
- 2001	30	2	0	0	0	0	0	4	0	0	0	36
LOGEMENTS ACHEVÉS												
- Trimestre courant	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
- Année précédente	18	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	23
- Cumul 2002	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
- Cumul 2001	18	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	23
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS												
- 2002	9	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	17
- 2001	14	0	2	0	0	0	8	0	0	0	0	24
OFFRE TOTALE												
- 2002	80	2	0	0	0	0	46	0	42	0	0	170
- 2001	55	2	2	0	0	0	8	4	0	0	0	71
LOGEMENTS ÉCOULÉS												
- Trimestre courant	35	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
- Année précédente	17	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	20
- Cumul 2002	35	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
- Cumul 2001	17	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Moyenne 3 mois	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
Moyenne 12 mois	12	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13

Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Tableau 1C : AR de North Bay

Mises en chantier et logements achevés, premier trimestre 2002

AR de NORTH BAY	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS							LOGEMENTS LOCATIFS				TOTAL GÉNÉRAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				PRIVÉS		AIDÉS		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE												
- Trimestre courant	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
- Année précédente	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
- Année précédente	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
- Cumul 2002	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
- Cumul 2001	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION												
- 2002	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25
- 2001	22	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28
LOGEMENTS ACHEVÉS												
- Trimestre courant	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
- Année précédente	12	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
- Cumul 2002	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
- Cumul 2001	12	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS												
- 2002	10	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
- 2001	10	10	0	0	0	0	0	0	3	0	0	23
OFFRE TOTALE												
- 2002	40	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44
- 2001	40	16	0	0	0	0	0	0	3	0	0	59
LOGEMENTS ÉCOULÉS												
- Trimestre courant	16	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
- Année précédente	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
- Cumul 2002	16	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
- Cumul 2001	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
Moyenne 3 mois	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
Moyenne 12 mois	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8

Source : Relevé des mises en chantier et des achevements de la SCHL

Tableau 1D : AR de Sault Ste. Marie

Mises en chantier et logements achevés, premier trimestre 2002

AR de SAULT STE. MARIE	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS							LOGEMENTS LOCATIFS				TOTAL GÉNÉRAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				PRIVÉS		AIDÉS		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE												
- Trimestre courant	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Année précédente	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
- Année précédente	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
- Cumul 2002	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
- Cumul 2001	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION												
- 2002	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
- 2001	24	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	28
LOGEMENTS ACHEVÉS												
- Trimestre courant	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
- Année précédente	9	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	19
- Cumul 2002	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
- Cumul 2001	9	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	19
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS												
- 2002	2	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	7
- 2001	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	10
OFFRE TOTALE												
- 2002	24	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	29
- 2001	36	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	45
LOGEMENTS ÉCOULÉS												
- Trimestre courant	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
- Année précédente	10	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	17
- Cumul 2002	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
- Cumul 2001	10	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	17
Moyenne 3 mois	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
Moyenne 12 mois	6	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	7

Source : Relevé des mises en chantier et des achevements de la SCHL

Tableau 2 : Petits marchés du Nord de l'Ontario
Mises en chantier par municipalité, 1er trimestre 2002

	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS							LOGEMENTS LOCATIFS				TOTAL GÉNÉRAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				PRIVÉS		AIDÉS		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AR de TIMMINS												
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Année précédente	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Cumul 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul 2001	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
AR de ELLIOT LAKE												
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Année précédente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul 2001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AR de HAILEYBURY												
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Année précédente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul 2002	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Cumul 2001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AR DE KENORA												
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Année précédente	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Cumul 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul 2001	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
VILLE DE FORT FRANCES												
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Année précédente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul 2001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VILLE DE DRYDEN												
MISES EN CHANTIER												
- Trimestre courant	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Année précédente	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
- Cumul 2002	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Cumul 2001	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3

Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Tableau 3 : Offre et demande sur le marché du neuf du Nord de l'Ontario

	EN CONSTRUCTION	ACHEVÉS ET INOCCUPÉS	TOTAL	DURÉE DE L'OFFRE	ABSORPTION MENSUELLE MOYENNE
RMR DE THUNDER BAY					
LOG. INDIVIDUELS	77	9	86	7.5	11.4
JUMELÉS	2	1	3	4.5	0.7
RMR DE SUDBURY					
LOG. INDIVIDUELS	77	9	86	7.5	11.4
JUMELÉS	2	1	3	4.5	0.7
AR DE SAULT STE MARIE					
LOG. INDIVIDUELS	77	9	86	7.5	11.4
JUMELÉS	2	1	3	4.5	0.7
AR DE NORTH BAY					
LOG. INDIVIDUELS	77	9	86	7.5	11.4
JUMELÉS	2	1	3	4.5	0.7
KENORA CA					
LOG. INDIVIDUELS	14	0	14	8.0	1.8
JUMELÉS	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

Nota : Durée de l'offre en mois (Offre totale/absorption mensuelle)

Données au 31 mars 2002.

