



ACTUALITÉS

London

HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Marché du neuf

Premier trimestre robuste pour les maisons individuelles

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'est fixé à 335 au premier trimestre de 2002. Il s'agit d'une solide hausse de 83 % par rapport à la période correspondante de 2001 et des meilleurs résultats obtenus pour un premier trimestre depuis 1990.

Les mises en chantier de logements individuels ont progressé dans tous les secteurs de la RMR. Dans la ville de London, leur nombre a bondi de 80 % pour s'établir à 238, chiffre qui correspond à 71 % de l'ensemble des mises en chantier de la RMR. À St. Thomas, 42 maisons individuelles ont été mises en chantier, comparativement à 23 un an plus tôt. Sur les autres marchés composant la RMR, les mises en chantier de maisons individuelles ont presque doublé, passant de 28 à 55 durant la période. Sur ces derniers marchés, la hausse a été en

partie alimentée (12 logements) par l'ajout du canton de Strathroy-Caradoc, qui est dorénavant intégré à la RMR de London (nouvelles limites fondées sur les données du Recensement du Canada de 2001, qui viennent d'être diffusées).

Le secteur nord-est vient au premier rang des mises en chantier de maisons individuelles avec 54 maisons en construction au premier trimestre. Cette situation s'explique par l'annexion de terrains du secteur de planification de Stoney Creek et par le début d'une nouvelle phase dans le lotissement de RiverValley.

Du côté des collectifs, il y a eu 29 mises en chantier au premier trimestre de 2002, uniquement des maisons en rangée de propriétaires-occupants. L'an dernier, il y en avait eu 20. Les travaux préparatoires ont commencé pour les tours jumelles de 440 appartements locatifs de luxe au centre-ville de London.

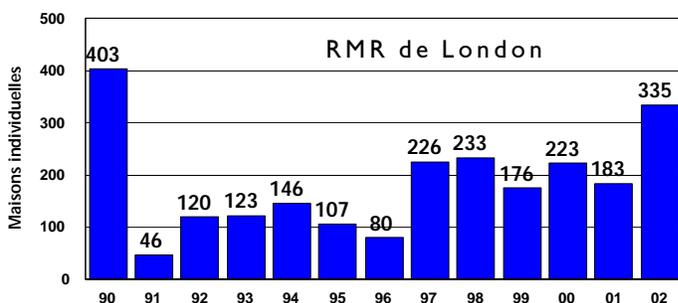
NUMÉRO 14
PREMIER TRIMESTRE 2002

SOMMAIRE

Marché du neuf

- 1 Bond des mises en chantier de maisons individuelles
- 3 Mises en chantier par région et par catégorie de logements
- 4 Carte des mises en chantier de maisons individuelles par secteur, London
- 6 Hausse du prix des logements neufs
- Rapport sur les maisons de retraite**
- 2 Faits saillants pour l'Ontario
- Marché de la revente**
- 7 Augmentation de 28 % des ventes S.I.A.
- Indicateurs économiques**
- 8 Nouveau recul de l'emploi. Confiance des consommateurs stimulée par les bas taux hypothécaires et les perspectives économiques favorables

Premier trimestre solide pour les maisons individuelles



Source : SCHL, mises en chantier de maisons individuelles, premier trimestre, 1990-2002

Un léger accroissement de la confiance des consommateurs, conjugué aux bas taux d'intérêt, a fait grimper les ventes de logements existants à des niveaux très élevés durant les trois premiers mois de 2002. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions a atteint 70 %, ce qui indique que le marché est favorable aux vendeurs.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Ken Sumnall

SCHL, Analyse de marché, London

Tél. (ligne directe) : (519) 873-2410 * Téléc. : (519) 438-5266

ksumnall@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca

Rapport sur les maisons de retraite

Ontario

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ENQUÊTE ANNUELLE 2001

SOMMAIRE

- 1 Ontario
- 2 Toronto et le centre de l'Ontario
- 6 Ottawa et l'Est ontarien
- 10 Ouest de l'Ontario
- 15 Nord de l'Ontario
- 16 Méthodologie

Le taux d'inoccupation atteint 11,4 % en Ontario

- Selon l'Enquête sur les maisons de retraite réalisée en 2001 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation dans les maisons de retraite en Ontario s'établissait à 11,4 % en avril.
- On comptait 4 000 lits vacants sur les 35 000 recensés par l'enquête qui a porté sur plus de 95 % de l'offre totale en Ontario.
- Les taux d'inoccupation étaient beaucoup plus bas pour les chambres privées (10,3 %) et les suites (9,4 %). Les taux des logements partagés s'établissaient à 16,2 % pour les chambres à deux lits et à 22,4 % pour les salles communes.
- La demande de chambres pour une personne a augmenté. Désormais, plus de quatre lits sur cinq se trouvent dans des chambres privées (72,1 %) ou des suites (10 %). Les chambres à deux lits représentent 15,7 % de l'offre totale de lits et les salles communes, seulement 2,2 %.

- Le taux d'attraction des clients, établi en divisant le nombre de résidents des maisons de retraite par le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus, a été estimé à 5 %. Ce rapport varie grandement en Ontario. Par exemple, le taux d'attraction s'établissait à 3,4 % dans l'agglomération de Toronto, à 9,6 % dans l'agglomération d'Ottawa et à 5,4 % dans le comté de Windsor-Essex.

- Les couples représentent moins de 5 % des résidents des maisons de retraite, telles que définies dans la présente enquête.

Commandez votre rapport aujourd'hui

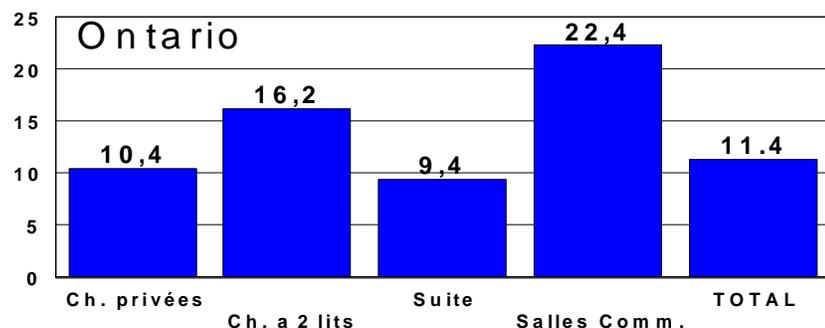
Pour obtenir votre copie du rapport sur les maisons de retraite, contactez le centre d'analyse de marché en Ontario au 1 800 493 0059. Vous pouvez recevoir tous vos rapports par voie électronique en format PDF avec les graphiques en couleur. Coût: 120 \$ (TPS en sus). Commandez aussi votre rapport pour 2002.



