

A

## ACTUALITÉS

Windsor

## HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Les mises en chantier d'habitation sont en perte de vitesse

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, le nombre de mises en chantier de logements individuels s'est fixé à 477 au troisième trimestre, ce qui constitue un repli de moins de 2 % par rapport à la période correspondante de 2002.
- Le nombre total de mises en chantier a régressé au troisième trimestre, mais il se rapproche de celui enregistré au trimestre correspondant de 2001 et est supérieur de 7 % à la moyenne sur dix ans calculée pour cette période (446). Corrigé des variations saisonnières, ce nombre a augmenté entre le deuxième et le troisième trimestre.
- Dans la ville de Windsor, les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué de 16 % pour se chiffrer à 225 au troisième trimestre. Cette baisse a été en partie neutralisée par l'important nombre de mises en chantier de logements collectifs, qui est passé de 87, au troisième trimestre de 2002, à 111, le trimestre dernier. Le nombre total de mises en chantier s'est par conséquent replié de 6 %. Les sous-marchés de Lakeshore, d'Amherstburg et d'Essex ont tous affiché des hausses dans le segment des maisons individuelles au troisième trimestre, mais seulement Lakeshore et Amherstburg en ont enregistrées pour la période de janvier à septembre.
- À la fin de septembre, la croissance de l'emploi dans la RMR de Windsor a ralenti et a été supérieure de 1,5 % seulement à celle enregistrée à pareille période un an plus tôt. Il s'agit là du plus petit gain en quinze mois. Par contre, la diminution de la population active a été encore plus forte. Le taux de chômage est donc tombé à 6,9 %.
- D'une année sur l'autre, le nombre total de mises en chantier s'est accru de 1,5 % au troisième trimestre de 2003, mais il a régressé de 1,9 % pour les neuf premiers mois de l'année.
- L'offre de logements individuels neufs achevés s'est légèrement développée pour se chiffrer à 13. Les ventes ont

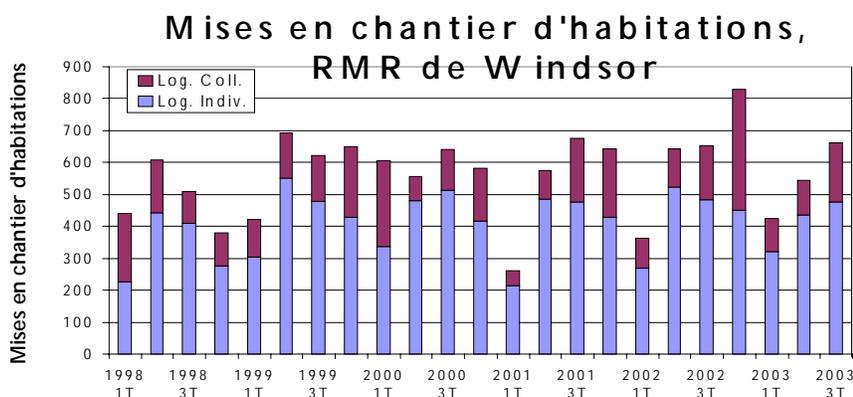
NUMÉRO 19  
TROISIÈME TRIMESTRE 2003

## SOMMAIRE

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

été robustes au troisième trimestre : 509 logements ont été écoulés, soit à peine moins que le chiffre record de 522 logements écoulés à la même période en 1998.

- Les faibles coûts d'emprunt ont permis aux ménages d'acheter des logements plus grands. C'est pourquoi le prix moyen des logements neufs achevés et vendus s'est alourdi de 12,8 % en glissement annuel pour se fixer à 215 870 \$ au troisième trimestre. Le prix exigé dans la ville de Windsor a finalement franchi le cap des 200 000 \$ pour atteindre 201 420 \$.
- La confiance des consommateurs demeure élevée, et la part des logements de plus de 250 000 \$ sur l'ensemble des habitations achevées et écoulées est montée à 23,1 % au troisième trimestre.



Margot Stevenson

SCHL - Analyse de marché - Bureau de London

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

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



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

# Marché de la revente

## La demande de logements existants a gonflé au troisième trimestre

• Au troisième trimestre, le nombre de ventes sur le territoire de la chambre immobilière du comté de Windsor-Essex a bondi de 21 % par rapport au trimestre correspondant de 2002 pour s'établir à 1 517. Les taux hypothécaires, qui demeurent bas, et la stabilité de l'emploi sont à l'origine de cette poussée.

• Le nombre inégalé de ventes pour un mois de juillet (601) observé cette année a contribué à l'obtention de ce résultat exceptionnel. Les ventes de logements n'ont franchi le cap des 600 que trois fois seulement. Le total des ventes conclues au trimestre dernier était le troisième en importance jamais observé, après les totaux enregistrés en 1985 et 1988. Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes s'est accru de 17 % au troisième trimestre par rapport au trimestre précédent pour s'élever à 1 517. Si l'on extrapole pour toute l'année, on obtient 6 000 ventes, soit un

chiffre de beaucoup supérieur au nombre de 5 000 ventes que l'on considère comme correspondant à une bonne année.

• Les propriétaires, encouragés par l'activité et la croissance des prix sur le marché de l'existant observées au cours des dix-huit mois précédents, ont mis leur logement en vente, d'où une hausse importante des nouvelles inscriptions au troisième trimestre. Au trimestre dernier, il y avait en moyenne 6 % d'inscriptions de plus qu'à la même période en 2002. Malgré tout, le rapport ventes-nouvelles-inscriptions a grimpé à 64 %, dans la fourchette favorable aux vendeurs (il était de 58 % au troisième trimestre de 2002), en raison de l'accroissement des ventes.

• Les ventes continuent d'être nombreuses, mais l'expansion de l'offre a atténué les pressions exercées sur les prix. Le prix moyen s'est fixé à 152 547 \$ au troisième trimestre, ce qui correspond à une

hausse de moins de 1 % en glissement annuel. Le rythme de croissance ralentit après qu'aient été affichées de hausses mensuelles d'une année sur l'autre de 6 % en moyenne en 2002.

### ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE 2003

L'information sur le marché locatif dont vous avez besoin rapidement!

Pour réussir sur le marché d'aujourd'hui, vous avez besoin des **MEILLEURS RENSEIGNEMENTS POSSIBLES.**

La SCHL est la source à consulter pour obtenir des analyses approfondies et des données complètes sur le marché de l'habitation de votre collectivité.

Les rapports *Télécopie RAPIDE* sur le marché locatif paraîtront le 26 novembre 2003. En Ontario, ce rapport, qui fournit un résumé des résultats de l'enquête, est publié pour 32 collectivités. Seulement 30 \$ (TPS en sus).

Le *Rapport sur les logements locatifs*, plus détaillé, est maintenant disponible pour onze RMR ontariennes au prix de 40 \$ (TPS en sus).

Pour obtenir de plus amples renseignements ou commander vos exemplaires de la *Télécopie RAPIDE* ou du *Rapport sur les logements locatifs*, veuillez appeler au 1 800 493-0059.

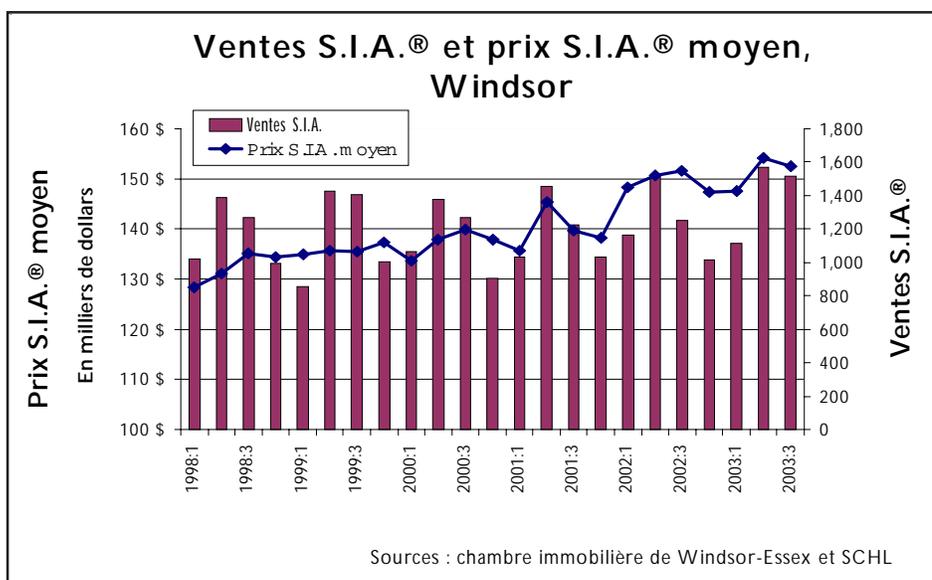


Tableau 1 : Sommaire de l'activité sur le marché du neuf, RMR de Windsor

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOGEMENTS CONFONDUS**
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ		EN RANGÉE	APP.	
	LOG. IND.*	JUMELÉS*	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.			
<b>LOGEMENTS MIS EN CHANTIER</b>								
3 <sup>e</sup> trimestre 2003	477	81	58	0	0	0	0	663
3 <sup>e</sup> trimestre 2002	484	86	42	0	41	0	0	653
Variation en %	-1,5%	-5,8%	38,1%	NA	-100,0%	NA	NA	1,5%
De janv. à sept. 2003	1 234	169	180	0	0	0	0	1 630
De janv. à sept. 2002	1 276	196	92	0	85	4	8	1 661
Variation en %	-3,3%	-13,8%	95,7%	NA	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-1,9%
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>								
Septembre 2003	473	79	115	0	124	0	12	850
Septembre 2002	506	90	71	0	124	0	0	791
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS</b>								
3 <sup>e</sup> trimestre 2003	454	52	58	0	0	0	0	564
3 <sup>e</sup> trimestre 2002	508	82	42	0	57	4	10	703
Variation en %	-10,6%	-36,6%	38,1%	NA	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-19,8%
De janv. à sept. 2003	1 228	246	153	0	39	0	0	1 666
De janv. à sept. 2002	1 252	178	89	11	132	4	44	1 710
Variation en %	-1,9%	38,2%	71,9%	-100,0%	-70,5%	-100,0%	-100,0%	-2,6%
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>								
Septembre 2003	13	0	4	0	0	0	0	17
Septembre 2002	13	4	4	0	42	0	0	63
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>								
3 <sup>e</sup> trimestre 2003	445	54	70	0	0	0	0	569
3 <sup>e</sup> trimestre 2002	509	80	33	6	56	4	22	710
Variation en %	-12,6%	-32,5%	112,1%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-100,0%	-19,9%
De janv. à sept. 2003	1 226	248	157	0	160	0	0	1 791
De janv. à sept. 2002	1 285	182	92	11	95	4	48	1 717
Variation en %	-4,6%	36,3%	70,7%	-100,0%	68,4%	-100,0%	-100,0%	4,3%

\*Tous modes d'occupation confondus

\*\*Il est possible que la somme ne corresponde pas au total indiqué car le « mode d'occupation » n'est parfois connu qu'à l'achèvement.

