

## ACTUALITÉS HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Marché du neuf

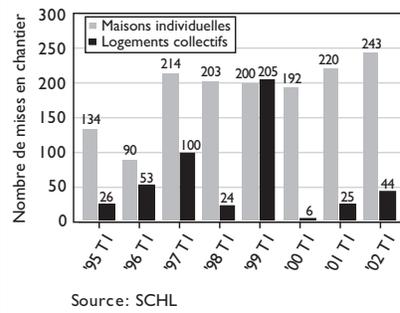
## Forte progression de la construction résidentielle

Au cours des trois premiers mois de 2002, 482 logements ont été mis en chantier au Manitoba. Il s'agit de la deuxième performance en importance à être enregistrée pour un premier trimestre depuis 1990. C'est aussi 39 % de plus qu'à pareille époque l'année dernière. Lorsqu'on examine la répartition géographique des mises en chantier, on constate que 60 % sont regroupées en milieu urbain (287) et 40 % en milieu rural (195). Cependant, l'activité s'est accélérée plus rapidement dans les secteurs ruraux que dans les cinq villes de la province, soit de 93 %, contre 17 %.

## Secteur manitobain de la construction résidentielle : l'année 2001 en rétrospective

L'essor qu'a connu le secteur des collectifs tout au long de 2001 a grandement contribué à la performance globale du marché de la construction résidentielle. En effet, le nombre total de mises en chantier a augmenté de 15,7 % au Manitoba en 2001 par rapport à l'année précédente, pour atteindre 2 963. Les mises en chantier de logements collectifs ont fait un bond spectaculaire de 137 %, passant de 212, en 2000, à 503, en 2001, tandis que celles de maisons individuelles se sont chiffrées

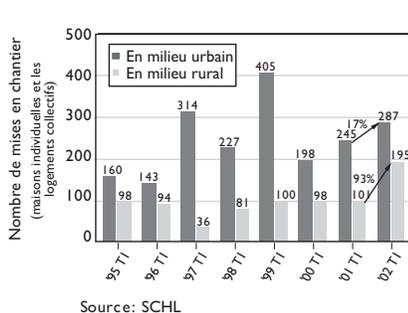
## Mises en chantier dans les centres urbains du Manitoba



à 2 460, affichant un rythme de croissance plus modéré (5 %). Toujours en 2001, la construction résidentielle a progressé de 25 % en milieu rural; les 1 330 mises en chantier qui y ont été relevées représentent 44,9 % de toute l'activité observée dans la province. À noter que tant le secteur des maisons individuelles que celui des collectifs a contribué à cette amélioration.

Par ailleurs, les agglomérations du Manitoba, soutenues par la robustesse du marché de Winnipeg, ont enregistré 1 633 mises en chantier en 2001, dépassant de 8,9 % les niveaux observés en 2000. L'activité ne s'est intensifiée que dans la RMR de Winnipeg (11,9 %). En effet, dans tous les autres centres urbains, c'est-à-dire à Brandon, à Portage La Prairie, à Thompson et à St. Andrews, il s'est construit moins de logements l'an dernier qu'en 2000. L'augmentation du nombre de mises en chantier en milieu urbain tient principalement à la bonne tenue du secteur des collectifs à Winnipeg, mais les constructeurs ont quand même vu leur production de maisons individuelles s'accroître de 2,3 % dans cette région. En 2002, les facteurs économiques fondamentaux demeureront favorables au marché de la construction résidentielle.

## Mises en chantier au Manitoba



## PREMIER TRIMESTRE 2002

## S O M M A I R E

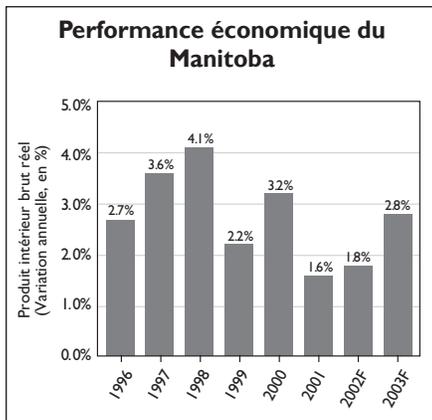
## ANALYSE

- 1 Forte progression de la construction résidentielle
- 1 Secteur manitobain de la construction résidentielle : l'année 2001 en rétrospective
- 2 L'économie de la province soutenue par sa structure industrielle diversifiée
- 2 Les taux hypothécaires demeureront bas en 2002
- 2 Repli de l'offre de logements neufs et de la demande

## TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 Mises en chantier
- 4 Nombre de logements achevés
- 5 Nombre de maisons individuelles par fourchette de prix
- 6 Logements en construction
- 6 Logements non occupés
- 7 Sommaire de l'activité





## L'économie de la province soutenue par sa structure industrielle diversifiée

Malgré le ralentissement qu'ont connu récemment de nombreux secteurs d'activité en Amérique du Nord, le secteur manufacturier s'est assez bien comporté au Manitoba comparativement aux autres provinces. L'expédition accrue de produits alimentaires et de matériel de transport a compensé la diminution des envois d'équipement. En outre, les travaux d'expansion continus dans le secteur des services (télécommunications et radiodiffusion, finances, assurances et immobilier) ont été bénéfiques pour l'économie manitobaine. En 2002, celle-ci devrait croître presque au même rythme qu'en 2001. Comme l'économie nord-américaine est censée se redresser dans la seconde moitié de 2002, la SCHL s'attend à ce que le produit intérieur brut réel du Manitoba augmente de 1,6 % en 2002 et de 3,1 % en 2003. Dans ces conditions, l'emploi dans la province devrait s'améliorer modérément, soit d'environ 1 % par année, et le taux de chômage avoisinera les 5 %. Cette vigueur du marché de l'emploi devrait donner lieu à des hausses de salaire et attirer encore plus de travailleurs dans la province. Somme toute, les bonnes perspectives d'emploi et la formation de ménages soutiendront la demande sur les marchés de l'habitation de la province au cours des deux prochaines années.

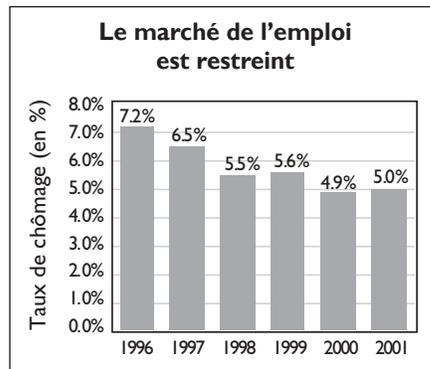
## Les taux hypothécaires demeureront bas en 2002

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires ouverts et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt fermé varient en fonction du marché obligataire. Étant donné que le

taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme continueront de se relier dans l'immédiat, parallèlement à l'affaiblissement de l'économie, il en sera de même pour les taux hypothécaires à court terme. Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires sont favorables. En effet, ceux-ci devraient osciller entre 4 et 5 % pour les prêts de un an, entre 5 et 6 % pour les prêts de trois ans, et entre 6 et 7 % pour les prêts de cinq ans. Les rabais de taux resteront un important moyen de soutenir la concurrence au cours de la période visée par les prévisions.

