



ACTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

St. Catharines/Niagara

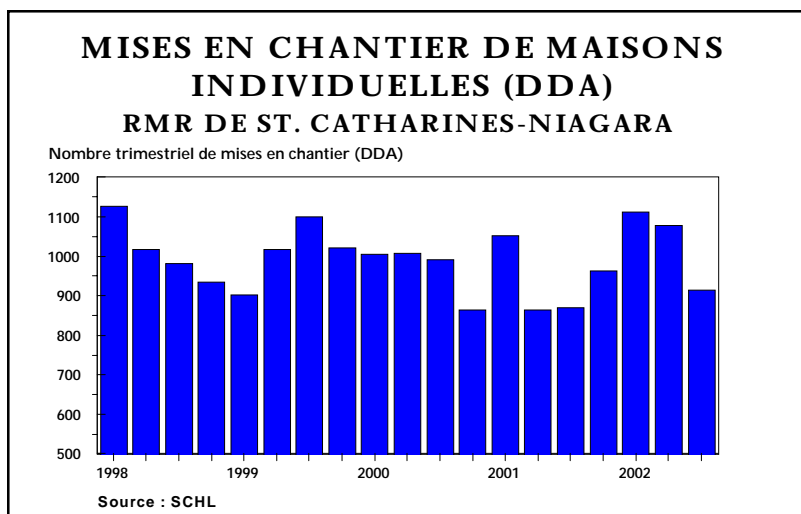
La construction de collectifs s'accélère et fait grimper les mises en chantier au troisième trimestre

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St.Catharines-Niagara, le nombre total de mises en chantier a augmenté de 9 % au troisième trimestre de 2002, pour s'établir à 362 (contre 333 un an plus tôt). Sur le marché des maisons individuelles neuves, les mises en chantier ont crû de 4 %, pour atteindre 279. Il s'agit du quatrième trimestre d'affilée où l'on enregistre une hausse en glissement annuel* des mises en chantier de logements individuels. Par contre, si l'on compare les résultats du troisième trimestre de 2002 à ceux du trimestre

précédent, on constate que les mises en chantier de maisons individuelles ont reculé de 11 % . Or, il ne faut pas oublier que l'activité au deuxième trimestre a atteint un sommet, qui a été dépassé lors d'un seul autre trimestre (le premier de 2000).

Sur le marché des collectifs, les mises en chantier ont réalisé un bond de 30 %, pour atteindre 83 au troisième trimestre de 2002 (contre 64 un an plus tôt). Il s'agit d'un revirement, puisque des reculs en glissement annuel avaient été enregistrés au cours des cinq trimestres précédents, c'est-à-dire depuis le premier trimestre de 2001. En outre, les mises en chantier de collectifs ont

* Comparaison des résultats d'une période donnée par rapport à ceux de la même période l'année précédente.



progressé au troisième trimestre de 2002 par rapport au trimestre précédent, comme ce fut le cas également aux deux premiers trimestres de l'année.

VOLUME 5, NUMÉRO 3
TROISIÈME TRIMESTRE DE 2002

Sommaire

- 1 La construction de collectifs fait grimper les mises en chantier au troisième trimestre
- 2 Le marché de la revente reste vif
- 3 Mises en chantier par zone et marché visé
- 4 Profil de l'écoulement des logements individuels
- 5 Résumé de l'activité par marché visé
- 6 Résumé de l'activité par municipalité
- 8 Logements individuels écoulés par fourchette de prix

Les conditions macroéconomiques favorables continuent de soutenir l'activité sur le marché de l'habitation. Grâce notamment aux bas taux hypothécaires, à la robustesse du marché de l'emploi et à la solide confiance des consommateurs, la demande de logements individuels et de collectifs s'est maintenue. En outre, les faibles mensualités hypothécaires continuent d'inciter les accédants à la propriété et les acheteurs de logements à un cran supérieur à se lancer sur le marché des maisons individuelles. Toutefois, les mises en chantier de ce type de logement ont ralenti au troisième trimestre, en partie à cause des prix élevés des logements individuels, qui ont sans doute poussé certains acheteurs à opter plutôt pour un logement collectif.

Nash Peerbocus
SCHL - Analyse de marché
Ligne directe : (416) 218 3424 * Téléc. : (416) 218-3314
Courriel : npeerboc@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca



À Welland, Niagara-on-the-Lake (NOTL) et Thorold, la construction de collectifs s'est fortement intensifiée au troisième trimestre de 2002 par rapport à celui de 2001. À Thorold, le prix des maisons individuelles a avancé de 11 % en glissement annuel, favorisant ainsi la demande de logements collectifs. À Welland, il a reculé de 15 %, ce qui a fait croître les mises en chantier de logements individuels et collectifs. De toute évidence, les acheteurs sont sensibles à la fluctuation des prix sur le marché de Welland. À NOTL, dix maisons en rangée ont été mises en chantier, probablement pour répondre à la demande des retraités, qui préfèrent les maisons en rangée haut de gamme aux maisons individuelles, plus chères. Sur le marché des maisons individuelles de Lincoln, St.Catharines et Welland, les mises en chantier ont été nombreuses. À St.Catharines, il y en a eu 14 de plus qu'au troisième trimestre de 2001, même si les prix ont crû de 22 %, ce qui prouve l'effet bénéfique des faibles taux hypothécaires. À Lincoln, les prix ont augmenté de 19 %, mais les mises en chantier de maisons individuelles ont grimpé, passant de 13 à 30 au troisième trimestre. À Fort Erie, les prix se sont alourdis de 25 % par rapport au troisième trimestre de 2001, et ce, malgré une hausse de presque 59 % de l'offre en septembre 2002 par rapport à septembre 2001. Des dix municipalités, c'est celle de Fort Erie qui a subi les plus fortes hausses de prix en glissement annuel au troisième trimestre. Les constructeurs vont sans doute exploiter à fond les possibilités offertes sur ce marché.

