

R

ÉSUMÉ DES

London

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRÉVISIONS

PRINTEMPS 2004

Marché de la revente

Prix et ventes toujours en hausse en 2004

En 2004, les ventes et les prix S.I.A.[®] de logements existants sur le territoire de la chambre immobilière de London et St. Thomas atteindront de nouveaux sommets pour la quatrième année de suite – du jamais vu. On prévoit que les ventes se chiffreront à 8 200, ce qui représente une légère hausse de 1 % par rapport à la moyenne de 8 100 calculée pour 2002 et 2003. L'actuelle vague de ventes records a débuté en 2001, année durant laquelle 7 307 habitations ont changé de propriétaire. Les bas taux d'intérêt, les nouvelles options de financement, la croissance de l'emploi, l'immigration nette et les excellentes perspectives d'emploi suscitent l'optimisme des consommateurs à l'égard

des gros achats.

Le prix S.I.A.[®] moyen a pour sa part progressé de 7,4 % en 2003, soit de près de 10 500 \$, pour s'élever à 152 586 \$. On prévoit qu'il augmentera d'environ 7 % en 2004. En raison des volumes de transactions records et de l'offre décroissante de logements à vendre, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est passé de 35,7 % (marché favorable aux acheteurs), en 1995, à 66,7 % (marché favorable aux vendeurs), en 2003.

Les ventes fracassent tous les records en mars 2004

En janvier comme en février, le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes a été légèrement inférieur à 8 000, conformément aux attentes. En mars, il s'est vendu 1 030 habitations – un sommet mensuel sans précédent –, ce qui a fait grimper le nombre désaisonnalisé annualisé à un niveau stupéfiant de près de 11 000. Certes, ce

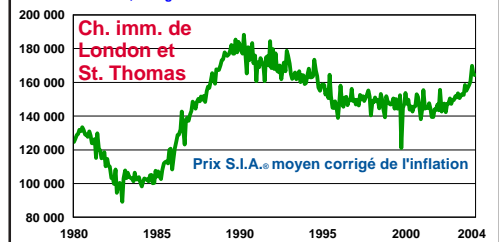
rythme d'activité ne peut se maintenir, mais il a incité et incitera plus de propriétaires à inscrire leur logement au S.I.A.[®] cette année. L'expansion de l'offre et le relèvement des taux d'intérêt plus tard en 2004 et au début de 2005 ralentiront la montée des prix et dissiperont toute crainte d'une bulle spéculative. De 1986 à 1989, les hausses annuelles de prix ont oscillé entre 10 et

SOMMAIRE

- 1 Accélération des ventes S.I.A.[®]
- 2 Forte augmentation de la construction résidentielle
- 3 Économie de London, inflation et taux d'intérêt
- 4 Perspectives du marché de l'habitation pour 2004

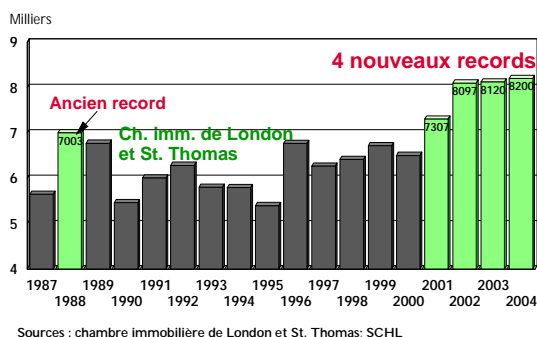
Bulle spéculative?

En dollars de 2003, corrigés des variations saisonnières



25 %, alors qu'elles ont été inférieures à 10 % au cours des deux dernières années. En 2005, le nombre de transactions fléchira mais restera à des niveaux analogues à ceux observés après 2000.

Les ventes d'appartements et de maisons en rangée en copropriété se sont multipliées. En 2003, elles ont été au nombre de 1 634, ce qui, par comparaison aux 946 transactions de 1998, représente un bond de 73 %, soit de presque 700. Quant aux ventes de logements autres que de copropriétés, elles ont progressé de 18 %. Ce phénomène découle de plusieurs facteurs : le nombre de ménages dont les enfants ont quitté le foyer familial

Ventes S.I.A.[®] de logements existants : quatre records annuels de suite

*Service inter-agences[®] (S.I.A.[®]) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Ken Sumnall, analyste principal de marché
SCHL, Analyse de marché, London
Tél. : (519) 873-2410 * Téléc. : (519) 438-5266
ksumnall@schl.ca * www.schl.ca



