

A

## ACTUALITÉS HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Marché du neuf

### La progression des mises en chantier d'habitations se poursuit au premier trimestre

Pendant les trois premiers mois de 2003, 520 logements ont été mis en chantier au Manitoba, soit une hausse de près de 8 % par rapport au premier trimestre de 2002. Bien qu'il s'agisse des meilleurs résultats enregistrés pour cette époque de l'année depuis 1990, on note un ralentissement du rythme de croissance par rapport au premier trimestre de 2002, période où l'activité avait progressé de 39 % en regard de la même période en 2001. La construction résidentielle a fait meilleure figure dans les régions urbaines que dans les régions rurales. Les mises en chantier ont grimpé de presque 25 % sur un an en milieu urbain, alors qu'elles ont régressé de près de 17 % dans les régions rurales. À noter toutefois que les niveaux de production avaient été très élevés en milieu rural au premier trimestre de l'an dernier. Dans les régions urbaines, 358 logements ont été commencés, ce qui représente presque 69 % de l'activité au Manitoba; les régions rurales récoltent 31 % des mises en chantier, soit 162. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs en milieu rural a plus que doublé en regard du premier trimestre de 2002, atteignant 22.

### Ville de Winnipeg : moteur de la croissance

Au cours des trois premiers mois de l'année, le secteur de la construction résidentielle au Manitoba a été animé grâce au segment des maisons individuelles. En effet, 450 logements de ce type ont été mis en chantier, ce qui représente 87 % de l'activité totale. Parmi les centres urbains de la province, c'est la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg qui a enregistré le plus grand nombre de mises en chantier et la

variation en pourcentage la plus forte, la construction de maisons individuelles s'étant accrue de près de 30 % d'une année à l'autre. Dans les autres centres urbains, on remarque que l'activité a augmenté de 21 % à Brandon, mais qu'elle a diminué ou est restée inchangée à Portage la Prairie, à St. Andrews et à Thompson.

Les 48 logements collectifs mis en chantier en milieu urbain au premier trimestre sont situés dans la ville de Winnipeg. Par rapport à la même période l'an passé, les volumes de production dans le secteur des collectifs affichent une amélioration de près de 26 %. Au trimestre dernier, c'est la catégorie des appartements en copropriété qui a dominé au chapitre des mises en chantier de logements collectifs à Winnipeg.

### La demande de maisons neuves reste ferme

On a dénombré, au premier trimestre, 16 % de plus de logements en construction au Manitoba qu'un an auparavant. Cette progression est essentiellement attribuable à la hausse de 37 % observée dans les centres urbains, puisque le nombre de logements en construction dans les régions rurales s'est

PREMIER TRIMESTRE 2003

## S O M M A I R E

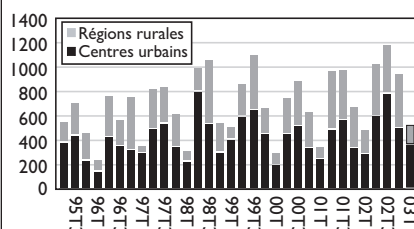
## ANALYSE

- 1 La progression des mises en chantier d'habitations se poursuit au premier trimestre
- 1 Ville de Winnipeg : moteur de la croissance
- 1 La demande de maisons neuves reste ferme
- 2 Hausse de l'emploi à temps partiel
- 2 Légère hausse des taux hypothécaires attendue en 2003

## TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 Mises en chantier
- 4 Nombre de logements achevés
- 5 Nombre de maisons individuelles par fourchette de prix
- 6 Logements en construction
- 6 Logements non occupés
- 7 Sommaire de l'activité

Total des mises en chantier au Manitoba



Source: SCHL

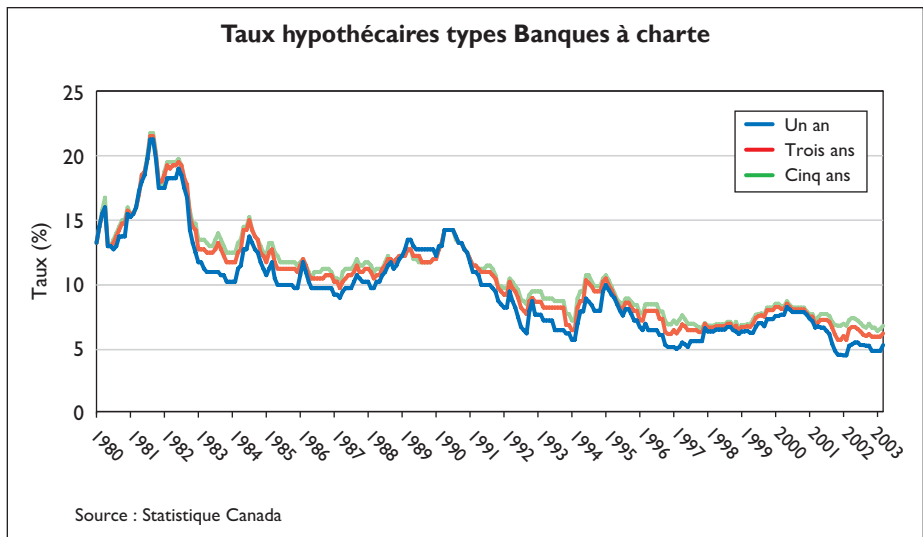


replié de près de 30 %. À la fin de mars 2003, 816 logements individuels étaient en construction dans les centres urbains, soit 51 % de plus qu'un an plus tôt. En revanche, l'offre totale, qui comprend les logements en construction et le stock d'habitations achevées et non écoulées, n'a augmenté que de 40 % durant la même période en raison d'un recul de 15 % du nombre de logements non écoulés. Au premier trimestre, le volume de maisons individuelles écoulées s'est tassé légèrement par rapport à la même période l'an dernier, soit de 16 %. Le rythme d'écoulement a ralenti dans toutes les catégories de prix, sauf dans celle qui regroupe les logements de plus de 250 000 \$, où une accélération de 44 % a été observée. Malgré cette diminution relative, les constructeurs prévoient que la plupart des habitations actuellement en construction seront écoulées à l'achèvement, car la demande de maisons individuelles reste forte.

### Hausse de l'emploi à temps partiel

Au Manitoba, il y a eu croissance de l'emploi en glissement annuel tous les mois depuis septembre 2001. Selon des statistiques récentes, 2 400 personnes de plus occupaient un emploi au premier trimestre de 2003 par rapport à la même période l'an passé. Cependant, ces gains ont été réalisés surtout du côté des emplois à temps partiel, dont le nombre a augmenté de 3 700, puisque l'emploi à plein temps a reculé de 1 300 postes. En revanche, au début de 2002, les emplois à plein temps ont affiché une progression notable qui, conjuguée à la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires, devrait être de bon augure pour les marchés de l'habitation en 2003.

À l'examen des statistiques provinciales sur l'emploi par secteur d'activité, on note une progression dans le secteur des services, où le nombre de personnes occupées affichait une hausse de 7 800 au premier trimestre de 2003, mais une diminution se chiffrant à 3 500 dans celui des biens. Dans le secteur des services, il y a eu croissance de l'emploi dans plusieurs branches d'activité (soins de santé et assistance sociale, gestion d'entreprise et services administratifs, services d'enseignement). En revanche, l'emploi a fléchi dans les secteurs du commerce et de la vente au détail. Quant au secteur des biens dans son ensemble, il a été touché par une baisse générale. Toutefois, des augmentations ont été relevées dans



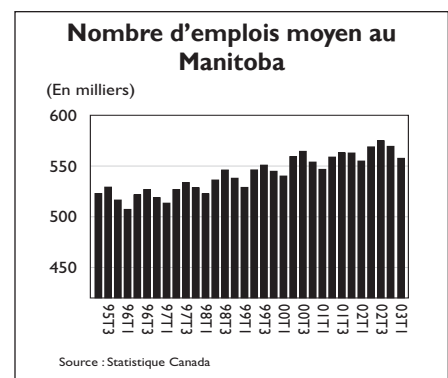
certaines branches clés, dont celles de la fabrication de matériel, de l'agriculture et de la transformation des aliments.

