

A

CTUALITÉS

Windsor

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Ralentissement dans le secteur de la construction

Après avoir été intense pendant plusieurs années, la construction résidentielle a atteint la fin de son cycle et la demande de logements neufs a commencé à se tasser graduellement. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, les mises en chantier de maisons individuelles ont continué de régresser au troisième trimestre de 2005 par rapport à la période correspondante de 2004; leur total a diminué de 28 % et est tombé à 349. D'une année sur l'autre, le cumul des mises en chantier a reculé de 30 % et s'établissait, fin septembre 2005, à 1 228.

Le nombre de maisons individuelles commencées s'est replié dans quatre des cinq municipalités de la RMR, mais plus particulièrement à Amherstburg. En moyenne, 96 habitations ont été écoulées par mois, cadence qui est d'environ 26 % inférieure à celle de l'an dernier. Malgré un rythme d'écoulement plus lent, le stock de logements achevés et non vendus est raisonnable; il s'élève à 6, contre 9 en septembre 2004.

La construction de jumelés est en baisse, les deux tiers des mises en chantier se trouvant dans la ville de Windsor proprement dite.

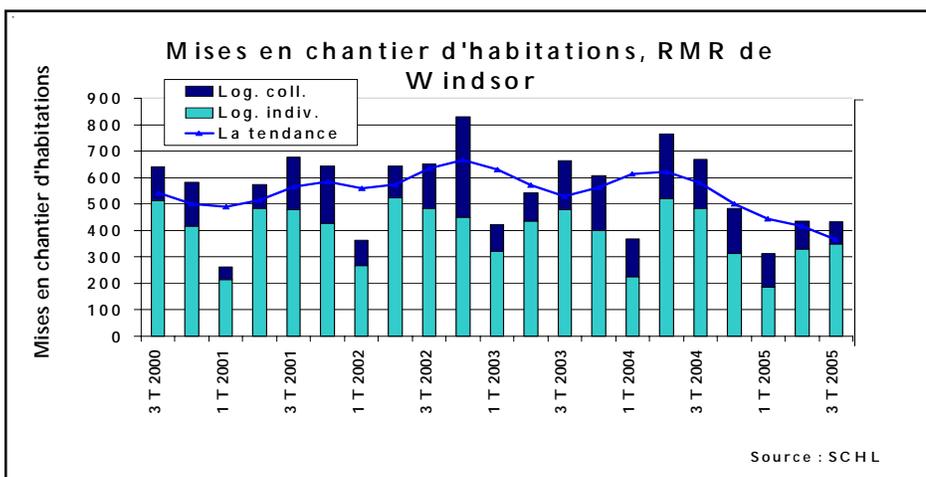
TROISIÈME TRIMESTRE 2005

SOMMAIRE

1. Mises en chantier d'habitations
2. Marché de la revente
3. Tableaux statistiques
4. Définitions
6. Indicateurs du marché de la revente

Quant au nombre de logements collectifs commencés, il est de 54 % plus faible qu'au troisième trimestre de 2004. De juillet à septembre 2005, 43 maisons en rangée destinées à des propriétaires-occupants et 12 appartements locatifs d'initiative privée ont été mis en chantier.

Le prix moyen des habitations achevées et vendues a bondi de 15 % en glissement annuel pour atteindre un peu moins de 250 000 \$ au troisième trimestre. La hausse la plus marquée a été enregistrée à Tukumseh, où certains des logements achevés et vendus étaient très grands et très chers.



Margot Stevenson, SCHL - Analyse de marché - Bureau de London
 Téléphone : (519) 873-2407 * Télécopieur : (519) 438-5266
 mstevens@schl-cmhc.gc.ca * www.schl.ca

Par fourchette de prix, les changements les plus importants ont été les suivants : la proportion de logements neufs se vendant entre 150 000 et 175 000 \$ a régressé à LaSalle tandis que celle des habitations de 300 000 \$ et plus s'est accrue dans la ville de Windsor et à Lakeshore.

