

A

ACTUALITÉS

HABITATION

Windsor

Canada Mortgage and Housing Corporation

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les mises en chantier font bonne figure au troisième trimestre

- Au troisième trimestre, le nombre de mises en chantier de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor n'a augmenté que de 1,5 % par rapport à la même période l'an dernier pour s'établir à 484. Néanmoins, le niveau d'activité est le second en importance pour la période d'août à septembre et n'est que légèrement inférieur au chiffre record de 513 enregistré en 2000. Même si le nombre de mises en chantier a atteint un nouveau sommet en septembre, en données désaisonnalisées annualisées (DDA), il est passé de 1 744 au deuxième trimestre à 1 684 le trimestre dernier.
- Les mises en chantier de logements individuels dans la ville de Windsor ont ralenti au troisième trimestre pour se

chiffrer à 269, soit une baisse de près de 2 % par rapport à il y a un an. En revanche, l'activité dans le comté de Lakeshore était près de 57 % supérieure à celle du troisième trimestre 2001.

- Les mises en chantier de jumelés ont augmenté de 72 % au troisième trimestre pour s'établir à 86 logements. Toutefois, celles de maisons en rangée et d'appartements ont diminué, passant de 150 au troisième trimestre de 2001 à 83 au trimestre correspondant de 2002. L'ensemble de la construction de logements collectifs visait le marché des logements pour propriétaires-occupants.
- La forte demande de logements neufs a entraîné une diminution du nombre de logements achevés et mis en vente. On en comptait seulement 13 en septembre, contre 38 en septembre 2001.

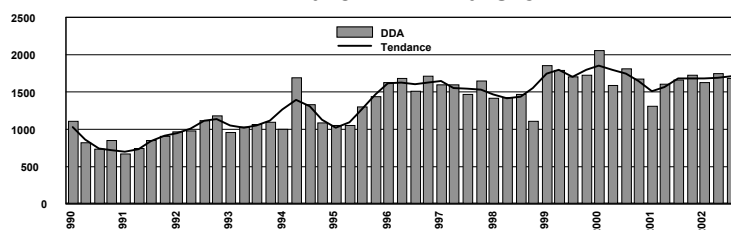
NUMÉRO 16
TROISIÈME TRIMESTRE 2002

SOMMAIRE

1. Mises en chantier
2. Marché de la revente
3. Tableaux statistiques
4. Définitions
8. Indicateurs du marché de la revente

- En glissement annuel, le prix moyen des logements neufs n'a augmenté que de 1,5 % au troisième trimestre pour s'établir à 191 336 \$. Les prix vont de 178 206 \$ dans la ville de Windsor à 222 919 \$ à Amherstburg.
- C'est dans la fourchette de 150 000 \$ à 174 999 \$ que les ventes ont le plus augmenté au troisième trimestre; un peu moins de la moitié de tous les logements achevés et vendus étaient dans cette fourchette. Les habitations dans cette gamme de prix sont admissibles à l'assurance prêt hypothécaire à 95 % et attirent beaucoup d'accédants à la propriété.