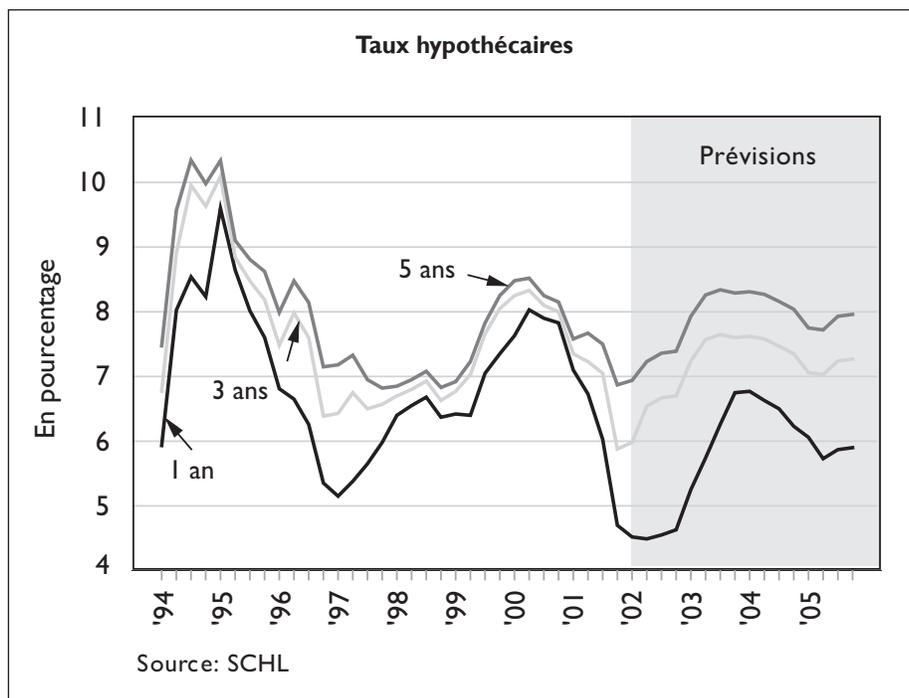
## Repli de l'offre de logements neufs et de la demande

Au quatrième trimestre de 2001, dans les centres urbains du Manitoba, il s'écoulait en moyenne par mois 128 logements nouvellement achevés, soit 14 % de moins qu'à la même période en 2000. Ce recul a toutefois été accompagné d'une contraction proportionnelle de l'offre. Fin 2001, on a relevé 874 logements en stock ou en construction (offre totale), contre 1 055 un an plus tôt, ce qui représente une baisse de 17 %. Dans les agglomérations, l'offre totale de logements neufs s'est tassée de 7 % au quatrième trimestre par rapport au trimestre précédent. Le nombre de logements en stock a diminué de 10 %, pour se fixer à 172, et le nombre de logements en construction, de 6 %, s'établissant à 702. D'après les taux



d'écoulement observés au quatrième trimestre, la SCHL prévoit que la durée de l'offre sur le marché du neuf sera de 7 mois, ce qui dénote un marché équilibré. Habituellement, on considère que le marché est équilibré lorsqu'il faudrait 6 mois pour écouler les stocks.

Pour en Savoir Plus,  
Communiquez Avec:  
**David Stansen, MBA**  
Analyste Principal de Marché  
Téléphone: (204) 983-5648  
Courrier électronique:  
dstansen@cmhc-schl.gc.ca



**Tableau I**  
**PROVINCE DU MANITOBA**  
**MISES EN CHANTIER - PREMIER TRIMESTRE DE 2002**

ZONE	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%)
	2002	2001	Jum.	En Rangée	App.	2002	2001	2002/2001
<b>RMR de Winnipeg</b>	<b>221</b>	<b>212</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>32</b>	<b>259</b>	<b>233</b>	<b>11.16</b>
Ville de Winnipeg	181	170	0	6	32	219	185	18.38
Ar de Brandon	8	3	0	0	6	14	7	**
Ar de Portage La Prairie	2	2	0	0	0	2	2	0.00
Ar de St. Andrews	12	3	0	0	0	12	3	**
Ar de Thompson	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>Manitoba (Centres Urbains)</b>	<b>243</b>	<b>220</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>38</b>	<b>287</b>	<b>245</b>	<b>17.14</b>
<b>Manitoba (Régions Rurales)</b>	<b>185</b>	<b>99</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>195</b>	<b>101</b>	<b>93.07</b>
<b>Manitoba (Total)</b>	<b>428</b>	<b>319</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>38</b>	<b>482</b>	<b>346</b>	<b>39.31</b>

**Tableau IB**  
**PROVINCE DU MANITOBA**  
**MISES EN CHANTIER - DE JANVIER À MARS 2002**

ZONE	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%)
	2002	2001	Jum.	En Rangée	App.	2002	2001	2002/2001
<b>RMR de Winnipeg</b>	<b>221</b>	<b>212</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>32</b>	<b>259</b>	<b>233</b>	<b>11.16</b>
Ville de Winnipeg	181	170	0	6	32	219	185	18.38
Ar de Brandon	8	3	0	0	6	14	7	**
Ar de Portage La Prairie	2	2	0	0	0	2	2	0.00
Ar de St. Andrews	12	3	0	0	0	12	3	**
Ar de Thompson	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>Manitoba (Centres Urbains)</b>	<b>243</b>	<b>220</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>38</b>	<b>287</b>	<b>245</b>	<b>17.14</b>
<b>Manitoba (Régions Rurales)</b>	<b>185</b>	<b>99</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>195</b>	<b>101</b>	<b>93.07</b>
<b>Manitoba (Total)</b>	<b>428</b>	<b>319</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>38</b>	<b>482</b>	<b>346</b>	<b>39.31</b>

\*\* indique une variation supérieure à 100 %.

**Tableau 2**  
**PROVINCE DU MANITOBA**  
**LOGEMENTS ACHEVÉS - PREMIER TRIMESTRE DE 2002**

ZONE	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%)
	2002	2001	Jum.	En Rangée	App.	2002	2001	2002/2001
<b>RMR de Winnipeg</b>	<b>131</b>	<b>202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>131</b>	<b>210</b>	<b>-37.62</b>
Ville de Winnipeg	90	134	0	0	0	90	142	-36.62
Ar de Brandon	9	6	0	0	6	15	14	7.14
Ar de Portage La Prairie	7	11	0	0	0	7	11	-36.36
Ar de St.Andrews	7	7	0	0	0	7	7	0.00
Ar de Thompson	1	0	0	0	0	0	0	**
<b>Manitoba (Centres Urbains)</b>	<b>155</b>	<b>226</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>161</b>	<b>242</b>	<b>-33.47</b>
<b>Manitoba (Régions Rurales)</b>	<b>329</b>	<b>453</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>362</b>	<b>455</b>	<b>-20.44</b>
<b>Manitoba (Total)</b>	<b>484</b>	<b>679</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>523</b>	<b>697</b>	<b>-24.96</b>

**Tableau 2B**  
**PROVINCE DU MANITOBA**  
**LOGEMENTS ACHEVÉS - DE JANVIER À MARS 2002**

ZONE	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%)
	2002	2001	Jum.	En Rangée	App.	2002	2001	2002/2001
<b>RMR de Winnipeg</b>	<b>131</b>	<b>202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>131</b>	<b>210</b>	<b>-37.62</b>
Ville de Winnipeg	90	134	0	0	0	90	142	-36.62
Ar de Brandon	9	6	0	0	6	15	14	7.14
Ar de Portage La Prairie	7	11	0	0	0	7	11	-36.36
Ar de St.Andrews	7	7	0	0	0	7	7	0.00
Ar de Thompson	1	0	0	0	0	1	0	**
<b>Manitoba (Centres Urbains)</b>	<b>155</b>	<b>226</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>161</b>	<b>242</b>	<b>-33.47</b>
<b>Manitoba (Régions Rurales)</b>	<b>329</b>	<b>453</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>362</b>	<b>455</b>	<b>-20.44</b>
<b>Manitoba (Total)</b>	<b>484</b>	<b>679</b>	<b>7</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>523</b>	<b>697</b>	<b>-24.96</b>

\*\* indique une variation supérieure à 100 %.

