



ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

St.Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRINTEMPS 2004

Marché du neuf

Hausse prévue des mises en chantier en 2004

Tous les facteurs qui influent sur le marché du neuf indiquent que l'activité demeurera robuste cette année. Le marché de la revente est toujours extrêmement tendu dans la région. Étant donné le nombre décroissant de nouvelles inscriptions, une part de la demande débordera sans doute dans le secteur du neuf. Les bas taux hypothécaires, l'amélioration du marché du travail et l'évolution régulière de la migration nette continueront aussi à favoriser la construction résidentielle. Du côté de l'offre, l'allègement du stock de maisons individuelles et jumelées, récemment achevées et inoccupées, continuera également à stimuler la

construction d'habitations. Compte tenu de ce qui précède, on s'attend à ce que le nombre de mises en chantier augmente cette année.

D'ici la fin de 2004, le total des mises en chantier atteindra 1 580, en hausse de 9,4 % sur 2003. Dans le segment des habitations individuelles, les mises en chantier seront au nombre de 1 200, en augmentation de 4 % par rapport à l'an dernier. Il s'agit toutefois d'une hausse bien inférieure à celle de 11,8 % observée en 2003. Cette situation résulte du fait que le repli des taux hypothécaires accroît le pouvoir d'achat des consommateurs et stimulent la construction, tandis que l'alourdissement du prix des logements a généralement un effet contraire. Le

SOMMAIRE

Marché du neuf

1. Hausse prévue des mises en chantier en 2004

Marché de la revente

2. Légère augmentation des ventes S.I.A.® en 2004

2. Perspectives quant à l'emploi

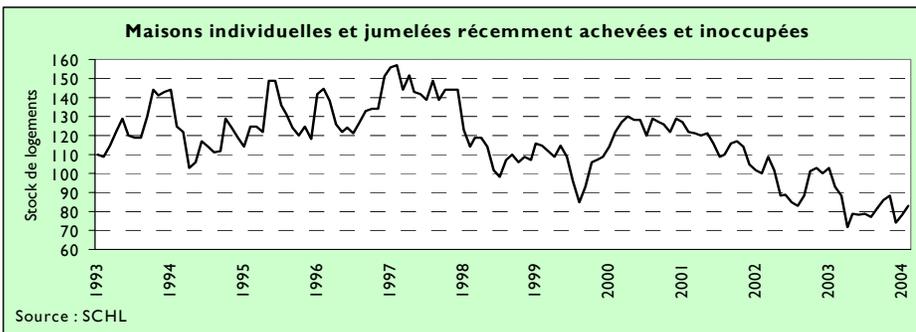
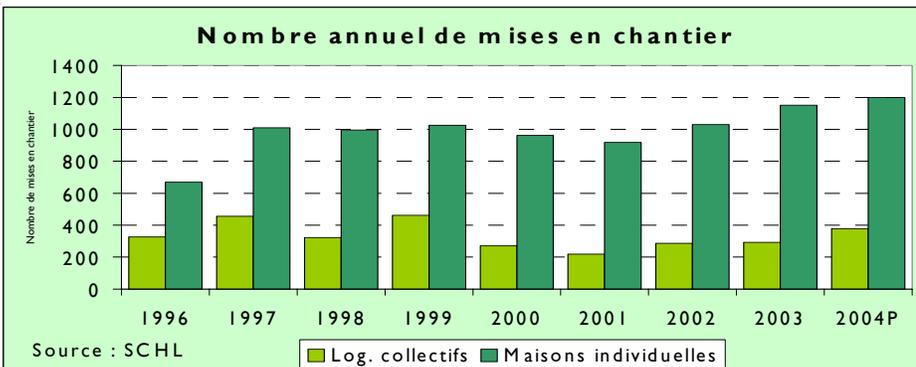
3. Survol de l'économie

4. Résumé des prévisions

résultat net, c'est que les mises en chantier de maisons individuelles seront plus nombreuses en 2004 qu'en 2003, mais le rythme de progression de l'activité se ralentira. Les prix poursuivront aussi leur ascension, toutefois, la hausse sera de 4,5 %, en comparaison de la montée impressionnante de 11,4 % observée en 2003.

