

A

ACTUALITÉS

Windsor

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Faible début d'année
pour les mises en chantier

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a diminué de 30 % au premier trimestre par rapport à la même période l'an dernier, pour s'établir à 224. Il n'avait pas été aussi bas en début d'année depuis 2001. De même, la tendance récente continue d'indiquer une légère baisse des mises en chantier dans la RMR, après le point culminant atteint au quatrième trimestre de 2002.
- Dans la ville même de Windsor, les mises en chantier de logements individuels ont reculé de 29 % pour se chiffrer à 128 au premier trimestre. Seul le sous-marché d'Amherstburg a connu une hausse de la construction de maisons individuelles. Le nombre de logements collectifs commencés a bondi de 41 % au premier trimestre, pour s'établir à 145, grâce à la mise en chantier d'un ensemble de

88 appartements en copropriété, de 39 maisons en rangée en propriété absolue et de 6 appartements locatifs. Seulement 12 jumelés ont été commencés au premier trimestre, contre 38 un an plus tôt. La construction de maisons en rangée en propriété absolue s'est repliée de 40 %. La demande de jumelés et de maisons en rangée diminue, car les accédants à la propriété sont de moins en moins nombreux sur le marché.

- Les niveaux d'emploi ont été stables au premier trimestre dans la RMR de Windsor, tandis que la population active a légèrement régressé, ce qui a entraîné une faible baisse du taux de chômage.
- La forte construction de logements collectifs a atténué le recul enregistré dans le segment des maisons individuelles. Ainsi, le nombre total

NUMÉRO 20
PREMIER TRIMESTRE 2004

SOMMAIRE

1. Mises en chantier
d'habitations

2. Marché de la revente

3. Tableaux statistiques

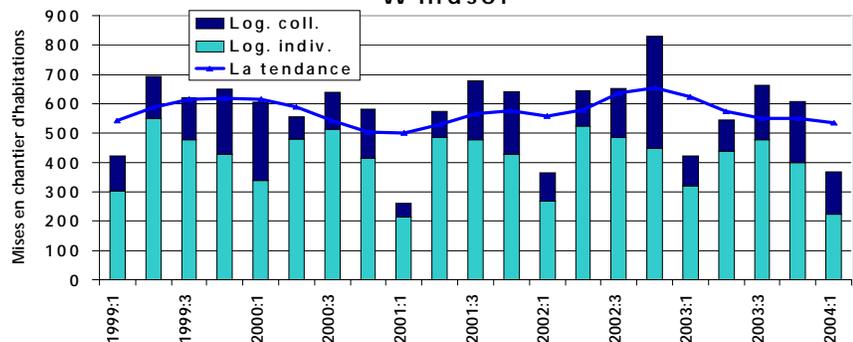
4. Définitions

8. Indicateurs du marché de la
revente

d'habitations mises en chantier a fléchi de 13 % au premier trimestre 2004 par rapport à la même période en 2003.

- Le nombre de maisons en construction suit une légère tendance à la baisse, car les constructeurs réagissent au faible repli de la demande. En mars 2004, 267 maisons individuelles étaient en construction, soit 7 % de moins qu'en mars 2003.
- Le pouvoir d'achat accru résultant de la faiblesse persistante des taux hypothécaires a permis aux acheteurs de s'offrir des habitations plus grandes. Ainsi, le prix moyen des logements vendus est monté de presque 14 %, pour atteindre 217 107 \$.

Mises en chantier d'habitations,
RMR de Windsor



Source: SCHL

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



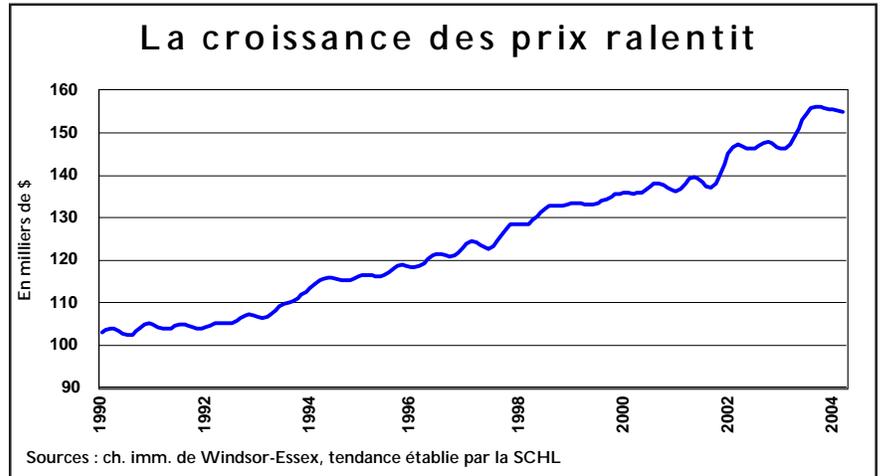
AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