**Mises en chantier de logements individuels (en DDA)
RMR de Windsor**



Source : SCHL, T1 1990-T3 2002

Margot Stevenson

Analyse de marché, SCHL, bureau de London

Ligne directe : (519) 873-2407 * Téléc. : (519) 438-5266

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



AU COEUR DE L'HABITATION

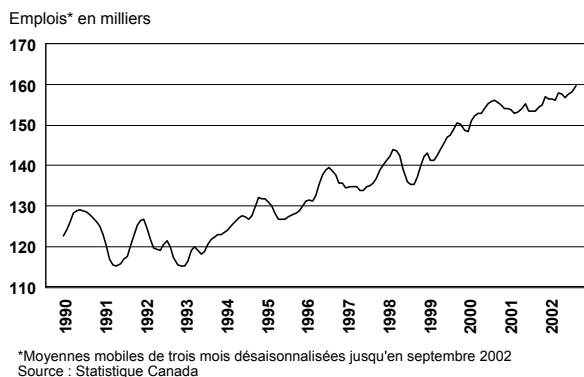
Canada

Marché de la revente

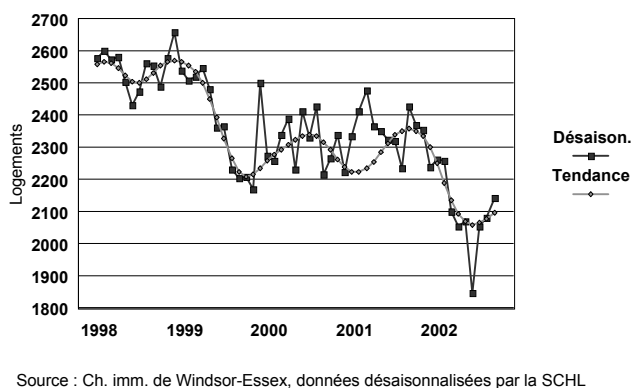
Le prix moyen grimpe

- Le recul des taux hypothécaires et le resserrement du marché de la revente ont stimulé les ventes de logements à un cran supérieur, exerçant ainsi une pression à la hausse sur le prix moyen qui a atteint 148 706 \$ au troisième trimestre, soit une augmentation de près de 9 % par rapport à la même période l'an dernier.
- Le taux hypothécaire à 5 ans a varié entre 6,40 % et 6,95 % durant le troisième trimestre, alors qu'il était compris entre 6,83 % et 7,08 % au deuxième trimestre 2002, ce qui a permis aux acheteurs d'acquérir des maisons plus chères.
- Les ventes ont été supérieures de 2,6 % à celles du troisième trimestre 2001, pour un total de 1 352. Toutefois, le rythme des ventes continue de ralentir. En effet, le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes, qui était de 5 336 au premier trimestre, est tombé à 4 688. L'attente d'importantes négociations contractuelles à Windsor a probablement incité les acheteurs à retarder temporairement leur décision en septembre et a contribué à une légère baisse du marché.
- L'accroissement du nombre de nouvelles inscriptions, découlant de la mise en vente de logements par des gens attirés par les gains en capitaux, et le déclin des ventes ont contribué à la diminution du rapport ventes-nouvelles inscriptions durant le troisième trimestre et au retour à un marché équilibré. En août, le rapport en DDA s'établissait à 54,2 %, en baisse comparativement au sommet de 76,4 % enregistré en janvier.

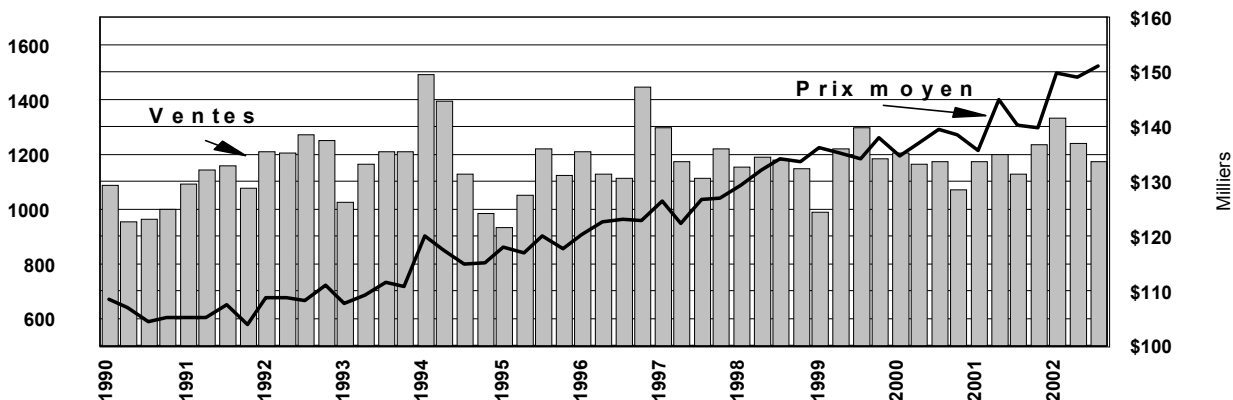
Niveau d'emploi à la hausse dans la RMR de Windsor



Diminution du nombre d'inscriptions courantes



Ventes S.I.A. et prix moyen Windsor-Essex



Source : Ch. imm. de Windsor-Essex, données désaisonnalisées par la SCHL

**TABEAU 1 : MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR ET PAR CATÉGORIE DE LOGEMENTS
RÉGION METROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS			TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété		Privés		App.	
	Log. ind.	Jumelés	En rangée	Jumelés	En rangée	En rangée	App.		
Windsor City									
Troisième trimestre 2002	269	52	35	0	0	0	0	0	356
Troisième trimestre 2001	274	28	60	0	5	0	0	10	377
Variation en %	-1.8	85.7	-41.7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-5.6
Cumul 2002	690	140	72	0	0	44	4	8	958
Cumul 2001	621	78	82	0	5	0	2	14	802
Variation en %	11.1	79.5	-12.2	N/A	N/A	N/A	100.0	-42.9	19.5
LaSalle Town									
Troisième trimestre 2002	51	18	0	0	0	0	0	0	69
Troisième trimestre 2001	58	14	0	0	0	75	0	0	147
Variation en %	-12.1	28.6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-53.1
Cumul 2002	126	24	0	0	0	0	0	0	150
Cumul 2001	184	38	0	0	0	75	0	0	297
Variation en %	-31.5	-36.8	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-49.5
Lakeshore Township									
Troisième trimestre 2002	119	6	0	0	0	0	0	0	125
Troisième trimestre 2001	76	0	0	0	0	0	0	0	76
Variation en %	56.6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	64.5
Cumul 2002	297	10	13	0	0	0	0	0	320
Cumul 2001	204	6	0	0	0	0	0	0	210
Variation en %	45.6	66.7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	52.4
Amherstburg Twp									
Troisième trimestre 2002	28	0	4	0	0	0	0	0	32
Troisième trimestre 2001	40	0	0	0	0	0	0	0	40
Variation en %	-30.0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-20.0
Cumul 2002	90	2	4	0	0	0	0	0	96
Cumul 2001	88	0	0	0	0	0	0	0	88
Variation en %	2.3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	9.1
Essex Town									
Troisième trimestre 2002	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Troisième trimestre 2001	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Variation en %	-90.0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-90.0
Cumul 2002	34	0	0	0	0	0	0	0	34
Cumul 2001	25	0	0	0	0	0	0	0	25
Variation en %	36.0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	36.0
Tecumseh Town									
Troisième trimestre 2002	16	10	3	0	0	41	0	0	70
Troisième trimestre 2001	19	8	0	0	0	0	0	0	27
Variation en %	-15.8	25.0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	159.3
Cumul 2002	39	20	3	0	0	41	0	0	103
Cumul 2001	55	32	5	0	0	0	0	0	92
Variation en %	-29.1	-37.5	-40.0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	12.0
WINDSOR CMA									
Troisième trimestre 2002	484	86	42	0	0	41	0	0	653
Troisième trimestre 2001	477	50	60	0	5	75	0	10	677
Variation en %	1.5	72.0	-30.0	N/A	N/A	-45.3	N/A	N/A	-3.5
Cumul 2002	1 276	196	92	0	0	85	4	8	1 661
Cumul 2001	1 177	154	87	0	5	75	2	14	1 514
Variation en %	N/A	27.3	5.7	N/A	N/A	13.3	100.0	-42.9	N/A

