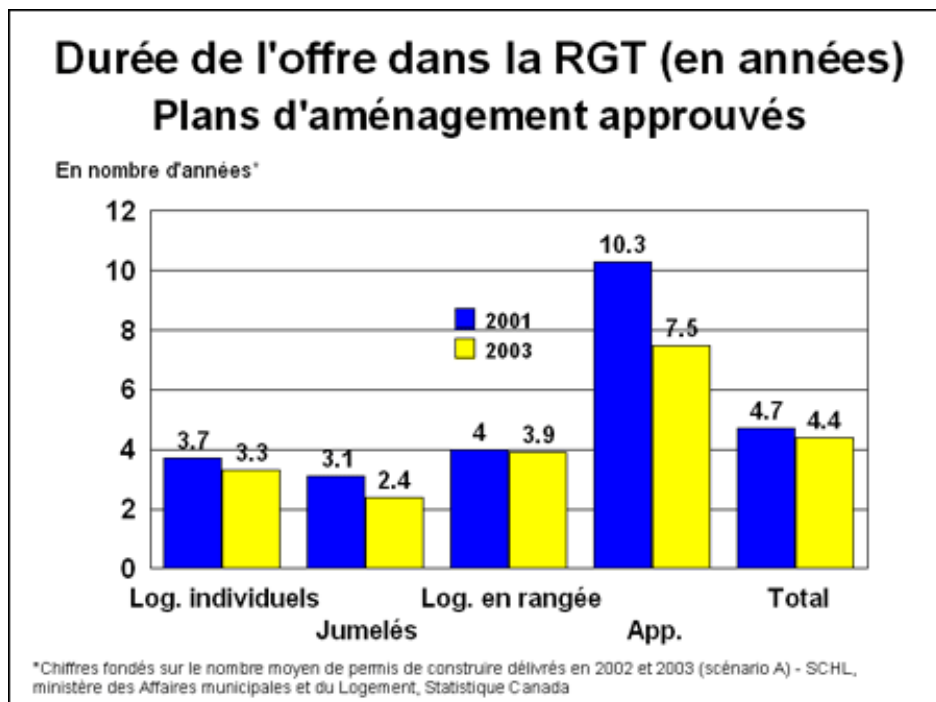




L'offre de terrains dans la RGT s'est resserrée en 2003 mais elle reste conforme aux cibles visées

TORONTO, Ontario, 18 janvier 2005 – La durée de l'offre de terrains dans la région du Grand Toronto (RGT) a diminué, mais elle demeure néanmoins conforme aux cibles visées par la province, d'après les résultats de l'Enquête sur les terrains résidentiels du Grand Toronto, effectuée en 2003. L'offre globale de terrains résidentiels, visés par les plans provisoires approuvés, a monté en flèche, mais le rythme d'écoulement des lots dans le secteur de l'habitation est demeuré robuste. Publiée conjointement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et le ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML), l'Enquête permet de suivre l'évolution de l'offre de terrains résidentiels dans la région.

D'après les résultats de l'Enquête, la quantité de terrains à aménager a augmenté de 18,3 % par rapport à 2001; cette hausse tient surtout à l'accroissement de l'offre destinée au secteur des appartements. Selon la Déclaration de principes provinciale, toutes les municipalités ontariennes sont tenues de maintenir une réserve de lots viabilisés d'au moins trois ans pour chaque catégorie de logements. En 2003, la RGT comptait 202 244 lots approuvés pour aménagement, soit 31 350 de plus qu'en 2001. La durée de l'offre a néanmoins diminué, se situant entre 4,4* et 5,2** ans en 2003, après s'être établie entre 4,7* et 5,5** ans en 2001.



Nouvelles hypothécaires - L'offre de terrains dans la RGT s'est resserrée en 2003 mais elle reste ...

Ted Tsiakopoulos, analyste principal de marché à la SCHL, précise que la vitalité de l'économie locale – alimentée par la forte croissance de l'emploi et la migration, ainsi que les bas taux hypothécaires et les marchés de la revente serrés – a contribué à maintenir la vive activité sur le marché du neuf au cours des dernières années.

« Le rythme de la construction résidentielle dépasse la croissance du nombre de terrains résidentiels, visés par des plans provisoires approuvés. C'est ce qui explique que la durée de l'offre a fléchi dans toutes les catégories de logement depuis l'Enquête menée en 2001. »

La cadence de la construction de logements ralentit, mais l'apport de nouveaux terrains résidentiels approuvés pour aménagement doit cadrer avec le taux d'écoulement annuel, afin de ralentir le fléchissement de l'offre et la montée des prix qui en résulte à court terme.

