



ACTUALITÉS

HABITATION

Windsor

Canada Mortgage and Housing Corporation

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

NUMÉRO 14
PREMIER TRIMESTRE 2002

Marché du neuf

La construction s'accélère au premier trimestre 2002

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, le secteur de la construction résidentielle a commencé l'année en force. De janvier à mars, il y a eu 364 mises en chantier, soit 39 % de plus qu'au premier trimestre 2001. Ces résultats placent le premier trimestre 2002 au deuxième rang des premiers trimestres les plus productifs des 21 dernières années, après celui de 2000, où les mises en chantier s'étaient élevées à 605. De toute évidence, le temps doux et les faibles taux hypothécaires ont profité au secteur de la construction.

Ce bond des mises en chantier au premier trimestre a été favorisé par la forte accélération de la construction de collectifs. Du côté des logements individuels, la hausse a été moins prononcée.

En effet, les mises en chantier de collectifs ont plus que doublé en glissement annuel;

on en a relevé 96 de janvier à mars, contre 47 au premier trimestre 2001. Ce gain est surtout attribuable à la mise en chantier d'un immeuble de 44 appartements en copropriété, sur Pillette. Les mises en chantier de logements jumelés ont reculé légèrement, passant de 32 à 28 au premier trimestre 2002.

Dans la RMR, on a commencé la construction de 268 logements individuels, soit une hausse de 25 % par rapport à un an plus tôt (215). Au cours des 20 dernières années, seuls deux autres premiers trimestres ont affiché des résultats supérieurs à ceux du premier trimestre 2002, c'est-à-dire celui de 1999 et de 2000 (avec 303 et 338 mises en chantier, respectivement).

La vigueur de la construction de logements individuels dans la ville de Windsor, dans le comté de Lakeshore et à Amherstburg a largement compensé les reculs enregistrés à Essex et Tecumseh. À

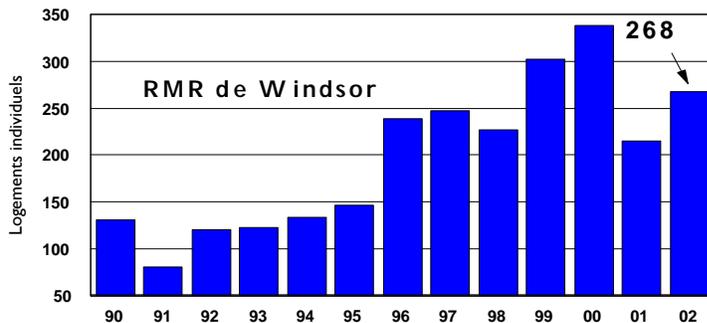
SOMMAIRE

1. La construction s'accélère au premier trimestre 2002
2. Indicateurs économiques et des prix
3. Tableaux statistiques
4. Définitions
8. Indicateurs du marché de l'existant

LaSalle, l'activité s'est maintenue au même niveau.

Le nombre de logements écoulés a crû de 17,6 %, pour atteindre 422. L'offre de logements achevés et non vendus a chuté en mars 2002 par rapport au même mois en 2001, passant de 50 à 39. Quant aux ventes S.I.A., elles se sont accélérées de presque 9 %. Toutefois, le nombre de nouvelles inscriptions n'a pas augmenté au même rythme que la demande au premier trimestre 2002, ce qui a donné lieu à un rapport ventes-nouvelles inscriptions élevé et à une hausse de 9,4 % du prix moyen des habitations.

Mise en chantier au premier trimestre :
hausse de 25 % par rapport à 2001



Source: SCHL, mise en chantier au premier trimestre, 1990-2002

Margot Stevenson

Centre d'analyse de marché de la SCHL

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

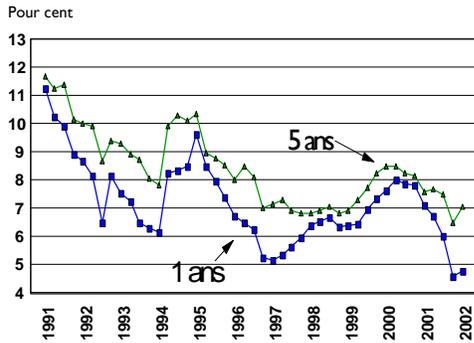
Courriel : mstevens@cmhc-schl.gc.ca * Web : www.cmhc.ca



