

A

CTUALITÉS

Terre-Neuve-et-Labrador

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 6, NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE 2003

Le froid et la neige engourdissent le marché de l'habitation

Les nombreuses tempêtes de neige et le froid intense qui a suivi au mois de mars ont ralenti le marché de l'habitation au premier trimestre de 2003. Bien que le secteur de la construction résidentielle ait été le plus touché par ce temps inclément, les ventes S.I.A.[®] de logements en ont également subi les contrecoups.

Baisse généralisée des mises en chantier

Dans toutes les régions de la province, tant urbaines que rurales, les mises en chantier d'habitations ont été moins nombreuses au premier trimestre qu'à pareille époque l'an dernier. C'est en milieu rural que l'activité a fléchi le plus, le nombre de mises en chantier

n'ayant atteint que 15. Il s'agit du premier repli trimestriel sur un observé depuis le début de 2001. Bien que la diminution soit de 56 % en glissement annuel, il y a lieu de rappeler que seulement 12 maisons avait été commencées au premier trimestre de 2001, année où l'on avait enregistré une accumulation de neige record. L'activité en milieu rural s'intensifiera au cours des mois à venir, dès que commencera la haute saison, ce printemps. Toutefois, la fermeture de la pêche à la morue le long de la côte Nord-Est et dans les régions du golfe auront un effet modérateur sur les mises en chantier en milieu rural cette année.

La construction résidentielle s'est également ralentie dans les centres urbains, soit de 29 %. En revanche,

SOMMAIRE

- 1 Le froid et la neige engourdissent le marché de l'habitation
- 1 Baisse généralisée des mises en chantier
- 2 Repli des ventes S.I.A.[®] au premier trimestre

Graphiques

- 1 Mises en chantier à Terre-Neuve-et-Labrador – Premier trimestre
- 2 Mises en chantier – RMR de St. John's – Premier trimestre
- 2 Ventes S.I.A.[®] d'habitations à Terre-Neuve-et-Labrador – Premier trimestre

Tableaux

- 3 Résumé des mises en chantier selon la zone – Terre-Neuve-et-Labrador
- 4 Mises en chantier selon la zone et le type de logement – RMR de St. John's

Mises en chantier à Terre-Neuve-et-Labrador
Premier trimestre



	1999	2000	2001	2002	2003
Milieu urbain	108	130	65	122	87
Milieu rural	40	54	11	34	15
Total	148	184	76	156	102

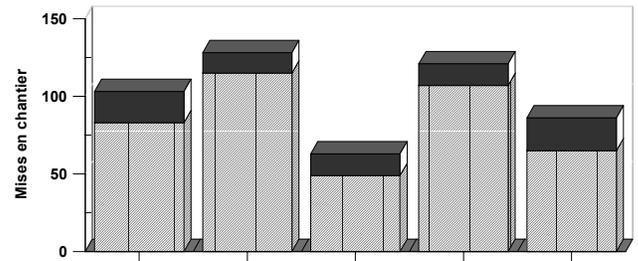
Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

la baisse est deux fois moins prononcée que dans les régions rurales de Terre-Neuve-et-Labrador. En outre, la rigueur de l'hiver a sans aucun doute empêché bien des constructeurs en milieu urbain de mettre en chantier des habitations. La région de St. John's a continué à dominer le secteur de la construction résidentielle à l'échelle provinciale au premier trimestre, récoltant près de 85 % des mises en chantier dans la province et 99 % de l'activité dans les centres urbains. Si l'on examine de plus près les données du trimestre, on constate que le ralentissement observé est entièrement attribuable à une chute de 43 % des mises en chantier de maisons individuelles, car la construction de logements collectifs a continué de se redresser, affichant un bond de 50 %. Bien que le marché ait été faible au début de 2003, certains facteurs économiques fondamentaux solides donnent à penser que l'activité s'accéléra cette année. On pense à la croissance soutenue de l'emploi et du revenu, ainsi qu'à la maigreur des stocks sur les marchés du neuf et de l'existant.