AU COEUR DE L'HABITATION

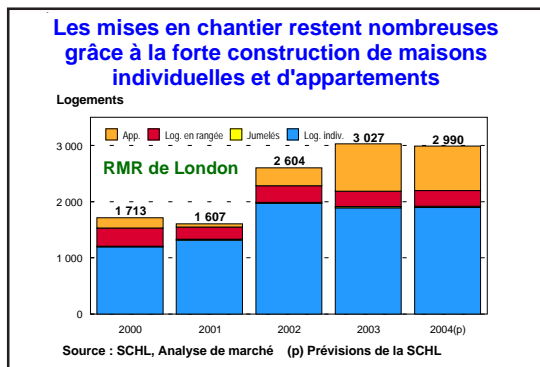
Canada

augmente, tout comme le nombre de ménages qui choisissent d'accéder à la propriété quand le rapport frais de possession-loyer chute, et l'offre de maisons en rangée de plain-pied et de maisons individuelles en grappe s'améliore (de 300 à 350 logements par année). Depuis 1998, le prix de vente moyen des copropriétés a grimpé de 20 000 \$ pour atteindre 111 485 \$, et d'importants gains sont attendus en 2004. Les maisons en rangée de toutes sortes restent le choix de deux acheteurs sur trois. Cette tendance ne devrait pas changer considérablement à court terme, car les promoteurs de la région axeront leurs activités sur la construction d'appartements locatifs haut de gamme plutôt que sur la production de logements en copropriété. Cependant, un immeuble de copropriétés (80 unités) est actuellement en construction à London – le premier depuis plus de 15 ans – et les prix demandés commencent à 245 000 \$.

Marché du neuf

Les constructeurs ont relevé la barre des mises en chantier en 2003

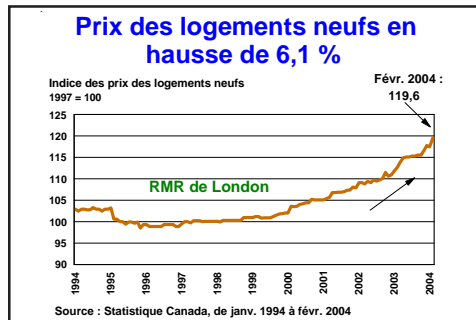
En 2003, le nombre de mises en chantier a dépassé le cap des 3 000 dans la région métropolitaine de London, un sommet sans précédent depuis 1989. Les deux principaux facteurs à l'origine de cette performance, à savoir la vive demande de maisons individuelles neuves et la reprise de la construction d'appartements, continueront d'exercer leurs effets en 2004, mais ces derniers s'atténueront quelque peu en 2005. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient se chiffrer à 1 900, grâce à plusieurs agents : l'augmentation du revenu, la croissance de l'emploi, les bas coûts de financement, la vitalité du marché de la revente, la hausse des prix (valeur propre accrue), le choix plus vaste de nouveaux lotissements par rapport à l'an dernier. Étant donné l'accélération du



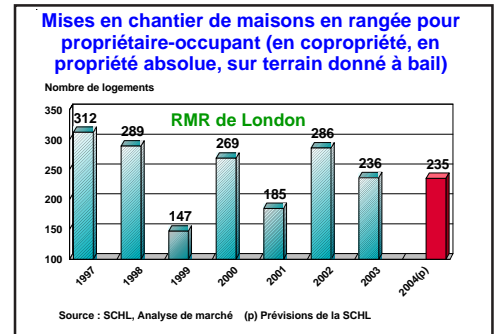
développement résidentiel dans les zones annexées à London, 70 % des maisons individuelles commencées en 2003 dans la RMR ont été mises en chantier dans ces secteurs, et la proportion devrait être encore plus élevée en 2004. St. Thomas, le deuxième marché en importance dans la région métropolitaine, récolte une part de marché de 12 %. Pour la deuxième année de suite, c'est dans le nord-est de London (est d'Adelaide, nord de Huron) que le marché des maisons individuelles a été le plus actif; dans ce secteur, la plupart des logements se vendent entre 160 000 et 220 000 \$, ce qui correspond à la fourchette de prix intermédiaire. Viennent ensuite le Nord et l'Ouest, où les prix dépassent davantage la barre des 250 000 \$. Outre le premier immeuble d'appartements en copropriété à être bâti à London en 15 ans, il se construira au moins trois tours d'appartements locatifs haut de gamme en 2004, ainsi qu'un immeuble d'appartements locatifs abordables.