**Tableau 3**  
**PROVINCE DU MANITOBA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS ET PLUS**  
**MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES PAR FOURCHETTE DE PRIX - PREMIER TRIMESTRE DE 2002**

	< \$100,000	\$100,000 -119,999	\$120,000 -149,999	\$150,000 -199,999	\$200,000 -249,999	\$250,000 +	Total
<b>RMR de Winnipeg</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>23</b>	<b>82</b>	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>170</b>
Ville de Winnipeg	3	7	13	68	17	8	116
Municipalités Rurales	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>15</b>	<b>54</b>

**Tableau 3B**  
**PROVINCE DU MANITOBA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS ET PLUS**  
**MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES PAR FOURCHETTE DE PRIX - DE JANVIER À MARS 2002**

	< \$100,000	\$100,000 -119,999	\$120,000 -149,999	\$150,000 -199,999	\$200,000 -249,999	\$250,000 +	Total
<b>RMR de Winnipeg</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>57</b>	<b>88</b>	<b>19</b>	<b>30</b>	<b>215</b>
Ville de Winnipeg	4	0	45	66	13	17	145
Municipalités Rurales	10	7	12	22	6	13	70

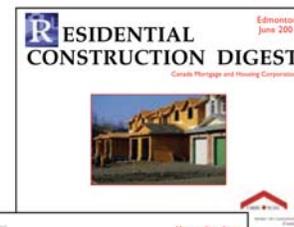
## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement es tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642



**Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!**

**Tableau 4**  
**PROVINCE DU MANITOBA**  
**LOG. EN CONSTRUCTION - MARS 2002**

ZONE	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	En Rangée	App.	2002	2001	
<b>RMR de Winnipeg</b>	<b>510</b>	<b>440</b>	<b>28</b>	<b>33</b>	<b>219</b>	<b>790</b>	<b>755</b>	<b>4.64</b>
Ville de Winnipeg	364	297	28	33	219	644	606	6.27
Ar de Brandon	6	5	0	0	0	6	5	20.00
Ar de Portage La Prairie	8	9	0	6	0	14	9	55.56
Ar de St. Andrews	17	16	0	0	0	17	16	6.25
Ar de Thompson	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>Manitoba (Centres Urbains)</b>	<b>541</b>	<b>470</b>	<b>28</b>	<b>39</b>	<b>219</b>	<b>827</b>	<b>785</b>	<b>5.35</b>
<b>Manitoba (Régions Rurales)</b>	<b>362</b>	<b>277</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>372</b>	<b>296</b>	<b>25.68</b>
<b>Manitoba (Total)</b>	<b>903</b>	<b>747</b>	<b>28</b>	<b>49</b>	<b>219</b>	<b>1199</b>	<b>1081</b>	<b>10.92</b>

**Tableau 4B**  
**PROVINCE DU MANITOBA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS ET PLUS**  
**LOG. ACHEVÉS ET INOCCUPÉS - MARS 2002**

ZONE	Log. Individuels		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	En Rangée	App.	2002	2001	
<b>RMR de Winnipeg</b>	<b>109</b>	<b>176</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>128</b>	<b>256</b>	<b>-50.00</b>
Ville de Winnipeg	94	147	7	6	4	111	223	-50.22
Municipalités Rurales	15	29	0	2	0	17	33	-48.48

\*\* indique une variation supérieure à 100 %.

**Tableau 5**  
**PROVINCE DU MANITOBA - CENTRES DE 10 000 HABITANTS ET PLUS RÉSUMÉ**  
**DE L'ACTIVITÉ DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT**

Activité	Log. de Type Propriétaire-Occupant					Logements Locatifs				Total
	en Propriété Absolue			en Copropriété		d'initiative Privée		Aidés		
	Log. Indiv. <sup>1</sup>	Jum. <sup>1</sup>	en Rangée	en Rangée	App.	en Rangée	App.	en Rang.	App.	
<b>MISES EN CHANTIER</b>										
Mois courant	243	0	0	6	32	0	6	0	0	287
Année antérieure	220	0	0	0	15	4	6	0	0	245
Cumul 2001	243	0	0	6	32	0	6	0	0	287
Cumul 2000	220	0	0	0	15	4	6	0	0	245
<b>LOG. EN CONSTRUCTION</b>										
2002	541	28	0	39	71	0	64	0	84	827
2001	470	4	0	14	100	0	197	0	0	785
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>										
Mois courant	155	0	0	0	0	0	6	0	0	161
Année antérieure	226	12	0	0	0	4	0	0	0	242
Cumul 2001	155	0	0	0	0	0	6	0	0	161
Cumul 2000	226	12	0	0	0	4	0	0	0	242
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS<sup>2</sup></b>										
2002	109	7	0	8	0	0	4	0	0	128
2001	176	15	0	9	3	0	53	0	0	256
<b>OFFRE TOTALE<sup>3</sup></b>										
2002	650	35	0	47	71	0	68	0	84	955
2001	646	19	0	23	103	0	250	0	0	1041
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS<sup>2</sup></b>										
Mois courant	170	2	0	3	0	0	2	0	0	177
Moyenne sur 3 mois	229	3	0	0	4	0	5	0	0	241
Moyenne sur 12 mois	109	2	0	2	5	1	22	0	0	141

<sup>1</sup> Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

<sup>2</sup> Centres de 50 000 habitants et plus.

<sup>3</sup> 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'analyses 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 **(403) 515-3006**

# DÉFINITIONS ET NOTES EXPLICATIVES



## Relevé des mises en chantier et des achèvements

Ce relevé vise à mesurer l'activité du secteur de la construction résidentielle. L'unité de mesure utilisée est le «logement» (par opposition à la valeur).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à l'occupation permanente. On y exclut donc les logements transformés, les résidences secondaires et différents types d'habitations collectives.

**Mises en chantier** - Il s'agit de logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

**Logements en construction** - Ce terme désigne les logements commencés mais non achevés (c.-à-d. le nombre de logements en construction le mois précédent plus les mises en chantier du mois courant, moins le nombre de logements achevés durant le mois courant, plus/moins les ajustements devant être apportés, notamment, en raison de l'annulation ou de la reprise de certains travaux et/ou du changement du mode d'occupation).

**Achèvements** - Il s'agit de l'étape où tous les travaux de construction prévus sont terminés; dans certains cas, on peut considérer une habitation comme achevée si 90% des travaux ont été exécutés et le logement est habitable.

**Achevés et non occupés** - Il s'agit de logements neufs achevés qui n'ont jamais été occupés ni vendus (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus le nombre de logements achevés durant le mois courant, moins les habitations écoulées durant le mois courant).

