

HABITATION

Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le rythme des mises en chantier de logements individuels continue d'être élevé en 2003

- Pour le sixième trimestre d'affilée, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a augmenté dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. Le total du premier trimestre de 2003 a été de 320 mises en chantier, ce qui représente une progression de 19 % par rapport à celui affiché au premier trimestre de 2002.
- Le total des mises en chantier du premier trimestre de 2003 a presque atteint le sommet enregistré au premier trimestre de 2000. Cette année, l'activité est soutenue par le marché de la revente, qui est vigoureux, les taux hypothécaires, qui continuent d'être bas, et par la forte migration vers la région.
- Un nouveau record a été établi cette année pour le nombre de mises en

chantier de maisons individuelles recensé pour un premier trimestre dans la ville de Windsor. Il y en a eu 181, soit 30 % de plus qu'au trimestre correspondant de 2002. L'ancien record, établi en 1979, était de 176 mises en chantier.

- La forte création d'emplois de l'année 1999-2000 continue d'alimenter la demande de logements en 2003. Il y avait 159 500 emplois au premier trimestre, soit 6 400 de plus qu'à la même période l'an dernier.
- Le total des mises en chantier du premier trimestre a augmenté de 16 % d'une année à l'autre. Dans la catégorie des collectifs, la progression a été de 7 %.
- La demande soutenue de logements neufs a épuisé l'offre d'habitations achevées et prêtes à être vendues. Il n'y en a eu que trois sur le marché en mars, contre 39 à la même période en 2002.
- La pénurie de logements est en partie responsable de la hausse de 4,5 % du prix moyen des logements neufs au

NUMÉRO 18
PREMIER TRIMESTRE 2003

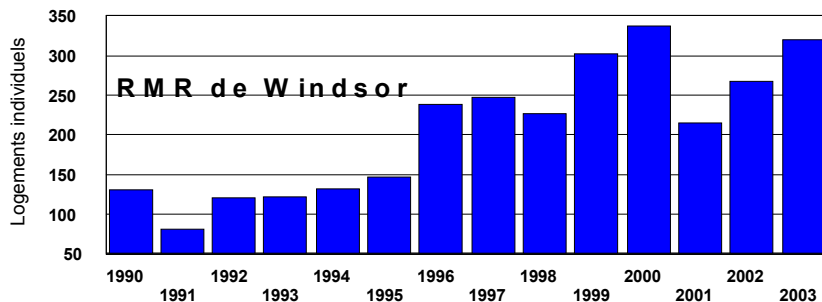
SOMMAIRE

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

premier trimestre (191 088 \$) par rapport au premier trimestre de 2002. La hausse de prix la plus prononcée a été observée à LaSalle (18,6 %).

- La croissance des revenus a rendu le logement plus abordable pour les consommateurs. Par conséquent, la demande a augmenté dans les fourchettes de prix supérieures. La proportion des ventes d'habitations dans la fourchette de 150 000 à 175 000 \$ s'est accrue pour atteindre 55,6 %, tandis que les ventes de logements de moins de 150 000 \$ ont reculé.

Augmentation du nombre de mises en chantier de logements individuels au premier trimestre



Source : SCHL, mises en chantier de logements individuels au premier trimestre entre 1990 et 2003

Margot Stevenson

SCHL, Analyse de marché - Bureau de London

Téléphone : (519) 873-2407 * Télécopieur : (519) 438-5266

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



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Marché de la revente

Affaiblissement de la demande de logements existants dans Windsor-Essex

- Les ventes se sont améliorées au cours du premier trimestre de 2003 par rapport au quatrième trimestre de 2002. Le fait que les taux d'intérêt des emprunts aient peu augmenté a pu inciter des acheteurs éventuels à acheter une propriété plus tôt que prévu.

- La moyenne des taux hypothécaires à cinq ans était de 6,6 % au premier trimestre de 2003, comparativement à 7,05 % au premier trimestre de 2002.

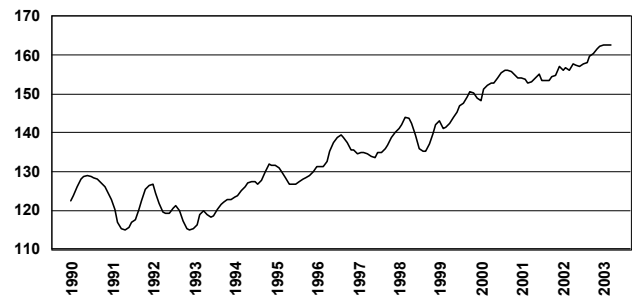
- Les ventes du premier trimestre ont reculé de 2,9 % d'une année à l'autre, en raison du froid inhabituel. Le volume de 1 190 ventes d'habitations est néanmoins le deuxième en importance pour un premier trimestre depuis sept ans.

