

A

ACTUALITÉS

HABITATION

Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les mises en chantier en perte de vitesse

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a régressé de 17 % au deuxième trimestre de 2003 par rapport au trimestre correspondant de l'an dernier pour se fixer à 437.
- Après avoir atteint de nouveaux sommets pendant plusieurs années, les mises en chantier sont moins nombreuses. Malgré ce ralentissement, l'activité sur le marché de l'habitation est toujours robuste.
- Dans la ville de Windsor, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a diminué de 22 % au deuxième trimestre pour s'établir à 220. Amherstburg est le seul sous-marché ayant affiché une

hausse des mises en chantier de ce type d'habitations tant au second trimestre que durant l'ensemble du premier semestre.

- Le niveau d'emploi dans la RMR de Windsor s'est accru de 2,4 % entre juin 2002 et juin 2003, ce qui représente un gain de 3 800 emplois. La population active n'a pas augmenté aussi rapidement. Le taux de chômage est donc passé de 8,4 % en juin 2002 à 6,9 % en juin 2003.
- D'une année à l'autre, le nombre total de mises en chantier s'est replié de 16 % au deuxième trimestre et de 4 % durant les six premiers mois de l'année.
- La demande d'habitations neuves a entraîné un recul des stocks de logements achevés à vendre. Au mois de juin, il y avait seulement 4 logements achevés à vendre, comparativement à 14 en juin 2002.

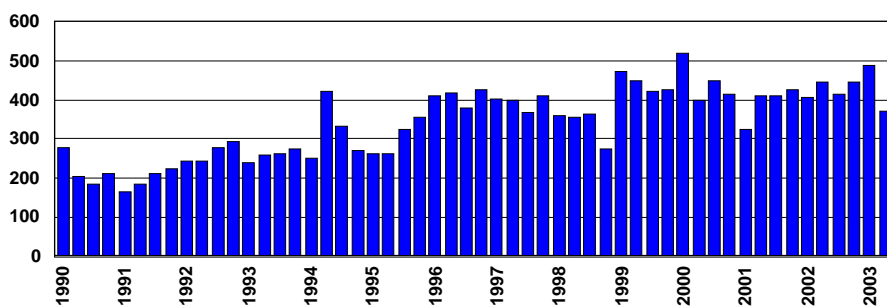
NUMÉRO 19
DEUXIÈME TRIMESTRE 2003

SOMMAIRE

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

- Les faibles coûts d'emprunt ont permis aux ménages d'acheter des logements plus grands. C'est pourquoi le prix moyen des logements neufs achevés et vendus s'est alourdi de 7,3 % en glissement annuel pour se fixer à 206 136 \$ au deuxième trimestre. La hausse la plus importante a été enregistrée à Amherstburg (39,2 %).
- La confiance des consommateurs demeure élevée. La proportion de logements neufs de 250 000 \$ ou plus sur l'ensemble des logements achevés et écoulés a monté à 20,4 % au deuxième trimestre.

Baisse des mises en chantier de logements individuels



Source : SCHL, nombre trimestriel désaisonnalisé de mises en chantier dans la RMR de Windsor

Margot Stevenson

SCHL, Analyse de marché - Bureau de London

Téléphone : (519) 873-2407 * Télécopieur : (519) 438-5266

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



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché de la revente

Demande de logements existants toujours forte à Windsor

• Les ventes ont légèrement repris au deuxième trimestre, de telle sorte qu'elles se sont situées au même niveau qu'au trimestre correspondant de 2002 : 1 606 habitations ont changé de mains. Malgré l'incertitude qui plane sur la scène internationale, les ventes sont demeurées fermes en raison des bas taux d'emprunt.

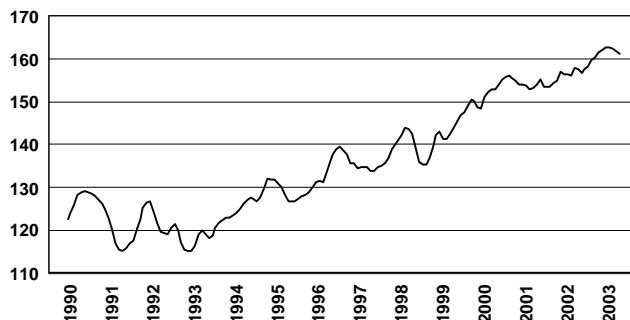
• Le sommet inégalé pour un mois de juin de 594 ventes a contribué à cette activité exceptionnelle. Au deuxième trimestre, le nombre de ventes était à peine inférieur au record de 1 618 ventes inscrit en 1994. En données désaisonnalisées annualisées, le nombre de ventes s'est accru de 3,4 % pour se fixer à 1 293 au trimestre dernier. Il s'agit de la troisième hausse trimestrielle d'affilée.