Renchérissement des logements neufs

D'après l'Indice des prix des logements neufs, établi par Statistique Canada, les



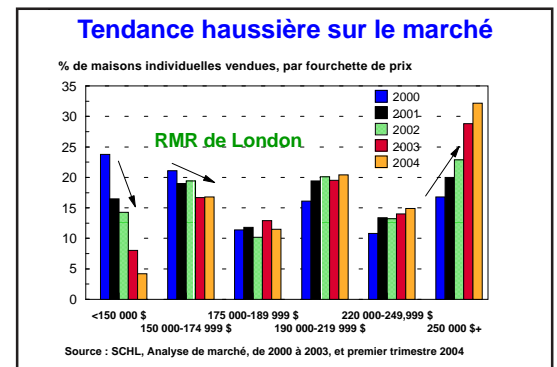
prix des habitations neuves ont augmenté de 4,7 % en 2003, et ils devraient croître de plus de 5 % en 2004 si les constructeurs arrivent à majorer les prix en fonction de la hausse des coûts et de l'appréciation des terrains. La part de marché des logements vendus plus de 250 000 \$ a presque doublé; de 16,8 % en 2000, elle est passée à 28,8 % en 2003, puis à 32,2 % au premier trimestre de 2004. La proportion de ventes conclues à un prix supérieur à 350 000 \$, qui s'élevait à 3,6 % en 2000, est montée à 8,8 % en 2003 et a presque atteint 10 % durant les trois premiers mois de 2004. Quant aux maisons individuelles de moins de 150 000 \$, leur pourcentage est tombé de près de 25 % à moins de 5 %. Sous l'effet de



l'accroissement des prix et de la préférence plus marquée pour les habitations plus grandes, le prix moyen a progressé de 8,6 % pour s'établir à 231 237 \$. Les acheteurs déjà propriétaires continueront de stimuler les ventes sur le marché du neuf en 2004, grâce à deux facteurs : l'avoir propre accru qu'ils retireront de la vente rapide de leur habitation, et les bas coûts de financement qui leur permettront de s'offrir un logement plus cher.

Ménages n'ayant plus d'enfant à la maison

De plus en plus, les promoteurs tenteront davantage de répondre aux besoins des personnes âgées de 55 à 64 ans ou de 65 à 74 ans. De 2001 à 2011, le nombre de ménages appartenant au groupe des 55 à 64 ans augmentera en moyenne d'au moins 1 000 par année. Du côté des 65 à 74 ans, la croissance ne sera pas considérable avant la moitié de la décennie, mais il sera possible de satisfaire aux besoins du groupe actuel en produisant divers types d'habitations pour retraités ayant différents styles de vie, y compris des logements locatifs haut de gamme. Et ces ménages ont en général les moyens de faire des choix. Voilà pourquoi au cours des cinq dernières années les constructeurs ont mis en chantier quelque 250 maisons en rangée (de plain-pied surtout) pour propriétaire-occupant par an, en moyenne. Près de 80 % des copropriétés écoulées en 2003 se sont vendues plus de 180 000 \$. Les ventes de copropriétés individuelles en grappe et de logements bâtis sur des terrains donnés à bail se sont chiffrées à 100 par année, et leur nombre devrait augmenter pour se



Croissance économique dans la région de London

À London, les intentions d'investissement résidentiel et non résidentiel ont atteint un niveau record en 2002 et sont demeurées presque aussi fortes en 2003. Certains projets réalisés au centre-ville de London (centre John Labatt, gare Via, bibliothèque centrale) ont amorcé la reprise de l'investissement institutionnel. Depuis deux ans, les efforts portent essentiellement sur d'importants projets de construction mis en oeuvre par le London Health Sciences Centre (plus de 150 millions de dollars), l'University of Western Ontario et le Collège Fanshawe, ainsi que sur l'expansion de l'aéroport international de London.

L'industrie automobile se porte très bien dans la région

Les usines de montage et de pièces d'automobile et de camion représentent une source importante d'emplois et de revenu dans la région métropolitaine de London. À Ingersoll, quelque 175 emplois ont été créés chez Cami Automotive depuis la décision de construire l'utilitaire sport Equinox de Chevrolet. Ces dernières années, London a été choisie pour huit usines de pièces d'automobile, dont certaines ne seront pas en fonction avant 2005. Ces initiatives devraient créer plus de 1 200 emplois. London, St. Thomas et la région sont très bien placées pour tirer parti du projet qu'a le gouvernement ontarien de dépenser 500 millions de dollars en vue d'attirer des investissements dans l'industrie automobile. À St. Thomas, Sterling Truck est en train d'embaucher environ 400 travailleurs pour créer un troisième quart et réagir ainsi à la multiplication des commandes de camions de poids moyen et lourd.

