



# ÉSUMÉ DES

# PRÉVISIONS

Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

AUTOMNE 2004

## Marché du neuf Les mises en chantier reculeront en 2005

Les coûts d'emprunt abordables et l'immigration ont contribué à rendre le marché des logements neufs si robuste dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor que le total des mises en chantier d'habitations rivalisera cette année avec le sommet record établi en 1979.

Le nombre de mises en chantier progressera de 10 % pour atteindre 2 470 à la fin de cette année, ce qui représente un écart de seulement 9 % par rapport au record de 2 714 mises en chantier affiché en 1979. En 2005, il descendra à 2 155, ce qui correspond à un recul d'un peu plus de 300 mises en

chantier. Le léger repli attendu est attribuable à la hausse des prix et des taux hypothécaires, qui aura pour conséquence de rétrécir le bassin d'acheteurs éventuels. Un certain nombre de lotissements sont prévus à Amherstburg, à LaSalle et à Lakeshore.

Le prix des habitations neuves est en progression constante, non pas parce que les prix des différents types de logements ont été haussés, mais parce que les bas taux d'intérêt permettent aux acheteurs d'acquérir des maisons plus chères. Après avoir été stationnaire de janvier à juillet, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a augmenté en août, pour la première fois depuis plus de deux ans. La hausse de 0,7 % est attribuable à l'augmentation du prix des terrains. L'indice des prix continuera de croître modérément en 2005, à cause des charges d'aménagement plus élevées qui

**1 Les mises en chantier d'habitations ralentissent, tandis que les prix continuent de monter**

**2 Les ventes fléchiront sur le marché de l'existant en 2005**

**3 Survol de l'économie  
Les perspectives sont optimistes**

**4 Résumé des prévisions**

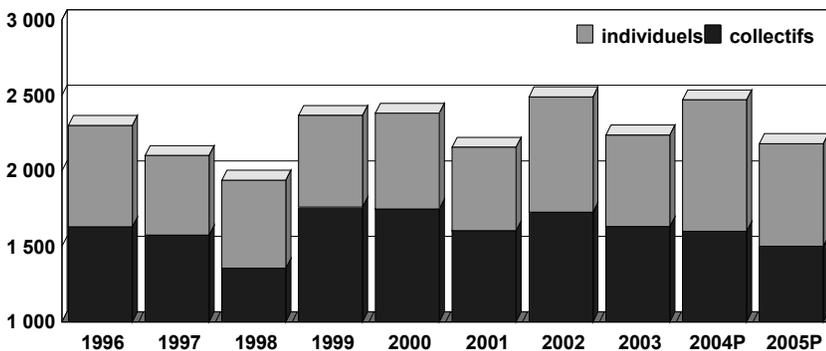
sont engagées cette année. Comme le prix moyen des maisons individuelles continuera d'augmenter, soit de 4 % en 2004 ainsi qu'en 2005, une partie de la demande sera redirigée vers le marché des collectifs, qui offre des produits plus abordables.

## Mises en chantier de logements collectifs

La demande de jumelés a légèrement fléchi en 2004 et elle continuera de régresser en 2005. Ce repli s'explique par le fait que la majeure partie des accédants à la propriété ont déjà fait leur entrée sur le marché au cours du présent cycle de construction. Pendant les trois premiers trimestres de 2004, on

## Les mises en chantier vont fléchir en 2005

Logements mis en chantier



Source : SCHL

Margot Stevenson

SCHL - Analyse de marché, bureau de London

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

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



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

a commencé la construction de 176 appartements pour propriétaires-occupants, alors qu'aucun logement de ce type n'avait été mis en chantier au cours de la même période en 2003. Ce produit demeurera populaire en 2005 car les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison recherchent un style de vie moins contraignant. Moins de 100 logements locatifs seront mis en chantier – ce qui comprend le premier ensemble de logements sociaux à être mis en chantier depuis plusieurs années – en raison du taux d'inoccupation élevé. En septembre 2004, il n'y avait que 49 logements locatifs d'initiative privée en construction.