Source : SCHL

**Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logement, 3<sup>e</sup> trimestre**

Catégorie de logements Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	3T2002	3T2003	Var. en %	3T2002	3T2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
<b>RMR de Windsor</b>	484	477	-1,4%	169	186	10,1%	653	663	1,5%
Ville de Windsor	269	225	-16,4%	87	111	27,6%	356	336	-5,6%
Ville de LaSalle	51	43	-15,7%	18	55	205,6%	69	98	42,0%
Canton de Lakeshore	119	137	15,1%	6	13	116,7%	125	150	20,0%
Canton d'Amherstburg	28	49	75,0%	4	0	-100,0%	32	49	53,1%
Ville d'Essex	1	18	1700,0%	0	0	NA	1	18	1700,0%
Ville de Tecumseh	16	5	-68,8%	54	7	-87,0%	70	12	-82,9%

**Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logement, de janv. à sept.**

Catégorie de logements Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Var. en %	CUMUL 2002	CUMUL 2003	Var. en %	2002	2003	Var. en %
<b>RMR de Windsor</b>	1276	1234	-3,3%	385	396	2,9%	1 661	1 630	-1,9%
Ville de Windsor	690	626	-9,3%	268	276	3,0%	958	902	-5,8%
Ville de LaSalle	126	109	-13,5%	24	71	195,8%	150	180	20,0%
Canton de Lakeshore	297	327	10,1%	23	19	-17,4%	320	346	8,1%
Canton d'Amherstburg	90	122	35,6%	6	7	16,7%	96	129	34,4%
Ville d'Essex	34	23	-32,4%	0	0	NA	34	23	-32,4%
Ville de Tecumseh	39	27	-30,8%	64	23	-64,1%	103	50	-51,5%

**Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés**

Secteur	3T2002	3T2003	Var. en %	De janv. À sept. 2002	De janv. À sept. 2003	Var. en %
<b>RMR</b>	191 336 \$	215 870 \$	12,8%	188 743 \$	204 723 \$	8,5%
Ville de Windsor	178 206 \$	201 420 \$	13,0%	178 417 \$	188 391 \$	5,6%
Ville de LaSalle	215 485 \$	204 312 \$	-5,2%	194 004 \$	219 452 \$	13,1%
Canton de Lakeshore	206 303 \$	223 665 \$	8,4%	209 374 \$	219 058 \$	4,6%
Canton d'Amherstburg	222 919 \$	232 331 \$	4,2%	215 101 \$	226 286 \$	5,2%
Ville d'Essex	168 183 \$	170 225 \$	1,2%	168 431 \$	183 571 \$	9,0%
Ville de Tecumseh	219 031 \$	369 627 \$	68,8%	216 064 \$	296 016 \$	37,0%

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de suppression des données de la SCHL s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Logements individuels achevés et écoulés selon la fourchette de prix

SECTEUR	FOURCHETTES DE PRIX										TOTAL
	<150 000 \$		150 000 -174 999 \$		175 000 -249 999 \$		250 000 - 299 999 \$		300 000 \$ +		
	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	N <sup>bre</sup>	%	
<b>RMR de Windsor</b>											
3 <sup>e</sup> trimestre 2003	34	7,6%	151	33,9%	157	35,3%	49	11,0%	54	12,1%	445
3 <sup>e</sup> trimestre 2002	74	14,5%	244	47,9%	113	22,2%	32	6,3%	46	9,0%	509
De janv. à sept. 2003	84	6,9%	545	44,5%	354	28,9%	109	8,9%	134	10,9%	1226
De janv. à sept. 2002	267	20,8%	573	44,6%	251	19,5%	78	6,1%	116	9,0%	1285
<b>Ville de Windsor</b>											
3 <sup>e</sup> trimestre 2003	13	5,7%	98	43,2%	77	33,9%	23	10,1%	16	7,0%	227
3 <sup>e</sup> trimestre 2002	47	16,5%	164	57,5%	47	16,5%	13	4,6%	14	4,9%	285
De janv. à sept. 2003	51	7,8%	357	54,9%	166	25,5%	40	6,2%	36	5,5%	650
De janv. à sept. 2002	179	23,2%	403	52,1%	108	14,0%	32	4,1%	51	6,6%	773
<b>Ville de LaSalle</b>											
3 <sup>e</sup> trimestre 2003	6	17,6%	12	35,3%	7	20,6%	5	14,7%	4	11,8%	34
3 <sup>e</sup> trimestre 2002	9	20,9%	12	27,9%	12	27,9%	3	7,0%	7	16,3%	43
De janv. à sept. 2003	9	8,3%	49	45,4%	20	18,5%	11	10,2%	19	17,6%	108
De janv. à sept. 2002	37	30,1%	37	30,1%	27	22,0%	9	7,3%	13	10,6%	123
<b>Canton de Lakeshore</b>											
3 <sup>e</sup> trimestre 2003	5	4,7%	23	21,7%	47	44,3%	15	14,2%	16	15,1%	106
3 <sup>e</sup> trimestre 2002	3	2,6%	50	43,5%	36	31,3%	14	12,2%	12	10,4%	115
De janv. à sept. 2003	9	3,0%	90	30,2%	113	37,9%	39	13,1%	47	15,8%	298
De janv. à sept. 2002	16	6,7%	95	39,9%	70	29,4%	29	12,2%	28	11,8%	238
<b>Canton d'Amherstburg</b>											
3 <sup>e</sup> trimestre 2003	8	14,5%	15	27,3%	18	32,7%	4	7,3%	10	18,2%	55
3 <sup>e</sup> trimestre 2002	4	12,9%	11	35,5%	7	22,6%	1	3,2%	8	25,8%	31
De janv. à sept. 2003	13	10,2%	38	29,9%	40	31,5%	13	10,2%	23	18,1%	127
De janv. à sept. 2002	17	20,2%	22	26,2%	25	29,8%	3	3,6%	17	20,2%	84
<b>Ville d'Essex</b>											
3 <sup>e</sup> trimestre 2003	2	25,0%	2	25,0%	4	50,0%	0	0,0%	0	0,0%	8
3 <sup>e</sup> trimestre 2002	11	57,9%	3	15,8%	3	15,8%	0	0,0%	2	10,5%	19
De janv. à sept. 2003	2	11,8%	5	29,4%	9	52,9%	0	0,0%	1	5,9%	17
De janv. à sept. 2002	17	50,0%	6	17,6%	8	23,5%	1	2,9%	2	5,9%	34
<b>Ville de Tecumseh</b>											
3 <sup>e</sup> trimestre 2003	0	0,0%	1	6,7%	4	26,7%	2	13,3%	8	53,3%	15
3 <sup>e</sup> trimestre 2002	0	0,0%	4	25,0%	8	50,0%	1	6,3%	3	18,8%	16
De janv. à sept. 2003	0	0,0%	6	23,1%	6	23,1%	6	23,1%	8	30,8%	26
De janv. à sept. 2002	1	3,0%	10	30,3%	13	39,4%	4	12,1%	5	15,2%	33

Source : SCHL

Nota : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de suppression des données de la SCHL s'appliquent.