Source : Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL

Tableau 4 : Nord de l'Ontario

MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES PAR FOURCHETTE DE PRIX

Premier trimestre 2002

Fourchette de prix		1T 2002	1T 2001	% de variation
RMR de Sudbury				
< 150 000 \$	Nbre	9	5	80,0
	%	24,3	19,2	
150 000-199 999 \$	Nbre	18	10	80,0
	%	48,6	38,5	
200 000 \$ et +	Nbre	10	11	-9,1
	%	27,0	42,3	
TOTAL (100%)		37	26	42,3
RMR de Thunder Bay				
< 150 000 \$	Nbre	6	0	s.o.
	%	16,2	0,0	
150 000-199 999 \$	Nbre	23	15	53,3
	%	62,2	57,7	
200 000 \$ et +	Nbre	6	2	200,0
	%	16,2	7,7	
TOTAL (100%)		35	17	105,9
AR de Sault Ste. Marie				
< 150 000 \$	Nbre	5	5	0,0
	%	27,8	50,0	
150 000-199 999 \$	Nbre	7	5	40,0
	%	38,9	50,0	
200 000 \$ et +	Nbre	6	0	s.o.
	%	33,3	0,0	
TOTAL (100%)		18	10	80,0
AR de North Bay				
< 150 000 \$	Nbre	3	2	50,0
	%	18,8	13,3	
150 000-199 999 \$	Nbre	8	7	14,3
	%	50,0	46,7	
200 000 \$ et +	Nbre	5	6	-16,7
	%	31,3	40,0	
TOTAL (100%)		16	15	6,7

Tableau 5 : Nord de l'Ontario, premier trimestre 2002

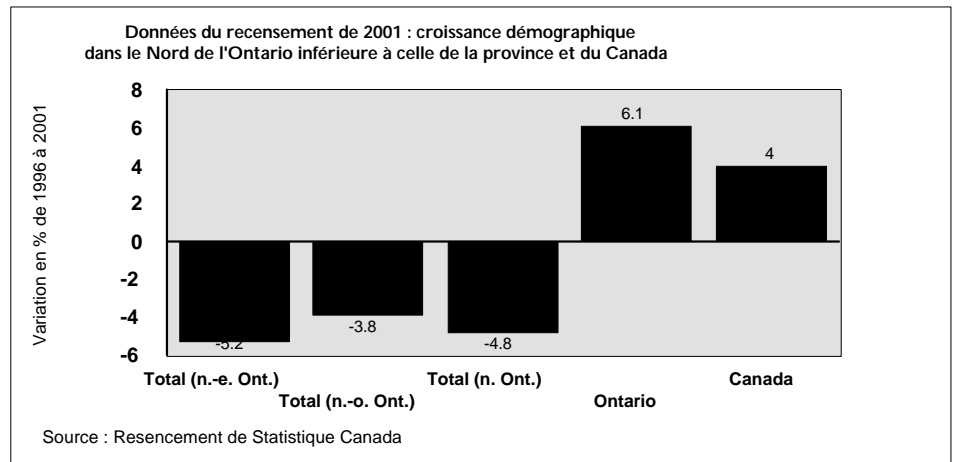
Aperçu de la situation économique (toutes les données correspondent à la moyenne pour le trimestre)

	1T 02	4T 01	3T 01	2T 01	1T 01	4T 00	3T 00
Emploi à Sudbury							
Emplois (en milliers)	72	73.5	71.1	71.4	74.9	76.2	77.7
Taux de chômage	10.3	8.6	9.8	9.4	7.5	8.3	7.7
Emploi dans la Région 590							
Emplois (en milliers)	242.6	255.0	261.7	256.8	255.5	256.5	258.3
Taux de chômage	9.4	7.4	8.0	8.8	8.7	8.5	7.8
Emploi à Thunder Bay							
Emplois (en milliers)	59.7	62.1	63.3	62.1	62.2	62.5	60.1
Taux de chômage	8.0	7.3	8.0	9.1	7.0	6.1	6.8
Emploi dans la Région 595							
Emplois (en milliers)	111.8	111.6	112.5	108.1	106.9	110.3	113.6
Taux de chômage	6.7	6.2	7.2	8.0	9.0	7.1	6.9
Dollar canadien							
Taux de change	62.7	63.2	64.7	65.0	65.4	66.0	67.5
Banque du Canada							
Taux d'escompte	2.3	3.0	4.4	4.9	5.7	6.0	6.0
Taux hypothécaires							
Taux à un an	4.6	4.7	6.2	6.6	7.2	7.7	7.8
Taux à trois ans	5.7	5.8	6.9	7.0	7.4	7.9	8
Taux à cinq ans	6.7	6.6	7.3	7.4	7.5	8.0	8.1

