

# ACTUALITÉS

*Thunder Bay et  
de Nord-Ouest  
de l'Ontario*

## HABITATION

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

#### Marché du neuf

Société canadienne d'hypothèques et de logement

**Grâce à une conjoncture favorable au quatrième trimestre, le nombre total de mises en chantier a fait un bond en 2001.**

Comme le niveau d'activité dans le secteur de la construction résidentielle a été supérieur à la moyenne au quatrième trimestre, le nombre total de mises en chantier pour l'année a dépassé celui enregistré en 2000. En effet, les 53 maisons individuelles et les 40 logements collectifs commencés dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay au cours des trois derniers mois de 2001 ont permis de redresser une situation qui, jusqu'en octobre, était plutôt mauvaise. En fait, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dépassait de 10 la moyenne de ces cinq dernières années pour un quatrième trimestre (voir le graphique ci-dessous). En 2001, on a donc enregistré 211 mises en chantier résidentielles, ce qui représente une

hausse de 37 % par rapport à 2000, mais c'est quand même en dessous de la moyenne à long terme pour la RMR de Thunder Bay. En tout, on a dénombré 163 mises en chantier de maisons individuelles en 2001, comparativement à 141 en 2000, ce qui représente une hausse de 15,6 % (voir le tableau 1). Les informations fournies par la ville concernant l'octroi de permis de construire résidentiels coïncident assez fidèlement avec les données compilées par la SCHL sur le nombre de mises en chantier dans la RMR. Durant l'année, la ville a délivré 131 permis pour la construction de maisons individuelles, soit 12,6 % de plus qu'en 2000, mais c'est quand même moins que les 146 enregistrées en 1999.

Comme prévu, on a procédé à la mise en chantier d'un ensemble de 38 logements en copropriété dans le

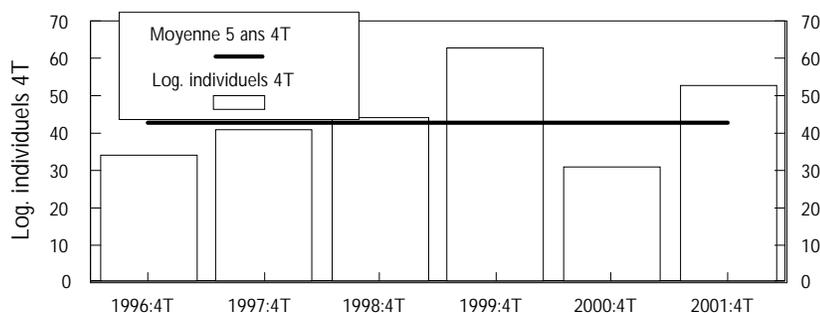
VOLUME 4, NUMERO 4  
QUATRIEME TRIMESTRE 2001

### SOMMAIRE

Marché du Neuf.....	1
Emploi - T. Bay et Nord-ouest de l'Ontario.....	2
Marchés de la revente.....	7
Taux hypothécaires.....	7
Tableaux statistiques:	
Marché du neuf.....	3-5
Aperçu de la situation économique.....	6
Marché de la vente.....	6
Résumé des révisions.....	8

secteur nord en octobre. Il s'agit du premier grand ensemble construit à Thunder Bay depuis mars 1999. Grâce à lui, le nombre total de mises en chantier de collectifs est monté à 48 en 2001, alors qu'il n'était que de 13 en 2000, le plus bas niveau jamais enregistré dans la construction de logements collectifs à Thunder Bay. L'amélioration du taux d'occupation et les débouchés entrevus dans le segment du marché axé sur les ménages sans enfant et les personnes âgées suscitent de l'intérêt parmi les promoteurs qui visent plus particulièrement ces groupes de population. Pour l'an prochain, la SCHL prévoit la construction de 110 logements collectifs et de 170, soit 280 nouvelles habitations au total.

60 maisons individuelles ont été mises en chantier au troisième trimestre, soit 4 de moins que la moyenne des cinq dernières années dans la RMR de Thunder Bay.