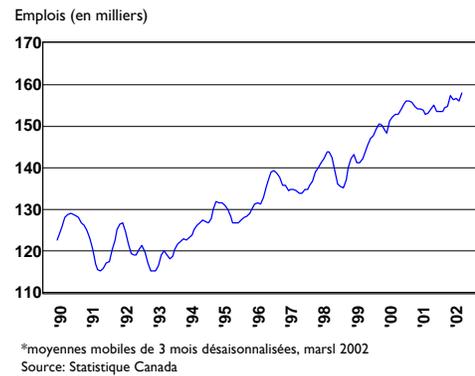
HOME TO CANADIANS
Canada

INDICATEURS ÉCONOMIQUES ET DES PRIX

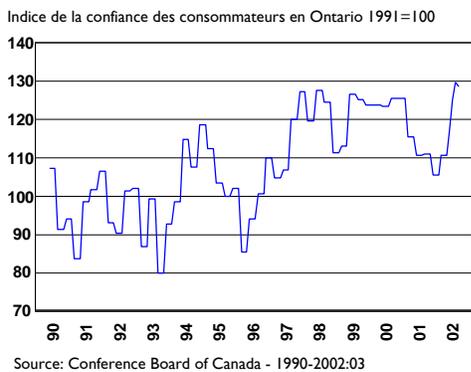
Les taux hypothécaires ont atteint leur niveau le plus bas



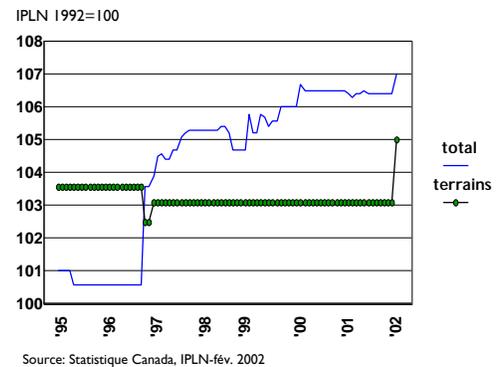
L'emploi se stabilise dans la RMR de Windsor au 1er trimestre



Les consommateurs reprennent confiance



Le prix des terrains à Windsor fait croître l'indice des prix des logements neufs



INSCRIVEZ-LE À VOTRE CALENDRIER!

Le mardi matin 29 octobre 2002

Sixième Conférence annuelle de la SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation de Windsor

Holiday Inn Select, rue Huron Church

Possibilités de parrainage

Téléphonez à Margot Stevenson, au (519) 873-2407.

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

Secteur	Propriétaire-occupant						Locatif		TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété			Rangés	App.	
	Log. ind.	Jumelés	Rangés	Jumelés	Rangés	App.			
Ville de Windsor									
Premier Trimestre 2002	139	14	7	0	44	4	8	0	216
Premier Trimestre 2001	115	16	13	0	0	0	2	0	146
Variation en pourcentage	20,9	-12,5	-46,2	N/A	N/A	N/A	300,0	N/A	47,9
Ville de LaSalle									
Premier Trimestre 2002	32	4	0	0	0	0	0	0	36
Premier Trimestre 2001	32	8	0	0	0	0	0	0	40
Variation en pourcentage	0,0	-50,0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-10,0
Canton de Lakeshore									
Premier Trimestre 2002	58	4	5	0	0	0	0	0	67
Premier Trimestre 2001	32	0	0	0	0	0	0	0	32
Variation en pourcentage	81,3	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	109,4
Canton d'Amherstburg									
Premier Trimestre 2002	26	2	0	0	0	0	0	0	28
Premier Trimestre 2001	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Variation en pourcentage	116,7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	133,3
Ville d'Essex									
Premier Trimestre 2002	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Premier Trimestre 2001	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Variation en pourcentage	-41,7	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-41,7
Ville de Tecumseh									
Premier Trimestre 2002	6	4	0	0	0	0	0	0	10
Premier Trimestre 2001	12	8	0	0	0	0	0	0	20
Variation en pourcentage	-50,0	-50,0	-50,0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-50,0
RMR de Windsor									
Premier Trimestre 2002	268	28	12	0	44	4	8	0	364
Premier Trimestre 2001	215	32	13	0	0	0	2	0	262
Variation en pourcentage	24,7	-12,5	-7,7	N/A	N/A	N/A	300,0	N/A	38,9