**Offre totale** - Ce terme désigne l'offre totale de logements neufs et comprend, les habitations en construction, ainsi que les logements achevés, mais non occupés (c.-à-d. le nombre de logements en construction plus les logements achevés et inoccupés pour le mois courant).

**Logements écoulés** - Il s'agit d'habitations récemment achevées qui ont été vendues ou louées. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus les habitations achevées durant le mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois courant).

## Répartition des logements en quatre catégories

Les définitions relatives aux types d'habitations utilisées dans ce relevé sont les mêmes que celles du recensement.

**Maison individuelle isolée** - Cette catégorie comprend un seul logement, complètement séparé, sur tous ses côtés, de toute autre habitation ou construction. Sont incluses dans cette catégorie les maisons reliées sous terre par leurs fondations.

**Maison jumelée** - Cette catégorie désigne l'un et l'autre de deux logements séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit ou par un garage.

**Maison en rangée** - Cette catégorie désigne les habitations unifamiliales comprises dans une rangée d'au moins trois logements contigus, séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit.

**Appartement et autre** - Sont inclus dans cette catégorie tous les autres logements qui n'entrent pas dans les catégories ci-dessus, notamment, les duplex, les duplex jumelés, les triplex, les duplex en rangée, les appartements et les logements situés au-dessus ou à l'arrière d'un magasin ou d'autres bâtiments non résidentiels. Conformément à cette définition, les maisons individuelles comprenant des appartements accessoires légaux entrent dans cette catégorie.

Le relevé porte sur l'ensemble des régions métropolitaines, des agglomérations de recensement et des centres urbains comptant 10 000 habitants et plus, tels que définis dans le recensement. Ces régions sont entièrement recensées chaque mois. Dans le reste du territoire du bureau, on effectue le recensement d'un échantillon de logements quatre fois par an, soit en mars, en juin, en septembre et en décembre.

## Relevé des logements écoulés sur le marché

Ce relevé vise à fournir une indication de la demande à court terme d'habitations de type propriétaire-occupant et de logements locatifs. Il est conçu en vue de mesurer le taux auquel les logements sont vendus ou loués, après leur achèvement.

Le relevé couvre l'ensemble des régions métropolitaines et des centres urbains comptant 50000habitants et plus.

Certaines catégories d'habitations sont exclues pour diverses raisons, notamment, les logements publics ou d'initiative privée sans but lucratif, financés par la SCHL ou en vertu de l'article 6 de la LNH (qui ne sont pas assujettis aux critères habituels du marché), ainsi que les maisons témoins.

Dans ce rapport, le terme écoulement désigne les habitations écoulées au moment de l'achèvement, plus le stock de logements. À court terme, le nombre de logements écoulés est fonction du total actuel d'habitations achevées et du niveau du stock.

## DÉFINITIONS - RECENSEMENT DE 1996

Une région métropolitaine de recensement (RMR) désigne le principal marché du travail d'un noyau urbanisé comptant 100000 habitants ou plus. La RMR d'Edmonton comprend

35municipalités et la RMR de Calgary, 9. Note :Wood Buffalo É.-U. comprend la ville de Fort McMurray et Wood Buffalo inclut l'AR de Fort McMurray. Une agglomération de recensement (AR) représente les marchés de travail d'un noyau urbanisé qui compte entre 10000 et 99999 habitants. Créées par Statistique Canada, les RMR et les AR sont habituellement connues sous le nom de la région urbaine qui constitue leur noyau urbanisé. Elles renferment des municipalités (ou des subdivisions de recensement) entières et comprennent :

- 1) des municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité habite dans le noyau urbanisé, ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé;
- 2) d'autres municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité travaille dans le noyau urbanisé ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé.

©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 cet ouvrage, 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 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.

# R

# ÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

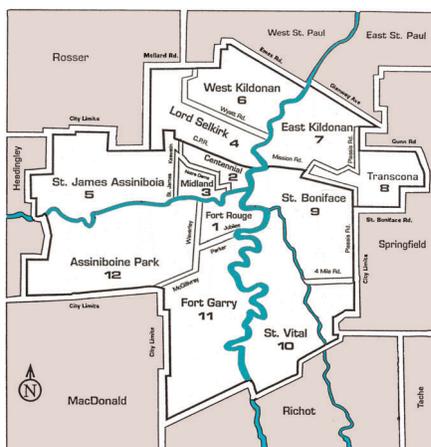
Société Canadienne D'hypothèques et de Logement

## Marché de L'existant

**La forte demande de logements reflète l'amélioration de l'abordabilité**

En 2001, le total des ventes résidentielles s'est élevé à 9 315 dans la RMR de Winnipeg, ce qui représente une hausse de 7,3 %. Il s'agissait du niveau le plus haut enregistré depuis 1996. Si l'instabilité des marchés des actions et le ralentissement de l'économie ont suscité un peu d'incertitudes, ces facteurs n'ont pas pesé outre mesure sur la volonté des consommateurs de faire de gros achats, comme des logements. Bien au contraire, l'optimisme des consommateurs à l'échelon du pays a rarement été plus favorable, en ce qui a trait à l'achat d'un logement. La confiance des consommateurs tient à l'amélioration de l'abordabilité au cours des dernières années, attribuable principalement aux taux hypothécaires exceptionnellement bas - les plus faibles en 40 ans. Une foule de gens tirent profit des bas taux de financement. Cette conjoncture, combinée à la stabilité de l'emploi à Winnipeg, a donné un élan aux marchés résidentiels. Pendant les deux premiers mois de 2002, les ventes ont augmenté de 5,3 %. La demande de logements, qu'il s'agisse d'habitations de type propriétaire-occupant, en copropriété ou locatives, a dépassé l'offre ces dernières années.

On prévoit que la robustesse de la demande de logements s'étendra au marché du neuf,



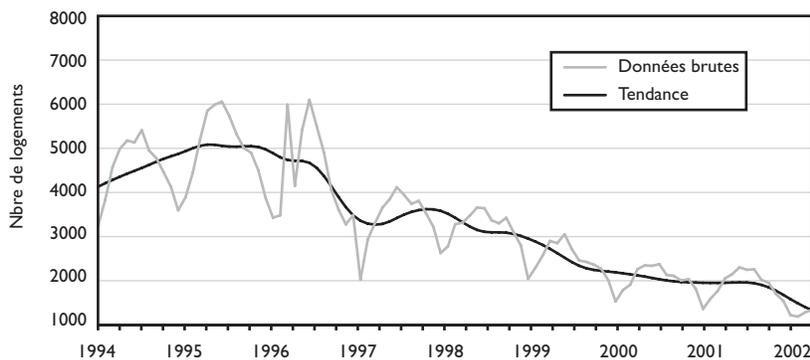
parce que les stocks d'habitations existantes sur le marché ont chuté à un faible niveau (voir le graphique 1 - Tendances des inscriptions courantes), et les taux d'inoccupation dans le secteur locatif ont atteint un creux cyclique. Ces facteurs de l'offre et de la demande exercent des pressions à la hausse sur le prix des logements à Winnipeg. En 2001, le prix moyen global des maisons individuelles existantes a monté de 6,6 % pour se situer à 100 906 \$ (voir le tableau ci-dessous).

