

A

CTUALITÉS

Windsor

## HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

## Ralentissement dans le secteur de la construction

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Après avoir été intense pendant plusieurs années, la construction résidentielle a atteint la fin de son cycle, et la demande de logements a commencé à se tasser graduellement. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, le total des mises en chantier d'habitations a régressé de 43 % au deuxième trimestre de 2005 par rapport à la période correspondante de 2004. Dans le segment des maisons individuelles, on a observé un repli par rapport à l'activité fiévreuse de l'an dernier : les mises en chantier ont accusé une importante baisse (37 %) d'une année sur l'autre et se sont chiffrées à 329 au deuxième trimestre. Le marché de la revente étant davantage équilibré, moins d'acheteurs ont opté pour des habitations neuves.

Le nombre de maisons individuelles commencées s'est replié dans les cinq

municipalités de la RMR, mais plus particulièrement dans la ville de Windsor proprement dite et à Amherstburg. Les constructeurs suivent de près l'évolution de la demande et ont ralenti leur production puisque les stocks de logements achevés et non vendus sont plus importants qu'ils ne l'étaient un an plus tôt, la croissance des prix étant plus rapide sur le marché du neuf que sur celui de la revente.

L'activité a également ralenti du côté des collectifs : elle a chuté de 56 % par rapport au deuxième trimestre de 2004. Aucun appartement en copropriété n'a été commencé entre avril et juin 2005. Toutefois, si l'on se fie aux permis de construire émis, un important ensemble d'appartements en copropriété devrait être mis en chantier au troisième trimestre. La construction

DEUXIÈME TRIMESTRE 2005

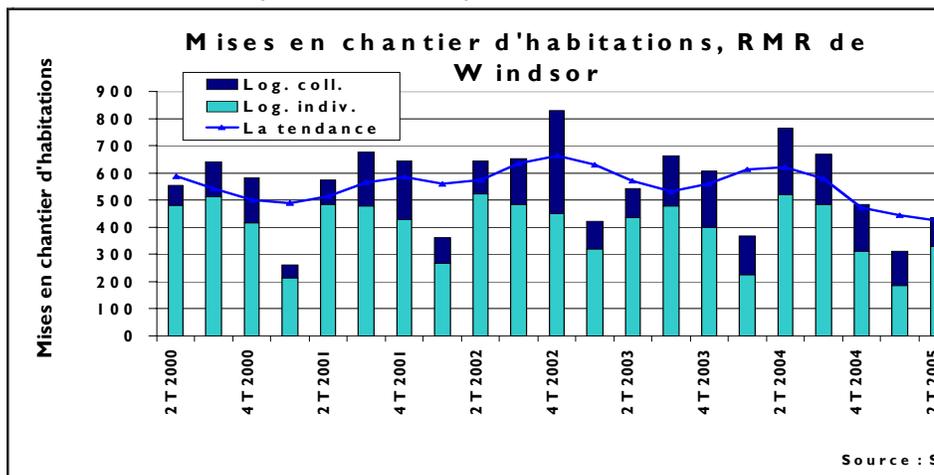
## SOMMAIRE

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

de jumelés tend également à diminuer. Trois unités sur quatre sont bâties dans les limites de la ville de Windsor.

Le prix moyen des habitations achevées et vendues a bondi de 15 % en glissement annuel pour s'élever à 233 000 \$ au deuxième trimestre. Les hausses les plus marquées ont été signalées dans la ville de Windsor, à LaSalle et à Tukumseh, secteurs où les logements achevés et vendus étaient plus grands et plus chers qu'ailleurs.

Par fourchette de prix, les changements les plus importants ont été les suivants : la proportion de logements neufs se vendant entre 150 000 et 175 000 \$ a régressé à LaSalle tandis que celle d'habitations de 300 000 \$ et plus s'est accrue dans la ville de Windsor et à Lakeshore.