Dans le secteur instable des collectifs, le nombre de mises en chantier s'établira à 380 d'ici la fin de 2004; il avait atteint 290 fin 2003. L'augmentation tient principalement à un ensemble de 100 logements dont la mise en chantier est prévue cette année.

En 2005, l'accroissement des taux d'intérêt et du prix des logements neufs se répercutera sur les frais de possession, de sorte que la demande se repliera. On prévoit que les mises en chantier fléchiront encore légèrement en 2005.



Milan Gnjec
 SCHL, Analyse de marché
 Ligne directe : (416) 218-3424 *
 mgnjec@cmhc-schl.gc.ca



AU COEUR DE L'HABITATION
 Canada

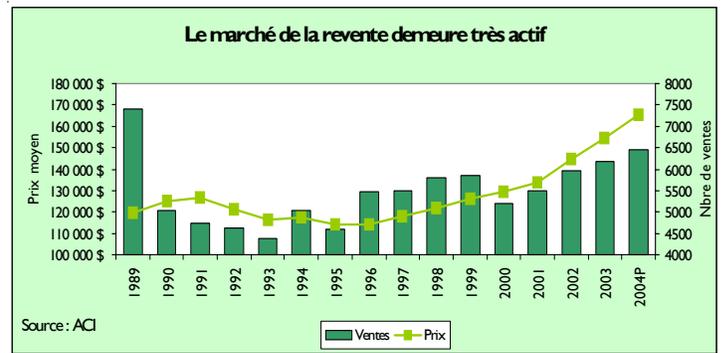
Marché de la revente

Légère augmentation des ventes S.I.A.® en 2004

Les coûts d'emprunt faibles par rapport aux données historiques ont encore stimulé le marché de l'existant en 2003, si bien que les ventes effectuées par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) ont atteint leur point le plus élevé depuis 1989, soit 6 174. Le prix S.I.A.® moyen s'est aussi accru de 6,8 %, passant de 144 720 \$ en 2002 à 154 550 \$ en 2003.

Les solides facteurs économiques fondamentaux laissent entrevoir une activité robuste en 2004. Sous l'effet de l'amélioration prévue du marché du travail, du fléchissement des taux hypothécaires depuis 2003 et de la stabilité relative de ces derniers, qui devrait se poursuivre jusqu'à la fin de 2004, le marché de la revente devrait conserver toute sa vitalité. On prévoit que les ventes S.I.A.® progresseront de 4,5 % pour se chiffrer à 6 450 en 2004.

Actuellement, le marché de la revente favorise fortement les vendeurs. Avec un rapport ventes-nouvelles inscriptions juste au-dessus de 70 %, en données désaisonnalisées, il demeure exceptionnellement serré. Selon plusieurs sources dans l'industrie, cette conjoncture résulte du fait que certains vendeurs éventuels hésitent à inscrire leur logement à vendre,



Source: ACI

estimant que le choix d'habitations est limité sur le marché. Le mouvement à la baisse des nouvelles inscriptions depuis un certain temps confirme ce fait. Si cette tendance persiste, on prévoit que le marché se resserrera davantage à court terme. Par conséquent, le rythme de croissance des prix cette année excédera largement celui du taux d'inflation général. En valeur constante, le prix S.I.A.® annuel moyen atteindra un nouveau sommet dans la RMR de St. Catharines-Niagara en 2004. Il avancera de 7,1 % pour s'établir à 165 500 \$; l'an dernier, il avait fait un bond impressionnant de 6,8 %.

En 2005, les ventes S.I.A.® commenceront à glisser légèrement, sous l'effet de la hausse des coûts d'emprunt et du prix des logements, qui minera l'abordabilité. De plus, le prix S.I.A.® moyen poursuivra son ascension, quoiqu'à un rythme modéré.

