



# ACTUALITÉS

Nord de l'Ontario

## HABITATION

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

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 1 NUMÉRO 4  
QUATRIÈME  
TRIMESTRE 2002

#### MARCHÉ DU NEUF

##### Les mises en chantier finissent l'année sur une bonne note dans le Grand Sudbury

Sur le marché du neuf, le dernier trimestre de 2002 a été à l'image du reste de l'année, les mises en chantier de logements individuels, au nombre de 83, ayant presque doublé dans la région métropolitaine de recensement (RMR) du Grand Sudbury. L'excellent rendement enregistré en 2002 dans la RMR est de bon augure, surtout compte tenu de la forte activité observée au quatrième trimestre. Comme les mises en chantier de logements individuels (83) ont été presque deux fois supérieures à la moyenne des cinq dernières années dans la région (voir le graphique ci-

dessous), les observateurs sont optimistes quant à la tenue du marché de l'habitation en 2003.

En 2002, les faibles coûts de possession d'une habitation ont contribué à stimuler les marchés de la revente au Canada, y compris dans le Grand Sudbury. Or, dans la RMR, il y a eu relativement peu d'inscriptions dans les fourchettes de prix visées par les acheteurs de logements à un cran supérieur, ce qui a avivé l'intérêt manifesté envers la construction de logements individuels.

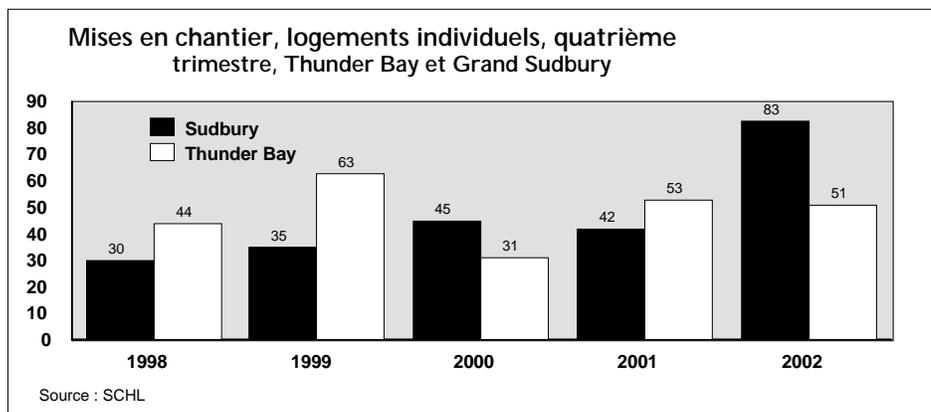
Le graphique au haut de la page deux illustre l'activité enregistrée dans le secteur de la construction de maisons individuelles au cours des 21 dernières années dans le Grand Sudbury. Il montre clairement que le nombre de

#### SOMMAIRE

Marché du neuf.....	1-2
Le point sur l'emploi.....	7
Tableaux statistiques	
Marché du neuf.....	3-5
Aperçu de l'économie.....	6
Marché de la revente.....	8