Nota : - Le canton de Lakeshore comprend la ville de Belle River et les cantons de Maidstone et de Rochester.
- Le canton d'Amherstburg comprend le canton d'Anderdon, la ville d'Amherstburg et le canton de Malden.
- La ville d'Essex comprend désormais la ville d'Essex et le canton de Colchester North.
- La ville de Tecumseh comprend le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.

Source : SCHL, Analyse de marché, Ouest de l'Ontario

**TABLEAU 2 : SOMMAIRE DE LA CONSTRUCTION R. SIDENTIELLE
R. GION M. TROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT						LOG. LOCATIFS		TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété			Privés		
	Log. ind.	Jumelés	En rangée	Jumelés	En rangée	App.	En rangée	App.	
1. LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Troisième trimestre 2002	484	86	42	0	0	41	0	0	653
Troisième trimestre 2001	477	50	60	0	5	75	0	10	677
Variation en %	1.5	72.0	-30.0	N/A	N/A	-45.3	N/A	N/A	-3.5
Cumul 2002	1 276	196	92	0	0	85	4	8	1 661
Cumul 2001	1 177	154	87	0	5	75	2	14	1 514
Variation en %	N/A	27.3	5.7	N/A	N/A	13.3	100.0	-42.9	N/A
2. LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Septembre 2002	506	90	71	0	0	124	0	0	791
Septembre 2001	528	76	69	0	5	114	0	14	806
3. LOGEMENTS ACHEVÉS									
Troisième trimestre 2002	508	82	42	0	0	57	4	10	703
Troisième trimestre 2001	466	74	25	0	0	55	0	0	620
Variation en %	9.0	10.8	68.0	N/A	N/A	3.6	N/A	N/A	13.4
Cumul 2002	1 252	178	89	0	11	132	4	44	1 710
Cumul 2001	1 119	172	50	0	0	55	10	4	1 410
Variation en %	N/A	3.5	78.0	N/A	N/A	140.0	-60.0	1000.0	N/A
4. LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Septembre 2002	13	4	4	0	0	42	0	0	63
Septembre 2001	38	25	1	0	0	1	0	0	65
5. OFFRE TOTALE : 2 + 4									
Septembre 2002	519	94	75	0	0	166	0	0	854
Septembre 2001	566	101	70	0	5	115	0	14	871
6. LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Cumul 2002	1 275	180	87	0	11	91	4	48	1 696
Cumul 2001	1 133	160	52	0	0	69	10	4	1 428
Septembre 2002	200	45	7	0	0	0	0	0	252
Moyenne sur 3 mois	156	25	14	0	4	13	1	7	220
Moyenne sur 12 mois	144	20	12	0	1	12	0	4	193

Source : SCHL, Analyse de marché, Ouest de l'Ontario

Définitions

1. Mise en chantier. Désigne un 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. Désigne un logement mis en chantier mais non achevé.

3. Logement achevé. Dans le cas des maisons individuelles et des jumelés, on considère généralement qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés ont été exécutés. On pourra considérer qu'un logement est achevé lorsque 90 % des travaux sont terminés, à condition que les travaux restants ne rendent pas le logement impropre à l'occupation. Dans le cas des maisons en rangée et des appartements, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé. Logement neuf achevé (à l'exception des logements témoins qui ne sont pas à vendre) qui n'a pas encore été vendu ou loué.

5. Offre totale. Comprend les logements en construction à la fin du mois ainsi que les logements achevés durant le mois ou les mois précédents et qui n'ont pas été loués ou vendus (à l'exception des logements témoins qui ne sont pas à vendre).

6. Logement écoulé. Logement achevé (à l'exception des logements témoins) qui a été vendu ou loué.

**TABLEAU 3 : OFFRE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS PAR SECTEUR
RÉGION METROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	Achevés et inoccupés	En construction	Offre Totale	Durée de l'offre (en mois)
Ville de Windsor				
Septembre 2002	10	267	277	2,9
Septembre 2001	28	314	342	4,6
Ville de LaSalle				
Septembre 2002	1	53	54	3,9
Septembre 2001	5	62	67	2,2
Canton de Lakeshore*				
Septembre 2002	2	124	126	3,3
Septembre 2001	4	83	87	2,9
Canton d'Amherstburg				
Septembre 2002	0	37	37	3,7
Septembre 2001	1	40	41	3,7
Ville d'Essex				
Septembre 2002	0	8	8	1,3
Septembre 2001	0	8	8	4,0
Ville de Tecumseh				
Septembre 2002	0	17	17	3,4
Septembre 2001	0	21	21	3,0
RMR DE WINDSOR				
Septembre 2002	13	506	519	3,1
Septembre 2001	38	528	566	3,7

Nota : - Le canton de Lakeshore comprend la ville de Belle River et les cantons de Maidstone et de Rochester.
 - Le canton d'Amherstburg comprend le canton d'Anderdon, la ville d'Amherstburg et le canton de Malden.
 - La ville d'Essex comprend désormais la ville d'Essex et le canton de Colchester North.
 - La ville de Tecumseh comprend le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.

