



# ÉSUMÉ DES

# PRÉVISIONS

St.Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Marché du neuf

### Les mises en chantier demeureront robustes en 2005

Tout indique que 2004 sera une année impressionnante pour le secteur de la construction résidentielle. Il semble que le nombre de mises en chantier atteindra 1 770 à la fin de l'année, ce qui représente une hausse de plus de 20 % par rapport au total affiché l'année dernière. On s'attend à ce que 1 300 maisons individuelles et 470 logements collectifs soient mis en chantier cette année. Dans le cas des collectifs, il s'agit d'un bond de plus de 50 %.

La solidité des composantes fondamentales de l'économie énumérées ci-dessous tend à indiquer que les mises en chantier d'habitations demeureront robustes en 2005.

Les marchés de la revente demeureront tendus en 2005, mais un peu moins qu'en

2004. La demande refoulée sur ce marché à cause des conditions trop serrées débordera sur le marché des logements neufs. Parmi les autres facteurs qui stimuleront la demande sur le marché du neuf, on trouve les taux hypothécaires – qui, malgré une hausse en 2005, resteront bas en comparaison des normes historiques – ainsi que le haut niveau de confiance des consommateurs, qui sert de base solide.

Les acheteurs d'habitations d'un cran supérieur alimenteront la demande sur le marché du neuf. Comme la majorité des baby-boomers sont à l'âge où ils sont le plus susceptibles d'acheter une habitation d'un cran supérieur, nous prévoyons que la demande de maisons individuelles neuves demeurera forte l'an prochain.

Au total, 1 245 maisons individuelles seront mises en chantier en 2005. La hausse des charges de remboursement hypothécaire associée à l'accroissement des prix et des taux aura pour effet de

TROISIÈME TRIMESTRE DE 2004

## SOMMAIRE

### Marché du neuf

1. Les mises en chantier demeureront robustes en 2005

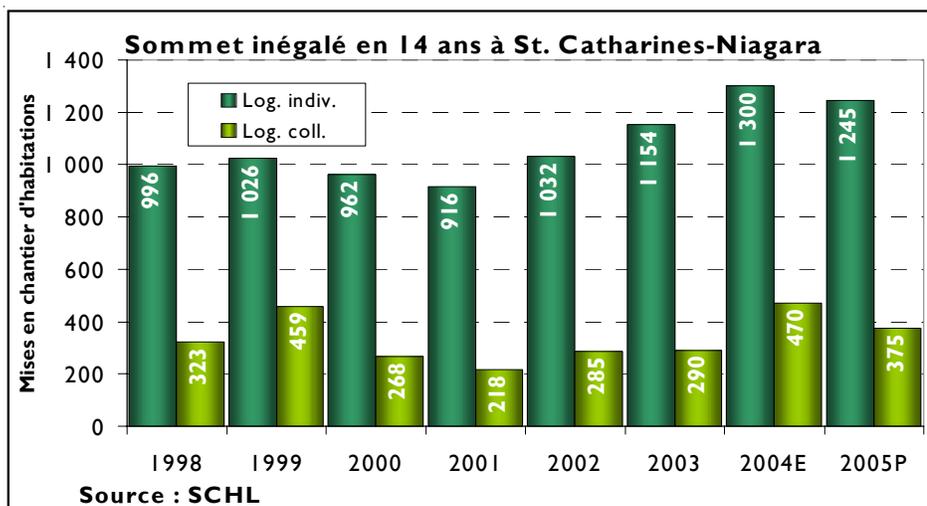
### Marché de la revente

2. Légère baisse des ventes S.I.A.® en 2005
2. Tendances démographiques
3. Tendances économiques
3. Marché locatif
4. Résumé des prévisions

miner quelque peu l'abordabilité des logements. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles descendront du point culminant qu'elles ont atteint en 2004, mais elles demeureront à des sommets historiques.

Dans le segment des collectifs, 375 logements devraient être commencés en 2005. Même si ce niveau d'activité est de 20 % inférieur à celui prévu pour 2004, il est néanmoins élevé. Il faut savoir qu'à lui seul, un ensemble de 100 logements a fait faire un bond important au cumul annuel des mises en chantier cette année.

De manière générale, 2005 sera une autre excellente année pour le secteur de la construction résidentielle. On prévoit que 1 620 habitations seront mises en chantier.