Margot Stevenson, SCHL – Analyse de marché – Bureau de London  
 Téléphone : (519) 873-2407 \* Télécopieur : (519) 438-5266  
 mstevens@schl-cmhc.gc.ca \* www.schl.ca

# Marché de la revente

Sur le territoire de la chambre immobilière de Windsor-Essex, les ventes S.I.A.<sup>®</sup> ont continué à diminuer au deuxième trimestre de 2005, après avoir été très nombreuses en 2004. En avril, en mai et en juin, elles ont été plus faibles qu'aux mêmes mois en 2004.

Le ralentissement des ventes S.I.A.<sup>®</sup> peut s'expliquer par une stabilisation de la croissance de l'emploi et par des niveaux légèrement inférieurs d'immigration interne. La construction résidentielle atteint la fin de son cycle et les taux d'emprunt demeurent bas; ces deux facteurs contribuent au repli graduel des ventes d'habitations.

Les mensualités relatives à un emprunt hypothécaire de 100 000 \$ ont régressé de 8,8 %, passant de 682 \$, en juin 2004, à 622 \$, un an plus tard. Cette baisse est attribuable à une diminution des taux d'intérêt.

(Les paiements de principal et d'intérêt sont calculés sur la base d'un emprunt d'une durée de 25 ans avec un taux hypothécaire à cinq ans.)

Au deuxième trimestre, le prix S.I.A.<sup>®</sup> moyen s'est établi à 163 000 \$, ce qui constitue une progression de moins de un demi pour cent en regard de la période correspondante de 2004. Durant le premier semestre, le taux de croissance du prix S.I.A.<sup>®</sup> moyen s'est rapproché de celui de l'inflation.

Au deuxième trimestre de 2005, 3 384 propriétés résidentielles étaient en vente sur le marché de Windsor-Essex, soit 8 % de plus qu'à pareille période un an plus tôt. En fait, de nouveaux records d'inscriptions ont été établis cette année pour les mois d'avril et de juin. La forte montée des prix au cours de la dernière année a contribué à la hausse de l'avoir propre foncier, ce qui a encouragé les propriétaires à mettre leur maison sur le marché.