## WINNIPEG PRINTEMPS 2002

### S O M M A I R E

- 1 **Marché de la revente** : La SCHL prévoit que, dans de nombreux quartiers, le prix des logements existants augmentera dans une proportion oscillant entre 4 et 7 %.
- 4 **Marché du neuf** : La vitalité du marché de la revente et du marché locatif sera bénéfique pour le secteur de la construction résidentielle, car les acheteurs d'habitations à un cran supérieur se tourneront vers le marché du neuf pour répondre à leurs besoins en matière de logement.
- 5 **Aperçu de la situation économique** : Les bonnes perspectives d'emploi attireront des immigrants dans la ville. Le secteur de la construction résidentielle continuera de bien se porter et de profiter des bas coûts d'emprunt.
- 6 **Marché locatif** : Le taux d'inoccupation des logements locatifs à Winnipeg a diminué pour la cinquième année d'affilée. La SCHL prévoit que le marché locatif continuera de se resserrer en 2002.
- 6 **Tableau sommaire**

### Tendances des inscriptions courantes SIA®



\*Comprend les maisons individuelles et les logements en copropriété  
Source: SCHL, WREB



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

## Données SIA® sur le marché de l'existant MAISONS INDIVIDUELLES

Zones d'enquête de la SCHL	Ventes			Délai de vente moyen (en jours)		Prix moyen		
	2001	2000	Var. (%)	2001	2000	2001	2000	Var. (%)
Zone 1 : Fort Rouge	367	345	6.4%	38	33	76,667	74,625	2.7%
Zone 2 : Centennial	131	148	-11.5%	85	60	33,598	29,622	13.4%
Zone 3 : Midland	521	492	5.9%	63	52	57,971	54,228	6.9%
Zone 4 : Lord Selkirk	622	616	1.0%	69	59	55,145	51,192	7.7%
Région urbaine	1641	1601	2.5%	61	51	59,136	55,180	7.2%
Zone 5 : St. James-Assiniboia	769	689	11.6%	37	34	91,266	89,372	2.1%
Zone 6 : Kildonan ouest	517	521	-0.8%	47	43	95,466	89,417	6.8%
Zone 7 : Kildonan est	910	841	8.2%	48	36	83,119	79,210	4.9%
Zone 8 : Transcona	407	403	1.0%	27	30	85,395	80,630	5.9%
Zone 9 : Saint-Boniface	550	469	17.3%	47	40	116,799	109,632	6.5%
Zone 10 : St. Vital	723	680	6.3%	33	33	109,247	106,163	2.9%
Zone 11 : Fort Garry	603	636	-5.2%	36	42	131,457	126,557	3.9%
Zone 12 : Assiniboine Park	939	825	13.8%	50	48	154,728	145,395	6.4%
Banlieue	5418	5064	7.0%	42	39	110,321	104,922	5.1%
Municipalités rurales périphériques	490	411	19.2%	81	65	136,697	122,231	11.8%
RMR de Winnipeg	7549	7076	6.7%	48	43	100,906	94,673	6.6%

Source: WREB, SCHL

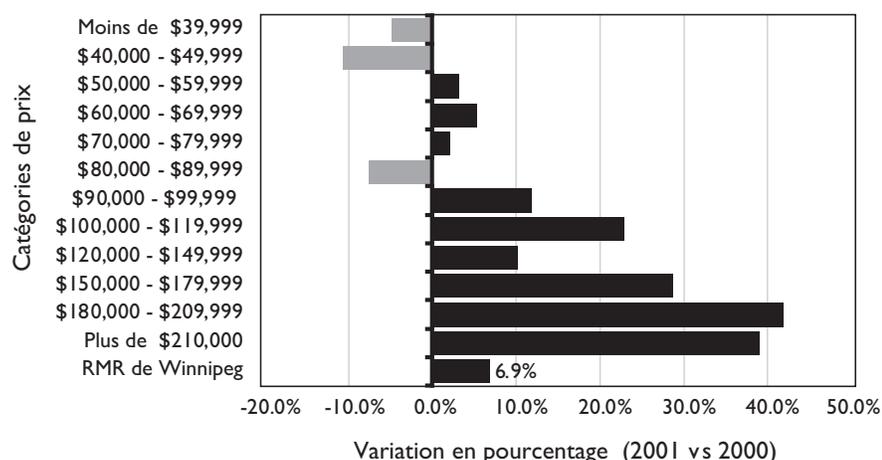
Il est toutefois important de souligner que cette hausse du prix moyen dans la région ne signifie pas pour autant que la valeur de chaque logement augmente à ce rythme. Les prix moyens régionaux reflètent également le déplacement des ventes vers les fourchettes supérieures de prix dans un secteur : autre retombée de la combinaison de l'optimisme des consommateurs et des bas taux hypothécaires. Les consommateurs sont, à la fois, mieux en mesure d'acheter un logement qu'ils ne le seraient habituellement,

et disposés à le faire. Souvent, ils optent pour un logement plus cher, tendance qui se traduit par des stocks élevés dans les fourchettes inférieures des prix. Malgré tout, certains quartiers offrant des logements à prix modeste, notamment, ceux du secteur nord et de West Broadway/secteur ouest (à l'est d'Arlington) ont enregistré une majoration de leur prix de vente moyen également.

Le rapport ventes-inscriptions courantes est l'un des principaux indicateurs de l'évolution future des prix, parce qu'il met en lumière

l'équilibre relatif entre l'offre et la demande. À la fin du premier trimestre, ce rapport fluctuait autour de 40 %. On peut ainsi supposer que, prochainement, le niveau des ventes dans certains secteurs de Winnipeg atteindra un sommet et la majoration des prix dépassera le taux d'inflation. Une étude de l'activité par fourchette de prix sur le marché de l'existant révèle que les trois types de logements qui ont enregistré la plus forte croissance des ventes appartenaient à la catégorie des habitations de 150 000 \$ et plus. Dans l'ensemble, la hausse des prix a touché toutes les zones d'enquête. Cet élan se maintiendra, car la conjoncture actuelle du marché devrait demeurer stable à court terme. Au premier trimestre de 2002, le prix moyen des maisons individuelles a progressé de 10 % et plus, sur douze mois, dans un certain nombre de zones S.I.A.MD situées dans chaque quadrant de Winnipeg. Des hausses appréciables ont été relevées, notamment, dans les quartiers S.I.A.MD suivants : Fort Rouge/Riverview (14 %), Crescentwood/village d'Osborne (25 %), Kildonan est (15 %), secteur ouest, soit à l'ouest d'Arlington (15 %) et Garden City (13 %). En règle générale, les vendeurs continuent d'avoir un avantage, et peuvent s'attendre à recevoir plusieurs offres de la part des acheteurs qui doivent passer à l'action plus rapidement lorsqu'ils trouvent un logement convenable. Les acheteurs avertis, eux, obtiendront un prêt hypothécaire pré-autorisé afin de pouvoir présenter rapidement une offre.