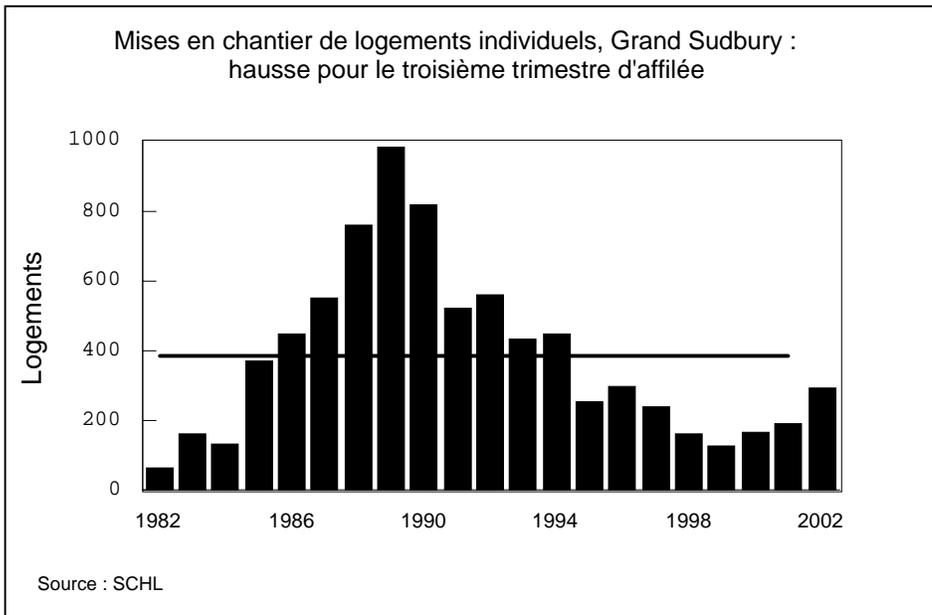
mises en chantier relevées en 2002 (292) reste bien inférieur à la moyenne annuelle des 20 années précédentes (386). En effet, l'année 2002 a été bonne en comparaison des toutes dernières années, mais elle est loin des niveaux atteints à la fin des années 1980 et au début des années 1990.

Moins nombreuses que dans le Grand Sudbury, les mises en chantier de logements individuels se sont élevées à 51 dans la RMR de Thunder Bay au quatrième trimestre (c'est cinq de plus que la moyenne des cinq années précédentes), ce qui a porté le cumul



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

**Warren Philp**  
Analyste 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



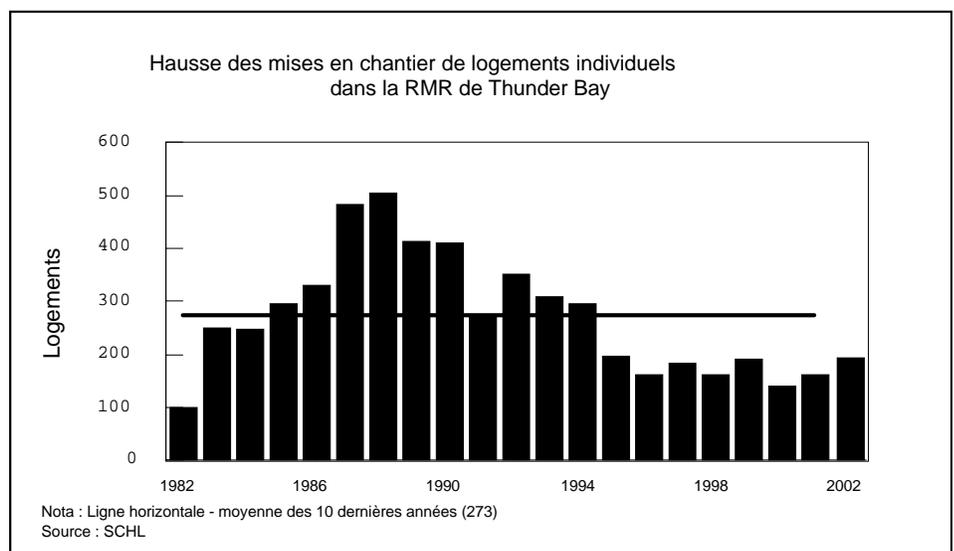
annuel à 193. En 2001, le cumul était de 163. (Voir le graphique ci-contre.)

Les bas coûts de possession d'une habitation, l'offre limitée dans les fourchettes de prix visées par les acheteurs de logements à un cran supérieur et la disponibilité de terrains intéressants ont contribué à la hausse des mises en chantier de maisons individuelles à Thunder Bay en 2002. Cependant, la construction de logements collectifs y demeure faible en raison du taux d'inoccupation relativement élevé. En novembre 2002, la SCHL signalait que le taux d'inoccupation dans les immeubles d'au moins trois logements locatifs était descendu à 4,7 % dans la RMR. En 2002, seulement deux logements collectifs ont été mis en chantier, soit le plus bas niveau jamais relevé à Thunder Bay.