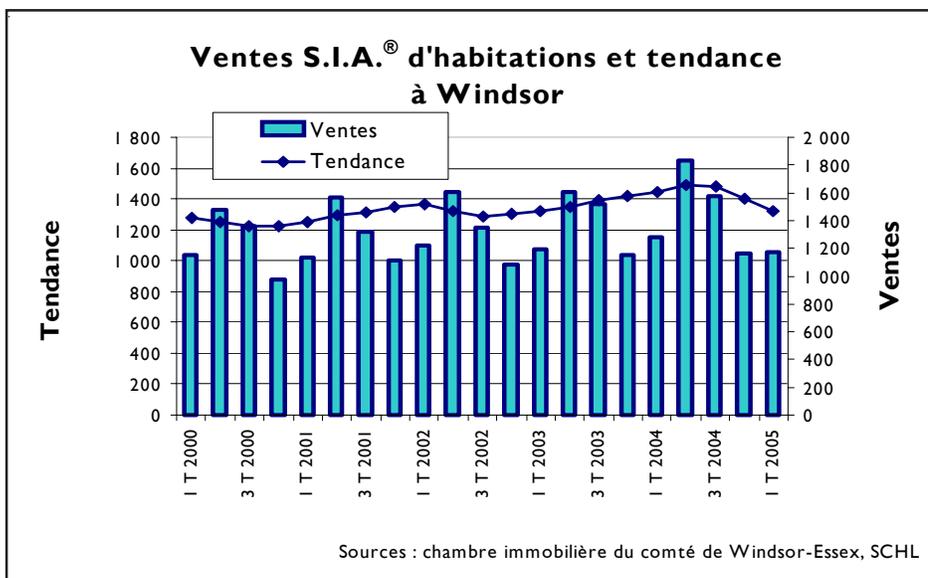
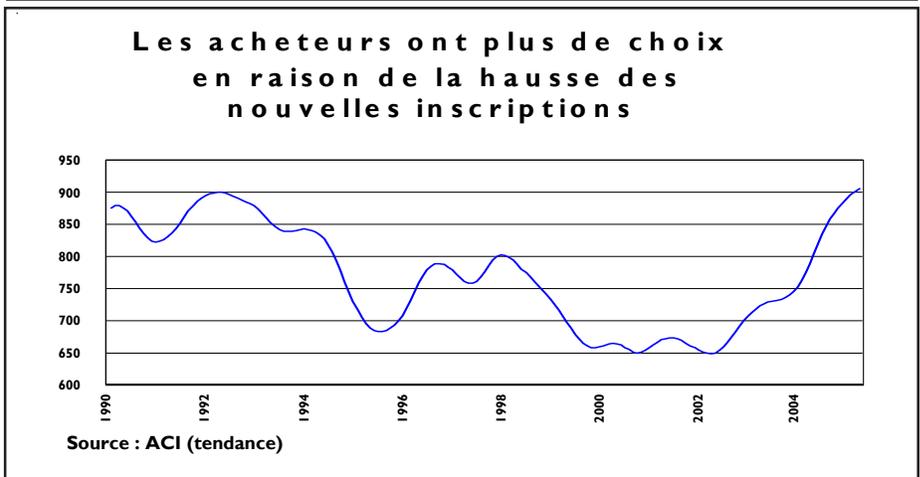
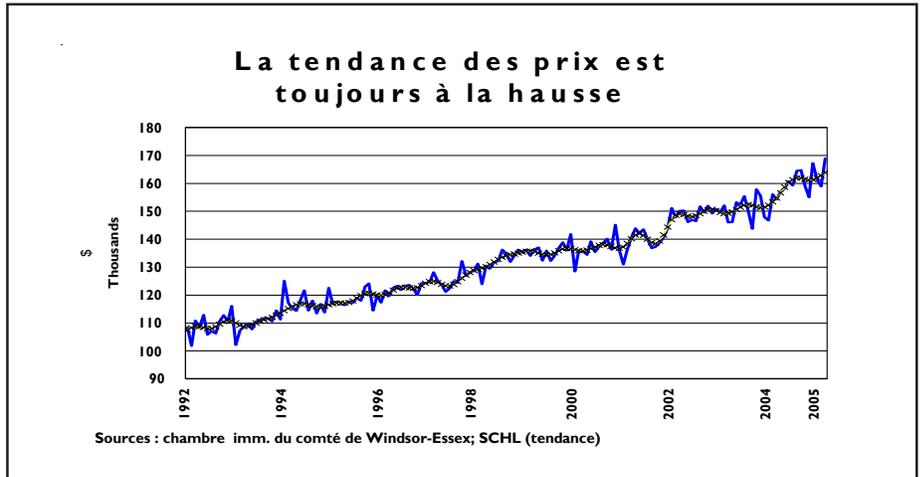


