

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

Mises en chantier d'habitations à Winnipeg : une cinquième année consécutive de croissance

Grâce à la bonne tenue du segment des logements collectifs, le nombre de mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg a augmenté pour la cinquième année de suite et atteint son plus haut niveau des 16 dernières années. En décembre, 114 habitations ont été commencées dans la RMR de Winnipeg, soit 11 % de moins qu'à la même période en 2004. Cependant, compte tenu des solides résultats enregistrés au cours des mois précédents, le cumul annuel des mises en chantier pour 2005 s'est hissé à 2 586, dépassant de 4 % la donnée correspondante de 2004.

Les constructeurs de maisons individuelles ont connu un léger regain d'activité le mois dernier. Ils ont mis en chantier 110 unités, une hausse de 8 %

par rapport à décembre 2004. Cela n'a toutefois pas suffi à porter le cumul annuel à égalité avec celui de 2004. En 2005, les fondations de 1 756 logements individuels ont été coulées dans la RMR de Winnipeg; il s'agit d'une baisse de 7 % en regard de l'année précédente. La construction d'habitations de ce type a ralenti plus brusquement dans les zones rurales de la RMR, où le recul s'est chiffré à 20 %, comparativement à 3 % dans la ville. Même s'il ne s'est pas commencé autant de maisons individuelles qu'en 2004, les volumes de production ont néanmoins été fort appréciables, atteignant leur deuxième sommet en importance depuis 1990.

En décembre, il s'est écoulé 144 maisons individuelles neuves, soit presque 8 % de plus qu'un an auparavant. Fin 2005, la moyenne mensuelle des douze derniers mois s'élevait à 153 et surpassait de 6 % celle observée à pareille époque en 2004, c'est-à-dire 144. Cela prouve que la demande demeure vive, puisque la cadence d'écoulement suit l'augmentation des achèvements, lesquels ont progressé de 5 % par rapport à 2004. En fin d'année, les stocks comprenaient 181 logements achevés et inoccupés, un gain de 7 % en glissement annuel. Au rythme où les habitations de ce type trouvent preneur en ce moment, ces

WINNIPEG

DÉCEMBRE 2005

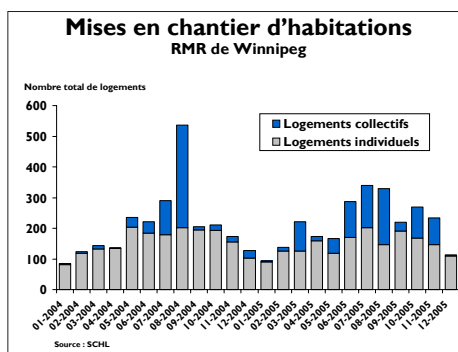
Sommaire :

ANALYSE

- 1 **Mises en chantier d'habitations à Winnipeg : une cinquième année consécutive de croissance**
- 2 **L'offre de logements neufs contribue à alimenter les ventes S.I.A.®**
- 2 **Le recul du taux de chômage s'est poursuivi en 2005**
- 3 **Mises en chantier par secteur RMR de Winnipeg**
- 4 **Logements achevés par secteur RMR de Winnipeg**
- 5 **Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation RMR de Winnipeg**

stocks s'épuiseraient en un mois approximativement. Comme il y a eu moins de mises en chantier durant les derniers mois de 2005, le nombre de logements en construction s'est replié d'environ 12 %. Et compte tenu de la multiplicité relative des logements qui s'écoulent, l'offre totale de maisons individuelles suffirait à la demande pendant moins de six mois, alors que sa durée excédait sept mois antérieurement dans l'année – un record.