Tableau 5 : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière de Windsor

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N <sup>bre</sup> de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. (DDA)	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen	Var. en % sur un an	Prix moyen (DD)
2002	Janvier	337	18,2%	5 400	761	8 500	63,2	150 119 \$	14,8%	148 900 \$
	Février	398	18,5%	5 200	618	7 400	70,0	145 086 \$	8,5%	148 784 \$
	Mars	428	4,4%	5 000	651	7 400	67,6	149 953 \$	6,7%	149 764 \$
	Avril	513	13,0%	5 000	797	7 800	64,3	151 463 \$	4,4%	150 429 \$
	Mai	526	-0,6%	5 000	799	8 100	61,5	149 339 \$	3,3%	147 374 \$
	Juin	469	-0,4%	4 900	671	7 700	63,7	151 095 \$	3,1%	150 014 \$
	Juillet	409	1,7%	4 600	709	7 900	58,4	146 651 \$	4,7%	147 841 \$
	Août	457	4,6%	4 900	763	8 800	55,6	155 593 \$	11,3%	155 001 \$
	Septembre	387	0,8%	4 700	620	7 900	59,7	151 865 \$	9,3%	153 012 \$
	Octobre	391	11,7%	4 900	700	8 400	58,4	150 251 \$	9,3%	151 720 \$
	Novembre	354	-5,6%	4 900	592	8 300	58,4	146 892 \$	5,8%	148 869 \$
	Décembre	269	-12,7%	4 800	416	9 000	53,9	144 113 \$	4,3%	144 265 \$
2003	Janvier	302	-10,4%	5 000	671	7 700	65,1	147 935 \$	-1,5%	147 623 \$
	Février	373	-6,3%	4 900	705	8 400	58,0	149 164 \$	2,8%	151 175 \$
	Mars	439	2,6%	5 000	751	8 400	59,6	145 972 \$	-2,7%	147 272 \$
	Avril	461	-10,1%	4 600	831	8 200	56,4	147 122 \$	-2,9%	142 759 \$
	Mai	521	-1,0%	5 000	919	9 200	54,9	156 869 \$	5,0%	155 516 \$
	Juin	586	24,9%	5 900	810	9 000	66,2	157 137 \$	4,0%	156 216 \$
	Juillet	601	46,9%	6 400	827	9 000	70,7	155 644 \$	6,1%	152 925 \$
	Août	481	5,3%	5 500	703	8 500	64,4	154 406 \$	-0,8%	152 412 \$
	Septembre	435	12,4%	5 100	740	9 000	56,7	146 212 \$	-3,7%	144 221 \$
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
3 <sup>e</sup> trimestre 2002		1 253	2,5%	4 736	2 092	2 048	0,58	151 523 \$	8,5%	152 024 \$
3 <sup>e</sup> trimestre 2003		1 517	21,1%	5 660	2 270	2 214	0,64	152 547 \$	0,7%	150 139 \$
De janv. à sept. 2002		4 315	-63,5%		7 089			150 229 \$	#DIV/0!	
De janv. à sept. 2003		4 199	-2,7%		6 957			151 809 \$	1,1%	

	N <sup>bre</sup> de ventes	Var. annuelle en %		N <sup>bre</sup> de nouvelles inscriptions	Var. annuelle en %		Prix moyen	Var. annuelle en %	
1993	4 602	-6,9%		10 312	-3,9%		110 078 \$	0,8%	
1994	4 998	8,6%		9 843	-4,5%		117 316 \$	6,6%	
1995	4 326	-13,4%		8 328	-15,4%		118 366 \$	0,9%	
1996	4 898	13,2%		9 327	12,0%		122 250 \$	3,3%	
1997	4 807	-1,9%		9 220	-1,1%		125 714 \$	2,8%	
1998	4 676	-2,7%		9 111	-1,2%		132 328 \$	5,3%	
1999	4 692	0,3%		7 964	-12,6%		135 839 \$	2,7%	
2000	4 616	-1,6%		7 950	-0,2%		137 453 \$	1,2%	
2001	4 741	2,7%		8 098	1,9%		140 206 \$	2,0%	
2002	4 938	4,2%		8 097	0,0%		149 656 \$	6,7%	

