

## Bond des mises en chantier au premier trimestre

### Essor de la construction de collectifs

Le secteur de la construction résidentielle en Saskatchewan a réalisé sa meilleure performance en deux ans pour un premier trimestre grâce à la robustesse du marché des collectifs dans les deux principaux centres urbains de la province. Le nombre total de mises en chantier a grimpé de plus de 21 % en glissement annuel pour atteindre 385. Bien que ce nombre soit inférieur à la moyenne trimestrielle des cinq dernières années, laquelle s'élève à 411, on peut dire que le marché a été assez actif.

La forte progression de l'activité tient aux 138 mises en chantier de logements collectifs qui ont été relevées en milieu urbain – un sommet inégalé en plus de 10 ans pour un premier trimestre.

### Marasme en milieu rural

La langueur observée depuis quelques années en milieu rural perdure. En effet, seulement 54 habitations – en l'occurrence des maisons individuelles – ont été mises en chantier en Saskatchewan à l'extérieur des villes de 10 000 habitants ou plus, soit 30 % de moins qu'au cours des trois premiers mois de 2001. Il s'agit de la pire performance à être enregistrée depuis 1995 pour un premier trimestre.

### Les maisons en rangée dominent le marché des collectifs

Traditionnellement, les logements collectifs mis en chantier étaient surtout des appartements. Au trimestre dernier, la tendance s'est renversée à la faveur des maisons en rangée, qui ont obtenu 56 % de la part du marché des collectifs (78 mises en chantier), comparativement à 25 % dans le cas des appartements. Les autres logements commencés seront des jumelés.

### Saskatoon : moteur de la reprise

Au premier trimestre, l'essentiel de l'activité s'est déroulée à Saskatoon, où 224 logements ont été mis en chantier – une amélioration de plus de 51 % par rapport à l'an dernier à la même période. De ce nombre, près de la moitié seront des logements collectifs. En fait, on n'a relevé que 2 mises en chantier de maisons individuelles de plus qu'au premier trimestre de 2001.

Par ailleurs, le rythme d'écoulement des maisons individuelles à Saskatoon n'a presque pas changé

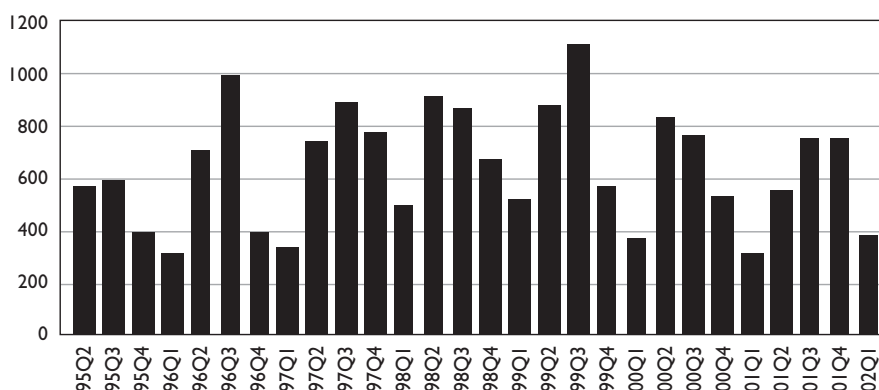
PREMIER TRIMESTRE 2002

## S O M M A I R E

### ANALYSE

- 1 Bond des mises en chantier au premier trimestre
  - 1 Construction de collectifs en milieu urbain : la meilleure performance en plus de 10 ans pour un premier trimestre
  - 2 La maison en rangée l'emporte sur les autres types de logements collectifs
  - 2 Hausse marquée du nombre de logements en construction
  - 2 L'économie se redresse?
- ### TABLEAUX STATISTIQUES
- 3 Mises en chantier
  - 4 Nombre de logements achevés
  - 5 Nombre de maisons individuelles par fourchette de prix
  - 5 Prix moyen des log. indiv. par trimestre - en dollars de 2001
  - 6 Logements en construction
  - 6 Logements non occupés
  - 7 Sommaire de l'activité

Total des mises en chantier en Saskatchewan



Source: SCHL



sur 12 mois. La proportion d'habitations déclarées écoulées par les constructeurs s'est accrue considérablement dans la fourchette de prix comprise entre 150 000 et 169 999 \$, alors qu'elle a diminué dans celle de 110 000 à 129 999 \$.

Regina a elle aussi connu un excellent premier trimestre, avec 102 mises en chantier résidentielles, contre 77 un an auparavant. Seulement 30 des logements mis en chantier ne seront pas des maisons individuelles. Toujours à Regina, le nombre d'habitations écoulées a chuté de près de 30 %. Trois fourchettes de prix se partagent le marché à parts égales : il s'agit des fourchettes qui regroupent les logements de 130 000 à 149 999 \$, ceux de 150 000 à 169 999 \$ et ceux de 190 000 \$ et plus.

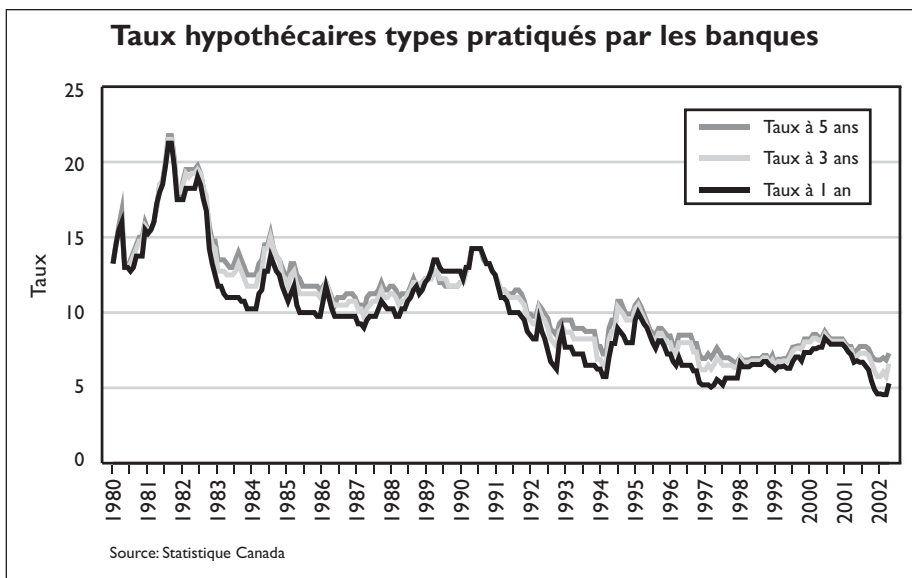
## Multiplication des logements en construction à Regina et à Saskatoon

Le nombre de logements en construction à Regina a monté en flèche, passant de 208, à la fin du premier trimestre de 2001, à 355, un an plus tard. Près de 60 % sont des appartements qui ont été mis en chantier en 2001.

À Saskatoon, le nombre de logements en construction a augmenté de 17 % en glissement annuel. Les constructeurs d'habitations de la région ont indiqué qu'ils ne produiraient pas seulement des logements sur commande cette année, ce qui explique en partie l'expansion de ce segment de l'offre.

## L'économie se redresse?

L'économie montre des signes encourageants. En effet, les niveaux d'emploi n'ont presque pas changé en Saskatchewan par rapport à 2001, ce qui donne à penser qu'ils pourraient s'accroître au prochain trimestre. Par ailleurs, les données cumulatives révèlent qu'il y a eu augmentation du nombre d'emplois dans les secteurs de la



construction, de la gestion d'entreprises et des services administratifs, des soins de santé et de l'assistance sociale et, enfin, des administrations publiques.

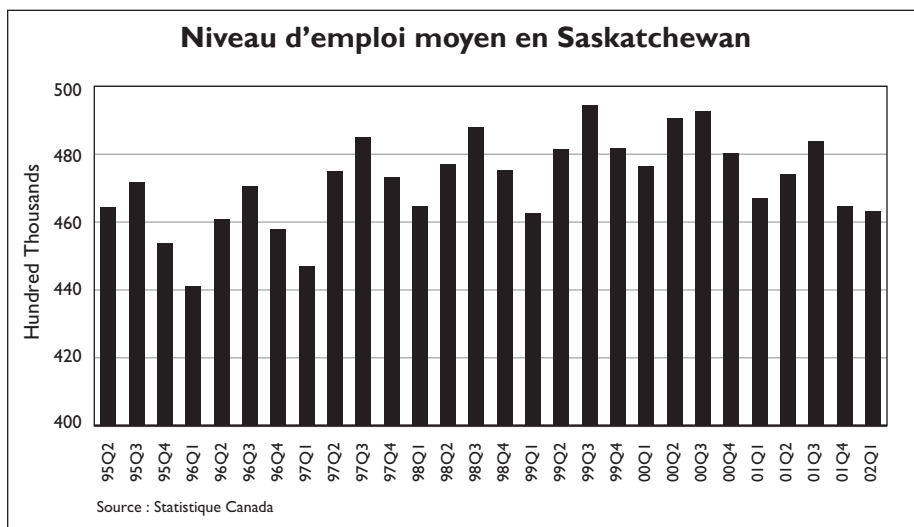
Jusqu'à présent, les hausses du nombre d'emplois ont été observées surtout du côté des postes à temps partiel. Cependant, la reprise économique devrait donner un coup de fouet à l'emploi à plein temps. En outre, les ventes au détail s'accroissent. Les envois dans le secteur manufacturier ont légèrement reculé, mais des gains ont été enregistrés dans plusieurs domaines, dont les suivants : livraison de produits du bois, fabrication de matériel et matériel de transport.

## Le marché hypothécaire favorable à l'achat de logements

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires ouverts et aux prêts à taux

variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt fermé varient en fonction du marché obligataire. Étant donné que le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme demeureront stables en 2002, il en sera de même pour les taux hypothécaires à court terme. Cependant, les taux hypothécaires et les taux d'intérêt à long terme augmenteront à mesure que l'économie s'améliorera et que les marchés financiers entreverront un resserrement de la politique monétaire.

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires à court terme pour l'année 2002 demeurent favorables. Ces derniers devraient osciller entre 4 et 5 % pour les prêts de un an, entre 6 et 7 % pour les prêts de trois ans, et entre 7 et 8 % pour les prêts de cinq ans. Les rabais de taux resteront un important moyen de soutenir la concurrence au cours de la période visée par les prévisions.