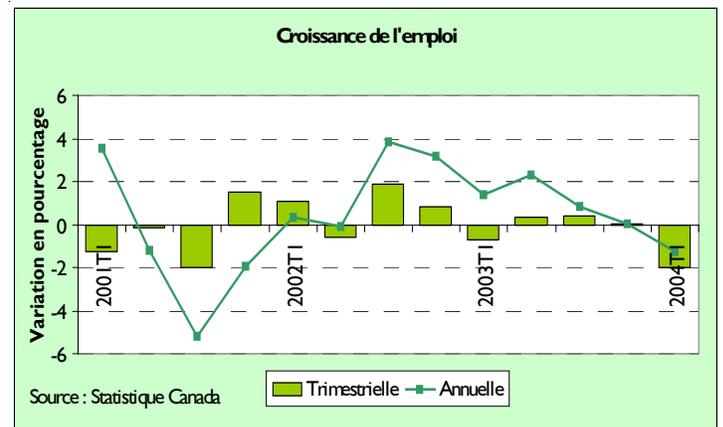
Emploi

En 2003, l'écllosion du syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS), la panne de courant en août, la guerre du Golfe et la flambée du dollar canadien, sont autant de facteurs qui ont pesé sur l'emploi dans la région. Les diminutions ont particulièrement touché le secteur du commerce de détail et le sous-secteur de la fabrication d'automobiles.

Dans l'industrie du commerce de détail, le nombre de postes a chuté de 19 %, en moyenne, sur un an. Les délais aux postes frontaliers entre le Canada et les États-Unis se sont allongés, en conséquence des mesures de sécurité accrues. Conjugués à l'appréciation du dollar canadien et aux craintes liées au SRAS, ces délais ont découragé le magasinage outre-frontière dans la région. Par surcroît, la concurrence exercée par les nouveaux casinos du côté américain de Niagara Falls a accentué l'effet des baisses. Tout compte fait, le secteur du tourisme a essuyé d'importantes pertes en 2003.

Pour sa part, le sous-secteur de la fabrication d'automobiles a entamé 2003 avec 13 800 emplois, mais en décembre, il en comptait 7 900. La baisse annuelle de l'emploi dans ce secteur, qui a été de 11,9 %, en moyenne, résultait en partie de la contraction de la demande d'automobiles en Amérique du Nord.

Globalement, l'emploi dans la région a néanmoins affiché un gain modeste légèrement supérieur à 1 %, en données annuelles. Toutefois, vers la fin de 2003, il a amorcé une tendance à la baisse qui s'est poursuivie en 2004. En données désaisonnalisées, l'emploi a fléchi de 2 % au premier trimestre de 2004 en regard des trois mois précédents. Compte tenu de l'accélération de la reprise de la croissance économique prévue aux États-Unis cette année, on prévoit que l'emploi s'améliorera dans la région. L'intensification de l'activité économique aux États-Unis devrait en effet raffermir généralement la demande pour les produits canadiens. Toutefois, cette hausse sera en partie contrebalancé par la dépréciation du dollar américain, qui



Source : Statistique Canada

continuera sans doute à peser sur les exportations canadiennes.

Les craintes concernant le SRAS s'étant dissipées, le secteur du tourisme devrait beaucoup s'améliorer par rapport à 2003. Le casino Niagara Fallsview, dont l'ouverture est prévue au début de juin, devrait créer 2 500 emplois directs dans la région, en plus d'imprimer un élan au secteur du tourisme, qui en a grandement besoin.

En 2004, on prévoit que le secteur de la fabrication connaîtra une reprise, grâce à l'amélioration de la demande d'automobiles attendue aux États-Unis. Puis ce secteur devrait prendre une certaine expansion à l'avenir, compte tenu du fonds de 500 millions de dollars sur cinq ans annoncé par le gouvernement provincial pour maintenir la compétitivité de l'industrie automobile ontarienne, dans le contexte de la concurrence accrue à l'échelon mondial.