• L'offre de nouvelles inscriptions s'est également améliorée : elle a atteint son plus haut niveau en cinq ans, ce qui a porté le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé à 55,4 % en moyenne au deuxième trimestre 2003, contre 62,8 % au trimestre correspondant de 2002.

• L'offre globale de logements existants s'est développée, davantage de ménages mettant leur habitation sur le marché. La montée du prix de revente, en particulier au début de 2002, a encouragé davantage de propriétaires de Windsor à vendre. En données désaisonnalisées annualisées, les inscriptions courantes ont augmenté à tous les trimestres depuis le deuxième trimestre 2002, au point d'augmenter de 20 % en glissement annuel au deuxième trimestre de 2003. Les prix ont par conséquent progressé moins rapidement : le prix moyen s'est alourdi de 4,2 % d'une année à l'autre pour se fixer à 153 669 \$ le trimestre dernier. L'offre accrue contribuera à alléger les pressions à la hausse qui s'exercent sur le prix moyen.

Stabilisation du niveau d'emploi dans la RMR de Windsor

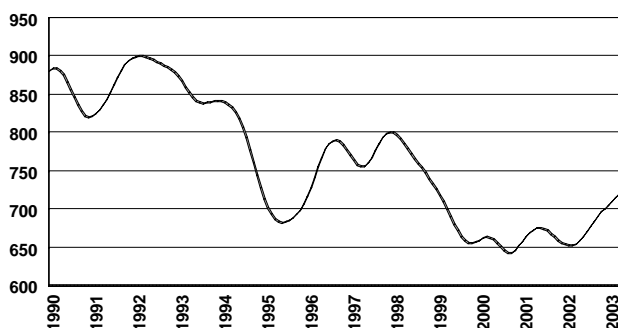
Nombre d'emplois* (En milliers)



*Moyenne mobile sur trois mois désaisonnalisée jusqu'en juin 2003
Source : Statistique Canada

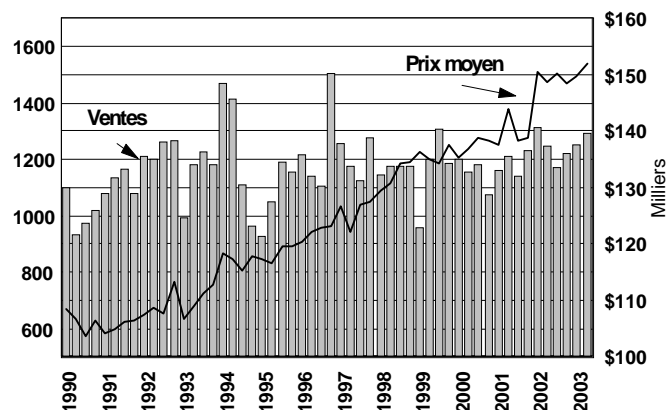
Nouvelles inscriptions toujours en hausse

Nombre de logements



Sources : Chambre immobilière de Windsor-Essex; tendance établie par la SCHL

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



Sources : Chambre immobilière de Windsor-Essex, données désaisonnalisées par la SCHL