Mises en chantier - RMR de St. John's Premier trimestre



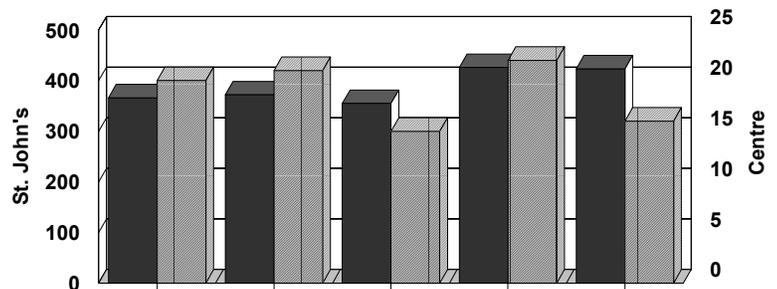
	1999	2000	2001	2002	2003
Log. individuels	83	115	49	107	65
Log. collectifs	20	13	14	14	21
Total	103	128	63	121	86

Source : SCHL

Repli des ventes S.I.A.® au premier trimestre

Le mauvais temps a également pesé sur les ventes S.I.A.® d'habitations dans la province au premier trimestre. La diminution constante du nombre de logements de bonne qualité inscrits au S.I.A.® a aussi contribué à la légère régression des ventes. De janvier à mars, 439 transactions ont été conclues par l'intermédiaire du S.I.A.®, soit 2 % de moins qu'à la même période l'an dernier. Il s'agit du deuxième recul trimestriel de suite en glissement annuel – du jamais vu depuis 1995. Le nombre de ventes S.I.A.® n'a à peu près pas changé dans la région de St. John's, alors qu'il s'est replié de 6 dans le centre de la province. Malgré ce léger tassement, le prix S.I.A.® moyen a continué de fracasser les records. Certaines habitations de prix élevé ont été vendues à St. John's, si bien que le prix S.I.A.® moyen des logements dans la province a grimpé de 10 % pour atteindre un nouveau sommet de 116 572 \$.

Ventes S.I.A.® d'habitations à Terre-Neuve-et-Labrador Premier trimestre



	1999	2000	2001	2002	2003
St. John's	366	372	355	426	423
Centre	20	21	15	22	16
Total	386	393	370	448	439

Sources : Eastern Newfoundland Real Estate Board et Central Newfoundland Real Estate Board



Votre lien avec le marché de l'habitation

Vous avez besoin de renseignements plus détaillés?

Nos produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins. La SCHL est la source par excellence pour quiconque souhaite obtenir des analyses d'experts et des données détaillées sur le logement. Si vous œuvrez dans le domaine de l'habitation, vous devez de comprendre les tendances et les facteurs qui influent sur les marchés résidentiels de Terre-Neuve-et-Labrador. Rien ne remplace les analyses approfondies et concises qu'offre la SCHL sur l'évolution du marché de l'habitation. **Veillez communiquer avec Brian Martin, par téléphone, au (709) 772-4034, ou par courriel, à bmartin@cmhc-schl.gc.ca**

TABLEAU I
RÉSUMÉ DES MISES EN CHANTIER PAR ZONE
Terre-Neuve et Labrador

Zone	Mises en chantier						Achèvements						En construction		
	1er trimestre			Cumul annuel			1er trimestre			Cumul annuel			au 31 mar 2002		
	2002	2002	Var. en %	2002	2002	Var. en %	2002	2002	Var. en %	2002	2002	Var. en %	2002	2002	Var. en %
AR de St. John's	86	121	-28,9	86	121	-28,9	306	233	31,3	306	233	31,3	464	468	-0,9
AR de Corner Brook	0	1	-100,0	0	1	-100,0	15	8	87,5	15	8	87,5	12	15	-20,0
AR de Gander	1	0	NA	1	0	NA	7	11	-36,4	7	11	-36,4	23	9	NA
AR de Grand Falls Windsor	0	0	0,0	0	0	0,0	20	6	NA	20	6	NA	14	6	NA
AR du Labrador	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	1	100,0
TOTAL, ZONES URBAINES	87	122	-28,7	87	122	-28,7	348	258	34,9	348	258	34,9	513	499	2,8
TOTAL, AUTRES ZONES	15	34	-55,9	15	34	-55,9	147	252	-41,7	327	252	29,8	256	113	NA
TOTAL, T.-N. et Labrador	102	156	-34,6	102	156	-34,6	495	510	-2,9	675	510	32,4	769	612	25,7