Au premier trimestre de 2003, la croissance de l'emploi a été plus prononcée dans certaines régions de la province. Le Centre-Nord, qui comprend Portage la Prairie, a enregistré la plus importante progression d'une année à l'autre. La hausse a été de 1 400 emplois, ce qui représente une amélioration moyenne de 6 %. Au deuxième rang, on retrouve Interlake, avec 2 100 emplois de plus qu'au premier trimestre de 2002, ce qui correspond à un gain de 5,2 %. Parmi les autres régions où l'emploi s'est accru, on compte le Centre-Sud et le Sud-Ouest (Brandon et les environs), qui ont connu des augmentations respectives de 2,2 et 1,5 %. Les niveaux d'emploi sont demeurés à peu près inchangés dans d'autres régions de la province, notamment à Winnipeg.

### Légère hausse des taux hypothécaires attendue en 2003

Compte tenu de la vigueur de l'économie canadienne, de la stabilité du dollar canadien et de la hausse de l'inflation, la Banque du Canada continuera probablement d'intervenir en majorant les taux d'intérêt au cours des prochains mois. Aux États-Unis, les taux d'intérêt augmenteront à mesure que l'économie se redressera, et l'on prévoit que les taux au Canada suivront la tendance afin que les prix intérieurs demeurent stables et que la valeur du dollar se maintienne, dans la mesure du possible. Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à

moyen et à long terme varient en fonction du marché obligataire. Selon les prévisions, les taux hypothécaires vont croître à mesure que les taux d'intérêt monteront cette année et l'an prochain. En 2003, les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires fermés d'une durée de un, trois et cinq ans devraient se situer respectivement entre 5 et 6,25 %, entre 6 et 7,25 %, et entre 6,5 et 7,75 %. Comme ces taux demeurent faibles en regard des normes historiques, ils continueront de stimuler le marché de l'habitation. Compte tenu du nombre restreint d'inscriptions sur le marché de la revente, de nombreux acheteurs envisageront de se tourner vers le marché du neuf pour satisfaire leurs besoins en matière de logement.



Pour en Savoir Plus,  
Communiquez Avec:  
**Dianne Himbeault, MICU**  
Analyste Principale de Marché

Téléphone: (204) 983-5648  
Courrier électronique:  
dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

**Tableau I**  
**PROVINCE DU MANITOBA**  
**MISES EN CHANTIER - PREMIER TRIMESTRE DE 2003**

| ZONE                              | Log. Individuels |            | Log. Collectifs |           |           | Total      |            | Var. (%)      |
|-----------------------------------|------------------|------------|-----------------|-----------|-----------|------------|------------|---------------|
|                                   | 2003             | 2002       | Jum.            | En Rangée | App.      | 2003       | 2002       | 2003/2002     |
| <b>RMR de Winnipeg</b>            | <b>285</b>       | <b>221</b> | <b>8</b>        | <b>0</b>  | <b>40</b> | <b>333</b> | <b>259</b> | <b>28.57</b>  |
| Ville de Winnipeg                 | 235              | 181        | 8               | 0         | 40        | 283        | 219        | 29.22         |
|                                   |                  |            |                 |           |           |            |            |               |
| Ar de Brandon                     | 17               | 8          | 0               | 0         | 0         | 17         | 14         | 21.43         |
| Ar de Portage La Prairie          | 0                | 2          | 0               | 0         | 0         | 0          | 2          | **            |
| Ar de St. Andrews                 | 8                | 12         | 0               | 0         | 0         | 8          | 12         | -33.33        |
| Ar de Thompson                    | 0                | 0          | 0               | 0         | 0         | 0          | 0          | **            |
| <b>Manitoba (Centres Urbains)</b> | <b>310</b>       | <b>243</b> | <b>8</b>        | <b>0</b>  | <b>40</b> | <b>358</b> | <b>287</b> | <b>24.74</b>  |
| <b>Manitoba (Régions Rurales)</b> | <b>140</b>       | <b>185</b> | <b>2</b>        | <b>20</b> | <b>0</b>  | <b>162</b> | <b>195</b> | <b>-16.92</b> |
| <b>Manitoba (Total)</b>           | <b>450</b>       | <b>428</b> | <b>10</b>       | <b>20</b> | <b>40</b> | <b>520</b> | <b>482</b> | <b>7.88</b>   |

**Tableau IB**  
**PROVINCE DU MANITOBA**  
**MISES EN CHANTIER - DE JANVIER À MARS 2003**

| ZONE                              | Log. Individuels |            | Log. Collectifs |           |           | Total      |            | Var. (%)      |
|-----------------------------------|------------------|------------|-----------------|-----------|-----------|------------|------------|---------------|
|                                   | 2003             | 2002       | Jum.            | En Rangée | App.      | 2003       | 2002       | 2003/2002     |
| <b>RMR de Winnipeg</b>            | <b>285</b>       | <b>221</b> | <b>8</b>        | <b>0</b>  | <b>40</b> | <b>333</b> | <b>259</b> | <b>28.57</b>  |
| Ville de Winnipeg                 | 235              | 181        | 8               | 0         | 40        | 283        | 219        | 29.22         |
|                                   |                  |            |                 |           |           |            |            |               |
| Ar de Brandon                     | 17               | 8          | 0               | 0         | 0         | 17         | 14         | 21.43         |
| Ar de Portage La Prairie          | 0                | 2          | 0               | 0         | 0         | 0          | 2          | **            |
| Ar de St. Andrews                 | 8                | 12         | 0               | 0         | 0         | 8          | 12         | -33.33        |
| Ar de Thompson                    | 0                | 0          | 0               | 0         | 0         | 0          | 0          | **            |
| <b>Manitoba (Centres Urbains)</b> | <b>310</b>       | <b>243</b> | <b>8</b>        | <b>0</b>  | <b>40</b> | <b>358</b> | <b>287</b> | <b>24.74</b>  |
| <b>Manitoba (Régions Rurales)</b> | <b>140</b>       | <b>185</b> | <b>2</b>        | <b>20</b> | <b>0</b>  | <b>162</b> | <b>195</b> | <b>-16.92</b> |
| <b>Manitoba (Total)</b>           | <b>450</b>       | <b>428</b> | <b>10</b>       | <b>20</b> | <b>40</b> | <b>520</b> | <b>482</b> | <b>7.88</b>   |

\*\* indique une variation supérieure à 100 %.

**Tableau 2**  
**PROVINCE DU MANITOBA**  
**LOGEMENTS ACHEVÉS - PREMIER TRIMESTRE DE 2003**

| ZONE                              | Log. Individuels |            | Log. Collectifs |           |           | Total      |            | Var. (%)<br>2003/2002 |
|-----------------------------------|------------------|------------|-----------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------------------|
|                                   | 2003             | 2002       | Jum.            | En Rangée | App.      | 2003       | 2002       |                       |
| <b>RMR de Winnipeg</b>            | <b>146</b>       | <b>131</b> | <b>2</b>        | <b>0</b>  | <b>72</b> | <b>220</b> | <b>131</b> | <b>67.94</b>          |
| Ville de Winnipeg                 | 100              | 90         | 2               | 0         | 72        | 174        | 90         | 93.33                 |
|                                   |                  |            |                 |           |           |            |            |                       |
| Ar de Brandon                     | 19               | 9          | 0               | 0         | 0         | 19         | 15         | 26.67                 |
| Ar de Portage La Prairie          | 7                | 7          | 0               | 4         | 0         | 11         | 7          | 57.14                 |
| Ar de St.Andrews                  | 32               | 7          | 0               | 0         | 0         | 32         | 7          | **                    |
| Ar de Thompson                    | 0                | 10         | 0               | 0         | 0         | 0          | 10         | **                    |
| <b>Manitoba (Centres Urbains)</b> | <b>205</b>       | <b>155</b> | <b>2</b>        | <b>4</b>  | <b>72</b> | <b>283</b> | <b>161</b> | <b>75.78</b>          |
| <b>Manitoba (Régions Rurales)</b> | <b>377</b>       | <b>329</b> | <b>14</b>       | <b>9</b>  | <b>0</b>  | <b>400</b> | <b>362</b> | <b>10.50</b>          |
| <b>Manitoba (Total)</b>           | <b>582</b>       | <b>484</b> | <b>16</b>       | <b>13</b> | <b>72</b> | <b>683</b> | <b>523</b> | <b>30.59</b>          |