Marché de la revente

Le marché de la revente offre un vaste choix aux acheteurs

Sur le territoire de la chambre immobilière de Windsor-Essex, les ventes S.I.A.[®] ont inversé leur tendance et se sont redressées au troisième trimestre de 2005. Toutefois, comme l'activité a été plus faible que prévu au printemps, le cumul annuel demeure inférieur à celui de 2004. Les transactions records effectuées au mois d'août ont contribué à une modeste augmentation des ventes de 4 % au troisième trimestre, portant leur total à 1 629.

Le ralentissement des ventes S.I.A.[®] peut s'expliquer par une pause dans la croissance de l'emploi, après

plusieurs années de forte progression, et par des chiffres légèrement inférieurs d'immigration interne. Depuis le début de l'année, les niveaux de l'emploi n'ont guère varié dans la RMR de Windsor. La diminution du nombre de demandeurs d'emplois a fait reculer le taux de chômage à 7,6 %, son plus bas niveau depuis décembre 2003. Le secteur de la fabrication a poursuivi son expansion, ce qui va aider à attirer des gens dans la région de Windsor au cours des prochaines années.

Les mensualités d'un emprunt hypothécaire de 100 000 \$ ont régressé de 4,6 %, passant de 658 \$, en septembre 2004, à 628 \$, un an plus tard. Cette baisse est attribuable à une diminution des

taux d'intérêt. (Les versements de principal et d'intérêt sont calculés sur la base d'un emprunt d'une durée de 25 ans avec un taux hypothécaire à cinq ans.)

Au troisième trimestre, le prix S.I.A.[®] moyen a été de 164 100 \$, ce qui constitue un recul inférieur à 2 % par rapport la période correspondante de 2004. Pour les neuf premiers mois de 2005, le prix moyen s'établit à 163 200 \$, une hausse de 1,5 % en glissement annuel.

La forte montée des prix au cours de la dernière année a encouragé nombre de propriétaires à profiter de l'augmentation de leur avoir propre foncier en mettant leur maison sur le marché. Au troisième trimestre de 2005, 3 158 habitations étaient à vendre sur le marché de Windsor-Essex, soit 4 % de plus qu'à pareille période un an plus tôt. En fait, un nouveau record d'inscriptions a été établi cette année pour le mois d'août.

Le marché de la revente est parvenu à l'équilibre, c'est-à-dire qu'il ne favorise plus ni les vendeurs ni les acheteurs. Tout au long du troisième trimestre, le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est maintenu dans la fourchette de 40 à 60 %, indiquant que le marché était alors favorable aux vendeurs.