For More Information,  
Please Contact:  
**Paul Caton**  
Senior Market Analyst  
Telephone: Saskatoon 306-975-4897  
Regina 306-780-5889  
Toll free 1-877-722-2642  
Fax: 306-975-6066  
Toll free Fax 1-877-500-2642  
E-mail: pcaton@cmhc-schl.gc.ca

**Tableau I**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**BRE DE MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - PREMIER TRIMESTRE DE 2002**

| Secteur                        | Log. Individuels |            | Log. Collectifs |           |           | Total      |            | Var. (%)<br>2002/2001 |
|--------------------------------|------------------|------------|-----------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------------------|
|                                | 2002             | 2001       | Jum.            | En Rangée | App       | 2002       | 2001       |                       |
| <b>RMR de Regina</b>           | <b>72</b>        | <b>65</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>  | <b>30</b> | <b>102</b> | <b>77</b>  | <b>32.5</b>           |
| Ville de Regina                | 62               | 52         | 0               | 0         | 30        | 92         | 64         | 43.8                  |
|                                |                  |            |                 |           |           |            |            |                       |
| <b>RMR de Saskatoon</b>        | <b>116</b>       | <b>114</b> | <b>26</b>       | <b>78</b> | <b>4</b>  | <b>224</b> | <b>148</b> | <b>51.4</b>           |
| Ville de Saskatoon             | 100              | 94         | 24              | 78        | 4         | 206        | 128        | 60.9                  |
|                                |                  |            |                 |           |           |            |            |                       |
| Ar d'Estevan                   | 0                | 0          | 0               | 0         | 0         | 0          | 0          | ***                   |
| Ar de Lloydminster (Sask.)     | 2                | 2          | 0               | 0         | 0         | 2          | 2          | 0.0                   |
| Ar de Moose Jaw                | 1                | 1          | 0               | 0         | 0         | 1          | 1          | 0.0                   |
| Ar de Battlefords              | 0                | 1          | 0               | 0         | 0         | 0          | 1          | ***                   |
| Ar de Prince Albert            | 0                | 7          | 0               | 0         | 0         | 0          | 7          | ***                   |
| Ar de Swift Current            | 1                | 2          | 0               | 0         | 0         | 1          | 2          | -50.0                 |
| Ar de Yorkton                  | 1                | 2          | 0               | 0         | 0         | 1          | 2          | -50.0                 |
| <b>Total : Centres Urbains</b> | <b>193</b>       | <b>194</b> | <b>26</b>       | <b>78</b> | <b>34</b> | <b>331</b> | <b>240</b> | <b>37.9</b>           |
| <b>Total : Régions Rurales</b> | <b>54</b>        | <b>33</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>54</b>  | <b>77</b>  | <b>-29.9</b>          |

**Tableau IB**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**BRE DE MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - DE JANVIER À MARS 2002**

| Secteur                        | Log. Individuels |            | Log. Collectifs |           |           | Total      |            | Var. (%)<br>2002/2001 |
|--------------------------------|------------------|------------|-----------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------------------|
|                                | 2002             | 2001       | Jum.            | En Rangée | App       | 2002       | 2001       |                       |
| <b>RMR de Regina</b>           | <b>72</b>        | <b>65</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>  | <b>30</b> | <b>102</b> | <b>77</b>  | <b>32.5</b>           |
| Ville de Regina                | 62               | 52         | 0               | 0         | 30        | 92         | 64         | 43.8                  |
|                                |                  |            |                 |           |           |            |            |                       |
| <b>RMR de Saskatoon</b>        | <b>116</b>       | <b>114</b> | <b>26</b>       | <b>78</b> | <b>4</b>  | <b>224</b> | <b>148</b> | <b>51.4</b>           |
| Ville de Saskatoon             | 100              | 94         | 24              | 78        | 4         | 206        | 128        | 60.9                  |
|                                |                  |            |                 |           |           |            |            |                       |
| Ar d'Estevan                   | 0                | 0          | 0               | 0         | 0         | 0          | 0          | ***                   |
| Ar de Lloydminster (Sask.)     | 2                | 2          | 0               | 0         | 0         | 2          | 2          | 0.0                   |
| Ar de Moose Jaw                | 1                | 1          | 0               | 0         | 0         | 1          | 1          | 0.0                   |
| Ar de Battlefords              | 0                | 1          | 0               | 0         | 0         | 0          | 1          | ***                   |
| Ar de Prince Albert            | 0                | 7          | 0               | 0         | 0         | 0          | 7          | ***                   |
| Ar de Swift Current            | 1                | 2          | 0               | 0         | 0         | 1          | 2          | -50.0                 |
| Ar de Yorkton                  | 1                | 2          | 0               | 0         | 0         | 1          | 2          | -50.0                 |
| <b>Total : Centres Urbains</b> | <b>193</b>       | <b>194</b> | <b>26</b>       | <b>78</b> | <b>34</b> | <b>331</b> | <b>240</b> | <b>37.9</b>           |
| <b>Total : Régions Rurales</b> | <b>54</b>        | <b>33</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>54</b>  | <b>77</b>  | <b>-29.9</b>          |

\*\* Variation en pourcentage supérieure à 100

**Table 2**  
**SASKATCHEWAN**  
**NBRE DE LOG. ACHEVÉS PAR SECTEUR - PREMIER TRIMESTRE DE 2002**

| Secteur                        | Log. Individuels |            | Log. Collectifs |           |          | Total      |            | Var. (%)<br>2002/2001 |
|--------------------------------|------------------|------------|-----------------|-----------|----------|------------|------------|-----------------------|
|                                | 2002             | 2001       | Jum.            | En Rangée | App      | 2002       | 2001       |                       |
| <b>RMR de Regina</b>           | <b>77</b>        | <b>62</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>77</b>  | <b>100</b> | <b>-23.0</b>          |
| Ville de Regina                | 62               | 42         | 0               | 0         | 0        | 62         | 80         | -22.5                 |
| <b>RMR de Saskatoon</b>        | <b>92</b>        | <b>100</b> | <b>12</b>       | <b>67</b> | <b>8</b> | <b>179</b> | <b>206</b> | <b>-13.1</b>          |
| Ville de Saskatoon             | 62               | 75         | 12              | 67        | 8        | 149        | 169        | -11.8                 |
| Ar d'Estevan                   | 1                | 1          | 0               | 0         | 0        | 1          | 1          | 0.0                   |
| Ar de Lloydminster (Sask.)     | 5                | 3          | 0               | 0         | 0        | 5          | 3          | 66.7                  |
| Ar de Moose Jaw                | 5                | 13         | 0               | 0         | 0        | 5          | 13         | -61.5                 |
| Ar de Battlefords              | 4                | 2          | 0               | 0         | 0        | 4          | 2          | ***                   |
| Ar de Prince Albert            | 16               | 27         | 0               | 4         | 0        | 20         | 27         | -25.9                 |
| Ar de Swift Current            | 2                | 3          | 2               | 0         | 0        | 4          | 3          | 33.3                  |
| Ar de Yorkton                  | 11               | 31         | 2               | 3         | 0        | 16         | 33         | -51.5                 |
| <b>Total : Centres Urbains</b> | <b>213</b>       | <b>242</b> | <b>16</b>       | <b>74</b> | <b>8</b> | <b>311</b> | <b>388</b> | <b>-19.8</b>          |
| <b>Total : Régions Rurales</b> | <b>119</b>       | <b>119</b> | <b>3</b>        | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>122</b> | <b>136</b> | <b>-10.3</b>          |

**Table 2B**  
**SASKATCHEWAN**  
**NBRE DE LOG. ACHEVÉS PAR SECTEUR - DE JANVIER À MARS 2002**

| Secteur                        | Log. Individuels |            | Log. Collectifs |           |          | Total      |            | Var. (%)<br>2002/2001 |
|--------------------------------|------------------|------------|-----------------|-----------|----------|------------|------------|-----------------------|
|                                | 2002             | 2001       | Jum.            | En Rangée | App      | 2002       | 2001       |                       |
| <b>RMR de Regina</b>           | <b>77</b>        | <b>62</b>  | <b>0</b>        | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>77</b>  | <b>100</b> | <b>-23.0</b>          |
| Ville de Regina                | 62               | 42         | 0               | 0         | 0        | 62         | 80         | -22.5                 |
| <b>RMR de Saskatoon</b>        | <b>92</b>        | <b>100</b> | <b>12</b>       | <b>67</b> | <b>8</b> | <b>179</b> | <b>206</b> | <b>-13.1</b>          |
| Ville de Saskatoon             | 62               | 75         | 12              | 67        | 8        | 149        | 169        | -11.8                 |
| Ar d'Estevan                   | 1                | 1          | 0               | 0         | 0        | 1          | 1          | 0.0                   |
| Ar de Lloydminster (Sask.)     | 5                | 3          | 0               | 0         | 0        | 5          | 3          | 66.7                  |
| Ar de Moose Jaw                | 5                | 13         | 0               | 0         | 0        | 5          | 13         | -61.5                 |
| Ar de Battlefords              | 4                | 2          | 0               | 0         | 0        | 4          | 2          | ***                   |
| Ar de Prince Albert            | 16               | 27         | 0               | 4         | 0        | 20         | 27         | -25.9                 |
| Ar de Swift Current            | 2                | 3          | 2               | 0         | 0        | 4          | 3          | 33.3                  |
| Ar de Yorkton                  | 11               | 31         | 2               | 3         | 0        | 16         | 33         | -51.5                 |
| <b>Total : Centres Urbains</b> | <b>213</b>       | <b>242</b> | <b>16</b>       | <b>74</b> | <b>8</b> | <b>311</b> | <b>388</b> | <b>-19.8</b>          |
| <b>Total : Régions Rurales</b> | <b>119</b>       | <b>119</b> | <b>3</b>        | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>122</b> | <b>136</b> | <b>-10.3</b>          |

\*\* Variation en pourcentage supérieure à 100

**Tableau 3**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**VENTES DE LOG. INDIVIDUELS PAR FOURCHETTE DE PRIX**

|                             | < \$90,000 | \$90,000  | \$110,000 | \$130,000 | \$150,000 | \$170,000 | \$190,000 + | Total      |
|-----------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|------------|
| Quatrième trimestre de 2002 |            | -109,999  | -129,999  | -149,999  | -169,999  | -189,999  |             |            |
| <b>RMR de Regina</b>        | <b>2</b>   | <b>0</b>  | <b>3</b>  | <b>17</b> | <b>14</b> | <b>9</b>  | <b>15</b>   | <b>60</b>  |
| Ville de Regina             | 1          | 0         | 2         | 13        | 10        | 8         | 11          | 45         |
| <b>RMR de Saskatoon</b>     | <b>3</b>   | <b>3</b>  | <b>6</b>  | <b>13</b> | <b>39</b> | <b>11</b> | <b>20</b>   | <b>95</b>  |
| Ville de Saskatoon          | 3          | 0         | 0         | 8         | 37        | 6         | 11          | 65         |
| <b>Total</b>                | <b>5</b>   | <b>3</b>  | <b>9</b>  | <b>30</b> | <b>53</b> | <b>20</b> | <b>35</b>   | <b>155</b> |
| Année Précédente            |            |           |           |           |           |           |             |            |
| <b>RMR de Regina</b>        | <b>0</b>   | <b>5</b>  | <b>16</b> | <b>13</b> | <b>23</b> | <b>11</b> | <b>16</b>   | <b>84</b>  |
| Ville de Regina             | 0          | 3         | 11        | 10        | 22        | 10        | 8           | 64         |
| <b>RMR de Saskatoon</b>     | <b>5</b>   | <b>5</b>  | <b>14</b> | <b>18</b> | <b>15</b> | <b>16</b> | <b>34</b>   | <b>107</b> |
| Ville de Saskatoon          | 4          | 0         | 7         | 18        | 14        | 12        | 27          | 82         |
| <b>Total</b>                | <b>5</b>   | <b>10</b> | <b>30</b> | <b>31</b> | <b>38</b> | <b>27</b> | <b>50</b>   |            |

