

A

CTUALITÉS

## HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

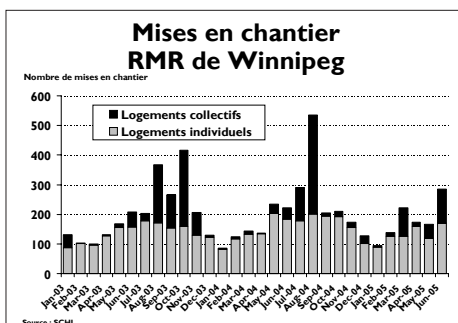
Société canadienne d'hypothèques et de logement  
www.schl.ca

## La construction de logements collectifs demeure intense

Grâce à la vitalité du segment des logements collectifs, la construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Winnipeg a été très intense en juin. Au total, 286 habitations ont été mises en chantier dans l'agglomération, soit 29 % de plus qu'au même mois en 2004. Malgré la faible performance enregistrée en mai, le cumul annuel des mises en chantier a atteint 1 080 à la mi-année et dépasse maintenant de 14 % celui relevé au 30 juin 2004. Les constructeurs d'ensembles résidentiels ont connu un autre excellent mois en juin, car de nombreux appartements et maisons en rangée ont été mis en chantier dans la ville. Les fondations de 116 logements collectifs ont été coulées le mois dernier, comparativement à 38 en juin 2004. Au premier semestre, il s'est

commencé 289 habitations collectives, soit au moins trois fois plus que durant la première moitié de 2004. La production dans ce segment du marché a eu pour moteur la forte demande de logements pour aînés. Plus de la moitié des unités mises en chantier jusqu'à présent en 2005 visent précisément cette clientèle et fournissent à leurs locataires des services de repas et d'entretien ménager.

Le nombre des achèvements est aussi en hausse, car 84 logements collectifs, tous destinés au marché locatif, ont été terminés pendant le mois de juin. Comme Winnipeg affiche l'un des plus bas taux d'inoccupation au pays, ces habitations se sont écoulées rapidement : trente d'entre elles ont été occupées dès leur achèvement. Ainsi, en juin 2005, parmi les logements collectifs d'initiative privée destinés à la location, on en comptait 63 qui étaient achevés mais inoccupés, comparativement à 17 à la fin de mai. Si l'on ajoute à ce nombre les logements en construction, l'offre totale pour cette catégorie d'habitations s'élève actuellement à 228 unités. Au rythme moyen où s'écoulent ces logements depuis un an, l'offre serait réduite à néant en à peine plus de quatre mois.

WINNIPEG  
JUIN 2005

## Sommaire :

## ANALYSE

- 1 La construction de logements collectifs demeure intense
- 2 Les ventes S.I.A.® gagnent du terrain
- 2 Le taux de chômage demeure bas à Winnipeg
- 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

Du côté des logements pour propriétaire-occupant, le stock de copropriétés achevées mais inoccupées à la fin de juin 2005 atteignait le chiffre de 56, soit 40 % de plus qu'à la même époque en 2004. L'offre totale, en incluant les copropriétés en construction, s'élève actuellement à 201 logements et est de 29 % inférieure au niveau observé il y a douze mois. Au rythme moyen où s'écoulent ces habitations depuis un an, l'offre de copropriétés serait réduite à néant en à peine plus de huit mois.

La construction de maisons individuelles a continué d'aller bon

train en juin. En effet, 170 habitations de ce type ont été mises en chantier, soit seulement 14 de moins qu'à pareil mois en 2004, ce qui représente une baisse de près de 8 %. Le ralentissement a été plus marqué à l'extérieur des limites de la ville, où les volumes d'activité ont chuté de 44 % en glissement annuel. Dans la ville même, le nombre de mises en chantier de logements individuels a bondi de presque 12 %. Cette reprise est une bonne nouvelle, après l'important recul observé en mai. La hausse n'a toutefois pas suffi à faire remonter la pente au cumul annuel, qui accuse encore un retard de 7,5 % sur le résultat correspondant de 2004. À mesure que l'année avance, les constructeurs seront mis au défi de maintenir leur cadence de l'an dernier. La demande reste vive, et les acheteurs doivent faire face à l'offre décroissante de terrains viabilisés et à l'augmentation des prix.

Même si les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué, le nombre des achèvements continue de dépasser les chiffres de l'an dernier : leur cumul annuel est de 18 % supérieur au total correspondant de 2004. En conséquence, le stock compte actuellement 181 logements achevés et inoccupés, soit 38 % de plus qu'à la fin de juin 2004. En juin 2005, 207 maisons individuelles ont été écoulées, soit 17 % de plus qu'à la même époque l'an passé. La moyenne mensuelle des habitations écoulées sur 12 mois atteint présentement 153 – du jamais vu en 14 ans. À ce rythme, l'offre totale (logements en construction, plus ceux achevés mais inoccupés) durera à peine plus de six mois.

