

A

ACTUALITÉS

HABITATION

Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le volume de mises en chantier continue à dépasser le niveau de 2001

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, 524 maisons individuelles ont été commencées, entre avril et juin 2002. Il s'agit de la troisième hausse trimestrielle consécutive et d'une augmentation de 8 %, par rapport au total de 485 observé un an auparavant.
- Par ailleurs, le volume de mises en chantier recensé entre avril et juin 2002 représente le quatrième total en importance observé, pour un deuxième trimestre, depuis 20 ans, et se situe juste en deçà du sommet de 551 relevé en 1999. De toute évidence, les bas taux hypothécaires et la stabilité de l'emploi à Windsor favorisent la construction résidentielle.
- Dans la ville de Windsor, 282 maisons

individuelles ont été mises en chantier, ce qui constitue un niveau record pour un deuxième trimestre, et une hausse de 22 % en regard de la même période en 2001.

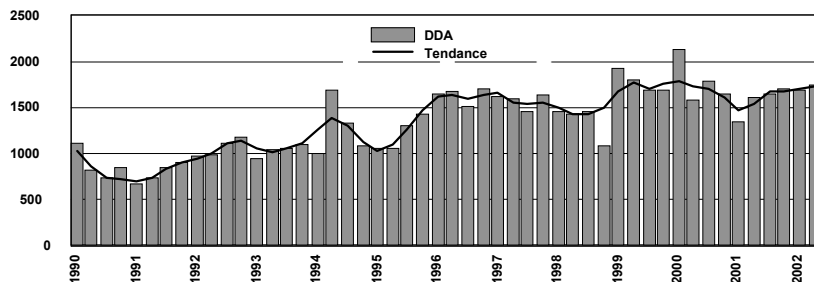
- Le brusque gonflement de l'emploi en 1999-2000 continue d'alimenter la demande de logements en 2002. Au deuxième trimestre, 157 100 personnes étaient employées. Cela signifie que 1 500 gens de plus occupaient un poste rémunéré, qu'à pareille date en 2001.
- En glissement annuel, le total des mises en chantier a augmenté de 12 % au deuxième trimestre et de 20 % pendant les six premiers mois.
- L'offre de logements achevés sur le marché se raréfie, en raison de la vive demande de maisons neuves. En juin, le marché du neuf ne comptait plus que 14 maisons neuves achevées invendues, contre 33 au même mois en 2001.

NUMÉRO 5
DEUXIÈME TRIMESTRE 2002

SOMMAIRE

1. Mises en chantier
2. Marché de l'existant
3. Tableaux statistiques
4. Définitions
8. Indicateurs du marché de l'existant

- En raison, notamment, de l'offre serrée, le prix moyen des logements neufs a monté de 4,6 % au deuxième trimestre 2002, par rapport à la même période, un an plus tôt, pour s'établir à 192 054 \$. C'est la ville de Windsor qui a connu la hausse la plus marquée à cet égard : 9,3 %.
- La confiance des consommateurs demeure robuste, et les ventes de logements neufs de plus de 250 000 \$ représentaient 16,7 %, de l'ensemble des logements achevés et écoulés au deuxième trimestre.