- Le nombre de nouvelles inscriptions a commencé à remonter au cours du premier trimestre, ce qui a fait descendre le rapport ventes-nouvelles inscriptions sous la barre des 60 %, ramenant ainsi le marché à l'équilibre.

- L'offre globale de logements existants s'est relâchée. Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru de 11 % en mars 2003 par rapport à mars 2002. Cet accroissement de l'offre a réduit la pression à la hausse exercée sur le prix moyen, qui s'est chiffré à 145 540 \$ au premier trimestre. Il s'agit d'un repli de moins de 1 % d'une année à l'autre.

Nombre d'emplois dans la RMR de Windsor

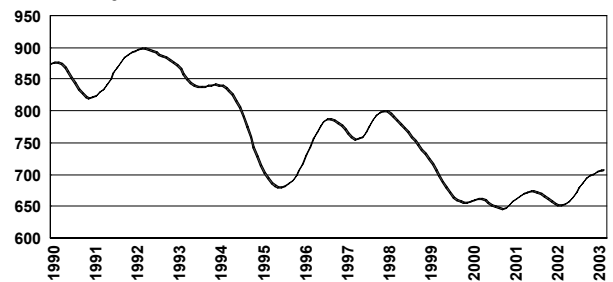
Nombre d'emplois* (en milliers)



*Moyennes mobiles de trois mois désaisonnalisées jusqu'en mars 2003
Source : Statistique Canada

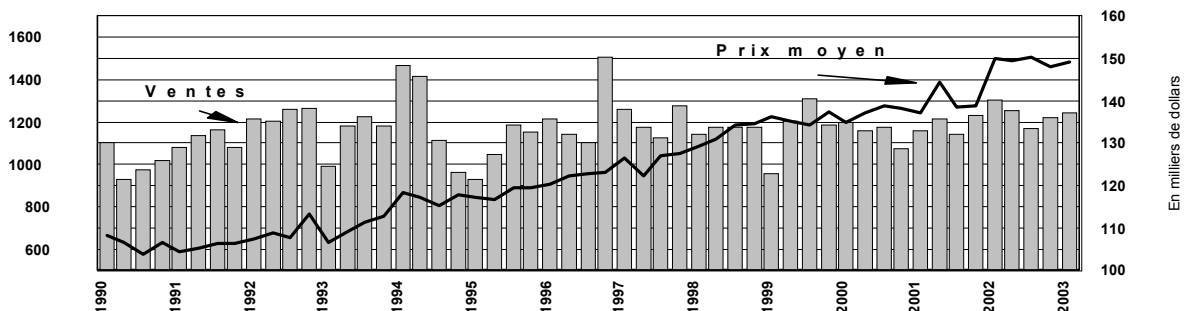
Le nombre de nouvelles inscriptions commence à augmenter

Nombre de logements



Source : Chambre immobilière de Windsor-Essex, tendance établie par la SCHL

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



Source : Ch. immobilière de Windsor-Essex, données désaisonnalisées par la SCHL

**TABLEAU I : MISES EN CHANTIER SELON LE SECTEUR ET LE MARCHÉ VISÉ
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Zone	LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT						LOG. LOCATIFS		TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété			Privés		
	Indiv.	Jum.	En rangée	Jum.	En rangée	Appart.	En rangée	Appart.	
Ville de Windsor									
Premier trimestre 2003	181	30	58	0	0	0	0	0	269
Premier trimestre 2002	139	14	7	0	0	44	4	8	216
Var. en %	30,2	114,3	728,6	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	24,5
Ville de LaSalle									
Premier trimestre 2003	31	6	0	0	0	0	0	0	37
Premier trimestre 2002	32	4	0	0	0	0	0	0	36
Var. en %	-3,1	50,0	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	2,8
Canton de Lakeshore									
Premier trimestre 2003	83	2	0	0	0	0	0	0	85
Premier trimestre 2002	58	4	5	0	0	0	0	0	67
Var. en %	43,1	-50,0	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	26,9
Canton d'Amherstburg									
Premier trimestre 2003	17	0	7	0	0	0	0	0	24
Premier trimestre 2002	26	2	0	0	0	0	0	0	28
Var. en %	-34,6	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	-14,3
Ville d'Essex									
Premier trimestre 2003	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Premier trimestre 2002	7	0	0	0	0	0	0	0	7
Var. en %	-71,4	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	-71,4
Ville de Tecumseh									
Premier trimestre 2003	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Premier trimestre 2002	6	4	0	0	0	0	0	0	10
Var. en %	0,0	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	-40,0
RMR DE WINDSOR									
Premier trimestre 2003	320	38	65	0	0	0	0	0	423
Premier trimestre 2002	268	28	12	0	0	44	4	8	364
Var. en %	19,4	35,7	441,7	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	16,2