Le graphique ci-contre illustre l'activité enregistrée dans le secteur de la construction de maisons individuelles au cours des 21 dernières années à Thunder Bay. Les mises en chantier de ce type de logement dénombrées en 2002 (191) restent bien inférieures à la moyenne annuelle des 20 années précédentes (273), comme dans le Grand Sudbury. En fait, les huit dernières années ont affiché un cumul annuel inférieur à la moyenne. Par ailleurs, comme dans le Grand Sudbury, l'année 2002 a été bonne,

mais bien loin des niveaux observés à la fin des années 1980 et au début des années 1990.

À North Bay, les mises en chantier résidentielles se sont élevées à 100 – un sommet inégalé depuis 1999. À Sault Sainte-Marie, celles de logements individuels ont atteint leur niveau le plus élevé depuis 1998. La construction de maisons individuelles a terminé l'année 2002 en hausse dans les quatre centres de la RMR (voir tableaux 1a-1d). Celle de collectifs aussi a été plus vive qu'en 2001, mais elle s'est située à des niveaux faibles en comparaison des données historiques en raison du taux d'inoccupation encore assez élevé.



À Timmins, le secteur de la construction a connu une bonne année. Les mises en chantier (24) y ont doublé par rapport à 2001, mais sont restées bien inférieures à la moyenne historique (voir tableau 2). À Kenora et à Haileybury, les mises en chantier se sont accrues également, tandis qu'elles ont reculé à Elliot Lake, Fort Frances et Dryden, bien qu'à Dryden, elles ne soient descendues que de 31 à 30.

Le tableau 3 propose une analyse de l'offre et de la demande de logements neufs dans nos principaux marchés (Thunder Bay, Sudbury, Sault Sainte-Marie, North Bay et Kenora). Dans ces cinq marchés, le taux d'écoulement mensuel reste plutôt faible, Sudbury affichant le plus fort taux, suivie de Thunder Bay et de North Bay.

Le tableau 4 indique le nombre de logements écoulés selon la fourchette de prix. Ce nombre a augmenté dans trois agglomérations sur quatre en 2002 par rapport à 2001. Les logements de 150 000 à 199 999 \$ restent les plus recherchés dans les quatre principaux marchés du Nord de l'Ontario.

**Tableau 1A: RMR de Sudbury**  
Mises en chantier et logements achevés, quatrième 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.	
<b>AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE</b>												
- Trimestre courant	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
- Année précédente	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
<b>MISES EN CHANTIER</b>												
- Trimestre courant	83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83
- Année précédente	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
- Cumul 2002	292	2	0	0	0	0	0	0	4	0	0	298
- Cumul 2001	191	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>												
- 2002	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92
- 2001	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS</b>												
- Trimestre courant	106	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	110
- Année précédente	62	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
- Cumul 2002	258	2	0	0	0	0	0	0	4	0	0	264
- Cumul 2001	180	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	180
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>												
- 2002	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
- 2001	14	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15
<b>OFFRE TOTALE</b>												
- 2002	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110
- 2001	76	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>												
- Trimestre courant	107	2	0	0	0	0	0	0	4	0	0	113
- Année précédente	58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58
- Cumul 2002	261	3	0	0	0	0	0	0	4	0	0	268
- Cumul 2001	175	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	181
Moyenne 3 mois	37	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38
Moyenne 12 mois	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20