La construction de logements collectifs a été peu intense en décembre : seulement quatre unités ont été mises en chantier,



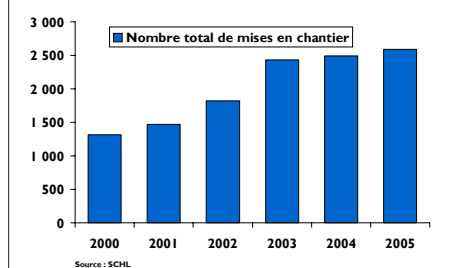
contre 26 un an plus tôt. En revanche, ce segment du marché vient de connaître une bonne année. En effet, les fondations de 830 logements collectifs ont été coulées en 2005, ce qui représente un bond de 37 % par rapport à 2004 et un niveau inégalé depuis 17 ans. La demande d'habitations collectives neuves provient aussi bien d'acheteurs potentiels que de ménages souhaitant être locataires. Les mises en chantier de copropriétés ont grimpé de 70 %, et celles de logements locatifs, de 19 %.

La construction de maisons en rangée s'est accélérée de façon notable en 2005, le nombre de mises en chantier ayant plus que triplé pour s'établir à 104 – du jamais vu depuis 1994. Le rythme d'écoulement a été vif : parmi les 61 maisons achevées, 58 ont trouvé preneur, si bien qu'il n'en restait plus que trois d'achevées et inoccupées en stock à la fin de l'année. La catégorie des appartements en copropriété a affiché le deuxième taux d'augmentation en importance au chapitre des mises en chantier, soit 73 %. Les logements de ce type s'écoulaient rapidement eux aussi : au 31 décembre, seulement 15 étaient encore inoccupés dans les stocks d'achevés, alors qu'on en avait dénombré plus du double un an auparavant. Le volume des mises en chantier d'unités locatives s'est accru en 2005, grâce à l'activité enregistrée dans le segment des habitations pour personnes âgées. En conséquence, l'offre totale de logements locatifs (qui comprend les unités achevées et inoccupées ainsi que les unités en construction) était de 23 % plus abondante à la fin de 2005 que douze mois plus tôt.

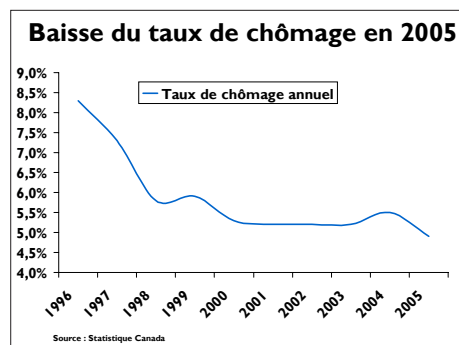
L'offre de logements neufs contribue à alimenter les ventes S.I.A.®

Selon des statistiques de l'Association canadienne de l'immeuble, les ventes S.I.A.® d'habitations ont été de 5 % plus nombreuses entre janvier et novembre 2005 que durant les onze premiers mois de 2004, et des hausses en glissement annuel ont été constatées

Cinq années consécutives de croissance



chaque mois, sauf deux. Dans un communiqué diffusé récemment, la chambre immobilière de Winnipeg rapportait qu'en 2005, plus de 12 000 propriétés de tous types ont été vendues par l'intermédiaire du S.I.A.® dans la région, que la quantité de transactions a été de presque 6 % plus considérable qu'en 2004 et qu'il a atteint le plus haut niveau de son histoire, longue de 102 ans. Ces multiples ventes ont été alimentées par un accroissement du volume d'inscriptions courantes. Après onze mois d'activité en 2005, le nombre mensuel moyen de nouvelles inscriptions se situait à 1 236 et dépassait de 6 % le résultat correspondant de 2004. La moyenne des inscriptions courantes pendant la même période



présentait une ascension de 20 %. La remontée du nombre moyen d'inscriptions courantes fait en sorte que les acheteurs potentiels disposent maintenant d'un choix plus vaste. Toutefois, la demande reste forte et les ventes augmentent, si bien que la durée de l'offre sur le marché (un mois et demi) demeure courte par comparaison aux normes historiques.

La croissance démographique, la progression du nombre de ménages et les conditions d'emprunt favorables continuent de soutenir la demande d'habitations pour propriétaire-occupant à Winnipeg, alors que l'offre de logements inscrits est encore relativement modeste. Résultat : les prix ont à nouveau subi des pressions haussières en 2005. Le prix moyen pour la période allant de janvier à novembre se chiffre à 136 808 \$ et affiche un gain de plus de 12 % d'une année sur l'autre. Selon la chambre immobilière de Winnipeg, les propriétés continuent de trouver preneur en peu de temps, et près de la moitié se vendent au prix inscrit ou plus cher. Par ailleurs, la plus importante part du marché irait aux logements de 130 000 à 160 000 \$, et ceux de prix supérieur seraient en train de gagner du terrain. Les habitations de plus de 300 000 \$ ont vu leur part de marché

doubler et atteindre 4 % des ventes de maisons individuelles en 2005.