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 2: SOMMAIRE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE, 2001 ET 2002
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR

Secteur	Propriétaire-occupant						Locatif		TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété			Rangée	App.	
	Log. ind.	Jumelés	Rangée	Jumelés	Rangée	App.			
1. LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Premier Trimestre 2002	268	28	12	0	0	44	4	8	364
Premier Trimestre 2001	215	32	13	0	0	0	2	0	262
Variation en pourcentage	24,7	-12,5	-7,7	N/A	N/A	N/A	100,0	N/A	38,9
2. LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Mars 2002	336	52	66	0	11	141	4	36	646
Mars 2001	332	80	29	0	0	94	10	0	545
3. LOGEMENTS ACHEVÉS									
Premier Trimestre 2002	413	48	14	0	0	75	0	8	558
Premier Trimestre 2001	357	46	18	0	0	4	0	0	425
Variation en pourcentage	15,7	4,3	-22,2	N/A	N/A	1775,0	N/A	N/A	31,3
4. LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Mars 2002	39	17	2	0	0	23	0	0	81
Mars 2001	50	13	12	0	0	6	0	0	81
5. OFFRE TOTALE: 2+4									
Mars 2002	375	69	68	0	11	164	4	36	727
Mars 2001	382	93	41	0	0	100	10	0	626
6. LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Premier Trimestre 2002	422	39	14	0	0	53	0	12	540
Premier Trimestre 2001	359	44	9	0	0	9	0	4	425
Variation en pourcentage	17,5	-11,4	55,6	N/A	N/A	488,9	N/A	200,0	27,1
Mars 2002	111	16	5	0	0	44	0	4	180
Moyenne de 3 mois précédents	97	8	1	0	0	0	0	1	107
Moyenne de 12 mois précédents	136	20	9	0	0	5	1	1	172

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 MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	Achevés et inoccupés	En construction	Offre totale	Durée de l'offre (en mois)
Ville de Windsor				
Mars 2002	33	204	237	2,7
Mars 2001	39	198	237	4,0
Ville de LaSalle				
Mars 2002	3	32	35	2,2
Mars 2001	6	41	47	2,0
Canton de Lakeshore*				
Mars 2002	2	58	60	2,7
Mars 2001	4	48	52	2,9
Canton de Amherstburg				
Mars 2002	1	26	27	2,7
Mars 2001	1	19	20	2,3
Ville d'Essex				
Mars 2002	0	9	9	4,5
Mars 2001	0	14	14	7,0
Ville de Tecumseh				
Mars 2002	0	7	7	2,3
Mars 2001	0	12	12	1,4
RMR de Windsor				
Mars 2002	39	336	375	2,7
Mars 2001	50	332	382	3,2

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

L'entretien de sa maison

Ce n'est pas tout d'acheter une maison; il faut aussi en prendre soin.

Offrez à vos clients un outil qu'ils se réjouiront d'avoir au moment d'emménager dans leur nouvelle maison. *Votre maison : l'entretien et la réparation* est un guide complet qui renferme nombre d'illustrations et de conseils pratiques pour l'entretien et la réparation de l'extérieur et de l'intérieur de la maison.

Vous ou vos clients pouvez commander cette précieuse source d'informations en appelant au 1 800 668-2642. Il en coûte 6,95 \$ par exemplaire (taxes et manutention en sus). Numéro de la publication : 61210.

**TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS INDIVIDUELS NEUFS
(ACHEVÉS ET ÉCOULÉS) SELON LA FOURCHETTE DE PRIX
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	Moins de \$150,000	\$150,000 à \$174,999	\$175,000 à \$219,999	\$220,000 à \$249,999	\$250,000 et plus	Total
Ville de Windsor						
Premier trimestre 2002	76	135	29	2	21	263
Part (en %)	28,9	51,3	11,0	0,8	8,0	100,0
Premier trimestre 2001	31	93	25	0	29	178
Part (en %)	17,4	52,2	14,0	0,0	16,3	100,0
Ville de LaSalle						
Premier trimestre 2002	16	19	6	0	7	48
Part (en %)	33,3	39,6	12,5	0,0	14,6	100,0
Premier trimestre 2001	33	23	3	3	7	69
Part (en %)	47,8	33,3	4,3	4,3	10,1	100,0
Canton de Lakeshore						
Premier trimestre 2002	5	22	16	5	17	65
Part (en %)	7,7	33,8	24,6	7,7	26,2	100,0
Premier trimestre 2001	3	15	15	1	20	54
Part (en %)	5,6	27,8	27,8	1,9	37,0	100,0
Canton d'Amherstburg						
Premier trimestre 2002	6	5	10	0	9	30
Part (en %)	20,0	16,7	33,3	0,0	30,0	100,0
Premier trimestre 2001	9	7	1	1	8	26
Part (en %)	34,6	26,9	3,8	3,8	30,8	100,0
Ville d'Essex						
Premier trimestre 2002	2	1	3	0	0	6
Part (en %)	33,3	16,7	50,0	0,0	0,0	100,0
Premier trimestre 2001	3	0	2	1	0	6
Part (en %)	50,0	0,0	33,3	16,7	0,0	100,0
Ville de Tecumseh						
Premier trimestre 2002	1	3	3	0	3	10
Part (en %)	10,0	30,0	30,0	0,0	30,0	100,0
Premier trimestre 2001	5	9	3	1	8	26
Part (en %)	19,2	34,6	11,5	3,8	30,8	100,0
RMR DE WINDSOR						
Premier trimestre 2002	106	185	67	7	57	422
Part (en %)	25,1	43,8	15,9	1,7	13,5	100,0
Premier trimestre 2001	84	147	49	7	72	359
Part (en %)	23,4	40,9	13,6	1,9	20,1	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 MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Secteur	Premier trimestre 2002	Premier trimestre 2001	Variation en %
Ville de Windsor	169 651 \$	183 369 \$	-7,5
Ville de LaSalle	176 414 \$	167 766 \$	5,2
Canton de Lakeshore	213 308 \$	242 791 \$	-12,1
Canton d'Amherstburg	234 384 \$	247 626 \$	-5,3
Ville d'Essex	168 033 \$	170 917 \$	-1,7
Ville de Tecumseh	216 740 \$	225 895 \$	-4,1
RMR de Windsor	182 840 \$	196 834 \$	-7,1

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

Le saviez-vous?

Chaque mois, entre 2 500 et 4 000 personnes en moyenne visitent notre site Web pour en savoir davantage sur la SCHL et son rôle dans le secteur de l'habitation.

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir des réponses aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation. Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité – qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologie du bâtiment – qui façonneront les cadres de vie de demain.

Pour de plus amples informations, veuillez visiter notre site Web à l'adresse www.schl.ca

**TABLEAU 6: VENTES S.I.A.* PAR MUNICIPALITÉ
RÉGION MÉTROPOLITAINE 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 %	500	773	720	69,7 %	2 068	2 320	134 642 \$
Février	368	-11,3 %	400	771	770	52,4 %	2 317	2 410	130 403 \$
Mars	445	-9,0 %	400	808	720	55,1 %	2 500	1 500	137 000 \$
Avril	494	7,4 %	430	849	700	61,6 %	2 494	2 300	143 407 \$
Mai	570	10,3 %	490	886	790	61,8 %	2 589	2 380	141 651 \$
Juin	504	1,4 %	420	755	670	62,0 %	2 615	2 320	144 038 \$
Juillet	432	-1,6 %	400	746	720	56,1 %	2 503	2 310	138 620 \$
Août	476	-2,5 %	410	775	790	52,2 %	2 345	2 260	136 245 \$
Septembre	410	-5,3 %	390	653	660	58,6 %	2 458	2 470	136 424 \$
Octobre	385	6,4 %	420	663	720	58,7 %	2 315	2 380	136 299 \$
Novembre	402	3,6 %	440	658	770	57,4 %	2 327	2 360	140 202 \$
Décembre	324	42,1 %	470	400	750	62,8 %	1 745	2 250	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	2002								
	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	750	75,5 %	2 005	2 250	146 385 \$
Février	420	14,1 %	460	669	670	68,8 %	2 166	2 260	144 650 \$
Mars	449	0,9 %	400	692	620	65,0 %	2 095	2 100	149 280 \$
Premier trimestre	1 226	8,5 %							146 851 \$

* 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 région métropolitaine 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 région 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.