Le prix moyen des maisons individuelles a progressé de 5,6 % dans la région de St.Catharines-Niagara. Les plus fortes augmentations ont été enregistrées à St.Catharines et à Fort Erie et les plus grandes diminutions, à Welland et à Wainfleet. Le nombre de logements individuels écoulés à moins de 250 000 \$ a peu changé : il était de 211 au troisième trimestre de 2002, contre 212 un an plus tôt. La demande est donc stable dans ce segment du marché. Par ailleurs, on a dénombré quatre mises en chantier d'appartements locatifs à St-Catharines au troisième trimestre de 2002, contre 22 à la même période en 2001. La construction de logements locatifs a été très sporadique dans la région.

Indicateurs économiques			
	Août 2002	Août 2001	Var. en %
IPC	121.7	118.3	2.9
IPLN	118.9	109.7	8.4
	Sept. 2002	Sept. 2001	Var. en %
Confiance des consomm.	128	106	20.8
Emploi	203100	193100	5.2
Taux hypoth. - 5 ans	6.7	7.15	-6.3

Sources : Statistique Canada, SCHL

District de St.Catharines : moteur du marché de la revente

Dans la région de St.Catharines-Niagara, les ventes sont passées de 1 517 à 1 559 au troisième trimestre de 2002, ce qui représente une avance de 3 %. Il s'agit du sixième trimestre consécutif où l'on enregistre une hausse des ventes en glissement annuel. Par rapport au deuxième trimestre de 2002, les ventes ont toutefois reculé de 5 %. Or, si les ventes dans l'ensemble ont progressé en glissement annuel, on constate des reculs dans certains secteurs. Dans le district de Welland, aux trois premiers trimestres de 2002, les ventes ont diminué par rapport aux trimestres correspondants de 2001. Aux deuxième et troisième trimestres, les

ventes ont ralenti en glissement annuel à Niagara Falls-Fort Erie, tandis qu'elles ont bondi dans le district de St.Catharines.

En effet, dans le district de St.Catharines, les ventes ont affiché un taux

de croissance trimestriel moyen (en glissement annuel) de 32 % aux trois derniers trimestres. Dans le district de Niagara Falls-Fort Erie, les ventes ont diminué de 9 % en moyenne aux premier, deuxième et troisième trimestres de 2002, tandis qu'à Welland, les ventes ont fléchi de 13 %.

À St-Catharines, l'accroissement des ventes – favorisé par la vigueur des facteurs économiques fondamentaux – signifie qu'on y trouve plus de logements offerts en ventes que dans les deux autres districts, où l'offre est insuffisante.

Dans la RMR, les ventes ont crû en moyenne de 10 % aux trois premiers trimestres de 2002 par rapport aux trimestres correspondants de 2001. Le marché de la revente de la RMR a encore une fois été favorisé par les faibles taux hypothécaires et la forte création d'emplois.

VENTES S.I.A. DE LOGEMENTS EXISTANTS			
	Ventes	Prix	Rapport v.-nou. inscr.
RMR			
3e trim. de 2002	1559	\$144,906	0.67
3e trim. de 2001	1517	\$134,056	0.64
Var. en %	2.8	8.1	
St.Catharines			
3e trim. de 2002	920	\$154,219	0.74
3e trim. de 2001	739	\$139,781	0.63
Var. en %	24.5	10.3	
Niagara-Fort Erie			
3e trim. de 2002	463	\$133,296	0.57
3e trim. de 2001	368	\$128,185	0.71
Var. en %	-20.5	6	
Welland District			
3e trim. de 2002	271	\$129,056	0.61
3e trim. de 2001	315	\$129,263	0.58
Var. en %	-14	-0.2	

Toujours dans la RMR, le rapport ventes-nouvelles inscriptions était de 67 % au troisième trimestre de 2002. Il était de 74 % dans le district de St.Catharines, ce qui en fait une fois de plus le marché le plus surchauffé de la région. Dans le district de Niagara Falls-Fort Erie, le rapport ventes-nouvelles inscriptions a chuté au troisième trimestre, les ventes ayant diminué plus rapidement que le nombre d'inscriptions. Néanmoins, au cours des trois premiers trimestres de 2002, c'est à Niagara Falls-Fort Erie que les prix ont affiché le plus fort taux de croissance; St.Catharines arrive deuxième.

Source : ACI

TABLEAU 1 : MISES EN CHANTIER PAR ZONE ET MARCHÉ VISÉ

	LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT				LOG. LOCATIFS			TOTAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE		EN COPROPRIÉTÉ		APP.	EN RANGÉE	APP.	
	INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN RANGÉE				
Zone 1								
Ville de St.Catharines								
Troisième trimestre 2002	56	14	4	0	0	0	4	78
Troisième trimestre 2001	42	8	0	6	0	0	22	78
Cumul 2002 (au 30 sept.)	160	26	4	17	0	0	4	211
Cumul 2001 (au 30 sept.)	120	18	0	10	0	0	22	170
Zone 2								
Niagara Falls								
Troisième trimestre 2002	62	0	0	0	0	0	0	62
Troisième trimestre 2001	86	4	4	0	0	0	0	94
Cumul 2002 (au 30 sept.)	165	0	3	10	0	0	0	178
Cumul 2001 (au 30 sept.)	166	6	39	11	0	0	0	222
Zone 3								
Welland								
Troisième trimestre 2002	37	6	20	0	0	0	0	63
Troisième trimestre 2001	28	4	5	0	0	0	0	37
Cumul 2002 (au 30 sept.)	99	10	24	0	0	0	0	133
Cumul 2001 (au 30 sept.)	75	14	5	0	0	0	0	94
Zone 4								
Lincoln								
Troisième trimestre 2002	30	2	7	0	0	0	0	39
Troisième trimestre 2001	13	0	3	0	0	0	0	16
Cumul 2002 (au 30 sept.)	86	16	22	4	0	0	0	128
Cumul 2001 (au 30 sept.)	43	8	7	0	0	0	0	58
Zone 5								
Fort Erie								
Troisième trimestre 2002	32	0	0	0	0	0	0	32
Troisième trimestre 2001	30	0	0	0	0	0	0	30
Cumul 2002 (au 30 sept.)	86	0	0	0	0	0	0	86
Cumul 2001 (au 30 sept.)	85	0	0	0	0	0	0	85
Zone 6								
Niagara-on-the-Lake								
Troisième trimestre 2002	25	0	16	0	0	0	0	41
Troisième trimestre 2001	25	2	4	0	0	0	0	31
Cumul 2002 (au 30 sept.)	60	8	16	4	0	0	0	88
Cumul 2001 (au 30 sept.)	56	2	8	11	0	0	0	77
Zone 7								
Pelham								
Troisième trimestre 2002	15	0	0	0	0	0	0	15
Troisième trimestre 2001	23	2	0	0	0	0	0	25
Cumul 2002 (au 30 sept.)	44	0	0	0	0	0	0	44
Cumul 2001 (au 30 sept.)	67	4	0	0	0	0	0	71
Zone 8								
Port Colborne								
Troisième trimestre 2002	7	0	0	0	0	0	0	7
Troisième trimestre 2001	11	0	0	0	0	0	0	11
Cumul 2002 (au 30 sept.)	14	0	9	0	0	0	0	23
Cumul 2001 (au 30 sept.)	20	0	8	0	0	0	0	28

