

R

ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

Nord de l'Ontario

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

Construction de maisons individuelles : autre hausse à Sudbury et à Thunder Bay

Tant dans la RMR de Thunder Bay que dans celle du Grand Sudbury, les mises en chantier de maisons individuelles seront cette année plus nombreuses qu'en 2003. Les volumes de production du premier trimestre ne donnent jamais une bien bonne idée de ce qui se produira dans l'année, étant donné la variabilité des conditions climatiques d'un hiver à l'autre. Un hiver rigoureux peut paralyser la construction de maisons individuelles, quel que soit le niveau de demande. Le marché se raffermir de façon constante depuis 1999 à Sudbury et 2000 à Thunder Bay, et aucun signe manifeste d'affaiblissement n'est en vue. À Thunder Bay, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles n'a pas dépassé la moyenne de 35 ans depuis 1992. De même, à Sudbury, il faut remonter à 1994 pour observer un total

annuel supérieur à la moyenne de 25 ans. Comme les niveaux d'activité ont été inférieurs à la moyenne durant la majeure partie des années 1990 et que le marché de la revente s'est resserré dans les deux grands centres urbains du nord de l'Ontario, les propriétaires désirant passer à un logement d'un cran supérieur ne disposent plus que d'un choix plutôt limité de logements existants de construction récente. En conséquence, les constructeurs bâtissent de nouvelles habitations, souhaitant ainsi ardemment combler le vide que le marché de la revente n'arrive pas à boucher. Dans le Grand Sudbury, les mises en chantier de maisons individuelles devraient se chiffrer à 320 en 2004, après avoir été au nombre de 296 en 2003. À Thunder Bay, elles dépasseront enfin le cap des 200 en 2004, pour atteindre 210 – du jamais vu depuis 1994 (**voir le graphique ci-dessous**).

La construction de logements collectifs demeure peu intense à Sudbury, bien que le taux d'inoccupation ait fléchi pour se fixer à 3,3 % en octobre. Un ensemble de

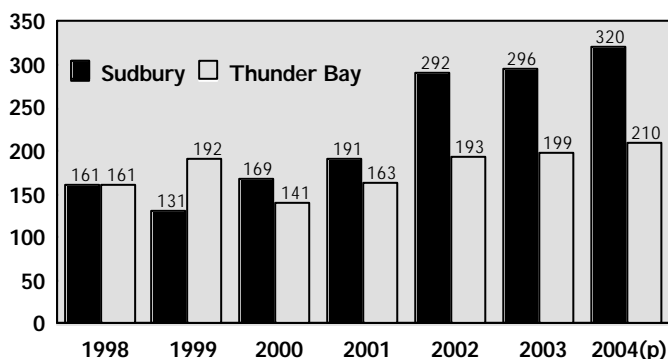
PRINTEMPS 2004

- 1 Mises en chantier d'habitations
- 2-3 Marchés de la revente
- 3 Analyse de l'emploi
- 3 Taux hypothécaires

copropriétés est en construction au centre-ville. Trois phases sont prévues, et la première comprend 30 logements. Des plans sont aussi en préparation pour la construction de copropriétés à Thunder Bay : deux terrains sont envisagés en ce moment par des entrepreneurs d'expérience en construction de copropriétés. La SCHL prévoit que 60 logements collectifs seront mis en chantier en 2004. Le taux d'inoccupation est encore plus bas à Thunder Bay; il se situe en fait à 3,0 % selon les résultats de l'enquête réalisée en octobre 2003 par la SCHL. Bien que ce taux soit en baisse, il n'y a actuellement aucun projet définitif pour la construction d'appartements dans la ville.

Le prix moyen des logements neufs est en hausse, principalement à cause du renchérissement du bois d'œuvre et des matériaux de revêtement. Selon l'enquête de la SCHL sur les prix des maisons à l'achèvement et à l'occupation, 60 % de toutes les habitations écoulées à Thunder Bay au premier trimestre de 2004 se sont vendues plus de 200 000 \$, comparativement à moins de 50 % un an auparavant.