Source : SCHL, Analyse de marché, Ouest de l'Ontario

Ontario 2002

Rapport sur les maisons de retraite

Vous voulez en savoir davantage sur le marché dynamique des maisons de retraite de l'Ontario? Si c'est le cas, un des outils indispensable à une meilleure connaissance de ce marché est le **Rapport sur les maisons de retraite**, qui est publié tous les ans. Ce produit de l'Analyse de marché de la SCHL brosse un tableau complet de ce marché spécialisé.

Le **Rapport sur les maisons de retraite** est une publication couvrant l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats par marché, dont le taux d'inoccupation, le tarif moyen par catégories de chambres, le taux d'attraction et l'offre de nouveaux lits. La répartition des chambres selon la fourchette de loyers et des tableaux croisés ont été ajoutés cette année, ce qui accroît encore davantage l'utilité de l'ouvrage.

Obtenez l'information dont vous avez besoin pour être au fait de l'évolution du marché. Commandez votre exemplaire du rapport dès aujourd'hui en composant le **1 800 493-0059**.

**TABLEAU 4 : VENTES DE LOGEMENTS INDIVIDUELS NEUFS
(ACHEVÉS ET COULÉS) SELON LA FOURCHETTE DE PRIX
RÉGION METROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	Moins de 150 000 \$	150 000 \$ à 174 999 \$	175 000 \$ à 219 999 \$	220 000 \$ à 249 999 \$	250 000 \$ et plus	Total
Ville de Windsor						
Troisième trimestre 2002	47	164	44	3	27	285
Part (en %)	16.5	57.5	15.4	1.1	9.5	100.0
Troisième trimestre 2001	44	118	34	2	26	224
Part (en %)	19.6	52.7	15.2	0.9	11.6	100.0
Ville de LaSalle						
Troisième trimestre 2002	9	12	11	1	10	43
Part (en %)	20.9	27.9	25.6	2.3	23.3	100.0
Troisième trimestre 2001	43	23	8	3	11	88
Part (en %)	48.9	26.1	9.1	3.4	12.5	100.0
Canton de Lakeshore						
Troisième trimestre 2002	3	50	27	9	26	115
Part (en %)	2.6	43.5	23.5	7.8	22.6	100.0
Troisième trimestre 2001	9	24	14	10	32	89
Part (en %)	10.1	27.0	15.7	11.2	36.0	100.0
Canton d'Amherstburg						
Troisième trimestre 2002	4	11	6	1	9	31
Part (en %)	12.9	35.5	19.4	3.2	29.0	100.0
Troisième trimestre 2001	7	9	7	2	7	32
Part (en %)	21.9	28.1	21.9	6.3	21.9	100.0
Ville d'Essex						
Troisième trimestre 2002	11	3	3	0	2	19
Part (en %)	57.9	15.8	15.8	0.0	10.5	100.0
Troisième trimestre 2001	3	1	1	0	1	6
Part (en %)	50.0	16.7	16.7	0.0	16.7	100.0
Ville de Tecumseh						
Troisième trimestre 2002	0	4	4	4	4	16
Part (en %)	0.0	25.0	25.0	25.0	25.0	100.0
Troisième trimestre 2001	2	8	7	1	4	22
Part (en %)	9.1	36.4	31.8	4.5	18.2	100.0
RMR DE WINDSOR						
Troisième trimestre 2002	74	244	95	18	78	509
Part (en %)	14.5	47.9	18.7	3.5	15.3	100.0
Troisième trimestre 2001	108	183	71	18	81	461
Part (en %)	23.4	39.7	15.4	3.9	17.6	100.0

Nota : - Le canton de Lakeshore comprend la ville de Belle River et les cantons de Maidstone et de Rochester.
- Le canton d'Amherstburg comprend le canton d'Anderdon, la ville d'Amherstburg et le canton de Malden.
- La ville d'Essex comprend désormais la ville d'Essex et le canton de Colchester North.
- La ville de Tecumseh comprend le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.

Source : SCHL, Analyse de marché, Ouest de l'Ontario

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR

Secteur	Deuxième trimestre 2002	Deuxième trimestre 2001	Variation en %
Ville de Windsor	178 206 \$	179 222 \$	-0,6
Ville de LaSalle	215 485 \$	172 702 \$	24,8
Canton de Lakeshore	206 303 \$	225 471 \$	-8,5
Canton d'Amherstburg	222 919 \$	207 781 \$	7,3
Ville d'Essex	168 183 \$	174 967 \$	-3,9
Ville de Tecumseh	219 031 \$	193 560 \$	13,2
RMR DE WINDSOR	191 336 \$	189 476 \$	1,0

- Nota : - Le canton de Lakeshore comprend la ville de Belle River et les cantons de Maidstone et de Rochester.
 - Le canton d'Amherstburg comprend le canton d'Anderdon, la ville d'Amherstburg et le canton de Malden.
 - La ville d'Essex comprend désormais la ville d'Essex et le canton de Colchester North.
 - La ville de Tecumseh comprend le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.