**Tableau 3B**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**PRIX MOYEN DES LOG. INDIV. PAR TRIMESTRE - EN DOLLARS DE 2002**

| Secteur                 | T1             | T2       | T3       | T4       | Moyenne Annuelle |
|-------------------------|----------------|----------|----------|----------|------------------|
| <b>RMR de Regina</b>    | <b>181,519</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>181,519</b>   |
| Ville de Regina         | 178,914        | 0        | 0        | 0        | 178,914          |
| <b>RMR de Saskatoon</b> | <b>167,990</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>167,990</b>   |
| Ville de Saskatoon      | 166,023        | 0        | 0        | 0        | 166,023          |

\*\* Variation en pourcentage supérieure à 100

## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

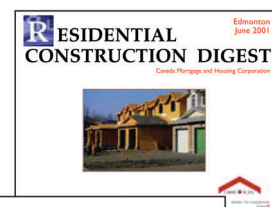
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

**Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!**



**Tableau 4**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**LOG. EN CONSTRUCTION - MARS 2002**

| Secteur                        | Log. Individuels |            | Log. Collectifs |            |            | Total      |            | Var. (%)<br>2001/2000 |
|--------------------------------|------------------|------------|-----------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------|
|                                | 2002             | 2001       | Jum.            | En Rangée  | App        | 2002       | 2001       |                       |
| <b>RMR de Regina</b>           | <b>130</b>       | <b>136</b> | <b>4</b>        | <b>15</b>  | <b>206</b> | <b>355</b> | <b>208</b> | <b>70.7</b>           |
| Ville de Regina                | 67               | 78         | 4               | 15         | 206        | 292        | 138        | ***                   |
| <b>RMR de Saskatoon</b>        | <b>205</b>       | <b>183</b> | <b>34</b>       | <b>97</b>  | <b>112</b> | <b>448</b> | <b>383</b> | <b>17.0</b>           |
| Ville de Saskatoon             | 175              | 143        | 32              | 90         | 112        | 409        | 337        | 21.4                  |
| Ar d'Estevan                   | 2                | 2          | 0               | 0          | 0          | 2          | 2          | 0.0                   |
| Ar de Lloydminster (Sask.)     | 2                | 6          | 0               | 0          | 0          | 2          | 6          | -66.7                 |
| Ar de Moose Jaw                | 2                | 8          | 0               | 0          | 0          | 2          | 10         | -80.0                 |
| Ar de Battlefords              | 2                | 2          | 0               | 0          | 0          | 2          | 20         | -90.0                 |
| Ar de Prince Albert            | 5                | 25         | 0               | 6          | 0          | 11         | 41         | -73.2                 |
| Ar de Swift Current            | 3                | 8          | 2               | 0          | 0          | 5          | 18         | -72.2                 |
| Ar de Yorkton                  | 6                | 5          | 2               | 0          | 50         | 58         | 9          | ***                   |
| <b>Total : Centres Urbains</b> | <b>357</b>       | <b>375</b> | <b>42</b>       | <b>118</b> | <b>368</b> | <b>885</b> | <b>697</b> | <b>27.0</b>           |
| <b>Total : Régions Rurales</b> | <b>263</b>       | <b>126</b> | <b>3</b>        | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>266</b> | <b>212</b> | <b>25.5</b>           |

**Tableau 4B**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**LOG. ACHEVÉS ET NON OCCUPÉS - MARS 2002**

| Secteur                         | Log. Individuels |            | Log. Collectifs |           |            | Total      |            | Var. (%)<br>2002/2001 |
|---------------------------------|------------------|------------|-----------------|-----------|------------|------------|------------|-----------------------|
|                                 | 2002             | 2001       | Jum.            | En Rangée | App        | 2002       | 2001       |                       |
| <b>Regina</b>                   | <b>63</b>        | <b>60</b>  | <b>7</b>        | <b>4</b>  | <b>41</b>  | <b>115</b> | <b>91</b>  | <b>26.4</b>           |
| Ville Seulement                 | 63               | 60         | 7               | 4         | 35         | 109        | 91         | 19.8                  |
| <b>Saskatoon</b>                | <b>44</b>        | <b>54</b>  | <b>12</b>       | <b>28</b> | <b>66</b>  | <b>150</b> | <b>190</b> | <b>-21.1</b>          |
| Ville Seulement                 | 42               | 54         | 12              | 28        | 66         | 148        | 190        | -22.1                 |
| <b>Total : Ensemble Des RMR</b> | <b>107</b>       | <b>114</b> | <b>19</b>       | <b>32</b> | <b>107</b> | <b>265</b> | <b>281</b> | <b>-5.7</b>           |

N.D. : Données non disponibles

\*\*Variation en pourcentage supérieure à 100

**Tableau 5**  
**PROVINCE DE LA SASKATCHEWAN**  
**RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ DANS LE SECTEUR DE L'HABITATION**

| Activité   | Log. de Type Propriétaire-Occupant |                   |           |                |      | Logements Locatifs  |      |          |      | Total |
|--|------------------------------------|-------------------|-----------|----------------|------|---------------------|------|----------|------|-------|
|  | en Propriété Absolue               |                   |           | en Copropriété |      | d'initiative Privée |      | Aidés    |      |       |
|  | Log. Indiv. <sup>1</sup>           | Jum. <sup>1</sup> | en Rangée | en Rangée      | App. | en Rangée           | App. | en Rang. | App. |       |
| <b>MISES EN CHANTIER</b>                           |                                    |                   |           |                |      |                     |      |          |      |       |
| Mois courant                                       | 193                                | 26                | 0         | 78             | 34   | 0                   | 0    | 0        | 0    | 331   |
| Année antérieure                                   | 194                                | 18                | 0         | 0              | 28   | 0                   | 0    | 0        | 0    | 240   |
| Cumul 2002   | 193                                | 26                | 0         | 78             | 34   | 0                   | 0    | 0        | 0    | 331   |
| Cumul 2001   | 194                                | 18                | 0         | 0              | 28   | 0                   | 0    | 0        | 0    | 240   |
| <b>LOG. EN CONSTRUCTION</b>                        |                                    |                   |           |                |      |                     |      |          |      |       |
| 2002   | 357                                | 42                | 0         | 114            | 367  | 4                   | 1    | 0        | 0    | 885   |
| 2001   | 375                                | 58                | 4         | 56             | 180  | 0                   | 24   | 0        | 0    | 697   |
| <b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>                           |                                    |                   |           |                |      |                     |      |          |      |       |
| Mois courant                                       | 213                                | 16                | 0         | 74             | 8    | 0                   | 0    | 0        | 0    | 311   |
| Année antérieure                                   | 242                                | 42                | 0         | 26             | 72   | 0                   | 6    | 0        | 0    | 388   |
| Cumul 2002   | 213                                | 16                | 0         | 74             | 8    | 0                   | 0    | 0        | 0    | 311   |
| Cumul 2001   | 242                                | 42                | 0         | 26             | 72   | 0                   | 6    | 0        | 0    | 388   |
| <b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS <sup>2</sup></b> |                                    |                   |           |                |      |                     |      |          |      |       |
| 2002   | 107                                | 19                | 0         | 32             | 101  | 0                   | 6    | 0        | 0    | 265   |
| 2001   | 114                                | 36                | 0         | 11             | 108  | 0                   | 12   | 0        | 0    | 281   |
| <b>OFFRE TOTALE <sup>3</sup></b>                   |                                    |                   |           |                |      |                     |      |          |      |       |
| 2002   | 464                                | 61                | 0         | 146            | 468  | 4                   | 7    | 0        | 0    | 1150  |
| 2001   | 489                                | 94                | 4         | 67             | 288  | 0                   | 36   | 0        | 0    | 978   |
| <b>LOGEMENTS ÉCOULÉS <sup>2</sup></b>              |                                    |                   |           |                |      |                     |      |          |      |       |
| Mois courant                                       | 155                                | 13                | 0         | 67             | 6    | 0                   | 7    | 0        | 0    | 248   |
| Moyenne sur 3 mois                                 | 191                                | 40                | 0         | 31             | 62   | 0                   | 6    | 0        | 0    | 330   |
| Moyenne sur 12 mois                                | 79                                 | 8                 | 0         | 13             | 15   | 0                   | 3    | 0        | 0    | 118   |

<sup>1</sup> Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

<sup>2</sup> Centres de 50 000 habitants et plus.

<sup>3</sup> Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés



## ACTUALITÉS HABITATION

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achevements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au  
Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

# DÉFINITIONS ET NOTES EXPLICATIVES



## Relevé des mises en chantier et des achèvements

Ce relevé vise à mesurer l'activité du secteur de la construction résidentielle. L'unité de mesure utilisée est le « logement » (par opposition à la valeur).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à l'occupation permanente. On y exclut donc les logements transformés, les résidences secondaires et différents types d'habitations collectives.

**Mises en chantier** - Il s'agit de 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, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

**Logements en construction** - Ce terme désigne les logements commencés mais non achevés (c.-à-d. le nombre de logements en construction le mois précédent plus les mises en chantier du mois courant, moins le nombre de logements achevés durant le mois courant, plus/moins les ajustements devant être apportés, notamment, en raison de l'annulation ou de la reprise de certains travaux et/ou du changement du mode d'occupation).

**Achèvements** - Il s'agit de l'étape où tous les travaux de construction prévus sont terminés; dans certains cas, on peut considérer une habitation comme achevée si 90% des travaux ont été exécutés et le logement est habitable.

**Achevés et non occupés** - Il s'agit de logements neufs achevés qui n'ont jamais été occupés ni vendus (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus le nombre de logements achevés durant le mois courant, moins les habitations écoulées durant le mois courant).

**Offre totale** - Ce terme désigne l'offre totale de logements neufs et comprend, les habitations en construction, ainsi que les logements achevés, mais non occupés (c.-à-d. le nombre de logements en construction plus les logements achevés et inoccupés pour le mois courant).

**Logements écoulés** - Il s'agit d'habitations récemment achevées qui ont été vendues ou louées. 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 (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus les habitations achevées durant le mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois courant).

## Répartition des logements en quatre catégories

Les définitions relatives aux types d'habitations utilisées dans ce relevé sont les mêmes que celles du recensement.

**Maison individuelle isolée** - Cette catégorie comprend un seul logement, complètement séparé, sur tous ses côtés, de toute autre habitation ou construction. Sont incluses dans cette catégorie les maisons reliées sous terre par leurs fondations.

**Maison jumelée** - Cette catégorie désigne l'un et l'autre de deux logements séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit ou par un garage.

**Maison en rangée** - Cette catégorie désigne les habitations unifamiliales comprises dans une rangée d'au moins trois logements contigus, séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit.

**Appartement et autre** - Sont inclus dans cette catégorie tous les autres logements qui n'entrent pas dans les catégories ci-dessus, notamment, les duplex, les duplex jumelés, les triplex, les duplex en rangée, les appartements et les logements situés au-dessus ou à l'arrière d'un magasin ou d'autres bâtiments non résidentiels. Conformément à cette définition, les maisons individuelles comprenant des appartements accessoires légaux entrent dans cette catégorie.

Le relevé porte sur l'ensemble des régions métropolitaines, des agglomérations de recensement et des centres urbains comptant 10 000 habitants et plus, tels que définis dans le recensement. Ces régions sont entièrement recensées chaque mois. Dans le reste du territoire du bureau, on effectue le recensement d'un échantillon de logements quatre fois par an, soit en mars, en juin, en septembre et en décembre.