Source : Association canadienne de l'immobilier

## Tableau 6 : Indicateurs économiques

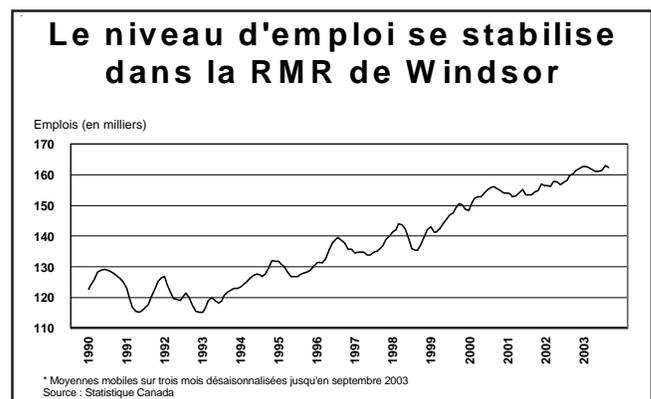
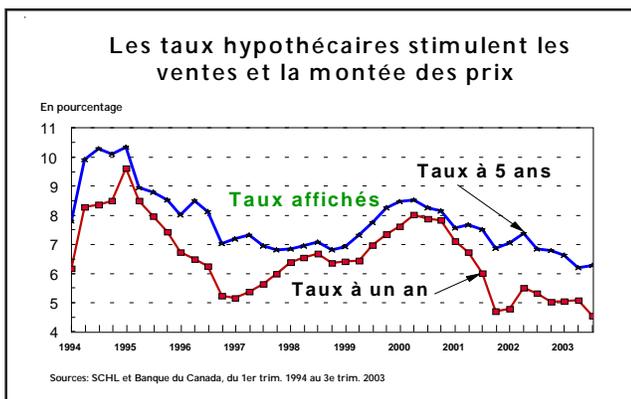
		Taux d'intérêt et de change			Taux d'inflation	IPLN*** Var. %	Marché du travail de la RMR de Windsor			
		P. et I.*	Taux hypothécaire		Taux de change	Ontario	RMR Windsor	Emploi (DD**)	Emploi (DD)	Taux de
		Prêt de 100 000 \$	1 an	5 ans	(\$US/\$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle	chômage (DD)
2002	Janvier	700,42 \$	4,6%	7,0%	0,630	1,2%	-0,1%	156,3	-0,4%	7,8%
	Février	691,18 \$	4,6%	6,9%	0,624	1,4%	0,6%	156,7	0,3%	8,6%
	Mars	719,04 \$	5,3%	7,3%	0,627	1,9%	0,7%	156,0	-0,4%	9,1%
	Avril	728,42 \$	5,4%	7,5%	0,638	1,4%	0,6%	157,8	1,2%	8,3%
	Mai	725,28 \$	5,6%	7,4%	0,654	0,8%	0,5%	157,6	-0,1%	8,5%
	Juin	715,92 \$	5,6%	7,3%	0,660	1,2%	0,4%	157,1	-0,3%	8,8%
	Juillet	703,51 \$	5,4%	7,1%	0,632	2,1%	0,5%	157,8	0,4%	8,9%
	Août	688,11 \$	5,4%	6,8%	0,642	2,9%	0,6%	158,2	0,3%	8,8%
	Septembre	681,99 \$	5,3%	6,7%	0,630	2,3%	0,6%	159,8	1,0%	7,8%
	Octobre	700,42 \$	5,3%	7,0%	0,642	2,8%	0,6%	160,4	0,4%	7,1%
	Novembre	681,99 \$	4,9%	6,7%	0,639	3,8%	0,6%	161,6	0,7%	6,9%
	Décembre	681,99 \$	4,9%	6,7%	0,634	2,8%	0,6%	162,2	0,4%	7,4%
2003	Janvier	666,80 \$	4,9%	6,5%	0,657	4,3%	0,6%	162,7	0,3%	7,4%
	Février	675,90 \$	4,9%	6,6%	0,674	4,4%	0,0%	162,8	0,1%	7,4%
	Mars	691,18 \$	5,4%	6,9%	0,681	3,3%	0,0%	162,5	-0,2%	7,8%
	Avril	678,94 \$	5,4%	6,7%	0,698	2,3%	0,0%	161,8	-0,4%	8,0%
	Mai	648,75 \$	5,1%	6,2%	0,731	2,7%	0,1%	161,2	-0,4%	7,8%
	Juin	627,97 \$	4,9%	5,8%	0,742	2,5%	0,1%	161,2	0,0%	7,3%
	Juillet	651,74 \$	4,6%	6,2%	0,712	1,9%	0,1%	161,5	0,2%	7,4%
	Août	660,76 \$	4,6%	6,4%	0,722	1,7%	0,0%	162,9	0,9%	7,1%
	Septembre	657,75 \$	4,6%	6,3%	0,741	2,2%		162,4	-0,3%	6,9%
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

\* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

\*\* Données désaisonnalisées

\*\*\* Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL et Statistique Canada (Enquête sur la population active)



## Définitions

- 1. Logement mis en chantier** : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.
- 2. Logement en construction** : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.
- 3. Logement achevé** : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.
- 4. Logement achevé et non écoulé** : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).
- 5. Logement écoulé** : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).
- 6. Données désaisonnalisées (DD)** : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.
- 7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA)** : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.
- 8.** Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à <http://www.statcan.ca>

## VERS LA DURABILITÉ

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

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

### Rapport sur les maisons de retraite en Ontario

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

### SORTEZ VOTRE AGENDA!

Pour la septième année, à Windsor  
*Conférence sur les perspectives du marché de l'habitation de la SCHL*

Le jeudi 6 novembre 2003, en matinée

Possibilités de commandite

*Margot Stevenson (519) 873-2407*

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

©2003, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits

sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les

renseignements, analyses et opinions contenues 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.





# ÉSUMÉ DES

# PRÉVISIONS

Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

AUTOMNE 2003

## Marché du neuf Ralentissement de la construction résidentielle en 2004

Malgré l'augmentation continue de l'emploi, l'achat d'habitations sera influencé par de légères hausses des taux créditeurs en 2004. Par conséquent, la construction de maisons individuelles ne s'intensifiera pas dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. La croissance de l'emploi, qui avait été rapide en 2002 et au début de 2003, commence à montrer des signes d'essoufflement. Durant les trois premiers trimestres de l'année, les mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR ont régressé de 4 % par rapport à la période correspondante de 2002. Au 31 décembre, le nombre cumulé de mises en chantier sera de 7,3 % inférieur

à celui enregistré à pareille date un an plus tôt et s'établira à 1 600. Malgré ce léger ralentissement, 2003 s'inscrit dans une période de cinq années consécutives d'intense activité dans le secteur de la construction résidentielle de la RMR de Windsor. Parmi les facteurs ayant contribué à la robustesse des mises en chantier, il y a l'augmentation des revenus, la vigueur du marché de la revente (où le nombre d'inscriptions était restreint), la faiblesse des taux hypothécaires, la croissance de l'emploi et les hauts niveaux d'immigration.