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

**Analyse de marché: Warren Philp**  
Tel: (807) 343-2016 Téléc: (807) 345-0696  
courriel: wphilp@cmhc-schl.gc.ca-- www.cmhc-schl.gc.ca  
This report is also available in English

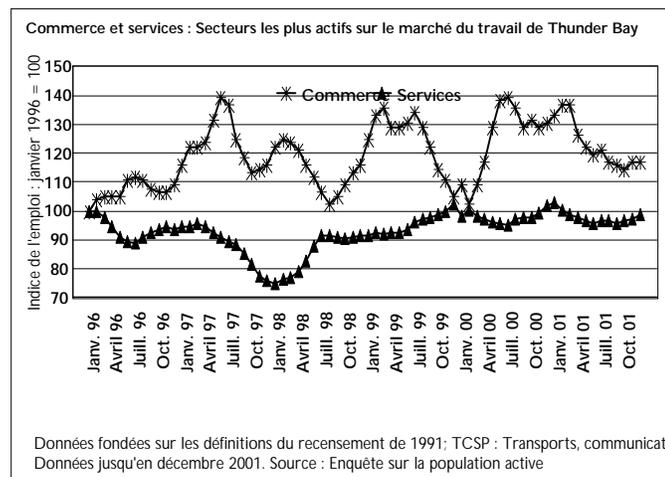
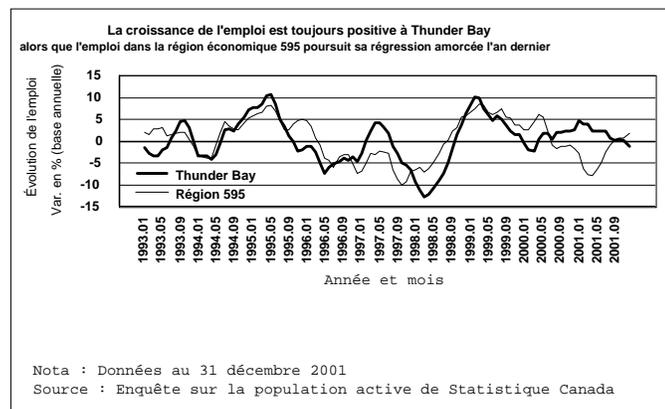


AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

Les autres marchés importants du Nord-Ouest de l'Ontario ont affiché des résultats contrastés en 2001. Grâce à un regain d'activité au quatrième trimestre, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles s'est établi à 31 à Dryden, ce qui est nettement supérieur aux 18 mises en chantier relevées entre janvier et décembre 2000. En revanche, il n'y a eu que 26 mises en chantier à Kenora en 2001, comparativement à 35 l'année précédente. Enfin, la situation est demeurée inchangée à Fort Frances, où on n'a compté que 8 mises en chantier, soit autant qu'en 2000. Toutefois, dans l'ensemble, l'élan observé au quatrième trimestre dans le Nord-Ouest de l'Ontario a donné des résultats nettement supérieurs à ceux de 2000 au chapitre de la construction résidentielle. Le temps clément en automne et les bas taux hypothécaires ont certainement beaucoup joué en faveur d'une accélération des mises en chantier au quatrième trimestre de 2001 (voir le tableau 2).

Le tableau 3 présente une analyse de l'offre et de la demande sur les principaux marchés, à savoir ceux de Thunder Bay et de Kenora. Le taux moyen mensuel d'écoulement a reculé dans ces deux villes. Il est tombé à 11,4 % pour les maisons individuelles à Thunder Bay et à 1,8 % à Kenora.

Dans le tableau 4, on peut voir le nombre de logements écoulés selon la fourchette de prix. La faiblesse de l'activité dans le secteur de la construction y est apparente puisque le nombre de maisons individuelles écoulées est tombé de 161 en 2000 à 135 en 2001, ce qui représente une baisse de 16,1 %. Ce sont les logements dont les prix varient entre 150 et 199 999 \$ qui sont les plus prisés, puisqu'ils représentent près de 75 % de tous les logements écoulés en 2000 et 2001.



## EMPLOI - Thunder Bay et Nord-ouest de l'Ontario

Même si on a enregistré 63 300 emplois au troisième trimestre et 62 100 au quatrième, et que sur toute l'année la moyenne a été de 62 300, l'emploi a quand même progressé de 2 % en 2001 à Thunder Bay. En moyenne, on a dénombré 100 emplois de moins qu'au quatrième trimestre 2000 et 1 300 (ou 2 %) de plus que les 61 000 de 2000 (voir le tableau 5 et le graphique à gauche). Du point de vue sectoriel, ce trimestre a été surtout caractérisé par l'instabilité qui a régné dans les secteurs de la fabrication et des transports, des communications et des services publics. Le commerce et les services ont été les deux secteurs les plus porteurs en termes de création d'emplois; ils ont enregistré une performance supérieure à celle de l'année dernière alors que la majorité des emplois créés étaient des postes à plein temps, et ce, en dépit du ralentissement de l'activité au cours des quatre derniers mois de l'année. Après un taux de chômage relativement bas en 2000, la population active s'est accrue en 2001, en raison du nombre grandissant de chercheurs d'emplois, mais à un rythme supérieur à celui de la création d'emplois, ce qui a eu pour effet de faire grossir les chiffres du chômage. Toutefois, après avoir atteint 9,1 % au deuxième trimestre de 2001, le taux de chômage est descendu à 7,3 % au cours des trois derniers mois de l'année (voir le tableau 5).