Le recul du taux de chômage s'est poursuivi en 2005

En décembre 2005, le taux de chômage non corrigé à Winnipeg était descendu à 3,9 %. La moyenne annuelle, qui s'élevait à 5,5 % en 2004, a fléchi pour se fixer à 4,9 % en 2005. Le nombre moyen de personnes occupées a cependant accusé une légère baisse estimée à 410 personnes. Le repli du taux de chômage tient au fait que la population active a diminué plus fortement que l'emploi. Selon les estimations de Statistique Canada, la population active âgée de 15 ans ou plus à Winnipeg s'est amenuisée de 2 800 personnes en 2005, tandis que la population totale des 15 ans et plus s'est accrue de 5 500 personnes. Le taux de participation moyen y a donc faibli de plus d'un point de pourcentage, passant de 70,5 %, en 2004, à un niveau estimatif de 69,3 %, en 2005.

En 2005, les pertes d'emplois ont touché davantage les industries productrices de biens. Les 3 000 emplois supprimés étaient en majorité dans le secteur manufacturier, alors que de légers gains ont été enregistrés dans le secteur de la construction et dans celui de la foresterie, de la pêche, des mines et de l'extraction de gaz et de pétrole. Dans les industries productrices de services, il y a eu une croissance nette de plus de 2 600 emplois. Le secteur de la finance, des assurances et de l'immobilier ainsi que celui des services d'enseignement ont récolté les plus fortes hausses, tandis que des pertes d'emplois ont eu lieu dans les administrations publiques et dans le domaine des soins de santé et de l'assistance sociale. La rémunération hebdomadaire moyenne s'est raffermie de nouveau en 2005, augmentant de 1,5 % par rapport à 2004. Ce taux de progression est toutefois plus modeste que celui de 4,8 % relevé l'année précédente.

DES QUESTIONS SUR L'HABITATION?

www.schl.ca

Tableau I
RMR de Winnipeg
Logements mis en chantier, par secteur Décembre 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Brokenhead	0	5	0	0	0	0	5	**
Mun. rurale d'East St. Paul	7	9	0	0	0	7	9	-22,22
Mun. rurale de Headingley	2	2	0	0	0	2	2	0,00
Mun. rurale de Ritchot	5	0	0	0	0	5	0	**
Mun. rurale de Rosser	2	0	0	0	0	2	0	**
Mun. rurale de St. Clements	14	2	0	0	0	14	2	**
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	3	1	0	0	0	3	1	**
Mun. rurale de Springfield	5	6	0	0	0	5	6	-16,67
Mun. rurale de Tache	12	8	0	0	0	12	8	50,00
Mun. rurale de West St. Paul	4	3	0	0	0	4	3	33,33
Ville de Winnipeg	137	159	10	19	0	166	169	-1,78
Tous ces secteurs	191	195	10	19	0	220	205	7,32

Tableau Ib
RMR de Winnipeg
Logements mis en chantier, par secteur cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Brokenhead	0	46	0	0	0	0	46	**
Mun. rurale d'East St. Paul	54	93	0	0	0	54	93	-41,94
Mun. rurale de Headingley	16	27	0	0	0	16	27	-40,74
Mun. rurale de Ritchot	27	27	2	0	0	29	29	0,00
Mun. rurale de Rosser	2	5	0	0	0	2	5	-60,00
Mun. rurale de St. Clements	70	55	0	0	30	100	87	14,94
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	14	10	0	0	0	14	10	40,00
Mun. rurale de Springfield	91	90	0	0	0	91	90	1,11
Mun. rurale de Tache	60	69	0	4	0	64	69	-7,25
Mun. rurale de West St. Paul	22	20	0	0	0	22	20	10,00
Ville de Winnipeg	1 400	1 440	32	100	662	2 194	2 013	8,99
Tous ces secteurs	1 756	1 882	34	104	692	2 586	2 489	3,90