Fin juin, la moyenne du prix des logements neufs calculée sur les six premiers mois de 2005 était de 256 178 \$, chiffre de 14 % supérieur à celui relevé au milieu de 2004. Cette augmentation résulte, pour une bonne part, de l'accroissement du coût de la main-d'œuvre et des matériaux, mais aussi du renchérissement des terrains

viabilisés, dont l'offre diminue. D'après les promoteurs locaux, le prix d'une parcelle viabilisée, par pied de façade, a beaucoup monté au cours des deux dernières années. Une autre cause de l'ascension du prix moyen est la construction d'habitations plus chères. Depuis le début de l'année, la part de marché des logements de prix supérieur à 200 000 \$ s'est accrue. Bien que le gros des habitations construites se vendent encore entre 150 000 et 250 000 \$, la part de marché des logements de plus de 400 000 \$ a presque doublé, passant de 4 % au milieu de 2004 à 8 % un an plus tard.

### **Les ventes S.I.A.® gagnent du terrain**

Stimulées par le redressement des nouvelles inscriptions, les ventes de logements existants ont augmenté fortement à Winnipeg au cours des derniers mois. En mai 2005, elles ont atteint leur volume le plus élevé depuis 1986, et, selon la chambre immobilière de Winnipeg (CIW), elles ont été aussi vigoureuses en juin. Au terme des cinq premiers mois de l'année, le nombre des habitations vendues s'est accru de 5 %. Il serait encore plus considérable si les inscriptions ne souffraient pas d'une insuffisance chronique. Celles-ci ont commencé à se redresser ces derniers mois. En mai 2005, les nouvelles inscriptions ont été de 13 % plus nombreuses qu'un an auparavant. Toutefois, vu la forte demande, les logements se vendent très rapidement. La CIW signale que, en juin, la durée moyenne d'inscription des maisons individuelles a été de 20 jours. Les habitations inscrites se vendent plus rapidement, signe d'une vive demande. Comme les inscriptions sont rares, le rapport ventes-inscriptions courantes s'est remis à monter. En mai, le rapport désaisonnalisé était de 84 %; il était donc supérieur à celui des premiers mois de l'année, mais néanmoins inférieur de 24 points de pourcentage à ce qu'il était en mai 2004. De toute évidence, le

marché continue d'être favorable aux vendeurs.

Les récentes augmentations démographiques, les bas taux hypothécaires et le faible taux de chômage ont fait en sorte qu'il y a de plus en plus d'acheteurs, alors que l'offre de logements diminue, ce qui fait monter les prix sur le marché de la revente de Winnipeg. Le prix moyen y a connu des hausses à deux chiffres durant deux années d'affilée, et sa progression ne semble pas être prête à ralentir en 2005. Pour les cinq premiers mois de l'année, le prix moyen s'établissait à 132 315 \$, ce qui représente un gain de 11 % par rapport à la même période en 2004.

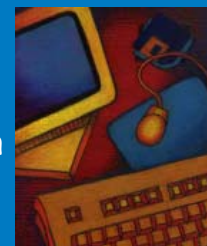
### **Le taux de chômage demeure bas à Winnipeg**

Au premier semestre, le nombre de personnes occupées a connu une modeste augmentation d'un peu moins de 1 %. Le taux de chômage global demeure bas à Winnipeg : il se situait à 4,8 % en juin 2005 et affichait ainsi une baisse par rapport au taux de 5,2 % relevée douze mois auparavant. La plupart des nouveaux postes se trouvent dans le secteur tertiaire, mais des emplois ont aussi été créés dans certaines branches du secteur manufacturier. Après les gains appréciables réalisés en 2004, la rémunération hebdomadaire moyenne n'a connu, au premier semestre de 2005, qu'une croissance inférieure à 1 %.

**Une foule de renseignements utiles à votre portée**

Pour en savoir davantage, visitez le

[www.schl.ca](http://www.schl.ca)



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

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Brokenhead	0	9	0	0	0	0	9	**
Mun. rurale d'East St. Paul	5	18	0	0	0	5	18	-72.22
Mun. rurale de Headingley	1	5	0	0	0	1	5	-80.00
Mun. rurale de Ritchot	1	4	0	0	0	1	6	-83.33
Mun. rurale de Rosser	0	1	0	0	0	0	1	**
Mun. rurale de St. Clements	13	3	0	0	0	13	35	-62.86
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	3	0	0	0	0	3	0	**
Mun. rurale de Springfield	4	9	0	0	0	4	9	-55.56
Mun. rurale de Tache	8	11	0	0	0	8	11	-27.27
Mun. rurale de West St. Paul	0	3	0	0	0	0	3	**
<b>Ville de Winnipeg</b>	<b>135</b>	<b>121</b>	<b>2</b>	<b>20</b>	<b>94</b>	<b>251</b>	<b>125</b>	<b>**</b>
<b>Tous ces secteurs</b>	<b>170</b>	<b>184</b>	<b>2</b>	<b>20</b>	<b>94</b>	<b>286</b>	<b>222</b>	<b>28.83</b>