La construction de maisons individuelles augmentera en 2004 à Thunder Bay et dans le Grand Sudbury



Source : SCHL

Warren Philp

Analyste de marché pour le nord de l'Ontario

Ligne directe : (807) 343-2016 * Sans frais : 1 877 349-3688

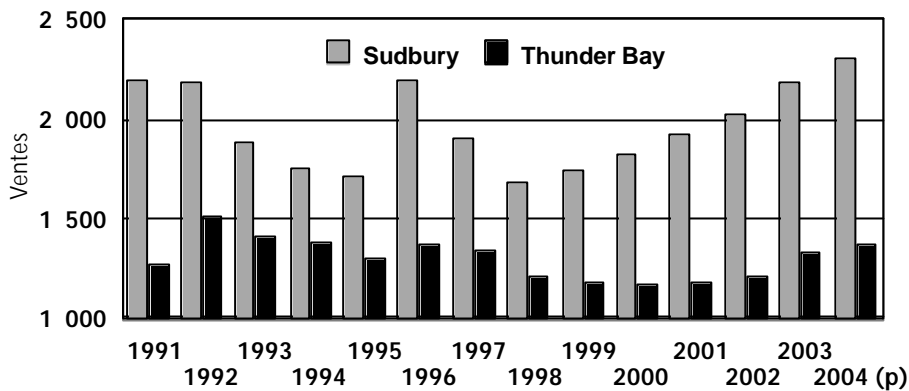
wphilp@schl.ca * www.schl.ca



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Le nombre de reventes continuera de croître à Sudbury et à Thunder Bay en 2004



(p) Prévisions de la SCHL

Sources : chambres immobilières de Sudbury et de Thunder Bay

Le marché de la revente se resserrera davantage dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay en 2004

Prévisions pour le Grand Sudbury

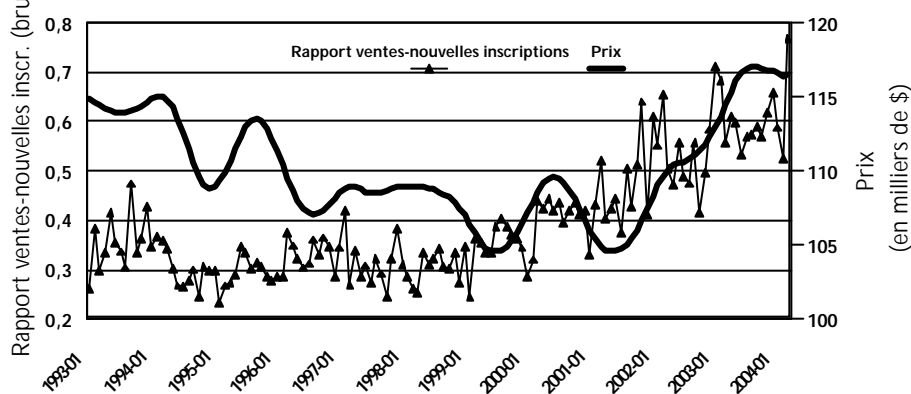
Le nombre de reventes, qui a été peu élevé en janvier et février dans le Grand Sudbury, a atteint 248 en mars – un sommet sans précédent pour cette époque de l'année. La SCHL prévoit que les ventes progresseront de 5 % à Sudbury cette année. La croissance de l'emploi, les bas taux d'intérêt et la diminution de l'émigration sont les principaux facteurs qui sous-tendent ces prévisions orientées à la hausse.

Le volume d'inscriptions s'est amenuisé dans le Grand Sudbury au cours des dernières années, mais certains indices portent à croire que les choses sont en train de changer. Le premier trimestre de 2004 a été une période remarquable pour plusieurs raisons à Sudbury. Pendant quatre mois consécutifs, le nombre mensuel de nouvelles inscriptions a été supérieur à celui enregistré un an auparavant, et le cumul annuel au 31 mars affiche une avance de 8 % sur le résultat correspondant de 2003. Il semble donc qu'assez de propriétaires résidentiels à Sudbury sont prêts à agir en fonction de l'amélioration du marché et à inscrire leur habitation au S.I.A.®. On compte de 40 à 60 % plus de logements inscrits dans les deux fourchettes de prix supérieures.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui indique dans quelle mesure le marché de la revente est serré ou non, s'est élevé en moyenne à près de 60 % en 2003, comparativement à 52 % en 2002. Au premier trimestre de 2004, il est descendu à 51,4 %, ce qui montre que le marché devient plus équilibré.