En raison de la popularité accrue des jumelés chez les acheteurs d'une maison à un cran inférieur, le nombre de mises

### SOMMAIRE

1 Marché du neuf

2 Marché de la revente

3 Survol de l'économie

4 Résumé des prévisions

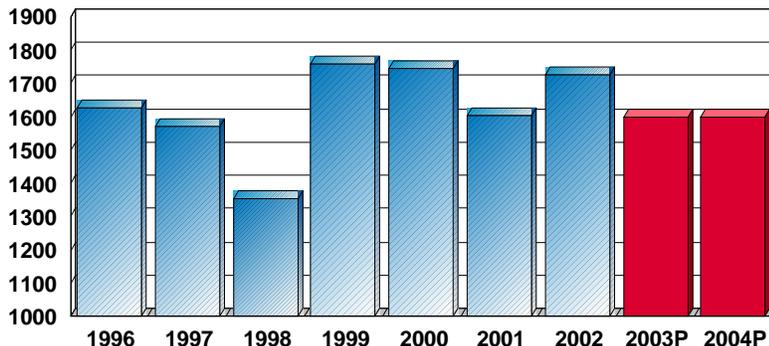
en chantier de ce type d'habitations dépassera 200 cette année et sera légèrement inférieur à 200 en 2004. Le prix de vente moyen d'un jumelé achevé a atteint 161 185 \$ au troisième trimestre, soit une hausse de 4 % d'une année sur l'autre. Une telle augmentation indique qu'un produit est en demande.

Le nombre de mises en chantier d'appartements et de maisons en rangée pour propriétaires-occupants diminuera de 18 % pour se fixer à 340 cette année, avant de remonter à 410 en 2004, la plupart de ces logements étant des maisons en rangée en propriété absolue. La population âgée de 55 ans et plus, dont le nombre s'accroît constamment, continuera à choisir ce type d'habitation, qui n'exige pas d'entretien.

L'étroitesse du marché de la revente a encouragé bon nombre d'acheteurs à se tourner vers le marché du neuf afin de trouver un logement répondant à leurs besoins. La croissance des revenus ressort clairement lorsque l'on se penche sur la valeur des transactions conclues sur le

### Recul des mises en chantier de maisons individuelles

Nombre de mises en chantier



Source : SCHL

Margot Stevenson

Centre d'analyse de marché de la SCHL, bureau de London

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

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



AU CŒUR DE L'HABITATION

Canada

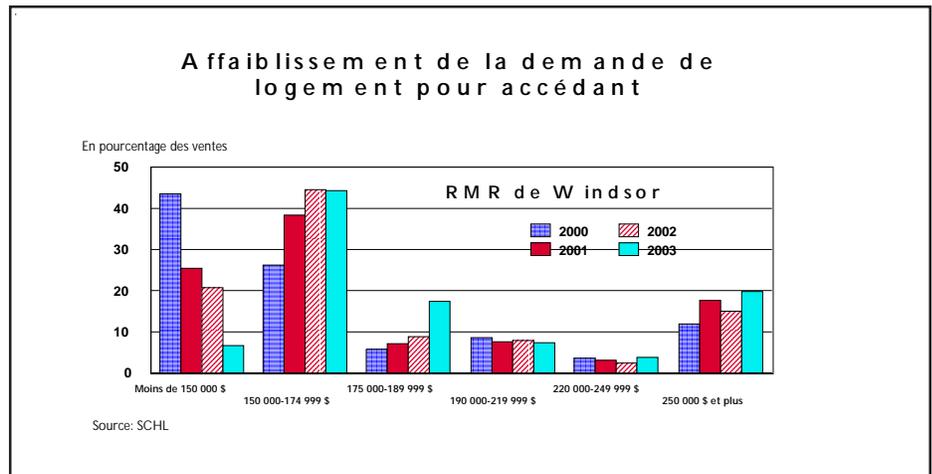
marché du neuf, qui était élevée. En 2003, le prix moyen d'une habitation neuve atteindra 206 000 \$, ce qui représente une progression de 7,6 %. C'est la première fois qu'il franchit le cap des 200 000 \$. En 2004, il s'alourdira de 6 000 \$. Les hausses de prix sont toutefois attribuables aux habitations de grande superficie haut de gamme puisque que l'Indice des prix des logements neufs montre que l'augmentation annuelle était inférieure à 1 %. Le prix moyen d'une habitation neuve achevée et vendue dans la RMR de Windsor a monté au deuxième et au troisième trimestres pour s'établir à 215 870 \$ au 30 septembre, soit un bond de 12,8 % en regard de la même date en 2002. La part de marché des logements de 250 000 \$ et plus s'est accrue, passant de 15,3 %, au troisième trimestre 2002, à 23 %, un an plus tard. Cette avance s'est faite au détriment des habitations de moins de 150 000 \$, dont la part de marché s'est fixée à 6,9 % durant les trois premiers trimestres de 2003, comparativement à 20,8 % durant la période correspondante de 2002.

## Marché de la revente

### Hausse des inscriptions en raison des gains d'avoir propre

Au début de l'année, l'activité sur le marché de la revente de Windsor-Essex ne réussissait pas à soutenir le rythme enregistré l'année dernière. Par contre, l'été très actif a permis de compenser la léthargie observée au printemps, et le nombre cumulatif de ventes à la fin du troisième trimestre avait progressé de 7 % d'une année sur l'autre. La cadence se maintiendra, et le nombre de transactions s'établira à 5 300 à la fin de l'année.

Plusieurs années de fortes ventes ont permis de satisfaire une bonne partie de la demande accumulée à la fin des années 1990. Le relâchement de la demande, conjugué aux majorations des taux d'intérêt en 2004, entraînera un recul de 4 % des ventes. La progression des taux hypothécaires a une incidence sur les frais de possession d'une habitation et entraîne une diminution du nombre de personnes ayant les moyens d'effectuer un achat. A Windsor, les frais de possession d'une habitation de prix moyen s'établissaient à 656 \$ en septembre. Ces frais



s'alourdiront lorsque les coûts d'emprunt monteront en 2004. L'activité sur le marché de la revente s'essouffera en 2004, mais elle devrait malgré tout atteindre son deuxième niveau en importance en quatorze ans.