Source : SCHL, Analyse de marché, Ouest de l'Ontario

Résultats de l'Enquête sur les logements locatifs 2002

Tous les ans, la SCHL réalise en octobre une enquête sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers demandés dans différentes agglomérations du Canada comptant au moins 10 000 habitants. Les premiers résultats seront diffusés le 26 novembre. Composez le **1 800 493-0059** pour commander votre exemplaire de *Télécopie RAPIDE : Rapport sur les logements locatifs* de la région de Windsor et Leamington, (télécopie ou version électronique PDF). Vous pouvez également demander à recevoir un formulaire de commande pour les autres marchés ontariens. Il est en outre possible de réserver immédiatement le *Rapport sur les logements locatifs* de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, qui comptera 12 pages et paraîtra d'ici la fin de l'année. Visitez notre site Web national, à **www.schl.ca** pour lire les communiqués de presse et obtenir une vaste gamme de renseignements sur l'habitation.

**TABLEAU 6: VENTES S.I.A.* PAR MUNICIPALITØ
RØGION MØTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Mois	2001								
	Nombre de ventes	Variation en %	Ventes DD	Nouvelles inscriptions	Inscriptions courantes DD	Ventes DD/ Nouv. inscr. DD	Inscriptions courantes	Inscriptions courantes DD	Prix moyen
Janvier	317	25,8 %	510	773	720	70,4 %	2 068	2 340	134 642 \$
Février	368	-11,3 %	400	771	770	52,1 %	2 317	2 410	130 403 \$
Mars	445	-9,0 %	400	808	710	56,8 %	2 500	1 500	137 000 \$
Avril	494	7,4%	430	849	700	60,7 %	2 494	2 370	143 407 \$
Mai	570	10,3 %	460	886	760	60,4 %	2 589	2 350	141 651 \$
Juin	504	1,4 %	430	755	710	60,6 %	2 615	2 320	144 038 \$
Juillet	432	-1,6 %	410	746	720	56,8 %	2 503	2 320	138 620 \$
Août	476	-2,5 %	410	775	760	54,4 %	2 345	2 240	136 245 \$
Septembre	410	-5,3 %	400	653	690	57,4 %	2 458	2 430	136 424 \$
Octobre	385	6,4 %	420	663	710	59,2 %	2 315	2 370	136 299 \$
Novembre	402	3,6 %	440	658	760	57,7 %	2 327	2 360	140 203 \$
Décembre	324	42,1 %	460	400	750	61,7 %	1 745	2 240	137 936 \$
Premier trimestre	1 130	-2,2 %							134 190 \$
Deuxième trimestre	1 568	6,3 %							142 971 \$
Troisième trimestre	1 318	-3,1 %							137 079 \$
Quatrième trimestre	1 111	13,6 %							138 189 \$
Total 2001	5 127	3,1 %							138 485 \$

Mois	2002								
	Nombre de ventes	Variation en %	Ventes DD	Nouvelles inscriptions	Inscriptions courantes DD	Ventes DD/ Nouv. inscr. DD	Inscriptions courantes	Inscriptions courantes DD	Prix moyen
Janvier	357	12,6 %	570	815	750	76,4 %	2 005	2 270	146 385 \$
Février	420	14,1 %	460	669	670	68,4 %	2 166	2 260	144 650 \$
Mars	449	0,9 %	400	692	600	67,1 %	2 095	2 100	149 280 \$
Avril	551	11,5 %	480	860	720	66,5 %	2 153	2 060	148 322 \$
Mai	562	-1,4 %	450	868	740	60,7 %	2 278	2 070	147 394 \$
Juin	493	-2,2 %	420	737	690	60,5 %	2 092	1 850	146 858 \$
Juillet	449	3,9 %	430	760	740	57,9 %	2 213	2 050	144 374 \$
Août	486	2,1 %	420	800	770	54,2 %	2 184	2 080	152 622 \$
Septembre	417	1,7 %	410	680	730	55,7 %	2 171	2 140	148 685 \$
Premier trimestre	1 226	8,5 %							146 851 \$
Deuxième trimestre	1 606	2,4 %							147 548 \$
Troisième trimestre	1 352	2,6 %							148 669 \$
Janv.-sept. 2002	4 184	4,2 %							147 706 \$

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

Notes : Le nombre d'inscriptions courantes est prélevé à la fin du mois.

Chaque vente d'appartement en copropriété et de maison en rangée est incluse dans le total des ventes de logements.

Les autres ventes (immeubles d'appartements ou ensembles de maisons en rangée) sont exclues.

Source : Chambre immobilière de Windsor-Essex

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour la région mtropolitaine de recensement de London. Les numéros du premier et du troisième trimestres comprennent en supplément un résumé des prévisions (4 pages). L'abonnement annuel à *Actualités habitation* pour la région de London coûte 55 \$ (TPS en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle du Centre d'analyse de marché de l'Ontario (1 800 493-0059).

© 2002 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.

R

ÉSUMÉ DES

Windsor

PRÉVISIONS

Marché du neuf

2003 : une autre année prospère

Le cumul des mises en chantier de maisons individuelles enregistrées pendant les dix premiers mois de 2002 ayant d'ores et déjà atteint 1 429, le total pour l'année dans la RMR de Windsor est en voie de dépasser la barre des 1 600 pour la cinquième année d'affilée. Le dynamisme du marché de la revente, où l'offre est limitée, les bas taux hypothécaires, la création d'emplois et le niveau élevé de migration sont autant de facteurs qui ont contribué à cette vive activité.

Ces indicateurs clés étant réunis, les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront à 1 700 en 2002, ce qui représente une hausse annuelle de 6 %. D'autres marchés du

sud de l'Ontario ont affiché une plus forte croissance en 2002, mais ils connaîtront eux aussi un ralentissement de la construction en 2003. Grâce au rythme régulier de la croissance économique à Windsor, ainsi qu'à la poursuite de la création d'emplois et aux coûts d'emprunt abordables, le total des mises en chantier se maintiendra à 1 700 en 2003.