Sources : Statistique Canada, SCHL

Données du recensement : tendance à la baisse dans le Nord de l'Ontario

De 1996 à 2001, la population du Canada a augmenté de 4 %, d'après les données publiées en mars par Statistique Canada, soit le gain le plus faible enregistré entre deux recensements. Comme la croissance naturelle de la population ralentit, l'immigration explique plus de la moitié de la croissance démographique de 1,16 million d'habitations observée entre 1996 et 2001. La population de l'Ontario a grossi de 6,1 %, soit la hausse la plus prononcée après celle de l'Alberta (10,3 %). Plus de la moitié des immigrants arrivés au Canada de 1996 à 2001 se sont installés en Ontario. Pendant la même période, la population du Nord de l'Ontario a diminué de 4,8 %, pour passer sous la barre des 800 000 habitants. Dans le Nord-Est de l'Ontario, la population a fléchi de 5,2 %, tandis que dans le Nord-Ouest, elle a reculé de 3,8 % (voir tableau ci-dessous).



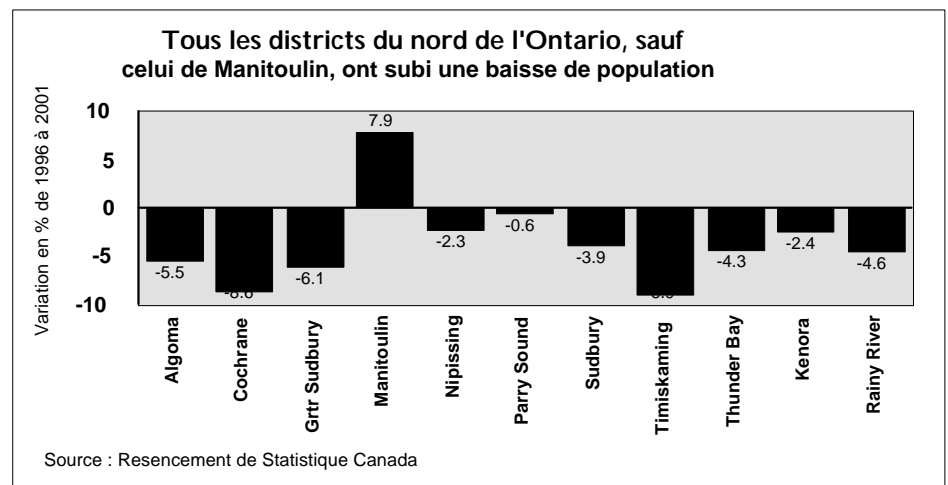
Kenora, Nipissing et Parry Sound ont accusé de légères baisses, tandis que le district de Timiskaming a subi de lourdes pertes, sa population ayant chuté de 8,9 % entre 1996 et 2001.

Sauf en Alberta, les régions dont l'économie est tributaire des ressources naturelles ont vu leur population diminuer entre 1996 et 2001, notamment le Nord de l'Ontario, le Nord du Québec, le Nord de la C.-B. et les régions rurales du Manitoba et de la Saskatchewan.

environ au même rythme que celle des régions où elles sont situées (régions du Nord-Est et du Nord-Ouest, respectivement). Dans la RMR de Thunder Bay, par exemple, la population a régressé de 3,7 % et dans la région du Nord-Ouest, de 3,8 %. L'écart est plus grand dans le cas de Sudbury (baisse de 6 %, contre un recul de 5,2 % dans la région du Nord-Est). Le Canada compte 27 RMR (centres de plus de 100 000 habitants). Il n'est pas étonnant de constater que la RMR de Calgary a

Diminution de la population rurale au Canada et dans le Nord de l'Ontario

Le Canada est un pays très urbanisé comparativement à bien d'autres pays développés. La population de ses régions rurales (centres urbains de moins de 10 000 habitants) a diminué de 0,4 %. Dans le Nord de l'Ontario, la baisse est beaucoup plus prononcée. En fait, cette région compte six des agglomérations canadiennes de plus de 5 000 habitants où la population régresse le plus rapidement. Il y a 11 districts dans le Nord de l'Ontario - huit dans le Nord-Est et trois dans le Nord-Ouest. Le tableau ci-contre montre la croissance démographique de chacun d'eux. On remarque que les districts situés aux limites sud de la région du Nord de l'Ontario ont affiché la croissance la plus forte, celui de Manitoulin étant le seul à avoir bénéficié d'une croissance positive.



Sudbury et Thunder Bay affichent le plus bas taux de croissance des 27 RMR du Canada

Dans les RMR, les résultats ont été semblables à ceux de leurs régions respectives. Sudbury et Thunder Bay ont vu leur population diminuer

affiché la croissance démographique la plus marquée de 1996 à 2001, suivie des RMR d'Oshawa et de Toronto. La population de Chicoutimi a baissé de 3,4 % et celle de Saint John, de 2,4 %, ce qui les place juste après les RMR de Thunder Bay et de Sudbury au chapitre de la croissance démographique.