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

Source : Centre d'analyse de marché de la SCHL - Ouest de l'Ontario

**TABLEAU 2 : SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ - CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Zone	LOG. DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT						LOG. LOCATIFS		TOTAL
	En propriété absolue			En copropriété			Privés		
	Indiv.	Jum.	En rangée	Jum.	En rangée	Appart.	En rangée	Appart.	
1. MISES EN CHANTIER									
Premier trimestre 2003	320	38	65	0	0	0	0	0	423
Premier trimestre 2002	268	28	12	0	0	44	4	8	364
Var. en %	19,4	35,7	441,7	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	16,2
2. LOG. EN CONSTRUCTION									
Mars 2003	388	60	89	0	0	124	0	12	673
Mars 2002	337	52	66	0	11	140	4	36	646
3. LOG. ACHEVÉS									
Premier trimestre 2003	398	134	64	0	0	39	0	0	635
Premier trimestre 2002	413	48	14	0	0	75	0	8	558
Var. en %	-3,6	179,2	357,1	S.O.	S.O.	-48,0	S.O.	S.O.	13,8
4. LOG. ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Mars 2003	3	4	12	0	0	9	0	0	28
Mars 2002	39	17	2	0	0	23	0	0	81
5. OFFRE TOTALE : 2. + 4.									
Mars 2003	391	64	101	0	0	133	0	12	701
Mars 2002	376	69	68	0	11	163	4	36	727
6. LOG. ÉCOULÉS									
Premier trimestre 2003	403	132	60	0	0	70	0	0	665
Premier trimestre 2002	422	39	14	0	0	53	0	12	540
Mars 2003	180	62	35	0	0	58	0	0	335
Moyenne sur trois mois	74	23	8	0	0	4	0	0	109
Moyenne sur 12 mois	142	26	14	0	1	16	0	4	203

Source : Centre d'analyse de marché de la SCHL - Ouest de l'Ontario

Définitions

Autorisation de construire : Permis délivré en vue de la construction d'un logement.

Logement mis en chantier : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (p. ex. les maisons en rangée), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.

Logement en construction : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.

Logement achevé : Dans le cas des maisons individuelles ou jumelées, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où 90 % des travaux projetés sont terminés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique.

Logement achevé et non écoulé : Logement achevé qui n'a pas encore été occupé, vendu ou loué.

Logement écoulé : Logement achevé qui a été vendu ou loué.

Durée de l'offre : Période (en nombre de mois) durant laquelle les maisons individuelles en construction ou achevées mais non écoulées suffiront à la demande.

**TABLEAU 3 : OFFRE DE MAISONS INDIVIDUELLES SELON LE SECTEUR
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Zone	Log. achevés et inoccupés	Log. en construction	Offre totale
Ville de Windsor			
Mars 2003	3	209	212
Mars 2002	33	205	238
Ville de LaSalle			
Mars 2003	0	44	44
Mars 2002	3	32	35
Canton de Lakeshore*			
Mars 2003	0	98	98
Mars 2002	2	58	60
Reste de la RMR			
Canton d'Amherstburg			
Mars 2003	0	27	27
Mars 2002	1	26	27
Ville d'Essex			
Mars 2003	0	3	3
Mars 2002	0	9	9
Ville de Tecumseh			
Mars 2003	0	7	7
Mars 2002	0	7	7
RMR DE WINDSOR			
Mars 2003	3	388	391
Mars 2002	39	337	376

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

Source : Centre d'analyse de marché de la SCHL - Ouest de l'Ontario

Rapport sur les maisons de retraite en Ontario

Le rapport de 2003 sur les maisons de retraite en Ontario paraîtra cet été. Commandez-le dès aujourd'hui! Pour ce faire, communiquez avec le Centre d'analyse de marché de la SCHL en Ontario, au 1 (800) 493-0059. N'oubliez pas que tous nos rapports sont disponibles en version électronique de format PDF, avec graphiques en couleur.

SORTEZ VOTRE AGENDA!

Pour la septième année, à Windsor

**Conférence sur les perspectives du marché de
l'habitation de la SCHL**

Le jeudi 6 novembre 2003, en matinée

Caboto Club

Possibilités de commandite

Margot Stevenson (519) 873-2407

TABLEAU 4 : VENTES DE MAISONS INDIVIDUELLES NEUVES
(achevées et vendues) selon la fourchette de prix
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR

Zone	Moins de \$ 150,000	\$150,000 \$174,999	\$175,000 \$219,999	\$220,000 \$249,999	250 000 \$ +	Total
Ville de Windsor						
Premier trimestre 2003	20	143	37	2	14	216
Proportion (%)	9,3	66,2	17,1	0,9	6,5	100,0
Premier trimestre 2002	76	135	29	2	21	263
Proportion (%)	28,9	51,3	11,0	0,8	8,0	100,0
Ville de LaSalle						
Premier trimestre 2003	2	18	3	0	7	30
Proportion (%)	6,7	60,0	10,0	0,0	23,3	100,0
Premier trimestre 2002	16	19	6	0	7	48
Proportion (%)	33,3	39,6	12,5	0,0	14,6	100,0
Canton de Lakeshore						
Premier trimestre 2003	2	39	29	3	26	99
Proportion (%)	2,0	39,4	29,3	3,0	26,3	100,0
Premier trimestre 2002	5	22	16	5	17	65
Proportion (%)	7,7	33,8	24,6	7,7	26,2	100,0
Canton d'Amherstburg						
Premier trimestre 2003	3	20	10	1	14	48
Proportion (%)	6,3	41,7	20,8	2,1	29,2	100,0
Premier trimestre 2002	6	5	10	0	9	30
Proportion (%)	20,0	16,7	33,3	0,0	30,0	100,0
Ville d'Essex						
Premier trimestre 2003	0	3	2	1	1	7
Proportion (%)	0,0	42,9	28,6	14,3	14,3	100,0
Premier trimestre 2002	2	1	3	0	0	6
Proportion (%)	33,3	16,7	50,0	0,0	0,0	100,0
Ville de Tecumseh						
Premier trimestre 2003	0	1	1	0	1	3
Proportion (%)	0,0	33,3	33,3	0,0	33,3	100,0
Premier trimestre 2002	1	3	3	0	3	10
Proportion (%)	10,0	30,0	30,0	0,0	30,0	100,0
RMR DE WINDSOR						
Premier trimestre 2003	27	224	82	7	63	403
Proportion (%)	6,7	55,6	20,3	1,7	15,6	100,0
Premier trimestre 2002	106	185	67	7	57	422
Proportion (%)	25,1	43,8	15,9	1,7	13,5	100,0

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

Source : Centre d'analyse de marché de la SCHL - Ouest de l'Ontario

**TABLEAU 5 : PRIX DE VENTE MOYEN DES LOG. INDIVIDUELS NEUFS
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT (RMR) DE WINDSOR**

Zone	Premier trimestre 2003	Premier trimestre 2002	Variation en %
Ville de Windsor	176 157 \$	169 651 \$	3,8
Ville de LaSalle	209 243 \$	176 414 \$	18,6
Canton de Lakeshore	209 790 \$	213 308 \$	-1,6
Canton d'Amherstburg	207 634 \$	234 384 \$	-11,4
Ville d'Essex	195 657 \$	168 033 \$	16,4
Ville de Tecumseh	191 967 \$	216 740 \$	-11,4
RMR DE WINDSOR	191 088 \$	182 840 \$	4,5

Notes : - Le canton de Lakeshore englobe la ville de Belle River, le canton de Maidstone et le canton de Rochester.

- Le canton d'Amherstburg englobe le canton d'Anderdon, la ville d'Amherstburg et le canton de Malden.

- La ville d'Essex englobe maintenant la ville d'Essex et le canton de Colchester North.

- La ville de Tecumseh englobe le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.

Source : Centre d'analyse de marché de la SCHL - Ouest de l'Ontario

VERS LA DURABILITÉ

La SCHL met à la disposition des consommateurs et du secteur de l'habitation un large éventail de produits d'information qui leur permettent de prendre des décisions éclairées, notamment pour l'achat d'un logement. Ces produits comprennent des publications axées sur la durabilité.

Avec l'aide de la SCHL, il est ainsi possible de choisir son nouveau quartier en tenant compte de la durabilité. Pour ce faire, commandez la publication intitulée *Lors de votre prochain déménagement* : choisissez un quartier comportant des caractéristiques durables, ainsi que d'autres rapports de recherche, en appelant au 1-800-668-2642 ou en visitant le site Web de la SCHL : www.cmhc-schl.gc.ca.

Tableau 6 : Ventes S.I.A.* de log. existants - Données réelles et données désaisonnalisées (DD)

