



ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRINTEMPS 2004

Marché de la revente

L'intense activité enregistrée au premier trimestre contribuera au niveau record de ventes

Au printemps 2004, le marché de la revente d'habitations a pris son essor en raison de la faiblesse des taux hypothécaires, qui ont atteint leurs plus bas niveaux jamais enregistrés, et de la forte confiance des consommateurs. En mars, 624 ventes ont été conclues, du jamais vu. Si l'on se fie au nombre désaisonnalisé annualisé de ventes signalé en mars, plus de 7 000 ventes seraient conclues cette année! Bien que ce rythme ne puisse être maintenu, il reste que les propriétaires sont encouragés à vendre leur logement pour acheter une habitation d'un cran supérieur pendant que le marché est très animé.

Le printemps est habituellement le temps de l'année le plus occupé sur le marché de la revente, et cette année ne fait pas exception. Après avoir été élevé au printemps, le volume des ventes diminuera légèrement. Un nouveau record de 5 500 ventes sera inscrit à la fin de l'année, ce qui correspond à une hausse de 3,8 % en regard de l'an dernier. L'accroissement des ventes depuis 2001 a eu pour effet de rétrécir le marché, comme en témoigne la progression du rapport ventes-nouvelles inscriptions. La légère hausse des inscriptions au printemps 2003 a quelque peu atténué les pressions exercées, mais le prix moyen a tout de même augmenté de 3 %.

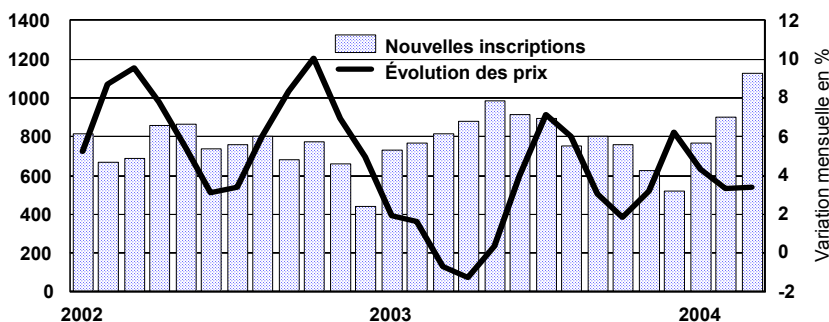
SOMMAIRE

- 1 Marché de la revente
- 2 Marché du neuf
- 3 Survol de l'économie
- 4 Résumé des prévisions

Les gains en avoir propre pouvant être réalisés ont incité les propriétaires à mettre leur logement en vente. À la fin mars, un sommet inégalé de 1 125 nouvelles inscriptions a été atteint. Après avoir progressé de 8 % en 2003, les nouvelles inscriptions augmenteront de 2,5 % pour se chiffrer à 9 700 en 2004. Puisque les ventes s'accroîtront également, le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'établira à 57 % en moyenne; le marché demeurera donc favorable aux vendeurs.

La vigueur de la demande a exercé des pressions à la hausse supplémentaires sur les prix. Le prix de revente moyen en 2004 montera de 2,6 % pour s'établir à 156 000 \$. Les ventes culmineront en 2004 avant de régresser légèrement l'année prochaine en raison de la majoration des taux hypothécaires.

Augmentation des nouvelles inscriptions en raison de la croissance des prix



Source : chambre immobilière du comté de Windsor-Essex

Margot Stevenson

Centre d'analyse de marché de la SCHL, bureau de London

Ligne privée : (519) 873-2407 * Télécopieur : (519) 438-5266

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



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Marché du neuf

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront un peu en 2004

Une croissance modérée de l'emploi et de bas taux d'emprunt soutiendront la demande : quelque 1 550 maisons individuelles neuves seront construites dans la RMR de Windsor en 2004. La baisse de 5 % enregistrée en 2003 sera suivie d'une diminution de 5 % en 2004; le nombre de mises en chantier de logements individuels sera cependant égal à la moyenne sur dix ans.