Tableau 6 : Marchés de la revente du Nord de l'Ontario
 Résumé de l'activité sur le marché de la revente, premier trimestre 2002

VILLE/SECTEUR	VENTES	PRIX	RAPPORT VENTES	
			NOUV. INSCRPT.	NOUV. INSCRPT.
RMR DE THUNDER BAY (CH. IMMOBILIÈRE DE THUNDER BAY)				
Premier trimestre 2002	305	106 548 \$CAN	712	42,8
Premier trimestre 2001	226	109 029 \$CAN	590	38,3
% de variation	35,0	-2,3	20,7	s.o.
Premier trimestre 2000	301	109 725 \$CAN	675	44,6
RMR DE SUDBURY (CH. IMMOBILIÈRE DE SUDBURY)				
Premier trimestre 2002	455	112 263 \$CAN	972	46,8
Premier trimestre 2001	362	109 672 \$CAN	1097	33
% de variation	25,7	2,4	-11,4	s.o.
Premier trimestre 2000	377	109 164 \$CAN	1348	28
AR DE SAULT STE MARIE (CH. IMMOBILIÈRE DE SAULT STE MARIE)				
Premier trimestre 2002	200	91 540 \$CAN	490	40,8
Premier trimestre 2001	167	92 209 \$CAN	419	39,9
% de variation	19,8	-0,7	16,9	s.o.
Premier trimestre 2000	148	88 630 \$CAN	437	33,9
AR DE NORTH BAY (CH. IMMOBILIÈRE DE NORTH BAY)				
Premier trimestre 2002	244	115 384 \$CAN	459	53,2

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 ACHEVÉ 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 ACHEVÉ 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 publiée quatre fois l'an pour le marché du Nord de l'Ontario. L'abonnement annuel à **Actualités habitation** pour la région du Nord de l'Ontario coûte 55 \$, (taxes en sus). Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Norma Trivino, au Centre d'affaires de l'Ontario, au (800) 493-0059.

This report is also available in English. Contact Norma Trivino, Ontario Business Center (800) 493-0059.





ÉSUMÉ DES

Nord de l'Ontario

PRÉVISIONS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

NUMÉRO : PRINTEMPS 2002

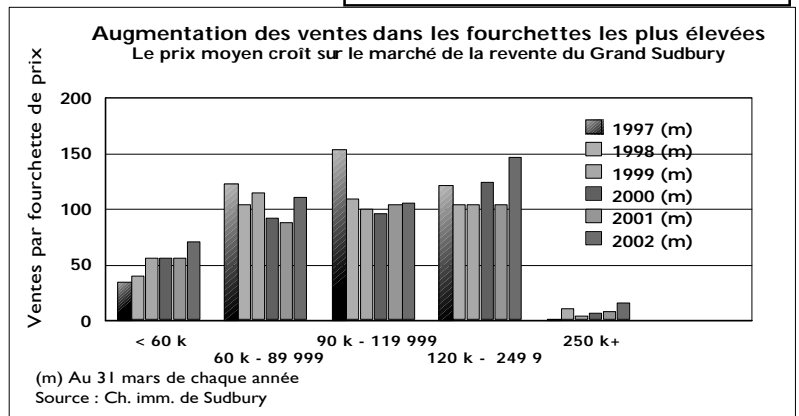
Marchés de la revente nord-ontariens favorisés par l'abordabilité

Les faibles taux hypothécaires prévus en 2002 stimuleront les marchés des logements existants partout au Canada cette année. Dans le Nord de l'Ontario, la faiblesse relative de l'économie limitera toutefois l'expansion des marchés de la revente dans certaines agglomérations. À Sudbury et Thunder Bay, les ventes de logements existants ont été nombreuses au premier trimestre 2002 et devraient continuer de s'accroître cette année. En effet, à Thunder Bay, les ventes ont grimpé de 35 % en glissement annuel; à Sudbury, elles ont crû de 25,7 %. Comme les taux augmenteront légèrement, les ventes ne continueront pas à ce rythme, mais

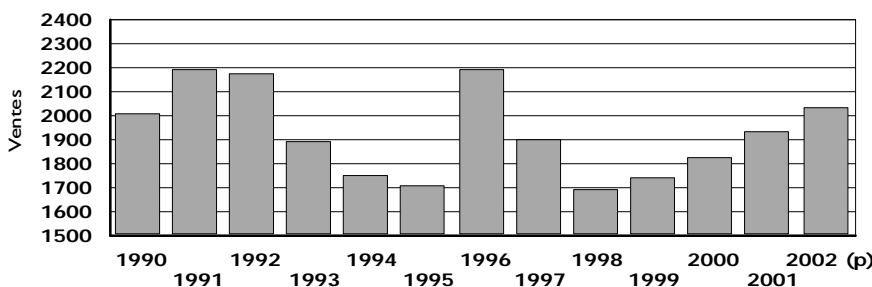
elles devraient néanmoins s'accélérer de 3 % à Thunder Bay et de 5 % à Sudbury cette année par rapport à 2001 (voir graphiques ci-dessous et à la page 2). Les marchés de l'existant de ces deux agglomérations continueront d'être favorables aux acheteurs dans un avenir prévisible.