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

**Tableau 1B : RMR de Thunder Bay**  
Mises en chantier et logements achevés, quatrième 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.	
<b>AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE</b>												
- Trimestre courant	12	2	0	0	0	0	0	0	1	0	0	15
- Année précédente	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
<b>MISES EN CHANTIER</b>												
- Trimestre courant	51	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53
- Année précédente	53	2	0	0	0	0	38	0	0	0	0	93
- Cumul 2002	193	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	197
- Cumul 2001	163	6	0	0	0	0	38	4	0	0	0	211
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>												
- 2002	102	2	0	0	0	0	38	0	6	0	0	148
- 2001	77	2	0	0	0	0	38	0	4	0	0	121
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS</b>												
- Trimestre courant	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
- Année précédente	68	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72
- Cumul 2002	167	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171
- Cumul 2001	126	6	5	0	0	0	0	0	0	0	0	137
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>												
- 2002	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
- 2001	9	1	0	0	0	0	8	0	0	0	0	18
<b>OFFRE TOTALE</b>												
- 2002	124	4	0	0	0	0	38	0	7	0	0	173
- 2001	99	3	0	0	0	0	46	0	4	0	0	152
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>												
- Trimestre courant	48	2	0	0	0	0	6	0	0	0	0	56
- Année précédente	68	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71
- Cumul 2002	166	5	0	0	0	0	8	0	0	0	0	179
- Cumul 2001	130	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	140
Moyenne 3 mois	15	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16
Moyenne 12 mois	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14

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

**Tableau 1C : AR de North Bay**  
Mises en chantier et logements achevés, quatrième 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.	
<b>AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE</b>												
- Trimestre courant	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
- Année précédente	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
<b>MISES EN CHANTIER</b>												
- Trimestre courant	29	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
- Année précédente	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
- Cumul 2002	105	2	0	0	0	0	0	16	0	0	0	123
- Cumul 2001	89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	89
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>												
- 2002	37	2	0	0	0	0	0	16	0	0	0	55
- 2001	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS</b>												
- Trimestre courant	48	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
- Année précédente	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27
- Cumul 2002	101	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103
- Cumul 2001	87	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>												
- 2002	5	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
- 2001	11	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
<b>OFFRE TOTALE</b>												
- 2002	47	5	0	0	0	0	0	16	0	0	0	68
- 2001	55	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>												
- Trimestre courant	52	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
- Année précédente	31	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
- Cumul 2002	106	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	113
- Cumul 2001	89	8	0	0	0	0	0	0	3	0	0	100
Moyenne 3 mois	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
Moyenne 12 mois	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8

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

**Tableau 1D : AR de Sault Ste. Marie**  
Mises en chantier et logements achevés, quatrième 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.	
<b>AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE</b>												
- Trimestre courant	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
- Année précédente	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
<b>MISES EN CHANTIER</b>												
- Trimestre courant	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
- Année précédente	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
- Cumul 2002	75	4	7	0	0	0	0	0	0	0	0	86
- Cumul 2001	68	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>												
- 2002	40	2	7	0	0	0	0	0	0	0	0	49
- 2001	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS</b>												
- Trimestre courant	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
- Année précédente	22	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0	32
- Cumul 2002	69	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71
- Cumul 2001	63	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	83
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>												
- 2002	4	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	6
- 2001	1	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	6
<b>OFFRE TOTALE</b>												
- 2002	46	3	8	0	0	0	0	0	0	0	0	57
- 2001	41	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	46
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>												
- Trimestre courant	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23
- Année précédente	26	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	33
- Cumul 2002	66	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	71
- Cumul 2001	68	8	9	0	0	0	0	0	0	0	0	85
Moyenne 3 mois	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
Moyenne 12 mois	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6