ÉSUMÉ DES

PRÉVISIONS

Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

Excellente année 2002 en perspective

Malgré la crainte d'une récession et des ralentissements qui s'ensuivent, la construction de maisons individuelles dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor a été d'une vigueur inexplicable au cours des quatre premiers mois de 2002. En effet, 458 logements individuels ont été mis en chantier de janvier à avril, contre 356 à pareille époque l'année dernière, ce qui représente un bond de 29 %. L'an dernier, on avait relevé au total 1 604 mises en chantier sur ce marché, soit un recul de 8,2 %, causé par l'affaiblissement de l'économie et de la confiance des consommateurs.

Cependant, l'année 2002 se fait encourageante jusqu'à maintenant dans le Sud de l'Ontario. Le rythme rapide observé dans le secteur de la construction résidentielle à Windsor ralentira dans la seconde moitié de l'année avec le relèvement des taux hypothécaires. Il se construira néanmoins un nombre record de maisons individuelles cette année, soit 1 765.

Entre janvier et avril, on a dénombré en moyenne 36 logements achevés et invendus par mois, comparativement à 59 au cours des quatre premiers mois de 2001. En tenant compte des 419 logements en construction relevés en

PRINTEMPS 2002

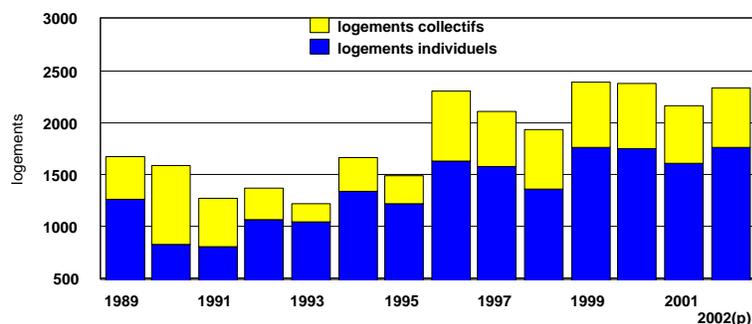
- 1 Marché du neuf
- 2 Marché de la revente
- 3 Survol de l'économie
- 4 Résumé des prévisions

avril, on estime à moins de 3,5 mois la durée de l'offre.

Les mises en chantier de jumelés ont chuté de 25 % en 2001. Elles tomberont cette année sous la barre des 200 pour la première fois depuis 1998, après trois années d'activité intense. Depuis quelques années, l'offre semble avoir répondu à une bonne partie de la demande provenant des accédants à la propriété. En outre, les bas taux hypothécaires offerts récemment ont contribué au déplacement de la demande vers le marché des maisons individuelles.

Du côté des appartements et des maisons en rangée pour propriétaires-occupants, le nombre de mises en chantier poursuivra son ascension; il s'élèvera à 350 cette année, en hausse de 21 % par rapport à l'an dernier (289). Bon nombre des ensembles construits sont destinés principalement aux professionnels d'âge mûr.

Windsor : les mises en chantier demeurent nombreuses en 2002



Source: SCHL

Margot Stevenson

SCHL, London, Analyse de marché

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

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



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Prix des logements neufs

Entre janvier et avril, les logements neufs se vendaient en moyenne 183 200 \$ dans la RMR de Windsor, soit 5,4 % moins cher qu'à pareille époque l'an dernier. Toutefois, le prix médian est resté inchangé, à 160 000 \$. La diminution du prix moyen trouve son explication dans la répartition des ventes selon la fourchette de prix. Les logements de 150 000 à 175 000 \$ demeurent les plus populaires, obtenant 41 % du marché aux deux périodes mentionnées. En revanche, la proportion de logements vendus 250 000 \$ ou plus est descendue de 19 %, en 2001, à 13,7 %, en 2002. Le prix moyen des logements neufs devrait augmenter de 2 % en 2002 pour atteindre 191 000 \$. Cette hausse fait suite au bond de 6,5 % observé en 2001, mais elle sera insuffisante pour propulser le prix moyen au sommet atteint en 1999, c'est-à-dire 195 300 \$.