Source : S C H L

TABLEAU 2
MISES EN CHANTIER SELON LA ZONE ET LE TYPE DE LOGEMENT
RMR DE ST. JOHN'S

Zone/ Période	M.indiv.	M. jum.	M. rang.	App. et autres	Total
Ville de St. John's :					
Premier trimestre 2003	20	0	13	2	35
Premier trimestre 2002	39	0	0	10	49
Cumul annuel en 2003	20	0	13	2	35
Cumul annuel en 2002	39	0	0	10	49
Conception Bay South :					
Premier trimestre 2003	20	0	0	0	20
Premier trimestre 2002	18	0	0	0	18
Cumul annuel en 2003	20	0	0	0	20
Cumul annuel en 2002	18	0	0	0	18
Mount Pearl :					
Premier trimestre 2003	6	0	0	0	6
Premier trimestre 2002	8	2	0	2	12
Cumul annuel en 2003	6	0	0	0	6
Cumul annuel en 2002	8	2	0	2	12
Paradise/St. Thomas:					
Premier trimestre 2003	15	0	0	6	21
Premier trimestre 2002	22	0	0	0	22
Cumul annuel en 2003	15	0	0	6	21
Cumul annuel en 2002	22	0	0	0	22
Torbay:					
Premier trimestre 2003	3	0	0	0	3
Premier trimestre 2002	7	0	0	0	7
Cumul annuel en 2003	3	0	0	0	3
Cumul annuel en 2002	7	0	0	0	7
Autres centres :					
Premier trimestre 2003	1	0	0	0	1
Premier trimestre 2002	13	0	0	0	13
Cumul annuel en 2003	1	0	0	0	1
Cumul annuel en 2002	13	0	0	0	13
Total, RMR de St. John's :					
Premier trimestre 2003	65	0	13	8	86
Premier trimestre 2002	107	2	0	12	121
Cumul annuel en 2003	65	0	13	8	86
Cumul annuel en 2002	107	2	0	12	121

Source: SCHL

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché de Terre-Neuve et Labrador. Le **Résumé des prévisions** est inclus dans les numéros du premier et du troisième trimestre. L'abonnement annuel à **Actualités habitation** pour Terre-Neuve et Labrador coûte 55 \$, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Sandra Slaunwhite, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de commande 2085

This report is also available in English. Contact Sandra Slaunwhite at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

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

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

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



R

ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

St. John's

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le marché de l'habitation demeure vigoureux

Même si la croissance continue de l'emploi et des revenus soutiendra la demande sur le marché de l'habitation, le secteur de la construction résidentielle devrait légèrement s'assouplir cette année. En raison des taux hypothécaires élevés et de la croissance rapide des prix, le coût de l'accession à la propriété augmentera considérablement, ce qui aura pour effet de modérer la demande. Par conséquent, le rythme des mises en chantier d'habitations et le volume des ventes résidentielles S.I.A.® devraient être moins élevés qu'à la même période l'an dernier. Malgré ces perspectives, l'activité du secteur demeurera vive par rapport aux taux d'activité des dix dernières années.

Les ventes S.I.A.® atteindront un sommet égalé une seule fois auparavant

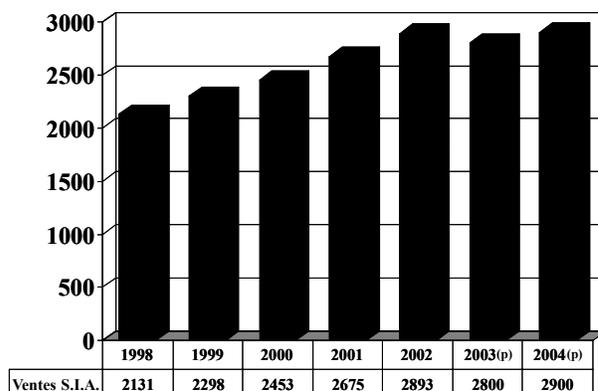
La croissance soutenue de l'emploi et des revenus ainsi que la confiance élevée des consommateurs continueront de stimuler les ventes de logements existants. Toutefois, le coût croissant de l'accession à la propriété tempérera la demande générale. Compte tenu de l'offre limitée de logements existants de qualité, les ventes ne seront pas aussi fortes que l'an dernier sur le marché de la revente. Néanmoins, les prévisions de la chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve sont de 2 800 ventes résidentielles S.I.A.® en 2003, un sommet égalé seulement une fois auparavant. Étant donné que l'activité reprendra à White Rose et à Voisey's Bay, le volume total des ventes résidentielles S.I.A.® devrait s'élever à 2 900 en 2004.