Le tableau ci-contre renferme des données sur les ventes enregistrées aux premiers trimestres

- 1 Marché de la revente
- 2 Marché de la revente
- 2 Taux hypothécaires
- 3 Situation de l'emploi
- 3 Taux d'inoccupation
- 4 Résumé des prévisions



L'abordabilité stimulera les ventes S.I.A. à Sudbury en 2002



(p) : prévisions de la SCHL
Source : Ch. imm. de Sudbury

des années passées à Sudbury, par fourchette de prix. Au premier trimestre 2002, les ventes ont monté dans les cinq fourchettes de prix, en glissement annuel. Dans trois des cinq fourchettes de prix, les ventes ont atteint leur niveau le plus élevé en cinq ans. Les ventes d'habitations les plus chères vont bon train, ce qui fait grimper le prix moyen S.I.A. des maisons à Sudbury.

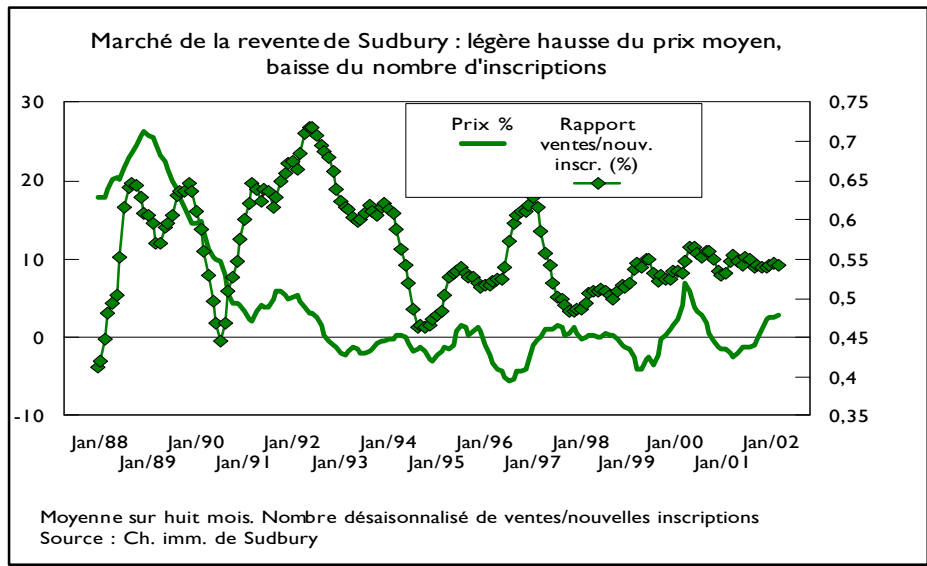
Warren Philp

Analyse de marché, SCHL, Nord de l'Ontario

Tél. : (807) 343-2016 * Téléc. : (807) 345-0696

Courriel : wphilp@cmhc-schl.gc.ca * Web : www.cmhc-schl.gc.ca





Étant donné la pénurie d'inscriptions et la forte demande sur le marché de l'existant, les rapports ventes-nouvelles inscriptions sont stables ou en hausse à Sudbury (voir tableau ci-dessus). Ce jeu entre l'offre et la demande a fait augmenter le prix moyen depuis le début de 2002. Si la situation se maintient, des pressions pourraient s'exercer sur les prix dans certaines fourchettes.

À Thunder Bay, c'est dans les fourchettes inférieures qu'il s'est vendu le plus d'habitations au premier trimestre, entraînant une baisse de 2,3 % du prix moyen. Dans la catégorie des maisons de 120 000 \$ et plus, les ventes piétinent à cause du manque d'inscriptions. Malgré la pénurie, les ventes de maisons valant entre 120 000 et 250 000 \$, très recherchées, ont bondi de 55 % en glissement annuel. Dans la fourchette de prix la plus basse (moins de 60 000 \$), les inscriptions ont doublé par rapport au premier trimestre 2001, signe irréfutable d'un marché déprimé. Dans l'ensemble, le nombre de nouvelles inscriptions a crû de 21 % par rapport à il y a un an, ce qui a fait diminuer le rapport ventes-nouvelles inscriptions, causant un ralentissement de la progression du prix moyen (voir tableau ci-contre). Si cette tendance se maintient, il faudra réviser nos