Tableau I : Sommaire de l'activité sur le marché du neuf, RMR de Windsor

	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>								
2e trimestre 2005	329	46	39	0	0	12	10	436
2e trimestre 2004	521	54	82	8	88	0	12	765
Variation en %	-36.9	-14.8	-52.4	-100.0	-100.0	S.O.	-16.7	-43.0
De janv. à juin 2005	516	52	80	0	74	16	10	748
De janv. à juin 2004	745	66	121	8	176	0	18	1,134
Variation en %	-30.7	-21.2	-33.9	-100.0	-58.0	S.O.	-44.4	-34.0
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>								
Juin 2005	335	44	78	0	74	16	10	557
Juin 2004	511	54	121	8	223	0	16	933
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>								
2e trimestre 2005	213	26	17	0	0	0	8	264
2e trimestre 2004	277	20	72	0	87	0	10	466
Variation en %	-23.1	30.0	-76.4	S.O.	-100.0	S.O.	-20.0	-43.3
De janv. à juin 2005	532	66	161	0	88	8	97	952
De janv. à juin 2004	684	60	132	0	87	4	28	995
Variation en %	-22.2	10.0	22.0	S.O.	1.1	100.0	**	-4.3
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>								
Juin 2005	9	6	0	0	0	0	0	15
Juin 2004	0	1	16	0	47	0	0	64
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>								
2e trimestre 2005	209	27	17	0	0	0	8	261
2e trimestre 2004	286	21	58	0	40	0	10	415
Variation en %	-26.9	28.6	-70.7	S.O.	-100.0	S.O.	-20.0	-37.1
De janv. à juin 2005	530	64	169	0	88	8	97	956
De janv. à juin 2004	693	71	127	0	51	4	28	974
Variation en %	-23.5	-9.9	33.1	S.O.	72.5	100.0	**	-1.8

\* Tous modes d'occupation confondus

\*\* Variation d'une année à l'autre supérieure à 200 %

Source : SCHL

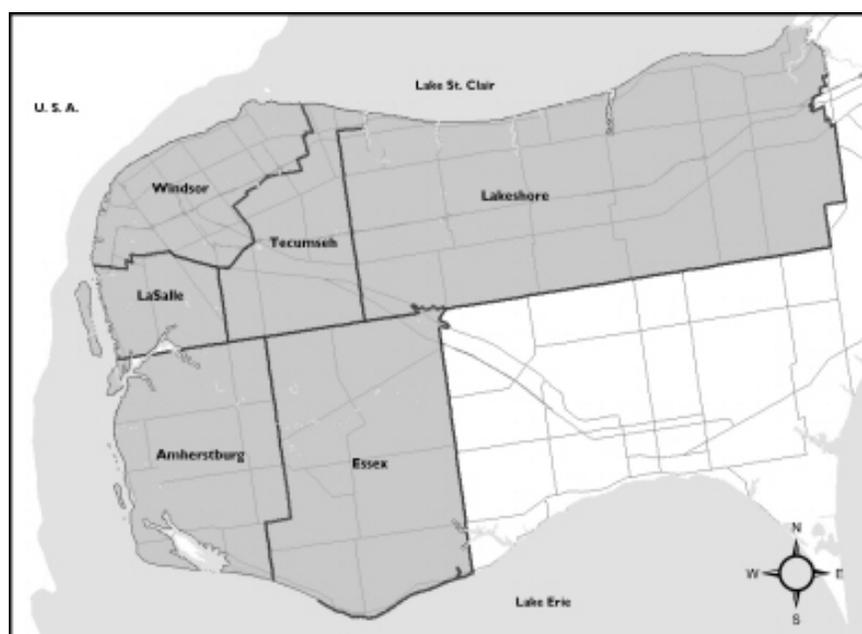


Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logement, 2<sup>e</sup> trimestre

Catégorie de logement Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONF	
	2T2004	2T2005	Var. en %	2T2004	2T2005	Var. en %	2T2004	2T2005
<b>RMR de Windsor</b>	521	329	-36.9	244	107	-56.1	765	436
Ville de Windsor	246	142	-42.3	197	88	-55.3	443	230
Ville de LaSalle	43	33	-23.3	10	10	0.0	53	43
Canton de Lakeshore	152	115	-24.3	19	9	-52.6	171	124
Canton d'Amherstburg	69	32	-53.6	4	0	-100.0	73	32
Ville de Tecumseh	11	7	-36.4	14	0	-100.0	25	7