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

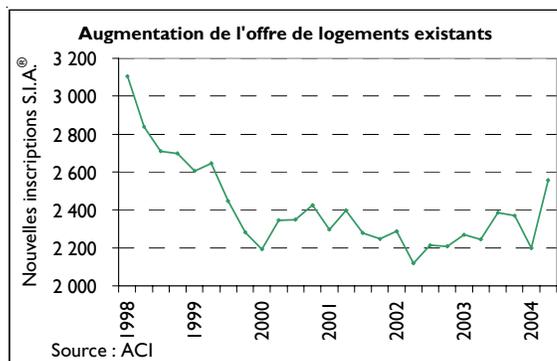
## Les ventes S.I.A.® resteront élevées en 2005

Le marché de la revente est très animé depuis le début de l'année. On prévoit que 6 700 ventes S.I.A.® seront conclues, soit 8,5 % de plus que l'année dernière. Ce total serait le plus élevé depuis 1989.

La croissance exceptionnelle des ventes d'habitations tient en partie aux bas taux hypothécaires et à la solide confiance des consommateurs. Par ailleurs, un accroissement important des nouvelles inscriptions a élargi le choix des acheteurs éventuels et a fait augmenter le total des ventes S.I.A.®.

Le prix moyen continue de progresser à un rythme impressionnant dans la région. Il devrait atteindre 171 000 \$ cette année, en hausse de plus de 10 % par rapport à l'an dernier.

La solidité des composantes fondamentales du marché de l'habitation semble indiquer que le marché de la revente restera très actif en 2005.



Comme les prix ont fortement augmenté au cours des dernières années, les propriétaires sont motivés à mettre leur habitation en vente. Suivant la tendance récente, on peut encore s'attendre à un accroissement des nouvelles inscriptions

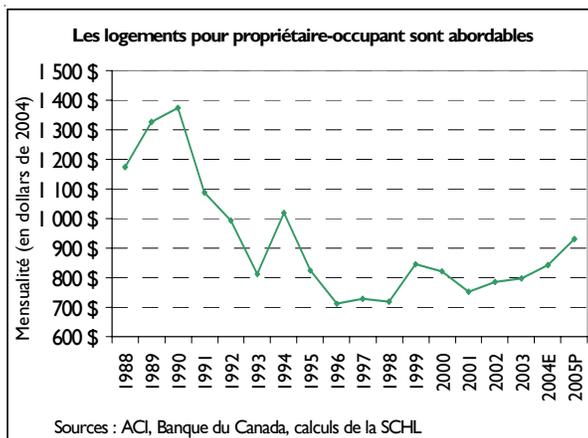
S.I.A.®. Conjugué à la confiance élevée des consommateurs et aux taux hypothécaires exceptionnellement bas, cet accroissement des nouvelles inscriptions devrait faire en sorte de maintenir le total des ventes près des sommets historiques.

La montée des prix de revente et des taux hypothécaires fera croître les charges de remboursement hypothécaire, ce qui ralentira les ventes. En effet, puisqu'ils sont sensibles aux taux d'intérêt, les éventuels accédants à la propriété seront moins intéressés à acheter. En 2005, le niveau des ventes sera donc légèrement inférieur au sommet affiché en 2004.

Les récentes pertes d'emplois auront aussi pour effet de neutraliser tout gain éventuel au chapitre des ventes dans la région.

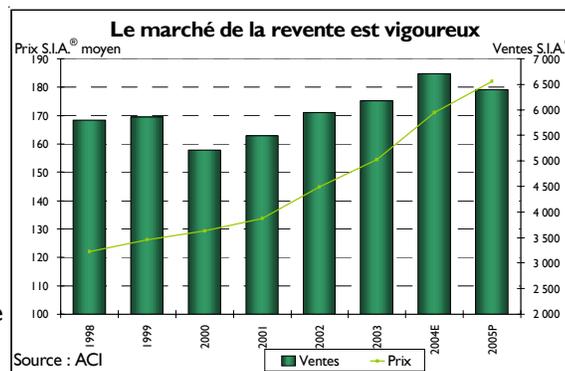
Les ventes S.I.A.® devraient glisser légèrement en 2005 et se fixer à 6 400, ce qui représente un excellent niveau des ventes en comparaison de la norme historique. En effet, mis à part le total estimé pour 2004, ce niveau des ventes serait le plus élevé depuis 1989.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions est un indicateur avancé des prix futurs. Comme le nombre de nouvelles inscriptions est à la hausse et les ventes



devraient encore baisser, ce rapport sera un peu plus bas en 2005. Toutefois, il se situera encore dans la zone d'un marché favorable aux vendeurs.