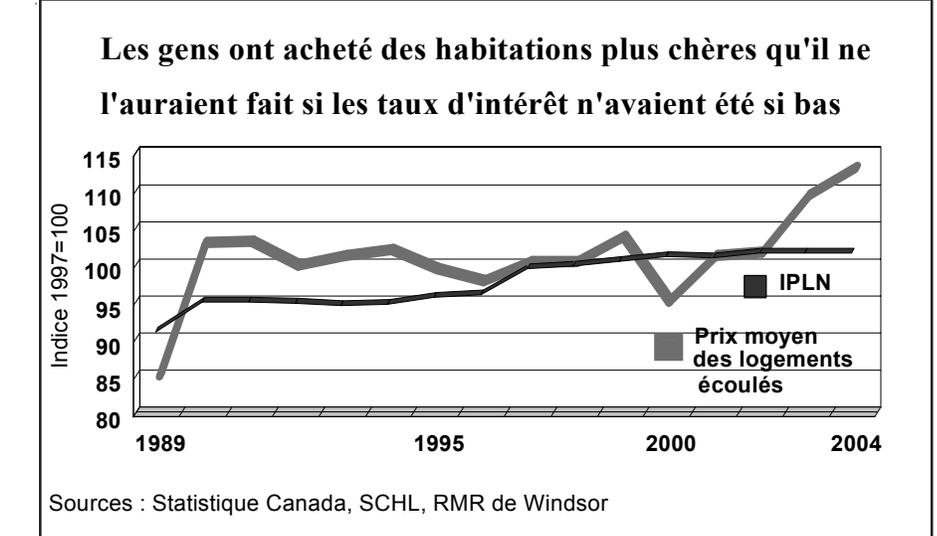
En 2005, les mises en chantier d'habitations seront ralenties par la hausse des taux d'emprunt. Cependant, au cours du deuxième semestre de l'an prochain, cet effet sera contrebalancé par une croissance plus forte de l'emploi et par une reprise de l'économie.

## Marché de la revente

### Le marché de la revente sera plus calme en 2005

Les perspectives demeurent optimistes pour la RMR de Windsor. Les taux hypothécaires exceptionnellement bas, la stabilité de l'emploi et l'appréciation de la valeur nette des habitations sont pour quelque chose dans les excellents résultats affichés dans la RMR en 2004, et ils le seront encore en 2005. Ces facteurs hisseront les ventes S.I.A.® à un nouveau sommet de 5 600 transactions cette année. L'an prochain, les taux hypothécaires vont être légèrement majorés, mais l'emploi devrait faire des gains au cours du deuxième semestre. L'activité sera lente au début de 2005, car la fatigue des consommateurs pèsera sur la demande. Par conséquent, on estime le total des ventes à 5 000 en 2005.

L'immigration a été intense dans la région de Windsor en 2000 et en 2001, ce qui a contribué à stimuler la demande sur le marché de la revente. De façon générale, les nouveaux résidents accèdent à la propriété de



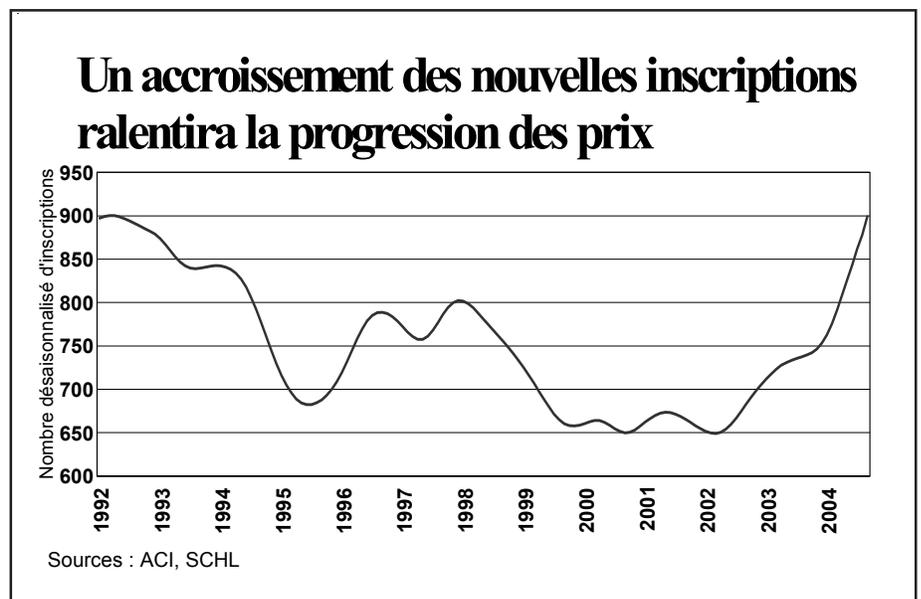
trois à cinq ans après leur arrivée; ils sont donc des acheteurs potentiels en 2004. La baisse de l'immigration observée dans la région au cours des dernières années fera regresser les ventes en 2005.