**TABLEAU 1 : MISES EN CHANTIER SELON LE SECTEUR ET LE MARCHÉ VISÉ
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT						LOG. LOCATIFS		TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété			D'initiative privée		
	Log. ind.	Jum.	En rangée	Jum.	En rangée	Appart.	En rangée	Appart.	
Ville de Windsor									
Deuxième trim. 2003	220	28	49	0	0	0	0	0	297
Deuxième trim. 2002	282	74	30	0	0	0	0	0	386
De janv. à juin 2003	401	58	107	0	0	0	0	0	566
De janv. à juin 2002	421	88	37	0	0	44	4	8	602
Ville de LaSalle									
Deuxième trim. 2003	35	10	0	0	0	0	0	0	45
Deuxième trim. 2002	43	2	0	0	0	0	0	0	45
De janv. à juin 2003	66	16	0	0	0	0	0	0	82
De janv. à juin 2002	75	6	0	0	0	0	0	0	81
Canton de Lakeshore									
Deuxième trim. 2003	107	4	0	0	0	0	0	0	111
Deuxième trim. 2002	120	0	8	0	0	0	0	0	128
De janv. à juin 2003	190	6	0	0	0	0	0	0	196
De janv. à juin 2002	178	4	13	0	0	0	0	0	195
Canton d'Amherstburg									
Deuxième trim. 2003	56	0	0	0	0	0	0	0	56
Deuxième trim. 2002	36	0	0	0	0	0	0	0	36
De janv. à juin 2003	73	0	7	0	0	0	0	0	80
De janv. à juin 2002	62	2	0	0	0	0	0	0	64
Ville d'Essex									
Deuxième trim. 2003	3	0	0	0	0	0	0	0	3
Deuxième trim. 2002	26	0	0	0	0	0	0	0	26
De janv. à juin 2003	5	0	0	0	0	0	0	0	5
De janv. à juin 2002	33	0	0	0	0	0	0	0	33
Ville de Tecumseh									
Deuxième trim. 2003	16	8	8	0	0	0	0	0	32
Deuxième trim. 2002	17	6	0	0	0	0	0	0	23
De janv. à juin 2003	22	8	8	0	0	0	0	0	38
De janv. à juin 2002	23	10	0	0	0	0	0	0	33
RMR DE WINDSOR									
Deuxième trim. 2003	437	50	57	0	0	0	0	0	544
Deuxième trim. 2002	524	82	38	0	0	0	0	0	644
De janv. à juin 2003	757	88	122	0	0	0	0	0	967
De janv. à juin 2002	792	110	50	0	0	44	4	8	1 008

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

Source : Centre d'analyse de marché de la SCHL - Ouest de l'Ontario

**TABLEAU 2 : SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ - CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

	LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT						LOG. LOCATIFS		ENSEMBLE DES LOGEMENTS
	En propriété absolue			En copropriété			D'initiative privée		
	Log. ind.	Jum.	En rangée	Jum.	En rangée	Appart.	En rangée	Appart.	
1. LOG. MIS EN CHANTIER									
Deuxième trimestre 2003	437	50	57	0	0	0	0	0	544
Deuxième trimestre 2002	524	82	38	0	0	0	0	0	644
Variation en %	-16,6	-39,0	50,0	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	-15,5
De janv. à juin 2003	757	88	122	0	0	0	0	0	967
De janv. à juin 2002	792	110	50	0	0	44	4	8	1 008
Variation en %	-4,4	-20,0	144,0	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	-4,1
2. LOG. EN CONSTRUCTION									
Juin 2003	450	50	115	0	0	124	0	12	751
Juin 2002	530	86	71	0	0	140	4	10	841
3. LOG. ACHEVÉS									
Deuxième trimestre 2003	376	60	31	0	0	0	0	0	467
Deuxième trimestre 2002	331	48	33	0	11	0	0	26	449
Variation en %	13,6	25,0	-6,1	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	4,0
De janv. à juin 2003	774	194	95	0	0	39	0	0	1 102
De janv. à juin 2002	744	96	47	0	11	75	0	34	1 007
Variation en %	4,0	102,1	102,1	S.O.	S.O.	-48,0	S.O.	S.O.	9,4
4. LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Juin 2003	4	2	7	0	0	0	0	0	13
Juin 2002	14	2	0	0	2	23	0	12	53
5. OFFRE OTALE : 2. + 4.									
Juin 2003	454	52	122	0	0	124	0	12	764
Juin 2002	544	88	71	0	2	163	4	22	894
6. LOG. ÉCOULÉS									
Deuxième trimestre 2003	378	62	36	0	0	9	0	0	485
Deuxième trimestre 2002	766	100	49	0	9	53	0	26	1 003
Juin 2003	132	18	23	0	0	0	0	0	173
Moyenne sur 3 mois	142	35	16	0	0	22	0	0	215
Moyenne sur 12 mois	151	32	15	0	1	17	0	2	218

Source : Centre d'analyse de marché de la SCHL - Ouest de l'Ontario

Définitions

Autorisation de construire : Permis délivré en vue de la construction d'un logement.

Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (p. ex. les maisons en rangée), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

Logement achevé : Dans le cas des maisons individuelles ou jumelées, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où 90 % des travaux projetés sont terminés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique.

Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été occupé, vendu ou loué.

Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué.