TABLEAU 1 : MISES EN CHANTIER PAR ZONE ET MARCHÉ VISÉ (SUITE)

	LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT				LOG. LOCATIFS			TOTAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE		EN COPROPRIÉTÉ		APP.	EN RANGÉE		
	INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN RANGÉE		APP.	EN RANGÉE	APP.
Zone 9								
Thorold								
Troisième trimestre 2002	4	2	8	0	0	0	0	14
Troisième trimestre 2001	3	0	0	0	0	0	0	3
Cumul 2002 (au 30 sept.)	18	2	8	0	0	0	0	28
Cumul 2001 (au 30 sept.)	10	0	6	0	0	0	0	16
Zone 10								
Wainfleet								
Troisième trimestre 2002	11	0	0	0	0	0	0	11
Troisième trimestre 2001	8	0	0	0	0	0	0	8
Cumul 2002 (au 30 sept.)	19	0	0	0	0	0	0	19
Cumul 2001 (au 30 sept.)	25	0	0	0	0	0	0	25
Total								
RMR de St. Catharines-Niagara								
Troisième trimestre 2002	279	24	55	0	0	0	4	362
Troisième trimestre 2001	269	20	16	6	0	0	22	333
Cumul 2002 (au 30 sept.)	751	62	86	35	0	0	4	938
Cumul 2001 (au 30 sept.)	667	52	73	32	0	0	22	846
Grimsby								
Troisième trimestre 2002	19	0	0	0	0	0	0	19
Troisième trimestre 2001	26	0	6	0	0	0	0	32
Cumul 2002 (au 30 sept.)	47	0	12	5	0	0	0	64
Cumul 2001 (au 30 sept.)	77	0	26	0	0	0	0	103

TABLEAU 2 : PROFIL DE L'ÉCOULEMENT DES LOGEMENTS INDIVIDUELS EN SEPTEMBRE 2002

Municipalité	Prix moyen 3T 2002	Prix moyen 3T 2001	Var. en %	Offre totale sept.02	Offre totale sept.01	Var. en %	Log. écoulés sept.02	Log. achevés sept.02	% écoulé à l'achèv.
St. Catharines	\$252 241	\$205 943	22,48	121	87	39,1	17	19	89,5
Niagara Falls	\$212 931	\$211 093	0,87	116	147	-21,1	29	25	116,0
Welland	\$175 027	\$205 531	-14,84	59	55	7,3	9	9	100,0
Lincoln	\$249 945	\$209 420	19,35	97	52	86,5	8	9	88,9
Fort Erie	\$238 260	\$189 945	25,44	73	46	58,7	10	12	83,3
NOTL	\$281 700	\$305 905	-7,91	74	71	4,2	2	3	66,7
Pelham	\$290 376	\$264 700	9,70	35	56	-37,5	6	6	100,0
Port Colborne	\$213 300	\$203 150	5,00	19	19	0,0	1	1	100,0
Thorold	\$218 167	\$196 192	11,20	13	14	-7,1	2	2	100,0
Wainfleet	\$180 667	\$197 750	-8,64	20	20	0,0	3	3	100,0
RMR de St. Catharines-Niagara									
Niagara	\$230 448	\$218 179	5,62	627	567	10,6	87	89	97,8
Grimsby									
Grimsby	\$249 190	\$238 643	4,4	45	58	-22,4	3	8	37,5

TABLEAU 3 : R SUM DE L'ACTIVIT PAR MARCH VIS

	LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT				LOG. LOCATIFS			TOTAL
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE		EN COPROPRIÉTÉ		APP.	EN RANGÉE	APP.	
	INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN RANGÉE				
Autorisations de construire								
Septembre 2002	137	4	16	6	0	0	0	163
Septembre 2001	106	4	4	0	0	0	0	114
Var. en %	29,2	0,0	300,0					43,0
Mises en chantier								
Troisième trimestre 2002	279	24	55	0	0	0	4	362
Troisième trimestre 2001	269	20	16	6	0	0	22	333
Var. en %	3,7	20,0	243,8	-100,0			-81,8	8,7
Cumul 2002	751	62	86	35	0	0	4	938
Cumul 2001	667	52	73	32	0	0	22	846
Var. en % (cumul)	12,6	19,2	17,8	9,4	s.o.	s.o.	-81,8	10,9
Log. en construction								
Septembre 2002	417	46	123	45	0	0	0	631
Septembre 2001	358	32	125	62	30	0	22	629
Var. en %	16,5	43,8	-1,6	-27,4	-100,0	s.o.	-100,0	0,3
Log. achevés								
Troisième trimestre 2002	276	18	42	23	0	0	0	265
Troisième trimestre 2001	273	16	15	34	0	0	0	228
Var. en %	1,1	12,5	180,0	-32,4	s.o.	s.o.	s.o.	16,2
Cumul 2002	677	58	84	41	0	0	22	524
Cumul 2001	636	62	46	59	0	0	0	465
Var. en % (cumul)	6,4	-6,5	82,6	-30,5	s.o.	s.o.	s.o.	12,7
Log. achevés et non écoulés								
Septembre 2002	73	15	7	12	2	0	3	112
Septembre 2001	103	13	1	14	0	0	4	135
Var. en %	-29,1	15,4	600,0	-14,3	s.o.	s.o.	-25,0	-17,0
Offre totale								
Septembre 2002	627	65	146	63	2	0	3	906
Septembre 2001	567	49	130	76	30	0	26	878
Var. en %	10,6	32,7	12,3	-17,1	-93,3	s.o.	-88,5	3,2
Log. écoulés								
Troisième trimestre 2002	283	15	35	20	0	0	22	375
Troisième trimestre 2001	268	23	37	21	0	0	0	349
Var. en %	5,6	-34,8	-5,4	-4,8	s.o.	s.o.	s.o.	7,4
Cumul 2002	697	59	76	26	2	0	22	880
Cumul 2001	647	71	66	46	0	0	0	830
Var. en % (cumul)	7,7	-16,9	15,2	-43,5	s.o.	s.o.	s.o.	6,0

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).