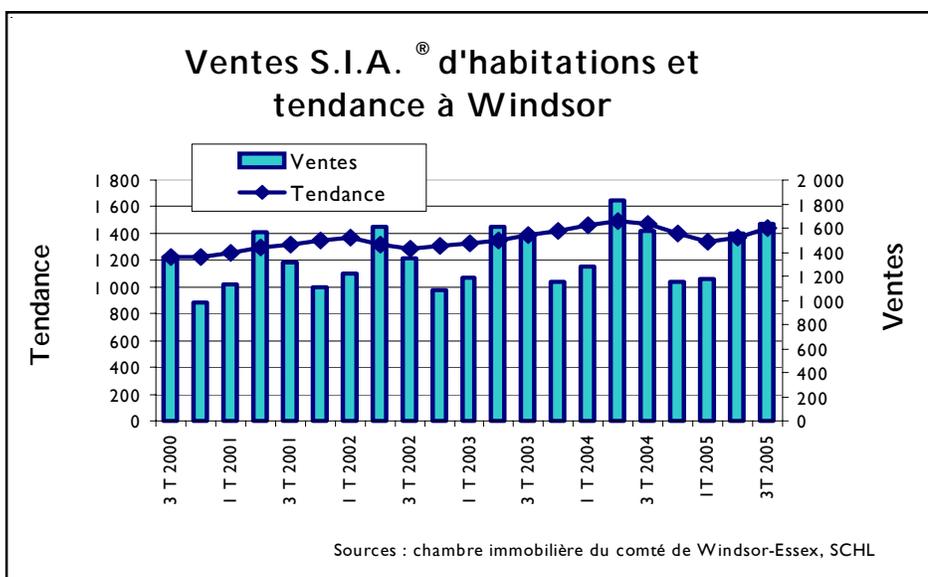
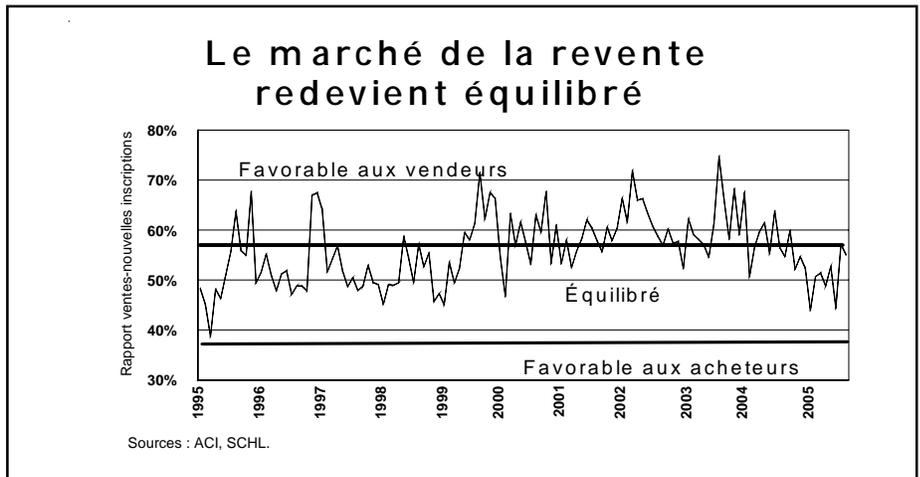


Tableau I : Sommaire de l'activité sur le marché du neuf, RMR de Windsor

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOGEMENTS CONFONDUS**
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ		EN RANGÉE	APP.	
	LOG. IND.*	JUMELÉS*	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
3e trimestre 2005	349	30	43	0	0	0	12	434
3e trimestre 2004	483	74	66	0	0	12	33	668
Variation en %	-27,7	-59,5	-34,8	S.O.	S.O.	-100,0	-63,6	-35,0
De janv. à sept. 2005	865	82	123	0	74	16	22	1 182
De janv. à sept. 2004	1 228	140	187	8	176	12	51	1 802
Variation en %	-29,6	-41,4	-34,2	-100,0	-58,0	33,3	-56,9	-34,4
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Septembre 2005	351	36	70	0	0	12	12	481
Septembre 2004	503	70	158	0	88	12	49	880
LOGEMENTS ACHEVÉS								
3e trimestre 2005	333	38	51	0	74	4	10	510
3e trimestre 2004	491	58	37	0	47	0	0	633
Variation en %	-32,2	-34,5	37,8	S.O.	57,4	S.O.	S.O.	-19,4
De janv. à sept. 2005	865	104	212	0	162	12	107	1 462
De janv. à sept. 2004	1 175	118	169	0	134	4	28	1 628
Variation en %	-26,4	-11,9	25,4	S.O.	20,9	200,0	**	-10,2
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Septembre 2005	6	10	5	0	8	0	0	29
Septembre 2004	9	3	0	0	10	0	0	22
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
3e trimestre 2005	336	34	46	0	66	4	10	496
3e trimestre 2004	482	56	53	0	84	0	0	675
Variation en %	-30,3	-39,3	-13,2	S.O.	-21,4	S.O.	S.O.	-26,5
De janv. à sept. 2005	866	98	215	0	154	12	107	1 452
De janv. à sept. 2004	1 175	127	180	0	135	4	28	1 649
Variation en %	-26,3	-22,8	19,4	S.O.	14,1	200,0	**	-11,9