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Les taux d'inoccupation sont plus bas dans les catégories en demande que sont les chambres privées et les suites

Taux d'inoccupation (%)



Source: Enquête annuelle de la SCHL sur les maisons de retraite (2001)

Centre d'analyse de marché de la SCHL en Ontario

1 800 493-0059

This report is also available in English

**Tableau 1: Mises en chantier par région et par catégorie de logements
Région métropolitaine de recensement (RMR) de London**

	Propriétaire-occupant					Copropriété		Logements locatifs Privés		Total
	Logements individuels Pr. abs.	Copr.	Tous	Propriété absolue Jumelés	En rangée	Jumelés	En rangée	En rangée	App.	
RMR DE LONDON										
Premier trimestre 2002	323	12	335	0	6	0	23	0	0	364
Premier trimestre 2001	164	19	183	0	3	0	17	0	0	203
Ville de London										
Premier trimestre 2002	226	12	238	0	6	0	18	0	0	262
Premier trimestre 2001	113	19	132	0	3	0	17	0	0	152
Ville de St. Thomas										
Premier trimestre 2002	42	0	42	0	0	0	5	0	0	47
Premier trimestre 2001	23	0	23	0	0	0	0	0	0	23
Central Elgin										
Premier trimestre 2002	8	0	8	0	0	0	0	0	0	8
Premier trimestre 2001	4	0	4	0	0	0	0	0	0	4
Middlesex Centre										
Premier trimestre 2002	20	0	20	0	0	0	0	0	0	20
Premier trimestre 2001	14	0	14	0	0	0	0	0	0	14
Canton de Southwold										
Premier trimestre 2002	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Premier trimestre 2001	6	0	6	0	0	0	0	0	0	6
Canton de Strathroy-Caradoc										
Premier trimestre 2002	12	0	12	0	0	0	0	0	0	12
Premier trimestre 2001	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Thames Centre										
Premier trimestre 2002	14	0	14	0	0	0	0	0	0	14
Premier trimestre 2001	4	0	4	0	0	0	0	0	0	4

Source: SCHL

Note : Les fusions municipales ont mené à la formation de différentes agglomérations : la municipalité de Central Elgin, qui englobe Belmont, Port Stanley et le canton de Yarmouth; la municipalité de Thames Centre, qui comprend les cantons de North Dorchester et de West Nissouri; et le canton de Middlesex Centre, qui regroupe les cantons de Delaware, Lobo et London.

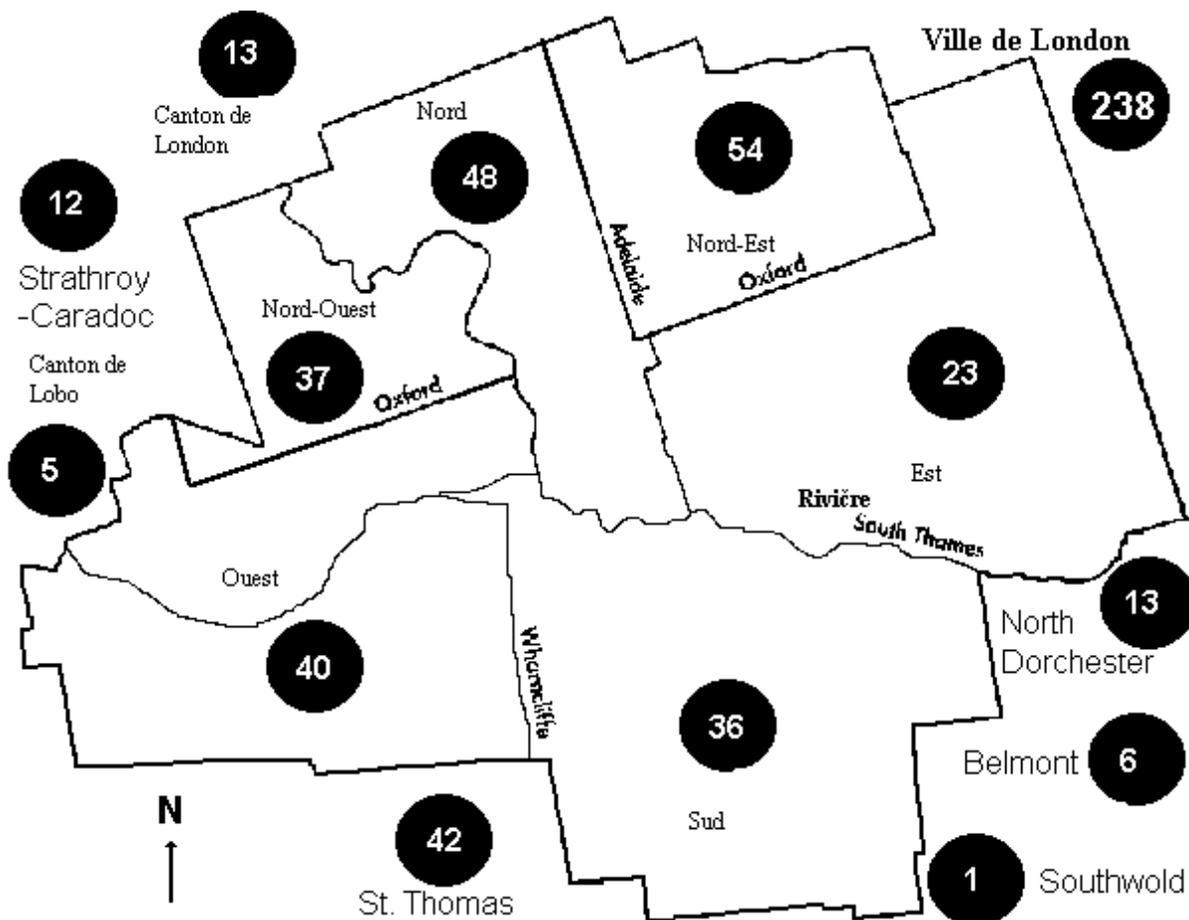
Le canton fusionné de Strathroy-Caradoc a été intégré comme composante de la région métropolitaine de recensement (RMR) de London en janvier 2002. Les modifications aux limites de la RMR sont fondées sur les résultats du Recensement du Canada de 2001. C'est pourquoi les données sur le logement de 2002 ne sont pas immédiatement comparables aux données de 2001.

n.s. = aucun résultat d'enquête

RÉPARTITION DES MISES EN CHANTIER PAR SOUS-MARCHÉ

RMR de London

Les mises en chantier de maisons individuelles augmentent de 83 % au premier trimestre de 2002 pour s'établir à 335, comparativement à 183 au trimestre correspondant de 2001



Cinq des 335 mises en chantier de maisons individuelles dénombrées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London au premier trimestre de 2002 ont été réalisées dans des sous-marchés ne figurant pas sur la carte, à savoir le canton de Delaware (2), Port Stanley (2) et le canton de West Nissouri (1).