L'Indice des prix des logements neufs dans la RMR de Windsor a connu sa première progression notable en deux ans, montant d'un demi-point de pourcentage en février 2002 en raison de l'accroissement du coût des terrains. Il est demeuré à ce niveau en mars.

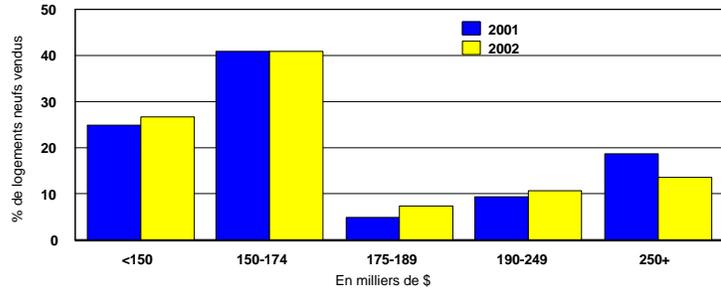
Marché de la revente

Bon début d'année

La faiblesse des taux hypothécaires et la stabilisation de l'économie ont dicté la tenue du marché de l'existant à Windsor. Fin avril, le nombre cumulé de ventes S.I.A. a atteint 1 777, devançant de 9,4 % celui enregistré il y a un an. Les données désaisonnalisées du mois d'avril montrent un rythme d'activité record. Cependant, comme la cadence devrait s'affaiblir avec la fin du printemps et le redressement des taux hypothécaires, les chiffres annuels feront état de 5 383 transactions.

Par ailleurs, les inscriptions courantes se sont repliées, et le rapport ventes-nouvelles inscriptions a dépassé la barre des 60 % en février, mars et avril, ce qui révèle un marché équilibré qui tend toutefois à favoriser les vendeurs. Le prix moyen S.I.A. devrait grimper de 7,6 % pour s'élever à 149 000 \$ en 2002.

Diminution de la part de marché des logements de 250 000 \$ et plus en 2002



Source : SCHL, de janvier à avril

MARCHÉ LOCATIF

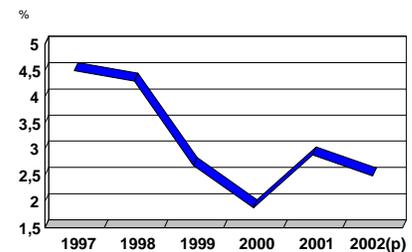
À Windsor, le taux d'inoccupation des appartements est passé de 1,9 %, en octobre 2000, à 2,9 %, un an plus tard. Cette montée fait suite à trois années consécutives de baisse. Trois facteurs ont modéré la demande de logements locatifs : les bas taux hypothécaires, qui ont fait de l'accession à la propriété une option attrayante; la dégradation de l'emploi dans le groupe des 15 à 24 ans, où l'on retrouve le plus de locataires; le recul de l'immigration interprovinciale.

La proportion de logements vacants devrait diminuer légèrement en 2002, car le redressement de l'économie améliorera les perspectives d'emploi, surtout chez les 15 à 24 ans, et exercera une pression à la hausse sur les taux hypothécaires. De plus, la croissance de l'emploi devrait stimuler l'immigration. De tels facteurs permettent de prévoir une modeste

expansion de la demande, qui se traduira par un taux d'inoccupation de 2,5 % en octobre 2002.