Puisqu'il y aura un meilleur équilibre entre acheteurs et vendeurs sur le marché de la revente, les prix subiront moins de pressions à la hausse. Par conséquent, on ne verra pas d'augmentations dans les deux chiffres, comme dans la première moitié de 2004. Les prix devraient tout de même augmenter à un rythme supérieur au taux d'inflation. Ainsi, le prix S.I.A.® moyen d'un logement existant devrait croître de 6,4 % et se fixer à 182 000 \$ en 2005.



## Tendances démographiques

On remarque deux tendances démographiques intéressantes dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara.

La première a trait à l'accroissement du nombre de ménages de une personne. Le vieillissement de la population en est la principale cause, les personnes se retrouvant seules à la suite du décès du conjoint ou du départ des enfants. Puisque la population de la RMR est l'une des plus âgées au pays, cette tendance

devrait persister, et elle aura d'importantes répercussions sur l'aménagement des habitations neuves dans la région.

La deuxième tendance a trait aux mouvements migratoires dans la région. De 1995 à 2000, on a assisté à une diminution du solde migratoire dans le groupe des 18 à 24 ans. En fait, le solde est négatif dans ce groupe d'âge depuis quelques années.

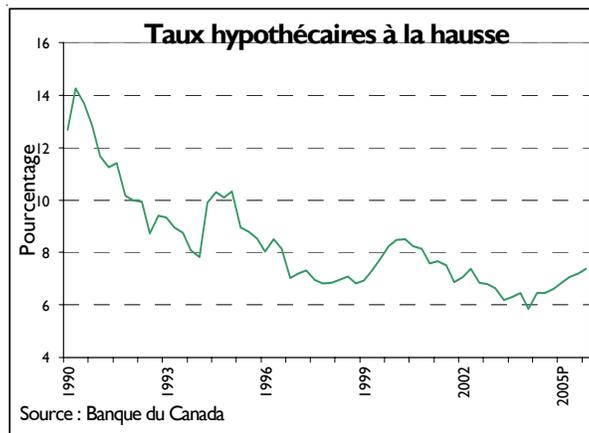
En revanche, le nombre de jeunes familles a augmenté dans la région durant cette période. L'écart entre le prix des habitations de la RMR et celui affiché dans les centres urbains avoisinants continue d'attirer les jeunes familles dans la région. De plus en plus de familles sont à la recherche d'un logement abordable compte tenu des récentes hausses de prix survenues dans les marchés voisins, comme Toronto et Hamilton.

# Tendances économiques

## Taux hypothécaires à la hausse

La croissance de l'économie canadienne devrait s'améliorer d'ici la fin de l'année. Pour cette raison, la Banque du Canada devra probablement relever son taux de financement à un jour, ce qui exercera une pression à la hausse sur les taux hypothécaires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires fermés de un, trois et cinq ans demeureront plutôt stationnaires d'ici la fin de cette année puisqu'ils ont déjà été haussés au printemps pour tenir compte du rendement supérieur des obligations. L'an prochain, leur hausse sera de l'ordre de 50 à 100 points de base, et ils devraient se situer dans les fourchettes suivantes : 4,75-6,00 % (un an), 5,75-6,75 % (trois ans) et 6,25-7,50 % (cinq ans).



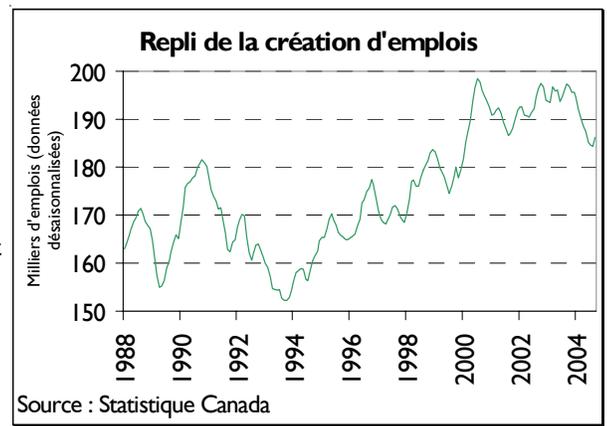
## Recul de l'emploi

L'emploi est en perte de vitesse depuis le quatrième trimestre de 2003. Le gros des pertes s'est produit dans le secteur de la fabrication, où les emplois ont été durement touchés au cours des 18 derniers mois à la suite d'importantes fermetures et mises à pied dans des usines jouant un rôle clé dans la région.

Toutefois, des données récentes semblent indiquer que le repli des emplois du secteur de la fabrication se stabilisera cette année. En fait, depuis l'annonce par GM d'un investissement de 116 millions de dollars à l'usine de moteurs de St. Catharines, ce secteur

commence à montrer des signes de vitalité.

