

A

ACTUALITÉS

Toronto

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Mises en chantier : Les mises en chantier d'appartements en copropriété connaissent un répit dans la RMR de Toronto en novembre

NOVEMBRE 2003

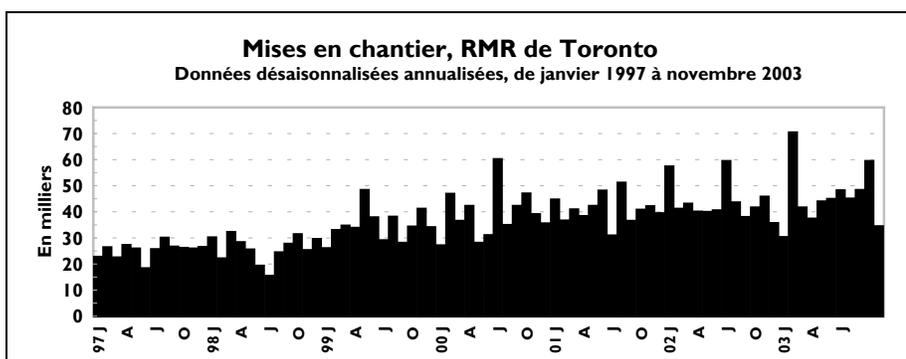
- La construction résidentielle a ralenti dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Toronto en novembre. Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier est descendu à 34 400, en baisse de 42,1 % par rapport au mois d'octobre, qui s'était révélé plus actif que prévu.
- Toujours en données désaisonnalisées annualisées (DDA), en novembre, les mises en chantier de logements collectifs se sont repliées de 63,3 % par rapport au mois précédent et sont tombées à 15 000, leur niveau le plus bas de l'année, à une exception près, alors que les mises en chantier de logements individuels – toujours fortes – ont augmenté de 4,9 %, pour se fixer à 19 400. En chiffres réels, les mises en chantier d'habitations dans la RMR de Toronto ont été au nombre de 3 158 en novembre 2003, ce qui représente un recul de 25,3 % par rapport à novembre 2002.
- Après avoir connu un essor fulgurant en octobre, en raison de la forte demande refoulée des derniers années provenant des accédants à la propriété, le marché des copropriétés neuves a connu un répit, en novembre. La baisse des coûts d'emprunt, la vitalité du marché de la revente et la faiblesse des stocks de logements achevés et invendus continuent de soutenir la construction de copropriétés.
- Pour la période de onze mois allant de janvier à novembre 2003, le nombre de mises en chantier d'habitations dans la RMR de Toronto dépasse de 3,8 % le niveau relevé à la même période en 2002. On construit moins de maisons individuelles qu'en 2002, alors que la construction de logements collectifs (en particulier d'appartements en copropriété et d'appartements

SOMMAIRE

- 1 Mises en chantier
- 2 Indicateurs économiques
- 2 Marché de la revente
- 4 Ventes de logements neufs
- 5 Tableaux des mises en chantier
- 8 Définitions

locatifs d'initiative privée) est plus intense – de 18,4 % – qu'à pareille date l'année dernière.

- À l'échelle nationale, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations a diminué de 10,2 %, passant de 237 300 (chiffre révisé), en octobre, à 213 000, en novembre; dans les centres urbains de l'Ontario, il a fléchi de 20,7 %, pour s'établir à 72 800. Seuls les marchés de l'habitation de la région de l'Atlantique et du Québec ont vu leur activité s'intensifier, en novembre.



SCHL Toronto, Analyse de marché

Ted Tsiakopoulos

Tél. : (416) 218-3407

ttsiako@cmhc-schl.gc.ca

Erica McLerie

Tél. : (416) 218-3318

emclerie@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Indicateurs économiques : L'économie américaine remonte la pente

- Le taux d'escompte de la Banque du Canada est demeuré inchangé en novembre, à 3,00 %.
- Le taux hypothécaire moyen des prêts d'une durée de trois ans a légèrement augmenté en novembre. Il est passé de 5,35 %, en octobre, à 5,51 %, en novembre, ce qui demeure exceptionnellement bas. Les données économiques positives provenant des États-Unis et l'amélioration des marchés boursiers ont contribué à la hausse des rendements.
- En novembre, les mensualités se rapportant à un prêt hypothécaire de 100 000 \$, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, se sont fixées à 611 \$, en baisse par rapport à celles de 630 \$ observées un an plus tôt.
- Pour un deuxième mois d'affilée, la situation de l'emploi s'est améliorée à Toronto, en novembre. Le nombre désaisonnalisé d'emplois a augmenté de 6 200, tandis que le nombre désaisonnalisé de travailleurs (population active) a reculé de 4 500. Par conséquent, le taux de chômage est descendu à 7,6 %.
- À Toronto, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) s'est accru de 4,9 % entre octobre 2002 et octobre 2003,

principalement en raison de la hausse du coût des matériaux de construction et des terrains.

- Selon le plus récent Indice des prix à la consommation (IPC), les prix à la consommation ont crû de 0,4 % à Toronto entre octobre et novembre, alors qu'ils se sont alourdis de 2,4 % entre novembre 2002 et novembre 2003. À l'échelle nationale, l'IPC a augmenté de 0,2 % en novembre, en raison de la hausse des prix des véhicules automobiles, des légumes frais, du bœuf et du gaz naturel. Les prix ont en effet augmenté de 1,6 % sur un an, comme en octobre; il s'agit de leur plus faible progression sur douze mois depuis juin 2002. Toutefois, l'IPCX, qui ne tient pas compte des huit composantes les plus instables, a augmenté de 1,8 % en novembre, ce qui correspond à une cinquième hausse mensuelle consécutive inférieure à la barre de 2 %.