## Relevé des logements écoulés sur le marché

Ce relevé vise à fournir une indication de la demande à court terme d'habitations de type propriétaire-occupant et de logements locatifs. Il est conçu en vue de mesurer le taux auquel les logements sont vendus ou loués, après leur achèvement.

Le relevé couvre l'ensemble des régions métropolitaines et des centres urbains comptant 50000habitants et plus.

Certaines catégories d'habitations sont exclues pour diverses raisons, notamment, les logements publics ou d'initiative privée sans but lucratif, financés par la SCHL ou en vertu de l'article 6 de la LNH (qui ne sont pas assujettis aux critères habituels du marché), ainsi que les maisons témoins.

Dans ce rapport, le terme écoulement désigne les habitations écoulées au moment de l'achèvement, plus le stock de logements. À court terme, le nombre de logements écoulés est fonction du total actuel d'habitations achevées et du niveau du stock.

## DÉFINITIONS - RECENSEMENT DE 1996

Une région métropolitaine de recensement (RMR) désigne le principal marché du travail d'un noyau urbanisé comptant 100000 habitants ou plus. La RMR d'Edmonton comprend

Créées par Statistique Canada, les RMR et les AR sont habituellement connues sous le nom de la région urbaine qui constitue leur noyau urbanisé. Elles renferment des municipalités (ou des subdivisions de recensement) entières et comprennent :

- 1) des municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité habite dans le noyau urbanisé, ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé;
- 2) d'autres municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité travaille dans le noyau urbanisé ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé.



# R

# ÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Société Canadienne D'hypothèques et de Logement

## Aperçu de la situation économique

### Croissance de l'emploi en 2002 et en 2003

Regina enregistrera une modeste croissance de l'emploi d'environ 1 % tant en 2002 qu'en 2003. Pendant la période 1996-2001, le niveau d'emploi a augmenté en moyenne au rythme annuel de 1,3 %. Dans la ville, une forte proportion de personnes travaillent dans le secteur tertiaire, et surtout dans les services gouvernementaux. Très solide, l'économie de la ville a toujours connu une croissance régulière avec peu de fluctuations, grâce principalement à la stabilité du secteur de l'administration publique.

Même si elles ne représentent pas le seul facteur économique, les tendances de l'emploi ont des retombées importantes sur les marchés du logement. L'emploi et les revenus qui en découlent favorisent la migration interne et fournissent aux jeunes les moyens financiers nécessaires pour quitter le foyer familial et fonder leur propre ménage, facteurs qui en retour se traduisent par un accroissement du nombre de ménages.

### Le secteur tertiaire a compensé les pertes subies dans celui des biens en 2001

En 2001, la RMR de Regina était la seule région, à l'échelon de la province, à enregistrer une hausse du nombre total de personnes employées. Un examen sectoriel de l'emploi indique que les pertes de près de 9 % observées dans le secteur des biens ont été compensées par un gain de 2,3 % dans le secteur tertiaire. Puisque

le secteur des services est considérablement plus important que celui des biens à Regina, la ville a connu un gain net de 0,8 % au chapitre de l'emploi. Dans le secteur des biens, la hausse a touché les domaines des mines, des hydrocarbures et de la construction. Dans le secteur tertiaire, ce sont les domaines des finances, de l'assurance et de l'immobilier, ainsi que des services professionnels, scientifiques et techniques, et l'administration publique qui ont connu une augmentation.

### Les secteurs primaire et tertiaire enregistreront des gains au chapitre de l'emploi en 2002 et en 2003

En 2002, on prévoit que la croissance se poursuivra dans les secteurs des mines et des hydrocarbures, ainsi que dans celui de la construction. Par ailleurs, le secteur de la fabrication connaîtra aussi une hausse à cet égard. L'industrie des mines et celle du raffinage du pétrole tireront avantage des cours croissants sur les marchés mondiaux. Grâce au raffermissement de la demande aux É.-U., de nouveaux postes devraient être créés dans le secteur de la fabrication. La croissance de l'emploi se poursuivra, notamment, dans les domaines suivants du secteur tertiaire : le commerce, les finances, l'assurance, l'immobilier, ainsi que les services professionnels, scientifiques et techniques. En revanche, les programmes de restriction provinciaux ralentiront l'évolution de l'emploi dans le secteur de l'administration publique.

Comme nombre de ces nouveaux postes se trouvent dans des domaines bien rémunérés, c'est le marché des logements pour propriétaires-occupants qui en bénéficiera le plus. Le marché locatif, par contre, tirera profit des emplois à temps partiel, ainsi que des postes temporaires et saisonniers, comme ceux du secteur de la construction. Les travailleurs dans les métiers spécialisés commencent à se faire rares

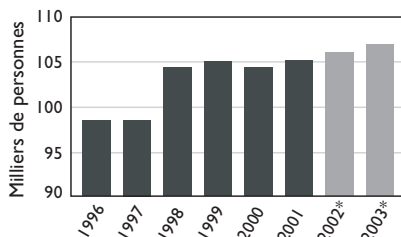
À Regina, le nombre de postes dans le secteur de la construction a varié de 4 200 en 1997 à

## REGINA PRINTEMPS 2002

### S O M M A I R E

- 1 Aperçu de la situation économique - Modeste croissance de l'emploi d'environ 1 % prévue en 2002 tout comme en 2003. Pénurie de personnes dans les métiers spécialisés pour exécuter les travaux de construction.
- 2 Marché de l'existant - La migration interne régulière et la hausse des loyers stimuleront la demande de logements existants abordables. Les inscriptions dans la catégorie des logements existants de qualité se feront de plus en plus rares. La demande constante, le nombre limité d'inscriptions de logements abordables de qualité et la croissance modeste de l'économie se traduiront pas un marché équilibré.
- 3 Marché du neuf - Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dépassera 400 en 2002 et en 2003. La construction de collectifs d'habitation se ralentira, et le nombre de logements commencés s'établira à 150 en 2002; ce chiffre sera de 165 en 2003, car le léger surplus de logements en copropriété sera écoulé.
- 4 Aperçu du marché de l'habitation - Les marchés résidentiels devraient demeurer stables en 2002 et en 2003, et connaître une modeste hausse de la demande dans les catégories de logements locatifs, existants et neufs. La croissance sera attribuable aux gains réalisés sur le plan de l'emploi dans les secteurs des biens et des services, situation qui favorisera la migration interne, ainsi que l'accroissement naturel du nombre de ménages.
- 5 Marché locatif - La demande de logements locatifs sera solide, et le taux d'inoccupation moyen se situera entre 2 et 3 %. On prévoit des hausses de loyer de 4 % en 2002 et en 2003.
- 5 Résumé des prévisions

Emploi - données historiques et prévisions RMR de Regina



Sources: Statistique Canada et prévisions de la SCHL\*



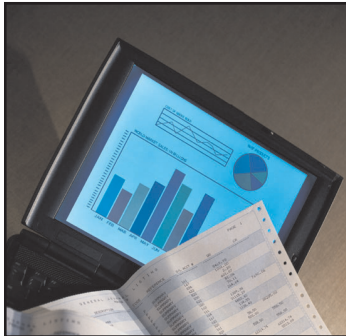
AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

5 500 en 1999. En 2001, ce chiffre a atteint 5 100, grâce à de grands chantiers, comme ceux du Saskatchewan Indian Federated College et du Green House Gas Technology Centre, et à la construction de complexes commerciaux et de maints autres ensembles résidentiels et institutionnels. L'emploi dans ce secteur devrait se stabiliser au niveau actuel, car bon nombre de ces chantiers se poursuivront en 2002, et la construction résidentielle devrait s'accroître. Les constructeurs d'habitations sont préoccupés par le manque de travailleurs dans les métiers spécialisés.

Alors que les taux qui s'appliquent aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt à taux fixe varient en fonction du marché obligataire. Par conséquent, comme le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme demeureront stables en 2002, il en sera de même pour les taux hypothécaires à court terme. Toutefois, à mesure que l'économie se renforcera et que les marchés des capitaux prévoient un resserrement de la politique monétaire, les taux

d'intérêt et les taux hypothécaires à long terme remonteront.

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires à court terme n'en demeurent pas moins encourageantes en 2002 : les taux de un an devraient osciller entre 4,00 et 5,00 %. En ce qui concerne les taux des prêts de trois et de cinq ans, ils se maintiendront respectivement dans les fourchettes de 6,00-7,00 %, et de 7,00-8,00 %. Les rabais de taux resteront un important moyen de soutenir la concurrence au cours de la période visée par les prévisions



## TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyses et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au **(403) 515-3006**

## Marché de l'existant

### Persistance du marché équilibré

La migration interne régulière en provenance des régions rurales de la Saskatchewan et la hausse des loyers stimuleront la demande de logements existants abordables, mais les inscriptions d'habitations de qualité se feront de plus en plus rares. L'effet combiné de la demande régulière et du nombre limité d'inscriptions fera monter les prix de vente. Par conséquent, la hausse réelle du prix moyen, qui persiste depuis 1992, se poursuivra. Compte tenu de la demande constante, du volume restreint de logements abordables de qualité sur le marché et de la croissance modeste de l'économie, nous estimons que le marché est équilibré, c'est-à-dire qu'il ne favorise ni les acheteurs, ni les vendeurs.

En 2002, le nombre total de ventes sera similaire à celui de 2001, conséquence de la majoration des loyers et du raffermissement de la confiance des consommateurs, attribuable à la croissance de l'emploi. En 2003, les facteurs économiques positifs feront sentir leurs effets, et le total des ventes progressera de 10,7 %. Pendant ces deux années, cependant, la pénurie d'inscriptions de maisons abordables limitera la demande de logements existants, une situation courante partout dans les Prairies.

### Hausse des prix supérieure au taux d'inflation

On prévoit une hausse moyenne des prix de 3,5 % en 2002 et en 2003. L'an dernier,

| Marché de l'existant                       |        |      |       |            |           |       |                |      |       |
|--|--------|------|-------|------------|-----------|-------|----------------|------|-------|
| VILLE DE REGINA PAR ZONE                   |        |      |       |            |           |       |                |      |       |
| Janvier - Décembre (% de var. - 2000/2001) |        |      |       |            |           |       |                |      |       |
|  | Ventes |      |       | Prix moyen |           |       | Délai de vente |      |       |
|  | 2000   | 2001 | Chg.  | 2000       | 2001      | Chg.  | 2000           | 2001 | Chg.  |
| Zone SIA®                                  |        |      |       |            |           |       |                |      |       |
| Zone 1-Nord                                | 427    | 447  | 4.7%  | \$106,838  | \$107,041 | 0.2%  | 36             | 43   | 19.4% |
| Zone 2-Ouest                               | 410    | 399  | -2.7% | \$83,511   | \$88,122  | 5.5%  | 35             | 46   | 31.4% |
| Zone 3-Centre                              | 699    | 732  | 4.7%  | \$59,474   | \$61,632  | 3.6%  | 43             | 49   | 14.0% |
| Zone 4-Est                                 | 466    | 516  | 10.7% | \$131,795  | \$128,887 | -2.2% | 44             | 52   | 18.2% |
| Zone 5-Sud                                 | 430    | 506  | 17.7% | \$114,575  | \$115,177 | 0.5%  | 41             | 53   | 29.3% |
| Toutes les zones*                          | 2432   | 2600 | 6.9%  | \$93,868   | \$96,626  | 2.9%  | 44             | 51   | 15.9% |

Sources : Association of Regina Realtors et SCHL  
\* Le prix moyen pour l'ensemble des zones ne porte que sur le secteur résidentiel.