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.

Définitions

LOGEMENT ACHÉVÉ

Dans le cas d'une *maison individuelle ou jumelée*, on considère qu'un logement est achevé dès que 90 % des travaux prévus ont été exécutés. 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. En ce qui concerne les *maisons en rangée et les appartements*, on estime que l'ensemble est achevé à partir du moment où 90 % des logements en faisant partie sont prêts à

être occupés.

LOGEMENT ACHÉVÉ ET NON ÉCOULÉ

Logement neuf qui n'a pas encore été vendu ni loué.

OFFRE TOTALE Comprend les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés mais non écoulés.

LOGEMENT ÉCOULÉ Logement récemment 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.

TABLEAU 4 : R ÉSUM É DE L'ACTIVIT É DANS LE SECTEUR DE L'HABITATION PAR MUNICIPALIT É

		LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT PROPRIÉTÉ ABSOLUE COPROPRIÉTÉ				LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT PROPRIÉTÉ ABSOLUE COPROPRIÉTÉ			
		INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN RANGÉE	INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN RANGÉE
M i ses en chantier						Log. achevés			
St.Catharines	3T 2002	56	14	4	0	55	2	0	11
	3T 2001	42	8	0	6	47	4	4	7
Niagara Falls	3T 2002	62	0	0	0	82	0	5	0
	3T 2001	86	4	4	0	58	2	4	19
Welland	3T 2002	37	6	20	0	35	2	5	0
	3T 2001	28	4	5	0	40	4	0	0
Lincoln	3T 2002	30	2	7	0	23	6	21	0
	3T 2001	13	0	3	0	23	6	0	0
Fort Erie	3T 2002	32	0	0	0	34	0	0	0
	3T 2001	30	0	0	0	42	0	0	0
NOTL	3T 2002	23	0	0	4	14	6	4	5
	3T 2001	19	0	0	11	21	0	4	8
Pelham	3T 2002	15	0	0	0	19	0	0	7
	3T 2001	23	2	0	0	27	0	0	0
Port Colbourne	3T 2002	7	0	0	0	3	0	4	0
	3T 2001	11	0	0	0	7	0	0	0
Thorold	3T 2002	4	2	8	0	5	2	3	0
	3T 2001	3	0	0	0	4	0	3	0
Wainfleet	3T 2002	11	0	0	0	6	0	0	0
	3T 2001	8	0	0	0	4	0	0	0
Grimsby	3T 2002	19	0	0	0	19	0	0	0
	3T 2001	26	0	6	0	29	0	11	0
		LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT PROPRIÉTÉ ABSOLUE COPROPRIÉTÉ				LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT PROPRIÉTÉ ABSOLUE COPROPRIÉTÉ			
		INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN RANGÉE	INDIV.	JUM.	EN RANGÉE	EN RANGÉE
Log. en construction						Log. achevés et non écoulés			
St.Catharines	3T 2002	74	22	4	16	18	3	0	1
	3T 2001	50	10	0	24	19	2	0	0
Niagara Falls	3T 2002	65	2	38	10	12	0	2	4
	3T 2001	87	6	44	5	27	0	0	12
Welland	3T 2002	56	8	32	0	5	0	0	0
	3T 2001	38	10	13	0	12	3	0	0
Lincoln	3T 2002	61	10	11	0	8	3	4	0

Au troisième trimestre de 2002, quatre appartements locatifs ont été mis en chantier à St.Catharines.

Au troisième trimestre de 2002, quatre appartements locatifs ont été achevés à St.Catharines.

On a dénombré 22 mises en chantier d'appartements locatifs à St.Catharines au troisième trimestre de 2001.

VERS LA DURABILITÉ

La SCHL met à la disposition des consommateurs et du secteur de l'habitation un large éventail de produits d'information qui leur permettent de prendre des décisions éclairées, notamment pour l'achat d'un logement. Ces produits comprennent des publications axées sur la durabilité.

Avec l'aide de la SCHL, il est ainsi possible de choisir son nouveau quartier en tenant compte de la durabilité. Pour ce faire, commandez la publication intitulée *Lors de votre prochain déménagement : choisissez un quartier comportant des caractéristiques durables*, ainsi que d'autres rapports de recherche, en appelant au 1-800-668-2642 ou en visitant le site de la SCHL : www.cmhc-schl.gc.ca.

TABEAU 4: RÉSUME DE L'ACTIVITÉ DANS LE SECTEUR DE L'HABITATION PAR MUNICIPALITÉ

		LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT				LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT				
		PROPRIÉTÉ ABSOLUE		COPROPR		PROPRIÉTÉ ABSOLUE		COPROPR		COPROPR
		INDIV.	JUVELÉS	ENRANGÉE	ENRANGÉE	INDIV.	JUVELÉS	ENRANGÉE	ENRANGÉE	APPART.
En construction		Logements achevés et non écoulés								
Fort Erie	3T 2002	47	0	0	6	11	0	0	0	0
	3T 2002	38	0	0	6	12	0	0	0	0
NOTL	3T 2002	45	2	20	4	20	7	0	6	0
	3T 2002	43	2	27	11	19	3	0	2	0
Pelham	3T 2002	26	0	0	9	3	0	0	1	2
	3T 2002	42	2	0	0	6	0	0	0	0
Port Colbour	3T 2002	13	0	5	0	0	0	1	0	0
	3T 2002	14	0	8	0	2	0	0	0	0
Thorold	3T 2002	12	2	13	0	2	2	0	0	0
	3T 2002	7	0	19	0	2	2	1	0	0
Wainfleet	3T 2002	18	0	0	0	0	0	0	0	0
	3T 2002	16	0	0	0	0	0	0	0	0
Grimby	3T 2002	25	0	12	12	4	0	3	1	0
	3T 2002	37	0	27	0	7	0	6	2	0