**Tableau 2B**  
**PROVINCE DU MANITOBA**  
**LOGEMENTS ACHEVÉS - DE JANVIER À MARS 2003**

| ZONE                              | Log. Individuels |            | Log. Collectifs |           |           | Total      |            | Var. (%)<br>2003/2002 |
|-----------------------------------|------------------|------------|-----------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------------------|
|                                   | 2003             | 2002       | Jum.            | En Rangée | App.      | 2003       | 2002       |                       |
| <b>RMR de Winnipeg</b>            | <b>146</b>       | <b>131</b> | <b>2</b>        | <b>0</b>  | <b>72</b> | <b>220</b> | <b>131</b> | <b>67.94</b>          |
| Ville de Winnipeg                 | 100              | 90         | 2               | 0         | 72        | 174        | 90         | 93.33                 |
|                                   |                  |            |                 |           |           |            |            |                       |
| Ar de Brandon                     | 19               | 9          | 0               | 0         | 0         | 19         | 15         | 26.67                 |
| Ar de Portage La Prairie          | 7                | 7          | 0               | 4         | 0         | 11         | 7          | 57.14                 |
| Ar de St.Andrews                  | 32               | 7          | 0               | 0         | 0         | 32         | 7          | **                    |
| Ar de Thompson                    | 1                | 1          | 0               | 0         | 0         | 1          | 1          | 0.00                  |
| <b>Manitoba (Centres Urbains)</b> | <b>205</b>       | <b>155</b> | <b>2</b>        | <b>4</b>  | <b>72</b> | <b>283</b> | <b>161</b> | <b>75.78</b>          |
| <b>Manitoba (Régions Rurales)</b> | <b>377</b>       | <b>329</b> | <b>14</b>       | <b>9</b>  | <b>0</b>  | <b>400</b> | <b>362</b> | <b>10.50</b>          |
| <b>Manitoba (Total)</b>           | <b>582</b>       | <b>484</b> | <b>16</b>       | <b>13</b> | <b>72</b> | <b>683</b> | <b>523</b> | <b>30.59</b>          |

\*\* indique une variation supérieure à 100 %.

**Tableau 3**  
**PROVINCE DU MANITOBA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS ET PLUS**  
**MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES PAR FOURCHETTE DE PRIX - PREMIER TRIMESTRE DE 2003**

|                        | < \$100,000 | \$100,000<br>-119,999 | \$120,000<br>-149,999 | \$150,000<br>-199,999 | \$200,000<br>-249,999 | \$250,000 + | Total      |
|------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|------------|
| <b>RMR de Winnipeg</b> | <b>5</b>    | <b>6</b>              | <b>23</b>             | <b>59</b>             | <b>17</b>             | <b>33</b>   | <b>143</b> |
| Ville de Winnipeg      | 0           | 4                     | 10                    | 45                    | 13                    | 21          | 93         |
| Municipalités Rurales  | 5           | 2                     | 13                    | 14                    | 4                     | 12          | 50         |

**Tableau 3B**  
**PROVINCE DU MANITOBA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS ET PLUS**  
**MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES PAR FOURCHETTE DE PRIX - PREMIER TRIMESTRE DE 2002**

|                        | < \$100,000 | \$100,000<br>-119,999 | \$120,000<br>-149,999 | \$150,000<br>-199,999 | \$200,000<br>-249,999 | \$250,000 + | Total      |
|------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|------------|
| <b>RMR de Winnipeg</b> | <b>10</b>   | <b>8</b>              | <b>23</b>             | <b>82</b>             | <b>24</b>             | <b>23</b>   | <b>170</b> |
| Ville de Winnipeg      | 3           | 7                     | 13                    | 68                    | 17                    | 8           | 116        |
| Municipalités Rurales  | 7           | 1                     | 10                    | 14                    | 7                     | 15          | 54         |

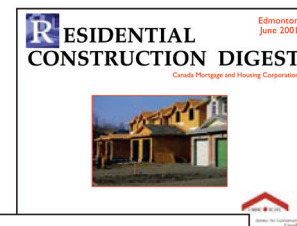
## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement es tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642



**Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!**

**Tableau 4**  
**PROVINCE DU MANITOBA**  
**LOG. EN CONSTRUCTION - MARS 2003**

| ZONE                              | Log. Individuels |            | Log. Collectifs |           |            | Total       |             | Var. (%)<br>2003/2002 |
|-----------------------------------|------------------|------------|-----------------|-----------|------------|-------------|-------------|-----------------------|
|                                   | 2003             | 2002       | Jum.            | En Rangée | App.       | 2003        | 2002        |                       |
| <b>RMR de Winnipeg</b>            | <b>794</b>       | <b>510</b> | <b>12</b>       | <b>8</b>  | <b>197</b> | <b>1011</b> | <b>790</b>  | <b>27.97</b>          |
| Ville de Winnipeg                 | 595              | 364        | 12              | 8         | 197        | 812         | 644         | 26.09                 |
|                                   |                  |            |                 |           |            |             |             |                       |
| Ar de Brandon                     | 14               | 6          | 0               | 4         | 47         | 65          | 6           | **                    |
| Ar de Portage La Prairie          | 1                | 8          | 0               | 0         | 47         | 48          | 14          | **                    |
| Ar de St. Andrews                 | 7                | 17         | 0               | 0         | 0          | 7           | 17          | -58.82                |
| Ar de Thompson                    | 0                | 0          | 0               | 0         | 0          | 0           | 0           | **                    |
| <b>Manitoba (Centres Urbains)</b> | <b>816</b>       | <b>541</b> | <b>12</b>       | <b>12</b> | <b>291</b> | <b>1131</b> | <b>827</b>  | <b>36.76</b>          |
| <b>Manitoba (Régions Rurales)</b> | <b>160</b>       | <b>362</b> | <b>14</b>       | <b>28</b> | <b>67</b>  | <b>269</b>  | <b>372</b>  | <b>-27.69</b>         |
| <b>Manitoba (Total)</b>           | <b>976</b>       | <b>903</b> | <b>26</b>       | <b>40</b> | <b>358</b> | <b>1400</b> | <b>1199</b> | <b>16.76</b>          |

**Tableau 4B**  
**PROVINCE DU MANITOBA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS ET PLUS**  
**LOG. ACHEVÉS ET INOCCUPÉS - MARS 2003**

| ZONE                   | Log. Individuels |            | Log. Collectifs |           |           | Total      |            | Var. (%)<br>2003/2002 |
|------------------------|------------------|------------|-----------------|-----------|-----------|------------|------------|-----------------------|
|                        | 2003             | 2002       | Jum.            | En Rangée | App.      | 2003       | 2002       |                       |
| <b>RMR de Winnipeg</b> | <b>93</b>        | <b>109</b> | <b>3</b>        | <b>13</b> | <b>53</b> | <b>162</b> | <b>128</b> | <b>26.56</b>          |
| Ville de Winnipeg      | 77               | 94         | 3               | 11        | 53        | 144        | 111        | 29.73                 |
| Municipalités Rurales  | 16               | 15         | 0               | 2         | 0         | 18         | 17         | 5.88                  |

\*\* indique une variation supérieure à 100 %.