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

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

	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS												TOTAL GÉNÉRAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ				LOGEMENTS LOCATIFS		AIDÉS			
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.		
<b>AR de TIMMINS</b>													
<b>MISES EN CHANTIER</b>													
- Trimestre courant	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Année précédente	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
- Cumul 2002	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24
- Cumul 2001	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
<b>AR de ELLIOT LAKE</b>													
<b>MISES EN CHANTIER</b>													
- Trimestre courant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Année précédente	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
- Cumul 2002	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Cumul 2001	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
<b>AR de HAILEYBURY</b>													
<b>MISES EN CHANTIER</b>													
- Trimestre courant	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
- Année précédente	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
- Cumul 2002	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
- Cumul 2001	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16
<b>AR DE KENORA</b>													
<b>MISES EN CHANTIER</b>													
- Trimestre courant	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
- Année précédente	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
- Cumul 2002	31	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33
- Cumul 2001	18	0	0	0	0	0	4	0	4	0	0	0	26
<b>VILLE DE FORT FRANCES</b>													
<b>MISES EN CHANTIER</b>													
- Trimestre courant	0	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	0
- Cumul 2002	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
- Cumul 2001	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
<b>VILLE DE DRYDEN</b>													
<b>MISES EN CHANTIER</b>													
- Trimestre courant	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
- Année précédente	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
- Cumul 2002	30	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	34
- Cumul 2001	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31

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

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

	EN CONSTRUCTION	ACHEVÉS ET INOCCUPÉS	TOTAL	ABSORPTION MENSUELLE MOYENNE
<b>RMR DE THUNDER BAY</b>				
LOG. INDIVIDUELS	102	10	112	14.4
JUMELÉS	0	2	2	0.4
<b>RMR DE SUDBURY</b>				
LOG. INDIVIDUELS	92	10	102	20.3
JUMELÉS	0	2	2	0.1
<b>AR DE SAULT STE MARIE</b>				
LOG. INDIVIDUELS	40	4	44	6.0
JUMELÉS	2	1	3	0.3
<b>AR DE NORTH BAY</b>				
LOG. INDIVIDUELS	37	5	42	6.8
JUMELÉS	2	3	5	0.8
<b>KENORA CA</b>				
LOG. INDIVIDUELS	23	0	23	0.3
JUMELÉS	n/a	n/a	n/a	n/a

Données au 31 décembre 2002.

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

**Tableau 4: Nord de l'Ontario**  
**MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES PAR FOURCHETTE DE PRIX**  
 Quatrième trimestre, 2002

Fourchette de prix		4T 2002	4T 2001	% de variation	Cumul 2002	Cumul 2001	% de variation
<b>RMR de Sudbury</b>							
< 150 000 \$	No.	13	7	85.7	49	33	48.5
	%	11.9	12.1		18.6	13.3	
150 000-199 999 \$	No.	50	33	51.5	127	111	14.4
	%	45.9	56.9		48.3	44.6	
200 000 \$ et +	No.	46	18	155.6	87	105	-17.1
	%	42.2	31.0		33.1	42.2	
TOTAL (100%)		109	58	87.9	263	249	5.6
<b>RMR de Thunder Bay</b>							
< 150 000 \$	No.	3	10	-70.0	21	15	40.0
	%	2.8	17.2		12.4	11.4	
150 000-199 999 \$	No.	35	48	-27.1	111	101	9.9
	%	32.1	82.8		65.3	76.5	
200 000 \$ et +	No.	12	10	20.0	38	16	137.5
	%	11.0	17.2		22.4	12.1	
TOTAL (100%)		50	68	-26.5	170	132	28.8
<b>AR de Sault Ste. Marie</b>							
< 150 000 \$	No.	4	9	-55.6	18	26	-30.8
	%	17.4	30.0		26.9	30.6	
150 000-199 999 \$	No.	14	15	-6.7	30	34	-11.8
	%	60.9	50.0		44.8	40.0	
200 000 \$ et +	No.	5	6	-16.7	19	25	-24.0
	%	21.7	20.0		28.4	29.4	
TOTAL (100%)		23	30	-23.3	67	85	-21.2
<b>AR de North Bay</b>							
< 150 000 \$	No.	14	9	55.6	30	27	11.1
	%	25.9	25.7		27.5	27.8	
150 000-199 999 \$	No.	24	14	71.4	46	41	12.2
	%	44.4	40.0		42.2	42.3	
200 000 \$ et +	No.	16	12	33.3	33	29	13.8
	%	29.6	34.3		30.3	29.9	
TOTAL (100%)		54	35	54.3	109	97	12.4