Mois	2002								
	Nombre de ventes	Variation en %	Ventes (DD)	Nouvelles inscriptions	Nouvelles inscriptions (DD)	Rapport ventes (DD)/ nouvelles inscriptions (DD)	Inscriptions courantes	Inscriptions courantes (DD)	Prix moyen
Janvier	357	12,6 %	480	815	760	62,3 %	2 005	2 250	146 385 \$
Février	420	14,1 %	460	669	670	68,6 %	2 166	2 240	144 650 \$
Mars	449	0,9 %	420	692	620	67,2 %	2 095	2 120	149 280 \$
Avril	551	11,5 %	470	860	720	66,2 %	2 153	2 050	148 322 \$
Mai	562	-1,4 %	450	868	740	61,0 %	2 278	2 080	147 394 \$
Juin	493	-2,2 %	420	737	690	61,3 %	2 092	1 860	146 858 \$
Juillet	449	3,9 %	430	760	740	58,5 %	2 213	2 060	144 374 \$
Août	486	2,1 %	430	800	770	55,3 %	2 184	2 110	152 622 \$
Septembre	417	1,7 %	420	680	740	56,4 %	2 171	2 170	148 685 \$
Octobre	414	7,5 %	460	774	800	57,1 %	2 228	2 260	148 873 \$
Novembre	380	-5,5 %	420	660	760	55,1 %	2 336	2 320	143 771 \$
Décembre	287	-11,4 %	420	442	810	51,9 %	1 864	2 380	142 276 \$
Premier trimestre	1 226	8,5 %							146 851 \$
Deuxième trimestre	1 606	2,4 %							147 548 \$
Troisième trimestre	1 352	2,6 %							148 669 \$
Quatrième trimestre	1 081	-2,7 %							145 328 \$
Total 2002	5 265	2,7 %							147 218 \$

Mois	2003								
	Nombre de ventes	Variation en %	Ventes (DD)	Nouvelles inscriptions	Nouvelles inscriptions (DD)	Rapport ventes (DD)/ nouvelles inscriptions (DD)	Inscriptions courantes	Inscriptions courantes (DD)	Prix moyen
Janvier	322	-9,8 %	430	732	680	62,1 %	2 080	2 340	146 586 \$
Février	400	-4,8 %	430	765	760	57,1 %	2 312	2 390	146 994 \$
Mars	468	4,2 %	440	818	740	59,2 %	2 332	2 370	143 577 \$
Premier trimestre	1 190	-2,9 %							145 540 \$

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

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

Chaque vente d'appartement ou de maison en rangée en copropriété est incluse dans le total des ventes de logements indiqué ci-dessus.

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

Sources : Chambre immobilière de Windsor-Essex, SCHL

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 \$ (TPS en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle du Centre d'affaires de l'Ontario, au 1(800) 493-0059.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans

l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les

renseignements, sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.



ÉSUMÉ DES

Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRÉVISIONS

Marché du neuf

Les constructeurs amorcent l'année 2003 avec éclat

Les constructeurs résidentiels ont amorcé l'année 2003 avec éclat dans la RMR de Windsor; le total des mises en chantier de maisons individuelles du premier trimestre dépassant de 19 % le total affiché au trimestre correspondant de 2002. En fait, ce taux d'activité est le deuxième en importance pour un premier trimestre dans toute l'histoire de la RMR de Windsor, ce qui porte à croire que la barre des 1 800 mises en chantier sera atteinte cette année. La croissance des revenus, le dynamisme du marché de la revente, où l'offre est limitée, les taux hypothécaires peu élevés, la création

d'emplois et la forte migration vers la RMR sont autant de facteurs qui ont contribué à cette vive activité.

En mars 2003, il n'y a eu que trois logements achevés et invendus sur le marché, comparativement à 39 en mars 2002. Les logements écoulés (achevés en vendus) ont été au nombre de 180 en mars, ce qui représente une augmentation de 37 % d'une année à l'autre. C'est dans la ville de Windsor que les logements écoulés ont été les plus nombreux (100). La ville de Lakeshore s'est classée au deuxième rang, avec 36 logements

PRINTEMPS 2003

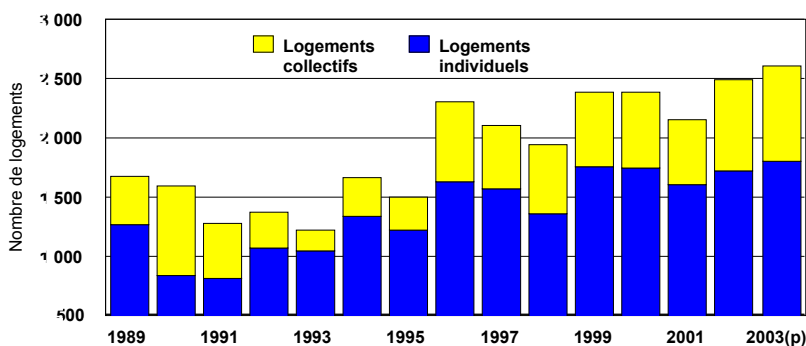
SOMMAIRE

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

écoulés. Une intensification de l'activité est à prévoir à l'extérieur de la ville, car une hausse prévue des frais d'aménagement se répercutera sur le coût du logement dans la ville. En mars 2003, le prix moyen d'une habitation neuve était de 175 000 \$ à Windsor et de 220 000 \$ à Lakeshore.