**Tableau 5**  
**PROVINCE DU MANITOBA - CENTRES DE 10 000 HABITANTS ET PLUS RÉSUMÉ**  
**DE L'ACTIVITÉ DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT**

| Activité  | Log. de Type Propriétaire-Occupant |                   |           |                |      | Logements Locatifs  |      |          |      | Total |
|---|------------------------------------|-------------------|-----------|----------------|------|---------------------|------|----------|------|-------|
|   | en Propriété Absolue               |                   |           | en Copropriété |      | d'initiative Privée |      | Aidés    |      |       |
|   | Log. Indiv. <sup>1</sup>           | Jum. <sup>1</sup> | en Rangée | en Rangée      | App. | en Rangée           | App. | en Rang. | App. |       |
| <b>MISES EN CHANTIER</b>                          |                                    |                   |           |                |      |                     |      |          |      |       |
| Mois courant                                      | 310                                | 8                 | 0         | 0              | 40   | 0                   | 0    | 0        | 0    | 358   |
| Année antérieure                                  | 243                                | 0                 | 0         | 6              | 32   | 0                   | 6    | 0        | 0    | 287   |
| Cumul 2003  | 310                                | 8                 | 0         | 0              | 40   | 0                   | 0    | 0        | 0    | 358   |
| Cumul 2002  | 243                                | 0                 | 0         | 6              | 32   | 0                   | 6    | 0        | 0    | 287   |
| <b>LOG. EN CONSTRUCTION</b>                       |                                    |                   |           |                |      |                     |      |          |      |       |
| 2002  | 816                                | 12                | 0         | 8              | 113  | 4                   | 178  | 0        | 0    | 1131  |
| 2001  | 541                                | 28                | 0         | 39             | 71   | 0                   | 64   | 0        | 84   | 827   |
| <b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>                          |                                    |                   |           |                |      |                     |      |          |      |       |
| Mois courant                                      | 205                                | 2                 | 0         | 4              | 0    | 0                   | 72   | 0        | 0    | 283   |
| Année antérieure                                  | 155                                | 0                 | 0         | 0              | 0    | 0                   | 6    | 0        | 0    | 161   |
| Cumul 2003  | 205                                | 2                 | 0         | 4              | 0    | 0                   | 72   | 0        | 0    | 283   |
| Cumul 2002  | 155                                | 0                 | 0         | 0              | 0    | 0                   | 6    | 0        | 0    | 161   |
| <b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS<sup>2</sup></b> |                                    |                   |           |                |      |                     |      |          |      |       |
| 2003  | 93                                 | 3                 | 0         | 13             | 0    | 0                   | 37   | 0        | 16   | 162   |
| 2002  | 109                                | 7                 | 0         | 8              | 0    | 0                   | 4    | 0        | 0    | 128   |
| <b>OFFRE TOTALE<sup>3</sup></b>                   |                                    |                   |           |                |      |                     |      |          |      |       |
| 2003  | 909                                | 15                | 0         | 21             | 113  | 4                   | 215  | 0        | 16   | 1293  |
| 2002  | 650                                | 35                | 0         | 47             | 71   | 0                   | 68   | 0        | 84   | 955   |
| <b>LOGEMENTS ÉCOULÉS<sup>2</sup></b>              |                                    |                   |           |                |      |                     |      |          |      |       |
| Mois courant                                      | 143                                | 3                 | 0         | 1              | 0    | 0                   | 35   | 0        | 0    | 182   |
| Moyenne sur 3 mois                                | 170                                | 2                 | 0         | 3              | 0    | 0                   | 2    | 0        | 0    | 177   |
| Moyenne sur 12 mois                               | 114                                | 4                 | 0         | 2              | 5    | 2                   | 11   | 0        | 6    | 144   |

<sup>1</sup> Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

<sup>2</sup> Centres de 50 000 habitants et plus.

<sup>3</sup> Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés



## TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyses et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au **(403) 515-3006**



# DÉFINITIONS ET NOTES EXPLICATIVES



## Relevé des mises en chantier et des achèvements

Ce relevé vise à mesurer l'activité du secteur de la construction résidentielle. L'unité de mesure utilisée est le « logement » (par opposition à la valeur).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à l'occupation permanente. On y exclut donc les logements transformés, les résidences secondaires et différents types d'habitations collectives.

**Mises en chantier** - Il s'agit de logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

**Logements en construction** - Ce terme désigne les logements commencés mais non achevés (c.-à-d. le nombre de logements en construction le mois précédent plus les mises en chantier du mois courant, moins le nombre de logements achevés durant le mois courant, plus/moins les ajustements devant être apportés, notamment, en raison de l'annulation ou de la reprise de certains travaux et/ou du changement du mode d'occupation).

**Achèvements** - Il s'agit de l'étape où tous les travaux de construction prévus sont terminés; dans certains cas, on peut considérer une habitation comme achevée si 90% des travaux ont été exécutés et le logement est habitable.

**Achevés et non occupés** - Il s'agit de logements neufs achevés qui n'ont jamais été occupés ni vendus (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus le nombre de logements achevés durant le mois courant, moins les habitations écoulées durant le mois courant).

**Offre totale** - Ce terme désigne l'offre totale de logements neufs et comprend, les habitations en construction, ainsi que les logements achevés, mais non occupés (c.-à-d. le nombre de logements en construction plus les logements achevés et inoccupés pour le mois courant).

**Logements écoulés** - Il s'agit d'habitations récemment achevées qui ont été vendues ou louées. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus les habitations achevées durant le mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois courant).

## Répartition des logements en quatre catégories

Les définitions relatives aux types d'habitations utilisées dans ce relevé sont les mêmes que celles du recensement.

**Maison individuelle isolée** - Cette catégorie comprend un seul logement, complètement séparé, sur tous ses côtés, de toute autre habitation ou construction. Sont incluses dans cette catégorie les maisons reliées sous terre par leurs fondations.

**Maison jumelée** - Cette catégorie désigne l'un et l'autre de deux logements séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit ou par un garage.

**Maison en rangée** - Cette catégorie désigne les habitations unifamiliales comprises dans une rangée d'au moins trois logements contigus, séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit.

**Appartement et autre** - Sont inclus dans cette catégorie tous les autres logements qui n'entrent pas dans les catégories ci-dessus, notamment, les duplex, les duplex jumelés, les triplex, les duplex en rangée, les appartements et les logements situés au-dessus ou à l'arrière d'un magasin ou d'autres bâtiments non résidentiels. Conformément à cette définition, les maisons individuelles comprenant des appartements accessoires légaux entrent dans cette catégorie.

Le relevé porte sur l'ensemble des régions métropolitaines, des agglomérations de recensement et des centres urbains comptant 10 000 habitants et plus, tels que définis dans le recensement. Ces régions sont entièrement recensées chaque mois. Dans le reste du territoire du bureau, on effectue le recensement d'un échantillon de logements quatre fois par an, soit en mars, en juin, en septembre et en décembre.

## Relevé des logements écoulés sur le marché

Ce relevé vise à fournir une indication de la demande à court terme d'habitations de type propriétaire-occupant et de logements locatifs. Il est conçu en vue de mesurer le taux auquel les logements sont vendus ou loués, après leur achèvement.

Le relevé couvre l'ensemble des régions métropolitaines et des centres urbains comptant 50000habitants et plus.

Certaines catégories d'habitations sont exclues pour diverses raisons, notamment, les logements publics ou d'initiative privée sans but lucratif, financés par la SCHL ou en vertu de l'article 6 de la LNH (qui ne sont pas assujettis aux critères habituels du marché), ainsi que les maisons témoins.

Dans ce rapport, le terme écoulement désigne les habitations écoulées au moment de l'achèvement, plus le stock de logements. À court terme, le nombre de logements écoulés est fonction du total actuel d'habitations achevées et du niveau du stock.