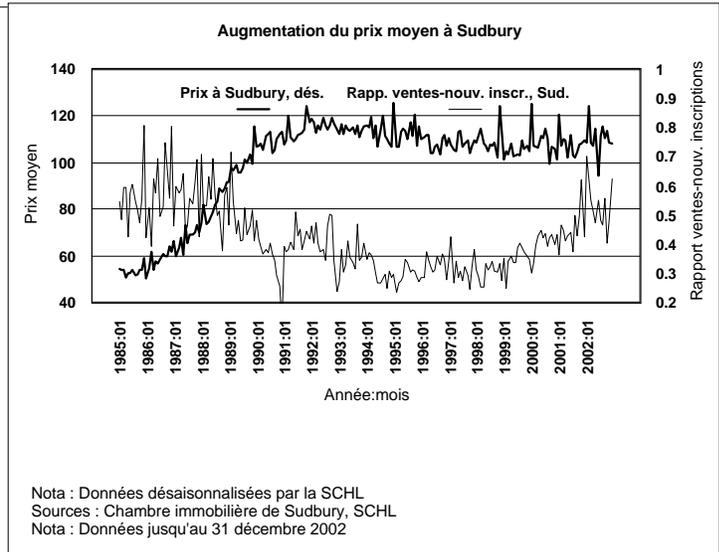
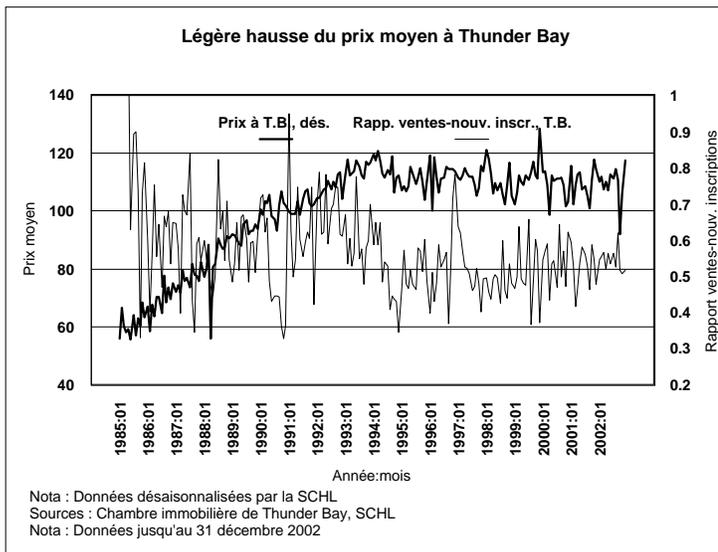
Source: Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL.

**Tableau 5 : Nord de l'Ontario, quatrième trimestre 2002**

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

	4T 02	3T 02	2T 02	1T 02	4T 01	3T 01	2T 01	1T 01
<b>Emploi à Sudbury</b>								
Emplois (en milliers)	74.0	75.9	72.3	72	73.5	71.1	71.4	74.9
Taux de chômage	7.3	9.2	7.8	10.3	8.6	9.8	9.4	7.5
<b>Emploi dans la Région 590</b>								
Emplois (en milliers)	258.7	268.6	247.9	242.6	255.0	261.7	256.8	255.5
Taux de chômage	7.4	8.1	10.4	9.4	7.4	8.0	8.8	8.7
<b>Emploi à Thunder Bay</b>								
Emplois (en milliers)	62.5	61.9	59.4	59.7	62.1	63.3	62.1	62.2
Taux de chômage	5.5	6.4	7.3	8.0	7.3	8.0	9.1	7.0
<b>Emploi dans la Région 595</b>								
Emplois (en milliers)	116.7	118.8	113.2	111.8	111.6	112.5	108.1	106.9
Taux de chômage	5.8	5.6	7.2	6.7	6.2	7.2	8.0	9.0
<b>Dollar canadien</b>								
Taux de change	63.8	64.0	64.4	62.7	63.2	64.7	65.0	65.4
<b>Banque du Canada</b>								
Taux d'escompte	3.0	3.0	2.5	2.3	3.0	4.4	4.9	5.7
<b>Taux hypothécaires</b>								
Taux à un an	5.0	5.2	5.2	4.6	4.7	6.2	6.6	7.2
Taux à trois ans	5.9	6.1	6.4	5.7	5.8	6.9	7.0	7.4
Taux à cinq ans	6.5	6.7	7.0	6.7	6.6	7.3	7.4	7.5