VOLUME 6, NUMÉRO 1
PREMIER TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE

- 1** **Marché de la revente :** Les ventes S.I.A.® atteindront un sommet égalé une seule fois auparavant
- 2** Hausse du coût de l'accession à la propriété
- 2** Croissance des prix supérieure au taux d'inflation
- 2** **Marché du neuf :** Nouvelle hausse du nombre des mises en chantier de collectifs en 2003
- 3** Même si elles sont à la baisse, les mises en chantier de maisons individuelles dépasseront la norme
- 3** Hausse prévue des taux hypothécaires
- 3** Faits saillants de l'enquête sur les appartements accessoires dans la région de St. John's
- 4** **Résumé des prévisions**

Ventes S.I.A.® - St. John's et environs



Source : Chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve, SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Hausse du coût de l'accession à la propriété

Étant donné que la demande demeure vive sur le marché de l'habitation et que l'offre de logements est limitée, tant du côté du neuf que du côté de l'existant, les prix devraient croître plus rapidement que la moyenne, encore une fois cette année. Les coûts de construction croissants, en particulier le coût de la main-d'œuvre locale, exerceront une pression accrue sur le prix des habitations neuves. Sous l'effet des taux hypothécaires à la hausse et des prix élevés, le coût moyen de l'accession à la propriété devrait augmenter de 12 % cette année et en 2004. La SCHL estime que cela fera grimper la mensualité hypothécaire moyenne de 106 \$ en 2003, puis de 121 \$ en 2004.

Puisque les frais de possession mensuels devraient augmenter plus rapidement que les revenus au cours des deux prochaines années, les achats d'habitations devraient légèrement ralentir.

Le coût de l'accession à la propriété grimpera lorsque les taux hypothécaires et les prix se mettront à monter

	2002	2003(p)	2004(p)
Taux à cinq ans (moy. du 4e trimestre)	6,80 %	7,52 %	8,42 %
Prix d'achat	124 500 \$	131 800 \$	138 400 \$
Revenu brut exigé	36 110 \$	40 340 \$	45 220 \$
Mensualité hyp. (principal et intérêts)	903 \$	1 009 \$	1 130 \$

Sources : SCHL, chambre immobilière de l'Est de Terre-Neuve, prix moyen pondéré (logements neufs et logements existants)
Hypothèses : mise de fonds de 10 %, amortissement sur 25 ans, impôt foncier équivalant à 1,27 % de la valeur

De plus, la croissance des prix continuera d'être généralisée, car elle sera observée tant pour les maisons de plain-pied que pour les maisons de deux étages.

La forte demande et la rareté des inscriptions ont entraîné une escalade

Marché du neuf

Nouvelle hausse du nombre des mises en chantier de collectifs

En raison du vieillissement de la population, du resserrement du marché locatif et de l'injection prévue de fonds publics dans le logement abordable, on devrait assister à une intensification des mises en chantier de logements collectifs au cours des prochaines années. De plus, à cause du coût de construction élevé des maisons individuelles, certains propriétaires se tourneront vers des options plus abordables. Au total, il devrait y avoir 325 mises en chantier de collectifs en 2003, et 375 en 2004.

Le secteur de la construction d'immeubles d'appartements et de maisons en rangée continuera de tirer profit de l'expansion du marché de la copropriété. Les hausses de prix stimuleront également la construction de jumelés, certains constructeurs concentrant leurs activités dans ce segment du marché, où les prix sont inférieurs. Il continuera d'y avoir un nombre élevé de mises en chantier de maisons comportant un appartement accessoire, car ce type d'habitation répond aux besoins d'un nombre croissant de ménages qui doivent compter sur un revenu supplémentaire ou qui vivent dans de nouvelles structures familiales (plus de parents âgés habitent dans un logement accessoire chez leurs enfants). L'injection de nouveaux fonds publics consacrés au logement abordable devrait également soutenir la construction sur le marché locatif au cours des prochaines années.

Les prix augmentent plus rapidement que le taux d'inflation

Maison de plain-pied

	Janv. 2002	Janv. 2003	Janv. 2004(p)
St. John's (est)	145 000 \$	153 000 \$	162 000 \$
St. John's (ouest)	138 000 \$	146 000 \$	155 000 \$
Mount Pearl	135 500 \$	143 000 \$	152 000 \$

Maison de deux étages

	Janv. 2002	Janv. 2003	Janv. 2004(p)
St. John's (est)	189 000 \$	200 000 \$	214 000 \$
St. John's (ouest)	184 500 \$	195 000 \$	209 000 \$
Mount Pearl	185 000 \$	196 000 \$	210 000 \$