### Hausse des ventes SIA® par fourchette de prix



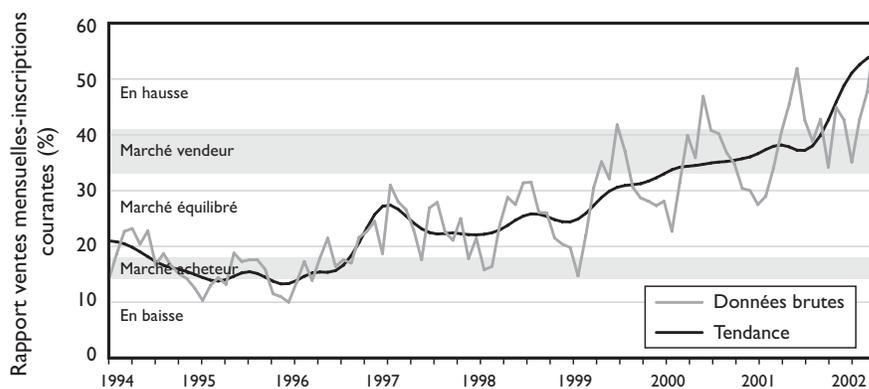
\*Comprend les maisons individuelles et les logements en copropriété

## Municipalités rurales en périphérie - marchés très actifs en 2001

En 2001, les municipalités rurales autour de Winnipeg ont affiché les gains les plus marqués sur le marché de l'existant, soit de 19 %, par rapport à 2000. La hausse a surtout touché quatre municipalités rurales : St. Paul est, Taché, Ritchot et St. Clement. L'accroissement du volume de ventes s'accompagnait en outre d'une hausse de 11,8 % du prix moyen. La demande de logements dans les municipalités rurales environnantes tient surtout à un choix de style de vie. L'achat d'un logement n'est pas un geste impulsif, et les consommateurs soupèsent un certain nombre de facteurs avant de passer à l'action. Un sentiment de confiance dans l'avenir et, plus important encore, dans les perspectives d'emploi, sous-tend cet engagement financier capital. Les résultats d'un sondage national effectué récemment montrent que les Manitobains se classent au premier rang, en ce qui concerne le niveau de confiance des consommateurs. Lorsque seulement 16 % des répondants affirment qu'ils s'inquiètent qu'un membre de leur famille perde son emploi au cours des 12 prochains mois, il en ressort très clairement que les travailleurs ne craignent pas d'être démis de leur poste prochainement.

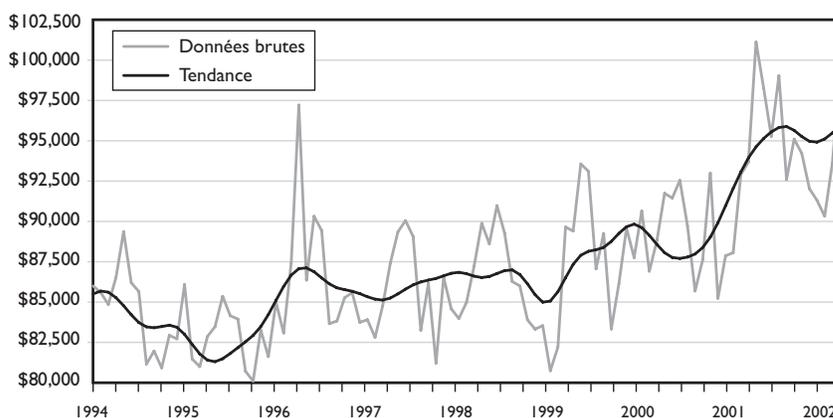
Dans l'ensemble, on prévoit que le total des ventes résidentielles S.I.A., dans la RMR de Winnipeg, augmentera de 3,1 % en 2002 pour atteindre 9 600. De plus, la SCHL prévoit que le prix moyen des logements bondira de 4,3 % en 2002. L'offre de logements disponibles sur le marché devrait diminuer de 2,6 % cette année, puis s'accroître de 3,8 % en 2003, compte tenu de la remontée prévue des nouvelles inscriptions pendant la deuxième moitié de 2002.

### Tendance du rapport ventes-inscriptions courantes



Source: SCHL, WREB

### Tendance du prix moyen SIA®



\*Comprend les maisons individuelles et les logements en copropriété

Source: CMHC, WREB

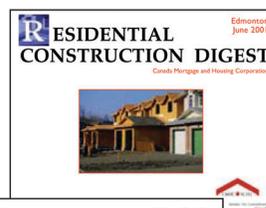
## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642



**Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!**

# Marché du Neuf

## La construction résidentielle demeurera robuste

En 2001, 1 473 logements ont été commencés à Winnipeg. Il s'agissait d'un bond de 12 % par rapport à 2000, mais ce total était inférieur à la moyenne d'environ 1 550 mises en chantier, observée pendant les cinq années précédentes. Compte tenu du nombre annuel d'habitations construites, on estime que le parc de logements existants s'est accru de 0,4 %. Ce taux correspond aux derniers résultats provisoires sur la population qui indiquaient que le nombre de personnes habitant à Winnipeg avait augmenté de 0,4 % au cours des trois dernières années. La SCHL prévoit que le nombre total de mises en chantier demeurera élevé et atteindra le niveau annuel de 1 500 pendant la période de prévisions.

## Rebond de la construction de logements collectifs en 2001

Dans la plupart des cas, la croissance de 10 % et plus de l'activité observée en 2001 est attribuable à un rebond de la construction dans le secteur des collectifs d'habitation, où 235 logements ont été produits comparativement à seulement 107 en 2000. En raison du niveau relativement faible d'activité sur le marché des

collectifs, ce secteur subit souvent de grandes fluctuations. À titre d'exemple, pendant les trois dernières années, la proportion du total des mises en chantier attribuable au secteur des collectifs a varié entre 8 et 32 %. Par ailleurs, le taux de croissance est passé à 120 % en 2001, après avoir plongé de 81 % en 2000. La plupart des ensembles collectifs construits au cours des cinq dernières années ciblent le secteur des logements donnés en location viagère et les copropriétés. En 2001, la majorité des logements collectifs produits étaient situés dans quatre zones en banlieue, soit à St. James, à Kildonan est, à Saint-Boniface et à Assiniboine Park. Compte tenu de la population vieillissante de Winnipeg, la SCHL prévoit que les promoteurs de logements collectifs continueront à viser le groupe des personnes de plus de 55 ans. On prévoit que 275 logements collectifs seront construits en 2002, et 300 en 2003.

## La construction de maisons individuelles maintient un rythme régulier

Pour la troisième année consécutive, la construction de maisons individuelles a augmenté de façon modérée. En 2001, le nombre de

mises en chantier dans cette catégorie a atteint 1 238, en hausse de 2,3 %. Les bas taux hypothécaires, les gains réguliers enregistrés au chapitre de l'emploi, ainsi que les marchés locatifs et de l'existant serrés ont étayé la demande de logements neufs. Le niveau de construction de maisons individuelles variait dans l'ensemble de la ville, mais les zones de banlieue où se situent les 34 nouveaux lotissements ont enregistré le gros de l'activité. Avec 206 mises en chantier de maisons individuelles, le secteur de Saint-Boniface (qui englobe les lotissements de Royalwood, d'Island Lakes, de Southland Park et de Southdale Estates) a obtenu les meilleurs résultats, suivi de Fort Garry (qui englobe les lotissements de Whyte Ridge et de Richmond ouest) avec 199.

Un examen des ventes de logements neufs dans la RMR de Winnipeg indique que la catégorie des maisons de plain-pied était la plus en demande, représentant 47 % des ventes, suivie de celle des habitations à deux étages, avec 29 % des ventes. Le prix médian des maisons de plain-pied s'est établi à 168 140 \$, et celui des habitations à deux étages, à 183 963 \$.