En octobre 2002, on n'a dénombré que neuf logements achevés non vendus, contre 38 au même mois en 2001. Ces chiffres donnent à penser que la demande de logements neufs continuera d'être satisfaite par le secteur de la construction et non au moyen des stocks.

Société canadienne d'hypothèques
et de logement

NUMÉRO :
AUTOMNE 2002

SOMMAIRE

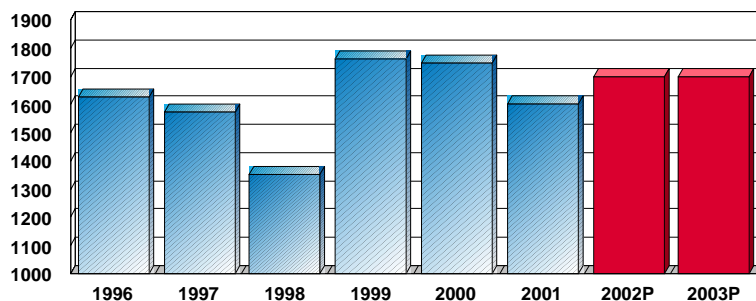
- 1 Marché du neuf
- 2 Marché de la revente
- 3 Aperçu économique
- 4 Résumé de prévisions

Après avoir régressé de 25 % en 2001, la construction de logements jumelés a repris en 2002. On prévoit que le nombre de mises en chantier dans ce secteur atteindra 320 cette année et 280 en 2003. Cette catégorie de logement représente une option abordable pour les accédants à la propriété qui désirent une habitation neuve.

Par ailleurs, la construction d'appartements et de maisons en rangée de type propriétaire-occupant évoluera à un rythme régulier en 2002; le nombre de mises en chantier atteindra 250 dans ce secteur, un niveau légèrement en deçà du total de 289 observé en 2001. Le segment croissant des personnes âgées de 55 ans et plus continuera à chercher ce type de logement sans entretien. Ainsi, 300 maisons en rangée et appartements seront mis en chantier en 2003. Selon les prévisions, seulement 30 logements locatifs seront commencés l'an prochain, compte tenu de la majoration du taux d'inoccupation.

Rebond des mises en chantier de maisons individuelles

Nbre de log. commencés



Source : SCHL

Margot Stevenson

SCHL London, Analyse de marché

Ligne directe : (519) 873-2407 * Téléc. : (519) 438-5266

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



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Prix des logements neufs

Au troisième trimestre, le prix de vente moyen des logements neufs dans la RMR de Windsor s'est établi à 191 336 \$, en hausse de 1 % en regard de la même période en 2001. Bien que le prix moyen n'ait pas beaucoup progressé, les gains réalisés en 2001 ont été maintenus. En 2003, on prévoit une modeste augmentation de 2 000 \$ du prix moyen. Une fois de plus, la fourchette comprise entre 150 000 et 175 000 \$ a accaparé la plus forte proportion du total des ventes, soit 44 %, pendant les neuf premiers mois de l'année. Ce segment est le plus recherché, car il attire à la fois les accédants et les acheteurs d'habitations à un cran supérieur.

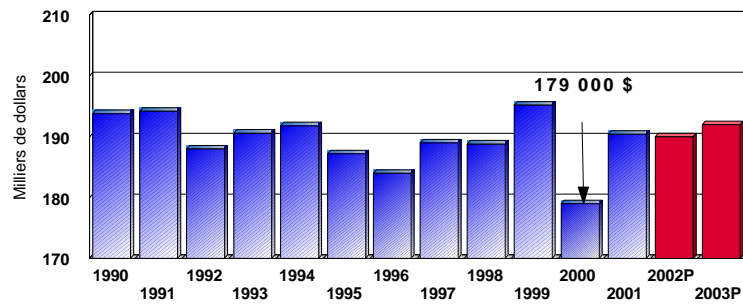
En 2002, les maisons à demi-niveaux représentent la catégorie la plus prisée sur le marché de la RMR de Windsor : elles constituaient 36 % du total des logements achevés et vendus pendant les trois premiers trimestres. À la même période l'an dernier, les maisons de plain-pied occupaient le premier rang, avec 44 % des ventes, mais ces dernières sont passées en deuxième position en 2002, représentant 33 % des transactions. Plus spacieuses, les maisons à demi-niveaux offrent davantage de choix quant au plan d'aménagement. De plus, leur prix moyen se situe à 157 152 \$, tandis que celui des maisons de plain-pied est légèrement supérieur (165 258 \$).

MARCHÉ DE LA REVENTE

Poursuite de la hausse des prix en 2003

Le marché de la revente de Windsor a entamé 2002 avec éclat. En effet, le nombre de ventes, en données désaisonnalisées annualisées (DDA), a atteint 6 500 en janvier. Ce rythme vertigineux s'est progressivement ralenti à un niveau soutenable, le nombre de ventes ayant descendu autour de 4 500 au troisième trimestre. L'an dernier, les anticipations sur 2002 étaient empreintes de prudence, à cause de la majoration prévue des taux d'intérêt, du pessimisme des consommateurs et de la stagnation de l'économie. Mais, à la surprise générale,

Redressement du prix des logements neufs



Source : SCHL

les consommateurs ont continué à dépenser. En 2003, on prévoit que le volume de ventes diminuera légèrement pour s'établir à 5 100, car moins de consommateurs auront les moyens d'acheter un logement par suite de la majoration des taux d'intérêt prévue au deuxième semestre.