Sources : Statistique Canada, SCHL.



### Bonne année en 2002 pour le marché de la revente malgré la faiblesse du quatrième trimestre

Le **tableau 6** illustre le rendement du marché de la revente de tous les marchés du Nord de l'Ontario pour lesquels il existe une chambre immobilière. L'activité enregistrée à Sudbury et à Thunder Bay est aussi décrite dans les graphiques ci-dessus. Les taux exceptionnellement bas ayant fait diminuer les mensualités hypothécaires, les ventes de logements existants ont augmenté au Canada, y compris dans les cinq principaux marchés du Nord de l'Ontario. Sur les cinq territoires ayant une chambre immobilière, les ventes se sont accrues en 2002 par rapport à l'année précédente, et sur quatre d'entre eux, le prix moyen a augmenté également. Seul le marché de Timmins a connu une baisse du prix des logements moyens vendus par l'intermédiaire du S.I.A. en 2002. Au quatrième trimestre de 2002, malgré le ralentissement de l'activité observé par rapport au même trimestre de 2001, le prix moyen s'est élevé sur les marchés de Timmins et de Sault Sainte-Marie. À Sudbury, Thunder Bay et North Bay, le prix moyen a diminué au quatrième trimestre de 2002 par rapport à celui de 2001. Par contre, une fois les prix ajustés en fonction de l'inflation, on constate qu'il y a eu hausse à Sudbury et à Thunder Bay au quatrième trimestre de 2002 par rapport au trimestre précédent (**voir les graphiques ci-dessus**). Dans ces deux villes, le rapport ventes-

nouvelles inscriptions (un indicateur de l'étroitesse du marché) s'est élevé, ce qui laisse supposer que les prix continueront de croître au premier trimestre de 2003.

### Emploi en hausse à Sudbury et en baisse à Thunder Bay

Le **tableau 5** montre l'évolution de l'emploi selon les données de l'Enquête sur la population active réalisée par Statistique Canada dans les quatre grandes régions géographiques du Nord de l'Ontario. Selon le graphique ci-dessous, la RMR de Sudbury a connu une meilleure année que celle de Thunder Bay. À Sudbury, l'emploi a crû de 1,2 % (73 500 personnes occupant un emploi en moyenne), tandis qu'il a fléchi de 2,2 % à Thunder Bay (60 900 personnes employées). Même s'il a reculé en fin d'année, l'emploi à

Sudbury s'est accru dans l'ensemble en 2002, ce qui devrait stimuler le marché de l'habitation de la RMR en 2003. En revanche, l'emploi à Thunder Bay a diminué en 2002, mais il a affiché une hausse en novembre et en décembre par rapport aux mois correspondants de 2001. Comme l'indique le **tableau 5**, c'est au quatrième trimestre de l'année que le taux de chômage a atteint son plus bas niveau, tant à Sudbury qu'à Thunder Bay. Dans la région 590 (Nord-Est de l'Ontario) et la région 595 (Nord-Ouest de l'Ontario), le taux de chômage a été assez faible également (7,4 et 5,8 %, respectivement). À Thunder Bay, le taux de chômage est tombé à 5,5 % – du jamais vu depuis le premier trimestre de 2000 –, tandis qu'à Sudbury, il est descendu à 7,3 %, soit à son niveau le plus bas depuis le troisième trimestre de 1990.