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation d'une année à l'autre supérieure à 200 %

Source : SCHL

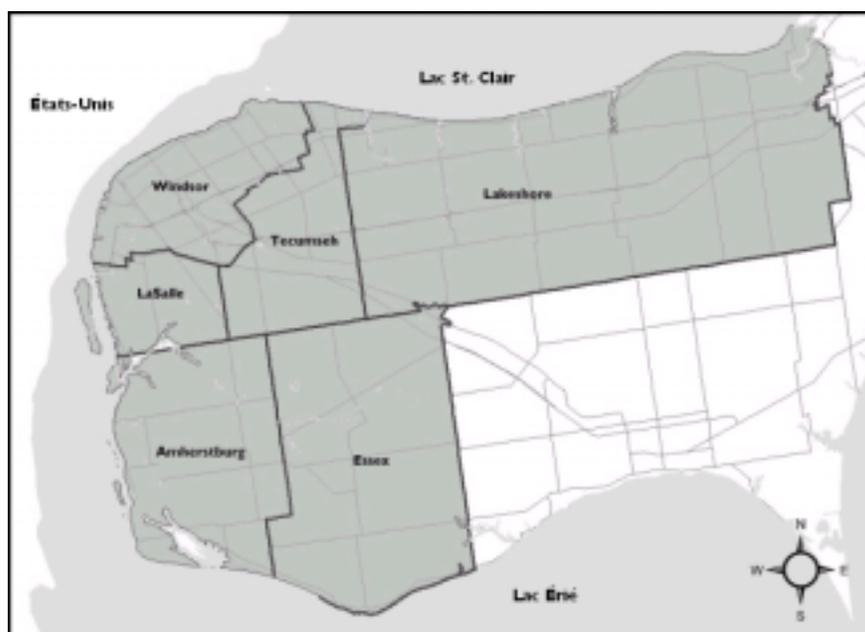


Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logement, 3^e trimestre

Catégorie de logement Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	3T2004	3T2005	Var. en %	3T2004	3T2005	Var. en %	3T2004	3T2005	Var. en %
RMR de Windsor	483	349	-27,7	185	85	-54,1	668	434	-35,0
Ville de Windsor	245	177	-27,8	140	58	-58,6	385	235	-39,0
Ville de LaSalle	45	49	8,9	10	8	-20,0	55	57	3,6
Canton de Lakeshore	130	95	-26,9	25	13	-48,0	155	108	-30,3
Canton d'Amherstburg	49	21	-57,1	8	6	-25,0	57	27	-52,6
Ville de Tecumseh	14	7	-50,0	2	0	-100,0	16	7	-56,3

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logement, de janv. à sept.

Catégorie de logement Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	CUMUL2004	CUMUL2005	Var. en %	CUMUL2004	CUMUL2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
RMR de Windsor	1 228	865	-29,6	574	317	-44,8	1 802	1 182	-34,4
Ville de Windsor	619	427	-31,0	478	211	-55,9	1 097	638	-41,8
Ville de LaSalle	100	91	-9,0	22	35	59,1	122	126	3,3
Canton de Lakeshore	344	262	-23,8	46	22	-52,2	390	284	-27,2
Canton d'Amherstburg	136	67	-50,7	12	6	-50,0	148	73	-50,7
Ville de Tecumseh	29	18	-37,9	16	43	168,8	45	61	35,6

Tableau 3 : Prix moyen (\$) des logements individuels achevés et écoulés

Secteur	3T2004	3T2005	Var. en %	De janv. à sept. 2004	De janv. à sept. 2005	Var. en %
RMR de Windsor	217 453	249 632	14,8	213 735	232 184	8,6
Ville de Windsor	193 390	212 836	10,1	194 055	202 877	4,5
Ville de LaSalle	272 583	271 311	-0,5	246 620	277 730	12,6
Canton de Lakeshore	233 107	276 193	18,5	231 516	261 898	13,1
Canton d'Amherstburg	222 622	257 444	15,6	225 113	228 486	1,5
Ville de Tecumseh	243 814	371 563	52,4	270 566	308 051	13,9