Canada

Tableau 2 : Sommaire de la construction résidentielle Région métropolitaine de recensement (RMR) de London

	Propriétaire-occupant					Copropriété			Log. locatifs privés		Toutes catégories
	Logements individuels			Propriété absolue		Jumelés	Rangée	App.	Rangée	App.	
	Pr. abs.	Copr.	Tous	Jumelés	Rangée						
1. MISES EN CHANTIER											
Premier trimestre 2002	323	12	335	0	6	0	23	0	0	0	364
Premier trimestre 2001	164	19	183	0	3	0	17	0	0	0	203
Variation en %	97 %	-37 %	83 %	NA	100 %	NA	35 %	NA	NA	NA	79 %
2. LOGEMENTS EN CONSTRUCTION											
Mars 2002	417	31	448	6	6	2	84	0	3	48	597
Mars 2001	288	24	312	10	13	0	157	0	0	168	660
3. LOGEMENTS ACHEVÉS											
Premier trimestre 2002	297	13	310	2	3	0	29	0	14	2	360
Premier trimestre 2001	166	7	173	0	3	0	54	0	0	0	230
Variation en %	79 %	86 %	79 %	NA	0 %	NA	-46 %	NA	NA	NA	57 %
4. LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS											
Mars 2002	103	8	111	2	2	3	73	0	17	30	238
Mars 2001	130	8	138	1	4	4	104	0	0	77	328
5. OFFRE TOTALE (2 + 4)											
Mars 2002	520	39	559	8	8	5	157	0	20	78	835
Mars 2001	418	32	450	11	17	4	261	0	0	245	988
6. LOGEMENTS ÉCOULÉS											
Premier trimestre 2002	285	13	298	0	6	0	47	0	2	36	389
Premier trimestre 2001	163	9	172	1	3	0	54	0	0	14	244
Mars 2002	123	5	128	0	3	0	25	0	0	0	156
Moy. des 3 mois précédents	54	3	57	0	1	0	7	0	1	12	78
Moy. des 12 mois précédents	108	7	115	1	2	0	22	0	1	19	160

Source : SCHL

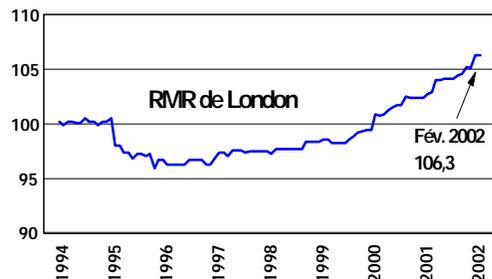
Définitions

1. **Mise en chantier.** Désigne un logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.
2. **Logement en construction.** Désigne un logement mis en chantier mais non achevé.
3. **Logement achevé.** Dans le cas des maisons individuelles et des jumelés, on considère généralement qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés ont été exécutés. On pourra considérer qu'un logement est achevé lorsque 90 % des travaux sont terminés, à condition que les travaux restants ne rendent pas le logement impropre à l'occupation. Dans le cas des maisons en rangée et des appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.
4. **Logement achevé et non écoulé.** Logement neuf achevé (à l'exception des logements témoins qui ne sont pas à vendre) qui n'a pas encore été vendu ou loué.
5. **Offre totale.** Comprend les logements en construction à la fin du mois ainsi que les logements achevés durant le mois ou les mois précédents et qui n'ont pas été loués ou vendus (à l'exception des logements témoins qui ne sont pas à vendre).
6. **Logement écoulé.** Logement achevé (à l'exception des logements témoins) qui a été vendu ou loué.

Augmentation de 3,5 % du prix des logements neufs dans la RMR de London

en février 2002 par rapport à février 2001

Indice des prix des logements neufs
1992 = 100



Source : Statistique Canada, de janv. 1994 à fév. 2002

Hausse du prix des logements neufs

Après être demeuré stable ou avoir diminué pendant des années, l'Indice des prix des logements neufs a augmenté de 3,5 % dans la RMR de London en février 2002.

Au premier trimestre de 2002, le prix de vente médian d'une maison individuelle neuve achevée s'est établi à 185 000 \$ dans la RMR de London, à 195 000 \$ dans la ville de London et à 179 000 \$ à St. Thomas. Le léger recul enregistré dans la RMR de London est le résultat d'une augmentation des ventes dans la fourchette de 130 000 \$ à 149 999 \$ et d'une diminution des ventes de logements de plus de 250 000 \$.

**Tableau 3 : Logements individuels écoulés (achevés et vendus) selon la fourchette de prix
Région métropolitaine de recensement (RMR) de London**