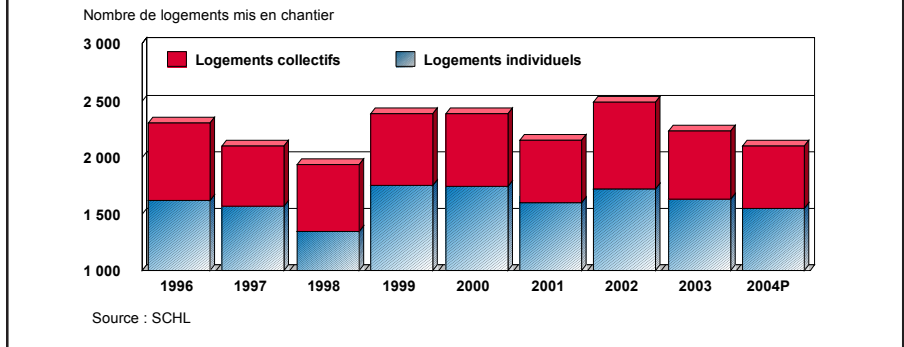
Au début de 2004, la situation de la construction dans le segment des maisons individuelles était peu reluisante. Le repli observé s'expliquait en partie par les résultats records obtenus au premier trimestre de 2003. Toutefois, il est évident qu'un rythme moins rapide de construction s'imposera. L'essor des trois dernières années reposait sur deux facteurs : les accédants à la propriété ont profité de la faiblesse des taux, tandis que les acheteurs d'une habitation d'un cran supérieur ont misé sur les gains en avoir propre et sont entrés sur le marché. Bien qu'un ralentissement – attribuable à la nature cyclique de la construction résidentielle – soit inévitable, il est bien maîtrisé et n'entraînera pas d'importantes mises à pied dans le secteur de la construction, ni de baisses de prix. Les stocks de logements neufs sont dégarnis : en mars, seulement 9 unités étaient achevées et disponibles sur le marché.

Mises en chantier de collectifs

La demande de jumelés a faibli. Les mises en chantier de ce type d'habitation, qui avaient atteint un sommet de 350 en 2002, devraient se chiffrer à seulement 160 cette année. Le fléchissement de la demande découle du fait que la majorité des personnes pouvant accéder à la propriété au cours du présent cycle de construction l'ont déjà fait.

Les ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison et qui souhaitent adopter un mode de vie moins exigeant continuent à opter pour des maisons en rangée en propriété absolue et des appartements en copropriété. En 2004, il y aura 301 mises

Mises en chantier de logements individuels et collectifs Prévisions



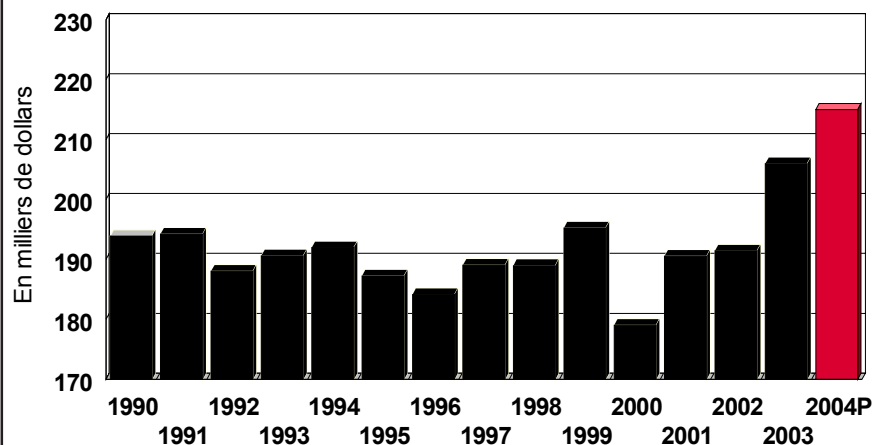
en chantier de maisons en rangée et d'appartements pour propriétaire-occupant; en 2003, on en avait dénombré 331. La majorité des maisons en rangée seront situées à l'extérieur de la ville. En raison du taux d'inoccupation élevé, une centaine de logements locatifs au plus seront commencés, dont les premiers logements sociaux à voir le jour depuis plusieurs années. Seulement 14 logements locatifs d'initiative privée étaient en construction en mars 2004.