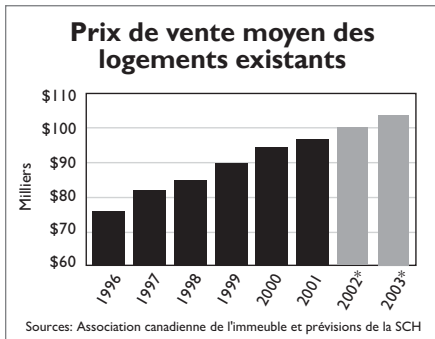
l'augmentation de 2,6 % était faible comparativement à celles de 5 % observées en 1999 et en 2000. La vive hausse enregistrée pendant cette période tenait probablement à la demande créée par suite de la croissance exceptionnelle de l'emploi en 1998.

En comparant les ventes de 2000 et de 2001, on constate une nette augmentation de la proportion des ventes dans les fourchettes de prix supérieures (plus de 90 000 \$) et une baisse correspondante dans les catégories

inférieures. Cela résulte de la pénurie persistante de logements bas de gamme. Par conséquent, le prix moyen a tendance à se redresser.

### Les quartiers du secteur sud de Regina enregistrent la plus forte hausse du volume de ventes

En 2001, les quartiers du secteur sud de Regina, comme Albert Park, Hillsdale et Lakeview,



ont réalisé les gains les plus marqués en ce qui concerne le volume de ventes. Dans ces quartiers, les logements se vendent à un peu plus de 100 000 \$, un prix qui est à la portée de bon nombre d'accédants et d'acheteurs d'habitations à un cran supérieur. C'est ce qui explique leur popularité. Par ailleurs, les taux d'intérêt hypothécaires historiquement bas permettent à un nombre accru d'acheteurs d'acquiescer ce type de logement.

En ce qui concerne le prix moyen, on a relevé les majorations les plus fortes dans les quartiers du secteur ouest de Regina, notamment, à Normanview ouest, à Regent Park et à Westhill. Dans ces quartiers, les logements se vendent à moins de 100 000 \$, catégorie de prix qui attire les accédants et les investisseurs. Le volume de ventes dans ce secteur n'a cessé de diminuer

depuis deux ans, ce qui laisse croire qu'il y a une pénurie de logements sur le marché.

Seul le secteur est de Regina, qui englobe notamment les quartiers de Windsor Park, de Wood Meadows et de Wascana View, a connu un recul du prix moyen. Ces quartiers comprennent en outre des lotissements plus modestes, dont Glenclair et Glenelm Park. En comparaison des secteurs plus chers au sud, la proportion de ventes de logements existants a augmenté davantage dans ces quartiers. Cette situation a fait reculer le prix moyen.

## Le nombre moyen de jours nécessaires à la vente a légèrement augmenté

Le nombre moyen de jours nécessaires pour vendre un logement a augmenté dans toutes les régions de la ville. Cette situation tient au fait qu'une proportion plus importante de ventes ont été enregistrées dans les fourchettes de prix supérieures et, généralement, ces habitations mettent plus de temps à trouver preneur. Par ailleurs, les périodes d'inscription des habitations moins prisées ont tendance à être relativement plus longues. Lorsqu'il y a pénurie d'inscriptions dans la catégorie de logements abordables de qualité, les acheteurs se tournent vers les habitations qui ont été sur le marché depuis longtemps. Cette tendance entraîne un accroissement de la période d'inscription, une fois la vente conclue.

## Regina : l'une des villes les plus abordables

Regina possède l'un des marchés les plus abordables au pays, en ce qui concerne les logements de type propriétaire-occupant. En 2001, un revenu de ménage d'environ 33 000 \$ suffisait à répondre aux critères d'admissibilité d'un prêt hypothécaire assuré aux termes de la LNH, en vue d'acheter une maison individuelle au prix moyen de 96 658 \$. Les coûts de possession mensuels, qui comprennent le remboursement du principal et les intérêts, les impôts fonciers estimés et les frais de chauffage, s'établiraient à 876 \$. Étant donné nos prévisions relatives au prix moyen et aux taux d'intérêt hypothécaires en 2002 et en 2003, et en évaluant le taux de croissance des impôts fonciers, on estime que le revenu nécessaire à l'achat d'un logement augmentera d'un peu plus de 2 % en 2002 et de 3 % en 2003.

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

### Paul Caton

Analyste Principal de Marché

Téléphone: Saskatoon 306-975-4897

Regina 306-780-5889

Toll free: 1-877-722-2642

Télécopieur: 306-975-6066

Toll free Télécopieur: 1-877-500-2642

Courrier électronique:

pcaton@cmhc-schl.gc.ca

## Marché du neuf

### Maintien du rythme actuel des mises en chantier en 2002 et en 2003

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dépassera la barre des 400, en 2002 et en 2003. Le nombre limité d'inscriptions sur le marché de l'existant et la majoration des loyers contribueront à maintenir la demande de logements neufs près du niveau actuel.

### Poursuite des conditions de marché équilibrées

Dans la RMR de Regina, environ 35 maisons individuelles neuves sont écoulées mensuellement. On constate très peu de construction sans carnet de commande (c'est à dire un niveau de production supérieur à la demande), autre que dans la catégorie des maisons-témoins. Le nombre de logements à divers stades de construction est suffisant pour répondre à la demande pendant cinq ou six mois, ce qui caractérise un marché équilibré à Regina. Selon l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada, le prix d'un logement neuf typique a progressé d'un peu plus de 2 % en 2001, par rapport à 2000. Cette hausse résulte principalement de l'augmentation des coûts de construction plutôt que des terrains. Comparativement à 2000, le prix moyen d'un logement neuf s'est accru de 3,4 % en 2001. Cette majoration s'explique en partie par la

hausse marquée de la proportion des ventes dans les fourchettes supérieures des prix.

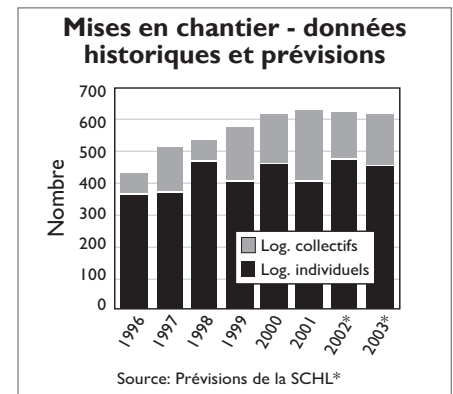
### Windsor Park : le lotissement le plus actif

Parmi les lotissements, Windsor Park était le plus actif en ce qui concerne les ventes de maisons individuelles neuves, avec un taux moyen d'écoulement d'environ 5 logements par mois. Ce lotissement offre surtout des habitations à deux étages à demi-niveaux et des maisons de plain-pied, dont le prix moyen est approximativement de 170 000 \$. Les maisons dans la fourchette de prix comprise entre 170 000 et 189 999 \$ étaient les plus en demande en 2001. Selon les données issues du New Home Warranty Program de la Saskatchewan, les habitations situées à Windsor Park ont une superficie moyenne de près de 1 600 pieds carrés.

Autre lotissement actif, Lakeridge dans le secteur nord de Regina, où les logements sont écoulés au rythme de 4 ou 5 par mois. Les maisons de plain-pied et les modèles à deux étages à demi-niveaux prédominent également dans ce secteur. Le prix moyen de vente était d'environ 166 000 \$ dans la catégorie des maisons de plain-pied et de 169 700 \$ pour les grandes habitations

à demi-niveaux. Représentant 41 % des ventes recensées, la fourchette de prix comprise entre 150 000 et 169 999 \$ était la plus recherchée. À Lakeridge, la taille moyenne des habitations est d'un peu plus de 1 600 pieds carrés en 2001, selon les données du New Home Warranty Program de la Saskatchewan.

Le lotissement de Creekside vise une autre catégorie d'acheteurs et diffère donc de ceux de Lakeridge et de Windsor Park. Le taux d'écoulement moyen est de deux ou trois habitations par mois, et les maisons de plain-pied,



avec un prix moyen de 139 500 \$, prédominant. Les logements dans la catégorie de prix se situant entre 139 000 et 149 999 \$ étaient les plus recherchés. À Creekside, la taille moyenne des habitations est légèrement supérieure à 1 300 pieds carrés.

## Ralentissement des mises en chantier de logements en copropriété

On prévoit que le nombre de mises en chantier de logements collectifs (surtout des copropriétés) tombera à 150 en 2002, avant de s'accroître légèrement pour atteindre 165 en 2003, une fois le surplus de copropriétés écoulé. En 2001, 229 logements en copropriété, en majeure partie des appartements (188),

ont été commencés à Regina. Le taux moyen d'écoulement est de 6,5 à 7 logements mensuellement. Au dernier trimestre de 2001, le marché affichait une offre excédentaire, le nombre de logements à divers stades de la construction étant suffisant pour répondre à la demande pendant plus de 31 mois.

Le marché des appartements en copropriété de Regina comporte deux segments distincts. L'un, recherché par les jeunes, ainsi que les célibataires et les couples âgés, représente les immeubles abordables, sans ascenseurs, où les logements se vendent entre 80 000 et 99 999 \$. L'autre, offre des logements dont le prix se situe entre 120 000 et 159 999 \$, et attire les ménages âgés sans enfants et les aînés qui recherchent des commodités, comme un garage souterrain et des ascenseurs.

## Télécopie RAPIDE

### Rapport sur les logements locatifs

Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à ce service de télécopie et recevez les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs le jour même de leur diffusion!

Cette prépublication des résultats de notre enquête annuelle comprend une analyse et des données sur les loyers moyens des appartements, les taux d'inoccupation et le nombre de logements.

### Disponible annuellement à la fin de novembre

Communiquez avec le Service d'analyse de marché de la SCHL  
Tél.: (403) 515-3006

# Aperçu du marché de l'habitation

## Marchés du logement équilibrés et stables prévus en 2002 et en 2003

Après avoir connu une année de faible activité en 2001, les marchés résidentiels de Regina demeureront stables en 2002 et en 2003, enregistrant une modeste progression de la demande dans les secteurs des logements locatifs, existants et neufs. Cette croissance résultera des gains réalisés sur le plan de l'emploi dans les secteurs des biens et des services, situation qui favorisera la migration interne et l'accroissement naturel de nouveaux ménages.

Les bas taux d'inoccupation moyens permettront aux propriétaires-bailleurs d'accroître les loyers, afin de compenser la hausse des frais d'exploitation et d'entretien. La demande provenant des ménages locataires jouera un rôle important dans le maintien de l'équilibre du

marché de l'existant et de la hausse réelle des prix. En raison du choix limité sur le marché de l'existant, les constructeurs et les promoteurs offriront un large éventail de modèles de logements dans diverses catégories de prix.