	Année 2001		4e trimestre 2001		1e trimestre 2002		1e trimestre 2001	
	Logements	Pourcentage	Logements	Pourcentage	Logements	Pourcentage	Logements	Pourcentage
RMR de London								
Moins de 130 000 \$	58	4,4 %	23	5,7 %	7	4,0 %	5	1,7 %
De 130 000 à 149 999 \$	160	12,1 %	49	12,2 %	17	9,8 %	55	18,5 %
De 150 000 à 174 999 \$	251	19,0 %	69	17,2 %	35	20,1 %	63	21,1 %
De 175 000 à 189 999 \$	156	11,8 %	45	11,2 %	28	16,1 %	37	12,4 %
De 190 000 à 219 999 \$	257	19,4 %	79	19,7 %	34	19,5 %	57	19,1 %
De 220 000 à 249 999 \$	178	13,4 %	53	13,2 %	19	10,9 %	33	11,1 %
De 250 000 à 299 999 \$	157	11,9 %	52	13,0 %	20	11,5 %	28	9,4 %
300 000 \$ et plus	107	8,1 %	31	7,7 %	14	8,0 %	20	6,7 %
Total	1,324	100,0 %	401	100,0 %	174	100,0 %	298	100,0 %
Prix médian	193 000 \$		196 899 \$		189 950 \$		185 000 \$	
Prix moyen	213 315 \$		214 377 \$		209 815 \$		202 872 \$	
Ville de London								
Moins de 130 000 \$	39	4,3 %	16	5,7 %	5	4,2 %	4	2,2 %
De 130 000 à 149 999 \$	101	11,1 %	32	11,4 %	12	10,2 %	26	14,1 %
De 150 000 à 174 999 \$	167	18,3 %	45	16,0 %	24	20,3 %	36	19,5 %
De 175 000 à 189 999 \$	104	11,4 %	29	10,3 %	16	13,6 %	21	11,4 %
De 190 000 à 219 999 \$	171	18,8 %	57	20,3 %	25	21,2 %	39	21,1 %
De 220 000 à 249 999 \$	130	14,3 %	40	14,2 %	13	11,0 %	24	13,0 %
De 250 000 à 299 999 \$	114	12,5 %	39	13,9 %	13	11,0 %	23	12,4 %
300 000 \$ et plus	86	9,4 %	23	8,2 %	10	8,5 %	12	6,5 %
Total	912	100,0 %	281	100,0 %	118	100,0 %	185	100,0 %
Prix médian	196 950 \$		200 000 \$		190 000 \$		195 000 \$	
Prix moyen	214 492 \$		209 752 \$		207 396 \$		206 861 \$	
St. Thomas								
Moins de 130 000 \$	13	7,5 %	5	10,4 %	2	9,1 %	0	0,0 %
De 130 000 à 149 999 \$	35	20,1 %	10	20,8 %	3	13,6 %	16	40,0 %
De 150 000 à 169 999 \$	53	30,5 %	17	35,4 %	8	36,4 %	3	7,5 %
De 170 000 à 189 999 \$	24	13,8 %	4	8,3 %	6	27,3 %	7	17,5 %
De 190 000 à 219 999 \$	24	13,8 %	3	6,3 %	2	9,1 %	7	17,5 %
De 220 000 à 249 999 \$	13	7,5 %	4	8,3 %	0	0,0 %	4	10,0 %
De 250 000 à 299 999 \$	9	5,2 %	3	6,3 %	1	4,5 %	0	0,0 %
300 000 \$ et plus	3	1,7 %	2	4,2 %	0	0,0 %	3	7,5 %
Total	174	100,0 %	48	100,0 %	22	100,0 %	40	100,0 %
Prix médian	168 705 \$		164 500 \$		168 705 \$		179 000 \$	
Prix moyen	175 622 \$		175 104 \$		168 411 \$		182 360 \$	

Source : SCHL

**Tableau 4 : Chambre immobilière de London et St. Thomas
Ventes S.I.A.* , en chiffres réels et en données désaisonnalisées (DD)**

Mois	Nombre de ventes	Variation en %	Ventes DD	Nouvelles inscriptions	2001		Ventes DD/Inscriptions courantes	Inscriptions courantes DD	Prix moyen
					Inscriptions courantes DD	Nouv. inscr. DD			
Janvier	341	16,4 %	530	1 172	1 100	48,4 %	3 040	3 510	131 109 \$
Février	532	-4,3 %	560	1 146	1 080	52,0 %	3 362	3 490	137 134 \$
Mars	668	-11,6 %	590	1 275	1 100	53,6 %	3 572	3 450	134 748 \$
Avril	722	10,4 %	600	1 279	1 040	58,0 %	3 805	3 380	138 211 \$
Mai	820	8,9 %	620	1 327	1 090	56,6 %	3 774	3 370	143 044 \$
Juin	776	16,9 %	620	1 204	1 080	57,4 %	3 788	3 320	145 599 \$
Juillet	677	21,3 %	600	1 180	1 120	53,3 %	3 532	3 320	136 586 \$
Août	673	18,1 %	650	988	1 040	61,9 %	3 333	3 280	130 597 \$
Septembre	558	19,7 %	600	945	1 010	59,0 %	3 263	3 210	131 659 \$
Octobre	576	12,7 %	640	903	1 020	62,9 %	2 956	3 210	136 253 \$
Novembre	537	24,0 %	660	856	1 090	60,6 %	2 913	3 140	130 588 \$
Décembre	427	46,7 %	660	506	980	67,7 %	2 442	3 030	136 343 \$
Premier trimestre	1 541	-4,0 %							134 766 \$
Deuxième trimestre	2 318	11,9 %							142 394 \$
Troisième trimestre	1 908	19,7 %							133 033 \$
Quatrième trimestre	1 540	24,7 %							134 302 \$
Total 2001	7 307	12,3 %							136 636 \$

Mois	Nombre de ventes	Variation en %	Ventes DD	Nouvelles inscriptions	2002		Ventes DD/Inscriptions courantes	Inscriptions courantes DD	Prix moyen
					Inscriptions courantes DD	nouv. inscr. DD			
Janvier	501	46,9 %	780	1 120	1 040	74,3 %	2 578	2 980	131 581 \$
Février	703	32,1 %	740	1 079	1 020	72,4 %	2 742	2 850	141 275 \$
Mars	763	14,2 %	670	1 128	970	69,2 %	2 762	2 670	136 800 \$
Premier trimestre	1 967	27,6 %							137 070 \$

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

Notes : Le nombre d'inscriptions courantes est prélevé à la fin du mois.

Chaque vente d'appartement en copropriété et de maison en rangée est incluse dans le total des ventes de logements.

Les autres ventes (immeubles d'appartements ou ensembles de maisons en rangée) sont exclues.

Sources : Chambre immobilière de London et de St.Thomas/SCHL

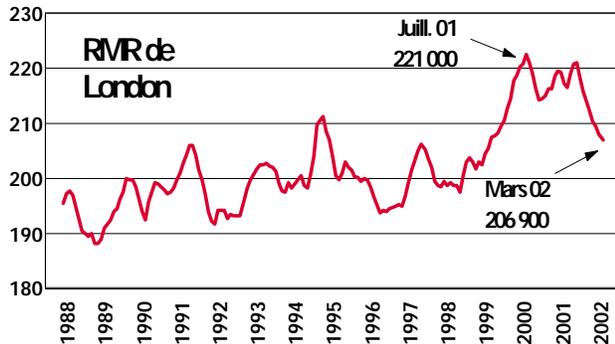
La SCHL est l'organisme responsable de l'habitation au Canada

Elle aide les Canadiens à acheter leur maison; elle favorise la production de logements abordables; elle mène des recherches dans le domaine de l'habitation et fait profiter tous les Canadiens de son savoir. En outre, elle fait la promotion du secteur canadien de l'habitation à l'étranger. Parcourez son site Web, à www.schl.ca, et découvrez une mine de renseignements sur l'habitation.