TABEAU 4: RÉSUME DE L'ACTIVITÉ DANS LE SECTEUR DE L'HABITATION PAR MUNICIPALITÉ

		LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT				LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT				
		PROPRIÉTÉ ABSOLUE		COPROPR		PROPRIÉTÉ ABSOLUE		COPROPR		
		INDIV.	JUM.	ENRANGÉE	ENRANGÉE	INDIV.	JUM.	ENRANGÉE	ENRANGÉE	
Logements écoulés										
St. Catharines	3T 2002	55	4	0	15	NOTL	15	2	4	0
	3T 2001	46	8	8	7		22	1	8	8
Niagara Falls	3T 2002	83	0	5	5	Pelham	21	0	0	0
	3T 2001	57	2	4	6		25	2	0	0
Welland	3T 2002	37	2	5	0	Port Colbourne	3	0	4	0
	3T 2001	37	2	6	0		6	0	7	0
Lincoln	3T 2002	22	5	14	0	Thorold	6	2	3	0
	3T 2001	25	7	4	0		5	1	0	0
Fort Erie	3T 2002	35	0	0	0	Wainfleet	6	0	0	0
	3T 2001	41	0	0	0		4	0	0	0
Grimby	3T 2002	21	0	0	0					
	3T 2001	35	1	10	0					

À St. Catharines, 22 appartements locatifs ont été écoulés au troisième trimestre de 2002.

TABLEAU 5 : MAISONS INDIVIDUELLES ØCOULØES PAR FOURCHETTE DE PRIX

	< 150 \$	150 -199 \$	200-249 \$	250-299 \$	300-449 \$	450 \$ +	Total
Zone 1							
St.Catharines City							
3T 2002	2	19	12	11	10	1	55
3T 2001	7	17	15	4	3	0	46
Cumul 2002	6	45	35	28	30	1	145
Cumul 2001	10	37	28	16	17	2	110
Zone 2							
Niagara Falls							
3T 2002	0	60	12	5	3	3	83
3T 2001	1	42	5	0	7	2	57
Cumul 2002	1	125	32	6	6	7	177
Cumul 2001	3	103	20	7	18	4	155
Zone 3							
Welland							
3T 2002	9	17	9	2	0	0	37
3T 2001	4	19	11	0	2	1	37
Cumul 2002	18	43	19	4	0	0	84
Cumul 2001	10	36	18	3	3	1	71
Zone 4							
Lincoln							
3T 2002	0	11	3	1	7	0	22
3T 2001	0	13	9	2	1	0	25
Cumul 2002	0	31	12	5	11	0	59
Cumul 2001	0	30	22	6	3	4	65
Zone 5							
Fort Erie							
3T 2002	8	15	4	1	4	3	35
3T 2001	15	15	3	3	4	1	41
Cumul 2002	23	43	8	4	5	3	86
Cumul 2001	32	35	4	5	8	2	86
Zone 6							
Niagara-on-the-Lake							
3T 2002	0	1	8	3	2	1	15
3T 2001	0	1	9	5	6	1	22
Cumul 2002	0	4	15	16	14	6	55
Cumul 2001	0	4	20	12	16	2	54
Zone 7							
Pelham							
3T 2002	0	1	9	2	9	0	21
3T 2001	0	6	7	6	6	0	25
Cumul 2002	0	4	18	5	18	2	47
Cumul 2001	0	14	14	9	16	1	54
Zone 8							
Port Colborne							
3T 2002	0	2	0	0	1	0	3
3T 2001	1	2	2	0	1	0	6
Cumul 2002	1	8	0	1	1	0	11
Cumul 2001	2	9	2	1	1	0	15
Thorold							
3T 2002	0	2	2	2	0	0	6
3T 2001	1	1	2	1	0	0	5
Cumul 2002	3	7	5	2	0	0	17
Cumul 2001	3	10	7	2	0	0	22
Zone 10							
Wainfleet							
3T 2002	1	3	1	1	0	0	6
3T 2001	0	2	2	0	0	0	4
Cumul 2002	1	12	3	1	0	0	17
Cumul 2001	0	9	4	0	2	0	15
Total							
RMR de St.Catharines-Niagara							
3T 2002	20	131	60	28	36	8	283
3T 2001	29	118	65	21	30	5	268
Cumul 2002	53	322	147	72	85	19	698
Cumul 2001	60	287	139	61	84	16	647
Grimsbby							
3T 2002	0	8	7	3	5	0	23
3T 2001	0	13	7	10	5	0	35
Cumul 2002	0	13	18	6	11	2	50
Cumul 2001	0	36	25	21	9	0	91

Note : Sauf indication contraire, les données figurant dans tous les tableaux proviennent de la SCHL.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est 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

PRÉVISIONS

St.Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

NUMÉRO :

AUTOMNE 2002

Marché du neuf

La région de St. Catharines-Niagara devrait connaître une autre année prospère. En 2002, les bas taux hypothécaires ont stimulé les ventes de maisons individuelles. La demande étant vive, les prix moyens ont augmenté de 5,6 %, une hausse largement supérieure au taux d'inflation. Par ailleurs, le marché de l'existant tendu en 2002 a entraîné une augmentation des prix moyens S.I.A., ce qui, en retour, a incité les acheteurs d'habitation à un cran supérieur et les accédants à envisager l'acquisition d'un logement neuf. La demande de logements individuels demeurera robuste et, d'ici la fin de l'année, le nombre de mises en chantier atteindra 1 010 dans cette catégorie.

En 2003, la construction de maisons individuelles s'accroîtra de manière soutenue. Le 3 décembre 2002, la Banque du Canada rendra sa décision au sujet des taux d'intérêt. Compte tenu de la hausse éventuelle des taux, les

consommateurs adapteront leur comportement d'achat en conséquence, c'est-à-dire qu'ils pourraient décider de devancer leur achat. L'effet global du relèvement des taux pourrait ne pas se faire sentir immédiatement. En effet, la majoration des taux met un certain temps à se répercuter sur le marché du neuf et sur l'ensemble de l'économie.