*scénario de l'offre de terrains à court terme (scénario A), établi en fonction de la moyenne des permis de construire délivrés en 2002 et 2003.

**scénario de l'offre de terrains à long terme (scénario C), établi en fonction de la moyenne quinquennale des permis de construire délivrés de 1998 à 2002.

Document d'information

L'Enquête sur les terrains résidentiels du Grand Toronto permet de dénombrer annuellement les demandes d'aménagement courantes visant des lots résidentiels, par catégorie de logement, ainsi que de déterminer le volume de demandes d'aménagement approuvées pour chaque municipalité dans la région. L'information est celle figurant dans les dossiers municipaux au 1er janvier de chaque année. Cette Enquête est le fruit d'une collaboration entre la SCHL, la province, l'Urban Development Institute, PMA Brethour Research et les municipalités formant l'agglomération. Des enquêtes annuelles sont effectuées depuis 1994. Aucune n'a cependant été menée en 2002.

L'Enquête sur les terrains résidentiels du Grand Toronto fournit une mine de renseignements sur l'état actuel de l'offre de terrains dans la région. Le rapport indique la façon dont les facteurs liés à la demande influent sur les stocks de terrains. Des cartes illustrent aussi les résultats de l'Enquête. Tous ces renseignements intéresseront les constructeurs et les promoteurs, ainsi que les planificateurs, les décideurs, les analystes et les économistes.

Selon les dispositions de la Déclaration de principes provinciale, les municipalités sont tenues de maintenir, dans des plans de lotissement provisoires approuvés et enregistrés, une réserve d'au moins trois ans de lots résidentiels capables d'être viabilisés, dans les zones d'aménagement prévues.

L'Enquête fournit un mécanisme de suivi à l'échelle régionale pour l'offre de terrains, des définitions uniformes pour les catégories de logement (à savoir, les maisons individuelles, les jumelés, les maisons en rangée et les appartements, entre autres), en plus de faire état de l'étape de l'approbation des demandes. Grâce à ces renseignements, l'information recueillie auprès des municipalités peut être regroupée à l'échelle régionale et à l'échelle de la RGT.

Faits saillants de l'Enquête de 2003

- Dans la RGT, le nombre total de lots approuvés pour aménagement a grimpé de 18,3 % en regard de 2001 pour atteindre 202 244.
- Les lots visés par les plans d'aménagement approuvés ont une capacité d'accueil de 71 432 maisons individuelles (35,3 % de l'offre), de 23 652 maisons en rangée (11,7 %), de 14 014 jumelés (6,9 %) et de 93 146 appartements (46,1 %).

Nouvelles hypothécaires - L'offre de terrains dans la RGT s'est resserrée en 2003 mais elle reste ...

- Depuis 2001, l'offre de terrains réservés aux maisons individuelles a progressé de 3,3 %, tandis que la hausse a atteint 57,9 % dans le cas des appartements. En revanche, dans les secteurs des jumelés et des maisons en rangée, l'offre a régressé de 13,9 et de 10,8 % respectivement.
- Dans le Grand Toronto, la durée de l'offre totale a diminué en 2003 par rapport aux années passées, mais, dans l'ensemble, elle est restée supérieure au seuil de trois ans établi dans la Déclaration de principes provinciale. La durée estimative de l'offre pour maisons individuelles, pour jumelés et pour maisons en rangée se situe respectivement entre 3,3* et 3,7** ans, entre 2,4* et 2,7** ans et entre 3,9* et 3,8** ans. Dans le cas des appartements, l'offre demeure plus que suffisante, affichant une durée allant de 7,5* à 11,3** ans.
- En 2003, le volume de mises en chantier d'habitations a plafonné à Toronto, car l'élan fourni précédemment par les taux d'intérêt, la migration et la création d'emplois s'est affaibli. Par ailleurs, les projections démographiques donnent à penser que la construction résidentielle diminuera graduellement au cours des années à venir.

Pour obtenir un exemplaire de ce rapport, veuillez appeler au 1 800 493-0059

Pour obtenir de plus amples renseignements, communiquez avec :

Ted Tsiakopoulos
Société canadienne d'hypothèques et de logement
(416) 218-3407

James Douglas
Ministère des Affaires municipales et du Logement
(416) 585-7174