** Variation d'une année à l'autre supérieure à 200 %

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de suppression des données de la SCHL s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Logements individuels achevés et écoulés selon la fourchette de prix

SECTEUR	FOURCHETTES DE PRIX										TOTAL
	<149 999 \$		150 000 - 174 999 \$		175 000 - 249 999 \$		250 000 - 299 999 \$		300 000 \$ +		
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	
RMR de Windsor											
3e trimestre 2005	3	0,9	43	12,8	159	47,3	47	14,0	84	25,0	336
3e trimestre 2004	7	1,5	174	36,1	178	36,9	53	11,0	70	14,5	482
De janv. à sept. 2005	11	1,3	257	29,7	342	39,5	91	10,5	165	19,1	866
De janv. à sept. 2004	26	2,2	446	38,0	443	37,7	112	9,5	148	12,6	1 175
Ville de Windsor											
3e trimestre 2005	3	2,1	38	27,0	75	53,2	7	5,0	18	12,8	141
3e trimestre 2004	7	3,2	113	51,8	63	28,9	19	8,7	16	7,3	218
De janv. à sept. 2005	10	2,3	197	45,6	155	35,9	23	5,3	47	10,9	432
De janv. à sept. 2004	21	3,5	314	52,7	173	29,0	41	6,9	47	7,9	596
Ville de LaSalle											
3e trimestre 2005	0	0,0	0	0,0	20	46,5	9	20,9	14	32,6	43
3e trimestre 2004	0	0,0	9	20,9	11	25,6	5	11,6	18	41,9	43
De janv. à sept. 2005	1	1,2	2	2,4	33	39,3	20	23,8	28	33,3	84
De janv. à sept. 2004	1	1,0	29	29,6	28	28,6	15	15,3	25	25,5	98
Canton de Lakeshore											
3e trimestre 2005	0	0,0	3	2,7	47	41,6	26	23,0	37	32,7	113
3e trimestre 2004	0	0,0	32	22,4	71	49,7	19	13,3	21	14,7	143
De janv. à sept. 2005	0	0,0	29	11,6	116	46,6	39	15,7	65	26,1	249
De janv. à sept. 2004	2	0,6	68	20,1	179	52,8	41	12,1	49	14,5	339
Canton d'Amherstburg											
3e trimestre 2005	0	0,0	1	3,2	16	51,6	5	16,1	9	29,0	31
3e trimestre 2004	0	0,0	16	23,9	31	46,3	8	11,9	12	17,9	67
De janv. à sept. 2005	0	0,0	28	35,4	29	36,7	7	8,9	15	19,0	79
De janv. à sept. 2004	1	0,8	30	24,4	60	48,8	13	10,6	19	15,4	123
Ville de Tecumseh											
3e trimestre 2005	0	0,0	1	12,5	1	12,5	0	0,0	6	75,0	8
3e trimestre 2004	0	0,0	4	36,4	2	18,2	2	18,2	3	27,3	11
De janv. à sept. 2005	0	0,0	1	4,5	9	40,9	2	9,1	10	45,5	22
De janv. à sept. 2004	1	5,3	5	26,3	3	15,8	2	10,5	8	42,1	19

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de suppression des données de la SCHL s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 5 : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière de Windsor