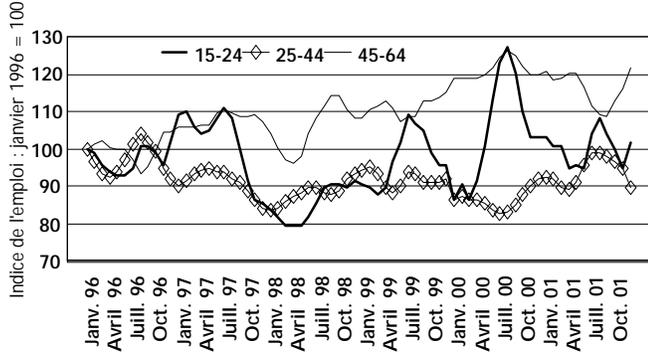
L'amélioration de la situation au second semestre de 2001 n'a toutefois pas suffi à compenser les pertes subies durant la première partie de l'année dans la région économique 595 (Nord-Ouest de l'Ontario) puisque le niveau moyen de l'emploi y était bien inférieur à celui de l'an 2000. Au quatrième trimestre 2001, on dénombrait 1 300 emplois de plus qu'à la même époque un an plus tôt. Malgré tout, l'emploi moyen est demeuré 2,7 % en dessous des niveaux de 2000. La région 595, qui compte en moyenne 109 800 emplois cette année, accuse sa pire performance depuis 1998.

**Il est difficile d'établir avec exactitude à quoi tient la hausse de 2 % de l'emploi.**

Comme cela a été dit précédemment, l'emploi a augmenté de 2 %, en glissement annuel, dans la RMR de Thunder Bay en 2001 (il n'y avait que 61 000 emplois en 2000). L'examen de différentes composantes des données sur l'emploi ne nous permet pas d'expliquer clairement cette augmentation. Si on fait une analyse par groupe d'âge, on remarque des gains dans le groupe des 25-44 ans et celui des 45-64 ans, d'une année à l'autre (voir le graphique à la page suivante). La transition vers l'emploi à plein temps qui prévalait jusqu'au 31 octobre, s'est quelque peu atténuée au quatrième trimestre, même si elle a été une tendance dominante tout au long de 2001 (voir le graphique à la page suivante). Enfin, il convient de noter que cette amélioration de la conjoncture sur le marché de l'emploi profite aussi aux jeunes, une situation qui pourrait être favorable aux vendeurs visant le marché des accédants à la propriété.

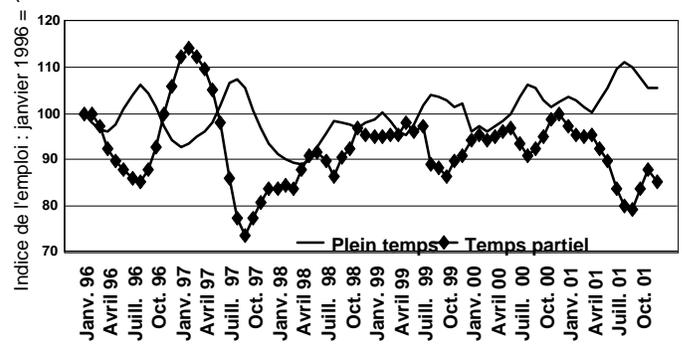
On estime à environ 700 en moyenne le nombre d'emplois qui seront créés en 2000 à Thunder Bay.