## DÉFINITIONS - RECENSEMENT DE 1996

Une région métropolitaine de recensement (RMR) désigne le principal marché du travail d'un noyau urbanisé comptant 100000 habitants ou plus. La RMR d'Edmonton comprend

35 municipalités et la RMR de Calgary, 9. Note : Wood Buffalo É.-U. comprend la ville de Fort McMurray et Wood Buffalo inclut l'AR de Fort McMurray. Une agglomération de recensement (AR) représente les marchés de travail d'un noyau urbanisé qui compte entre 10000 et 99999 habitants. Créées par Statistique Canada, les RMR et les AR sont habituellement connues sous le nom de la région urbaine qui constitue leur noyau urbanisé. Elles renferment des municipalités (ou des subdivisions de recensement) entières et comprennent :

- 1) des municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité habite dans le noyau urbanisé, ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé;
- 2) d'autres municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité travaille dans le noyau urbanisé ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé.

©2003, 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 cet ouvrage, 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 dans toute autre langue 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 PRÉVISIONS

Société Canadienne D'hypothèques et de Logement

## Aperçu de la situation économique

La croissance économique annuelle au Manitoba sera comparable à la moyenne canadienne au cours des deux prochaines années. Ces perspectives économiques reposent sur deux facteurs : les dépenses de consommation demeureront soutenues et les exportations vers les États-Unis reprendront à mesure que l'économie de ce pays se redressera. Au Manitoba, les dépenses personnelles représentent 62 % de l'activité économique, une proportion supérieure à celles des deux autres provinces des Prairies.

La vigueur du marché de l'emploi devrait aider à maintenir un environnement dans lequel les consommateurs se sentent en confiance et continuent à dépenser. Durant la période visée par les prévisions, la croissance économique se traduira par une progression de l'emploi d'environ 1,3 %, ce qui fera descendre le taux de chômage sous la barre des 5 %.

Bien que le marché de l'emploi soit favorable, les personnes qui quitteront le Manitoba seront à nouveau plus nombreuses que celles qui viendront s'y installer. La plupart des émigrants iront chercher un emploi en Alberta et en Ontario. L'augmentation du nombre de ménages aura donc peu d'incidence sur la demande de logements. Selon les prévisions actuelles, le nombre de ménages affichera une faible progression annuelle (entre 0,5 et 1 %).

Par ailleurs, la tendance récente en fait de création d'emplois est susceptible d'engendrer plus de ménages locataires que de ménages propriétaires. Il semble qu'une grande proportion des emplois nouvellement créés appartient au secteur du commerce de détail, où la rémunération est peu élevée. On sait que les ménages à faible revenu mettent plus de temps à accumuler la mise de fonds nécessaire à l'achat d'un logement.

## WINNIPEG PRINTEMPS 2003

### S O M M A I R E

- 1 Aperçu de la situation économique**  
La croissance annuelle économique est prévu de suivre la moyenne canadienne et la croissance de l'emploi demeurera à 1 % par année. La migration de sortie nette apportera une baisse au taux de croissance du nombre de ménages
- 1 Marché de la revente**  
Le nombre total de ventes en 2003 sera retenu par un manque d'inscriptions courantes. Ce manque de stock mettra une pression à la hausse sur les prix dont la majoration dépassera le taux d'inflation.
- 3 Marché du neuf**  
La vitalité du marché de la revente sera bénéfique pour le secteur de la construction résidentielle car les acheteurs d'habitations se tourneront vers le marché du neuf pour répondre à leurs besoins. Les mises en chantier vont plafonner au même chiffre robuste que l'année passée. La mise en chantier de logements collectifs augmentera grâce à un marché locatif serré et une forte demande dans le marché des personnes de plus de 55 ans.
- 5 Marché locatif**  
La construction de nouveaux logements locatifs ne sera pas assez pour contrebalancer les pertes d'unités et l'augmentation dans le nombre de ménages locataires. Par conséquent, le marché locatif continuera de se resserrer en 2003.
- 5 Résumé des prévisions**

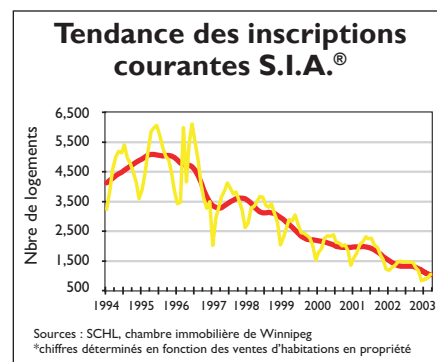
## Marché de la revente

### La rareté des inscriptions freine les ventes

Après avoir atteint un niveau élevé en 2001, les ventes résidentielles S.I.A.® dans la RMR de Winnipeg ont régressé de 4,4 % en 2002, pour se fixer à 8 873. Durant la même période, d'autres grandes agglomérations canadiennes ont enregistré d'importantes hausses. Les facteurs qui ont poussé l'activité à de nouveaux sommets dans d'autres villes interviennent également sur le marché de la revente de Winnipeg. La confiance des consommateurs, la stabilité des conditions d'emploi et les taux hypothécaires, qui sont à leur plus bas niveau en 40 ans, sont autant d'éléments qui ont contribué à la demande de logements. Toutefois, à Winnipeg, la demande dépasse l'offre depuis plusieurs mois, et les inscriptions courantes ont diminué de façon constante depuis 1998. La faiblesse de l'offre a donc freiné les ventes. En 2003, le manque d'inscriptions continuera de ralentir l'activité sur le marché de l'existant, de sorte que le nombre de transactions devrait se stabiliser au cours des douze prochains mois. En fait, le cumul des ventes au premier trimestre de 2003 est déjà de 4 % inférieur à celui de la période correspondante en 2002. Cette tendance se maintiendra jusqu'à ce que les forces du marché favorisent une remontée du nombre d'inscriptions.

### Le prix moyen continue de croître

Conjuguée à la vive demande, la rareté des inscriptions exerce des pressions à la hausse sur le prix des logements. En 2002, le prix moyen global des maisons individuelles existantes a progressé de 3,9 %, pour atteindre 104 800 \$ (voir le tableau). Les hausses ont été plus importantes dans les banlieues, où le prix moyen global a grimpé de 6,5 %, contre 1,5 % dans les quartiers centraux



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

## Données SIA® sur le marché de l'existant MAISONS INDIVIDUELLES

| Zones d'enquête de la SCHL          | Ventes |      |          | Délai de vente moyen<br>(en jours) |      | Prix moyen |         |          |
|-------------------------------------|--------|------|----------|------------------------------------|------|------------|---------|----------|
|                                     | 2002   | 2001 | Var. (%) | 2002                               | 2001 | 2002       | 2001    | Var. (%) |
| Zone 1 : Fort Rouge                 | 349    | 367  | -4.9%    | 29                                 | 38   | 84,847     | 76,667  | 10.7%    |
| Zone 2 : Centennial                 | 133    | 131  | 1.5%     | 73                                 | 85   | 34,618     | 33,598  | 3.0%     |
| Zone 3 : Midland                    | 562    | 521  | 7.9%     | 63                                 | 63   | 57,243     | 57,971  | -1.3%    |
| Zone 4 : Lord Selkirk               | 712    | 622  | 14.5%    | 60                                 | 69   | 54,767     | 55,145  | -0.7%    |
| Région urbaine                      | 1756   | 1641 | 7.0%     | 56                                 | 61   | 60,011     | 59,136  | 1.5%     |
| Zone 5 : St. James-Assiniboia       | 647    | 769  | -15.9%   | 26                                 | 37   | 100,170    | 91,266  | 9.8%     |
| Zone 6 : Kildonan ouest             | 516    | 517  | -0.2%    | 46                                 | 47   | 102,218    | 95,466  | 7.1%     |
| Zone 7 : Kildonan est               | 868    | 910  | -4.6%    | 42                                 | 48   | 88,966     | 83,119  | 7.0%     |
| Zone 8 : Transcona                  | 401    | 407  | -1.5%    | 25                                 | 27   | 88,381     | 85,395  | 3.5%     |
| Zone 9 : Saint-Boniface             | 583    | 550  | 6.0%     | 35                                 | 47   | 124,053    | 116,799 | 6.2%     |
| Zone 10 : St. Vital                 | 661    | 723  | -8.6%    | 36                                 | 33   | 114,717    | 109,247 | 5.0%     |
| Zone 11 : Fort Garry                | 563    | 603  | -6.6%    | 26                                 | 36   | 139,462    | 131,457 | 6.1%     |
| Zone 12 : Assiniboine Park          | 837    | 939  | -10.9%   | 70                                 | 50   | 166,810    | 154,728 | 7.8%     |
| Banlieue                            | 5076   | 5418 | -6.3%    | 40                                 | 42   | 117,515    | 110,321 | 6.5%     |
| Municipalités rurales périphériques | 477    | 490  | -2.7%    | 94                                 | 81   | 134,381    | 136,697 | -1.7%    |
| RMR de Winnipeg                     | 7309   | 7549 | -3.2%    | 48                                 | 48   | 104,800    | 100,906 | 3.9%     |