En contrepartie, la stabilité de la migration nette et les bonnes perspectives d'emploi alimenteront la demande. Par conséquent, le prix des maisons individuelles continuera à progresser et atteindra 231 000 \$ en 2003, tandis que les mises en chantier dans cette catégorie se chiffreront à 1 050. L'inventaire de terrains résidentiels (2001) de la région du Niagara indiquait que la durée de l'offre de terrains réservés à la construction de maisons individuelles était, en moyenne, d'environ sept ans dans ce secteur. La durée de l'offre de terrains disponibles varie de 18 ans à

SOMMAIRE

Marché du neuf

1. Une autre bonne année en perspective

Marché de la revente

2. Ralentissement des ventes prévu en 2002

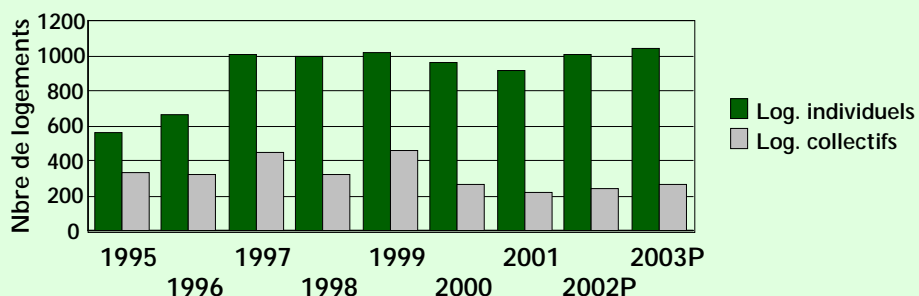
3. Aperçu économique

4. Résumé des prévisions

Thorold à deux ans à Pelham. D'autres terrains résidentiels deviendront disponibles à Pelham par suite de l'agrandissement de la zone urbaine.

La hausse du prix des maisons individuelles incitera les consommateurs à envisager l'achat d'un logement collectif. Les acheteurs qui cherchent un nouveau style de vie à l'approche de la retraite trouveront un vaste choix d'habitations dans la région. Bon nombre opteront pour une maison en rangée. Dans une certaine mesure, l'augmentation des prix sur le marché de l'existant encouragera les acheteurs à envisager l'acquisition d'un logement collectif neuf. Par conséquent, le nombre de mises en chantier dans le secteur des collectifs atteindra 250 en 2002 et 270 en 2003.

Nombre annuel de mises en chantier



Source : SCHL

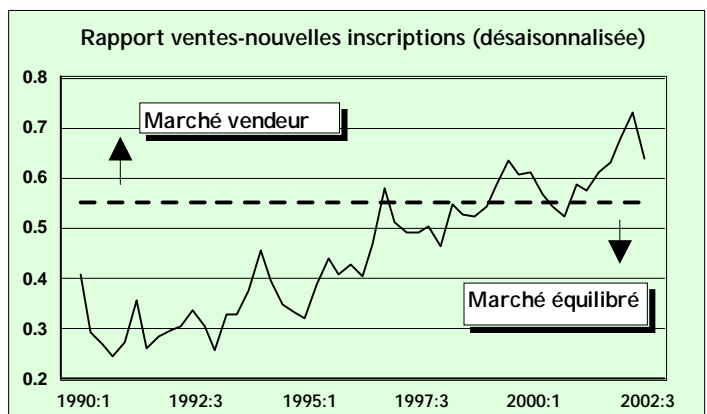
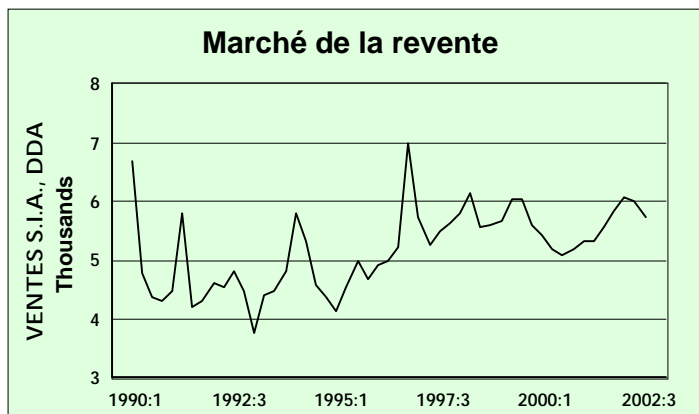
Nash Peerbocus

SCHL - Analyse de marché

Ligne directe : (416) 218-3424 * Téléc. : (416) 218-3314

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

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada



MARCHÉ DE LA REVENTE

Les ventes n'ont cessé d'augmenter depuis sept ans. L'an dernier, les transactions S.I.A. se sont chiffrées à 5 507 - un niveau supérieur à la moyenne des six dernières années.

En 2002, les bas taux hypothécaires et les importants gains enregistrés au chapitre de l'emploi ont stimulé les ventes. Le cumul annuel des transactions a atteint 4 452. La demande de logements existants s'est intensifiée, mais l'offre n'a pas évolué au même rythme. En raison de la demande excédentaire, le prix des logements existants a grimpé de 8 % - un niveau largement supérieur au taux d'inflation. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, indicateur de la rareté de l'offre sur le marché, a atteint un sommet de 73 %, soit son niveau le plus élevé depuis 1986. Pour le reste de 2002 et en 2003, le marché demeurera favorable aux vendeurs.

Devant la majoration imminente des taux hypothécaires, certains consommateurs pourraient décider de devancer leur achat afin d'obtenir un taux hypothécaire avantageux. D'autres, qui hésitaient à inscrire leur propriété, pourraient enfin passer à l'action. Il en résultera une hausse à la fois des inscriptions et des ventes. Par ailleurs, les excellentes perspectives d'emploi dans la région stimuleront les ventes. On prévoit, par conséquent, que le nombre de ventes atteindra 6 480 d'ici la fin de l'année. En 2003, les ventes se chiffreront à 6 300, la majoration des taux se répercutant sur l'ensemble des marchés de l'existant. Quant au prix moyen, il se situera à 143 200 \$ d'ici la fin de l'année, puis progressera de 5,6 % pour atteindre 151 200 \$ en 2003.