Dans le groupe des 45 à 64 ans, les pertes du 2001:3T ont été récupérées au 2001:4T alors que l'emploi chez les 25 à 44 ans a dangereusement régressé dernièrement



Données fondées sur les définitions du recensement de 1991  
Données jusqu'au 30 décembre 2001. Source : Enquête sur la population active

Après avoir régressé pendant 3 mois, l'emploi à plein temps semble s'être stabilisé alors que l'emploi à temps partiel stagne après avoir quelque peu augmenté



Données fondées sur les définitions du recensement de 1991  
Données jusqu'en décembre 2001. Source : Enquête sur la population active

Tableau 1 : RMR de Thunder Bay

Mises en chantier et achèvements, Quatrième Trimestre, 2001

RMR DE THUNDER BAY	PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT						LOCATIF					
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ			INITIATIVE PRIVÉE			LOGEMENTS AIDÉS TOTAL		
	LOG. IND.	JUVELÉS	RANGÉE	LOG. IND.	JUVELÉS	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	GLOBAL
<b>Autorisations de construire</b>												
- Trimestre en cours	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
- Année précédente	7	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	11
<b>Mises en chantier</b>												
- Trimestre en cours	53	2	0	0	0	0	38	0	0	0	0	93
- Année précédente	31	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33
- Cumul 2001	163	6	0	0	0	0	38	4	0	0	0	211
- Cumul 2000	141	8	5	0	0	0	0	0	0	0	0	154
<b>Logements en construction</b>												
- 2001	77	2	0	0	0	0	38	0	4	0	0	121
- 2000	42	2	5	0	0	0	0	0	0	0	0	49
<b>Achèvements</b>												
- Trimestre en cours	68	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72
- Année précédente	77	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81
- Cumul 2001	126	6	5	0	0	0	0	0	0	0	0	137
- Cumul 2000	171	6	0	0	0	0	30	0	0	0	0	207
<b>Logements achevés et non écoulés</b>												
- 2001	9	1	0	0	0	0	8	0	0	0	0	18
- 2000	13	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	21
<b>Offre totale</b>												
- 2001	99	3	0	0	0	0	46	0	4	0	0	152
- 2000	62	2	9	0	0	0	8	0	0	0	0	81
<b>Logements écoulés</b>												
- Trimestre en cours	68	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71
- Année précédente	79	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83
- Cumul 2001	130	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0	140
- Cumul 2000	164	7	3	0	0	0	30	0	0	0	0	204
Moyenne sur 3 mois	17	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
Moyenne sur 12 mois	11	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12

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

**Tableau 2 : RMR de Thunder Bay et Nord-Ouest ontarien**  
**MISES EN CHANTIER PAR MUNICIPALITÉ, Quatrième trimestre, 2001**

	PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT							LOCATIF				TOTAL GLOBAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ				INITIATIVE PRIVÉE		LOG. AIDÉS		
	LOG. IND	JUVELÉS	RANGÉE	LOG. IND	JUVELÉS	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	RANGÉE	APP.	
<b>RMR DE THUNDER BAY</b>												
<b>MISES EN CHANTIERS</b>												
- Trimestre en cours	53	2	0	0	0	0	38	0	0	0	0	93
- Année précédente	31	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33
- Cumul 2001	163	6	0	0	0	0	38	4	0	0	0	211
- Cumul 2000	141	8	5	0	0	0	0	0	0	0	0	154
<b>VILLE DE THUNDER BAY</b>												
<b>MISES EN CHANTIERS</b>												
- Trimestre en cours	35	2	0	0	0	0	38	0	0	0	0	75
- Année précédente	25	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27
- Cumul 2001	125	6	0	0	0	0	38	4	0	0	0	173
- Cumul 2000	108	8	5	0	0	0	0	0	0	0	0	121
<b>CANTONS DANS LA RMR DE THUNDER BAY</b>												
<b>MISES EN CHANTIERS</b>												
- Trimestre en cours	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
- Année précédente	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
- Cumul 2001	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38
- Cumul 2000	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33
<b>AR DE KENORA</b>												
<b>MISES EN CHANTIERS</b>												
- Trimestre en cours	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
- Année précédente	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
- Cumul 2001	18	0	0	0	0	0	4	0	4	0	0	26
- Cumul 2000	25	0	0	0	0	0	6	0	4	0	0	35
<b>VILLE DE DRYDEN</b>												
<b>MISES EN CHANTIERS</b>												
- Trimestre en cours	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
- Année précédente	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
- Cumul 2001	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
- Cumul 2000	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18
<b>VILLE DE FORT FRANCES</b>												
<b>MISES EN CHANTIERS</b>												
- Trimestre en cours	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	3
- Cumul 2001	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
- Cumul 2000	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
<b>TOTAL - Nord-Ouest ontarien (RMR de Thunder Bay, AR de Kenora, Dryden et Fort Frances)</b>												
<b>MISES EN CHANTIERS</b>												
- Trimestre en cours	124	4	0	0	0	0	76	0	0	0	0	204
- Année précédente	73	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77
- Cumul 2001	383	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77
- Cumul 2000	333	12	0	0	0	0	80	8	4	0	0	487