Une reprise de l'activité économique aux États-Unis accroîtra la demande de biens canadiens. Cependant, cette hausse sera en partie annulée par une appréciation du dollar canadien qui tempèrera les exportations canadiennes en 2005.



Cette année, l'ouverture du casino Niagara Fallsview a imprimé un grand élan au secteur du tourisme et a créé plus de 2 000 emplois dans la région. Au cours des prochaines années, encore plus d'emplois liés au tourisme devraient être créés dans la région, car le casino sera un pôle d'attraction pour d'autres entreprises du secteur.

Nous prévoyons que le nombre moyen d'emplois sera de 187 000 en 2004 (en baisse de 4,5 %) et de 189 500 en 2005 (en hausse de 1,3 %).

## Marché locatif

### Le taux d'inoccupation montera légèrement

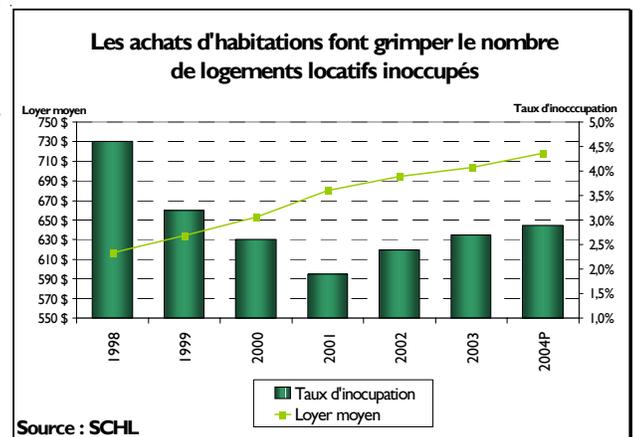
Le taux d'inoccupation devrait passer de 2,7 %, en 2003, à 2,9 %, en 2004, dans la région de Niagara.

Le marché locatif continuera de perdre des locataires au profit du marché des logements pour propriétaires-occupants, parce que les frais de possession très bas sont comparable aux loyers. Le mouvement plus fort vers l'accession à la propriété fera monter le taux d'inoccupation en 2004. On n'attend aucune augmentation importante de l'offre sur le marché locatif cette année. Les hausses de loyer resteront modérées, soit de 2 % en 2004.

En 2005, la vigueur soutenue du marché des logements pour propriétaires-occupants continuera de restreindre la demande de logements locatifs. Les loyers seront majorés suivant le taux légal d'augmentation diffusé par le ministère des Affaires municipales et du Logement de l'Ontario. Ce taux est fixé à 1,5 % pour 2005, ce qui est modéré.

Par ailleurs, 140 logements abordables seront produits dans la région de Niagara. L'aménagement de la plupart de ces logements devrait débuter en 2005. Il y en aura 89 à St. Catharines et 51 à Welland. Dans la

majeure partie des cas, il s'agira de logements convertis dans des immeubles existants.



## RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE ST. CATHARINES-NIAGARA

Prévisions établies en octobre 2004

MARCHÉ DU NEUF	2003	2004E	2005P	Variation en %
Mises en chantier				
Logements individuels	1 154	1 300	1 245	-4,2
Logements collectifs	290	470	375	-20,2
Tous logements confondus	1 444	1 770	1 620	-8,5
Indice des prix des logements neufs				
Variation annuelle (en %)	4,9%	6,7%	6,0%	s.o.
<b>MARCHÉ DE LA REVENTE</b>				
Ventes S.I.A.®*	6 174	6 700	6 400	-4,5
Nouvelles inscriptions S.I.A.®*	9 270	10 000	10 300	3,0
Rapport ventes-nouvelles inscr.	67%	67%	62%	
Prix S.I.A.®*	154 550 \$	171 000 \$	182 000 \$	6,4
<b>MARCHÉ LOCATIF</b>				
Taux d'inocc. des appart.	2,7	2,9	3	s.o.
Loyer moyen (2 chambres)	710 \$	724 \$	735 \$	1,5
<b>SURVOL DE L'ÉCONOMIE</b>				
Taux hypothécaire (1 an)	4,84	4,56	5,48	s.o.
Taux hypothécaire (3 ans)	5,82	5,69	6,45	s.o.
Taux hypothécaire (5 ans)	6,39	6,28	6,95	s.o.
Nombre d'emplois (en milliers)	195 875	187 000	189 500	1,3
Solde migratoire	1 663	1 500	1 650	10,0

Sources : ACI, Statistique Canada

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

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](mailto: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).

© 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 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