Les jumelés ont gagné en popularité en 2002, les 350 mises en chantier dans cette catégorie correspondant à une augmentation de 60 % sur un an. Ce rythme d'activité sera maintenu en 2003. Alors que les jumelés étaient auparavant un type de logement recherché uniquement par les accédants à la propriété qui désiraient une habitation neuve, ils sont devenus des logements haut de gamme. En effet, ce sont maintenant des maisons plus grandes, mieux situées et dotées de plus de commodités. Le prix moyen d'un jumelé achevé et vendu a atteint 156 891 \$ dans la ville de Windsor au premier trimestre,

Intensification de la construction résidentielles à Windsor en 2003



Source : SCHL

Margot Stevenson

Centre d'analyse de marché de la SCHL, bureau de London

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

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



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

soit une progression de 21 % par rapport au prix moyen affiché au premier trimestre de 2002.

La construction d'appartements et de maisons en rangée pour propriétaires-occupants s'intensifiera de presque 7 % en 2003. La prévision est de 410 mises en chantier, principalement de maisons en rangée en propriété absolue. Le segment de plus en plus important des acheteurs de 55 ans et plus continuera à rechercher ce type de logement nécessitant peu d'entretien. Ainsi, 200 logements de cette catégorie seront mis en chantier en 2003.

Prix des logements neufs

Au premier trimestre, le prix moyen des logements neufs achevés et vendus s'est établi à 191 088 \$ dans la RMR de Windsor, ce qui est pratiquement le même chiffre qu'à la même période en 2001 et en 2002. À la fin de 2003, il ne devrait s'être accru que de 2 000 \$. La fourchette de prix allant de 150 000 à 175 000 \$ a accaparé la plus forte proportion du total des ventes au cours du trimestre, soit 55 %, contre 44 % à la même période l'an dernier. Ce gain s'est fait au détriment de la part de marché des logements de moins de 150 000 \$, qui est passée de 25 %, au premier trimestre de 2002, à seulement 6,7 %, au premier trimestre de 2003.

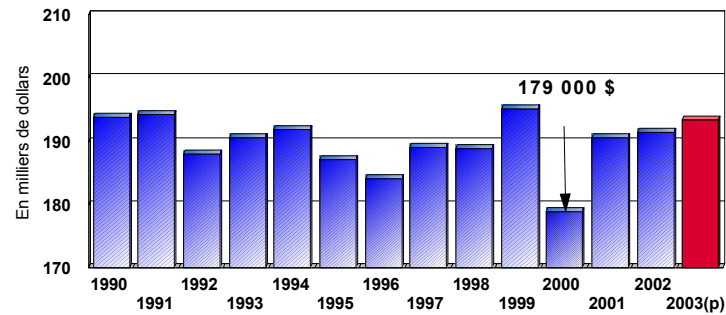
De toutes les RMR de l'Ontario, la RMR de Windsor est celle où l'Indice des prix des logements neufs a le moins augmenté en 2002, soit de 0,5 %. En 2003, la croissance prévue est de 0,7 %, en raison des coûts plus élevés des constructeurs.

Marché de la revente

Un gonflement de l'offre limitera la hausse des prix

Même si le volume des ventes S.I.A.® a fléchi de 3 % entre le premier trimestre de 2002 et le premier trimestre de 2003 à Windsor, il demeure l'un des plus élevés pour un premier trimestre dans toute l'histoire de la ville. En effet, le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes a atteint 5 300 en mars. Ce rythme

Remontée du prix des logements neufs



Source : SCHL

ralentira progressivement, sous l'effet des hausses des taux d'intérêt tout au long de 2003, et s'établira à 5 100 en fin d'année. La hausse des taux hypothécaires influe sur le coût de possession d'une habitation et fait reculer le nombre de personnes ayant les moyens d'acheter. À Windsor, le coût de possession d'une maison à prix moyen s'est accru de 5 \$ sur un an pour atteindre 705 \$ au premier trimestre de 2003. Il continuera d'augmenter pendant l'année en raison de l'alourdissement progressif du coût d'emprunt.

Le nombre des inscriptions courantes a commencé à monter. Au 31 mars 2003, il y avait 2 332 logements à vendre, soit le nombre le plus élevé pour un mois de mars depuis trois ans. Le marché demeure en équilibre puisque le rapport ventes-nouvelles inscriptions demeure tout juste sous la barre des 60 %. De nombreux propriétaires-occupants ont réagi à l'appréciation de leur avoir propre en mettant en vente leur propriété. Alors que le prix moyen avait progressé de