La croissance soutenue de l'emploi dans la RMR de Windsor et les bas taux d'emprunt ont donné aux acheteurs d'habitations neuves la latitude nécessaire pour se porter acquéreurs de maisons plus chères et plus luxueuses, d'où un bond de 8 % du prix moyen des habitations en 2003. C'est à Lakeshore et dans la ville de Windsor que les gains ont été les plus importants. La part de marché occupée par les habitations de 175 000 à 249 999 \$ a grimpé de 83 %, ce qui indique les acheteurs de logements d'un

cran supérieur ont été le moteur de l'activité sur le marché du neuf de Windsor. Les habitations de moins de 175 000 \$ ont vu leur nombre chuter. Leur part de marché est passé de 62 %, au premier trimestre 2003, à 40 %, un an plus tard. Compte tenu de la pénurie de terrains viabilisés, de la hausse des droits d'aménagement et de l'ajout d'options de luxe par les acheteurs, les pressions à la hausse qui s'exercent sur les prix se maintiendront en 2004.

En 2005, la majoration des taux d'emprunt aura des répercussions négatives sur le marché du neuf. Celles-ci seront toutefois neutralisées par une forte progression de l'emploi et par l'amélioration de la conjoncture économique. Pour ces raisons, on ne prévoit pas d'important ralentissement de l'activité.

Le prix des habitations neuves remonte



Source : SCHL

Survol de l'économie

Les perspectives sont favorables

En 2003, l'emploi et la production n'ayant pas eu une très bonne performance dans plusieurs branches d'activité, la croissance économique a été affaiblie dans la région de Windsor. L'appréciation du dollar canadien a nui tant à la fabrication qu'au tourisme et aux services. En 2004, à mesure que l'économie états-unienne s'améliorera, on assistera à une reprise dans ces branches d'activité. Les travaux de rénovation réalisés aux postes frontières auront une incidence positive sur la construction commerciale et le tourisme. À l'heure actuelle, l'horizon économique de la région est assombri par la grève au casino, l'éventuel lock-out des enseignants des écoles primaires de Windsor-Essex et la fermeture de l'usine de moteurs Ford cet été.

Du côté de l'automobile, les ventes de véhicules n'augmenteront pas au même rythme que durant la période précédente. Par contre, le gouvernement a récemment annoncé qu'il accorderait 500 millions de dollars à cette industrie. Grâce aux nouveaux investissements, la région de Windsor sera en mesure de maintenir les emplois actuels. Elle fera fond sur ces

sommes pour devenir la capitale intellectuelle de l'industrie automobile et profitera de la présence du Ford Centre for Excellence in Manufacturing du collège St. Clair et des centres de recherche rattachés à l'université de Windsor.

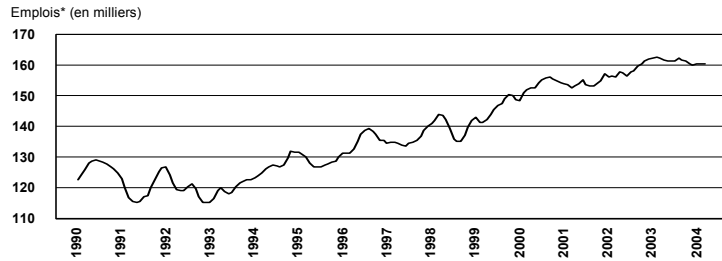
Les frais de possession mensuels relatifs à une habitation de prix S.I.A.[®] moyen située dans la RMR de Windsor ont diminué, passant de 717 \$, en mars 2003, à 660 \$, un an plus tard, et ce, malgré une hausse de 5 % du prix moyen. Le revenu personnel moyen par habitant à Windsor, qui s'établit à 33 000 \$, est toujours supérieur aux moyennes canadienne et ontarienne. Tant la Banque de développement du Canada que le Conference Board prévoient une saine croissance dans la RMR en 2005. Ces bonnes nouvelles devraient contribuer à stimuler la confiance des

consommateurs dans la région.

La confiance des consommateurs se maintient

En Ontario, le niveau de confiance des consommateurs, tel que mesuré par l'Indice des attitudes des consommateurs établi par le Conference Board du Canada, n'a cessé d'augmenter en 2003. Il a atteint un sommet de 126,8 dans la province en janvier 2004. On prévoit qu'il se maintiendra tout au long de 2004 puisque la conjoncture économique continuera à s'améliorer. Le solde migratoire dans la RMR devrait monter à 5 000 cette année. La majorité des immigrants feront partie du groupe des 25 à 44 ans – l'âge auquel ils sont les plus susceptibles d'acheter une habitation –, ce qui soutiendra le secteur de l'habitation dans la RMR au cours des deux prochaines années.