**TABLEAU 3 : OFFRE DE MAISONS INDIVIDUELLES SELON LE SECTEUR
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	Log. achevés et inoccupés	Log. en construction	Offre totale
Ville de Windsor			
Juin 2003	4	225	229
Juin 2002	8	285	293
Ville de LaSalle			
Juin 2003	0	35	35
Juin 2002	2	44	46
Canton de Lakeshore*			
Juin 2003	0	112	112
Juin 2002	1	121	122
Reste de la RMR			
Canton d'Amherstburg			
Juin 2003	0	59	59
Juin 2002	3	37	40
Ville d'Essex			
Juin 2003	0	4	4
Juin 2002	0	26	26
Ville de Tecumseh			
Juin 2003	0	15	15
Juin 2002	0	17	17
RMR DE WINDSOR			
Juin 2003	4	450	454
Juin 2002	14	530	544

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

Source : Centre d'analyse de marché de la SCHL - Ouest de l'Ontario

Rapport sur les maisons de retraite en Ontario

Le rapport de 2003 sur les maisons de retraite en Ontario paraîtra en septembre. Commandez-le dès aujourd'hui! Pour ce faire, communiquez avec le Centre d'analyse de marché de la SCHL en Ontario, au 1 800 493-0059. N'oubliez pas que tous nos rapports sont disponibles en version électronique de format PDF, avec graphiques en couleur.

SORTEZ VOTRE AGENDA!

Pour la septième année, à Windsor

*Conférence sur les perspectives du marché de
l'habitation de la SCHL*

Le jeudi 6 novembre 2003, en matinée

Possibilités de commandite

Margot Stevenson (519) 873-2407

**TABLEAU 4 : VENTES DE MAISONS INDIVIDUELLES NEUVES
(ACHEVÉES ET VENDUES) SELON LA FOURCHETTE DE PRIX
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	Moins de 150 000 \$	150 000 \$ 174 999 \$	175 000 \$ 219 999 \$	220 000 \$ 249 999 \$	250 000 \$ +	Ensemble des maisons
Ville de Windsor						
2003 Deuxième trimestre	18	116	45	5	23	207
Proportion (%)	8,7	56,0	21,7	2,4	11,1	100,0
2002 Deuxième trimestre	56	104	25	5	35	225
Proportion (%)	24,9	46,2	11,1	2,2	15,6	100,0
Ville de LaSalle						
2003 Deuxième trimestre	1	19	6	4	14	44
Proportion (%)	2,3	43,2	13,6	9,1	31,8	100,0
2002 Deuxième trimestre	12	6	9	0	5	32
Proportion (%)	37,5	18,8	28,1	0,0	15,6	100,0
Canton de Lakeshore						
2003 Deuxième trimestre	2	28	28	6	29	93
Proportion (%)	2,2	30,1	30,1	6,5	31,2	100,0
2002 Deuxième trimestre	8	23	11	2	14	58
Proportion (%)	13,8	39,7	19,0	3,4	24,1	100,0
Canton d'Amherstburg						
2003 Deuxième trimestre	2	3	11	0	8	24
Proportion (%)	8,3	12,5	45,8	0,0	33,3	100,0
2002 Deuxième trimestre	7	6	7	1	2	23
Proportion (%)	30,4	26,1	30,4	4,3	8,7	100,0
Ville d'Essex						
2003 Deuxième trimestre	0	0	2	0	0	2
Proportion (%)	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0	100,0
2002 Deuxième trimestre	4	2	2	0	1	9
Proportion (%)	44,4	22,2	22,2	0,0	11,1	100,0
Ville de Tecumseh						
2003 Deuxième trimestre	0	4	1	0	3	8
Proportion (%)	0,0	50,0	12,5	0,0	37,5	100,0
2002 Deuxième trimestre	0	3	2	0	2	7
Proportion (%)	0,0	42,9	28,6	0,0	28,6	100,0
RMR DE WINDSOR						
2003 Deuxième trimestre	23	170	93	15	77	378
Proportion (%)	6,1	45,0	24,6	4,0	20,4	100,0
2002 Deuxième trimestre	87	144	56	8	59	354
Proportion (%)	24,6	40,7	15,8	2,3	16,7	100,0