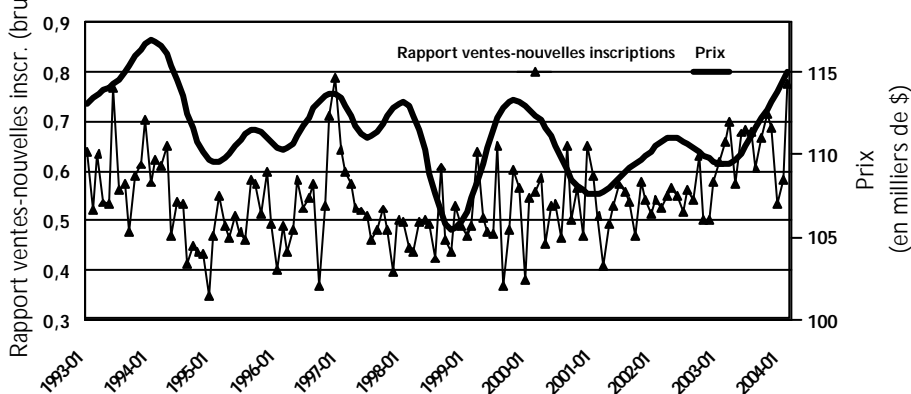
Les prix de revente à Sudbury ont augmenté fortement ces dernières années, comme en témoigne le deuxième graphique présenté ci-contre. La progression des ventes a été considérable, mais c'est la diminution constante du nombre de nouvelles inscriptions qui a causé le resserrement du marché. Si celui-ci est sur le point de

À Sudbury, le prix moyen a augmenté pendant que le rapport ventes-nouvelles inscriptions évoluait à la hausse



Jusqu'en mars 2004
Source : chambre immobilière de Sudbury

La hausse du rapport ventes-nouvelles inscriptions explique l'augmentation du prix moyen à Thunder Bay



Jusqu'en février 2004
Source : chambre immobilière de Thunder Bay

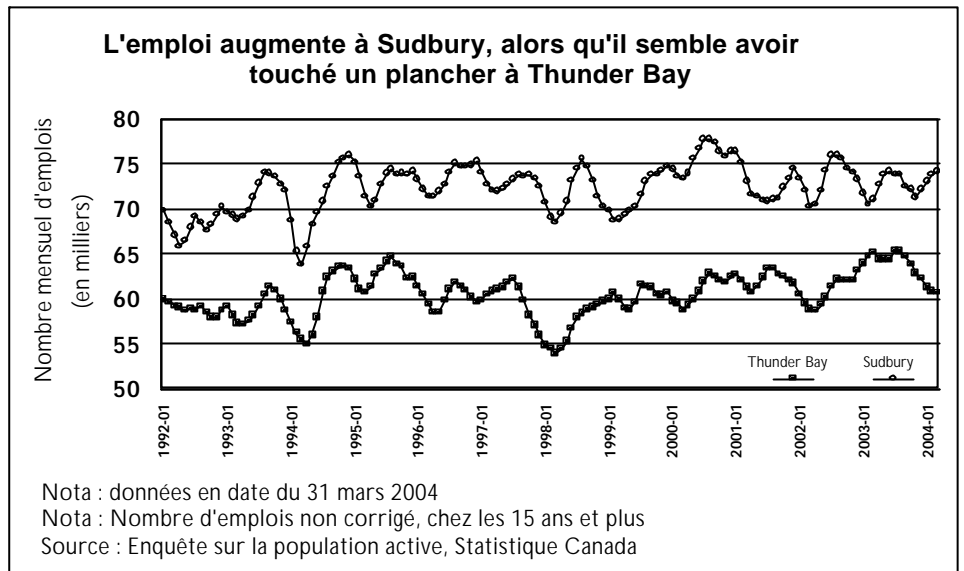
favoriser les vendeurs, la multiplication des nouvelles inscriptions au premier trimestre modérera néanmoins cette tendance, ce qui ralentira l'ascension des prix en 2004. Après avoir bondi de 6 % en 2003, le prix moyen à Sudbury montera de 3,0 % pour atteindre 121 000 \$ en 2004.

Prévisions pour Thunder Bay

Les ventes ont grimpé de 9 % en 2003 à Thunder Bay. Malgré les pertes d'emplois, on prévoit que le nombre de transactions poursuivra sa progression cette année, mais à un rythme plus lent, soit 3,0 %. Les frais de possession peu élevés et le repli de l'émigration qui soutiennent la demande seront les principaux facteurs d'influence.