Bilan migratoire négatif mais poursuite de la croissance du nombre de ménages

Regina connaîtra une émigration nette moyenne d'environ 500 personnes annuellement, mais le nombre de ménages augmentera autour de 700 ou de 800 chaque année, conséquence du vieillissement de la population et de la migration interne. Cette hausse touchera surtout les ménages dont le chef est âgé entre 45 et 54 ans et entre 55 et 64 ans. Les ménages dans ces groupes d'âge continuent habituellement d'habiter dans

des maisons individuelles de type propriétaire-occupant. Toutefois, selon l'expérience dans d'autres centres, ils considèrent également d'autres styles d'habitations, notamment les logements en copropriété et ceux donnés en location viagère, particulièrement s'ils ont accumulé beaucoup d'avoir propre.

Les ensembles locatifs offrant, entre autres, des services d'aides ménagères, des repas collectifs, un moyen de transport pour se rendre aux magasins et des activités de groupe, ont aussi connu du succès, quoique par le passé, le rythme d'écoulement dans ces immeubles ait été très lent. Cette situation pourrait évoluer avec l'augmentation de la proportion de ménages dans les groupes âgés.

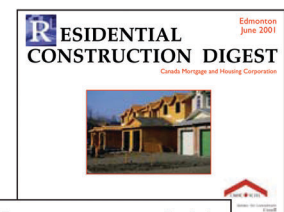
## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642



**Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!**

# Marché locatif

## Poursuite des bas taux d'inoccupation - les loyers augmentent en conséquence

La demande de logements locatifs sera solide, compte tenu de la stabilité de la migration interne vers la ville en provenance des régions rurales de la province. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique favorisera la création de ménages, ce qui étayera aussi la demande dans le secteur locatif. Malgré ces facteurs positifs, les bas taux hypothécaires inciteront encore beaucoup de locataires à

devenir propriétaires. Par conséquent, le taux d'inoccupation se maintiendra entre 2 et 3 %.

De nouveaux immeubles locatifs seront commencés en 2002, dans le cadre du programme fédéral-provincial visant à encourager la production de logements locatifs modestes et abordables. Ces logements auront cependant peu d'effets sur le marché locatif global de la ville.

Les ensembles locatifs bien entretenus et situés dans des emplacements de choix enregistreront des majorations de loyers moyennes de 4 %. Les frais d'exploitation et d'entretien augmentent dans tous les types d'ensembles locatifs, mais la capacité de majorer les loyers, et l'ampleur de la hausse, seront fonction du revenu des ménages dans le secteur de la ville où se situe l'immeuble.

## RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

### Région métropolitaine de Regina

|   | 1996     | 1997     | 1998     | 1999     | 2000     | 2001     | 2002*     | 2003*     | Var.  |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-------|
| <b>MARCHÉ DE L'EXISTANT</b>             |          |          |          |          |          |          |           |           |       |
| Inscriptions courantes SIA® (moy. mens) | 733      | 644      | 531      | 510      | 536      | 629      | 600       | 550       | -8.3% |
| Ventes résidentielles SIA® (Total)      | 3099     | 2926     | 2886     | 2781     | 2612     | 2792     | 2800      | 3100      | 10.7% |
| Prix résidentiel SIA® (Moyenne)         | \$76,408 | \$82,082 | \$84,956 | \$89,596 | \$94,191 | \$96,658 | \$100,000 | \$103,500 | 3.5%  |
|   | 7.4%     | 3.5%     | 5.5%     | 5.1%     | 2.6%     | 3.5%     | 3.5%      |           |       |

### MARCHÉ DU NEUF

|   |     |     |     |     |           |           |           |           |       |
|---|-----|-----|-----|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|
| Log. achevés et inoccupés (déc.)        |     |     |     |     |           |           |           |           |       |
| Maisons individuelles                   | 35  | 18  | 56  | 65  | 78        | 45        | 60        | 60        | 0.0%  |
| Log. collectifs (jum., en rangée, app.) | 42  | 7   | 19  | 15  | 50        | 55        | 50        | 50        | 0.0%  |
| Total - mises en chantier               | 434 | 516 | 537 | 573 | 615       | 626       | 625       | 615       | -1.6% |
| Maisons individuelles                   | 362 | 370 | 468 | 403 | 459       | 401       | 475       | 450       | -5.3% |
| Log. collectifs                         | 72  | 146 | 69  | 170 | 156       | 225       | 150       | 165       | 10.0% |
| Prix moyen des log. neufs (RMR)         |     |     |     |     |           |           |           |           |       |
| Toutes catégories confondues            |     |     |     |     | \$156,962 | \$162,295 | \$167,000 | \$172,000 | 3.0%  |

### MARCHÉ LOCATIF

|                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |     |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----|
| Taux d'inoccupation (octobre)      | 1.9% | 1.5% | 1.7% | 1.4% | 1.4% | 2.1% | 2.5% | 2.5% | N/A |
| Loyer (var. ann. en %) 2 chambres  | 2.3% | 3.6% | 2.5% | 5.1% | 0.4% | 3.5% | 4.0% | 4.0% | N/A |
| Mises en chantier de log. locatifs | 3    | 3    | 2    | 8    | 2    | 4    | 25   | 25   |     |

### APERÇU ÉCONOMIQUE

|   |        |        |         |         |         |         |         |         |      |
|---|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
| Taux hypothécaire (durée de 3 ans)      | 7.33%  | 6.56%  | 6.77%   | 7.38%   | 8.17%   | 6.88%   | 6.47%   | 7.52%   | --   |
| Taux hypothécaire (durée de 5 ans)      | 7.92%  | 7.07%  | 6.93%   | 7.56%   | 8.35%   | 7.41%   | 7.23%   | 8.21%   | --   |
| Personnes employées                     | 98,600 | 98,700 | 104,400 | 105,100 | 104,400 | 105,200 | 106,000 | 107,000 | 0.9% |
| Croissance de l'emploi (nbre de postes) | 2000   | 100    | 5,700   | 700     | -700    | 800     | 800     | 1,000   | N/A  |
| Migration nette (année de recensement)  | -662   | -1258  | -607    | -157    | -550    | -500*   | -500    | -500    | N/A  |
| Migration interne                       | 8469   | 7911   | 8689    | 7911    | 7817    | 8000*   | 8000    | 8000    |      |

\* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble et le programme New Home Warranty of Saskatchewan

© 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 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 cette publication 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 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

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Aperçu économique

### Reprise de la croissance de l'emploi en 2002 et en 2003

Après avoir diminué en 2001, l'emploi enregistrera des gains en 2002 et en 2003, selon la SCHL, et favorisera la reprise de la demande d'habitations pour propriétaires-occupants et de logements locatifs. En 2002, l'économie de Saskatoon comptera 1 500 employés de plus, portant ainsi le nombre de salariés au niveau observé en 2000. En 2003, le total des emplois atteindra près de 200 000, grâce à la création de 2 000 postes.

L'expansion de l'emploi dans les domaines de la fabrication et de la construction bénéficiera à la fois au secteur des biens et à celui des services. Dans le secteur tertiaire, les domaines du transport, de l'entreposage, des finances, de l'assurance et de l'immobilier connaîtront une reprise d'activité tout comme ceux des services professionnels et scientifiques.

### La création d'emplois stimule la demande de logements

Exception faite de 2001, Saskatoon a connu une vive croissance de l'emploi depuis 1993, le nombre moyen de postes progressant au rythme annuel de 1,6 %. La demande de logements pour propriétaires-occupants et locatifs s'est accrue proportionnellement au niveau d'emploi.

Bien qu'il ne soit pas le seul facteur économique influant sur l'activité dans le secteur résidentiel, l'emploi contribue certes de façon importante à la demande et à l'offre dans toutes les catégories de logement. L'emploi et les revenus

qui en découlent favorisent la formation de ménages, soit de manière naturelle ou en raison du vieillissement, soit en encourageant l'immigration de familles à la recherche de travail.

L'âge et le revenu des groupes qui bénéficient de la croissance de l'emploi définissent, en grande partie, quels marchés de l'habitation seront touchés. À titre d'exemple, les gains enregistrés au chapitre de l'emploi dans des secteurs, tels que la fabrication et les services, pourraient se traduire par une demande accrue de logements locatifs et existants. En revanche, un brusque gonflement de l'emploi dans les secteurs des services professionnels et scientifiques pourrait signaler une expansion de la demande pour les habitations neuves et existantes de type propriétaire-occupant.

Le niveau d'emploi n'ayant pas progressé en 2001, les marchés résidentiels se sont aussi affaiblis. La contraction de l'emploi n'a toutefois pas touché toutes les branches d'activité l'an dernier. En effet, des gains ont été enregistrés dans les secteurs de la construction et de la fabrication, dans les services professionnels, scientifiques et techniques, ainsi que dans les domaines des soins de santé, des services sociaux, de l'hébergement, des services alimentaires et de l'administration publique. Les hausses observées dans chacun de ces domaines étaient toutefois inférieures à 1 % et insuffisantes pour compenser les pertes subies dans d'autres secteurs, notamment, dans les finances, l'assurance et l'immobilier, ainsi que dans certains services, comme l'éducation.

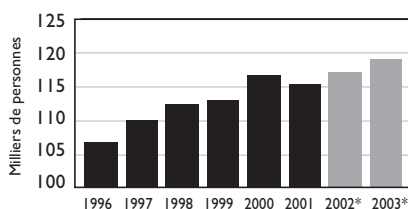
En 2001, c'est le secteur de la construction qui est sorti grand gagnant, enregistrant une hausse de l'emploi de plus de 10 % sur un an. Ce rythme d'activité se maintiendra en 2002, grâce aux importants travaux entrepris à l'Université de la Saskatchewan et à Innovation Place, ainsi qu'aux chantiers liés au développement commercial. L'expansion de la construction résidentielle contribuera aussi à l'amélioration de l'emploi dans ce secteur, même si la pénurie de travailleurs qualifiés exercera d'importantes contraintes.

## SASKATOON PRINTEMPS 2002

### S O M M A I R E

- 1 Aperçu économique
- 2 Marché du neuf
- 4 Marché de l'existant
- 4 Aperçu du marché de l'habitation
- 5 Marché locatif
- 5 Résumé des prévisions

### Emploi - données historiques et prévisions RMR de Saskatoon



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL\*



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

## Les taux d'intérêt hypothécaires favorisent l'accession à la propriété

Généralement, les taux d'intérêt des prêts hypothécaires remboursables par anticipation et à taux variables suivent de près les taux préférentiels accordés par les prêteurs. Pour leur part, les taux d'intérêt des prêts hypothécaires à taux fixes évoluent au rythme des marchés obligataires. Comme on prévoit que le taux préférentiel, ainsi que le rendement du marché monétaire et des obligations à court terme demeureront stables en 2002, les taux des prêts hypothécaires de courtes durées feront de même. Cependant, les taux d'intérêt et hypothécaires des prêts assortis de longues durées se redresseront à mesure que se

raffermira l'économie et que les marchés des capitaux prévoient un resserrement de la politique monétaire.

Les perspectives demeurent favorables pour les taux hypothécaires à court terme en 2002. On prévoit que les taux à un an se situeront autour de 4,00 ou 5,00 %. Les taux à trois et à cinq ans demeureront dans les fourchettes de 6,00-7,00 et de 7,00-8,00 % respectivement. Au cours de l'horizon prévisionnel, les rabais constitueront encore un outil de compétitivité important.