Indicateurs économiques et indicateurs des prix

Emploi en phase descendante depuis le sommet enregistré à l'été 2001

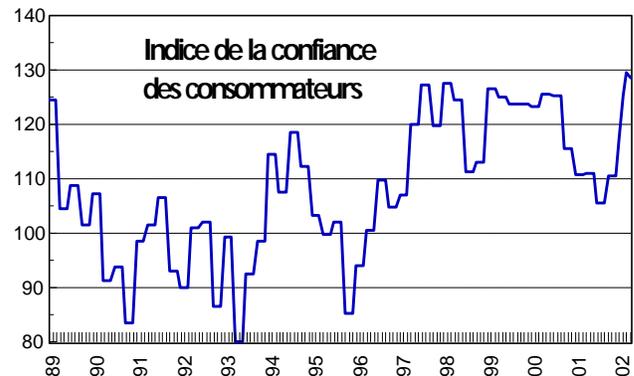
Nombre d'emplois* (en milliers)



* Moyenne mobile sur trois mois désaisonnalisée, période finissant en mars 2002
Source : Statistique Canada

Confiance des consommateurs : plus haut niveau depuis 1988

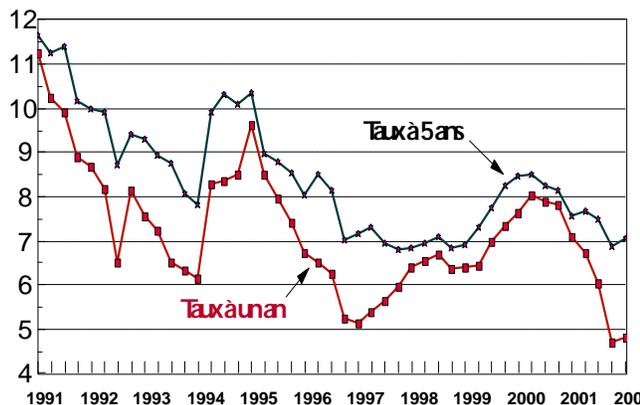
Indice de la confiance des consommateurs, Ontario, 1991 = 100



Source : Conference Board du Canada, de janv. 1989 à avril 2002

Taux hypothécaires : toujours à de bas niveaux malgré l'augmentation au premier trimestre de 2002

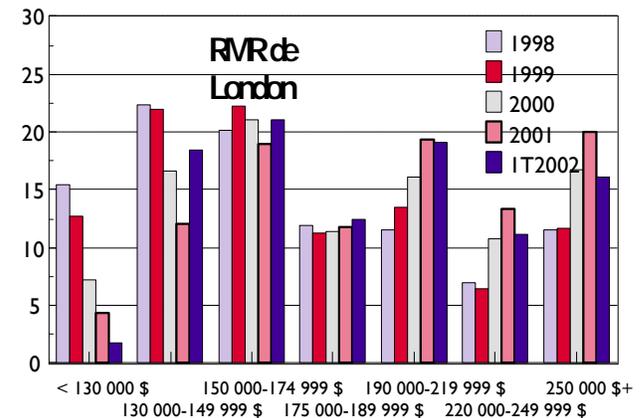
Pour cent



Source : SCHL, Banque du Canada, du 1er trim. 1991 au 1er trim.

Augmentation au premier trimestre de la part du marché occupée par les maisons vendues pour un prix compris entre 130 000 et 190 000 \$

% des ventes selon la fourchette de prix



Source : Analyse de marché, SCHL, 1998-2001, 1er trim.

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour la région métropolitaine de recensement de London. Les numéros du premier et du troisième trimestres comprennent en supplément un résumé des prévisions (4 pages). L'abonnement annuel à *Actualités habitation* pour la région de London coûte 55 \$ (TPS en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle du Centre d'analyse de marché de l'Ontario (1 800 493-0059).

© 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 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.





FORECAST

London

SUMMARY

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRINTEMPS 2002

Marché de la revente

Début d'année record

Au cours des quatre premiers mois de 2002, le marché de la revente a été pris d'assaut par un nombre record de consommateurs, emballés par les bas taux hypothécaires et l'amélioration inattendue des perspectives économiques. Sur le territoire de la chambre immobilière de London et St. Thomas, le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes S.I.A. a atteint 8 800 durant cette période. Si ce rythme impressionnant se maintenait toute l'année, le total des transactions en 2002 dépasserait de 1 500 le record enregistré en 2001, soit 7 307.

La cadence devrait toutefois s'affaiblir dans la seconde moitié de l'année à mesure que les taux d'intérêt se redresseront et que la baisse des niveaux d'emploi en 2001 et au premier semestre de 2002 fera sentir ses effets. Quoiqu'il

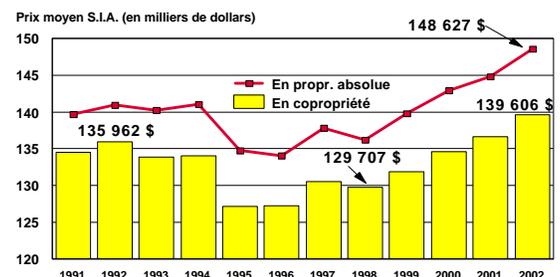
en soit, les ventes devraient se chiffrer à 7 600 en 2002, fracassant ainsi le record de l'an dernier.

Sous l'effet de l'activité intense, l'offre abondante a fléchi de manière constante, le nombre d'inscriptions étant passé d'un peu plus de 5 000, en avril 1998, à un peu moins de 3 000, en avril 2002. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (demande-offre) a dépassé la barre des 70 % durant 3 des 4 premiers mois de 2002, indiquant clairement que le marché est favorable aux vendeurs. Le prix de vente moyen augmente au rythme de l'inflation, ou légèrement plus rapidement. En 2002, il devrait afficher une hausse d'environ 2 %, soit d'entre 2 500 et 3 000 \$.