Marché de la revente : *Un cinquième mois record d'affilée, grâce aux bas taux hypothécaires qui continuent d'alimenter l'activité sur le marché*

- L'année 2003 sera la meilleure jamais observée depuis la création de la chambre immobilière de Toronto. Pour un sixième mois d'affilée, les ventes de logements existants ont atteint un niveau record, en novembre. Leur nombre

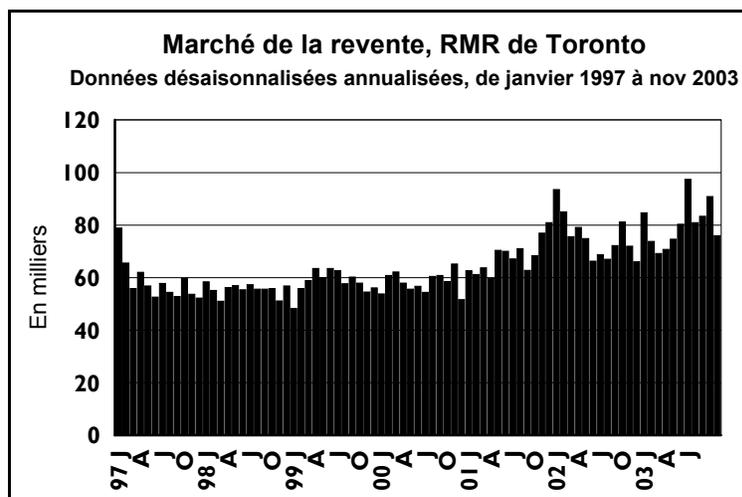
Suite à la page 3

Tableau I - Indicateurs économiques

| | Taux d'intérêt et taux de change | | | IPC d'ensemble | IPLN | Taux d'emploi | Taux de chômage |
|-------------|----------------------------------|---------------------|---------------------------------|------------------|------------------|---------------|-----------------|
| | Taux d'escompte | Taux hyp. trois ans | Taux de change (\$ US / \$ CAN) | Toronto 1992=100 | Toronto 1997=100 | (%) Toronto | (%) Toronto |
| 2001 | | | | | | | |
| Décembre | 2,50 | 5,64 | 62,70 | 118,1 | 111,4 | 64,8 | 6,9 |
| 2002 | | | | | | | |
| Janvier | 2,25 | 5,60 | 62,80 | 117,8 | 111,6 | 65,0 | 7,1 |
| Février | 2,25 | 5,61 | 62,18 | 118,8 | 112,7 | 65,1 | 7,1 |
| Mars | 2,25 | 5,97 | 62,75 | 120,1 | 112,7 | 65,2 | 7,0 |
| Avril | 2,50 | 6,35 | 63,96 | 120,0 | 113,3 | 65,1 | 7,0 |
| Mai | 2,50 | 6,40 | 65,16 | 120,0 | 113,9 | 64,9 | 7,2 |
| Juin | 2,75 | 6,40 | 65,76 | 120,5 | 113,9 | 64,6 | 7,4 |
| Juillet | 3,00 | 6,33 | 63,12 | 120,9 | 114,2 | 64,3 | 7,5 |
| Août | 3,00 | 6,02 | 64,12 | 121,6 | 114,7 | 64,2 | 7,9 |
| Septembre | 3,00 | 5,92 | 63,41 | 121,0 | 114,8 | 64,3 | 8,0 |
| Octobre | 3,00 | 5,90 | 64,20 | 121,7 | 115,5 | 64,6 | 8,0 |
| Novembre | 3,00 | 5,83 | 63,54 | 122,1 | 116,2 | 64,8 | 7,4 |
| Décembre | 3,00 | 5,81 | 64,60 | 122,2 | 116,4 | 65,0 | 7,1 |
| 2003 | | | | | | | |
| Janvier | 3,00 | 5,79 | 65,32 | 123,2 | 116,5 | 65,1 | 7,0 |
| Février | 3,00 | 5,81 | 66,88 | 124,1 | 117,1 | 65,2 | 7,1 |
| Mars | 3,25 | 5,84 | 67,98 | 124,3 | 117,2 | 65,2 | 7,2 |
| Avril | 3,50 | 5,97 | 68,59 | 123,5 | 117,6 | 65,2 | 7,3 |
| Mai | 3,50 | 5,71 | 72,12 | 123,4 | 118,9 | 65,0 | 7,6 |
| Juin | 3,50 | 5,20 | 74,48 | 123,7 | 119,1 | 64,7 | 8,0 |
| Juillet | 3,25 | 5,29 | 71,44 | 124,0 | 119,7 | 64,4 | 8,3 |
| Août | 3,25 | 5,31 | 71,58 | 124,6 | 120,5 | 64,2 | 8,4 |
| Septembre | 3,00 | 5,45 | 74,23 | 124,8 | 120,9 | 64,0 | 8,3 |
| Octobre | 3,00 | 5,35 | 76,50 | 124,5 | 121,2 | 64,1 | 8,0 |
| Novembre | 3,00 | 5,51 | 76,44 | 125,0 | | 64,1 | 7,6 |

désaisonnalisé annualisé est demeuré élevé, à 76 000, même s'il a reculé de 16,4 % par rapport à octobre. Il s'agit du meilleur résultat mensuel jamais enregistré sur le marché de la revente en novembre par la chambre immobilière de Toronto. La faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires et l'accroissement du nombre d'inscriptions continuent d'alimenter les ventes de logements existants, qui sont prisés tant par les accédants à la propriété que par les acheteurs d'une habitation d'un cran supérieur.

- Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions est descendu à 10 858 en novembre. Les facteurs économiques et démographiques continuent tous les deux de favoriser l'achat de logements d'un cran supérieur.