APERÇU DU MARCHÉ LOCATIF

Jusqu'à présent en 2002, quatre appartements locatifs ont été commencés dans la région. Ce chiffre n'est peut-être pas si surprenant, si l'on considère que les promoteurs se sont surtout efforcés de répondre à la vive demande sur le marché du neuf. En fait, la robustesse des marchés de l'existant et du neuf a été le moteur de l'activité dans le secteur de l'habitation.

En 2002, le taux d'inoccupation progressera légèrement pour atteindre 2,4 %. Deux facteurs expliquent cette hausse. D'abord, les bas taux hypothécaires ont incité les locataires à accéder à la propriété. Deuxièmement, un nombre accru de jeunes adultes choisissent d'habiter avec leurs parents.

En 2001, 48 % des jeunes âgés entre 20 et 29 ans habitaient au foyer familial, comparativement à 44 % en 1996.

En 2003, deux facteurs exerceront des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation. D'abord, le ralentissement prévu du marché de l'existant par suite de la majoration des taux hypothécaires contraindra certains consommateurs à s'orienter vers le marché locatif. Deuxièmement, les excellentes perspectives d'emploi l'an prochain favoriseront la migration, particulièrement celle de jeunes en provenance des régions environnantes qui viendront chercher un poste dans la région de St.Catharines-Niagara. Ce groupe est plus susceptible de louer que d'acheter un logement. Ainsi, le taux d'inoccupation glissera pour se situer à 2,3 %.

APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE

Emploi

Des gains exceptionnels ont été enregistrés au chapitre de l'emploi à l'échelon du pays, et près de 427 000 postes ont été créés entre janvier et septembre 2002. Pendant la même période, la RMR de St.Catharines-Niagara a enregistré 17 600 nouveaux postes à temps plein. De plus, 11 500 postes ont été créés seulement au troisième trimestre. Ce chiffre représente la hausse trimestrielle la plus marquée du nombre d'emplois à temps plein depuis le deuxième trimestre 2000.

Étant donné ces résultats exceptionnels, il n'est donc pas surprenant que les revenus aient considérablement augmenté. Pendant les deux premiers trimestres de 2002, le revenu personnel disponible des Canadiens a grimpé de 3,2 % (prix courants). Les achats au détail, ainsi que les ventes de biens durables à prix élevé, y compris de véhicules et de logements, se sont par la suite accrus.

On prévoit que, dans la région de St.Catharines-Niagara, la croissance du produit intérieur brut (PIB) réel atteindra 2,9 % en 2002 et 4,8 % en 2003. Le chantier du casino à Niagara Falls constitue le principal moteur de la création d'emplois dans le secteur de la construction et dans les industries qui s'y rattachent.

Le rendement de l'économie américaine contribuera aussi au raffermissement de l'activité dans la région. La croissance prévue du PIB réel aux É.-U. est de 2,3 % en 2002 et de 3,1 % en 2003.

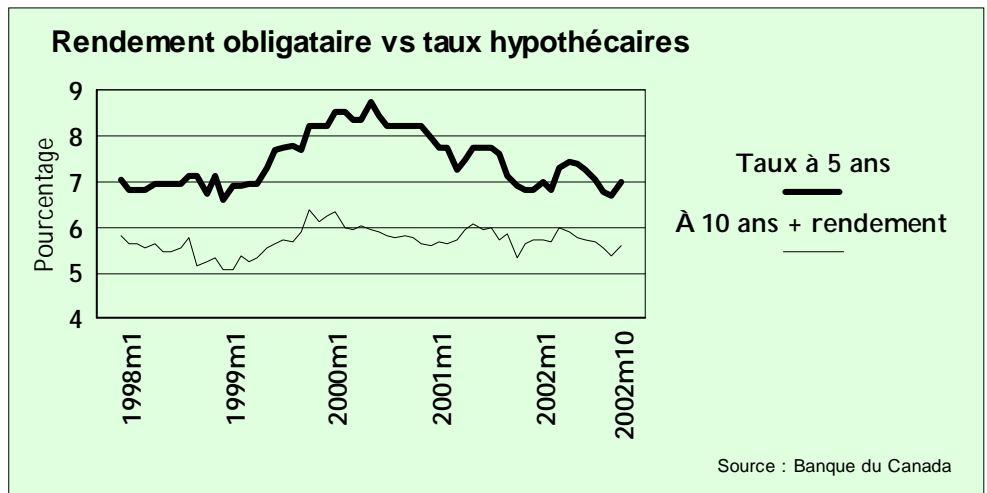
Avec l'amélioration des conditions économiques aux É.-U., on prévoit que les achats de flottes de véhicules reprendront, ce qui fera augmenter les dépenses engagées par les entreprises de location dans ce domaine. De même, le retour, au Canada, des véhicules dont le bail de location arrive à échéance se traduira par une hausse des ventes d'automobiles et de camionnettes au pays. Par ailleurs, l'amélioration de la conjoncture américaine et la stabilisation du taux de change soutiendront les exportations canadiennes. Le secteur du tourisme et des services de voyage connexes en tireront également profit, en raison du regain d'activité dans les domaines hôteliers et de la restauration, ainsi que dans les casinos. Tous ces facteurs sont de bon augure pour les secteurs de l'automobile, du commerce et des services de la région de St.Catharines-Niagara.

Que signifie tout cela pour la région?

Sous l'effet conjugué de la croissance économique au niveau local et de la modeste amélioration de l'économie américaine, l'emploi s'accroîtra dans la région. Ainsi, le nombre total d'emplois au niveau régional atteindra 204 000 en 2002. La croissance de l'emploi a atteint un niveau record en 2002. En 2003, la hausse sera plus modérée, soit autour de 2 %, et le nombre annuel d'emplois atteindra 208 000.