SOMMAIRE

- 1 Marché de la revente
- 2 Marché du neuf
- 3 Survol de l'économie
- 4 Perspectives 2002

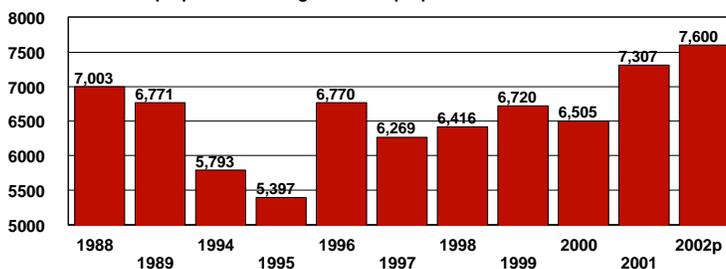
Le prix de vente moyen S.I.A. atteint 139 606 \$, en hausse de 10 000 \$ par rapport à 1998



Sources : C.I. de London et St. Thomas/SCHL, 1991-2001 et 01-04/2002

Des ventes records en 2002 grâce à la faiblesse des taux hypothécaires

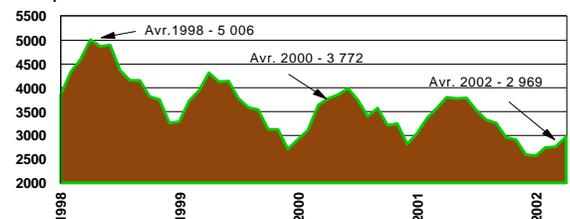
Ventes S.I.A. de copropriétés et de logements en propriété absolue



Sources : Chambre immobilière de London et St. Thomas, prévisions de la SCHL (p)

Les fortes ventes font reculer l'offre de logements existants

Inscriptions courantes en fin de mois



Sources : Chambre immobilière de London et St. Thomas et SCHL, de janvier 1998 à avril 2002

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

Ken Sumnall

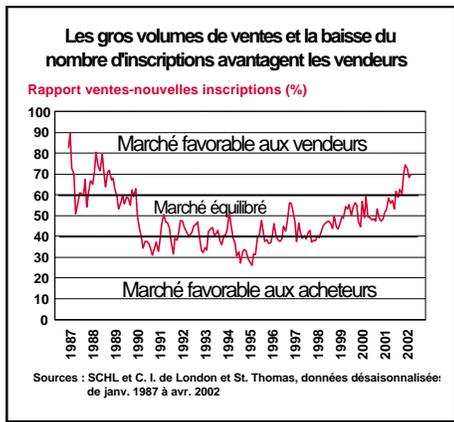
SCHL, London, Analyse de marché

Tél. : (519) 873-2410 * Téléc. : (519) 438-5266

ksumnall@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada



Marché du neuf

La construction de maisons individuelles en pleine effervescence

Ne se laissant pas surpasser par le rythme effréné des ventes sur le marché de l'existant, les mises en chantier de maisons individuelles dans la région métropolitaine de London ont atteint, au début de 2002, des niveaux inégalés depuis la fin des années 1980. Les bas taux d'intérêt, le temps clément, la vigueur du marché de la revente et la solide confiance des consommateurs ont stimulé la demande de logements neufs.

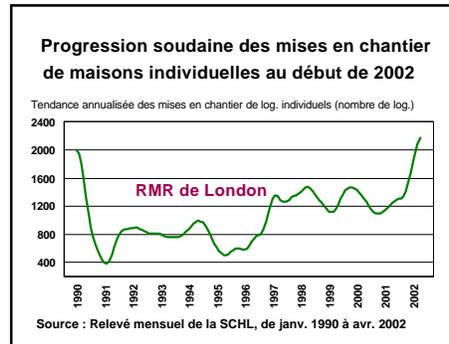
Autre facteur positif au chapitre de l'offre, 2002 sera la première année complète où les quatre nouvelles aires de planification suivantes à London comptent des terrains viabilisés : Stoney Creek, Uplands et Sunningdale au Nord, et RiverBend dans l'Ouest.

Le canton de Strathroy-Caradoc fait maintenant partie de la RMR de London.

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait grimper de plus de 20 % cette année pour atteindre 1 600 – du jamais vu depuis 1989. Cette hausse

s'explique en partie par le fait que le canton de Strathroy-Caradoc a été annexé à la RMR de London en janvier 2002, ce qui pourrait ajouter entre 80 et 125 mises en chantier de maisons individuelles au compte total effectué à la fin de l'année pour l'ensemble de la RMR.

Fin avril, le prix de vente médian des maisons individuelles neuves s'élevait à 189 000 \$, comparativement à 193 000 \$ en 2001. Le nombre de transactions devrait augmenter légèrement dans la fourchette de prix comprise entre 130 000 et 160 000 \$. Cependant, les logements de plus de 175 000 \$

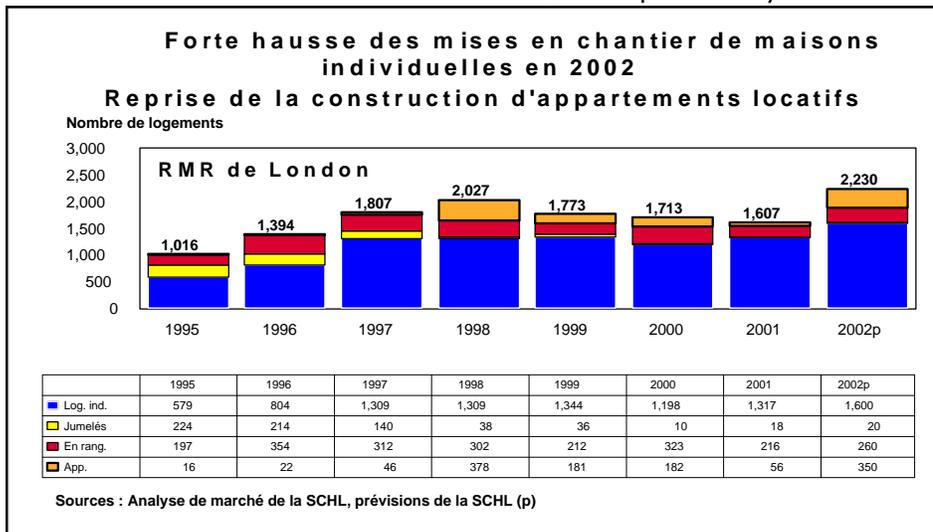


demeureront les plus populaires.

La construction de maisons individuelles semble avoir perdu un important pilier, soit la croissance de l'emploi. Toutefois, les bas taux d'intérêt et la confiance accrue des consommateurs semblent avoir pris la relève, jusqu'à ce que l'emploi se redresse pour soutenir la demande de logements en 2003.