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

Tableau 3 : Offre et demande sur le marché du neuf du Nord-Ouest ontarien

	EN CONSTRUCTION	ACHEVÉS ET INOCCUPÉS	TOTAL	DURÉE DE L'OFFRE	ABSORPTION MENSUELLE MOYENNE
<b>RMR DE THUNDER BAY</b>					
LOG. INDIVIDUELS	77	9	86	7.5	11.4
JUMELÉS	2	1	3	4.5	0.7
RANGÉE, PR. ABSOLUE	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4
APP. COPROPRIÉTÉ	38	8	46	n/a	0.0
APP. PRIVÉS	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
APP. AIDÉS	4	0.0	4	n/a	n/a
<b>KENORA CA</b>					
LOG. INDIVIDUELS	14	0	14	8.0	1.8
JUMELÉS	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
RANGÉE, PR. ABSOLUE	0	0	0	n/a	n/a
APP. COPROPRIÉTÉ	0	0	10	0.0	0.8
APP. PRIVÉS	0	0	0	n/a	n/a

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

Données au 31 décembre 2001.

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

Tableau 4: RMR de THUNDER BAY

LOGEMENTS INDIVIDUELS ET JUMELÉS ÉCOULÉS SELON LA FOURCHETTE DE PRIX

Quatrième Trimestre, 2001

Fourchette		4T 2001	4T 2000	Var. en %	Cumul 2001	Cumul 2000	Var. en %
<b>RMR de Thunder Bay</b>							
< 150,000\$	Nombre	13	10	30.0	18	20	-10.0
	%	18.3	12.0		13.3	12.4	
150,000-199,999\$	Nombre	48	64	-25.0	101	119	-15.1
	%	67.6	77.1		74.8	73.9	
200,000\$ +	Nombre	10	9	11.1	16	22	-27.3
	%	14.1	10.8		11.9	13.7	
TOTAL (100%)		71	83	-14.5	135	161	-16.1

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

**Un nouvel *Actualités habitation* pour le Nord de l'Ontario... dès le prochain trimestre!**

Savez-vous quels sont les facteurs qui façonnent actuellement les marchés de l'habitation du Nord de l'Ontario? En 2002, Warren Philp, analyste de marché pour le Nord de l'Ontario à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), rédigera tous les trois mois un *Actualités habitation* pour l'ensemble du Nord de l'Ontario, qui remplacera les rapports auparavant produits pour le Nord-Est et le Nord-Ouest. Des renseignements sur les marchés de Thunder Bay, de Sudbury, de North Bay, de Sault Ste. Marie, de Timmins, de Kenora et d'autres centres du Nord de la province y seront présentés. Ce rapport consacré à l'activité dans le secteur de la construction résidentielle et sur le marché de la revente sera le plus complet qui soit. Le premier numéro sortira en mai et portera sur le premier trimestre de 2002.

Vous trouverez dans *Actualités Habitation, Nord de l'Ontario*, des renseignements à jour sur le secteur de la construction résidentielle ainsi que des données sur les mises en chantier, les taux hypothécaires, les indicateurs économiques, les prix, le taux d'écoulement sur le marché et les logements invendus par catégorie de logements.

Pour connaître l'évolution des marchés de l'habitation du Nord de l'Ontario, abonnez-vous dès aujourd'hui à en téléphonant à Norma Trivino au 1 800 493-0059. Le rapport *Actualités Habitation, Nord de l'Ontario*, sera offert en format .pdf (livraison par courriel) et en version papier.

**Tableau 5: RMR de Thunder Bay et Nord-Ouest ontarien, Quatrieme trimestre 2001**  
**Aperçu de l'économie (Les données présentées sont la moyenne du trimestre)**