Le nombre de nouvelles inscriptions ne cesse de diminuer à Thunder Bay depuis 1996, ce qui a causé le resserrement du marché de la revente et ravivé l'intérêt pour la construction de maisons individuelles. Avec l'activité sur le marché de l'existant, on s'attendrait à ce que les propriétaires résidentiels à Thunder Bay voient ici des possibilités de tirer parti de cette tendance. En mars, le nombre de nouvelles inscriptions est monté à 235, alors qu'il avait atteint 214 au même mois en 2003. C'est peut-être signe que les propriétaires d'habitation sont en train de réagir à la demande croissante. Les données chronologiques relatives aux inscriptions courantes montrent une nette tendance à la baisse sur le marché de Thunder Bay. En février, le nombre d'inscriptions courantes a touché son point le plus bas des 12 dernières années. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions, dont l'évolution est tracée dans le graphique présenté au bas de la page précédente, progresse à la hausse et entraîne le prix moyen dans son mouvement haussier.

Comme nous l'avons déjà mentionné, les prix moyens devraient augmenter de 2 %, après avoir fléchi légèrement en 2003. Certes, la croissance de l'emploi ne sera pas un facteur stimulant pour le marché de la revente, mais les bas taux d'intérêt, le manque d'inscriptions et l'amélioration de la migration suffiront à déclencher le relèvement des prix moyens. Le marché de Thunder Bay devrait demeurer équilibré en 2004.



Croissance de l'emploi : revirement de la tendance en 2004 à Sudbury et à Thunder Bay

Tant à Sudbury qu'à Thunder Bay, la croissance de l'emploi prendra en 2004 de nouvelles directions. Il semble que la demande de matières premières agira différemment sur chacun des deux principaux marchés du nord de l'Ontario. Les incertitudes provoquées par les conflits de travail chez Falconbridge et Inco sont choses du passé à Sudbury, et les prix du nickel sont élevés, ce qui est de bon augure pour le marché de l'emploi à l'échelle locale. Déjà, l'emploi à Sudbury est en hausse de 4 % par rapport à l'an dernier, et la moyenne annuelle devrait dépasser de 3 % celle enregistrée en 2003, compensant ainsi essentiellement les pertes subies en 2003. À Thunder Bay, le marché de l'emploi semble en voie de connaître une année semblable à celle qu'a vécue Sudbury en 2003, c'est-à-dire une période de ralentissement. Jusqu'à présent, l'emploi accuse un repli de 6 %, mais il semble avoir touché un creux. On peut s'attendre à une croissance annuelle de 2 % en 2004, après une excellente année 2003. La situation entourant les produits forestiers est particulièrement préoccupante dans le Nord-Ouest. La valeur relativement élevée du dollar canadien et l'absence d'une entente concernant le bois d'œuvre font sentir leurs effets, quoique les choses pourraient être bien pires. L'annonce récente voulant que la société Synfuel reporte ou

abandonne peut-être même la construction de sa centrale électrique élimine, pour l'instant, une partie de l'effet stimulant que ce projet exerçait sur le marché de l'emploi à l'échelle locale. Une lueur d'espoir est toutefois apparue au premier trimestre : le Regional Health Sciences Centre a ouvert ses portes en février à Thunder Bay. Enfin, les activités de construction pour la nouvelle École de médecine du Nord-Ontario, qui aura des campus à Thunder Bay et dans le Grand Sudbury et dont l'ouverture est prévue pour l'automne 2005, seront bénéfiques pour les deux principaux marchés du nord de l'Ontario.

Taux hypothécaires encore bas par comparaison aux normes historiques

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires pour des termes comparables. Comme les taux d'intérêt sont bas sur ces marchés, les taux hypothécaires resteront peu élevés au cours des prochains trimestres. Selon nos prévisions, les taux affichés des prêts hypothécaires fermés de un, trois et cinq ans demeureront plutôt stationnaires cette année, augmentant peut-être de 25 points de base. L'an prochain, ils monteront de 50 ou 75 points de base et devraient se situer respectivement entre 4,25 et 5,25 %, entre 5,75 et 6,75 %, et entre 6,25 et 7,25 %.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS Nord de l'Ontario