Construction de logements locatifs

La construction d'appartements a repris. Deux tours identiques de 25 étages ont été mises en chantier, à l'angle nord-ouest des rues Dundas et Waterloo, à London. La tour de 220 logements sise rue Dundas entre dans les statistiques du mois de mai. L'autre tour devrait être mise en chantier cette année ou au début de 2003; tout dépendra du rythme

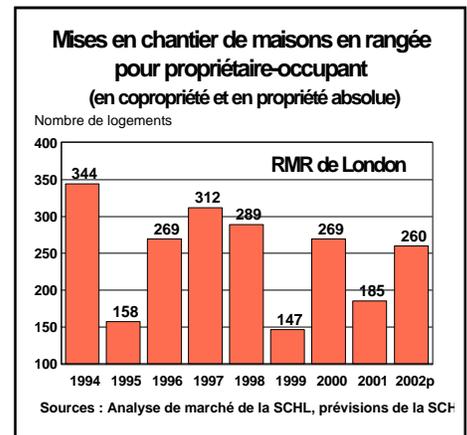


d'avancement des travaux.

L'University of Western Ontario fait construire une autre résidence – la troisième en cinq ans – pour se préparer à l'arrivée massive de nouveaux étudiants à partir de 2003. Des appartements locatifs d'initiative privée pour étudiants devraient aussi voir le jour le long des chemins Western et Sarnia en 2002 et 2003. De plus, il est probable que le secteur privé produise un collectif de 52 habitations en périphérie, de même qu'un petit ensemble au centre-ville sur un terrain intercalaire. D'autres projets sont prévus, mais ceux-ci ne seront probablement pas entrepris cette année. Comme l'entente Canada-Ontario concernant le logement abordable n'a pas encore été signée, on ne connaît toujours pas l'effet qu'elle aura sur la construction de logements locatifs.

Copropriétés en rangée

En 2001, 185 maisons en rangée pour propriétaire-occupant – principalement en copropriété – ont été mises en chantier. C'est moins que les 269 relevées en 2000, mais plus que les 147 de 1999. Par ailleurs, on a commencé la construction de 95 copropriétés individuelles en grappe l'an dernier, contre 59 en 2000. La plupart des copropriétés individuelles ou en rangée mises en chantier sont regroupées à London. Certains ensembles sont situés à Port Stanley, et d'autres, à St. Thomas.



En 2002, les mises en chantier de maisons en rangée pour propriétaires-occupants rebondiront pour dépasser la barre des 260, compensant ainsi l'amenuisement du stock de logements en construction ou achetés mais invendus. Les fortes ventes de logements existants incitent les 50 à 64 ans à passer aux copropriétés à un étage. Ceux-ci peuvent choisir entre des ensembles de maisons individuelles ou en rangée actuellement en construction à London, à Port Stanley et à St. Thomas, un ensemble de copropriétés à Arva et des ensembles de propriétés sur terrains loués à Ilderton ou à RiverBend – une collectivité de golfeurs à l'ouest de London.

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario

En avril et en mai, la SCHL réalise une enquête sur plus de 35 000 lits situés dans 650 maisons de retraite en Ontario.

Saviez-vous que le taux d'occupation dans London-Middlesex était de 13,9 % en 2001? Qu'une maison de retraite de 143 lits est actuellement en construction dans le sud-ouest de London?

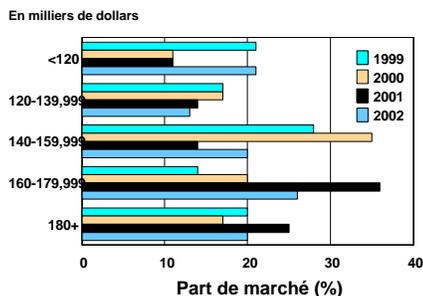
Pour obtenir de l'information sur ce rapport, veuillez communiquer avec Ken Sumnall, au (519) 873-2410.

Pour commander un exemplaire du rapport de 2001 ou de 2002, veuillez appeler au 1 800 493-0059.

Prix des copropriétés en rangée

Bien que les chiffres de janvier à avril 2002 sur l'écoulement des copropriétés en rangée montrent une préférence de plus en plus marquée pour les logements de moins de 160 000 \$, bien des ensembles actuellement en construction alimenteront le marché des logements de 170 000 \$ et plus. Certaines habitations seront en effet vendues plus de 200 000 \$. Les données fournies ci-après ne tiennent pas compte des maisons en rangée en propriété absolue, ni des copropriétés individuelles en grappe, ni des propriétés situées sur des terrains loués.

En 2002, il devrait se vendre davantage de copropriétés en rangée de 160 000 \$ ou plus



Source : Analyse de marché de la SCHL, 1999-2001 et de janv. à avr. 2002

Taux hypothécaires

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 s'accroîtront en 2002, il en sera de même pour les taux hypothécaires à court terme. En outre, 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

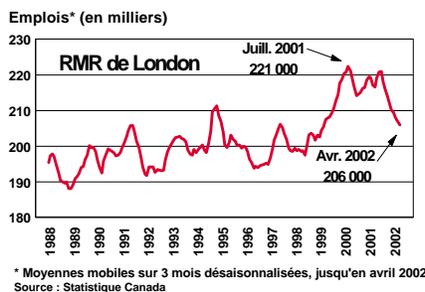
Survol de l'économie

Baisse de l'emploi, raffermissement de la confiance des consommateurs, bond des permis non résidentiels

Emploi

En 1999-2000, on a observé une hausse moyenne fort impressionnante de 17 300 emplois dans la RMR de London. Les mises à pied et les fermetures dans le secteur de l'automobile (camions compris) entraîneront un repli se chiffrant à 9 600 emplois en 2001-2002. Les niveaux d'emploi devraient s'améliorer d'ici au quatrième trimestre de 2002.

L'emploi ne cesse de régresser depuis qu'il a atteint un point culminant à l'été 2001



* Moyennes mobiles sur 3 mois désaisonnalisées, jusqu'en avril 2002
Source : Statistique Canada

Investissement non résidentiel

Keiper Canada et Magee Reiter, deux fournisseurs de pièces d'automobile, commenceront leurs activités de production en 2003 à London. En outre, l'entente de 6 milliards de dollars aux termes de laquelle GM Defence fournira à l'US Army 2 000 véhicules blindés légers, conjuguée à la progression des investissements dans le secteur industriel, compensera en partie les mises à pied dans le secteur de l'automobile et permettra à l'économie de se redresser en 2003.