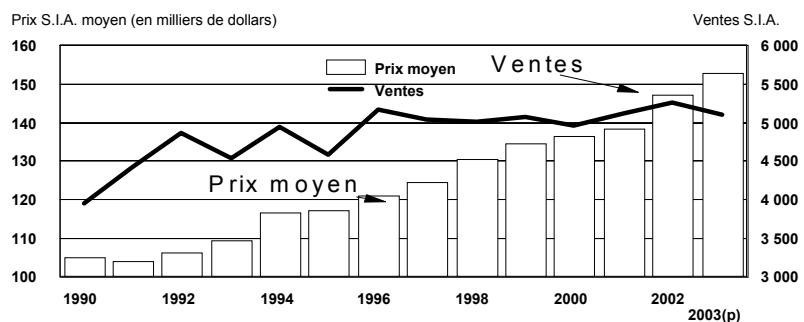
6,3 % en 2002 pour s'établir à 147 218 \$, il augmentera de seulement 3,9 % cette année compte tenu de l'offre mieux garnie.

MARCHÉ LOCATIF

Le marché locatif se resserre en 2003

Sur une période de deux ans, soit d'octobre 2000 à octobre 2002, le taux d'inoccupation des appartements est passé de 1,9 % à 3,9 % à Windsor. Bon nombre de locataires ont profité des taux hypothécaires exceptionnellement bas par rapport aux données historiques pour accéder à la propriété. En 2002, l'activité a été vive à Windsor, tant sur le marché du neuf que sur le marché de l'existant. Comme un grand nombre d'acheteurs provenaient du marché locatif, l'offre de logements locatifs disponibles s'est accrue.

Les ventes S.I.A.® et le prix S.I.A.® moyen sont en bonne posture dans Windsor-Essex en 2003



Source : Chambre immobilière de Windsor-Essex, prévision de la SCHL

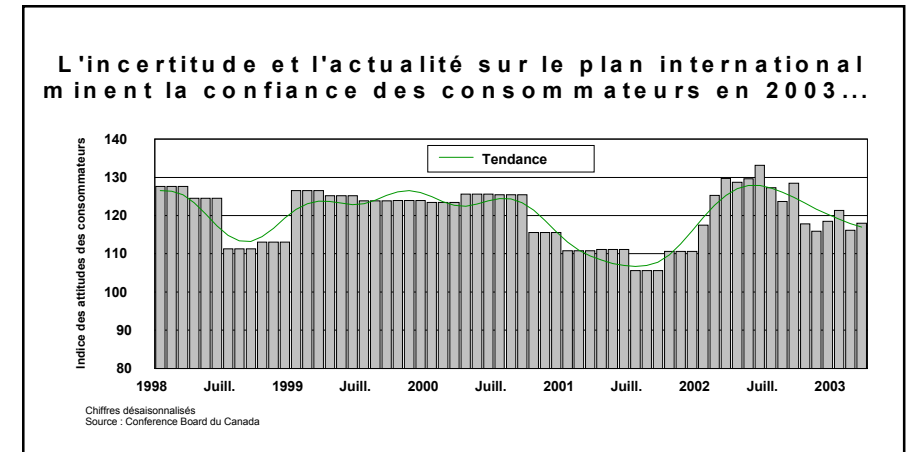
L'offre est limitée sur le marché locatif, car il n'y a eu aucun achèvement en 2003, et seulement 12 logements sont en construction. Par ailleurs, l'arrivée des étudiants, à l'automne, et l'afflux probable d'ouvriers de construction qui travailleront temporairement sur les chantiers liés aux grands projets d'immobilisations de Windsor feront reculer le taux d'inoccupation, qui se chiffrera à 3,5 %.

À Windsor, la pénurie de logements locatifs neufs fera également grimper les loyers des logements les plus prisés. Ainsi, le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait croître de 3 % en 2003, pour atteindre 788 \$. En 2002, l'augmentation avait été de 3,6 %.

Survol de l'économie

Croissance persistante de l'emploi

Dans la RMR de Windsor, le marché de l'emploi a continué de prendre de l'expansion au premier trimestre de 2003. Le nombre d'emplois en mars a augmenté de 6 400 sur douze mois, soit de 6,4 %. L'emploi a été particulièrement vigoureux dans les corps de métier; toutefois, il y a eu un recul dans les secteurs de la fabrication, de l'hébergement et des services d'alimentation. Le climat d'inquiétude suscité par le syndrome respiratoire aigu sévère et le resserrement des contrôles transfrontaliers ont incité



de nombreux touristes à rester chez eux. D'ici la fin de 2003, d'autres perspectives de croissance de l'emploi se profilent à l'horizon, car la possibilité d'une nouvelle usine automobile et l'amélioration des postes frontaliers stimuleront les secteurs de la fabrication et de la construction. De plus, comme le collège St. Clair a obtenu le droit de délivrer des diplômes universitaires, il devrait y avoir plus d'étudiants dans la région.