La faiblesse marquée de l'offre a exercé des pressions à la hausse sur les prix au printemps dernier. Devant la pénurie de logements sur le marché, les consommateurs ont versé l'intégralité du prix d'inscription. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est ainsi situé dans la plage caractéristique d'un marché vendeur. L'accroissement du nombre d'inscriptions a toutefois nettement rééquilibré le marché au troisième trimestre. Les maisons ranch représentent toujours la plus forte proportion des ventes. En 2003, les habitations à deux étages accroîtront cependant leur part de marché avec le regain de confiance des consommateurs et la progression continue des revenus.

Cette année, le prix moyen s'accroîtra de 7,6 % pour se situer juste en deçà de

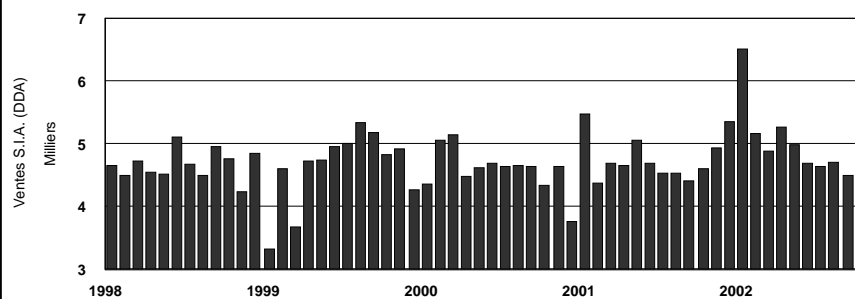
150 000 \$. On prévoit une hausse de 3,4 % en 2003, ce qui portera le prix moyen à 154 000 \$, car certains propriétaires existants, encouragés par la hausse de leur avoir propre foncier, mettront leur propriété à vendre. Cette expansion de l'offre atténuera les pressions exercées sur les prix.

MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation demeurera élevé

De 1,9 % en octobre 2000, le taux d'inoccupation des appartements, à Windsor, s'est élevé à 2,9 % au même mois en 2001. L'accroissement du volume de logements vacants tenait au nombre de locataires qui ont tiré parti des taux hypothécaires exceptionnellement bas, par rapport aux données historiques, pour accéder à la propriété. Depuis le début de 2002, l'activité a été vive sur les marchés du neuf et de l'existant de Windsor, la faiblesse des taux se poursuivant. Bon nombre des acheteurs provenaient du marché locatif. C'est pourquoi on prévoit une hausse du taux d'inoccupation.

Ventes S.I.A. - Windsor-Essex



Sources : Chambre immobilière de Windsor-Essex, SCHL

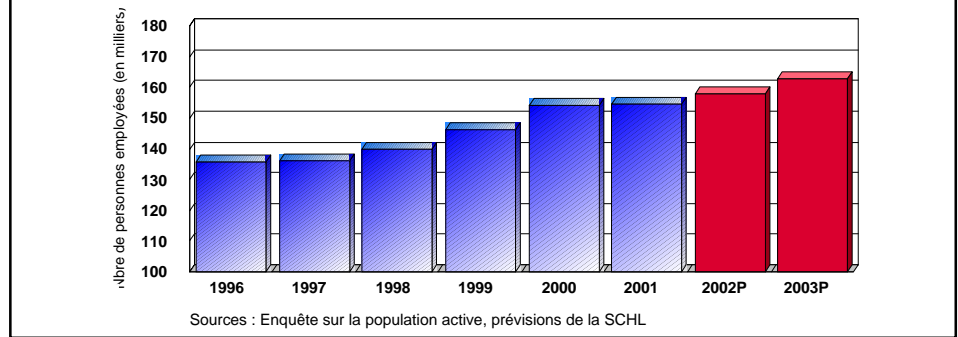
Aperçu économique

Croissance persistante de l'emploi

La création d'emplois dans la RMR de Windsor a fait un bond au troisième trimestre de 2002. Malgré l'évolution en apparence lente mais régulière de l'emploi au début de l'année, le nombre de postes a atteint un nouveau record, soit 161 700. Sur douze mois, le nombre de travailleurs a augmenté de 7 000 en septembre, soit de 4,5 %. D'ici la fin de 2002, le taux d'emploi atteindra en moyenne 158 200, en hausse de 2,3 %. D'autres perspectives de croissance de l'emploi se profilent à l'horizon, compte tenu de l'amélioration des postes frontaliers et des investissements de capitaux dans le secteur de l'automobile. En 2003, le nombre d'emplois s'accroîtra de 3 % pour s'établir à 163 000. L'économie américaine se rétablit lentement mais s'accéléra tout au long de 2003, ce qui aura des retombées positives sur le secteur des pièces automobiles de la région de Windsor-Essex.

Au niveau local, la confiance des consommateurs est solide, grâce aux règlements conclus récemment dans le secteur de l'automobile, au projet relatif à la nouvelle usine et à la construction du Hampton Hotel. Par ailleurs, un certain nombre de personnes sont venues s'installer dans la région de Windsor, en raison des perspectives d'emploi. En 2001, Windsor a affiché le deuxième taux de croissance en importance parmi les principales villes canadiennes. Seule l'agglomération de Toronto a enregistré un taux supérieur. Le bilan migratoire de Windsor s'est établi légèrement en deçà

Poursuite de la création d'emplois en 2003



de 6 000. Ces nouveaux arrivants ont contribué à la bonne tenue du marché de l'habitation.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires resteront bas au cours des prochains mois, conséquence du fléchissement de l'économie américaine. Toutefois, les préoccupations quant à l'accélération de la croissance de l'économie et de l'inflation mèneront à un raffermissement de la politique monétaire, ainsi qu'à une augmentation des rendements obligataires et des taux hypothécaires, d'ici la deuxième moitié de 2003. Alors que les taux qui s'appliquent aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt à taux fixe varient en fonction du marché obligataire.