Mises en chantier de maisons individuelles (DDA)
RMR de Windsor

Source : SCHL, 1990 :T1-2002 :T2

Margot Stevenson

Centre d'analyse de marché de la SCHL

Ligne directe : (519) 873-2407 * Téléc. : (519) 438-5266

Courriel : mstevens@cmhc-schl.gc.ca * Web : www.cmhc.ca

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

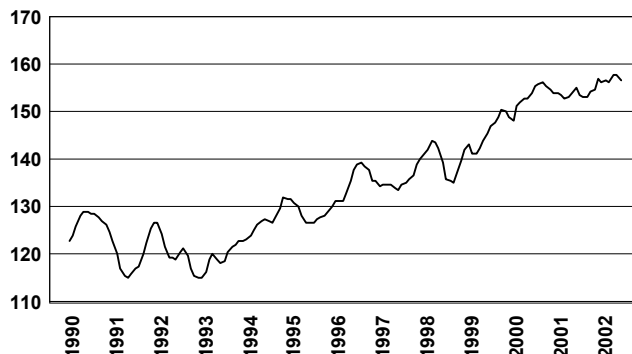
Marché de l'existant

Repli de la demande de logements existants à Windsor-Essex

- Le rythme des ventes a ralenti entre avril et juin 2002, après un premier trimestre robuste. La modération des facteurs économiques, entre autres, la faible hausse des taux d'emprunt et la stagnation de la création d'emploi, a légèrement freiné l'activité.
- De 7,05 % au premier trimestre de 2002, les taux hypothécaires des prêts assortis d'une durée de 5 ans ont atteint 7,43 % en moyenne pendant la période avril-juin.
- Quant aux ventes, elles ont progressé de 2,4 % par rapport au deuxième trimestre 2001, en raison de niveau élevé d'activité en avril 2002. Le total de 1 606 logements vendus représentait le niveau trimestriel le plus élevé enregistré jusqu'à présent.
- Les nouvelles inscriptions n'ont pas progressé au même rythme que la demande au deuxième trimestre de 2002, si bien que le rapport ventes-nouvelles inscriptions a atteint, en moyenne, 65,2 %, et certains consommateurs se sont tournés vers le marché du neuf.
- L'offre globale de logements existants s'est contractée tout comme le marché du neuf. Le nombre d'inscriptions courantes a régressé de 20 % en juin 2002 par rapport au même mois en 2001. Ce repli de l'offre continuera d'exercer une pression à la hausse sur le prix moyen, qui s'est établi à 147 246 \$ au premier semestre 2002 : un gain de près de 6 %.

Stabilisation des niveaux d'emploi dans la RMR de Windsor

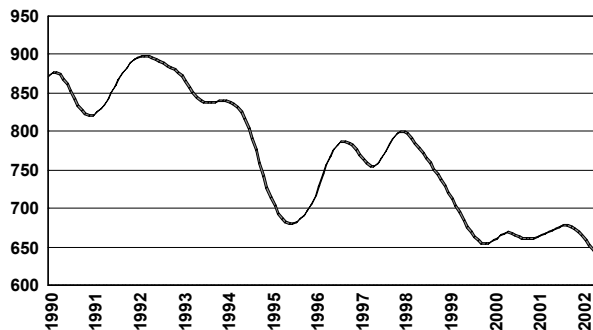
Emploi * (en milliers)



*moyenne mobile désaisonnalisée sur une période de 3 mois se terminant en juin 2002
Source : Statistique Canada

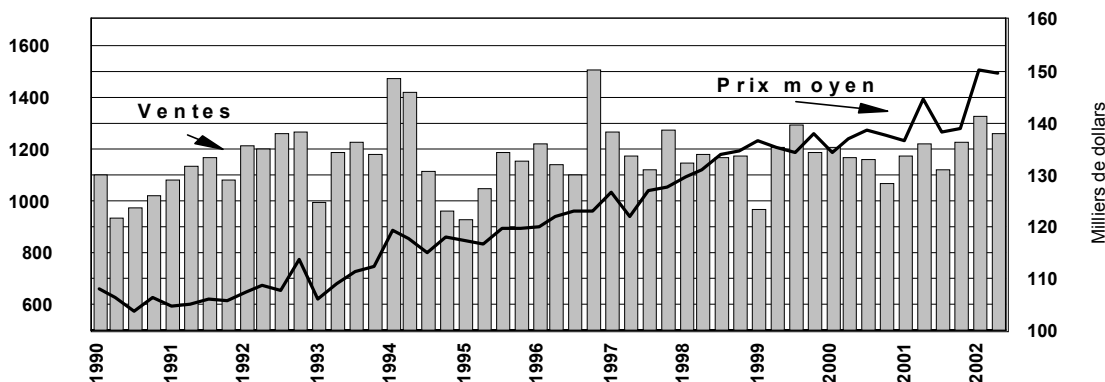
Le nombre de nouvelles inscriptions passe sous la barre des 650

Nbre de log.