Au niveau local, la confiance des consommateurs a remonté à la suite des règlements relatifs aux salaires conclus récemment dans le secteur de l'automobile, qui permettront à Windsor de rester la ville où le revenu moyen est le plus élevé en Ontario. Un nouvel employeur dans le secteur des TI, Wipro Technologies, a récemment ouvert un bureau dans l'immeuble de Daimler Chrysler, créant ainsi 200 emplois de cols blancs.

De nombreuses personnes sont venues s'installer dans la région de Windsor en

raison des perspectives d'emploi. En 2001, le bilan migratoire de Windsor s'était établi à presque 6 000, le deuxième taux de croissance en importance (par millier d'habitants) parmi les principales villes canadiennes. Seule l'agglomération de Toronto avait enregistré un taux supérieur. Ces nouveaux arrivants ont contribué à la vitalité du marché de l'habitation.

Consommateurs moins confiants en 2003

Selon l'Indice des attitudes des consommateurs du Conference Board du Canada, la confiance des consommateurs ontariens n'a cessé de glisser depuis juin 2002. L'indice s'est chiffré à 116,1 en février 2003, contre 133,1 (sommet) en juin 2002. L'incertitude politique sur la scène internationale et les prévisions de croissance économique lente continuent d'effriter la confiance des consommateurs au début de 2003.

PRÉVISIONS RELATIVES AUX TAUX HYPOTHÉCAIRES

Taux hypothécaires à la hausse en 2003, mais encore bas par rapport aux données historiques

Alors que les taux s'appliquant aux prêts hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux pratiqués pour les prêts à moyen et à long terme varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires. Une hausse des taux hypothécaires est à prévoir compte tenu de la majoration des taux d'intérêt prévue cette année et en 2004.

L'écart entre les taux hypothécaires et le rendement des obligations comparables est demeuré entre 200 et 250 points de base au cours des dernières années, donnant ainsi aux prêteurs une certaine marge de manœuvre pour négocier des rabais variant entre 50 et 150 points de base en regard des taux affichés. Ces écarts devraient se maintenir à court terme. Cette année, les taux hypothécaires fermés devraient se situer entre 5,00 et 6,25 % (un an), 6,00 et 7,25 % (trois ans) et 6,50 et 7,75 % (cinq ans).*

* Ces données sont celles du trimestre le plus bas durant l'année auquel on soustrait 25 points de base et du trimestre le plus haut auquel on ajoute 25 points de base.

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement de Windsor

MARCHÉ DE LA REVENTE	1999	2000	2001	2002	2003(P)	Var. en %
Ventes S.I.A. ^{®1}	5 077	4 968	5 127	5 265	5 100	-3,1 %
Prix moyen S.I.A. [®]	134 490 \$	136 318 \$	138 485 \$	147 218 \$	153 000 \$	3,9 %
Nouvelles inscr. S.I.A. [®]	2 549	2 352	2 500	2 095	2 332	

MARCHÉ DU NEUF

Mises en chantier						
Maisons individuelles	1 761	1 748	1 604	1 726	1 800	4,3 %
Maison de jumelés	324	292	218	350	350	0 %
Maisons en rangée et d'app. pour prop.-occ.	290	261	289	384	410	6,8 %
App. locatifs et offerts en location viagère	12	81	46	30	50	66,7 %
Total des mises en chantier	2 387	2 382	2 157	2 490	2 610	4,8 %
Prix moyen des logements neufs	195 300 \$	179 000 \$	190 600 \$	191 437 \$	193 500 \$	1,1 %

MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation des appartements	2,7 %	1,9 %	2,9 %	3,9 %	3,5 %	
Loyer moyen (2 chambres)	696 \$	736 \$	738 \$	765 \$	788 \$	3,0 %

APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE

Taux hypothécaires (1 an)	6,80	7,85	6,14	5,08	4,50-7,00	
Taux hypothécaires (5 ans)	7,56	8,35	7,41	6,87	5,50-8,50	
Nombre d'emplois (en milliers)	146,2	154,2	154,6	158,8	164,5	3,6 %
Migration nette	3 441	5 019	5 940	5 000	4 800	-4,0 %

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

Sources : Chambre immobilière de Windsor-Essex, DRHC, Banque du Canada, SCHL

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

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

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

Pour vous abonner ou obtenir d'autres informations au sujet de la vaste gamme de publications sur l'habitation qu'offre la SCHL, veuillez appeler au 1-800-493-0059.

Le rapport *Actualités habitation* est publié trimestriellement pour le marché de la région métropolitaine de Windsor. Le *Résumé des prévisions* est inclus à titre de supplément dans les rapports du premier et du deuxième trimestres. L'abonnement annuel à cette publication coûte 55 \$ (taxes en sus). Pour passer une commande, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de l'Ontario (1 800 493-0059).

© 2003 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.