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	N ^{bre} de nouvelles inscriptions	Prix moyen (\$)	Var. en % sur un an
2004	Janvier	271	-15,8	770	144 757	-1,2
	Février	388	-3,0	901	152 978	4,1
	Mars	624	33,3	1 125	154 335	7,5
	Avril	613	24,8	1 156	157 942	8,2
	Mai	543	4,2	998	161 803	3,1
	Juin	672	13,1	985	166 588	5,9
	Juillet	510	-15,6	988	160 394	3,0
	Août	510	6,3	997	171 179	8,9
	Septembre	559	28,5	1 040	167 550	14,7
	Octobre	429	-7,7	914	155 157	-0,1
	Novembre	428	15,7	829	151 140	-1,9
	Décembre	303	-5,9	530	159 201	4,4
2005	Janvier	297	9,6	960	158 738	9,7
	Février	396	2,1	938	155 450	1,6
	Mars	482	-22,8	1 008	169 214	9,6
	Avril	536	-12,6	1 214	160 881	1,9
	Mai	396	-27,1	938	155 450	-3,9
	Juin	618	-8,0	1 232	170 068	2,1
	Juillet	521	2,2	1 004	168 106	4,8
	Août	600	17,6	1 161	160 962	-6,0
	Septembre	508	-9,1	993	163 697	-2,3
	Octobre					
	Novembre					
	Décembre					
3e trimestre 2004		1 579	3,9	3 025	166 411	8,4
3e trimestre 2005		1 629	3,2	3 158	164 100	-1,4
De janv. à sept. 2004		4 690	8,7	8 960	160 827	6,3
De janv. à sept. 2005		4 354	-7,2	9 448	163 198	1,5

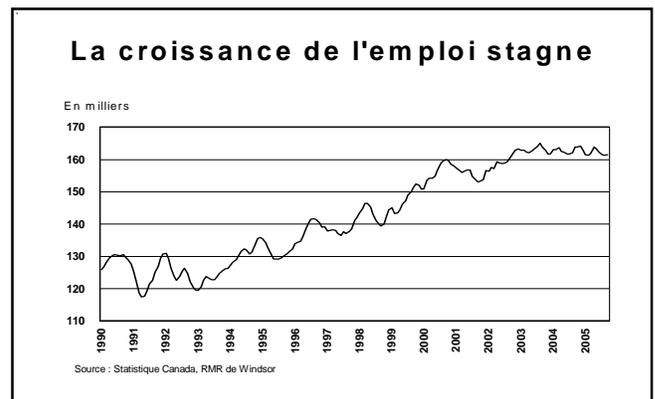
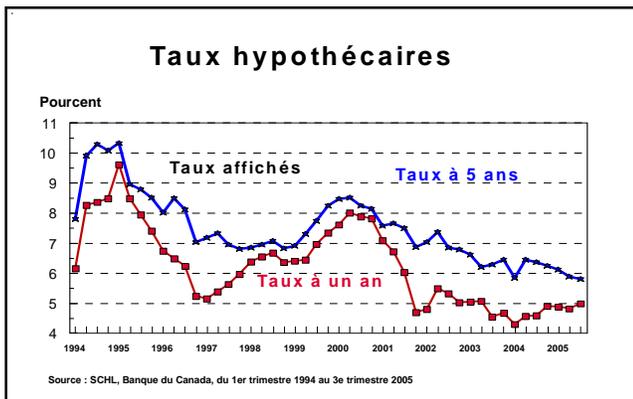
	N ^{bre} de ventes	Var. annuelle en %	N ^{bre} de nouvelles inscriptions	Prix moyen (\$)	Var. annuelle en %
1995	4 587	0,9	8 862	117 361	7,5
1996	5 171	12,7	9 938	121 088	3,2
1997	5 045	-2,4	9 875	124 631	2,9
1998	5 015	-0,6	9 853	130 523	4,7
1999	5 077	1,2	8 778	134 490	3,0
2000	4 968	-2,1	8 664	136 318	1,4
2001	5 127	3,2	8 737	138 485	1,6
2002	5 265	2,7	8 757	147 218	6,3
2003	5 472	3,9	9 451	151 948	3,2
2004	5 850	6,9	11 233	159 618	5,0