Sources : WEREB, ligne des tendances : SCHL

Ventes S.I.A. et prix moyen Windsor-Essex



Sources : WEREB, dessaisonnalisation de la SCHL

**TABEAU 1 : MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR ET PAR CATÉGORIE DE LOGEMENTS
RÉGION METROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS				TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété		Privés				
	Log. ind.	Jumelés	En rangée	Jumelés	En rangée	App.	En rangée	App.		
Windsor City										
Deuxième trimestre 2002	282	74	30	0	0	0	0	0	0	386
Deuxième trimestre 2001	232	34	9	0	0	0	0	0	4	279
Variation en %	21.6	117.6	233.3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	38.4
Cumul 2002	421	88	37	0	0	44	4	8	8	602
Cumul 2001	347	50	22	0	0	0	2	4	4	425
Variation en %	21.3	76.0	68.2	N/A	N/A	N/A	100.0	100.0	100.0	41.6
LaSalle Town										
Deuxième trimestre 2002	43	2	0	0	0	0	0	0	0	45
Deuxième trimestre 2001	94	16	0	0	0	0	0	0	0	110
Variation en %	-54.3	-87.5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-59.1
Cumul 2002	75	6	0	0	0	0	0	0	0	81
Cumul 2001	126	24	0	0	0	0	0	0	0	150
Variation en %	-40.5	-75.0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-46.0
Lakeshore Township										
Deuxième trimestre 2002	120	0	8	0	0	0	0	0	0	128
Deuxième trimestre 2001	96	6	0	0	0	0	0	0	0	102
Variation en %	25.0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	25.5
Cumul 2002	178	4	13	0	0	0	0	0	0	195
Cumul 2001	128	6	0	0	0	0	0	0	0	134
Variation en %	39.1	-33.3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	45.5
Amherstburg Twp										
Deuxième trimestre 2002	36	0	0	0	0	0	0	0	0	36
Deuxième trimestre 2001	36	0	0	0	0	0	0	0	0	36
Variation en %	0.0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.0
Cumul 2002	62	2	0	0	0	0	0	0	0	64
Cumul 2001	48	0	0	0	0	0	0	0	0	48
Variation en %	29.2	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	33.3
Essex Town										
Deuxième trimestre 2002	26	0	0	0	0	0	0	0	0	26
Deuxième trimestre 2001	3	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Variation en %	766.7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	766.7
Cumul 2002	33	0	0	0	0	0	0	0	0	33
Cumul 2001	15	0	0	0	0	0	0	0	0	15
Variation en %	120.0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	120.0
Tecumseh Town										
Deuxième trimestre 2002	17	6	0	0	0	0	0	0	0	23
Deuxième trimestre 2001	24	16	5	0	0	0	0	0	0	45
Variation en %	-29.2	-62.5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-48.9
Cumul 2002	23	10	0	0	0	0	0	0	0	33
Cumul 2001	36	24	5	0	0	0	0	0	0	65
Variation en %	-36.1	-58.3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-49.2
WINDSOR CMA										
Deuxième trimestre 2002	524	82	38	0	0	0	0	0	0	644
Deuxième trimestre 2001	485	72	14	0	0	0	0	0	4	575
Variation en %	8.0	13.9	171.4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	12.0
Cumul 2002	792	110	50	0	0	44	4	8	8	1,008
Cumul 2001	700	104	27	0	0	0	2	4	4	837
Variation en %	13.1	5.8	85.2	N/A	N/A	N/A	100.0	100.0	100.0	20.4

Nota : - Le canton de Lakeshore comprend la ville de Belle River et les cantons de Maidstone et de Rochester.
- Le canton d'Amherstburg comprend le canton d'Anderdon, la ville d'Amherstburg et le canton de Malden.
- La ville d'Essex comprend désormais la ville d'Essex et le canton de Colchester North.
- La ville de Tecumseh comprend le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.