Étant donné que le marché est vigoureux cette année, le prix moyen des habitations est en progression constante. À la fin de l'année, il devrait avoir atteint 162 000 \$, ce qui représente un accroissement de 10 000 \$ ou de 6,6 %. Cette appréciation a eu deux effets : d'une part, elle a incité les gens à investir dans la propriété immobilière et, d'autre part, elle a incité les propriétaires actuels à mettre leur logement en vente pour réaliser un gain d'avoir propre, ce qui, en retour, a fait augmenter en flèche les nouvelles inscriptions (l'offre) sur le marché.

En septembre, il y a eu 1 040 nouvelles inscriptions, soit 6 % de plus que le sommet établi en 1992 pour un mois de

septembre. Par conséquent, le rapport ventes-nouvelles inscriptions – qui détermine s'il y a équilibre entre l'offre et la demande sur le marché de la revente – est descendu à un taux désaisonnalisé de 58 % en septembre. Même si le marché demeure favorable aux vendeurs, il passera à l'état d'équilibre l'an prochain étant donné que les ventes stagneront et qu'un nombre accru d'habitations seront mises en vente.

Vu le nombre accru de nouvelles inscriptions, les acheteurs auront plus de choix et plus de temps pour mûrir leur décision d'achat. Il y aura un peu moins de pressions à la hausse sur les prix. On s'attend à ce que le prix S.I.A.® moyen augmente de 3 % pour se chiffrer à 167 000 \$ en 2005.



# Survol de l'économie

## Les perspectives sont optimistes

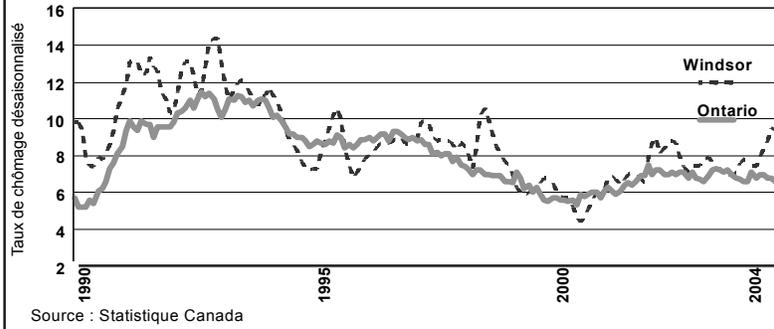
Le nombre d'emplois reste stable dans la RMR de Windsor, même s'il est en progression dans d'autres agglomérations urbaines du Sud de l'Ontario. Le secteur de la fabrication de Windsor a été durement touché par l'appréciation du dollar canadien et l'affaiblissement de la demande de véhicules automobiles. Ce sera difficile de maintenir le niveau d'emplois en 2004, mais celui-ci commencera à se redresser au cours du deuxième semestre de 2005 sous l'effet d'un renforcement de l'économie états-unienne. Les améliorations apportées aux postes frontaliers auront un effet positif sur la construction de bâtiments non résidentiels et sur le tourisme.

Étant donné que la population active a augmenté plus rapidement que le nombre d'emplois, le taux de chômage affiché à Windsor à la fin du troisième trimestre était le deuxième en importance au Canada. La grève à Casino Windsor et les licenciements chez Ford ont contribué à ce ralentissement. Les constructeurs résidentiels seront encore actifs sur le marché du neuf en 2005, car des lotissements résidentiels seront créés dans des marchés périphériques par suite d'ententes ayant été conclues récemment pour l'alimentation en eau et la collecte des eaux usées. Par ailleurs, les travailleurs de la construction se tourneront vers le florissant marché de la rénovation

## Perspectives relatives aux taux hypothécaires

Les taux hypothécaires demeureront bas en comparaison des normes historiques. Les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient demeurer relativement stables ou augmenter légèrement d'ici la fin de l'année, après avoir déjà suivi l'évolution à la hausse des rendements obligataires le printemps dernier. L'an prochain, ces taux devraient gagner de 50 à 100 points de base, pour se situer dans des fourchettes respectives allant de 4,75 à 6,00 %, de 5,75 à 6,75 % et de 6,25 à 7,50 %.

## Taux de chômage supérieur à la normale provinciale à Windsor



l'an prochain pour arrondir leurs revenus. L'emploi croîtra de 4 % en 2005.