Source: WREB, SCHL

urbains. Une comparaison faite récemment par la chambre immobilière de Winnipeg révèle que le prix moyen de la maison de plain-pied repère de trois chambres a monté de 9 % au premier trimestre de 2003 par rapport à un an plus tôt. La valeur des maisons individuelles augmente, vraisemblablement. Cependant, la hausse du prix moyen tient en partie à l'accroissement des ventes d'habitations situées dans les fourchettes de prix supérieures. En fait, si l'on examine les ventes de logements existants par gamme de prix, on constate que la proportion des ventes d'habitations de plus de 120 000 \$ s'est accrue en glissement annuel au cours du premier trimestre. En raison des bas taux hypothécaires, l'achat d'un logement n'a presque jamais été aussi abordable, si bien que beaucoup de consommateurs peuvent se permettre d'acquérir une habitation plus chère que ce qu'ils auraient visé auparavant. Il se peut que la majoration des taux hypothécaires

ralentisse les ventes dans les fourchettes de prix supérieures. Toutefois, la pénurie de l'offre dans la catégorie intermédiaire de logements continuera d'exercer des pressions sur les prix, qui monteront de 6 % au cours des douze prochains mois, selon les prévisions.

### Le marché continuera de favoriser les vendeurs en 2003

Le rapport ventes-inscriptions courantes constitue l'un des principaux indicateurs de l'équilibre entre l'offre et la demande sur le marché. À la fin du premier trimestre, la valeur tendancielle du rapport global ventes-inscriptions courantes était de 68 %. Ce chiffre donne à penser que le marché favorise nettement les vendeurs et que l'on peut s'attendre à des hausses de prix supérieures au taux d'inflation. Un tel rapport signifie que le nombre actuel d'inscriptions courantes à Winnipeg correspond à une offre d'une durée inférieure à deux mois. La rareté des inscriptions touche principalement la catégorie intermédiaire des logements, la durée de l'offre fluctuant autour de un mois dans la fourchette allant de 70 000 à 180 000 \$. Compte tenu du maigre choix sur le marché, les vendeurs qui possèdent un logement de qualité dans cette catégorie de prix peuvent s'attendre à recevoir des offres d'achat multiples. De fait, en mars 2003, 38 % des habitations se sont vendues au prix d'inscription ou à un prix supérieur. Conséquence du marché vendeur au premier trimestre de 2003, les prix ont augmenté en glissement annuel dans toutes les zones d'enquête, sauf une. Par ailleurs, dans presque la moitié des cas, les hausses observées étaient d'au moins 10 %.

Au cours des douze prochains mois, l'augmentation des prix et des taux hypothécaires aura une incidence sur l'abordabilité des logements à Winnipeg. En 2002, le prix de vente moyen des maisons individuelles a monté de près de 5 %, mais, grâce au repli des taux hypothécaires, le revenu brut des ménages requis pour payer les charges hypothécaires associées à ce type d'habitation n'a augmenté que de 2 %. Cette année, le prix moyen d'un logement existant devrait monter de 6 %. Conjugué à une majoration – même modeste (40 points de base) – des taux hypothécaires, cette hausse se traduira par une augmentation de près de 10 % des mensualités (principal et intérêts). Ainsi, le revenu brut nécessaire à l'achat d'un logement existant de prix moyen à Winnipeg passerait de 24 500 à 26 900 \$ (selon une mise de fonds de 10 %). Malgré cela, Winnipeg demeure parmi les agglomérations du Canada où les logements sont les plus abordables. La hausse des taux d'intérêt pourrait ralentir l'activité dans les fourchettes de prix supérieures, mais l'achat d'un logement est encore perçu comme un investissement stable, et l'accroissement constant du revenu réel disponible maintiendra la demande ferme à court terme.



Pour en Savoir Plus,  
Communiquez Avec:  
**Dianne Himbeault, MICU**  
*Analyse Principale de Marché*  
Téléphone: (204) 983-5648  
Courrier électronique:  
dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

# MARCHÉ DU NEUF

## Le rythme de la construction résidentielle restera au même niveau qu'en 2002

En 2002, les mises en chantier dans la RMR de Winnipeg ont atteint leur niveau le plus élevé en 12 ans, soit 1 821. Il s'agissait d'un bond de 24 % par rapport à 2001. Selon les résultats du premier trimestre de 2003, ce rythme d'activité se maintiendra, le nombre de mises en chantier dans la RMR s'étant accru de 30 % en glissement annuel. La SCHL s'attend à ce que la construction résidentielle demeure robuste, malgré la majoration des taux hypothécaires, puisque les constructeurs s'affairent encore à répondre à la demande refoulée en 2002 ainsi qu'à la demande actuelle, soutenue par la confiance des consommateurs. Ainsi, le nombre total de mises en chantier restera environ au même niveau que l'an dernier; il s'établira à 1 750 en 2003, avant de descendre près de la moyenne des dix dernières années (1 550), en 2004.

### Marché des maisons individuelles : le moteur de la construction résidentielle

En 2002, les maisons individuelles représentaient 84 % des mises en chantier dénombrées dans la RMR de Winnipeg. Le nombre de logements individuels commencés a atteint 1 528 l'an dernier, en

hausse de 23 % par rapport à 2001. Deux facteurs ont soutenu la demande de logements neufs : les bas taux hypothécaires et la croissance régulière de l'emploi. Les conditions tendues sur le marché de la vente ont aussi été un facteur déterminant, parce que beaucoup d'acheteurs éventuels possédant peu de choix du côté des logements existants, surtout dans les fourchettes de prix supérieures, se sont tournés vers le marché des logements neufs. Dans la ville de Winnipeg, presque toutes les maisons individuelles neuves ont été bâties en banlieue, et plus de 50 % étaient concentrées dans deux zones, soit Fort Garry et Saint-Boniface. C'est dans la zone de Fort Garry que l'activité a été la plus vive (292 mises en chantier), bien que les deux lotissements les plus prisés dans ce secteur, soit Whyte Ridge et Richmond West, sont presque complets. Vient ensuite Saint-Boniface (284 mises en chantier), où l'on a ajouté de nouvelles phases aux lotissements de Royalwood et d'Island Lake. Parmi les régions rurales autour de la RMR de Winnipeg, celles de East St. Paul et de St. Clements, situées côté nord de la ville, ont affiché la plus forte activité, soit 24 et 20 % respectivement des mises en chantier enregistrées en milieu rural.