	4T 01	3T 01	2T 01	1T 01	4T 00	3T 00	2T 00	1T 00	4T 99	3T 99	2T 99	1T 99
<b>Emploi à Thunder Bay</b>												
Nombre total d'emplois (en milliers)	62.1	63.3	61.6	62.1	62.2	62.5	60.1	59.4	60.6	61.5	59.2	60.2
Taux de chômage (%)	7.3	8.0	9.1	7.0	6.1	6.8	6.6	5.5	5.6	7.6	10.3	8.5
Rapport emploi-population (15 ans+)	61.0	62.1	60.5	61.0	61.1	61.4	59.1	58.3	59.5	60.5	58.2	59.2
<b>Emplois dans la région 595 (N.-O. ONTARIEN)</b>												
Nombre total d'emplois (en milliers)	111.6	112.5	108.1	106.9	110.3	113.6	115.0	112.7	111.7	114.8	109.5	108.9
Taux de chômage (%)	6.2	7.2	8.0	9.0	7.1	6.9	6.5	5.9	4.5	6.0	9.5	9.0
Rapport emploi-population (15 ans+)	61.4	61.9	59.6	58.9	60.8	62.6	63.4	62.1	61.6	63.3	60.4	60.0
<b>Indice prix consommation (1)</b>												
Taux de croissance à Thunder Bay	1.1	3.2	3.9	3.1	2.9	2.5	2.4	2.8	2.5	2.3	1.8	0.6
<b>Dollar canadien</b>												
Taux de change	63.2	64.7	65.0	65.4	66.0	67.5	67.5	68.8	68.0	67.3	67.9	66.2
<b>Banque du Canada</b>												
Taux d'escompte	3.0	4.4	4.9	5.7	6.0	6.0	5.7	5.2	4.9	4.8	4.8	5.3
<b>Taux hypothécaires</b>												
Taux hypothécaire 1 an	4.7	6.2	6.6	7.2	7.7	7.8	7.9	7.5	7.2	6.9	6.4	6.4
Taux hypothécaire 3 ans	5.8	6.9	7.0	7.4	7.9	8	8.2	8.1	7.9	7.5	6.9	6.7
Taux hypothécaire 5 ans	6.6	7.3	7.4	7.5	8.0	8.1	8.4	8.3	8.2	7.6	7.0	6.9

Nota : Pour l'Indice des prix à la consommation, le taux de croissance est établi en fonction de l'année précédente

Source : Statistique Canada et SCHL

**Tableau 6. RMR de Thunder Bay**  
**Résumé de l'activité sur le marché de la revente, Quatrieme Trimestre, 2001**

	Ventes	Prix	Nouvelles Inscriptions	Rapport ventes-nouvelles inscriptions (%)
4T 2001	226	109,029	590	38.3
4T 2000	247	104,117	390	63.3
4T 1999	240	113,620	384	62.5
4T 1998	261	109,369	455	57.4
4T 1997	282	110,539	523	53.9
4T 1996	381	112,954	490	77.8
4T 1995	293	106,216	447	65.5
4T 1994	257	107,798	501	51.3
4T 1993	320	114,522	419	76.4
4T 1992	318	108,904	379	83.9
4T 1991	258	100,343	339	76.1
4T 1990	235	103,581	482	48.8
<b>Var. en % 01/00</b>	<b>-8.5</b>	<b>4.7</b>	<b>51.3</b>	
Fin d'année 2001	1,354	111,064	2,557	53.0
Fin d'année 2000	1,279	109,811	2,400	53.3
Fin d'année 1999	1,301	112,315	2,582	50.4
Fin d'année 1998	1,311	110,099	2,728	48.1
Fin d'année 1997	1,431	111,608	2,785	51.4
Fin d'année 1996	1,458	112,723	2,763	52.8
Fin d'année 1995	1,393	110,887	2,702	51.6
Fin d'année 1994	1,453	115,289	2,853	50.9
Fin d'année 1993	1,455	114,964	2,463	59.1
Fin d'année 1993	1,594	108,648	2,333	68.3
Fin d'année 1992	1,358	102,650	2,221	61.1
Fin d'année 1991	1,177	100,697	2,492	47.2
<b>Var. en % 01/00</b>	<b>5.9</b>	<b>1.1</b>	<b>6.5</b>	

Source : chambre immobilière de Thunder Bay

## Le nombre de nouvelles inscriptions atteint des niveaux records au quatrième trimestre.

On a compté un nombre sans précédent de nouvelles inscriptions sur le marché local de la revente au quatrième trimestre (voir le tableau 6). Dans la région 590, le nombre de nouvelles inscriptions dépassait de 51,3 % celui enregistré l'an dernier à pareille date et de 12,8 % celui de 1997 (année où le nombre d'inscriptions était le deuxième en importance jamais enregistré). L'abaissement des taux hypothécaires (voir le tableau 5) et l'étiement de la période de vente en automne ont certainement incité plusieurs propriétaires à mettre leur logement en vente. On a relevé un total

de 2 557 nouvelles inscriptions sur le marché en 2001, soit 6,5 % de plus qu'en 2000.