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

Catégorie de logement Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONF	
	CUMUL2004	CUMUL2005	Var. en %	CUMUL2004	CUMUL2005	Var. en %	2004	2005
<b>RMR de Windsor</b>	745	516	-30.7	389	232	-40.4	1,134	748
Ville de Windsor	374	250	-33.2	338	153	-54.7	712	403
Ville de LaSalle	55	42	-23.6	12	27	125.0	67	69
Canton de Lakeshore	214	167	-22.0	21	9	-57.1	235	176
Canton d'Amherstburg	87	46	-47.1	4	0	-100.0	91	46
Ville de Tecumseh	15	11	-26.7	14	43	**	29	54

Tableau 3 : Prix moyen (\$) des logements individuels achevés et écoulés

Secteur	2T2004	2T2005	Var. en %	De janv. à juin 2004	De janv. à juin 2005
<b>RMR de Windsor</b>	202,672	239,639	18.2	211,150	221,134
Ville de Windsor	191,477	205,999	7.6	194,438	198,070
Ville de LaSalle	226,601	337,444	48.9	226,321	284,462
Canton de Lakeshore	207,301	262,347	26.6	230,355	250,019
Canton d'Amherstburg	224,034	228,484	2.0	228,092	209,783
Ville de Tecumseh	329,750	335,883	1.9	307,350	271,758

\*\* Variation d'une année à l'autre supérieure à 200 %

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
	<149 999 \$		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>											
2e trimestre 2005	1	0.5	72	34.4	70	33.5	22	10.5	44	21.1	209
2e trimestre 2004	11	3.8	118	41.3	102	35.7	29	10.1	26	9.1	286
De janv. à juin 2005	8	1.5	214	40.4	183	34.5	44	8.3	81	15.3	530
De janv. à juin 2004	19	2.7	272	39.2	265	38.2	59	8.5	78	11.3	693
<b>Ville de Windsor</b>											
2e trimestre 2005	1	0.9	57	53.3	27	25.2	9	8.4	13	12.1	107
2e trimestre 2004	10	6.1	92	56.4	34	20.9	15	9.2	12	7.4	163
De janv. à juin 2005	7	2.4	159	54.6	80	27.5	16	5.5	29	10.0	291
De janv. à juin 2004	14	3.7	201	53.2	110	29.1	22	5.8	31	8.2	378
<b>Ville de LaSalle</b>											
2e trimestre 2005	0	0.0	0	0.0	3	17.6	5	29.4	9	52.9	17
2e trimestre 2004	0	0.0	8	44.4	2	11.1	5	27.8	3	16.7	18
De janv. à juin 2005	1	2.4	2	4.9	13	31.7	11	26.8	14	34.1	41
De janv. à juin 2004	1	1.8	20	36.4	17	30.9	10	18.2	7	12.7	55
<b>Canton de Lakeshore</b>											
2e trimestre 2005	0	0.0	5	8.1	34	54.8	7	11.3	16	25.8	62
2e trimestre 2004	1	1.3	10	13.2	50	65.8	9	11.8	6	7.9	76
De janv. à juin 2005	0	0.0	26	19.1	69	50.7	13	9.6	28	20.6	136
De janv. à juin 2004	2	1.0	36	18.4	108	55.1	22	11.2	28	14.3	196
<b>Canton d'Amherstburg</b>											
2e trimestre 2005	0	0.0	10	62.5	3	18.8	1	6.3	2	12.5	16
2e trimestre 2004	0	0.0	7	28.0	16	64.0	0	0.0	2	8.0	25
De janv. à juin 2005	0	0.0	27	56.3	13	27.1	2	4.2	6	12.5	48
De janv. à juin 2004	1	1.8	14	25.0	29	51.8	5	8.9	7	12.5	56
<b>Ville de Tecumseh</b>											
2e trimestre 2005	0	0.0	0	0.0	3	42.9	0	0.0	4	57.1	7
2e trimestre 2004	0	0.0	1	25.0	0	0.0	0	0.0	3	75.0	4
De janv. à juin 2005	0	0.0	0	0.0	8	57.1	2	14.3	4	28.6	14
De janv. à juin 2004	1	12.5	1	12.5	1	12.5	0	0.0	5	62.5	8