MARCHÉ DE LA REVENTE	2002	Var en %	2003	Var en %	2004(p)	Var en %
Ventes S.I.A.®* à Sudbury	2,031	4.9	2,191	7.9	2,301	5.0
Prix S.I.A.® moyen à Sudbury	\$110,826	2.8	\$117,441	6.0	\$121,006	3.0
Nouvelles inscriptions à Sudbury (total)	3,913	-10.3	3,662	-6.4	3,589	-2.0
Ventes S.I.A.®* à Thunder Bay	1,214	3.3	1,324	9.1	1,364	3.0
Prix S.I.A.® moyen à Thunder Bay	\$114,365	1.5	\$113,190	-1.0	\$115,454	2.0
Nouvelles inscriptions à Thunder Bay (total)	2,083	-1.2	1,980	-4.9	1,940	-2.0
MARCHÉ DU NEUF	2002	Var en %	2003	Var en %	2004(p)	Var en %
Mises en chantier à Sudbury						
Tous logements confondus	298	56.0	306	2.7	330	7.8
Maisons individuelles	292	52.9	296	1.4	320	8.1
Logements collectifs (jumelés, log. en rangée, app.)	6	s.o.	10	66.7	10	0.0
Mises en chantier à Thunder Bay						
Tous logements confondus	195	-7.6	211	8.2	280	32.7
Maisons individuelles	193	18.4	199	3.1	210	5.5
Logements collectifs (jumelés, log. en rangée, app.)	2	-95.8	12	500.0	70	483.3
MARCHÉ LOCATIF	2002	Var en %	2003	Var en %	2004(p)	Var en %
Taux d'inoccupation à Sudbury (oct. 2003)	5.1%	s.o.	3.6%	s.o.	3.3%	s.o.
Loyer moyen des appartements de deux chambres	\$647	4.4	\$651	0.6	\$664	2.0
Taux d'inoccupation à Thunder Bay (oct. 2003)	4.7%	s.o.	3.3%	s.o.	3.0%	s.o.
Loyer moyen des appartements de deux chambres	\$657	0.0	\$672	2.3	\$685	1.9
SURVOL DE L'ÉCONOMIE	2002	Var en %	2003	Var en %	2004(p)	Var en %
Taux hypothécaires à un an	5.17	s.o.	4.84	s.o.	4.18	s.o.
Taux hypothécaires à cinq ans	7.02	s.o.	6.39	s.o.	6.13	s.o.
Migration nette à Sudbury**	-336	s.o.	-200	s.o.	-100	s.o.
Migration nette à Thunder Bay**	-336	s.o.	-300	s.o.	-250	s.o.
Personnes occupées à Sudbury (moy. annuelle)	73,500	1.1	72,500	-1.4	74,500	2.8
Personnes occupées dans la RE 590 ***	254,500	1.9	254,200	-0.1	s.o.	s.o.
Personnes occupées à Thunder Bay (moy. annuelle)	60,900	-2.2	64,300	5.6	63,000	-2.0
Personnes occupées dans la RE 595 ****	115,100	4.8	118,100	2.6	s.o.	s.o.

* Sur le territoire de la chambre immobilière.

** Source : Statistique Canada, Division des données régionales

*** La région économique 590 comprend les districts du nord-est de l'Ontario, à l'exception de la RMR de Sudbury.

**** La région économique 595 comprend les districts du nord-ouest de l'Ontario, à l'exception de la RMR de Thunder Bay.

Offrez à vos clients un exemplaire du **guide pratique de la SCHL** intitulé *L'achat d'une maison étape par étape*

Cette publication **gratuite** regorge de renseignements utiles, de conseils, d'illustrations, de figures et de feuilles de travail.

Depuis le moment où votre client décide d'acheter un logement jusqu'au moment où les déménageurs emportent la première boîte, ce guide peut fournir une aide précieuse.

Pour commander, veuillez composer le 1 800 668-2642

Publié deux fois l'an, soit au printemps et à l'automne, le **Résumé des prévisions** présente les prévisions de la SCHL pour les marchés du neuf et de l'existant.

Warren Philp, analyste de marché pour le nord de l'Ontario
Ligne directe : (807) 343-2016
Sans frais : 1 877 349-3688
Courriel : wphilp@schl.ca

Le **Résumé des prévisions** est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés.

Pour vous abonner ou pour obtenir des renseignements sur la vaste gamme de publications sur l'habitation que produit la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

© 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.