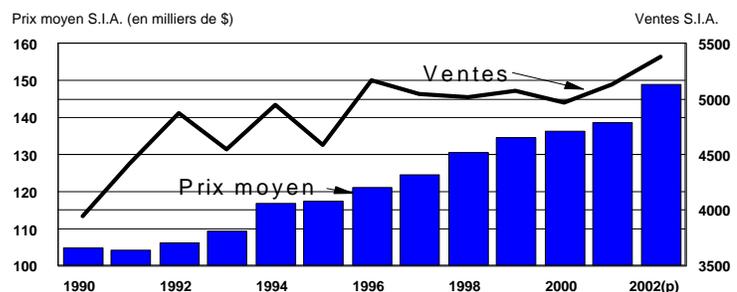
Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'élevait à 738 \$ en octobre 2001, soit seulement 2 \$ au-dessus de celui enregistré en octobre 2000. Le léger recul du taux d'inoccupation d'ici à octobre 2002 poussera le loyer moyen de ces logements à 755 \$, ce qui représente une ascension plus marquée.

Le taux d'inoccupation diminuera à Windsor en 2002



Source : SCHL

Windsor-Essex : le marché de la revente sera animé en 2002



Sources : Chambre immobilière de Windsor-Essex, prévisions de la SCHL

Survol de l'économie

La reprise économique annonce une montée des taux

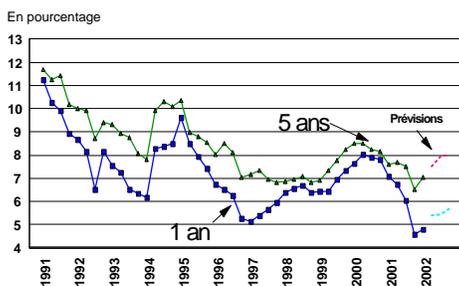
Les perspectives de relance économique ont fait augmenter les taux hypothécaires en mars et en avril. Le taux à cinq ans des prêts fermés est passé de 6,56 %, au début de mars, à 7,06 %, à la fin d'avril, et le taux à un an, de 4,37 à 5,2 %.

Devant un marché hypothécaire très concurrentiel, les prêteurs ont dû continuer à offrir des remises en argent et des rabais de taux, atténuant ainsi l'effet de la hausse des taux sur les marchés du neuf et de l'existant au premier trimestre de 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. Ces derniers devraient donc s'accroître en 2002, tout comme les taux hypothécaires à court terme. Par ailleurs, les taux hypothécaires et les taux d'intérêt à long terme augmenteront à mesure que l'économie s'améliorera et que les marchés financiers entreverront un resserrement de la politique monétaire.

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires à court terme pour l'année 2002 demeurent favorables. Ceux-ci devraient osciller entre 4,6 et 5,9 % pour les prêts de un an, entre 5,9 et 7,6 % pour les prêts de trois ans, et entre 6,8 et 8,3 % pour les prêts de cinq ans.

Les taux hypothécaires se mettent à remonter



Sources : Banque du Canada, SCHL

Croissance de l'emploi

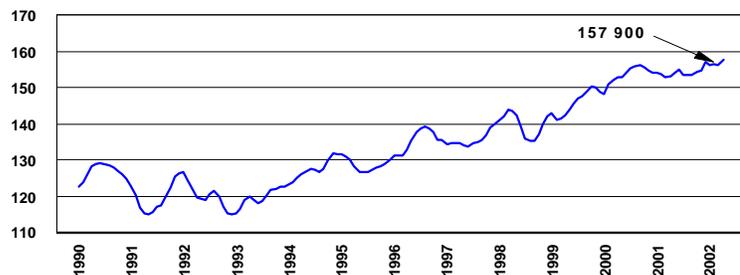
Dans la RMR de Windsor, l'emploi s'est accru de 0,3 % en 2001 - ce qui représente 500 nouveaux postes -, après avoir enregistré des hausses de 4,4 et de 5,4 % en 1999 et en 2000 respectivement. En avril 2002, on a dénombré 4 600 emplois de plus qu'un an plus tôt. Le taux de chômage désaisonnalisé de 8,1 % qui en résulte renverse la tendance observée en février et en mars. Le secteur manufacturier s'est bien comporté, affichant un gain de 1 900 emplois à plein temps ou à temps partiel en avril. Le Casino Windsor est en train de se remettre du ralentissement de l'an dernier. Grâce au rappel de 495 travailleurs mis à pied, le secteur de l'information, de la culture et des loisirs compte maintenant 1 100 emplois de plus. Le Casino aura un effectif comptant 300 employés à plein temps de plus qu'à son ouverture, si l'on compte les 75 postes à plein temps qu'il

est censé créer. Les perspectives de l'économie locale pour 2002 sont positives; l'emploi s'accroîtra de 2 % cette année dans la RMR de Windsor, ce qui équivaut à 2 900 emplois.