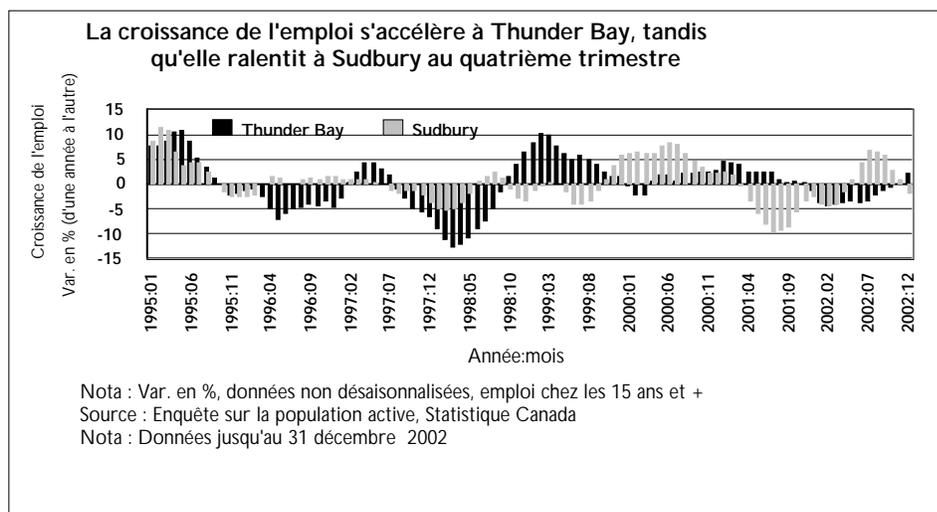


Tableau 6. Marchés de la revente du Nord de l'Ontario  
Résumé de l'activité sur le marché de la revente, quatrième trimestre 2002

VILLE/SECTEUR	VENTES	PRIX	RAPPORT VENTES	
			NOUV. INSCRIPT.	NOUV. INSCRIPT.
<b>RMR DE THUNDER BAY (CH. IMMOBILIÈRE DE THUNDER BAY)</b>				
Quatrième trimestre 2002	247	\$104,848	380	65
Quatrième trimestre 2001	261	\$115,799	344	75.9
% de variation	-5.4	-9.5	10.5	N/A
Quatrième trimestre 2000	222	\$106,903	343	64.7
<b>RMR DE SUDBURY (CH. IMMOBILIÈRE DE SUDBURY)</b>				
Quatrième trimestre 2002	362	\$107,230	660	54.8
Quatrième trimestre 2001	438	\$105,442	750	58.4
% de variation	-17.4	1.7	-12.0	N/A
Quatrième trimestre 2000	359	\$102,711	741	48.4
<b>AR DE SAULT STE MARIE (CH. IMMOBILIÈRE DE SAULT STE MARIE)</b>				
Quatrième trimestre 2002	195	\$89,931	336	58
Quatrième trimestre 2001	151	\$92,646	327	46.2
% de variation	29.1	-2.9	2.8	N/A
Quatrième trimestre 2000	158	\$90,417	295	53.6
<b>AR DE NORTH BAY (CH. IMMOBILIÈRE DE NORTH BAY)</b>				
Quatrième trimestre 2002	209	\$122,191	281	74.4
Quatrième trimestre 2001	242	\$117,643	313	77.3
% de variation	-13.6	3.9	-10.2	N/A
Quatrième trimestre 2000	187	\$114,408	309	60.5
<b>AR DE TIMMINS (CH. IMMOBILIÈRE DE TIMMINS)</b>				
Quatrième trimestre 2002	157	\$85,199	385	40.8
Quatrième trimestre 2001	156	\$86,581	379	41.2
% de variation	0.6	-1.6	1.6	N/A
Quatrième trimestre 2000	154	\$91,276	385	40

Sources : Chambres immobilières du Nord de l'Ontario, SCHL

## 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.