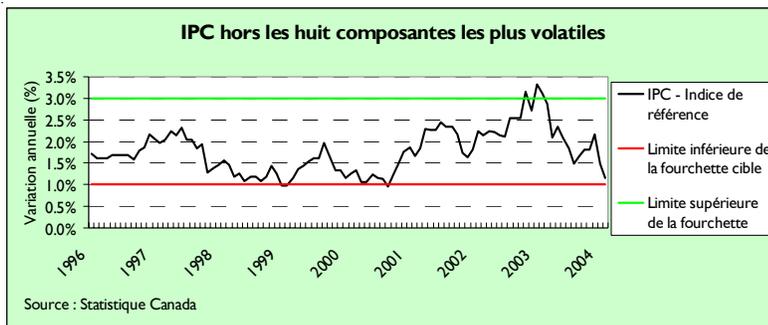
Globalement, on prévoit une légère augmentation de l'emploi en 2004. Dans la région, il devrait regagner le terrain perdu par suite de la tendance à la baisse amorcée vers la fin de 2003. Ainsi, le nombre annuel moyen de postes devrait atteindre 196 900 en 2004, puis 200 000 en 2005.

Perspectives d'évolution des taux hypothécaires

En février, l'Indice des prix à la consommation (IPC) d'ensemble s'est fixé à 0,7 % au pays, et l'indice de référence de la Banque du Canada, à 1,1 %. Bien inférieur au taux cible de 2 %, l'indice de référence frôle actuellement la limite inférieure de la fourchette cible de 1 à 3 %.

Par ailleurs, lors de la mise à jour de sa politique monétaire, la Banque du Canada semblait indiquer qu'avec l'appréciation du dollar canadien, l'économie nationale s'appuierait davantage sur la demande intérieure à l'avenir et dans une moindre mesure sur les exportations nettes. Par conséquent, on s'attend à ce que la Banque maintienne sa politique expansionniste à court terme, et que les taux restent stables en 2004.

À mesure que se renforcera la croissance économique cette année et en 2005, la politique monétaire se resserrera et les taux à court terme gagneront de 50 à 100 points de base. Selon les prévisions, les taux de rendement à long terme progresseront, quant à eux, de 25 points de base au cours de 2004.



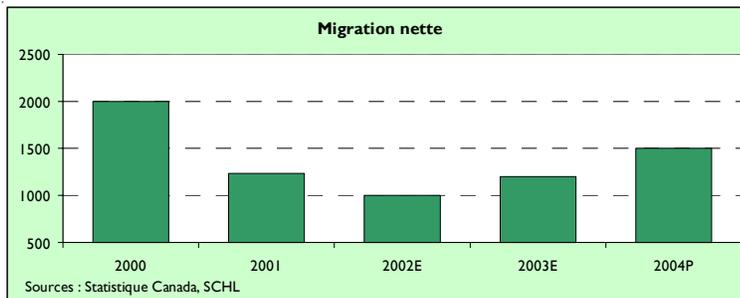
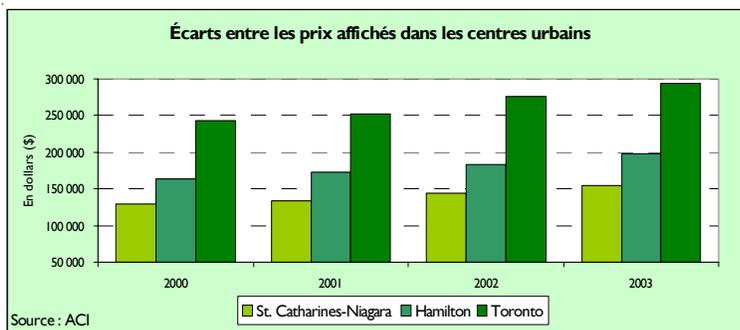
Étant donné que les taux hypothécaires à court terme évoluent en parallèle avec le taux préférentiel tandis que les taux à moyen et à long termes varient en fonction des coûts d'emprunt sur les marchés des obligations assorties d'échéances comparables, la SCHL prévoit que les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans augmenteront en 2005 et se situeront respectivement dans des fourchettes allant de 4,25 à 5,25 %, de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,25 %.