Suite à la page 4

Tableau 2 - Marché de la revente, Chambre immobilière de Toronto

| | Nombre de ventes | Ventes DDA | Nombre d'inscriptions | Inscriptions DDA | Rapport ventes-inscriptions (%) | Rapport ventes-inscriptions DDA | Prix moyen (\$) | Prix médian (\$) |
|--------------|------------------|------------|-----------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------|------------------|
| 2001 | | | | | | | | |
| Décembre | 4 762 | 87 000 | 4 214 | 9 047 | 113,0 | 80,2 | 255,584 \$ | 223 945 \$ |
| 2002 | | | | | | | | |
| Janvier | 4 869 | 93 600 | 8 369 | 9 169 | 58,2 | 85,1 | 262 919 \$ | 227 500 \$ |
| Février | 6 866 | 85 100 | 9 552 | 8 962 | 71,9 | 79,1 | 270 883 \$ | 234 000 \$ |
| Mars | 7 602 | 75 600 | 11 330 | 8 934 | 67,1 | 70,5 | 274 874 \$ | 237 000 \$ |
| Avril | 8 181 | 79 100 | 11 921 | 9 441 | 68,6 | 69,8 | 277 664 \$ | 238 000 \$ |
| Mai | 8 042 | 74 900 | 11 894 | 9 270 | 67,6 | 67,3 | 278 323 \$ | 240 000 \$ |
| Juin | 6 627 | 66 300 | 8 909 | 7 991 | 74,4 | 69,2 | 278 638 \$ | 239 000 \$ |
| Juillet | 5 727 | 68 700 | 8 666 | 9 356 | 66,1 | 61,2 | 274 348 \$ | 237 000 \$ |
| Août | 5 418 | 67 000 | 8 255 | 8 913 | 65,6 | 62,7 | 266 154 \$ | 237 000 \$ |
| Septembre | 5 846 | 72 200 | 9 614 | 9 334 | 60,8 | 64,5 | 282 765 \$ | 245 000 \$ |
| Octobre | 6 455 | 81 200 | 9 790 | 10 262 | 65,9 | 66,0 | 279 771 \$ | 245 000 \$ |
| Novembre | 5 537 | 72 000 | 7 328 | 9 253 | 75,6 | 64,8 | 285 323 \$ | 242 000 \$ |
| Décembre | 3 589 | 66 100 | 4 169 | 8 989 | 86,1 | 61,2 | 275 002 \$ | 239 900 \$ |
| TOTAL | 74 759 | | 109 797 | | 68,1 | | 275 371 \$ | |
| 2003 | | | | | | | | |
| Janvier | 4 403 | 84 700 | 10 033 | 11 025 | 43,9 | 64,0 | 281 292 \$ | 243 800 \$ |
| Février | 5 965 | 73 800 | 10 631 | 9 973 | 56,1 | 61,7 | 289 954 \$ | 248 500 \$ |
| Mars | 6 986 | 69 200 | 12 842 | 10 096 | 54,4 | 57,1 | 290 185 \$ | 252 500 \$ |
| Avril | 7 307 | 70 800 | 12 847 | 10 220 | 56,9 | 57,8 | 292 783 \$ | 253 000 \$ |
| Mai | 8 025 | 74 600 | 14 032 | 10 886 | 57,2 | 57,1 | 298 451 \$ | 256 100 \$ |
| Juin | 8 033 | 80 300 | 12 353 | 11 069 | 65,0 | 60,5 | 295 053 \$ | 255 000 \$ |
| Juillet | 8 084 | 97 400 | 12 059 | 13 065 | 67,0 | 62,1 | 289 880 \$ | 254 900 \$ |
| Août | 6 549 | 80 900 | 10 140 | 10 927 | 64,6 | 61,7 | 285 366 \$ | 253 500 \$ |
| Septembre | 6 751 | 83 400 | 12 768 | 12 408 | 52,9 | 56,0 | 297 398 \$ | 257 000 \$ |
| Octobre | 7 227 | 90 900 | 11 423 | 11 999 | 63,3 | 63,2 | 304 844 \$ | 263 000 \$ |
| Novembre | 5 847 | 76 000 | 8 632 | 10 858 | 67,7 | 58,3 | 301 612 \$ | 260 000 \$ |

Source : Chambre immobilière de Toronto

Tableau 2A - Prix de revente moyen des maisons individuelles, RMR de Toronto

| RÉGION | Novembre 2002 | Novembre 2003 | Variation en % | CUMUL 2002 | CUMUL 2003 | Variation en % |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Ajax, Pickering, Uxbridge | 263 574 \$ | 290 980 \$ | 10,4 | 265 861 \$ | 282 161 \$ | 6,1 |
| Brampton, Caledon | 282 666 \$ | 305 609 \$ | 8,1 | 273 865 \$ | 297 318 \$ | 8,6 |
| Toronto | 426 945 \$ | 450 606 \$ | 5,5 | 405 149 \$ | 427 101 \$ | 5,4 |
| Mississauga | 345 225 \$ | 367 753 \$ | 6,5 | 342 014 \$ | 368 984 \$ | 7,9 |
| Oakville, Milton, Halton Hills | 333 246 \$ | 362 244 \$ | 8,7 | 320 147 \$ | 348 620 \$ | 8,9 |
| Région de York | 376 288 \$ | 388 806 \$ | 3,3 | 367 834 \$ | 393 240 \$ | 6,9 |
| RMR de Toronto | 371 427 \$ | 390 227 \$ | 5,1 | 355 352 \$ | 378 483 \$ | 6,5 |

Source : Chambre immobilière de Toronto

- Le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé a baissé en novembre pour se fixer à 58,3 %. C'est dans la banlieue de Toronto que le marché demeure le plus tendu.
- En novembre toujours, le prix de revente moyen est descendu à 301 612 \$. Les prix ont crû de 5,7 % entre novembre 2002 et novembre 2003.
- Dans la RMR de Toronto, le prix moyen des maisons individuelles s'est établi à 390 227 \$ en novembre 2003, en hausse de 5,1 % par rapport à novembre 2002. Le prix des appartements en copropriété a progressé de 2,7 % au cours de la même période, pour se chiffrer à 215 028 \$.