** indique une variation de 100 % ou plus.

ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Dianne Himbeault au service d'analyse de marché. Tél.: (204) 983-5648

Tableau 2
RMR de Winnipeg
Logements achevés, par secteur Décembre 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Brokenhead	0	7	0	0	0	0	7	**
Mun. rurale d'East St. Paul	1	4	0	0	0	1	4	-75,00
Mun. rurale de Headingley	2	0	0	0	0	2	0	**
Mun. rurale de Ritchot	3	0	0	0	0	3	0	**
Mun. rurale de Rosser	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de St. Clements	6	5	0	0	0	6	5	20,00
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	1	1	0	0	0	1	1	0,00
Mun. rurale de Springfield	7	9	0	0	0	7	9	-22,22
Mun. rurale de Tache	10	24	0	0	0	10	24	-58,33
Mun. rurale de West St. Paul	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Winnipeg	76	69	0	5	3	84	114	-26,32
Tous ces secteurs	106	119	0	5	3	114	164	-30,49

Tableau 3b
RMR de Winnipeg
Logements achevés, par secteur cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Brokenhead	14	40	0	0	0	14	40	-65,00
Mun. rurale d'East St. Paul	63	101	0	0	0	63	101	-37,62
Mun. rurale de Headingley	27	27	0	0	0	27	27	0,00
Mun. rurale de Ritchot	32	16	2	0	0	34	16	**
Mun. rurale de Rosser	1	6	0	0	0	1	6	-83,33
Mun. rurale de St. Clements	68	60	0	0	32	100	60	66,67
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	14	8	0	0	0	14	8	75,00
Mun. rurale de Springfield	99	71	0	0	0	99	71	39,44
Mun. rurale de Tache	59	70	0	0	0	59	74	-20,27
Mun. rurale de West St. Paul	18	19	0	0	0	18	19	-5,26
Ville de Winnipeg	1 452	1 344	20	61	513	2 046	2 046	0,00
Tous ces secteurs	1 847	1 762	22	61	545	2 475	2 468	0,28

** indique une variation de 100 % ou plus.

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. ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société.

Tableau 3
RMR de Winnipeg
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Tous logements confondus
	En propriété absolue		En copropriété			D'init.priv.		Aidés		
	Log. ind. ¹	Jum. ¹	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
Logements mis en chantier										
Décembre 2005	110	4	0	0	0	0	0	0	0	114
Décembre 2004	102	2	0	0	24	0	0	0	0	128
Cumul en 2005	1 756	34	0	100	222	4	376	0	94	2 586
Cumul en 2004	1 882	50	0	32	128	0	397	0	0	2 489
Logements en construction										
2005	689	26	0	68	270	4	361	0	94	1 512
2004	781	12	0	29	157	0	397	0	0	1 376
Logements achevés										
Décembre 2005	106	0	0	5	0	0	3	0	0	114
Décembre 2004	119	12	0	0	33	0	0	0	0	164
Cumul en 2005	1 847	22	0	61	133	0	412	0	0	2 475
Cumul en 2004	1 762	56	0	17	278	4	351	0	0	2 468
Logements achevés et non écoulés										
2005	181	5	0	3	15	0	31	0	0	235
2004	169	14	0	0	40	0	0	0	0	223
Offre totale²										
2005	870	31	0	71	285	4	392	0	94	1 747
2004	950	26	0	29	197	0	397	0	0	1 599
Logements écoulés										
Décembre 2005	144	0	0	5	4	0	9	0	0	162
Décembre 2004	134	8	0	0	9	0	0	0	0	151
Cumul en 2005	1 835	31	0	58	158	0	389	0	0	2 471
Cumul en 2004	1 722	46	0	20	246	4	413	0	0	2 451
Moyenne trimestrielle	164	2	0	12	2	0	6	0	0	186
Moyenne annuelle	153	3	0	5	13	0	32	0	0	206

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

2 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'analyse 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 1 (877) 722-2642