Le niveau d'attente de ceux qui ont inscrit leur logement n'était pas à la mesure de l'intérêt des acheteurs, puisqu'on n'a compté que 226 ventes au quatrième trimestre, ce qui constitue la pire performance pour un quatrième trimestre depuis au moins 1990 (voir le tableau 6). Toujours au quatrième trimestre, les prix ont augmenté de 4,7 %, faisant progresser la moyenne annuelle des prix de 1,1 % pour atteindre 111 064 \$. Compte tenu du petit nombre de ventes et du niveau record des inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est établi à 38,3 %, soit son point le plus bas depuis au moins

1990.

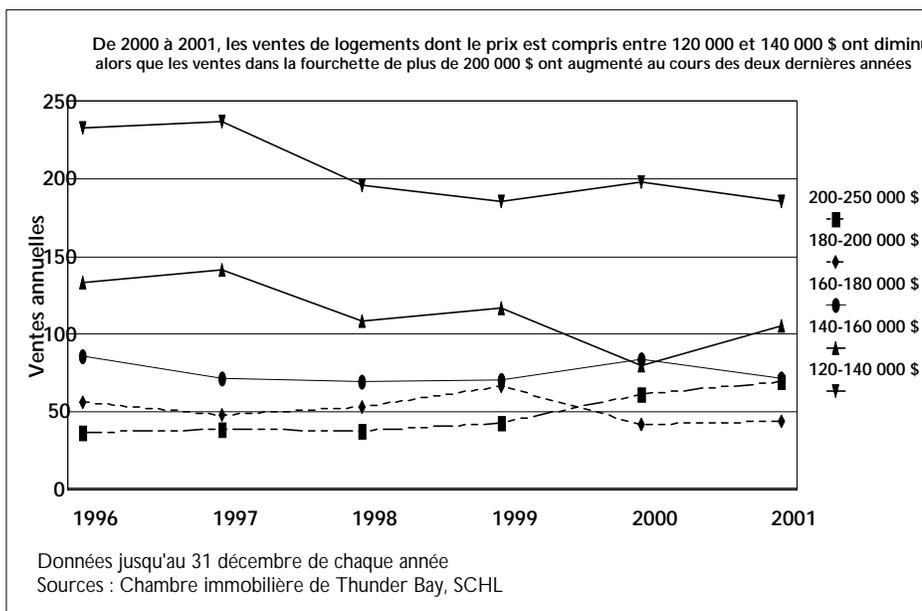
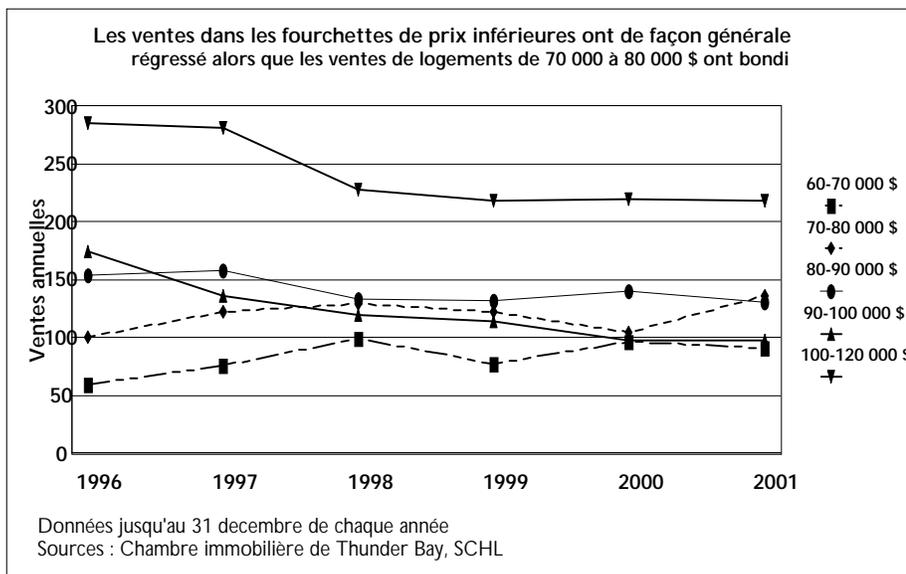
La SCHL s'attend à ce que les prix augmentent de 1 % et les ventes de 3 % (1 395 transactions prévues) en 2002. Elle fait des prévisions semblables pour 2003.