Les principaux facteurs qui influenceront sur le marché du neuf plus tard en 2002 ainsi qu'en 2003 sont : 1) la hausse prévue des taux

### Information sur le marché du neuf MISES EN CHANTIER

Zones d'enquête de la SCHL	Maisons individuelles			Logements collectifs			Total des mises en chantier		
	2001	2000	Var. (%)	2001	2000	Var. (%)	2001	2000	Var. (%)
Zone 1 : Fort Rouge	4	4	0%	2	6	-67%	6	10	-40%
Zone 2 : Centennial	0	0	..	0	0	..	0	0	..
Zone 3 : Midland	2	0	..	4	0	..	6	0	..
Zone 4 : Lord Selkirk	28	9	211%	6	0	..	34	9	278%
Zone 5 : St. James-Assiniboia	15	8	88%	56	0	..	71	8	788%
Zone 6 : Kildonan ouest	89	97	-8%	0	0	..	89	97	-8%
Zone 7 : Kildonan est	65	75	-13%	84	0	..	149	75	99%
Zone 8 : Transcona	29	36	-19%	0	2	-100%	29	38	-24%
Zone 9 : Saint-Boniface	206	159	30%	40	13	208%	246	172	43%
Zone 10 : St. Vital	120	143	-16%	6	18	-67%	126	161	-22%
Zone 11 : Fort Garry	199	187	6%	6	2	200%	205	189	8%
Zone 12 : Assiniboine Park	149	145	3%	25	66	-62%	174	211	-18%
<b>Ville de Winnipeg</b>	<b>906</b>	<b>863</b>	<b>5%</b>	<b>229</b>	<b>107</b>	<b>114%</b>	<b>1135</b>	<b>970</b>	<b>17%</b>
Municipalité rurale de St. Paul est	95	97	-2%	0	0	..	95	97	-2%
Municipalité rurale de St. Paul ouest	23	32	-28%	0	0	..	23	32	-28%
Municipalité rurale de Ritchot	11	12	-8%	0	0	..	11	12	-8%
Municipalité rurale de St. François-Xavier	9	8	13%	0	0	..	9	8	13%
Municipalité rurale de Springfield	49	50	-2%	0	0	..	49	50	-2%
Municipalité rurale de Rosser	0	3	-100%	0	0	..	0	3	-100%
Municipalité rurale de Taché	48	40	20%	0	0	..	48	40	20%
Municipalité rurale de Headingly	40	28	43%	0	0	..	40	28	43%
Municipalité rurale de St. Clements	36	60	-40%	6	0	..	42	60	-30%
Municipalité rurale de Brokenhead	21	17	24%	0	0	..	21	17	24%
Municipalités rurales périphériques	332	347	-4%	6	0	##	338	347	-3%
<b>RMR de Winnipeg</b>	<b>1238</b>	<b>1210</b>	<b>2%</b>	<b>235</b>	<b>107</b>	<b>120%</b>	<b>1473</b>	<b>1317</b>	<b>12%</b>

Source: SCHL

hypothécaires, quoique ces derniers demeureront historiquement bas; 2) le resserrement du marché de l'existant, qui incitera les acheteurs à considérer un logement neuf; 3) l'optimisme marqué des consommateurs, en raison des gains salariaux réalisés, et du marché du travail tendu; et 4) l'évolution du bilan migratoire. Par conséquent, le volume de mises en chantier demeurera très près des niveaux enregistrés au cours des trois dernières années. La SCHL prévoit que le total des mises en chantier de maisons individuelles atteindra environ 1 225 en 2002 et 1 200 en 2003.

## Télécopie RAPIDE Rapport sur les logements locatifs

Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à ce service de télécopie et recevez les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs le jour même de leur diffusion!

Cette prépublication des résultats de notre enquête annuelle comprend une analyse et des données sur les loyers moyens des appartements, les taux d'inoccupation et le nombre de logements.

**Disponible annuellement à la fin de novembre**

Communiquez avec le Service d'analyse  
de marché de la SCHL Tél.: (403) 515-3006

# Aperçu de la Situation Économique

## Les bas taux d'intérêt étayent le marché de l'habitation

En 2001, le nombre moyen d'emplois s'est accru de 6 500, dans la RMR de Winnipeg, ce qui constitue la hausse la plus marquée depuis 1998. Malgré une baisse saisonnière des emplois pendant les trois premiers mois de 2002, Winnipeg comptait 3 000 employés de plus qu'au premier trimestre de 2001. Les pertes d'emplois récemment, conjuguées à la légère hausse de la population active, ont fait monter le taux de chômage à 6,0 % en mars 2002, une augmentation de 0,8 point de pourcentage en regard de l'année précédente. Bien que ces chiffres ternissent un peu la vue d'ensemble de l'économie de Winnipeg, il faut souligner que les pertes récentes tiennent à des facteurs saisonniers, et de solides gains sont prévus pendant les mois d'été. Comme l'Indice de l'offre d'emploi (IOE) de Winnipeg demeure à un niveau élevé, la participation accrue à la population active peut être attribuable au nombre croissant de personnes qui réintègrent le marché du travail, grâce à l'amélioration des perspectives d'embauche.

Comparativement à la même période l'an dernier, 8 000 personnes de plus occupaient un poste à temps plein au premier trimestre de 2002. En contrepartie, 3 800 personnes de moins avaient un emploi à temps partiel, ce qui représente une diminution de 3,8 %. Il s'agit de nouvelles particulièrement bonnes pour le secteur de l'habitation, car une augmentation des postes à temps plein stimule immanquablement les marchés de l'existant et du neuf.

Un examen plus approfondi des tendances de l'emploi révèle que la demande demeurera stable tant sur le marché des logements pour propriétaire-occupant que sur le marché locatif, car les gains réalisés ont touché les catégories d'âge clés. Au premier trimestre de 2002, le nombre de postes à temps plein destinés aux personnes âgées de 25 à 44 ans a progressé de 1,8 % par rapport à l'année précédente. Dans le groupe âgé entre 45 et 64 ans, l'augmentation a été de 3,9 % pendant la même période. Ces deux groupes jouent un rôle important sur les marchés du neuf et de l'existant. L'amélioration

de l'emploi pour les personnes âgées entre 45 et 64 ans devrait donner un élan à la demande dans le secteur des logements en copropriété, surtout parce que ce groupe comprend nombre de ménages âgés sans enfants et de gens qui prendront bientôt leur retraite. En ce qui concerne le marché locatif, le groupe des personnes âgées entre 15 et 24 ans a enregistré un gain net de 1 400 emplois à temps plein par rapport au premier trimestre de 2001 : une hausse de 4,8 %. Ces augmentations favorisent la création de ménages, ce qui en retour entraînera un resserrement du marché locatif pendant le reste de 2002. Comme les jeunes ménages n'ont habituellement pas constitué de mises de fonds et possèdent peu d'économies, le marché locatif représente leur seule option en matière de logement.