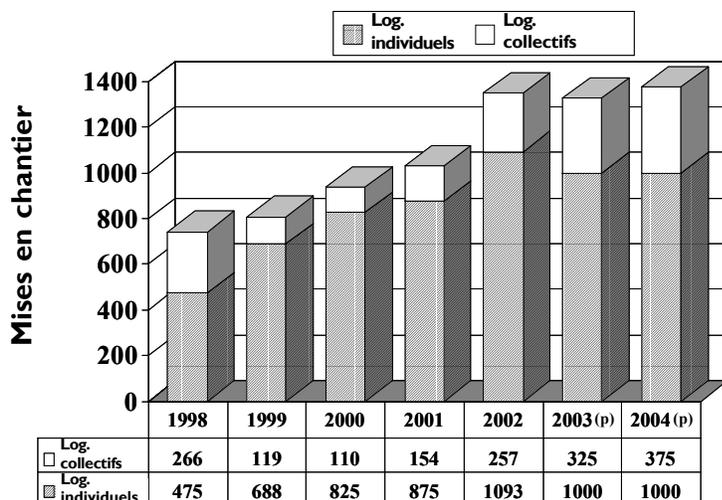
Source : Enquête sur les prix repères de maisons, SCHL. Prévisions de la SCHL.

Croissance des prix supérieure au taux d'inflation

Comme le marché local de la revente continue de favoriser les vendeurs et puisqu'il y a encore peu de nouvelles inscriptions, la croissance des prix devrait dépasser le taux d'inflation cette année et en 2004. Conformément aux tendances récentes, les hausses de prix devraient se situer entre 5,0 et 8,0 %.

des prix l'an dernier. Selon l'Enquête sur les prix repères de maisons menée par la SCHL, les prix ont progressé de 5 à 6 % au cours des 12 derniers mois. En 2002, dans les villes de St. John's et de Mount Pearl, le prix moyen des maisons de deux étages a augmenté d'environ 6 %, et celui des maisons de plain-pied, de 5,5 %.

Mises en chantier – RMR de St. John's



Source : SCHL

Même si elles sont à la baisse, les mises en chantier de maisons individuelles dépasseront la norme

La construction de maisons individuelles demeurera vigoureuse en raison de la demande soutenue des acheteurs de maisons à un cran supérieur, du nombre accru d'emplois et de la croissance des revenus. Elle sera également stimulée par l'offre limitée de maisons existantes et de maisons neuves. Toutefois, les constructeurs suffiront difficilement à la demande en 2003, en raison d'une pénurie de main-d'œuvre et de retards causés par la rigueur de l'hiver dernier. On s'attend également à ce que la construction de maisons individuelles ralentisse au cours des deux prochaines années par suite d'un changement de la demande liée à un recul de l'abordabilité. Les consommateurs se tourneront de plus en plus vers les logements collectifs (copropriétés, appartements en sous-sol et jumelés), qui sont plus abordables.

Par conséquent, les constructeurs de maisons individuelles devraient entreprendre 1 000 mises en chantier de moins en 2003, et ils devraient maintenir ce rythme d'activité en 2004. Cependant, malgré ce recul, les mises en chantier de maisons individuelles demeureront beaucoup plus nombreuses que dans les années 1990.

Hausse prévue des taux hypothécaires

Alors que les taux hypothécaires à court terme évoluent au même rythme que le taux préférentiel, les taux à moyen et à long terme varient plutôt en fonction de ce qu'il en coûte pour obtenir du financement sur les marchés obligataires. Comme on prévoit une hausse des taux d'intérêt cette année et en 2004, les taux hypothécaires devraient suivre. Cependant, cette hausse n'empêchera pas les emprunteurs de pouvoir continuer à négocier des réductions de 50 à 150 points de base sur les taux affichés par les prêteurs.

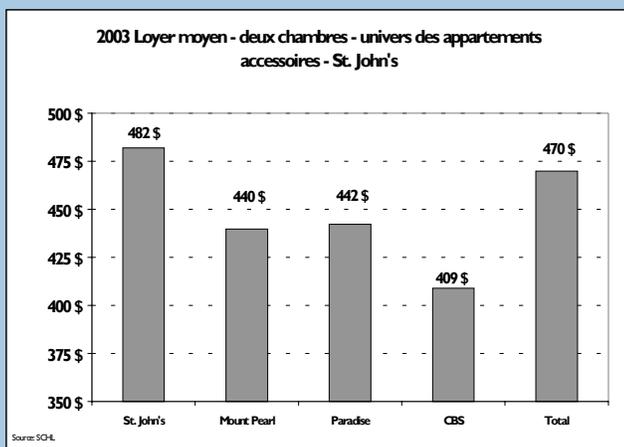
Les perspectives demeurent favorables du côté des taux hypothécaires à court terme en 2003. Alors que le taux fermé à un an se situera entre 5,00 et 6,25 %, les taux fermés à trois et à cinq ans seront légèrement plus élevés, soit dans des fourchettes respectives de 6,0 à 7,25 % et de 6,50 à 7,75 %.