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

Source : SCHL

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

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	N <sup>bre</sup> de nouvelles inscriptions	Prix moyen (\$)	Var. en % sur un an
2004	Janvier	271	-15,8	770	144 757	-1,2
	Février	388	-3,0	901	152 978	4,1
	Mars	624	33,3	1 125	154 335	7,5
	Avril	613	24,8	1 156	157 942	8,2
	Mai	543	4,2	998	161 803	3,1
	Juin	672	13,1	985	166 588	5,9
	Juillet	510	-15,6	988	160 394	3,0
	Août	510	6,3	997	171 179	8,9
	Septembre	559	28,5	1 040	167 550	14,7
	Octobre	429	-7,7	914	155 157	-0,1
	Novembre	428	15,7	829	151 140	-1,9
	Décembre	303	-5,9	530	159 201	4,4
2005	Janvier	297	9,6	960	158 738	9,7
	Février	396	2,1	938	155 450	1,6
	Mars	482	-22,8	1 008	169 214	9,6
	Avril	536	-12,6	1 214	160 881	1,9
	Mai	396	-27,1	938	155 450	-3,9
	Juin	618	-8,0	1 232	170 068	2,1
	Juillet					
	Août					
	Septembre					
	Octobre					
	Novembre					
	Décembre					
2e trimestre 2004		1 828	53,6	3 139	162 267	11,5
2e trimestre 2005		1 550	-15,2	3 384	163 157	0,5
De janv. à juin 2004		3 111	161,4	5 935	157 992	8,6
De janv. à juin 2005		2 725	-12,4	6 290	162 660	3,0

	N <sup>bre</sup> de ventes	Var. annuelle en %	N <sup>bre</sup> de nouvelles inscriptions	Prix moyen (\$)	Var. annuelle en %
1995	4 587	0,9	8 862	117 361	7,5
1996	5 171	12,7	9 938	121 088	3,2
1997	5 045	-2,4	9 875	124 631	2,9
1998	5 015	-0,6	9 853	130 523	4,7
1999	5 077	1,2	8 778	134 490	3,0
2000	4 968	-2,1	8 664	136 318	1,4
2001	5 127	3,2	8 737	138 485	1,6
2002	5 265	2,7	8 757	147 218	6,3
2003	5 472	3,9	9 451	151 948	3,2
2004	5 850	6,9	11 233	159 618	5,0