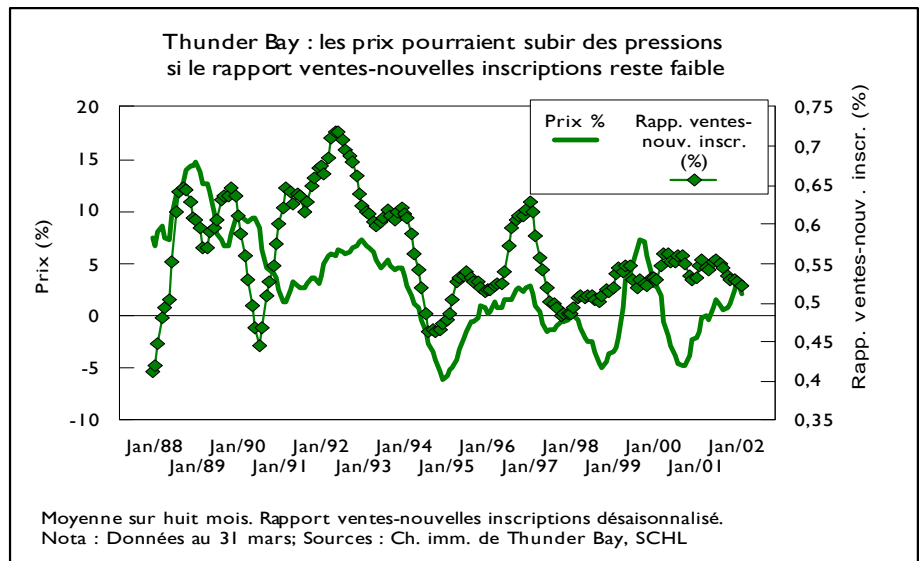
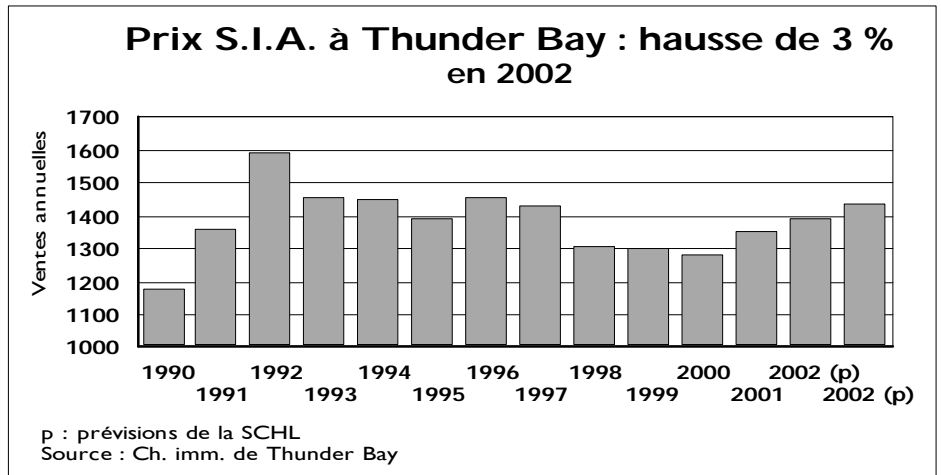
prévisions quant au prix des logements à Thunder Bay.

Taux hypothécaires

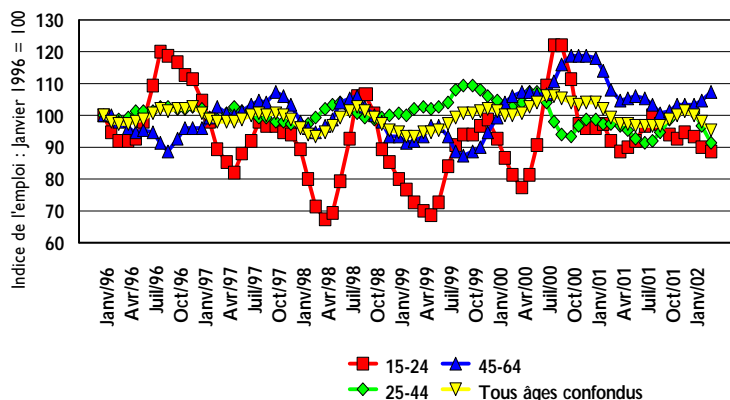
Tandis que les taux fixes et les taux variables suivent en général

les taux privilégiés accordés par les prêteurs, les taux hypothécaires fixes varient en fonction du marché obligataire. Comme le taux privilégié, le marché monétaire et les obligations à court terme devraient rester stables en 2002, ce sera le cas également des taux hypothécaires à court terme. Toutefois, étant donné le renforcement de l'économie et le resserrement de la politique monétaire prévue par les marchés financiers, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à long terme s'élèveront.