En juillet, le marché est devenu favorable aux vendeurs en raison du faible niveau de nouvelles inscriptions. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions était à peine supérieur à 60 %. En 2002, le prix moyen s'était accru de 6,3 % pour s'élever à 147 218 \$; cette année, il montera de 3,9 % seulement, en raison du développement de l'offre.

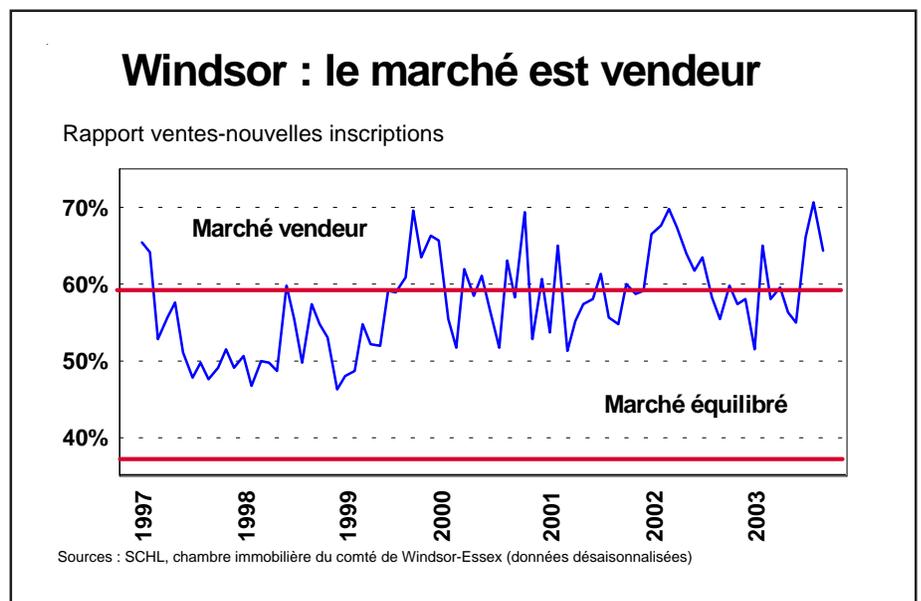
Les propriétaires ont profité de l'augmentation de leur avoir propre pour mettre leur logement en vente. Les inscriptions courantes ont continué leur ascension tout au long de l'année. À la fin de septembre, 2 657 habitations étaient en vente. Il s'agit du chiffre le plus élevé enregistré pour ce mois depuis 1993. Les inscriptions devenant plus nombreuses, le marché retrouvera son équilibre d'ici le premier trimestre de 2004. Le prix moyen continuera à augmenter l'an prochain,

consécutivement au haut niveau des ventes, pour atteindre 158 000 \$.

## MARCHÉ LOCATIF

### Offre excédentaire sur le marché locatif en 2003

À Windsor, le taux d'inoccupation des appartements s'est fixé à 3,9 % en octobre 2002. Deux ans plus tôt, il s'établissait à 1,9 %. On prévoit qu'il se situera à un niveau un peu plus élevé en 2003. Profitant de taux hypothécaires exceptionnellement bas, un grand nombre de locataires ont accédé à la propriété. En 2003, l'activité a été intense tant sur le marché du neuf

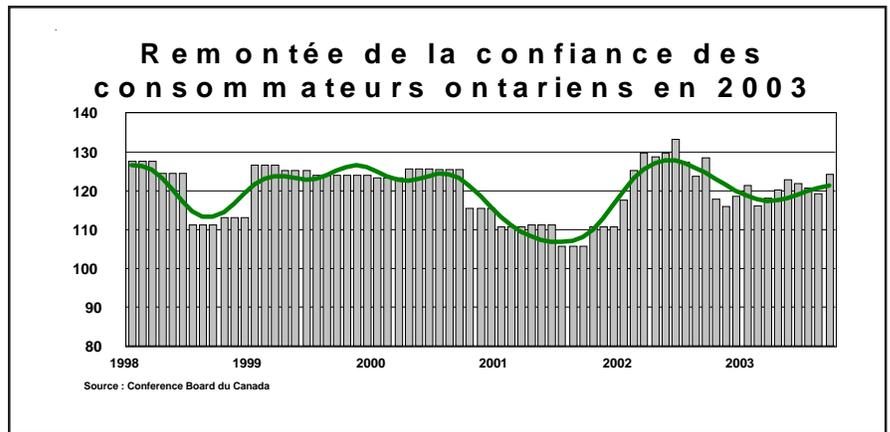


que sur le marché de la revente. Beaucoup d'acheteurs d'habitations étaient auparavant locataires : l'offre de logements locatifs s'est donc accrue. Par ailleurs, les résultats du Recensement révèlent que plus de 40 % des jeunes âgés de 20 à 29 ans choisissent de demeurer chez leurs parents. Il semble donc que le modèle traditionnel – où les jeunes adultes louent leur logement avant d'acheter une propriété – évolue. À l'heure actuelle, ces jeunes épargnent davantage et sont donc en mesure d'accéder à la propriété sans passer par la location.

Bien qu'il y ait eu très peu de mises en chantier de logements locatifs, le taux d'inoccupation continue à monter. Les répercussions de la double cohorte d'étudiants n'ont pas été aussi importantes qu'il avait été prévu. Beaucoup d'étudiants ont décidé de reporter leur entrée dans un établissement d'enseignement postsecondaire. En outre, l'ajout de nouveaux lits en résidence dans l'agglomération de Windsor a plus que compensé la hausse de la demande.

Du côté de l'offre sur le marché locatif, on n'a dénombré aucun achèvement et aucun logement en construction en 2003. On prévoit que moins de 100 logements seront mis en chantier en 2004.

En raison de la progression du taux d'inoccupation, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres augmentera moins rapidement. Après s'être fixée à 3,7 % en 2002, la hausse s'établira à 1,4 % en 2003. On prévoit que le loyer moyen de ce type d'appartement atteindra 776 \$.