L'emploi croît depuis 13 mois.

Non seulement les grosses dépenses d'investissement stimulent l'emploi à l'étape de la construction, mais elles ont aussi un effet multiplicateur sur le nombre d'emplois dans le secteur des services. L'année 2003 a été marquée par l'investissement dans des magasins de grande surface, principalement dans le nord-ouest de London.

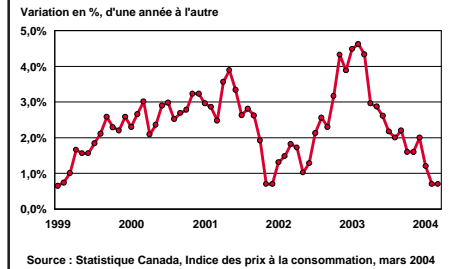
Gros investissements + hausse des emplois = confiance des consommateurs

Depuis plus d'un an, l'emploi dans la RMR de London croît de façon régulière. Il a même dépassé le précédent sommet atteint en mars 2000. Le nombre moyen d'emplois a augmenté de 5 500 en 2003, et on prévoit qu'il progressera de nouveau en 2004, cette fois de 4 500.

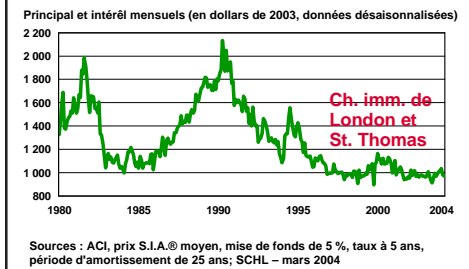
La bonne conjoncture de l'emploi a favorisé la croissance du revenu, stimulé la confiance des consommateurs de la

de la construction de logements neufs pour propriétaire-occupant et d'appartements locatifs dans la région métropolitaine de London.

Chute vertigineuse du taux d'inflation

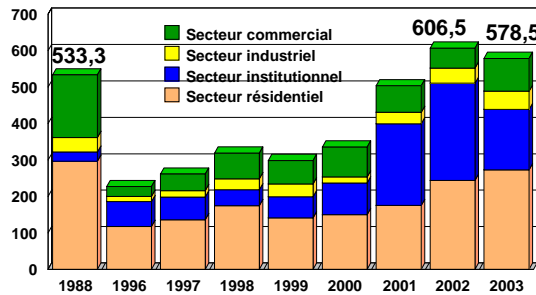


L'abordabilité du logement se maintient grâce aux bas coûts du financement



Les investissements en capital montent en flèche

Valeur (en millions de dollars) selon les permis de construire



région et provoqué un important afflux net de migrants dans la RMR de London.

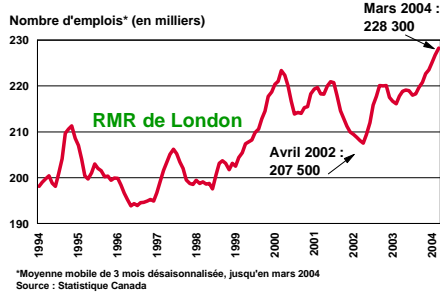
La vigueur de l'économie locale et les bas coûts de financement ont contribué au volume record des ventes de logements existants, à la bonne tenue du marché de la rénovation et au puissant redressement

Les taux hypothécaires à cinq ans sont à leur plus bas niveau des 50 dernières années

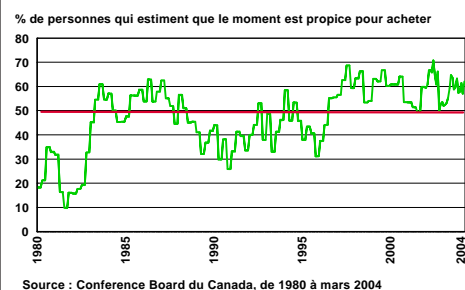
Au premier trimestre de 2004, les taux affichés des prêts hypothécaires d'une durée de cinq ans se situaient près des niveaux enregistrés en 1952 – il y a plus de 50 ans – et de ceux brièvement effleurés au milieu de 2003. Cependant, grâce aux rabais de 125 points de base, il était possible, durant la première semaine d'avril, d'emprunter de l'argent pour cinq ans à un taux inférieur à 4,5 %. Bien entendu, des taux encore plus avantageux étaient offerts pour des termes plus courts ou des prêts à taux préférentiel.