Ventes de logements neufs : *Un accroissement des mises en chantier d'ensembles d'habitation fait monter les ventes de copropriétés*

- Les ventes de logements neufs ont atteint en novembre leur plus haut niveau depuis le début de 2003 et leur volume le plus élevé jamais enregistré en novembre dans la RMR. Le nombre désaisonnalisé annualisé de transactions a progressé de 14,4 % entre octobre et novembre, passant de 48 000 (chiffre révisé) à 54 900. Ce sont les ventes d'appartements en copropriété dans des tours d'habitations qui ont soutenu le marché du neuf en novembre, car 37 % des logements neufs vendus étaient de ce type.
- Pour ce qui est des chiffres réels, le nombre réel de ventes de logements neufs s'est établi à 4 591 en novembre dans l'agglomération de Toronto, en hausse de 16,7 % par rapport

Suite à la page 5

Tableau 3 - Vente de logements neufs, aggl. de Toronto, 2002-2003

| | IMMEUBLE BAS | | IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR | | TOTAL | | VARIATION EN % | DDA | |
|--------------|---------------|---------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|--------|--------|
| | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 | 2002 | 2003 | 2002-2003 | 2002 | 2003 |
| Janvier | 3 827 | 2 277 | 948 | 636 | 4 775 | 2 913 | -39,0 | 67 600 | 41 100 |
| Février | 4 626 | 2 513 | 1 780 | 954 | 6 406 | 3 467 | -45,9 | 71 500 | 38 600 |
| Mars | 4 648 | 2 761 | 1 963 | 833 | 6 611 | 3 594 | -45,6 | 63 000 | 34 200 |
| Avril | 3 795 | 2 570 | 1 496 | 790 | 5 291 | 3 360 | -36,5 | 51 100 | 32 600 |
| Mai | 3 469 | 3 266 | 1 604 | 1 155 | 5 073 | 4 421 | -12,9 | 55 500 | 48 600 |
| Juin | 2 892 | 2 830 | 1 354 | 1 373 | 4 246 | 4 203 | -1,0 | 50 300 | 49 800 |
| Juillet | 2 534 | 2 598 | 1 061 | 1 082 | 3 595 | 3 680 | 2,4 | 50 000 | 51 200 |
| Août | 2 361 | 2 382 | 1 057 | 781 | 3 418 | 3 163 | -7,5 | 47 800 | 44 400 |
| Septembre | 2 752 | 2 756 | 1 185 | 884 | 3 937 | 3 640 | -7,5 | 49 500 | 45 700 |
| Octobre | 2 896 | 2 794 | 1 502 | 1 634 | 4 398 | 4 428 | 0,7 | 47 800 | 48 000 |
| Novembre | 2 734 | 2 905 | 1 200 | 1 686 | 3 934 | 4 591 | 16,7 | 47 100 | 54 900 |
| Décembre | 2 001 | | 645 | | 2 646 | | | 46 300 | |
| TOTAL | 38 535 | 29 652 | 15 795 | 11 808 | 54 330 | 41 460 | | | |

SOURCES : Greater Toronto Home Builders' Association, New Homes Sales Report, préparé par Realnet Canada; SCHL

**Tous les chiffres sont corrigés mensuellement

Tableau 4 - Prix moyen des maisons individuelles écoulées, RMR de Toronto

| RÉGION | Novembre 2002 | Novembre 2003 | Variation en % | CUMUL 2002 | CUMUL 2003 | Variation en % |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Ajax, Pickering, Uxbridge | 318 743 \$ | 312 419 \$ | -2,0 | 300 685 \$ | 311 740 \$ | 3,7 |
| Brampton, Caledon | 256 091 \$ | 312 460 \$ | 22,0 | 244 343 \$ | 281 209 \$ | 15,1 |
| Toronto | 611 795 \$ | 631 006 \$ | 3,1 | 552 006 \$ | 521 878 \$ | -5,5 |
| Mississauga | 335 917 \$ | 387 255 \$ | 15,3 | 324 656 \$ | 338 638 \$ | 4,3 |
| Oakville, Milton, Halton Hills | 315 525 \$ | 345 856 \$ | 9,6 | 320 387 \$ | 330 006 \$ | 3,0 |
| Région de York | 328 212 \$ | 362 179 \$ | 10,3 | 325 946 \$ | 350 597 \$ | 7,6 |
| RMR de Toronto | 324 547 \$ | 363 278 \$ | 11,9 | 313 082 \$ | 345 944 \$ | 10,5 |

Source : SCHL

Tableau 4A - Logements individuels écoulés, selon la fourchette de prix

| NOVEMBRE | FOURCHETTES DE PRIX | | | | | | | TOTAL |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|--------------|
| | <150 000 \$ | 150 000 \$ - 199 999 \$ | 200 000 \$ - 249 999 \$ | 250 000 \$ - 299 999 \$ | 300 000 \$ - 349 999 \$ | 350 000 \$ - 399 999 \$ | 400 000 \$ et + | |
| Ajax, Pickering, Uxbridge | 1 | 2 | 12 | 11 | 20 | 5 | 11 | 62 |
| Brampton, Caledon | 1 | 3 | 30 | 208 | 154 | 33 | 31 | 460 |
| Toronto | 0 | 0 | 15 | 40 | 12 | 2 | 50 | 119 |
| Mississauga | 1 | 0 | 4 | 48 | 51 | 14 | 45 | 163 |
| Oakville, Milton, Halton Hills | 16 | 2 | 17 | 51 | 52 | 19 | 40 | 197 |
| Région de York | 0 | 4 | 25 | 122 | 222 | 153 | 156 | 682 |
| RMR de Toronto | 19 | 28 | 114 | 483 | 511 | 227 | 335 | 1 717 |