## L'immigration restera constante

De 1996 à 2000, Saskatoon a accueilli en moyenne un peu plus de 11 000 migrants annuellement. Ce rythme se maintiendra en

2002 et en 2003. Les nouveaux arrivants sont en majorité des ménages provenant des régions rurales de la Saskatchewan. Les jeunes des petits centres déménagent afin de chercher des occasions de travailler et de s'instruire, tandis que les retraités et les aînés viennent en vue d'obtenir des services.

Selon nos prévisions, le bilan migratoire s'équilibrera. Ainsi, le nombre net de ménages créés annuellement s'établira autour de 900. Le total des ménages dont le chef est âgé entre 45 et 54 et entre 55 et 64 ans augmentera considérablement, à mesure que la génération du baby-boom atteindra l'âge de la préretraite et de la retraite. Cependant, le nombre de ménages dont le chef est âgé de 15 à 24 ans et de 35 à 44 ans diminuera, conséquence du vieillissement et de l'émigration.

## Marché du neuf

### Relance de la construction résidentielle en 2002

Après avoir obtenu de faibles résultats en 2001, la construction de maisons individuelles rebondira en 2002, et ce rythme d'activité se maintiendra en 2003. Plusieurs facteurs contribueront à la hausse de 20 % de la construction résidentielle prévue en 2002, entre autres, l'expansion de la demande, attribuable à la croissance de l'emploi, le regain de confiance des consommateurs, grâce à l'amélioration des perspectives d'emploi, et le lancement de nouveaux types de logements abordables, qui gagnent la faveur d'un grand nombre de consommateurs.

### Équilibre de l'offre et de la demande de maisons individuelles

Peu de logements ont été construits sans carnet de commande à Saskatoon, autres que les maisons-témoins. Ainsi, le nombre de mises en chantier reflète la demande réelle. Les maisons individuelles en construction se chiffrent généralement à 200, en moyenne, tandis que le

nombre d'habitations achevées et inoccupées se situe habituellement autour de 45 ou 50.

Compte tenu du taux d'écoulement actuel de 47 logements par mois et du nombre d'habitations en construction, le stock de logements peut suffire à la demande pour une période de cinq mois. Cette durée de l'offre demeure constante depuis plus d'un an, indiquant un marché équilibré. On prévoit que cette conjoncture persistera tout au long de 2002 et en 2003.

En 2001, le prix moyen des logements neufs a augmenté de plus de 5 %, mais ce rythme de croissance diminuera de moitié en 2002. La majoration des prix tient principalement au fait que les constructeurs tentent de recouvrer la hausse des coûts liés, notamment, aux terrains et aux matériaux, ainsi qu'aux droits et frais municipaux. Autre facteur qui a contribué à la hausse du prix moyen l'an dernier : la vente de propriétés sur des terrains chers situés dans des anciens lotissements où les terrains bon marché ont été écoulés en premier lieu. En fait, la proportion d'habitations de 150 000 \$ et

plus avoisinait 63 % l'an dernier, contre près de 50 % en 2000.

En 2002 et en 2003, on prévoit que le prix moyen augmentera de 2,4 %, car les constructeurs continueront à produire des logements plus abordables qu'auparavant afin d'attirer des acheteurs qui, autrement, opteraient pour un logement existant. Cette tendance est déjà amorcée, car la taille des logements neufs moyens a nettement diminué. En effet, en 1995, la maison individuelle typique avait une superficie d'un peu moins de 1 650 pieds carrés. En 2001, la taille moyenne était de 1 505 pieds carrés.

Le secteur d'Erindale/Arbor Creek a enregistré une nette augmentation de la construction de maisons individuelles en 2001, le nombre de mises en chantier passant de 87 en 2000 à 139 en 2001. La hausse tient en partie à l'offre abondante de terrains dans les fourchettes de prix recherchées, tandis que d'autres lotissements de Saskatoon affichaient une pénurie de terrains.

### Marché du neuf VILLE DE SASKATOON PAR SECTEUR Janvier - décembre (var. en % - 2000/2001)

| Zone SIA                    | Ventes |      |       | Prix moyen |           |       | Rapport ventes-nouvelles inscriptions |      | Délai de ventes (en jours) |      |       |
|-----------------------------|--------|------|-------|------------|-----------|-------|---------------------------------------|------|----------------------------|------|-------|
|                             | 2000   | 2001 | %Var. | 2000       | 2001      | %Var. | 2000                                  | 2001 | 2000                       | 2001 | %Var. |
| Zone 1 Est et sud-est       | 817    | 919  | 12.5% | \$128,594  | \$134,841 | 4.9%  | 53                                    | 59   | 36                         | 42   | 16.7% |
| Zone 2 Sud                  | 637    | 650  | 2.0%  | \$119,192  | \$122,555 | 2.8%  | 59                                    | 62   | 28                         | 36   | 28.6% |
| Zone 3 Nord                 | 440    | 487  | 10.7% | \$125,727  | \$124,528 | -1.0% | 55                                    | 62   | 37                         | 39   | 5.4%  |
| Zone 4 Centre-ouest         | 482    | 446  | -7.5% | \$72,723   | \$72,205  | -0.7% | 60                                    | 52   | 36                         | 40   | 11.1% |
| Zone 5 Ouest                | 382    | 485  | 27.0% | \$102,356  | \$103,369 | 1.0%  | 59                                    | 63   | 31                         | 49   | 58.1% |
| Toutes les zones confondues | 2758   | 2987 | 8.3%  | \$112,567  | \$116,641 | 3.6%  | 57                                    | 60   | 33                         | 41   | 24.2% |

Sources : Chambre immobilière de Saskatoon et SCHL

Dans le secteur d'Erindale/Arbor Creek, le taux d'écoulement mensuel varie de 7 à 9 logements, et la durée de l'offre se situe entre 6 et 8 mois. Bien que ces chiffres indiquent une offre légèrement excédentaire, un programme limité de construction sans carnet de commande a été entrepris en vue de répondre à la demande des consommateurs ce printemps.

## Plafonnement de la construction de logements collectifs en 2002

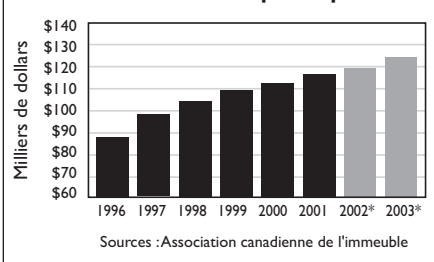
À Saskatoon, la production de collectifs d'habitation se plafonnera autour de 350 à 375 logements en 2002 et en 2003. La plupart seront des logements en copropriété ou des appartements. De 25 à 30 logements en copropriété sont écoulés mensuellement à Saskatoon depuis plus de 2 ans. Ainsi, on estime à 11 mois la durée de l'offre de logements en copropriété en construction. Étant donné les délais nécessaires à la planification et à la production d'un ensemble en copropriété, l'offre est considérée insuffisante sur ce marché.

Il se peut que les promoteurs réagissent au fait que ce marché présente maintenant des risques plus élevés qu'en 1999 et au premier trimestre de 2000, lorsque l'offre a suffi à répondre à la demande pendant une durée de 16 à 20 mois. Durant cette période, on s'empressait de produire des logements en copropriété, si bien que l'offre est devenue excédentaire. L'excédent avait été absorbé au début de 2001, mais les promoteurs tardent à revenir sur le marché, du moins avec le même produit.

## Les maisons en rangée gagnent en popularité

En 1999, les appartements en copropriété dominaient sur le marché, cette catégorie enregistrant 336 mises en chantier contre seulement 52 dans le secteur des maisons en rangée. Cette situation a changé en 2001, année où, on a relevé 136 mises en chantier de maisons en rangée et 131 dans la catégorie des appartements en copropriété. Étant donné l'offre suffisante de terrains disponibles, on

**Prix de vente moyen des logements existants données historiques et prévisions**



prévoit que le pourcentage de maisons en rangée augmentera par rapport aux appartements en copropriété.

Sur le marché des maisons en rangée en copropriété, le taux d'écoulement mensuel s'établit actuellement autour de 11 logements, tandis que la durée de l'offre d'habitations en construction est d'environ 11 mois. En 2001, la durée de l'offre a même atteint 6 mois. On considère l'offre insuffisante, dans ce créneau de marché. De plus, on prévoit que cette situation persistera.

Dans la catégorie des appartements en copropriété, approximativement 13 logements sont généralement écoulés chaque mois, et la durée de l'offre est d'environ 13 mois. Sur le marché des appartements neufs en copropriété, l'offre est également considérée comme insuffisante.

Le prix moyen des appartements et des maisons en rangée en copropriété reflète deux créneaux de marché très différents. Dans la catégorie des appartements en copropriété, le prix moyen est légèrement supérieur à 123 000 \$. En revanche, il n'est que de 112 000 \$, sur le marché des maisons en rangée. Près de 79 % des maisons en rangée en copropriété écoulées en 2001 affichaient un prix inférieur à 120 000 \$. Cette structure de prix donne à penser que les appartements en copropriété représentent essentiellement des logements de luxe destinés exclusivement aux ménages âgés sans enfants et aux retraités. Bon nombre de maisons en rangée, en revanche, offrent une option abordable aux ménages âgés sans enfants et aux accédants à la propriété ayant des moyens modestes.

## Abordabilité

*La hausse du prix de revente et des taux hypothécaires se répercute sur les frais de possession*

À cours des deux prochaines années, le revenu annuel des ménages nécessaire pour assumer les charges hypothécaires liées à un logement existant de prix moyen passera de 36 300 \$ à plus de 41 000 \$. Par ailleurs, on estime que le prix de vente moyen sur le marché de l'existant de Saskatoon montera à 124 500 \$ en 2003, après s'être établi à 116 023 \$ à la fin de 2001. Le taux d'intérêt d'un prêt hypothécaire assorti d'une durée de 5 ans et représentant 90 % du prix d'achat, augmentera légèrement, passant de 7,4 à 8,2 %. On prévoit que les impôts fonciers progresseront de 5 % par an.

Pendant les deux prochaines années, les frais de possession, qui comprennent le remboursement du principal, les intérêts, les impôts fonciers et les coûts de chauffage, augmenteront pour atteindre presque 1 100 \$ par mois, comparativement à 970 \$ en 2001. Il s'agit d'une hausse d'environ 6,5 % par an.

Il est peu probable que le revenu des ménages progresse au même rythme. On doit donc conclure que l'accroissement des coûts aura des répercussions négatives sur l'abordabilité.

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

### Paul Caton

*Analyste Principal de Marché*

Téléphone: Saskatoon 306-975-4897

Regina 306-780-5889

Toll free: 1-877-722-2642

Télécopieur: 306-975-6066

Toll free Télécopieur: 1-877-500-2642

Courrier électronique:

pcaton@cmhc-schl.gc.ca



## TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyses et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au **(403) 515-3006**



# Marché de l'existant

## Le marché de l'existant favorisera les vendeurs en 2002

La SCHL prévoit que le marché de l'existant, équilibré actuellement, deviendra favorable aux vendeurs en 2002, avec le repli de l'offre de logements abordables de qualité, et la demande soutenue provenant des nouveaux arrivants et des ménages locataires qui se tournent vers l'accession à la propriété.