Sous l'effet conjugué de l'inflation peu élevée et de la politique monétaire expansionniste, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires canadiens resteront bas au cours des prochains trimestres. À mesure que la croissance économique se raffermira cette année et au début de 2005, la politique monétaire deviendra moins expansionniste, et les taux d'intérêt à court terme augmenteront d'entre 50 et 100 points de base. Dans l'ensemble, les taux hypothécaires, les rabais et les options de financement demeureront très favorables à la demande de logements en 2004 et 2005.

L'emploi est en hausse



Les consommateurs continuent de dépenser, y compris pour de gros achats



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Les prévisions pour London et la région ont été établies le 20 avril 2004

MARCHÉ DE LA REVENTE	Variation en pourcentage (%)					
	2001	2002	2003	2004(p)	2003	2004
Chambre immobilière de London et St. Thomas						
Ventes S.I.A. ^{®1}	7 307	8 097	8 120	8 200	0,3 %	1,0 %
Prix S.I.A. [®] moyen	136 636 \$	142 106 \$	152 586 \$	163 500 \$	7,4 %	7,1 %
Nouvelles inscriptions S.I.A. [®]	12 781	12 283	12 181	12 900	-0,8 %	5,9 %
Rapport ventes-inscriptions	57 %	66 %	67 %	64 %		

MARCHÉ DU NEUF

Région métropolitaine de recensement (RMR) de London

Mises en chantier

1. Maisons individuelles	1 317	1 969	1 893	1 900	-4 %	0 %
2. Logements collectifs	290	635	1 134	1 090	79 %	-4 %
3. Tous logements confondus [1+2]	1 607	2 604	3 027	2 990	16 %	0 %
Log. collectifs selon la catégorie						
Jumelés	18	22	22	20	0 %	-9 %
Log. en rangée – Locatifs/propr.-occ.	31/185	9/286	39/236	42/235	-7 %	1 %
Appartements – Locatifs/propr.-occ.	56/0	318/0	837/0	713/80	163 %	-5 %

Prix moyen des maisons individuelles

Plain-pied/ranch	204 555 \$	198 643 \$	213 526 \$		7,5 %	
Deux étages	218 614 \$	225 887 \$	241 709 \$		7,0 %	
Toutes catégories de maisons individuelles	213 315 \$	212 835 \$	231 237 \$		8,6 %	
Indice des prix des logements neufs (1997=100)	106,8	109,8	115,0	121,0	4,7 %	5,2 %

MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation des appartements	1,6 %	2,0 %	2,1 %	2,9 %		
Loyer moyen (2 chambres)	683 \$	705 \$	736 \$	760 \$	4,4 %	3,3 %

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Taux hypothécaires (1 an)	6,14 %	5,17 %	4,84 %	4,18 %		
Taux hypothécaires (5 ans)	7,40 %	7,02 %	6,39 %	6,13 %		
Personnes occupées (en milliers)	216,0	214,5	220,0	224,5	2,6 %	2,0 %
Croissance de l'emploi (en milliers)	-2,1	-1,5	5,5	4,5		
Taux de chômage (%) London/Ontario	6,4/6,3	7,0/7,1	7,0/7,0	6,8/6,8		

p = prévisions de la SCHL. Prévisions fondées sur des données de diverses sources, le 31 janvier 2004.

Sources : Statistique Canada; chambre immobilière de London et St. Thomas; SCHL

¹ Service inter-agences[®] (S.I.A.[®]) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Le rapport *Résumé des prévisions* contient les prévisions de la SCHL pour les marchés du neuf et de l'existant. Le rapport sur les perspectives du marché du logement est publié le 4 mai et le 28 octobre.

Ken Sumnall

Ligne directe : (519) 873-2410

Courriel : ksumnall@schl.ca

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

L'abonnement annuel au rapport *Actualités habitation* et au supplément *Résumé des prévisions*, en format papier ou électronique (PDF), coûte 55 \$, TPS en sus. Pour passer une commande, veuillez appeler au 1 800 493-0059 (Analyse de marché de l'Ontario).

© 2004. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

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

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