L'accélération de la construction semble avoir accru l'offre. En effet, le nombre de logements en construction et d'habitations achevées et inoccupées a grimpé de 43 % au premier trimestre de

2003. Les constructeurs indiquent toutefois que très peu de logements ne sont pas écoulés dès l'achèvement. En fait, le stock de maisons individuelles achevées et inoccupées à la fin mars 2003 était de 15 % inférieur à celui de la même période en 2002. De plus, près de 80 % des habitations achevées et non écoulées étaient de prix supérieur à 170 000 \$ et étaient sans doute retenues par les constructeurs, désireux de présenter leurs plus belles maisons-témoins pendant la haute saison du printemps. Les constructeurs ont par ailleurs indiqué qu'ils travaillent à pleine capacité et qu'ils ont, depuis peu, du mal à répondre à la demande, en raison surtout de la rareté de la main-d'oeuvre qualifiée.

Dans la RMR de Winnipeg, la répartition des ventes de logements neufs par catégorie indique que les maisons de plain-pied étaient les plus prisées en 2002, puisque ce type d'habitation a représenté 44 % des transactions. Viennent ensuite les maisons à deux étages, qui ont constitué 28 % des ventes. Fin 2002, le prix médian des maisons de plain-pied s'est établi à 169 500 \$, soit pratiquement au même niveau qu'un an auparavant, tandis que celui des habitations à deux étages a atteint 200 000 \$, en hausse de près de 9 %. Les habitations dont le prix varie entre 150 000 et 200 000 \$ demeurent

### Information sur le marché du neuf MISES EN CHANTIER

| Zones d'enquête de la SCHL                 | Maisons individuelles |              |            | Logements collectifs |            |            | Total des mises en chantier |              |            |
|--|-----------------------|--------------|------------|----------------------|------------|------------|-----------------------------|--------------|------------|
|  | 2002                  | 2001         | Var. (%)   | 2002                 | 2001       | Var. (%)   | 2002                        | 2001         | Var. (%)   |
| Zone 1 : Fort Rouge                        | 4                     | 4            | 0%         | 2                    | 2          | 0%         | 6                           | 6            | 0%         |
| Zone 2 : Centennial                        | 0                     | 0            | ..         | 0                    | 0          | ..         | 0                           | 0            | ..         |
| Zone 3 : Midland                           | 3                     | 2            | ..         | 0                    | 4          | ..         | 3                           | 6            | ..         |
| Zone 4 : Lord Selkirk                      | 5                     | 28           | -82%       | 0                    | 6          | ..         | 5                           | 34           | -85%       |
| Zone 5 : St. James-Assiniboia              | 7                     | 15           | -53%       | 0                    | 56         | ..         | 7                           | 71           | -90%       |
| Zone 6 : Kildonan ouest                    | 103                   | 90           | 14%        | 0                    | 0          | ..         | 103                         | 90           | 14%        |
| Zone 7 : Kildonan est                      | 72                    | 65           | 11%        | 106                  | 84         | ..         | 178                         | 149          | 19%        |
| Zone 8 : Transcona                         | 40                    | 29           | 38%        | 0                    | 0          | ..         | 40                          | 29           | 38%        |
| Zone 9 : Saint-Boniface                    | 284                   | 206          | 38%        | 17                   | 40         | -58%       | 301                         | 246          | 22%        |
| Zone 10 : St. Vital                        | 137                   | 119          | 15%        | 34                   | 6          | 467%       | 171                         | 125          | 37%        |
| Zone 11 : Fort Garry                       | 292                   | 200          | 46%        | 10                   | 6          | 67%        | 302                         | 206          | 47%        |
| Zone 12 : Assiniboine Park                 | 167                   | 148          | 13%        | 124                  | 25         | 396%       | 291                         | 173          | 68%        |
| <b>Ville de Winnipeg</b>                   | <b>1 118</b>          | <b>908</b>   | <b>23%</b> | <b>293</b>           | <b>229</b> | <b>28%</b> | <b>1 411</b>                | <b>1 137</b> | <b>24%</b> |
| Municipalité rurale de St. Paul est        | 100                   | 100          | 0%         | 0                    | 0          | ..         | 100                         | 100          | 0%         |
| Municipalité rurale de St. Paul ouest      | 23                    | 22           | 5%         | 0                    | 0          | ..         | 23                          | 22           | 5%         |
| Municipalité rurale de Ritchot             | 20                    | 11           | 82%        | 0                    | 0          | ..         | 20                          | 11           | 82%        |
| Municipalité rurale de St. François-Xavier | 5                     | 5            | 0%         | 0                    | 0          | ..         | 5                           | 5            | 0%         |
| Municipalité rurale de Springfield         | 68                    | 49           | 39%        | 0                    | 0          | ..         | 68                          | 49           | 39%        |
| Municipalité rurale de Rosser              | 4                     | 0            | ..         | 0                    | 0          | ..         | 4                           | 0            | ..         |
| Municipalité rurale de Taché               | 52                    | 47           | 11%        | 0                    | 0          | ..         | 52                          | 47           | 11%        |
| Municipalité rurale de Headingly           | 35                    | 39           | -10%       | 0                    | 0          | ..         | 35                          | 39           | -10%       |
| Municipalité rurale de St. Clements        | 82                    | 36           | 128%       | 0                    | 6          | -100%      | 82                          | 42           | 95%        |
| Municipalité rurale de Brokenhead          | 21                    | 21           | 0%         | 0                    | 0          | ..         | 21                          | 21           | 0%         |
| Municipalités rurales périphériques        | 410                   | 330          | 24%        | 0                    | 6          | -100%      | 410                         | 336          | 22%        |
| <b>RMR de Winnipeg</b>                     | <b>1 528</b>          | <b>1 238</b> | <b>23%</b> | <b>293</b>           | <b>235</b> | <b>25%</b> | <b>1 821</b>                | <b>1 473</b> | <b>24%</b> |

Source: SCHL

les plus recherchées. Or, la part de marché des habitations de prix supérieur s'est accrue depuis quelques années : en 2001, 21 % des ventes d'habitation ont été conclues à plus de 200 000 \$, une proportion qui est montée à 33 % en 2002.

La plupart des facteurs qui ont récemment propulsé les mises en chantier de maisons individuelles à leur niveau le plus élevé en douze ans devraient rester favorables jusqu'à la fin de 2003. La confiance des consommateurs se maintiendra, grâce à la faiblesse continue du taux de chômage et aux gains enregistrés au chapitre de l'emploi; les acheteurs éventuels se tourneront vers le secteur du neuf en raison de la constante pénurie d'inscriptions sur le marché de la revente; même s'ils devraient augmenter, les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques; enfin, les consommateurs continueront d'envisager l'achat d'un logement comme un investissement sûr susceptible d'accroître leur avoir. Par conséquent, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera près du niveau des douze derniers mois. Les chiffres du premier trimestre de 2003 sont déjà près de 30 % supérieurs à ceux de la période correspondante en 2002. Toutefois, la rareté persistante de la main-d'oeuvre pourrait nuire à la capacité des constructeurs de répondre à la demande, surtout compte tenu des quelques grands projets de construction annoncés récemment. De plus, les promoteurs commencent à être confrontés à une pénurie de terrains viabilisés. Étant donné les délais requis pour la mise en place des services, plusieurs mois pourraient s'écouler avant que l'offre ne s'améliore. Dans certains secteurs de la ville, particulièrement dans le sud-ouest, les lotissements affichent presque complets. On envisage d'aménager de nouveaux terrains, mais cela pourrait prendre une année ou deux. Compte tenu de cette conjoncture, la SCHL estime à 1 350 le nombre total de maisons individuelles qui seront mises en chantier en 2003, soit un niveau semblable à celui de 2002. En 2004, ce nombre descendra près de la moyenne des dix dernières années, soit à environ 1 200.