De manière générale, le nombre de logements vendus par fourchette de prix montre bien qu'il y a eu plus de ventes dans la partie supérieure de la fourchette que dans la partie inférieure, à quelques exceptions près. Ces exceptions touchent les logements coûtant entre 70 et 80 000 \$ (voir les graphiques à gauche) dont les ventes ont augmenté de 29 %. Les ventes de logements dont les prix se situent dans une fourchette comprise entre 140 et 160 000 \$ ont fait un bond de 31 % (voir les graphiques à gauche) et celles des logements valant entre 250 et 300 000 \$ ont grimpé de 75 %, avec 14 transactions enregistrées en 2001, contre 8 en 2000. L'accroissement des ventes de logements de luxe a contribué à faire monter de 1,1 % le prix moyen sur le marché.

## Les taux hypothécaires devraient être bas en 2002.

Alors que le taux des emprunts à taux flottant et celui des prêts hypothécaires remboursables par anticipation suivent généralement le taux préférentiel pratiqué par les prêteurs, celui des emprunts à taux fixe évolue de pair avec les taux en vigueur sur le marché obligataire. Comme le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme continueront de fléchir dans un avenir immédiat, à cause de la faiblesse de l'économie, les taux hypothécaires devraient poursuivre leur tendance à la baisse au cours des prochains mois.

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires sont favorables pour les taux à un, trois et cinq ans, lesquels devraient se situer dans une fourchette comprise entre 4 et 5 %, 5 et 6 % et 6 et 7 % respectivement. Les rabais de taux resteront un important moyen de soutenir la concurrence au cours de la période couverte par les prévisions.



## RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

### Thunder Bay et Nord-Ouest ontarien

<b>MARCHÉ DE LA REVENTE</b>	<b>2000</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2001</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2002(p)</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2003(p)</b>	<b>Var. en %</b>
Ventes S.I.A. - Thunder Bay *	1,279	(1.7)	1,354	5.9	1,395	3.0	1,437	3.0
Prix S.I.A. moyen - Thunder Bay	\$109,811	(2.2)	\$111,064	1.1	\$112,175	1.0	\$114,418	2.0
Nouvelles inscriptions - Thunder Bay	2,400	(7.0)	2,557	6.5	2,608	2.0	2,582	(1.0)
<b>MARCHÉ DU NEUF</b>	<b>2000</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2001</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2002(p)</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2003(p)</b>	<b>Var. en %</b>
Mises en chantier - Thunder Bay								
Total	154	(33.6)	211	37.0	280	32.7	250	(10.7)
Maisons individuelles	141	(26.6)	163	15.6	170	4.3	180	5.9
Logements collectifs (jum., rangée, app.)	13	(67.5)	48	269.2	110	129.2	70	(36.4)
<b>MARCHÉ LOCATIF</b>	<b>2000</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2001</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2002(p)</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2003(p)</b>	<b>Var. en %</b>
Taux d'inoccupation (oct. 01) - Thunder Bay	5.8%	n/a	5.8%	n/a	5.0%	n/a	4.5%	n/a
Loyer moyen, app. deux chambres	\$654	1.1	\$657	0.5	\$655	(0.3)	\$653	(0.3)
Taux d'inoccupation (oct. 01) - Kenora	11.5	n/a	10.8	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Loyer moyen, app. deux chambres	\$649	(0.2)	\$668	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>APERÇU DE L'ÉCONOMIE</b>	<b>2000</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2001</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2002(p)</b>	<b>Var. en %</b>	<b>2003(p)</b>	<b>Var. en %</b>
Taux hypothécaire, 1 an	7.85	n/a	6.12	n/a	4.39	n/a	4.57	n/a
Taux hypothécaire, 5 ans	8.35	n/a	7.32	n/a	6.15	n/a	6.33	n/a
Personnes occupées à Thunder Bay (moy. ann.)	61,000	1.0	62,300	2.1	63,000	1.1	64,000	1.6
RE 595 ** Personnes occupées	112,900	1.5	109,800	(2.7)	n/a	n/a	n/a	n/a

\* En fonction du territoire de la chambre immobilière de Thunder Bay.

\*\* La région économique 595 englobe les districts de Thunder Bay, de Rainy River et de Kenora, à l'exclusion de la RMR de Thunder Bay.

*Définitions Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.*

**MISES EN CHANTIER.** Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

**LOGEMENTS EN CONSTRUCTION.** Désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

**ACHÈVEMENTS.** Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux 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. Dans le cas des appartements et des maisons en rangée, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

**LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS.** désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

**OFFRE TOTALE.** Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

**LOGEMENTS ÉCOULÉS.** Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

**AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE.** Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la *Loi nationale sur l'habitation (LNH)*, mais dont la construction n'a pas commencé.

Le rapport Actualités habitation pour le marché de la région du Nord-Ontario est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 55.00 \$, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059)

©2001, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.