Malgré la demande persistante, le nombre restreint d'inscriptions limitera le volume de ventes. Le rapport ventes-inscriptions courantes augmentera en conséquence. Ainsi, le prix moyen progressera de 3 % en 2002 et de plus de 4 % en 2003. La hausse résultera à la fois de la proportion accrue de ventes de maisons chères et de l'accroissement de la valeur du logement de référence. Certes, l'activité sur le marché et, notamment, l'évolution du prix moyen, varieront dans la ville, en fonction de la popularité du secteur concerné et de l'offre de logements.

## Les quartiers du secteur ouest enregistrent une hausse des ventes

Selon l'augmentation du nombre de ventes sur douze mois, les quartiers situés côté ouest de Saskatoon ont été les plus en demande, affichant une hausse de 27 % en 2001 par rapport à 2000. La baisse des taux hypothécaires tout au long de 2001 a incité les accédants à passer à l'action, et les quartiers ouest, comme Confederation Park, Dundonald et Fairhaven offrent des logements à prix modeste recherchés par cette catégorie d'acheteurs. En comparaison des autres secteurs, le rapport ventes-nouvelles inscriptions élevé dans cette zone donne à penser que le taux de roulement a été important en 2001. On prévoit que ce sous-marché se resserrera en 2002 avec le ralentissement de l'émigration et le raffermissement de la demande provenant des locataires.

Les quartiers situés à l'est et au sud-est de Saskatoon, notamment, East College Park, Erindale, Lakeview, Wildwood et Silverspring, ont enregistré la plus forte hausse du prix moyen, soit près de 5 %, comparativement à 3,6 % dans l'ensemble de la ville. Les quartiers de l'est et du sud-est affichent le prix moyen le plus élevé parmi tous les secteurs de la ville. Bien que le rapport ventes-nouvelles inscriptions soit le plus bas dans la ville, il progresse et avoisine maintenant le niveau observé en 1999, une année record pour l'activité sur le marché de l'existant. Ces quartiers sont prisés par les acheteurs de logements à un cran supérieur. L'amélioration des perspectives d'emploi renforcera la confiance des acheteurs dans ce segment, ce qui favorisera la demande. En vieillissant, les personnes déjà propriétaires sont plus susceptibles de considérer d'autres formes de logement. On prévoit que la demande dans cette catégorie d'habitations sera supérieure à l'offre, situation qui provoquera d'autres augmentations du prix moyen.

## Réduction du délai de vente prévue en 2002

Comparativement à 2000, le délai de vente a progressé dans toutes les zones de la ville en 2001. Le nombre d'inscriptions s'est accru. Selon les membres de l'association immobilière de Saskatoon, bon nombre des inscriptions concernaient des propriétés dans la fourchette supérieure des prix qui mettent généralement plus de temps à trouver preneur. Le marché haut de gamme attire moins d'acheteurs que celui des habitations destinées aux accédants. C'est ce qui explique l'accroissement du délai de vente. Le nombre d'inscriptions courantes diminue actuellement, et le rythme des ventes devrait augmenter, situation qui se traduira par une réduction du délai de vente.

## Aperçu du marché de l'habitation

*La croissance économique : moteur de la relance du marché de l'habitation en 2002 et 2003*

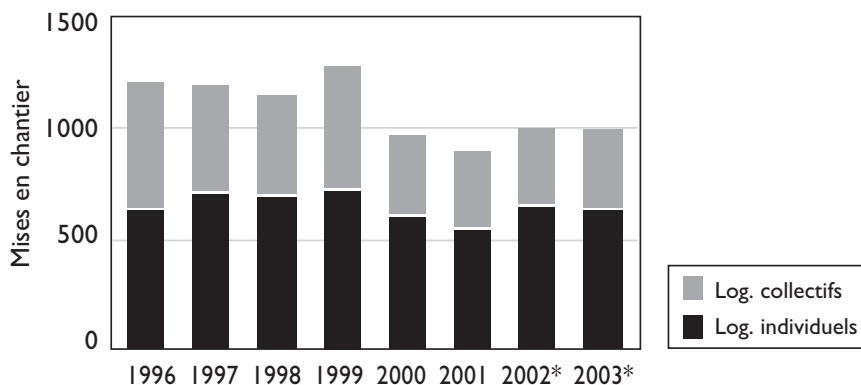
Les marchés résidentiels de Saskatoon affichaient nettement des signes caractéristiques d'un marasme économique, au début de 2001. Les inscriptions sur le marché de l'existant ont monté en flèche et le nombre de logements à vendre a bondi. Parallèlement, le volume de mises en chantier a chuté et les taux d'inoccupation ont augmenté, conséquence des pertes d'emploi.

Les signes de reprise se sont manifestés dès la fin de l'année. L'emploi a commencé à se redresser et le nombre d'inscriptions sur le marché de l'existant a chuté, car les consommateurs, attirés par les taux hypothécaires historiquement bas, se sont tournés vers l'accession à la propriété. La construction résidentielle a aussi repris un rythme plus régulier, principalement en raison de la production de collectifs d'habitation.

La reprise enclenchée à la fin de 2001 se raffermira en 2002, avant de se stabiliser en 2003. À mesure que s'accroîtront les gains économiques, l'immigration en provenance des régions rurales de la Saskatchewan contribuera à faire baisser les taux d'inoccupation, et le marché de l'existant, actuellement équilibré, deviendra favorable aux vendeurs. La hausse des prix des logements existants et le faible nombre d'inscriptions dans les secteurs recherchés par les accédants à la propriété inciteront certains à considérer l'achat d'un logement neuf. Les constructeurs répondront à cette demande en offrant des logements abordables en tant que solution de rechange à une habitation existante.

Les constructeurs et les promoteurs répondront aux besoins du nombre croissant de ménages âgés sans enfants en offrant des options novatrices, notamment des ensembles en copropriété et des logements donnés en location viagère. Ces ensembles offriront des services et des commodités que recherchent ces groupes d'âge ou simplement des formes de logement économiques leur permettant d'investir une partie de l'avoir réalisé lors de la vente de leur habitation existante dans une résidence de vacances ou autre priorité de retraite.

Mises en chantier - données historiques et prévisions



Source : Prévisions de la SCHL \*

# Marché locatif

## Stabilisation du taux d'inoccupation moyen avec la hausse des loyers

L'amélioration de la conjoncture économique favorisera la création de nouveaux ménages. Parallèlement, le vieillissement de la population et l'immigration compenseront la perte de locataires attribuable à l'émigration et au mouvement vers l'accession à la propriété.

On prévoit que le loyer moyen augmentera en 2002 et en 2003, en raison de l'accroissement des frais d'exploitation et d'entretien des propriétaires-bailleurs. La demande soutenue de logements locatifs devrait entraîner une hausse du loyer moyen d'environ 3 ou 5 %

en 2002. Les frais d'exploitation et d'entretien augmentent dans tous les segments du marché locatif, mais la capacité d'accroître les loyers et l'ampleur de la majoration seront fonction du revenu des ménages dans le secteur où se situe l'immeuble concerné.

Certains ensembles neufs ont été ajoutés au parc locatif en 2001, mais ceux-ci visaient généralement les ménages âgés sans enfants et les aînés recherchant des logements avec services ménagers pour lesquels ils sont prêts à verser une prime substantielle. Les loyers sont nettement plus élevés que ceux sur le marché libre.

## RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

### Région métropolitaine de Saskatoon

|   | 1996     | 1997     | 1998      | 1999      | 2000      | 2001      | 2002*     | 2003*     | Var.  |
|---|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|
| <b>MARCHÉ DE L'EXISTANT</b>             |          |          |           |           |           |           |           |           |       |
| Inscriptions courantes SIA® (moy. mens) | 624      | 592      | 682       | 669       | 759       | 833       | 730       | 720       | -1.4% |
| Ventes résidentielles SIA® (Total)      | 3359     | 3153     | 3010      | 3039      | 2758      | 2987      | 2800      | 2800      | 0.0%  |
| Prix résidentiel SIA® (Moyenne)         | \$88,002 | \$98,239 | \$104,552 | \$109,605 | \$112,248 | \$116,023 | \$119,500 | \$124,500 | 4.2%  |
|   |          | 11.63%   | 6.43%     | 4.83%     | 2.41%     | 3.36%     | 3.00%     | 4.18%     |       |

### MARCHÉ DU NEUF

|   |      |      |      |           |           |           |           |           |       |
|---|------|------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------|
| Log. achevés et inoccupés (déc.)        | 71   | 33   | 176  | 120       | 177       | 157       | 170       | 175       | 2.9%  |
| Maisons individuelles                   | 25   | 15   | 50   | 51        | 58        | 31        | 50        | 50        | 0.0%  |
| Log. collectifs (jum., en rangée, app.) | 46   | 18   | 126  | 69        | 119       | 126       | 120       | 125       | 4.2%  |
| Total - mises en chantier               |      |      |      |           |           |           |           |           |       |
| Maisons individuelles                   | 1208 | 1187 | 1137 | 1273      | 968       | 900       | 1000      | 1000      | 0.0%  |
| Log. collectifs                         | 635  | 709  | 692  | 724       | 602       | 542       | 650       | 625       | -3.8% |
| Prix moyen des log. neufs (RMR)         | 573  | 478  | 445  | 549       | 366       | 358       | 350       | 375       | 7.1%  |
| Toutes catégories confondues            |      |      |      | \$160,075 | \$160,603 | \$168,892 | \$173,000 | \$177,500 | 2.6%  |
|   |      |      |      |           | 0.33%     | 5.16%     | 2.43%     | 2.60%     |       |

### MARCHÉ LOCATIF

|                                    |      |      |      |      |      |      |      |      |       |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| Taux d'inoccupation (octobre)      | 0.7% | 0.9% | 0.8% | 0.9% | 1.7% | 2.9% | 2.0% | 2.0% |       |
| Loyer (var. ann. en %) 2 chambres  | 4.1% | 4.3% | 3.2% | 2.1% | 1.9% | 3.1% | 3.0% | 3.0% |       |
| Mises en chantier de log. locatifs | 62   | 10   | 26   | 65   | 24   | 34   | 35   | 50   | 42.9% |

### APERÇU ÉCONOMIQUE

|   |       |       |       |       |       |        |       |       |      |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|------|
| Taux hypothécaire (durée de 3 ans)      | 7.33% | 6.56% | 6.77% | 7.37% | 8.17% | 6.88%  | 6.47% | 7.52% | --   |
| Taux hypothécaire (durée de 5 ans)      | 7.92% | 7.07% | 6.93% | 7.56% | 8.35% | 7.41%  | 7.23% | 8.21% | --   |
| Personnes employées                     | 106.9 | 110.1 | 112.4 | 113.0 | 116.7 | 115.5  | 117.0 | 119.0 | 1.7% |
| Croissance de l'emploi (nbre de postes) | 1.9   | 3.2   | 2.3   | 0.6   | 3.7   | -1.2   | 1.5   | 2.0   | --   |
| Migration nette (année de recensement)  | -306  | 406   | 836   | 168   | -900  | 0*     | 0     | 0     | --   |
| Migration interne                       | 10753 | 11440 | 12223 | 10868 | 10663 | 11000* | 11000 | 11000 |      |

\* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble et le programme New Home Warranty of Saskatchewan

© 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 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 cette publication 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 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.