## Accroissement continu de la construction de logements collectifs en 2003

Après avoir atteint un sommet en 1999, la construction de collectifs a diminué en 2000. Depuis, elle a repris lentement. En 2002, le nombre de logements collectifs mis en chantier dans la RMR de Winnipeg a grimpé de 25 % par rapport à 2001. Le gros de l'activité s'est déroulé dans deux zones, soit Assiniboine Park et East Kildonan, où l'on a enregistré respectivement 46 et 42 % des mises en chantier de collectifs. La plupart des ensembles collectifs continuent à cibler les marchés des logements donnés en location viagère et des copropriétés et à être surtout destinés aux aînés. En 2003, on prévoit un accroissement de la construction de logements locatifs en raison des conditions serrées observées sur ce marché; quelques grands ensembles ont déjà été approuvés. Avec le vieillissement de la population de Winnipeg, la SCHL s'attend toutefois à ce que les promoteurs d'ensembles collectifs continuent de cibler le groupe des 55 ans et plus. On prévoit que le nombre de logements collectifs mis en chantier passera de 293, en 2002, à 400, en 2003.



## Télécopie RAPIDE Rapport sur les logements locatifs

Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à ce service de télécopie et recevez les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs le jour même de leur diffusion!

Cette prépublication des résultats de notre enquête annuelle comprend une analyse et des données sur les loyers moyens des appartements, les taux d'inoccupation et le nombre de logements.

**Disponible annuellement à la fin de novembre**

Communiquez avec le Service d'analyse

de marché de la SCHL  
Tél.: (403) 515-3006

## Actualités Habitation

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au (403) 515-3006

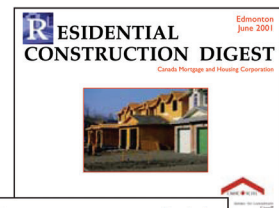
## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642



**JUNE 2001**  
Metropolitan Area  
Single Family Housing Starts by Zone and House Type for the Current Month

| Zone             | Single-Family Detached | Single-Family Attached | Single-Family Semi-Detached | Single-Family Row | Single-Family Townhouse | Single-Family Duplex | Single-Family Other | Total     |
|------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-----------|
| Assiniboine Park | 46                     | 0                      | 0                           | 0                 | 0                       | 0                    | 0                   | 46        |
| East Kildonan    | 42                     | 0                      | 0                           | 0                 | 0                       | 0                    | 0                   | 42        |
| Other            | 0                      | 0                      | 0                           | 0                 | 0                       | 0                    | 0                   | 0         |
| <b>Total</b>     | <b>88</b>              | <b>0</b>               | <b>0</b>                    | <b>0</b>          | <b>0</b>                | <b>0</b>             | <b>0</b>            | <b>88</b> |

Source: Statistics Canada, National Housing Survey



# Marché locatif

À Winnipeg, le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée a reculé pour la sixième année consécutive en 2002, pour s'établir à 1,2 %. Pour retrouver des conditions aussi tendues dans le secteur locatif, il faut remonter au milieu des années 1980, période où le taux d'inoccupation est tombé à son niveau le plus bas (0,9 %). La SCHL prévoit que le taux fléchira encore en 2003, pour se situer à 1 %. Plusieurs facteurs stimuleront en effet le marché locatif au cours des douze prochains mois, notamment la récente croissance de l'emploi dans le secteur du commerce de détail, où la rémunération est peu élevée – ce qui favorisera la location de logements; la stabilisation de la population chez les personnes les plus susceptibles de louer (groupe des 18 à 24 ans); la diminution du parc locatif, le nombre de logements retirés du marché étant supérieur au volume d'habitations construites. En

outre, l'augmentation prévue des taux hypothécaires aura une incidence sur l'abordabilité et freinera le mouvement des locataires vers l'accession à la propriété. De plus, ceux qui possèdent les moyens financiers nécessaires auront du mal à trouver une habitation convenable, à cause de la rareté de logements de qualité offerts sur le marché, particulièrement dans la fourchette de prix intermédiaire. Ainsi, compte tenu du nombre croissant de locataires et de la réduction du parc locatif, les taux d'inoccupation diminueront.

Étant donné que les taux d'inoccupation resteront bas, les propriétaires-bailleurs appliqueront sans doute le taux légal maximum de majoration des loyers, lequel a été établi à 1 % pour 2003. Par ailleurs, en raison de la réhabilitation des logements existants, la hausse du loyer moyen global sera légèrement supérieure au taux légal de 1 %.

## RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS RMR de Winnipeg

|  | 2000      | 2001      | 2002      | 2003*     | 2004*     | Var. (%) |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|
| <b>MARCHÉ DE L'EXISTANT**</b>                        |           |           |           |           |           |          |
| Nouvelles inscriptions S.I.A.® (moyenne mensuelle)   | 989       | 1,012     | 928       | 950       | 1,000     | 5.3%     |
| Ventes résidentielles S.I.A.® (Total)                | 8,684     | 9,315     | 8,873     | 8,500     | 8,500     | 0.0%     |
| Prix des logements S.I.A.® (moyenne)                 | 89,073    | 94,736    | 99,164    | 105,000   | 109,000   | 3.8%     |
| <b>MARCHÉ DU NEUF</b>                                |           |           |           |           |           |          |
| Log. achevés et inoccupés (déc.)                     | 273       | 172       | 124       | 150       | 155       | 3.3%     |
| Logements individuels                                | 189       | 148       | 90        | 100       | 100       | 0.0%     |
| Logements collectifs (jum., en rangée, app.)         | 84        | 24        | 34        | 50        | 55        | 10.0%    |
| Total des mises en chantier                          | 1,317     | 1,473     | 1,821     | 1,750     | 1,550     | -11.4%   |
| Logements individuels                                | 1,210     | 1,238     | 1,528     | 1,350     | 1,200     | -11.1%   |
| Logements collectifs                                 | 107       | 235       | 293       | 400       | 350       | -12.5%   |
| Prix moyen des logements neufs                       |           |           |           |           |           |          |
| Log. indiv. - toutes catégories confondues           | \$175,492 | \$183,517 | \$198,382 | \$202,000 | \$205,000 | 1.5%     |
| <b>MARCHÉ LOCATIF</b>                                |           |           |           |           |           |          |
| Taux d'inoccupation (oct.)                           | 2.0%      | 1.4%      | 1.2%      | 1.0%      | 1.2%      |          |
| Loyer - 2 chambres (var. annuelle en %)              | 1.2%      | 2.9%      | 2.6%      | 1.2%      | 1.5%      |          |
| Mises en chantier de logements locatifs              | 66        | 70        | 179       | 185       | 190       | 2.7%     |
| <b>APERÇU ÉCONOMIQUE</b>                             |           |           |           |           |           |          |
| Taux hypothécaires : 1 an                            | 7.9%      | 6.1%      | 5.2%      | 5.5%      | 6.8%      |          |
| 3 ans  | 8.2%      | 6.9%      | 6.3%      | 6.4%      | 7.6%      |          |
| 5 ans  | 8.4%      | 7.4%      | 7.0%      | 7.0%      | 8.2%      |          |
| Nbre de pers. employées (en milliers)                | 351       | 358       | 362       | 366       | 370       | 1.0%     |
| Évolution de l'emploi (nouveaux postes, en milliers) |           | 7         | 5         | 4         | 4         |          |
| Migration nette n                                    | 261       | -133      | -970      | -450      | -450      |          |

Légende \* Prévisions de la SCHL

\*\* Les données sur les ventes de logements existants sont tirées du registre Sold and Expired Book de la Chambre immobilière de Winnipeg.

<sup>1</sup> Moyenne annuelle fondée sur le nombre mensuel d'inscriptions

<sup>2</sup> Comprend les habitations individuelles, les logements en copropriété, les jumelés, les duplex, les maisons mobiles et les maisons en rangée.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Chambre immobilière de Winnipeg, Association canadienne de l'immeuble

© 2003, 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 cet ouvrage, 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 dans toute autre langue 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.