Source : chambre immobilière de Windsor-Essex

Tableau 6 : Indicateurs économiques

		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN ^{***} Var. %	Marché du travail de la RMR de Windsor		
		P. et I.* Prêt de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)		Taux de change (\$US/\$CAN)	Ontario 1996=100	RMR Windsor 1997=100	Emploi (DD ^{**}) en milliers	Emploi (DD) Var. mensuelle	Taux de chômage (DD)
			1 an	5 ans						
2004	Janvier	642,78	4,3	6,1	0,755	1,5	0,0	163,1	0,9	7,6
	Février	627,97	4,3	5,8	0,749	0,8	0,0	163,0	-0,1	7,7
	Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,1	0,0	163,6	0,4	7,4
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,3	0,0	162,4	-0,7	7,8
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	2,8	0,0	162,3	-0,1	8,0
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,4	0,0	161,7	-0,4	8,5
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,4	0,0	161,7	0,0	8,6
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,5	0,7	162,1	0,2	9,1
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,5	0,9	163,9	1,1	9,0
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,1	0,9	163,9	0,0	9,4
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,2	0,9	164,2	0,2	9,6
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,9	0,9	162,8	-0,9	9,7
2005	Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806	1,6	2,4	161,5	-0,8	9,9
	Février	642,78	4,8	6,1	0,811	2,2	3,1	161,3	-0,1	9,3
	Mars	654,74	5,1	6,3	0,827	2,3	2,9	161,9	0,4	8,9
	Avril	642,78	4,9	6,1	0,795	2,3	2,8	163,6	1,1	8,1
	Mai	636,84	4,9	6,0	0,797	1,5	3,5	163,3	-0,2	8,3
	Juin	622,08	4,8	5,7	0,816	1,9	3,6	162,2	-0,7	8,5
	Juillet	627,97	4,9	5,8	0,817	1,9	3,6	161,5	-0,4	8,4
	Août	627,97	5,0	5,8	0,842	2,7	2,9	161,3	-0,1	7,9
	Septembre	627,97	5,0	5,8	0,860			161,5	0,1	7,8
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans
 ** Données désaisonnalisées
 *** Indice des prix des logements neufs
 Sources : SCHL et Statistique Canada (Enquête sur la population active)



Définitions

1. **Logement mis en chantier** : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.
2. **Logement en construction** : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.
3. **Logement achevé** : Dans le cas des maisons individuelles ou jumelées, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des maisons en rangée et des appartements, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.
4. **Logement achevé et non écoulé** : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).
5. **Logement écoulé** : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).
6. **Données désaisonnalisées (DD)** : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.
7. **Données désaisonnalisées annualisées (DDA)** : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.
8. Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à <http://www.statcan.ca>

Votre guide pour la location d'un logement –

Le nouveau guide en ligne de la SCHL conçu à l'intention des locataires, des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers

La SCHL innove en lançant sa publication *Votre guide pour la location d'un logement*. Élaboré par l'équipe de la Recherche et de la diffusion de l'information, ce guide détaillé sur la location est offert gratuitement en ligne depuis le printemps dernier. Il aidera environ quatre millions de ménages canadiens locataires, de même que les propriétaires-bailleurs et les gestionnaires d'immeubles, à trouver des renseignements rédigés dans un langage clair et simple sur les droits des locataires et des propriétaires et sur les pratiques locatives à l'échelon du pays.

Votre guide pour la location d'un logement est disponible sur le site Web de la SCHL à l'adresse www.schl.ca.

Sur le menu à gauche, veuillez choisir l'option « Achat ou location d'un logement », puis cliquer sur « Location d'un logement ».

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2005

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2005 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au 1 800 493-0059.

Actualités habitation est publié quatre fois l'an. L'abonnement annuel à *Actualités habitation* pour Windsor coûte 55 \$ (TPS en sus). Pour obtenir plus de renseignements ou pour passer une commande, veuillez communiquer avec le Centre d'analyse de marché de l'Ontario, au 1 800 493-0059.

© 2005 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.