Source : SCHL

**Tableau 5 - Sommaire de la construction résidentielle
RMR de Toronto - Novembre 2003**

| | PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT | | | | | LOCATIF | | | | TOTAL GLOBAL |
|------------------------------------|-----------------------|-------|--------|-------------|--------|---------|--------|--------------|--------|-----------------|
| | PROPRIÉTÉ ABSOLUE | | | COPROPRIÉTÉ | | PRIVÉ | | LOC. VIAGÈRE | | |
| | INDIV. | JUM. | RANGÉE | RANGÉE | APP. | RANGÉE | APP. | RANGÉE | APP. | |
| AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE | | | | | | | | | | |
| Novembre 2003 | 2 906 | 679 | 666 | 164 | 1 250 | 0 | 36 | 0 | 0 | 5 701 |
| Novembre 2002 | 2 709 | 421 | 536 | 155 | 1 475 | 145 | 220 | 0 | 0 | 5 661 |
| MISES EN CHANTIER | | | | | | | | | | |
| Novembre 2003 | 1 758 | 558 | 477 | 10 | 156 | 96 | 103 | 0 | 0 | 3 158 |
| Novembre 2002 | 1 677 | 190 | 260 | 135 | 1 658 | 0 | 306 | 0 | 0 | 4 226 |
| Variation en % | 4,8 | 193,7 | 83,5 | -92,6 | -90,6 | nd | -66,3 | nd | nd | -25,3 |
| Cumul 2003 | 18 148 | 4 494 | 4 249 | 1 077 | 12 447 | 156 | 2 023 | 0 | 0 | 42 594 |
| Cumul 2002 | 20 387 | 4 906 | 4 017 | 1 523 | 9 057 | 160 | 895 | 0 | 84 | 41 029 |
| Variation en % | -11,0 | -8,4 | 5,8 | -29,3 | 37,4 | -2,5 | 126,0 | nd | -100,0 | 3,8 |
| EN CONSTRUCTION | | | | | | | | | | |
| Novembre 2003 | 11 516 | 2 895 | 3 087 | 703 | 19 713 | 224 | 2 005 | 0 | 60 | 40 203 |
| Novembre 2002 | 9 967 | 2 242 | 2 394 | 1 065 | 18 750 | 25 | 996 | 0 | 84 | 35 523 |
| LOG. ACHEVÉS | | | | | | | | | | |
| Novembre 2003 | 1 730 | 382 | 262 | 118 | 354 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 846 |
| Novembre 2002 | 1 799 | 472 | 349 | 240 | 1 494 | 0 | 7 | 0 | 0 | 4 361 |
| Variation en % | -3,8 | -19,1 | -24,9 | -50,8 | -76,3 | nd | -100,0 | nd | nd | -34,7 |
| Cumul 2003 | 16 359 | 3 734 | 3 491 | 1 218 | 9 611 | 163 | 805 | 0 | 84 | 35 465 |
| Cumul 2002 | 18 276 | 5 072 | 3 589 | 1 467 | 10 574 | 278 | 623 | 0 | 77 | 39 956 |
| Variation en % | -10,5 | -26,4 | -2,7 | -17,0 | -9,1 | -41,4 | 29,2 | nd | 9,1 | -11,2 |
| ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS | | | | | | | | | | |
| Novembre 2003 | 441 | 173 | 85 | 51 | 511 | 0 | 644 | 0 | 0 | 1 904 |
| Novembre 2002 | 504 | 348 | 133 | 122 | 280 | 0 | 384 | 0 | 5 | 1 776 |
| OFFRE TOTALE | | | | | | | | | | |
| Novembre 2003 | 14 863 | 3 747 | 3 838 | 918 | 21 474 | 224 | 2 685 | 0 | 60 | 47 809 |
| Novembre 2002 | 13 180 | 3 011 | 3 063 | 1 342 | 20 505 | 170 | 1 600 | 0 | 89 | 42 960 |
| LOG. ÉCOULÉS | | | | | | | | | | |
| Novembre 2003 | 1 717 | 379 | 283 | 100 | 361 | 0 | 8 | 0 | 0 | 2 848 |
| Moyenne sur trois mois | 1 643 | 401 | 393 | 155 | 986 | 18 | 18 | 0 | 0 | 3 614 |
| Moyenne sur douze mois | 1 537 | 369 | 325 | 140 | 1 053 | 16 | 59 | 0 | 0 | 3 499 |

Source : SCHL

au même mois en 2002. Les ventes de logements neufs ont augmenté sur un an dans tous les secteurs de l'agglomération, sauf dans les régions de Durham et de York.

- De janvier à novembre 2003, les ventes cumulatives d'habitations neuves accusent un retard de 19,8 % par rapport au rythme record observé à la même période en 2002. Grâce aux stocks toujours faibles d'habitations neuves, aux taux hypothécaires exceptionnellement bas et à la vitalité du marché de la revente, la demande d'habitations neuves demeurera vigoureuse.
- Le nombre réel de ventes de logements dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur s'est accru de 6,3 % en regard de novembre 2002 pour s'établir à 2 905; il a bondi de 40,5 % dans la catégorie des bâtiments de grande hauteur, où il a atteint 1 686.
- En novembre, c'est la ville de Toronto qui a enregistré le plus grand nombre de ventes de logements neufs (1 349); viennent ensuite Brampton (668), Mississauga (603), Richmond Hill (394) et Markham (235). C'est par ailleurs à Toronto qu'on a vendu le plus d'appartements situés dans

des bâtiments de grande hauteur dans la RMR, soit 61,8 % du total; Mississauga arrive deuxième, avec 331 ventes de ce type de logement. Ce sont les villes de Brampton, de Mississauga, de Richmond Hill et de Markham qui étaient en tête dans la catégorie des bâtiments de faible hauteur.

ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2003
L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ LOCATIF DONT VOUS AVEZ
BESOIN RAPIDEMENT!

Pour réussir sur le marché d'aujourd'hui, vous avez besoin des MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES. La SCHL est la source d'analyses effectuées par des experts et de données complètes sur le marché locatif dans votre collectivité. Les rapports *Télécopie RAPIDE* sur le marché locatif sont disponibles maintenant. En Ontario, ce rapport, qui fournit un résumé des résultats de l'enquête, est publié pour 27 collectivités. Seulement 30 \$ (TPS en sus). Le *Rapport sur les logements locatifs*, plus détaillé, sera disponible vers la fin de décembre 2003 pour dix RMR ontariennes au prix de 40 \$ (TPS en sus). Pour obtenir de plus amples renseignements ou commander vos exemplaires de la *Télécopie RAPIDE* ou du *Rapport sur les logements locatifs*, veuillez appeler au 1-800-493-0059.

Tableau 6A - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, mois courant

| | LOG. INDIVIDUELS | | | LOG. COLLECTIFS | | | TOTAL | | |
|-----------------------------------|------------------|--------------|-------------------|-----------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|-------------------|
| | Novembre | | Variation en % | Novembre | | Variation en % | Novembre | | Variation en % |
| | 2002 | 2003 | | 2002 | 2003 | | 2002 | 2003 | |
| Agglomération de Toronto | 1 932 | 1 889 | -2,2 | 2 632 | 1 639 | -37,7 | 4 564 | 3 528 | -22,7 |
| RMR de Toronto | 1 677 | 1 758 | 4,8 | 2 549 | 1 400 | -45,1 | 4 226 | 3 158 | -25,3 |
| Ville de Toronto | 138 | 151 | 9,4 | 1 551 | 451 | -70,9 | 1 689 | 602 | -64,4 |
| Toronto | 17 | 9 | -47,1 | 523 | 138 | -73,6 | 540 | 147 | -72,8 |
| East York | 0 | 5 | nd | 2 | 0 | -100,0 | 2 | 5 | 150,0 |
| Etobicoke | 5 | 10 | 100,0 | 65 | 100 | 53,8 | 70 | 110 | 57,1 |
| North York | 55 | 38 | -30,9 | 929 | 10 | -98,9 | 984 | 48 | -95,1 |
| Scarborough | 61 | 82 | 34,4 | 18 | 53 | 194,4 | 79 | 135 | 70,9 |
| York | 0 | 7 | nd | 14 | 150 | 971,4 | 14 | 157 | 1 021,4 |
| Région de York | 579 | 603 | 4,1 | 170 | 427 | 151,2 | 749 | 1 030 | 37,5 |
| Aurora | 14 | 129 | 821,4 | 7 | 30 | 328,6 | 21 | 159 | 657,1 |
| East Gwillimbury | 1 | 27 | 2 600,0 | 0 | 4 | nd | 1 | 31 | 3 000,0 |
| Georgina Township | 16 | 20 | 25,0 | 0 | 0 | nd | 16 | 20 | 25,0 |
| King Township | 0 | 14 | nd | 0 | 0 | nd | 0 | 14 | nd |
| Markham | 86 | 132 | 53,5 | 107 | 284 | 165,4 | 193 | 416 | 115,5 |
| Newmarket | 37 | 18 | -51,4 | 13 | 0 | -100,0 | 50 | 18 | -64,0 |
| Richmond Hill | 169 | 124 | -26,6 | 41 | 103 | 151,2 | 210 | 227 | 8,1 |
| Vaughan | 254 | 136 | -46,5 | 2 | 6 | 200,0 | 256 | 142 | -44,5 |
| Whitchurch-Stouffville | 2 | 3 | 50,0 | 0 | 0 | nd | 2 | 3 | 50,0 |
| Région de Peel | 596 | 537 | -9,9 | 650 | 368 | -43,4 | 1 246 | 905 | -27,4 |
| Brampton | 416 | 401 | -3,6 | 84 | 195 | 132,1 | 500 | 596 | 19,2 |
| Caledon | 19 | 29 | 52,6 | 0 | 16 | nd | 19 | 45 | 136,8 |
| Mississauga | 161 | 107 | -33,5 | 566 | 157 | -72,3 | 727 | 264 | -63,7 |
| Région de Halton | 302 | 271 | -10,3 | 239 | 209 | -12,6 | 541 | 480 | -11,3 |
| Burlington | 52 | 19 | -63,5 | 61 | 146 | 139,3 | 113 | 165 | 46,0 |
| Halton Hills | 0 | 9 | nd | 0 | 0 | nd | 0 | 9 | nd |
| Milton | 105 | 67 | -36,2 | 51 | 51 | 0,0 | 156 | 118 | -24,4 |
| Oakville | 145 | 176 | 21,4 | 127 | 12 | -90,6 | 272 | 188 | -30,9 |
| Région de Durham | 317 | 327 | 3,2 | 22 | 184 | 736,4 | 339 | 511 | 50,7 |
| Ajax | 65 | 68 | 4,6 | 0 | 64 | nd | 65 | 132 | 103,1 |
| Brock | 0 | 0 | nd | 0 | 0 | nd | 0 | 0 | nd |
| Clarington | 45 | 50 | 11,1 | 0 | 108 | nd | 45 | 158 | 251,1 |
| Oshawa | 56 | 51 | -8,9 | 0 | 0 | nd | 56 | 51 | -8,9 |
| Pickering | 8 | 14 | 75,0 | 0 | 0 | nd | 8 | 14 | 75,0 |
| Scugog | 0 | 0 | nd | 0 | 0 | nd | 0 | 0 | nd |
| Uxbridge | 9 | 5 | -44,4 | 0 | 0 | nd | 9 | 5 | -44,4 |
| Whitby | 134 | 139 | 3,7 | 22 | 12 | -45,5 | 156 | 151 | -3,2 |
| Reste de la RMR de Toronto | 32 | 128 | 300,0 | 0 | 27 | nd | 32 | 155 | 384,4 |
| Bradford West Gwillimbury | 0 | 98 | nd | 0 | 6 | nd | 0 | 104 | nd |
| Canton de Mono | 4 | 5 | 25,0 | 0 | 0 | nd | 4 | 5 | 25,0 |
| New Tecumseth | 17 | 16 | -5,9 | 0 | 15 | nd | 17 | 31 | 82,4 |
| Orangeville | 11 | 9 | -18,2 | 0 | 6 | nd | 11 | 15 | 36,4 |