D'autres indicateurs économiques tels que la confiance des consommateurs montrent des signes d'amélioration. Les ventes d'automobiles étaient en hausse au Canada au premier trimestre, grâce à des mesures incitatives remarquables et à des taux de financement de 0 %. Sur la scène locale, la fermeture imminente de l'usine de Pilette Road - censée avoir lieu en 2003 lorsque la fourgonnette qui y est produite sera retirée du marché -, pourrait être compensée par une nouvelle usine de 500 millions de dollars destinée à la construction de la fourgonnette commerciale Sprinter de DaimlerChrysler AG et de la fourgonnette pleine grandeur à passagers Vito. Une nouvelle usine d'assemblage permettrait de créer jusqu'à 1 000 emplois.

Emploi : retour de la tendance à la hausse dans la RMR de Windsor

Nombre d'emplois* en milliers



*moyennes mobiles sur 3 mois désaisonnalisées, jusqu'en avril 2002
Source : Statistique Canada

Recensement de 2001

Selon les données du Recensement de 2001 diffusées récemment par Statistique Canada, la population de la RMR de Windsor a augmenté d'un peu plus de 7% entre 1996 et 2001. La hausse la plus faible (5,4%) a été relevée dans la ville même de Windsor, et la plus forte (22,9%), à LaSalle. En fait de croissance démographique, Windsor arrive troisième parmi les RMR de l'Ontario, après Toronto (9,8%) et Kitchener (8,2%).

	Recensement de 2001	Variation par rapport à 1996
Amherstburg	20,339	5.5%
Lakeshore	28,746	10.0%
LaSalle	25,285	22.9%
Tecumseh	25,105	8.4%
Ville de Windsor	208,402	5.4%
RMR de Windsor	307,877	7.3%

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Windsor

En date du 14 mai 2002

MARCHÉ DE LA REVENTE	1998	1999	2000	2001	2002(p)	Var. en %
Ventes S.I.A.*	5016	5077	4968	5127	5383	5,0%
Prix de vente S.I.A. moyen	130 523 \$	134 490 \$	136 318 \$	138 485 \$	148 000 \$	6,9%
Inscriptions courantes S.I.A. (avr.)	2 766	2 718	2 427	2 494	2 153	

MARCHÉ DU NEUF (mises en chantier)

Maisons individuelles	1355	1761	1748	1604	1765	10,0%
Jumelés	198	324	292	218	180	-17,4%
Log. en rangée et app. (propriétés)	377	290	261	289	350	21,1%
App. (locatifs et location viagère)	8	12	81	46	40	-13,0%
Total	1938	2387	2382	2157	2335	8,3%
Prix moyen des logements neufs	189 000 \$	195 300 \$	179 000 \$	190 600 \$	191 000 \$	0,2%

MARCHÉ LOCATIF

Taux d'occupation des app.	4,3	2,7	1,9	2,9	2,5	
Loyer moyen - log. de 2 ch.	680 \$	696 \$	736 \$	738 \$	755 \$	2,3%

HYPOTHÈSES ÉCONOMIQUES

Taux hypothécaires (1 an, en %)	6,50	6,80	7,85	6,14	5,36	
Taux hypothécaires (5 ans, en %)	6,93	7,56	8,35	7,41	7,62	
Nombre d'emplois (en milliers)	140,1	146,2	154,2	154,6	157,7	2,0%
Migration nette	2980	3298	3224	3014	2827	

*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

Le *Résumé des prévisions* renferme les prévisions de la SCHL sur les marchés résidentiels du neuf et de l'existant. La publication paraît au printemps et à l'automne de chaque année.

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

Le *Résumé des prévisions* est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Il fait partie de l'abonnement à *Actualités habitation*. Tous droits réservés.

Pour vous abonner ou pour obtenir des renseignements sur la vaste gamme de publications sur le logement produites par la SCHL, veuillez composer le 1 800 493-0059.

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