Source : SCHL, Analyse de marché, Ouest de l'Ontario

**TABEAU 2 : SOMMAIRE DE LA CONSTRUCTION R. SIDENTIELLE
R. GION M. TROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT						LOG. LOCATIFS			TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété			Privés			
	Log. ind.	Jumelés	En rangée	Jumelés	En rangée	App.	En rangée	App.		
1. LOGEMENTS MIS EN CHANTIER										
Deuxième trimestre 2002	524	82	38	0	0	0	0	0	0	644
Deuxième trimestre 2001	485	72	14	0	0	0	0	4	0	575
Variation en %	8.0	13.9	171.4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	12.0
Cumul 2002	792	110	50	0	0	44	4	8	0	1,008
Cumul 2001	700	104	27	0	0	0	2	4	0	837
Variation en %	13.1	5.8	85.2	N/A	N/A	N/A	100.0	100.0	0	20.4
2. LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Juin 2002	530	86	71	0	0	140	4	10	0	841
Juin 2001	517	100	34	0	0	94	0	4	0	749
3. LOGEMENTS ACHEVÉS										
Deuxième trimestre 2002	331	48	33	0	11	0	0	26	0	449
Deuxième trimestre 2001	296	52	7	0	0	0	10	0	0	365
Variation en %	11.8	-7.7	371.4	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	23.0
Cumul 2002	744	96	47	0	11	75	0	34	0	1,007
Cumul 2001	653	98	25	0	0	0	10	4	0	790
Variation en %	13.9	-2.0	88.0	N/A	N/A	N/A	N/A	750.0	0	27.5
4. LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Juin 2002	14	2	0	0	2	23	0	12	0	53
Juin 2001	33	23	3	0	0	3	0	0	0	62
5. OFFRE TOTALE : 2 + 4										
Juin 2002	544	88	71	0	2	163	4	22	0	894
Juin 2001	550	123	37	0	0	97	0	4	0	811
6. LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Cumul 2002	766	100	49	0	9	53	0	26	0	1,003
Cumul 2001	672	88	25	0	0	12	10	4	0	811
Juin 2002	159	40	10	9	0	0	0	0	0	218
Moyenne sur 3 mois	105	12	12	0	18	0	0	7	0	154
Moyenne sur 12 mois	138	19	11	0	0	9	1	3	0	181

Source : SCHL, Analyse de marché, Ouest de l'Ontario

Définitions

1. Mise en chantier. Désigne un 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. Désigne un logement mis en chantier mais non achevé.

3. Logement achevé. Dans le cas des maisons individuelles et des jumelés, on considère généralement qu'un logement est

achevé lorsque tous les travaux projetés ont été exécutés. On pourra considérer qu'un logement est achevé lorsque 90 % des travaux sont terminés, à condition que les travaux restants ne rendent pas le logement impropre à l'occupation. **Dans le cas des maisons en rangée et des appartements,** on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

4. Logement achevé et non écoulé. Logement neuf achevé (à l'exception des logements témoins

qui ne sont pas à vendre) qui n'a pas encore été vendu ou loué.

5. Offre totale. Comprend les logements en construction à la fin du mois ainsi que les logements achevés durant le mois ou les mois précédents et qui n'ont pas été loués ou vendus (à l'exception des logements témoins qui ne sont pas à vendre).

6. Logement écoulé. Logement achevé (à l'exception des logements témoins) qui a été vendu ou loué.

**TABLEAU 3 : OFFRE DE LOGEMENTS INDIVIDUELS PAR SECTEUR
RÉGION METROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	Achevés et inoccupés	En construction	Offre Totale	Durée de l'offre (en mois)
Ville de Windsor				
Jun 2002	8	285	293	3,9
Jun 2001	28	264	292	5,0
Ville de LaSalle				
Jun 2002	2	44	46	4,2
Jun 2001	3	94	97	6,5
Canton de Lakeshore*				
Jun 2002	1	121	122	6,4
Jun 2001	1	99	100	6,3
Canton d'Amherstburg				
Jun 2002	3	37	40	5,0
Jun 2001	0	33	33	4,1
Ville d'Essex				
Jun 2002	0	26	26	8,7
Jun 2001	1	3	4	1,0
Ville de Tecumseh				
Jun 2002	0	17	17	8,5
Jun 2001	0	24	24	6,0
RMR DE WINDSOR				
Jun 2002	14	530	544	4,6
Jun 2001	33	517	550	5,3

- Nota :** - Le canton de Lakeshore comprend la ville de Belle River et les cantons de Maidstone et de Rochester.
 - Le canton d'Amherstburg comprend le canton d'Anderdon, la ville d'Amherstburg et le canton de Malden.
 - La ville d'Essex comprend désormais la ville d'Essex et le canton de Colchester North.
 - La ville de Tecumseh comprend le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.