Un examen de l'emploi par secteur indique que les secteurs de production des biens et de service à Winnipeg ont enregistré, au premier trimestre de 2002, des niveaux d'emploi plus élevés qu'à la même période l'an dernier. Pendant les trois premiers mois de 2002, le secteur de production des biens a connu une hausse modeste de moins de 1 % par rapport à la période correspondante en 2001. Malgré certaines annonces de mises à pied par les sociétés Boeing Canada et New Flyer Industries, Winnipeg continue d'enregistrer des hausses d'emploi dans le secteur de la fabrication. Cela augure bien pour l'avenir de ce secteur, particulièrement à la lumière des nouveaux contrats octroyés récemment à l'industrie aérospatiale, ainsi que de la construction de l'usine de la société Acsion Industries, destinée à la réparation et à la fabrication de pièces d'aéronef.

Au premier trimestre, le secteur tertiaire de Winnipeg a enregistré un gain de 1,5 % au chapitre de l'emploi par rapport à l'année précédente. Cette hausse revêt une importance particulière, car ce secteur représente 80 % de la population active. Les domaines du commerce, du commerce de détail, des soins de santé et de la gestion, ainsi que des services de soutien

administratifs, ont enregistré des gains sur douze mois. La rémunération hebdomadaire moyenne dans ce secteur est demeurée stable à environ 562 \$. Cependant, on a constaté des hausses appréciables dans les gains hebdomadaires des domaines de la gestion et du soutien administratif, des finances, de l'assurance, de l'immobilier, ainsi que dans des services professionnels et techniques.

## Poursuite de la croissance de l'emploi prévue en 2002

L'économie très diversifiée du Manitoba, y compris celle de Winnipeg, est sortie presque indemne du ralentissement économique des derniers mois. Après avoir connu un taux de croissance économique de 1,4 % en 2001 (le troisième niveau en importance au pays), la province devrait afficher de meilleurs résultats pendant le reste de l'année. On prévoit que le produit intérieur brut (PIB) provincial progressera de 1,8 % en 2002, ce qui fera augmenter le niveau global de l'emploi de moins de 1 %. Malgré les faibles hausses prévues pendant le reste de l'année, les taux hypothécaires, en moyenne, seront inférieurs aux niveaux observés en 2001. Cela, combiné avec la poursuite de la croissance, quoique modeste, de l'emploi et l'amélioration de la confiance des consommateurs, contribuera à soutenir la demande sur les marchés de l'existant et du neuf pendant le reste de 2002. Compte tenu du resserrement persistant du marché locatif et de la diminution de l'offre sur le marché de l'existant de Winnipeg, on prévoit que la demande débordera sur le marché du neuf.

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

**David Stansen, MBA**  
Analyse Principale de Marché

Téléphone: (204) 983-5648

Courrier électronique:

[dstansen@cmhc-schl.gc.ca](mailto:dstansen@cmhc-schl.gc.ca)

# Marché Locatif

À Winnipeg, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée a régressé pour la cinquième année d'affilée. De 2,0 % en octobre 1999, il est passé à 1,4 % au même mois en 2001. Il s'agit du taux le plus bas depuis 1986. La croissance de l'emploi, l'amélioration du bilan migratoire et l'évolution de la structure d'âge de la population sont des

facteurs qui ont contribué à la demande de logements locatifs. Ces tendances, combinées au manque de construction sur le marché locatif, exerceront vraisemblablement des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation en 2002. Ainsi, la SCHL prévoit que le taux d'inoccupation descendra à 1,2 % d'ici à octobre 2002. Comme la majorité du parc

locatif de Winnipeg est assujettie aux directives concernant les augmentations de loyers, il est logique de supposer que le loyer moyen augmentera dans les paramètres autorisés, soit de 2,0 %, en 2002. Par conséquent, le loyer moyen des logements de une chambre atteindra 485 \$ et celui des logements de deux chambres, 617 \$.

## RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS RMR de Winnipeg

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Change 01/00	2002*	Change 02/01	2003*	Change 03/02
<b>MARCHÉ DE L'EXISTANT**</b>											
Inscriptions courantes SIA <sup>1</sup>	4,450	3,395	3,182	2,454	2,039	1,900	-6.8%	1,850	-2.6%	1,920	3.8%
Ventes SIA <sup>2</sup>											
Logements individuels	7,571	7,349	7,377	7,274	7,076	7,549	6.7%	7,700	2.0%	7,420	-3.6%
Logements en copropriété	897	902	779	864	824	970	17.7%	1,000	3.1%	960	-4.0%
Total <sup>2</sup>	9,614	8,959	8,836	8,912	8,684	9,315	7.3%	9,600	3.1%	9,000	-6.3%
Prix SIA <sup>2</sup>											
Maisons individuelles	\$90,957	\$91,585	\$92,469	\$93,315	\$94,673	\$100,669	6.3%	\$105,000	4.3%	\$109,500	4.3%
Logements en copropriété	\$71,002	\$69,538	\$73,325	\$78,556	\$76,803	\$79,707	3.8%	\$82,500	3.5%	\$85,000	3.0%
Total <sup>2</sup>	\$86,355	\$86,478	\$87,809	\$88,304	\$89,073	\$94,736	6.4%	\$98,500	4.0%	\$102,250	3.8%

## MARCHÉ DU NEUF

Mises en chantier (nbre de log.)											
Logements individuels	918	1,283	1,192	1,204	1,210	1,238	2.3%	1,225	-1.1%	1,200	-2.0%
Logements en copropriété	297	349	385	568	107	235	119.6%	275	17.0%	300	9.1%
Total	1,215	1,632	1,577	1,772	1,317	1,473	11.8%	1,500	1.8%	1,500	0.0%
Prix médian des logements neufs											
Maisons de plain-pied	\$129,000	\$136,700	\$142,000	\$143,925	\$162,000	\$168,140	3.8%	\$172,000	2.3%	\$175,000	1.7%
Maisons à deux étages	\$150,000	\$169,950	\$176,475	\$166,900	\$179,900	\$183,963	2.3%	\$187,000	1.7%	\$192,000	2.7%

## MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation (%)	6.0	5.9	4.0	3.0	2.0	1.4		1.2		1.2	
Loyers : 1 chambre	441	446	453	456	473	476	0.6%	485	1.9%	495	2.1%
2 chambre	567	568	574	582	588	605	2.9%	617	2.0%	630	2.1%

## APERÇU ÉCONOMIQUE

Taux hypothécaires : 1 an	6.27	5.54	6.5	6.81	7.85	6.14		5.36		6.52	
3 ans	7.36	6.56	6.77	7.38	8.17	6.88		6.81		8.09	
5 ans	7.94	7.07	6.93	7.56	8.35	7.41		7.62		8.44	
Population (Statistique Canada)	666,761					670,902	0.6%				
Nombre de personnes employées	330,917	331,842	343,133	345,467	351,150	357,683	1.9%	360,000	0.6%	365,000	1.4%
Croissance de l'emploi (postes)	-2,116	925	11,291	2,334	5,683	6,533		2,317		5,000	

Légende \* Prévisions de la SCHL

\*\* Les données sur les ventes de logements existants sont tirées du registre Sold and Expired Book de la Chambre immobilière de Winnipeg.

<sup>1</sup> Moyenne annuelle fondée sur le nombre mensuel d'inscriptions

<sup>2</sup> Comprend les habitations individuelles, les logements en copropriété, les jumelés, les duplex, les maisons mobiles et les maisons en rangée.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Chambre immobilière de Winnipeg, Association canadienne de l'immeuble

© 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 cet ouvrage, 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 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.