Source : chambre immobilière de Windsor-Essex

### Tableau 6 : Indicateurs économiques

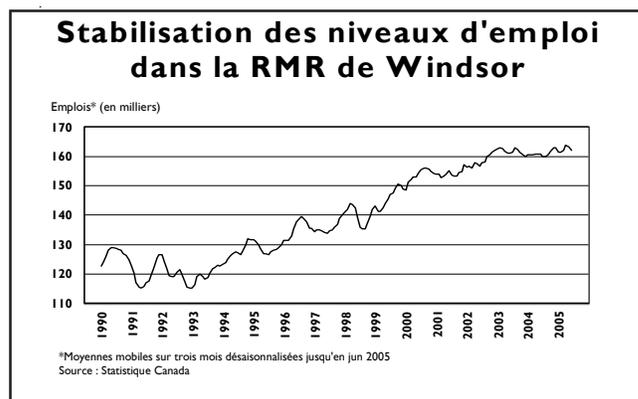
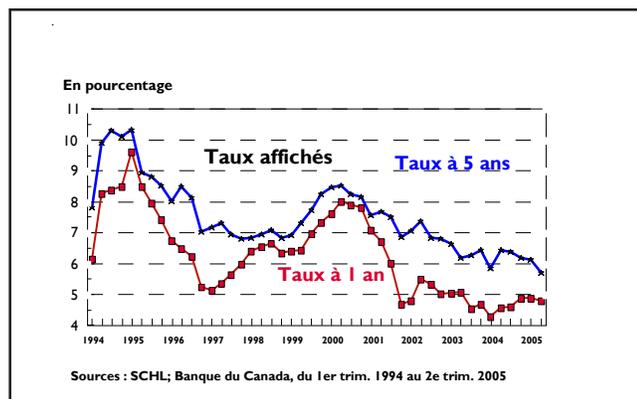
		Taux d'intérêt et de change			Taux d'inflation (%)	IPLN <sup>***</sup> Var. %	Marché du travail de la RMR		
		P. et I.* Prêt de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)		Taux de change	Ontario	RMR Windsor	Emploi (DD <sup>**</sup> )	Emploi (DD)
			1 an	5 ans	(\$US/\$CAN)	1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle
2004	Janvier	642.78	4.3	6.1	0.755	1.5	0.0	163.1	0.9
	Février	627.97	4.3	5.8	0.749	0.8	0.0	163.0	-0.1
	Mars	622.08	4.3	5.7	0.763	1.1	0.0	163.6	0.4
	Avril	648.75	4.5	6.2	0.729	2.3	0.0	162.4	-0.7
	Mai	669.82	4.6	6.5	0.733	2.8	0.0	162.3	-0.1
	Juin	681.99	4.7	6.7	0.750	2.4	0.0	161.7	-0.4
	Juillet	672.86	4.6	6.6	0.752	2.4	0.0	161.7	0.0
	Août	657.75	4.4	6.3	0.762	1.5	0.7	162.1	0.2
	Septembre	657.75	4.8	6.3	0.793	1.5	0.9	163.9	1.1
	Octobre	663.77	4.9	6.4	0.821	2.1	0.9	163.9	0.0
	Novembre	657.75	5.0	6.3	0.843	2.2	0.9	164.2	0.2
	Décembre	642.78	4.8	6.1	0.832	1.9	0.9	162.8	-0.9
2005	Janvier	642.78	4.8	6.1	0.806	1.6	2.4	161.5	-0.8
	Février	642.78	4.8	6.1	0.811	2.2	3.1	161.3	-0.1
	Mars	654.74	5.1	6.3	0.827	2.3	2.9	161.9	0.4
	Avril	642.78	4.9	6.1	0.795	2.3	2.8	163.6	1.1
	Mai	636.84	4.9	6.0	0.797	1.5	3.5	163.3	-0.2
	Juin	622.08	4.8	5.7	0.816			162.2	-0.7
	Juillet								
	Août								
	Septembre								
	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>

### ***Votre guide pour la location d'un logement –***

#### **Le nouveau guide en ligne de la SCHL conçu à l'intention des locataires, des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers**

La SCHL innove en lançant sa publication *Votre guide pour la location d'un logement*. Élaboré par l'équipe de la Recherche et de la diffusion de l'information, ce guide détaillé sur la location est offert gratuitement en ligne depuis le printemps dernier. Il aidera environ quatre millions de ménages canadiens locataires, de même que les propriétaires-bailleurs et les gestionnaires d'immeubles, à trouver des renseignements rédigés dans un langage clair et simple sur les droits des locataires et des propriétaires et sur les pratiques locatives à l'échelon du pays.

*Votre guide pour la location d'un logement* est disponible sur le site Web de la SCHL à l'adresse [www.schl.ca](http://www.schl.ca).

Sur le menu à gauche, veuillez choisir l'option « Achat ou location d'un logement », puis cliquer sur « Location d'un logement ».

## **Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2004**

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? Le *Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059**.

*Actualités habitation* est publié quatre fois l'an. L'abonnement annuel à *Actualités habitation* pour Windsor coûte 55 \$ (TPS en sus). Pour obtenir plus de renseignements ou pour passer une commande, veuillez communiquer avec le Centre d'analyse de marché de l'Ontario, au 1 800 493-0059.

© 2005 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.