Néanmoins, les taux hypothécaires demeureront bas en comparaison des données historiques. On prévoit que le taux applicable aux prêts hypothécaires fermés d'une durée de un an se situera dans la plage de 4,5 à 7,00 % au cours des 14 prochains mois. Quant aux taux à 3 et à 5 ans, ils se situeront respectivement dans les fourchettes comprises entre 5,50

et 8,00 % et entre 6,50 et 8,50 %, pour le reste de 2002 et en 2003. Ces prévisions pourraient toutefois varier en raison de certains risques éventuels, associés

notamment à la performance de l'économie américaine et à la volatilité des marchés financiers.

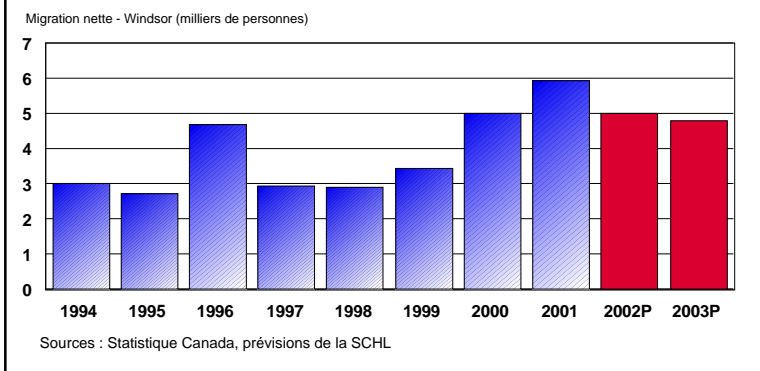
Le point sur les données du recensement de 2001

Statistique Canada a publié des renseignements sur les familles et les logements fondés sur les données du recensement de 2001. Entre 1996 et 2001, le nombre total de logements d'initiative privée a augmenté de 8,5 % pour atteindre 117 710 dans la RMR de Windsor. Pendant la même période, 1 847 habitations ont été créées annuellement, en moyenne.

Parmi le total des logements d'initiative privée recensés, 71,8 % étaient de type propriétaire-occupant et 28,2 %, loués. Ces chiffres sont comparables à ceux du recensement de 1996, année où le taux de propriétaires s'est établi à 68,6 %. Dans la RMR de Windsor, ce pourcentage varie selon la municipalité. À LaSalle, les logements de type propriétaire-occupant représentaient 95 % du total des habitations recensées. Tecumseh, Lakeshore et Amherstburg ont enregistré des taux de 80-91 % à cet égard. On a relevé le taux le plus faible (65 %) dans la ville de Windsor.

Entre 1996 et 2001, le nombre total de logements loués a diminué de 30, et 224 habitations locatives ont été construites. Ces chiffres donnent à penser qu'un certain nombre de ménages ont pu accéder à la propriété. On en déduit aussi que les appartements en copropriété, les maisons individuelles et d'autres types de logements dans des zones de faible densité, offerts auparavant en location, sont maintenant occupés par les propriétaires.

Migration vers Windsor



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Windsor

MARCHÉ DE LA REVENTE	1999	2000	2001	2002(P)	2003(P)	Var. en %
Ventes S.I.A.*	5077	4968	5127	5250	5100	-2,9%
Prix moyen S.I.A.	134 490 \$	136 318 \$	138 485 \$	149 000 \$	154 000 \$	3,4%
Inscriptions courantes S.I.A. (oct.)	2 178	2 221	2 315	2 228		
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier - log. indiv.	1761	1748	1604	1700	1700	0%
Mises en chantier - log. jumelés	324	292	218	320	280	-12,5%
Mises en ch. - log. en rangée/app. - propr.-occ	290	261	289	270	300	11,1%
Mises en chantier - app. locatif/location vac. gère	12	81	46	30	30	0%
Total des mises en chantier	2387	2382	2157	2320	2310	-0,4%
Prix moyen des logements neufs	195 300 \$	179 000 \$	190 600 \$	191 000 \$	193 000 \$	1,0%
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des app.	2,7	1,9	2,9	3,6	3,1	
Loyer moyen - log. de 2 chambres	696 \$	736 \$	738 \$	765 \$	788 \$	3,0%
HYPOTHÈSES ÉCONOMIQUES						
Taux hypothécaire (durée de 1 an, %)	6,80	7,85	6,14	5,08	4.50-7.00	
Taux hypothécaire (durée de 5 ans, %)	7,56	8,35	7,41	6,87	6.50-8.50	
Nbre de pers. employées (en milliers)	146,2	154,2	154,6	158,2	163	3,0%
Migration nette	3441	5019	5940	5000	4800	-4,0%

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

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

Publié chaque année au printemps et à l'automne, le rapport **Résumé des prévisions** contient les prévisions de la SCHL pour les marchés du neuf et de l'existant.

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

Résumé des prévisions est un rapport publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et offert aux abonnés de la publication **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 appeler au 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 du premier et du deuxième 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).

© 2002 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.