Source : SCHL

Tableau 6B - Mises en chantier dans la RMR de Toronto, cumul annuel

| | LOG. INDIVIDUELS | | | LOG. COLLECTIFS | | | TOTAL | | |
|-----------------------------------|------------------|---------------|-------------------|------------------|---------------|-------------------|------------------|---------------|-------------------|
| | Janvier-Novembre | | Variation en % | Janvier-Novembre | | Variation en % | Janvier-Novembre | | Variation en % |
| | 2002 | 2003 | | 2002 | 2003 | | 2002 | 2003 | |
| Agglomération de Toronto | 23 350 | 21 061 | -9,8 | 21 848 | 25 947 | 18,8 | 45 198 | 47 008 | 4,0 |
| RMR de Toronto | 20 387 | 18 148 | -11,0 | 20 642 | 24 446 | 18,4 | 41 029 | 42 594 | 3,8 |
| Ville de Toronto | 1 479 | 1 671 | 13,0 | 9 887 | 12 430 | 25,7 | 11 366 | 14 101 | 24,1 |
| Toronto | 216 | 123 | -43,1 | 4 073 | 5 865 | 44,0 | 4 289 | 5 988 | 39,6 |
| East York | 60 | 59 | -1,7 | 256 | 95 | -62,9 | 316 | 154 | -51,3 |
| Etobicoke | 78 | 90 | 15,4 | 1 222 | 942 | -22,9 | 1 300 | 1 032 | -20,6 |
| North York | 528 | 436 | -17,4 | 3 031 | 4 161 | 37,3 | 3 559 | 4 597 | 29,2 |
| Scarborough | 572 | 941 | 64,5 | 1 165 | 1 183 | 1,5 | 1 737 | 2 124 | 22,3 |
| York | 25 | 22 | -12,0 | 140 | 184 | 31,4 | 165 | 206 | 24,8 |
| Région de York | 7 174 | 6 162 | -14,1 | 3 867 | 3 847 | -0,5 | 11 041 | 10 009 | -9,3 |
| Aurora | 209 | 633 | 202,9 | 61 | 328 | 437,7 | 270 | 961 | 255,9 |
| East Gwillimbury | 70 | 53 | -24,3 | 0 | 4 | nd | 70 | 57 | -18,6 |
| Georgina Township | 230 | 157 | -31,7 | 86 | 63 | -26,7 | 316 | 220 | -30,4 |
| King Township | 61 | 165 | 170,5 | 0 | 30 | nd | 61 | 195 | 219,7 |
| Markham | 2 211 | 1 880 | -15,0 | 1 175 | 1 773 | 50,9 | 3 386 | 3 653 | 7,9 |
| Newmarket | 226 | 295 | 30,5 | 313 | 306 | -2,2 | 539 | 601 | 11,5 |
| Richmond Hill | 1 041 | 1 288 | 23,7 | 1 106 | 664 | -40,0 | 2 147 | 1 952 | -9,1 |
| Vaughan | 2 987 | 1 579 | -47,1 | 1 126 | 679 | -39,7 | 4 113 | 2 258 | -45,1 |
| Whitchurch-Stouffville | 139 | 112 | -19,4 | 0 | 0 | nd | 139 | 112 | -19,4 |
| Région de Peel | 7 605 | 5 958 | -21,7 | 4 873 | 6 218 | 27,6 | 12 478 | 12 176 | -2,4 |
| Brampton | 4 649 | 4 228 | -9,1 | 1 204 | 1 877 | 55,9 | 5 853 | 6 105 | 4,3 |
| Caledon | 443 | 418 | -5,6 | 30 | 131 | 336,7 | 473 | 549 | 16,1 |
| Mississauga | 2 513 | 1 312 | -47,8 | 3 639 | 4 210 | 15,7 | 6 152 | 5 522 | -10,2 |
| Région de Halton | 3 149 | 3 210 | 1,9 | 2 354 | 2 308 | -2,0 | 5 503 | 5 518 | 0,3 |
| Burlington | 568 | 450 | -20,8 | 797 | 781 | -2,0 | 1 365 | 1 231 | -9,8 |
| Halton Hills | 268 | 355 | 32,5 | 64 | 9 | -85,9 | 332 | 364 | 9,6 |
| Milton | 984 | 1 062 | 7,9 | 600 | 827 | 37,8 | 1 584 | 1 889 | 19,3 |
| Oakville | 1 329 | 1 343 | 1,1 | 893 | 691 | -22,6 | 2 222 | 2 034 | -8,5 |
| Région de Durham | 3 943 | 4 060 | 3,0 | 867 | 1 144 | 31,9 | 4 810 | 5 204 | 8,2 |
| Ajax | 689 | 780 | 13,2 | 245 | 111 | -54,7 | 934 | 891 | -4,6 |
| Brock | 21 | 16 | -23,8 | 0 | 0 | nd | 21 | 16 | -23,8 |
| Clarington | 611 | 597 | -2,3 | 133 | 126 | -5,3 | 744 | 723 | -2,8 |
| Oshawa | 734 | 592 | -19,3 | 56 | 50 | -10,7 | 790 | 642 | -18,7 |
| Pickering | 188 | 109 | -42,0 | 134 | 152 | 13,4 | 322 | 261 | -18,9 |
| Scugog | 173 | 84 | -51,4 | 0 | 0 | nd | 173 | 84 | -51,4 |
| Uxbridge | 122 | 177 | 45,1 | 0 | 52 | nd | 122 | 229 | 87,7 |
| Whitby | 1 405 | 1 705 | 21,4 | 299 | 653 | 118,4 | 1 704 | 2 358 | 38,4 |
| Reste de la RMR de Toronto | 549 | 531 | -3,3 | 79 | 109 | 38,0 | 628 | 640 | 1,9 |
| Bradford West Gwillimbury | 251 | 209 | -16,7 | 8 | 51 | 537,5 | 259 | 260 | 0,4 |
| Canton de Mono | 26 | 18 | -30,8 | 0 | 0 | nd | 26 | 18 | -30,8 |
| New Tecumseth | 114 | 147 | 28,9 | 20 | 27 | 35,0 | 134 | 174 | 29,9 |
| Orangeville | 158 | 157 | -0,6 | 51 | 31 | -39,2 | 209 | 188 | -10,0 |