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

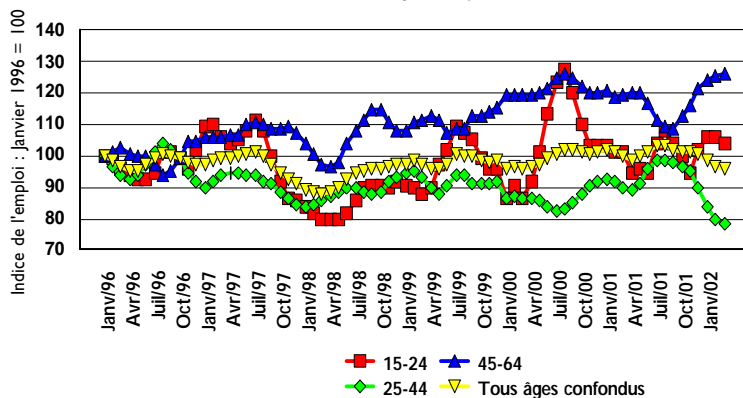


Dernièrement, l'emploi à Sudbury a été particulièrement faible chez les 15 à 24 ans et les 25 à 44 ans



Données fondées sur les définitions du recensement de 1991.
Données au 31 mars 2002. Source : Enquête sur la population active

La faible croissance de l'emploi chez les 25 à 44 ans à Thunder Bay est inquiétante



Données fondées sur les définitions du recensement de 1991.
Données au 31 mars 2002. Source : Enquête sur la population active

les prêts de trois ans, et entre 7 et 8 % pour les prêts de cinq ans.

Les données sur l'emploi selon l'âge révèlent une inquiétante faiblesse dans les RMR du Nord

D'après les données de l'Enquête sur la population active de Statistique Canada, les marchés de l'emploi du Grand Sudbury et de Thunder Bay montrent des signes de ralentissement depuis janvier. Les graphiques ci-dessus illustrent la croissance de l'emploi dans chaque groupe d'âge. Dans les deux agglomérations, c'est chez les 45 à 64 ans que l'emploi croît le plus rapidement, selon les données indexées. À Thunder Bay, les données sont inquiétantes pour le groupe des 24 à 44 ans, où le niveau d'emploi n'est qu'à environ 80 % de celui de 1996. Chez les 15 à 24 ans, l'emploi est légèrement supérieur aux niveaux de 1996. À Sudbury aussi, c'est chez les plus jeunes que l'emploi est faible; dans les groupes des 15 à 24 ans et des 25 à 44 ans, l'emploi est environ à 90 % du niveau de base de 1996. Chose certaine, pour que la construction s'accélère de façon soutenue et que le statut du marché de la revente change dans les deux agglomérations, l'emploi doit progresser dans ces groupes

d'âges importants.

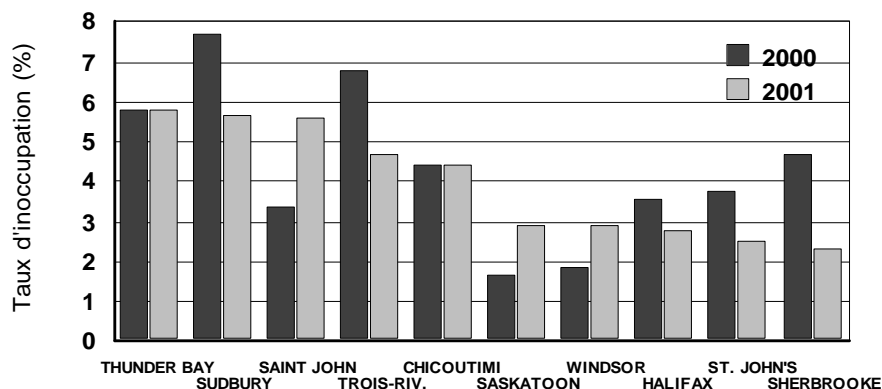
La SCHL prévoit toujours une hausse de l'emploi dans les deux RMR, ce qui inversera la tendance à la baisse observée. Dans le Grand Sudbury, il devrait y avoir près de 74 000 emplois et à Thunder Bay, 63 000, au cours de la période de 12 mois se terminant le 31 décembre 2002.

Taux d'inoccupation en 2001 : en baisse constante à Sudbury, stable à Thunder Bay

L'Enquête sur le logement locatif menée en 2001 par la SCHL montre que le taux d'inoccupation s'est amélioré en octobre 2001 à Sudbury, passant de 7,7 à 5,7 % en

glissement annuel. C'était la troisième année de suite où l'on observait une baisse du taux d'inoccupation dans la RMR. À Thunder Bay, le taux est resté stable, à 5,8 %, pour une deuxième année d'affilée. Les deux RMR du Nord de l'Ontario ont les taux d'inoccupation les plus élevés de toutes les villes de plus de 100 000 habitants au Canada. Les taux d'inoccupation à Thunder Bay et Sudbury devraient diminuer légèrement cette année, mais rester favorables aux locataires.

À Sudbury, le taux d'inoccupation, qui était de 7,7 % en 2000, a diminué; il est un des plus élevés au Canada (deuxième rang).