Source : SCHL, Analyse de marché, Ouest de l'Ontario

**TABEAU 4 : VENTES DE LOGEMENTS INDIVIDUELS NEUFS
(ACHEVÉS ET COULÉS) SELON LA FOURCHETTE DE PRIX
R GION M TROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	Moins de 150,000 \$	150,000 \$ 174,999 \$	175,000 \$ 219,999 \$	220,000 \$ 249,999 \$	250 000 \$ et plus	Total
Ville de Windsor						
Deuxième trimestre 2002	56	104	25	5	35	225
Part (en %)	24.9	46.2	11.1	2.2	15.6	100.0
Deuxième trimestre 2001	49	77	27	3	17	173
Part (en %)	28.3	44.5	15.6	1.7	9.8	100.0
Ville de LaSalle						
Deuxième trimestre 2002	12	6	9	0	5	32
Part (en %)	37.5	18.8	28.1	0.0	15.6	100.0
Deuxième trimestre 2001	30	8	3	1	2	44
Part (en %)	68.2	18.2	6.8	2.3	4.5	100.0
Canton de Lakeshore						
Deuxième trimestre 2002	8	23	11	2	14	58
Part (en %)	13.8	39.7	19.0	3.4	24.1	100.0
Deuxième trimestre 2001	4	11	11	7	15	48
Part (en %)	8.3	22.9	22.9	14.6	31.3	100.0
Canton d'Amherstburg						
Deuxième trimestre 2002	7	6	7	1	2	23
Part (en %)	30.4	26.1	30.4	4.3	8.7	100.0
Deuxième trimestre 2001	2	12	3	1	5	23
Part (en %)	8.7	52.2	13.0	4.3	21.7	100.0
Ville d'Essex						
Deuxième trimestre 2002	4	2	2	0	1	9
Part (en %)	44.4	22.2	22.2	0.0	11.1	100.0
Deuxième trimestre 2001	2	6	3	0	2	13
Part (en %)	15.4	46.2	23.1	0.0	15.4	100.0
Ville de Tecumseh						
Deuxième trimestre 2002	0	3	2	0	2	7
Part (en %)	0.0	42.9	28.6	0.0	28.6	100.0
Deuxième trimestre 2001	1	5	3	0	3	12
Part (en %)	8.3	41.7	25.0	0.0	25.0	100.0
RMR DE WINDSOR						
Deuxième trimestre 2002	87	144	56	8	59	354
Part (en %)	24.6	40.7	15.8	2.3	16.7	100.0
Deuxième trimestre 2001	88	119	50	12	44	313
Part (en %)	28.1	38.0	16.0	3.8	14.1	100.0

Nota : - Le canton de Lakeshore comprend la ville de Belle River et les cantons de Maidstone et de Rochester.
- Le canton d'Amherstburg comprend le canton d'Anderdon, la ville d'Amherstburg et le canton de Malden.
- La ville d'Essex comprend désormais la ville d'Essex et le canton de Colchester North.
- La ville de Tecumseh comprend le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.

Source : SCHL, Analyse de marché, Ouest de l'Ontario

**TABLEAU 5 : PRIX DE VENTE MOYEN DES LOGEMENTS INDIVIDUELS NEUFS
RÉGION METROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	Deuxième trimestre 2002	Deuxième trimestre 2001	Variation en %
Ville de Windsor	188 930 \$	172 880 \$	9,3
Ville de LaSalle	191 526 \$	162 190 \$	18,1
Canton de Lakeshore	211 054 \$	220 405 \$	-4,2
Canton d'Amherstburg	179 413 \$	206 239 \$	-13,0
Ville d'Essex	169 219 \$	191 523 \$	-11,6
Ville de Tecumseh	208 314 \$	216 400 \$	-3,7
RMR DE WINDSOR	192 054 \$	183 559 \$	4,6

Nota : - Le canton de Lakeshore comprend la ville de Belle River et les cantons de Maidstone et de Rochester.
 - Le canton d'Amherstburg comprend le canton d'Anderdon, la ville d'Amherstburg et le canton de Malden.
 - La ville d'Essex comprend désormais la ville d'Essex et le canton de Colchester North.
 - La ville de Tecumseh comprend le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.