## Marché locatif

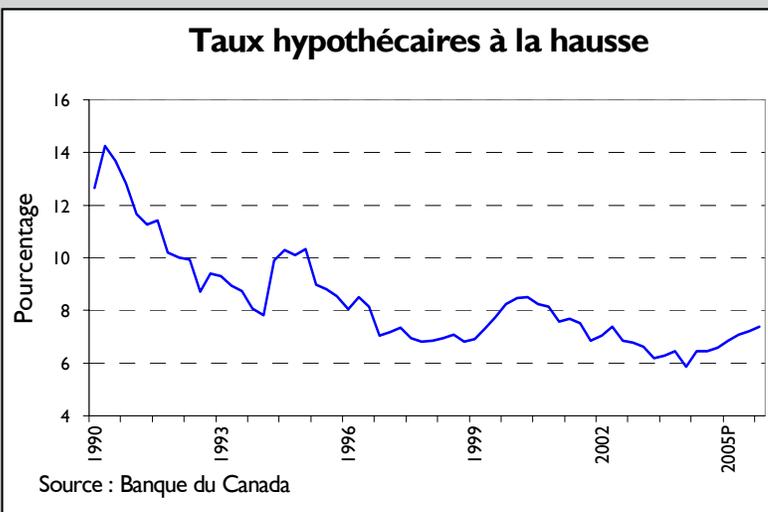
### Il y aura plus de logements vacants

À Windsor, le marché des appartements locatifs continue de se détendre parce qu'une partie de la demande est déplacée vers le marché des logements pour propriétaires-occupants, où le montant des frais de possession est comparable à celui des loyers. Le taux d'inoccupation augmentera pour se situer tout près de 5 % en 2004 et en 2005. Le faible niveau de construction résidentielle observé sur le marché locatif laisse entendre que le taux d'inoccupation se stabilisera lorsque la situation de l'emploi commencera à se redresser.

## Les consommateurs sont confiants

À l'échelle de la province, la situation favorable de l'emploi et les taux d'intérêt avantageux ont permis de maintenir la confiance des consommateurs à un niveau élevé en comparaison de ceux affichés au cours de la deuxième moitié des années 1990, selon l'Indice des attitudes des consommateurs mis au point par le Conference Board du Canada. Cet organisme fait également état de prévisions très encourageantes pour la RMR de Windsor l'an prochain. Il prévoit qu'en 2005 le solde de la migration totale s'élèvera en moyenne à 3 000 immigrants, ce qui représente une amélioration par rapport au bas niveau de 2 235 immigrants affiché en 2002. Étant donné que la majorité de ces migrants seront dans le groupe des 25 à 44 ans – celui où l'on est le plus susceptible d'acheter une habitation –, ils soutiendront le marché de l'habitation de Windsor au cours des deux prochaines années.

## Taux hypothécaires à la hausse



# RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

## Région métropolitaine de recensement de Windsor

MARCHÉ DE LA REVENTE	2001	2002	2003	2004(p)	2005(p)	Var. en %
Ventes S.I.A.®*	5 127	5 265	5 300	5 600	5 000	5,7%
Prix S.I.A.® moyen	138 485 \$	149 206 \$	152 000 \$	162 000 \$	167 000 \$	6,6%
Nouv. inscr. S.I.A.® (sept.)	653	680	802	1 040	1 050	1,0%
Rapport ventes-nouv. inscr.	62,8%	61,3%	54,2%	53,8%	52,0%	

### MARCHÉ DU NEUF (mises en chantier et prix moyen)

Maisons individuelles	1 604	1 726	1 632	1 600	1 500	-6,3%
Jumelés	218	350	213	190	140	-26%
Log. en rang. et app. (propr.)	289	384	331	310	480	55,0%
App. (à loyer ou à bail viager)	46	30	61	70	60	-14,0%
Total des mises en chantier	2 157	2 490	2 237	2 470	2 180	-11,7%
Prix moyen des log. neufs	190 600 \$	191 437 \$	206 000 \$	215 000 \$	223 000 \$	3,7%

### MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inocc. des appart.	2,9	3,9	4,3	4,8	4,9	
Loyer moyen (2 chambres)	738 \$	765 \$	776 \$	784 \$	792 \$	1,0%

### HYPOTHÈSES ÉCONOMIQUES

Taux hypothécaire (1 an) (%)	6,14	5,17	4,84	4,56	5,48	
Taux hypothécaire (5 ans) (%)	7,4	7,02	6,39	6,28	6,45	
Nombre d'emplois (en milliers)	154,6	158,8	161	161	165	4,0%
Migration nette	6 149	3 451	2 230	3 000	3 000	0,0%

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

Publié chaque année au printemps et à l'automne, le rapport **Résumé des prévisions** contient les prévisions de la SCHL relatives aux marchés du neuf et de la revente.

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

Le **Résumé des prévisions** est un rapport publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement et offert aux abonnés d'**Actualités habitation**. Tous droits réservés.

Pour vous abonner ou pour obtenir de plus amples renseignements sur le grand éventail de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

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

© 2004 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 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.