## Survol de l'économie

À Windsor, le marché de l'emploi a continué à se développer en 2003, quoique à un rythme plus lent. Le projet d'une nouvelle usine Daimler Chrysler ne s'est malheureusement pas concrétisé. En outre, l'usine de camions DCX de Pillette Road a fermé en juin, ce qui représente une perte nette de quelque 500 emplois à plein temps.

L'emploi a progressé de 2,7 % en 2002 et devrait afficher une hausse de 2,6 % en 2003 et de 2,8 % en 2004. Cette croissance de l'emploi a attiré quelque 5 000 personnes dans la région l'an dernier. L'emploi à plein temps s'est développé plus rapidement que l'emploi à temps partiel; la demande de logements se maintiendra donc dans la région de Windsor-Essex.

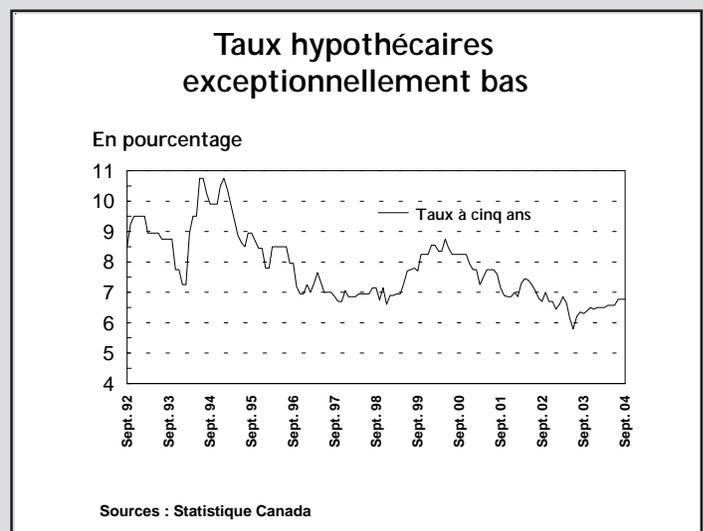
## Confiance des consommateurs toujours élevée

Après avoir atteint à l'été 2002 son niveau le plus élevé en 14 ans, la confiance des consommateurs ontariens a été ébranlée par les risques associés à la situation géopolitique et à la santé. Le niveau de confiance a toutefois recommencé à monter pour s'établir en septembre à son plus haut niveau en douze mois. Si, d'une part, l'emploi permet aux gens d'avoir les moyens d'acheter une habitation et, d'autre part, les bas taux hypothécaires rendent cet achat abordable, il reste que la confiance des consommateurs est un indicateur clé de la volonté de ces derniers à passer à l'acte. On prévoit que la confiance des consommateurs demeurera élevée dans un avenir rapproché, ce qui aura pour effet de soutenir une activité robuste sur le marché de l'habitation.

## Taux hypothécaires en hausse, mais toujours bas selon les normes historiques

Au Canada, la décélération du taux d'inflation, la lenteur du commerce et les risques liés à la santé et au contexte géopolitique maintiendront les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à de bas niveaux dans un proche avenir. Selon les prévisions, les taux d'intérêt à court terme au Canada devraient rester bas au cours des prochains mois, avant de gagner de 25 à 75 points de base en 2004. Les taux à long terme devraient continuer de suivre une tendance haussière cette année et afficher une progression de 25 à 50 points de base, en 2003 et en 2004.

Cette année, les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,25 à 5,25 %, de 5,25 à 6,25 % et de 6,00 à 6,75 %. L'an prochain, on prévoit que les taux hypothécaires augmenteront de 0,50 à 0,75 point de base. Les rabais accordés sur les taux affichés varieront entre 0,5 et 1,5 point de base.



# RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

## Région métropolitaine de recensement de Windsor

MARCHÉ DE LA REVENTE	2001	2002	2003(p)	2004(p)	Var. en %
Ventes S.I.A.® *	5127	5265	5300	5100	-3,8%
Prix S.I.A.® moyen	138 485 \$	149 206 \$	152 000 \$	158 000 \$	3,9%
Nouvelles inscriptions S.I.A.® (Sept.)	653	680	802		

### MARCHÉ DU NEUF (Mises en chantier)

Logements individuels	1604	1726	1600	1600	0,0%
Jumelés	218	350	210	190	-10%
Log. en rangée et app. - Propr.-occupant	289	384	330	360	9,1%
App. - Location et location viagère	46	30	10	50	
<b>Nombre total de mises en chantier</b>	<b>2157</b>	<b>2490</b>	<b>2150</b>	<b>2200</b>	<b>2,3%</b>
Prix moyen d'un logement neuf	190 600 \$	191 437 \$	206 000 \$	212 000 \$	2,9%

### MARCHÉ LOCATIF

Taux d'occupation des appartements	2,9	3,9	4,3		
Loyer moyen des app. de 2 chambres	738 \$	765 \$	776 \$		1,4%

### HYPOTHÈSES ÉCONOMIQUES

Taux hypothécaire (1 an, en %)	6,14	5,17	4,85	4,89	
Taux hypothécaire (5 ans, en %)	7,4	7,02	6,42	6,83	
Emploi (en milliers)	154,6	158,8	163	167,5	2,8%
Solde migratoire	5940	5000	4800	5000	4,2%

\*Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immobilier.  
Sources : chambre immobilière du comté de Windsor-Essex, DRHC, Banque du Canada et SCHL

Publié chaque année au printemps et à l'automne, *Résumé des prévisions* renferme les prévisions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour les marchés du neuf et de la revente.

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

*Résumé des prévisions* est un rapport publié par la SCHL et offert aux abonnés de la publication *Actualités habitation*. Tous droits réservés.

Pour vous abonner ou obtenir des informations au sujet de la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

Le rapport *Actualités habitation* est publié trimestriellement pour le marché de la région métropolitaine de Windsor. Le *Résumé des prévisions* est inclus à titre de supplément dans les rapports du premier et du troisième trimestres. L'abonnement annuel à *Actualités habitation* coûte 55 \$. Pour commander, communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario au 1 800 493-0059.

© 2003 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada

Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this

publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