Nota : Taux d'inocc. dans les immeubles d'initiative privée ayant au moins 3 log.
Source : Enquête sur les logements locatifs, SCHL

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS Sudbury et Nord-Est de l'Ontario

Marché de la revente	2000	Var. en %	2001	Var. en %	2002(p)	Var. en %	2003(p)	Var. en %
Ventes S.I.A. - Sudbury *	1 825	4,6	1 937	6,1	1 995	3,0	2 055	3,0
Prix moyen S.I.A. - Sudbury	\$109 262	4,0	\$107 774	(1,4)	\$107 235	(0,5)	\$107 771	0,5
Nouvelles inscriptions - Sudbury (Total)	4 498	(9,6)	4 361	(3,0)	4 230	(3,0)	4 146	(2,0)
Ventes S.I.A. - Thunder Bay *	1 279	(1,7)	1 354	5,9	1 395	3,0	1 436	2,9
Prix moyen S.I.A. - Thunder Bay	\$109 811	(2,2)	\$111 064	1,1	\$112 175	1,0	\$114 418	2,0
Nouvelles inscriptions - Thunder Bay (Total)	2 400	(7,0)	2 557	6,5	2 608	2,0	2 582	(1,0)
Marché du neuf	2000	Var. en %	2001	Var. en %	2002(p)	Var. en %	2003(p)	Var. en %
Mises en chantier - Sudbury								
Total	173	(13,1)	191	10,4	230	20,4	240	4,3
Maisons individuelles	169	29,0	191	13,0	195	2,1	200	2,6
Logements collectifs (jum., en rangée, app.)	4	(94,1)	0	(100,0)	35	n.d.	40	14,3
Mises en chantier - Thunder Bay								
Total	154	(13,1)	211	37,0	280	32,7	250	(10,7)
Maisons individuelles	141	29,0	163	15,6	170	4,3	180	5,9
Logements collectifs (jum., en rangée, app.)	13	(94,1)	48	269,2	110	s.o.	70	(36,4)
Marchés locatifs	2000	Var. en %	2001	Var. en %	2002(p)	Var. en %	2003(p)	Var. en %
Taux d'innocuation à Sudbury (oct.'01)	7,7%	n.d.	5,7%	n.d.	5,0%	n.d.	4,5%	n.d.
Loyer moyen, app. de 2 chambres	\$619	1,1	\$620	0,2	\$619	(0,2)	\$618	(0,2)
Taux d'innocuation à Thunder Bay (oct.'01)	5,8%	s.o.	5,8%	s.o.	5,0%	s.o.	4,5%	s.o.
Loyer moyen, app. de 2 chambres	\$654	1,1	\$657	0,5	\$655	(0,3)	\$653	(0,3)
Aperçu de la situation économique	2000	Var. en %	2001	Var. en %	2002(p)	Var. en %	2003(p)	Var. en %
Taux hypothécaire à 1 an	7,85	n.d.	6,12	n.d.	4,39	n.d.	4,57	n.d.
Taux hypothécaire à 5 ans	8,35	n.d.	7,32	n.d.	6,15	n.d.	6,33	n.d.
Personnes occupées - Sudbury (moy. annuelle)	75 800	5,9	72 700	(4,1)	73 500	1,1	74 500	1,4
Personnes occupées - RÉ 590 **	252 300	0,1	257 000	1,9	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Personnes occupées - Thunder Bay (moy. annue)	61 000	5,9	62 300	2,1	63 000	1,1	64 000	1,6
Personnes occupées - RÉ 595 ***	112 900	0,1	109 800	(2,7)	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

* Sur le territoire couvert par la chambre immobilière de Sudbury et de Thunder Bay.

** La région économique 590 comprend les districts du Nord-Est de l'Ontario, mais pas la RMR de Sudbury.

*** La région économique 595 comprend les districts du Nord-Ouest de l'Ontario, mais pas la RMR de Thunder Bay.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation du Nord de l'Ontario : cet automne!

Les dates des Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation du Nord de l'Ontario ont été fixées. La conférence sur le marché de Thunder Bay aura lieu au Valhalla Inn, le 3 octobre, et celle de Sudbury se tiendra le 24 octobre, au Cavern at Science North. Pour obtenir de l'information sur les possibilités de parrainage ou pour vous inscrire, veuillez communiquer avec Warren Philp, au 807-343-2016.

Le **Résumé des prévisions** contient les prévisions de la SCHL sur les marchés du neuf et de l'existant. Il est publié annuellement au printemps et à l'automne.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Warren Philp.

Tél. : (807)343-2016 Courriel : wphilp@cmhc-schl.gc.ca

Le **Résumé des prévisions** est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Il fait partie de l'abonnement à **Actualités habitation**. Tous droits réservés. Pour vous abonner ou obtenir des renseignements sur la vaste gamme de publications de la SCHL sur le logement, veuillez composer le 1-800-493-0059.

Le rapport *Actualités habitation* est publié trimestriellement pour le marché de la région du Nord de l'Ontario. Les numéros du premier et du troisième trimestre comprennent le *Résumé des prévisions*. Un abonnement annuel au rapport *Actualités habitation* du Nord de l'Ontario coûte 55 \$ (TSP en sus). Pour commander, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario au 1-800-493-0059.

©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.