Faits saillants de l'enquête sur les appartements accessoires réalisée dans la région de St. John's

Plus tôt cette année, la SCHL a commandé une enquête sur les appartements locatifs accessoires dans la région de St. John's, plus précisément dans les villes de St. John's, de Mount Pearl, de Conception Bay South et de Paradise. Les résultats de cette enquête sont exposés ci-dessous :

- On estime que l'univers total d'appartements accessoires dans la région de St. John's se chiffre à un peu moins de 8 400 logements. Le taux d'inoccupation de ces appartements est estimé à 5,4 %, ce qui est deux fois plus élevé que dans le marché locatif principal de la région (2,7 %) pour les immeubles d'appartements comprenant au moins trois logements (Enquête sur les logements locatifs de la SCHL, octobre 2002).

- Étant donné le taux d'inoccupation élevé des appartements accessoires, le loyer moyen exigé pour ces appartements (470 \$) est inférieur au loyer moyen de l'ensemble des appartements de l'agglomération de St. John's (589 \$), selon l'enquête de la SCHL.



Les appartements de une chambre représentent 37 % de ce segment, tandis que les 14 % qui restent sont des appartements de trois chambres ou plus.

- Plus de 96 % des appartements accessoires sont situés dans des maisons individuelles. 82 % sont en-dessous du niveau du sol (appartements en sous-sol) et 18 % sont au-dessus du niveau du sol.

La SCHL publiera prochainement un rapport détaillé sur les tendances historiques des appartements accessoires à St. John's ainsi qu'une analyse plus poussée de ce sous-marché.

Région métropolitaine de St. John's Avril 2003

MARCHÉ DE L'EXISTANT	2001	2002(f)	% Chg	2003(f)	% Chg
Moyenne mensuelle des inscriptions courantes au S.I.A.	966	925	-4,2%	950	2,7%
Ventes S.I.A.	2 893	2 800	-3,2%	2 900	3,6%
Prix repère des maisons (m. de plain-pied de 3 ch., janv.)					
Est	145 000 \$	153 000 \$	5,5%	162 000 \$	5,9%
Ouest	138 000 \$	146 000 \$	5,8%	155 000 \$	6,2%
Mount Pearl	135 500 \$	143 000 \$	5,5%	152 000 \$	6,3%
MARCHÉ DU NEUF					
Taux d'écoulement (moyenne mensuelle)					
Maisons individuelles et jumelées	73	80	9,6%	85	6,3%
Mises en chantier	1 350	1 325	-1,9%	1 375	3,8%
Maisons individuelles	1 093	1 000	-8,5%	1 000	0,0%
Logements collectifs	257	325	26,5%	375	15,4%
Logements propriétaires-occupants	209	250	19,6%	275	10,0%
Logements locatifs	48	75	56,3%	100	33,3%
Prix moyen des m. neuves écoulées (indiv. et jum.)	151 700 \$	159 300 \$	5,0%	165 000 \$	3,6%
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inoccupation (octobre)	2,7%	2,5%		2,0%	
Loyer moyen (var. en % annuel), 2 chambres	2,4%	5,0%		5,0%	
APERÇU ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaire (3 ans)	6,28%	6,43%		7,64%	
Taux hypothécaire (5 ans)	7,02%	7,01%		8,18%	
Croissance de l'emploi	1 300	1 700		2 000	
Migration nette	700	750		1 000	

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour le marché de Terre-Neuve et Labrador. Le **Résumé des prévisions** est inclus dans les numéros du premier et du troisième trimestre. L'abonnement annuel à **Actualités habitation** pour Terre-Neuve et Labrador coûte 55 \$, taxes en sus. Ce document est également disponible en anglais. Pour obtenir de plus amples renseignements ou pour vous abonner, veuillez communiquer avec Sandra Slaunwhite, Centre d'affaires de l'Atlantique, (902) 426-4708. N° de commande 2085

This report is also available in English. Contact Sandra Slaunwhite at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

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

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

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