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

Source : Centre d'analyse de marché de la SCHL - Ouest de l'Ontario

**TABLEAU 5 : PRIX DE VENTE MOYEN DES LOG. INDIVIDUELS NEUFS
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	Deuxième trimestre 2003	Deuxième trimestre 2002	Variation en %
Ville de Windsor	186 870 \$	188 930 \$	-1,1
Ville de LaSalle	238 111 \$	191 526 \$	24,3
Canton de Lakeshore	223 673 \$	211 054 \$	6,0
Canton d'Amherstburg	249 734 \$	179 413 \$	39,2
Ville d'Essex	194 652 \$	169 219 \$	15,0
Ville de Tecumseh	197 013 \$	208 314 \$	-5,4
RMR DE WINDSOR	206 136 \$	192 054 \$	7,3

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

Source : Centre d'analyse de marché de la SCHL - Ouest de l'Ontario

VERS LA DURABILITÉ

La SCHL met à la disposition des consommateurs et du secteur de l'habitation un large éventail de produits d'information qui leur permettent de prendre des décisions éclairées, notamment pour l'achat d'un logement. Ces produits comprennent des publications axées sur la durabilité.

Avec l'aide de la SCHL, il est ainsi possible de choisir son nouveau quartier en tenant compte de la durabilité. Pour ce faire, commandez la publication intitulée *Lors de votre prochain déménagement : choisissez un quartier comportant des caractéristiques durables*, ainsi que d'autres rapports de recherche, en appelant au 1 800 668-2642 ou en visitant le site Web de la SCHL à www.cmhc-schl.gc.ca.

TABLEAU 6 : VENTES S.I.A.* DE LOG. EXISTANTS - DONNÉES RÉELLES ET DONNÉES DÉSAISONNALISÉES (DD)

Période	Nombre de ventes	Variation en %	Ventes DD	Nouvelles inscriptions	2002		Rapport ventes (DD)/ nouvelles inscriptions (DD)	Inscriptions courantes	Inscriptions courantes (DD)	Prix moyen
					Nouvelles inscriptions(DD)					
Janvier	357	12,6%	480	815	770		62,1%	2 005	2 250	146 385 \$
Février	420	14,1%	460	669	670		68,5%	2 166	2 240	144 650 \$
Mars	449	0,9%	420	692	630		66,1%	2 095	2 120	149 280 \$
Avril	551	11,5%	470	860	740		64,4%	2 153	2 030	148 322 \$
Mai	562	-1,4%	450	868	720		62,2%	2 278	2 060	147 394 \$
Juin	493	-2,2%	420	737	680		61,7%	2 092	1 920	146 858 \$
Juillet	449	3,9%	430	760	740		58,7%	2 213	2 060	144 374 \$
Août	486	2,1%	430	800	770		55,4%	2 184	2 110	152 622 \$
Septembre	417	1,7%	420	680	740		56,8%	2 171	2 160	148 685 \$
Octobre	414	7,5%	460	774	800		57,4%	2 228	2 250	148 873 \$
Novembre	380	-5,5%	420	660	760		55,6%	2 336	2 300	143 771 \$
Décembre	287	-11,4%	420	442	800		52,4%	1 864	2 370	142 276 \$
Premier trim.	1 226	8,5%								146 851 \$
Deuxième trim.	1 606	2,4%								147 548 \$
Troisième trim.	1 352	2,6%								148 669 \$
Quatrième trim.	1 081	-2,7%								145 328 \$
Total 2002	5 265	2,7%								147 218 \$

Période	Nombre de ventes	Variation en %	Ventes DD	Nouvelles inscriptions	2003		Rapport ventes (DD)/ nouvelles inscriptions (DD)	Inscriptions courantes	Inscriptions courantes (DD)	Prix moyen
					Nouvelles inscriptions (DD)					
Janvier	322	-9,8%	430	732	690		62,0%	2 080	2 330	146 586 \$
Février	400	-4,8%	440	765	760		57,2%	2 312	2 390	146 994 \$
Mars	468	4,2%	440	818	750		58,3%	2 332	2 370	143 577 \$
Avril	491	-10,9%	420	882	760		55,4%	2 590	2 450	146 038 \$
Mai	521	-7,3%	420	984	810		51,1%	2 718	2 460	156 869 \$
Juin	594	20,5%	510	915	850		59,8%	2 514	2 310	157 250 \$
Premier trim.	1 190	-2,9%								145 540 \$
Deuxième trim.	1 606	0,0%								153 699 \$
Premier semestre	2 796	-1,3%								150 226 \$

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

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

Chaque vente d'appartement ou de maison en rangée en copropriété est incluse dans le total des ventes de logements indiqué ci-dessus.

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

Sources : Chambre immobilière de Windsor-Essex, SCHL

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

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans

l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les

renseignements, sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.