Source : SCHL

Tableau 7 - Mises en chantier au Canada, 2001-2003

| | RÉGIONS URBAINES | | | | | | AUTRES RÉGIONS | | TOTAL GLOBAL | Variation en % |
|-----------|------------------|------|------------|-------|---------|----------------|----------------|---------|--------------|----------------|
| | Variation | | Variation | | Total | Variation en % | (Trimestre) | | | |
| | Log. indiv. | en % | Log. coll. | en % | | | | | | |
| 2001 | | | | | | | | | | |
| Décembre | 90 000 | 3,7 | 70 300 | 13,0 | 160 300 | 7,6 | 20 700 | 181 000 | 6,7 | |
| 2002 | | | | | | | | | | |
| Janvier | 91 800 | 2,0 | 96 200 | 36,8 | 188 000 | 17,3 | 31 100 | 219 100 | 21,0 | |
| Février | 100 200 | 9,2 | 61 000 | -36,6 | 161 200 | -14,3 | 31 100 | 192 300 | -12,2 | |
| Mars | 104 000 | 3,8 | 78 100 | 28,0 | 182 100 | 13,0 | 31 100 | 213 200 | 10,9 | |
| Avril | 98 400 | -5,4 | 62 100 | -20,5 | 160 500 | -11,9 | 24 600 | 185 100 | -13,2 | |
| Mai | 108 400 | 10,2 | 72 800 | 17,2 | 181 200 | 12,9 | 24 600 | 205 800 | 11,2 | |
| Juin | 102 600 | -5,4 | 75 600 | 3,8 | 178 200 | -1,7 | 24 600 | 202 800 | -1,5 | |
| Juillet | 99 990 | -2,6 | 76 000 | 0,5 | 175 900 | -1,3 | 24 700 | 200 600 | -1,1 | |
| Août | 105 400 | 5,5 | 85 400 | 12,4 | 190 800 | 8,5 | 24 700 | 215 500 | 7,4 | |
| Septembre | 105 100 | -0,3 | 70 000 | -18,0 | 175 100 | -8,2 | 24 700 | 199 800 | -7,3 | |
| Octobre | 110 100 | 4,8 | 83 900 | 19,9 | 194 000 | 10,8 | 25 700 | 219 700 | 10,0 | |
| Novembre | 104 800 | -4,8 | 83 700 | -0,2 | 188 500 | -2,8 | 25 700 | 214 200 | -2,5 | |
| Décembre | 105 800 | 1,0 | 69 200 | -17,3 | 175 000 | -7,2 | 25 700 | 200 700 | -6,3 | |
| 2003 | | | | | | | | | | |
| Janvier | 96 300 | -9,0 | 63 700 | -7,9 | 160 000 | -8,6 | 31 500 | 191 500 | -4,6 | |
| Février | 102 000 | 5,9 | 121 400 | 90,6 | 223 400 | 39,6 | 31 500 | 254 900 | 33,1 | |
| Mars | 93 200 | -8,6 | 95 700 | -21,2 | 188 900 | -15,4 | 31 500 | 220 400 | -13,5 | |
| Avril | 98 100 | 5,3 | 81 700 | -14,6 | 179 800 | -4,8 | 24 500 | 204 300 | -7,3 | |
| Mai | 95 000 | -3,2 | 75 100 | -8,1 | 170 100 | -5,4 | 24 500 | 194 600 | -4,7 | |
| Juin | 98 500 | 3,7 | 82 900 | 10,4 | 181 400 | 6,6 | 24 500 | 205 900 | 5,8 | |
| Juillet | 104 100 | 5,7 | 93 400 | 12,7 | 197 500 | 8,9 | 27 200 | 224 700 | 9,1 | |
| Août | 100 500 | -3,5 | 107 100 | 14,7 | 207 600 | 5,1 | 27 200 | 234 800 | 4,5 | |
| Septembre | 100 600 | 0,1 | 104 400 | -2,5 | 205 000 | -1,3 | 27 200 | 232 200 | -1,1 | |
| Octobre | 100 900 | 0,3 | 110 500 | 5,8 | 211 400 | 3,1 | 25 900 | 237 300 | 2,2 | |
| Novembre | 104 400 | 3,5 | 82 700 | -25,2 | 187 100 | -11,5 | 25 900 | 213 000 | -10,2 | |

DÉFINITIONS

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.

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 ensembles de maisons en rangée et d'appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

LOG. 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 (les moyennes sur trois mois et sur douze mois font abstraction des chiffres du mois courant).

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché de Toronto est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 \$, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre-posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions

contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés.