**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	20	0	0	0	0	20	**
Mun. rurale d'East St. Paul	26	44	0	0	0	26	44	-40.91
Mun. rurale de Headingley	8	15	0	0	0	8	15	-46.67
Mun. rurale de Ritchot	8	12	0	0	0	8	14	-42.86
Mun. rurale de Rosser	0	3	0	0	0	0	3	**
Mun. rurale de St. Clements	25	18	0	0	0	25	50	-50.00
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	8	3	0	0	0	8	3	**
Mun. rurale de Springfield	34	29	0	0	0	34	29	17.24
Mun. rurale de Tache	21	30	0	0	0	21	30	-30.00
Mun. rurale de West St. Paul	5	8	0	0	0	5	8	-37.50
<b>Ville de Winnipeg</b>	<b>656</b>	<b>673</b>	<b>4</b>	<b>37</b>	<b>248</b>	<b>945</b>	<b>730</b>	<b>29.45</b>
<b>Tous ces secteurs</b>	<b>791</b>	<b>855</b>	<b>4</b>	<b>37</b>	<b>248</b>	<b>1080</b>	<b>946</b>	<b>14.16</b>

\*\* 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 Juin 2005**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Brokenhead	0	1	0	0	0	0	1	**
Mun. rurale d'East St. Paul	11	12	0	0	0	11	12	-8.33
Mun. rurale de Headingley	2	6	0	0	0	2	6	-66.67
Mun. rurale de Ritchot	4	0	0	0	0	4	0	**
Mun. rurale de Rosser	1	0	0	0	0	1	0	**
Mun. rurale de St. Clements	8	2	0	0	0	8	2	**
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	0	0	0	0	0	0	0	**
Mun. rurale de Springfield	6	5	0	0	0	6	5	20.00
Mun. rurale de Tache	15	0	0	0	0	15	0	**
Mun. rurale de West St. Paul	0	2	0	0	0	0	2	**
<b>Ville de Winnipeg</b>	<b>151</b>	<b>167</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84</b>	<b>235</b>	<b>331</b>	<b>-29.00</b>
<b>Tous ces secteurs</b>	<b>198</b>	<b>195</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84</b>	<b>282</b>	<b>359</b>	<b>-21.45</b>

**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	9	8	0	0	0	9	8	12.50
Mun. rurale d'East St. Paul	36	27	0	0	0	36	27	33.33
Mun. rurale de Headingley	10	16	0	0	0	10	16	-37.50
Mun. rurale de Ritchot	20	5	2	0	0	22	5	**
Mun. rurale de Rosser	1	3	0	0	0	1	3	-66.67
Mun. rurale de St. Clements	26	18	0	0	32	58	18	**
Mun. rurale de St. Fr. Xavier	5	4	0	0	0	5	4	25.00
Mun. rurale de Springfield	39	19	0	0	0	39	19	**
Mun. rurale de Tache	19	16	0	0	0	19	20	-5.00
Mun. rurale de West St. Paul	7	5	0	0	0	7	5	40.00
<b>Ville de Winnipeg</b>	<b>595</b>	<b>528</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>439</b>	<b>1059</b>	<b>841</b>	<b>25.92</b>
<b>Tous ces secteurs</b>	<b>767</b>	<b>649</b>	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>471</b>	<b>1265</b>	<b>966</b>	<b>30.95</b>

\*\* 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. <sup>1</sup>	Jum. <sup>1</sup>	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
<b>Logements mis en chantier</b>										
Juin 2005	170	2	0	20	0	0	0	0	94	286
Juin 2004	184	6	0	0	32	0	0	0	0	222
Cumul en 2005	791	4	0	37	48	0	106	0	94	1080
Cumul en 2004	855	26	0	9	56	0	0	0	0	946
<b>Logements en construction</b>										
2005	805	6	0	49	96	0	165	0	94	1215
2004	867	38	0	10	233	0	187	0	0	1335
<b>Logements achevés</b>										
Juin 2005	198	0	0	0	0	0	84	0	0	282
Juin 2004	195	4	0	4	109	0	47	0	0	359
Cumul en 2005	767	10	0	17	133	0	338	0	0	1265
Cumul en 2004	649	6	0	13	130	4	164	0	0	966
<b>Logements achevés et non écoulés</b>										
2005	181	4	0	5	51	0	63	0	0	304
2004	131	3	0	8	32	4	104	0	0	282
<b>Offre totale<sup>2</sup></b>										
2005	986	10	0	54	147	0	228	0	94	1519
2004	998	41	0	18	265	4	291	0	0	1617
<b>Logements écoulés</b>										
Juin 2005	207	0	0	0	13	0	38	0	0	258
Juin 2004	177	7	0	1	81	0	17	0	0	283
Cumul en 2005	755	20	0	12	122	0	275	0	0	1184
Cumul en 2004	647	7	0	8	106	0	122	0	0	890
Moyenne trimestrielle	159	3	0	1	36	0	57	0	0	256
Moyenne annuelle	153	5	0	2	22	0	47	0	0	229

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**