L'emploi se stabilise dans la RMR de Windsor



*Moyennes mobiles sur trois mois désaisonnalisées prenant fin en mars 2004
Source : Statistique Canada

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Au Canada, les préoccupations relatives au recul de l'inflation, la croissance économique hésitante et la politique monétaire expansionniste maintiendront à de faibles niveaux les taux hypothécaires et les taux d'intérêt au cours des deux ou trois prochains trimestres. La politique monétaire se resserrera toutefois à mesure que la croissance économique se raffermira en 2005; vers la fin de 2004, les taux d'intérêt à court terme monteront de 50 à 75 points de pourcentage. On prévoit que les taux à long terme subiront une hausse se chiffrant entre 25 et 50 points de pourcentage au deuxième semestre de 2004, après que l'inflation aura touché son point le plus bas au début de l'année et à mesure que la croissance économique s'accélénera.

Les taux hypothécaires s'appliquant aux prêts de un, trois et cinq ans devraient être plus bas en 2004 qu'en 2003. On prévoit

qu'ils augmenteront l'an prochain pour se situer respectivement entre 4,25 et 5,25 %, entre 5,75 et 6,75 % et entre 6,25 et 7,25 %.

L'écart entre les taux hypothécaires et le taux de rendement des obligations d'une durée comparable est demeuré

dans la fourchette allant de 150 à 250 points de base, ce qui a laissé aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour accorder des rabais par rapport aux taux affichés.

LES TAUX HYPOTHÉCAIRES DEMEURERONT BAS



Sources : Statistique Canada et SCHL

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Windsor

MARCHÉ DE LA REVENTE	2001	2002	2003	2004(p)	Var. en %
Ventes S.I.A.®*	5127	5265	5300	5500	3,8%
Prix S.I.A.® moyen	138 485 \$	149 206 \$	152 000 \$	156 000 \$	2,6%
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	8 737	8 757	9 456	9 700	2,6%
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	58,7%	60,1%	57,9%	56,7%	

MARCHÉ DU NEUF

Logements individuels	1604	1726	1632	1550	-5,0%
Jumelés	218	350	213	160	-25%
Log. en rangée et app. - Propr.-occupant	289	384	331	310	-6,3%
App. - Location et location viagère	46	30	61	80	31,0%
Nombre total de mises en chantier	2157	2490	2237	2100	-6,1%
Prix moyen d'un logement neuf	190 600 \$	191 437 \$	206 000 \$	215 000 \$	4,4%

MARCHÉ LOCATIF

Taux d'occupation des appartements	2,9	3,9	4,3	4,5	
Loyer moyen des app. de 2 chambres	738 \$	765 \$	776 \$	784 \$	1,0%

HYPOTHÈSES ÉCONOMIQUES

Taux hypothécaire (1 an, en %)	6,14	5,17	4,84	4,18	
Taux hypothécaire (5 ans, en %)	7,4	7,02	6,39	6,13	
Emploi (en milliers)	154,6	158,8	161	164	1,8%
Solde migratoire	5940	5000	4800	5000	4,2%

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

Sources : chambre immobilière du comté de Windsor-Essex, DRHC, Banque du Canada et SCHL

Publié chaque année au printemps et à l'automne, **Résumé des prévisions** renferme les prévisions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour les marchés du neuf et de la revente.

Margot Stevenson
Ligne directe : (519) 873-2407
Courriel : mstevens@chmc-schl.gc.ca

Résumé des prévisions est un rapport publié par la SCHL et offert aux abonnés de la publication **Actualités habitation**. Tous droits réservés.

Pour vous abonner ou obtenir des 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 le marché de la région métropolitaine de Windsor. Le *Résumé des prévisions* est inclus à titre de supplément dans les rapports des premier et troisième trimestres. L'abonnement annuel à *Actualités habitation* coûte 55 \$. Pour commander, communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario au 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.