Source : SCHL, Analyse de marché, Ouest de l'Ontario

Obtenez à faible coût des données sur le marché de Windsor

Chaque marché de l'habitation est particulier et il est impossible de répondre à tous les besoins dans une seule publication. Cependant, nous sommes en mesure de satisfaire vos demandes spécifiques pour vous aider à mieux comprendre votre marché.

En plus de vous fournir des statistiques couvrant une longue période, nous pouvons produire des compilations spéciales en fonction de vos critères.

Contactez-nous!

**TABLEAU 6: VENTES S.I.A.* PAR MUNICIPALITØ
RØGION MØTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Mois	2001								
	Nombre de ventes	Variation en %	Ventes DD	Nouvelles inscriptions	Inscriptions courantes DD	Ventes DD/ Nouv. inscr. DD	Inscriptions courantes	Inscriptions courantes DD	Prix moyen
Janvier	317	25,8 %	510	773	720	70,1 %	2 068	2 330	134 642 \$
Février	368	-11,3 %	400	771	770	52,2 %	2 317	2 410	130 403 \$
Mars	445	-9,0 %	400	808	710	56,7 %	2 500	1 500	137 000 \$
Avril	494	7,4 %	430	849	700	61,1 %	2 494	2 350	143 407 \$
Mai	570	10,3 %	460	886	760	60,6 %	2 589	2 320	141 651 \$
Juin	504	1,4 %	430	755	690	61,8 %	2 615	2 350	144 038 \$
Juillet	432	-1,6 %	410	746	720	56,6 %	2 503	2 320	138 620 \$
Août	476	-2,5 %	420	775	800	52,3 %	2 345	2 260	136 245 \$
Septembre	410	-5,3 %	390	653	670	58,7 %	2 458	2 460	136 424 \$
Octobre	385	6,4 %	420	663	720	58,8 %	2 315	2 370	136 299 \$
Novembre	402	3,6 %	440	658	770	57,6 %	2 327	2 360	140 203 \$
Décembre	324	42,1 %	470	400	760	61,7 %	1 745	2 240	137 936 \$
Premier trimestre	1 130	-2,2 %							134 190 \$
Deuxième trimestre	1 568	6,3 %							142 971 \$
Troisième trimestre	1 318	-3,1 %							137 079 \$
Quatrième trimestre	1 111	13,6 %							138 189 \$
Total 2001	5 127	3,1 %							138 485 \$

Mois	2001								
	Nombre de ventes	Variation en %	Ventes DD	Nouvelles inscriptions	Inscriptions courantes DD	Ventes DD/ Nouv. inscr. DD	Inscriptions courantes	Inscriptions courantes DD	Prix moyen
Janvier	357	12,6 %	570	815	760	76,0 %	2 005	2 260	146 385 \$
Février	420	14,1 %	460	669	670	68,5 %	2 166	2 260	144 650 \$
Mars	449	0,9 %	410	692	600	67,1 %	2 095	2 100	149 280 \$
Avril	551	11,5 %	480	860	710	66,8 %	2 153	2 030	148 322 \$
Mai	562	-1,4 %	450	868	740	61,0 %	2 278	2 040	147 394 \$
Juin	493	-2,2 %	420	737	680	61,9 %	2 092	1 870	146 858 \$
Premier trimestre	1 226	8,5 %							146 851 \$
Deuxième trimestre	1 606	2,4 %							147 548 \$

* Service inter-agences (S.I.A.) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Notes : Le nombre d'inscriptions courantes est prélevé à la fin du mois.

Chaque vente d'appartement en copropriété et de maison en rangée est incluse dans le total des ventes de logements.

Les autres ventes (immeubles d'appartements ou ensembles de maisons en rangée) sont exclues.

Source : Chambre immobilière de Windsor-Essex

Actualités habitation est publié quatre fois l'an pour la rgion mtropolitaine de recensement de Windsor. Les numéros du premier et du troisième trimestres comprennent en supplément un résumé des prévisions (4 pages). L'abonnement annuel à *Actualités habitation* pour la rgion de Windsor coûte 55 \$ (TPS en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle du Centre d'analyse de marché de l'Ontario (1 800 493-0059).

© 2002 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.