Perspectives démographiques

La région continue d'attirer des migrants au détriment d'autres grandes villes ontariennes, telles que Hamilton et Toronto. L'écart entre les prix moyens des habitations en regard des autres centres incite les gens à emménager dans la région. En 2003, le prix moyen d'un logement dans la RMR de St. Catharines-Niagara était en effet d'environ 45 000 \$ inférieur à celui de Hamilton et près de 140 000 \$ de moins que celui de Toronto. Ces écarts considérables continueront d'attirer les gens vers la région.

Les améliorations globales apportées aux infrastructures constitueront sans doute un autre attrait pour beaucoup de personnes. Les gouvernements provincial et fédéral ont en effet engagé des fonds pour l'amélioration des immobilisations du réseau GO dans la région. Le plan d'expansion qui s'échelonne sur 10 ans prévoit l'établissement d'une liaison par autocar avec le réseau GO. Parmi les autres initiatives importantes figure la réfection des ponts Queenston-Lewiston et Peace à Fort Erie, dans le but d'améliorer la circulation routière aux frontières. Dans les deux cas, on accroîtra les mesures de sécurité et les dispositifs technologiques, afin de raccourcir les délais aux postes frontaliers. La réfection du Queen Elizabeth Way (QEW) visant à réduire la congestion routière est aussi prévue en 2004.

Globalement, ces améliorations favoriseront le tourisme et la croissance économique et pourraient inciter un nombre de personnes à venir s'installer dans la région.



Grâce aux perspectives favorables concernant l'emploi et les attraits que présente la région, on prévoit que le bilan migratoire demeurera positif. En 2004, le nombre net de nouveaux arrivants dans la région devrait s'établir à 1 500.

Survol du marché locatif

On prévoit que le taux d'inoccupation global progressera légèrement pour s'établir à 2,9 % en 2004. Les majorations de loyer se limiteront donc à 2 % sur un an. Pour en savoir plus sur le marché locatif de la RMR de St. Catharines-Niagara, veuillez consulter le *Rapport sur les logements locatifs* de la SCHL.

Il convient en outre de signaler, que les gouvernements provincial et fédéral ont affecté 4 millions de dollars à la production de 150 logements abordables dans la région de Niagara. La mise en chantier est prévue vers la fin de 2005.

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE ST. CATHARINES-NIAGARA

Prévisions établies en avril 2004

MARCHÉ DU NEUF	2002	2003	2004P	Var. en %
Mises en chantier				
Logements individuels	1 032	1 154	1 200	4,0
Logements collectifs	285	290	380	31,0
Tous logements confondus	1 317	1 444	1 580	9,4
Prix moyen -				
Logements individuels neufs	228 244 \$	254 362 \$	265 800 \$	4,5
MARCHÉ DE LA REVENTE				
Ventes S.I.A.®*	5 950	6 174	6 450	4,5
Prix S.I.A.®*	144 720 \$	154 550 \$	165 500 \$	7,1
MARCHÉ LOCATIF				
Taux d'occupation des app.	2,4	2,7	2,9	s.o.
Loyer moyen (deux chambres)	695 \$	710 \$	724 \$	2,0
SURVOL DE L'ÉCONOMIE				
Taux hypothécaire (5 ans)	7,02	6,39	6,13	s.o.
Emploi (en milliers)	193 225	195 875	196 900	0,5
Solde migratoire**	1 000	1 200	1 500	25,0

Sources : ACI, Statistique Canada

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

** Migration : estimations pour 2003 et 2004

Publié chaque année au printemps et à l'automne,
Résumé des prévisions renferme les prévisions établies
par la SCHL pour les marchés du neuf et de la revente.

Milan Gnjec

Ligne directe : (416) 218-3424

Courriel : mgnjec@chmc-schl.gc.ca

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

Pour vous abonner ou obtenir d'autres informations
au sujet de la vaste gamme de publications sur
l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le
1 800 493-0059.

Le rapport *Actualités habitation* est publié trimestriellement pour la RMR de St. Catharines-Niagara. Le *Résumé des prévisions* est inclus à titre de supplément dans les rapports du premier et du troisième trimestres. L'abonnement annuel à cette publication coûte 55 \$ (taxes en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario (1 800 493-0059).

© 2003 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.