Taux hypothécaires

Jusqu'à présent, l'économie canadienne est demeurée robuste. Le débat en vue de déterminer si l'économie fonctionne près de sa capacité et les répercussions connexes sur l'écart de production a suscité beaucoup d'intérêt parmi les économistes. Essentiellement, la demande excédentaire incitera la Banque du Canada à relever les taux d'intérêt afin d'atténuer les pressions inflationnistes. En septembre 2002, le taux d'inflation se situait à 2,3 %. L'augmentation de l'Indice des prix à la consommation (IPC) tient en bonne partie à la hausse des prix de l'électricité, des taxes sur les cigarettes et des primes d'assurance-automobile. La Banque estime que le taux d'inflation mesuré par l'indice de référence sera de 3 % (IPC global à 3,5 %) pour le dernier trimestre de 2002. Ce bond tient surtout à des facteurs ponctuels, et à condition que ces hausses n'alimentent pas une montée des prix et des salaires, on ne prévoit pas de pressions à la hausse continues sur l'IPC.



En octobre dernier, les sociétés ont consenti d'importants rabais. Par conséquent, la comparaison des données d'octobre 2001 avec celles de 2002 indique une forte hausse de l'IPC. C'est l'une des raisons qui explique pourquoi la Banque a prévu un taux d'inflation fondamentale de 3 % d'ici la fin de l'année. La Banque s'attend à ce que l'influence des facteurs ponctuels s'estompe au milieu de 2003, et que le taux d'inflation fondamentale atteigne la cible visée, soit 2 %.

En quoi cela influe-t-il sur les taux hypothécaires?

Les fortes attentes inflationnistes se traduiront inévitablement par un gonflement du rendement obligatoire. Le cas échéant, les prêteurs devront verser des taux d'intérêt plus élevés aux titulaires d'obligations. Ils devront donc par la suite imposer des taux plus élevés aux débiteurs hypothécaires. Par conséquent, les coûts d'emprunt à moyen et à long termes augmenteront, de même que les taux hypothécaires. La Banque vise à juguler l'inflation en maîtrisant la politique monétaire afin de soutenir une croissance non inflationniste durable. Les taux hypothécaires demeureront bas en comparaison des données historiques. Ainsi, le taux à cinq ans se situera dans la plage de 6,5 à 8,5 % d'ici la fin de 2003. Quant au taux à trois ans, il s'établira dans la fourchette comprise entre 5,5 et 8,00 % et celui à un an se situera entre 4,5 et 7,00 %. Ces prévisions pourraient varier en raison des risques associés à la volatilité des marchés financiers et à la performance de l'économie américaine.

Perspectives démographiques

Entre 1996 et 2001, la population de la RMR de St.Catharines-Niagara s'est accrue de 1,2 %, passant de 372 406 à 377 009. Dans la région du Niagara, qui comprend Grimsby et West Lincoln, le nombre d'habitants est passé de 403 504 à 410 574. On a relevé les plus fortes hausses à cet égard à Niagara Falls et à Lincoln, où le nombre d'habitants s'est accru de 1 898 et de 1 811 respectivement.

Entre 1996 et 2001, le nombre de logements de type propriétaire-occupant a augmenté de 8 % dans la RMR. St.Catharines, Niagara Falls et Welland ont enregistré les chiffres les plus élevés à cet égard. En revanche, le nombre de locataires a régressé dans la plupart des municipalités, les plus fortes baisses ayant été relevées à St.Catharines et à Welland. Fait intéressant, les plus fortes hausses du taux de propriétaires ont aussi été enregistrées à St.Catharines et à Welland. La croissance démographique s'est répercutée sur la demande de logements. Par ailleurs, les taux hypothécaires pendant la période 1996-2001 sont demeurés près des niveaux historiquement bas. Certes, la tendance vers l'accession à la propriété s'est accentuée pendant cet intervalle avec l'amélioration marquée de l'abordabilité des logements. De 71 % en 1996, le taux de propriétaires est passé à 73 % en 2001.

Les perspectives optimistes d'emploi pour le reste de 2002 et 2003, conjuguées aux écarts importants de prix entre les villes favoriseront la migration vers la région. Les consommateurs délaisseront les marchés chers de Toronto, où le prix des logements ne cesse d'augmenter, au profit de la tranquillité, du climat doux et des logements abordables qu'offre la région de St.Catharines-Niagara. La migration nette vers la région devrait donc atteindre 2 200 en 2002 et 2 300 en 2003.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE ST.CATHARINES-NIAGARA

Prévisions d'octobre 2002

MARCHÉ DU NEUF	2000	2001	2002P	2003P	Var. en %
Mises en chantier					
Maisons individuelles	962	916	1010	1050	4.0
Log. collectifs	268	218	250	270	8.0
Total	1230	1134	1260	1320	4.8
Prix moyen - maison					
individuelle neuve	\$219,797	\$220,031	\$227,000	\$231,000	1.8
MARCHÉ DE LA REVENTE					
Ventes S.I.A.*	5214	5488	5950	5650	-5.0
Prix S.I.A.*	\$129,650	\$133,666	\$143,200	\$151,200	5.6
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation des app.	2.6	1.9	2.4	2.3	-4.2
Loyer moyen	\$653	\$680	\$695	\$710	2.2
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire (5 ans)	8.35	7.41	6.87	6,5 à 8,5	s.o.
Nbre d'emplois	193,200	190,000	204,000	208,000	2.0
Migration nette	1838	2250	2200	2300	4.5

Sources :ACI, Statistique Canada, Conference Board du Canada

* Service inter-agences est une marque d'accéditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Publié chaque année au printemps et à l'automne, le rapport **Résumé des prévisions** contient les prévisions de la SCHL pour les marchés du neuf et de l'existant.

Nash Peerbocus
Ligne directe : (416) 218-3424
Courriel : npeerboc@chmc-schl.gc.ca

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

Pour vous abonner ou obtenir d'autres informations au sujet de la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1-800-493-0059.

Le rapport *Actualités habitation* est publié trimestriellement pour la RMR de St.Catharines-Niagara. Le *Résumé des prévisions* est inclus à titre de supplément dans les rapports du premier et du deuxième trimestres. L'abonnement annuel à cette publication coûte 55 \$ (taxes en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario (1 800 493-0059).

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne

d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