Depuis avril 2001, la ville de London a délivré des permis d'une valeur totale de plus de 100 millions de dollars pour la construction de bâtiments sur des sites du London Health Science Centre situés à l'université et sur Commissioners Road. En outre, des sommes importantes seront investies dans la construction d'établissements de recherche à l'University of Western Ontario et près du

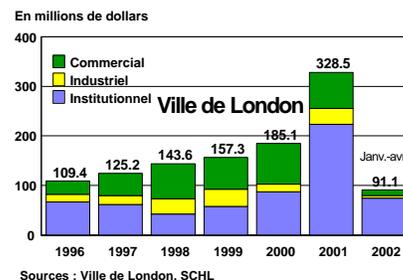
la politique monétaire.

Perspectives

Les taux affichés au 10 mai s'élevaient à 5,1, 6,45 et 7,3 % pour les prêts de un, trois et cinq ans. Le marché hypothécaire est encore très concurrentiel, comme en témoignent les remises en argent et les rabais de taux qu'offrent les prêteurs à leur clients. En 2002, les taux hypothécaires demeureront avantageux; ils devraient osciller entre 4,6 et 5,9 % pour les prêts de un an, entre 5,9 et 7,6 % pour les prêts de trois ans, et entre 6,8 et 8,3 % pour les prêts de cinq ans.

St. Joseph's Health Care Centre, ce qui stimulera l'emploi dans le secteur de la construction au cours des trois prochaines années. Deux gros projets seront terminés en 2002 dans le centre-ville de London : le stade (9 000 sièges) et complexe récréatif (11 000 places) de plus de 40 millions de dollars, qui doit ouvrir en octobre; la nouvelle bibliothèque centrale de plus de 25 millions de dollars, dont l'ouverture aura lieu en août. D'autres projets subséquents sont en voie de réalisation dans les secteurs résidentiel et commercial, par exemple City Place, un complexe de 40 millions de dollars comprenant au total 440 appartements haut de gamme et des locaux à usage commercial, situé rues Dundas et Waterloo.

Les secteurs non résidentiels font monter la valeur totale des permis de construire délivrés



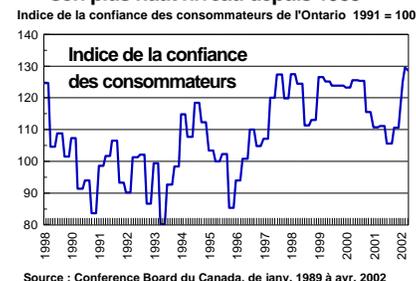
Sources : Ville de London, SCHL

En avril 2002, un permis a été délivré pour la construction du nouvel aéroport international de London (14 millions). Voilà un exemple d'investissement dans les infrastructures qui aidera la région à attirer des entreprises et à conserver celles déjà présentes.

Regain de confiance chez les consommateurs

À mesure que les menaces de récession ont fait place à un simple ralentissement suivi d'une reprise, les consommateurs ont profité de la faiblesse des taux hypothécaires pour se lancer dans de grosses dépenses, comme l'achat d'une voiture ou d'un logement, ou la rénovation de leur habitation.

La confiance des consommateurs atteint son plus haut niveau depuis 1988



Source : Conference Board du Canada, de janv. 1989 à avr. 2002

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

London et les environs, en date du 15 mai 2002

MARCHÉ DE LA REVENTE	1998	1999	2000	2001	2002(p)	Var. en %
Chambre immobilière de London et St. Thomas						
Ventes S.I.A. ¹	6 416	6 720	6 505	7 307	7 600	4,0 %
Prix moyen S.I.A.	129 706 \$	131 899 \$	134 594 \$	136 636 \$	139 100 \$	1,8 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.	14 562	13 066	12 929	12 781	12 600	-1,4 %
Rapport ventes-inscriptions	44,1 %	51,4 %	50,3 %	57,1 %	60,3 %	

MARCHÉ DU NEUF

Région métropolitaine de recensement (RMR) de London

Mises en chantier

1. Maisons individuelles	1 309	1 344	1 198	1 317	1 600	22 %
2. Logements collectifs	718	429	515	290	630	117 %
3. Total [1+2]	2 027	1 773	1 713	1 607	2 230	39 %

Logements collectifs selon le type

Maisons jumelées	38	36	10	18	20	11 %
Maisons en rangée - propr.-occ./locatives	289/13	147/65	269/54	185/31	260/0	20 %
Appartements - locatifs	378	181	182	56	350	525 %

Prix médian des logements neufs

Maisons de plain-pied et maisons ranch	163 500 \$	165 000 \$	178 050 \$	195 000 \$		
Maisons de deux étages	175 900 \$	179 000 \$	199 000 \$	200 000 \$		
Totalité des maisons individuelles	163 500 \$	165 900 \$	180 000 \$	193 000 \$		

MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation des appartements	4,5 %	3,5 %	2,2 %	1,6 %	1,8 %	
Loyer moyen (logements de 2 chambres)	637 \$	639 \$	657 \$	683 \$	703 \$	

SURVOL DE L'ÉCONOMIE

Taux hypothécaires (1 an)	6,50	6,80	7,85	6,14	5,36	
Taux hypothécaires (5 ans)	6,93	7,56	8,35	7,41	7,62	
Personnes occupées (en milliers)	200,8	211,3	218,1	216,0	208,5	-3,5 %
Variation de l'emploi (en milliers)	-1,3	10,5	6,8	-2,1	-7,5	
Taux de chômage (en %) LON./ONT.	6,1 /7,2	6,7 /6,3	6,0 /5,7	6,4 /6,3	7,9 /7,7	

p = Prévisions de la SCHL. Les prévisions hypothécaires sont fondées sur les données de diverses sources au mois de mai 2002.

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 **Résumé des prévisions** renferme les prévisions de la SCHL sur les marchés résidentiels du neuf et de l'existant. La publication paraît en mai et en novembre de chaque année.

Ken Sumnall

Tél. : (519) 873-2410

Courriel : ksumnall@cmhc-schl.gc.ca

Le **Résumé des prévisions** est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Il fait partie de l'abonnement à **Actualités habitation**. Tous droits réservés.

Pour vous abonner ou pour obtenir des renseignements sur la vaste gamme de publications sur le logement produites par la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

© 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 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.