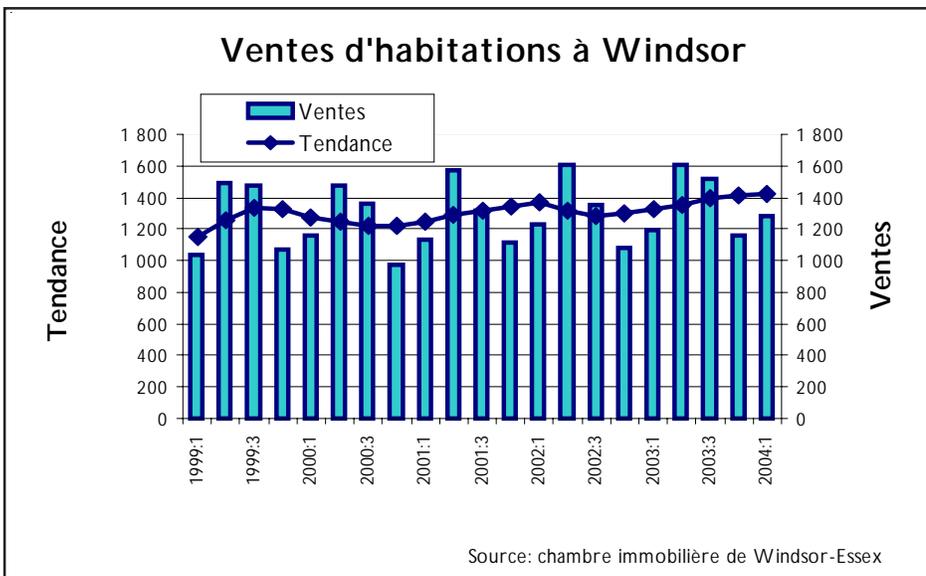
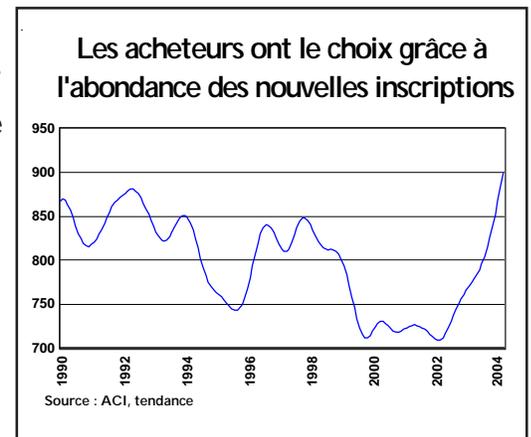
Marché de la revente

La demande de logements existants s'emballle au premier trimestre

- Le nombre de logements existants vendus par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) a grimpé au premier trimestre sur le territoire couvert par la chambre immobilière du comté de Windsor-Essex. Il a affiché une hausse de 8 % par rapport au même trimestre en 2003, pour atteindre 1 283, grâce au bond de 33 % enregistré en mars. Compte tenu de la faiblesse exceptionnelle des taux d'emprunt, les frais relatifs à la possession d'une habitation sont restés comparables aux loyers.
- Les taux hypothécaires affichés pour les prêts d'une durée de cinq ans s'élevaient en moyenne à 5,8 % au premier trimestre, comparativement à 6,7 % un an plus tôt. Cette baisse a fait diminuer le montant du remboursement du principal et de l'intérêt pour les emprunteurs, et ce, malgré la hausse de 4,4 % du prix moyen S.I.A.® à Windsor.
- Les ventes de logements existants n'ont que légèrement progressé par rapport au quatrième trimestre de 2003, et la tendance indique qu'elles s'apprêtent à plafonner.



- La flambée des prix observée au cours des 18 derniers mois a encouragé bien des propriétaires d'habitations à inscrire leur propriété au S.I.A.®, si bien que le nombre de nouvelles inscriptions a grimpé en mars, pour atteindre 1 125 – un niveau mensuel sans précédent. Ce bond a contribué à faire monter le cumul annuel de 21 % au premier trimestre. La progression du nombre d'inscriptions a réduit les pressions s'exerçant sur les prix.



- Le marché de l'habitation de Windsor continue de favoriser les vendeurs, malgré la forte hausse des nouvelles inscriptions. L'important volume de transactions a fait descendre quelque peu le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui s'établit à 55 %.
- Les pressions à la hausse qui continuent de s'exercer sur les prix moyens montrent bien la vigueur du marché. Au premier trimestre, les logements existants se sont vendus en moyenne 151 901 \$, soit 4 % plus cher qu'à pareille époque un an plus tôt. La tendance indique que le taux de croissance des prix ralentit.

Tableau 1 : Sommaire de l'activité sur le marché du neuf, RMR de Windsor

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOGEMENTS CONFONDUS**
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ		EN RANGÉE	APP.	
	LOG. IND.*	JUMELÉS*	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
1er trimestre 2004	224	12	39	0	88	0	6	369
1er trimestre 2003	320	38	65	0	0	0	0	423
Variation en %	-30,0%	-68,4%	-40,0%	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	-12,8%
De janv. à mars 2004	224	12	39	0	88	0	6	369
De janv. à mars 2003	320	38	65	0	0	0	0	423
Variation en %	-30,0%	-68,4%	-40,0%	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	-12,8%
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Mars 2004	267	20	111	0	222	0	14	634
Mars 2003	388	60	89	0	124	0	12	673
LOGEMENTS ACHÉVÉS								
1er trimestre 2004	407	40	60	0	0	4	18	529
1er trimestre 2003	398	134	64	0	39	0	0	635
Variation en %	2,3%	-70,2%	-6,3%	S.O.	-100,0%	S.O.	S.O.	-16,7%
De janv. à mars 2004	407	40	60	0	0	4	18	529
De janv. à mars 2003	398	134	64	0	39	0	0	635
Variation en %	2,3%	-70,2%	-6,3%	S.O.	-100,0%	S.O.	S.O.	-16,7%
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET INOCCUPÉS								
Mars 2004	9	2	2	0	0	0	0	13
Mars 2003	3	4	12	0	9	0	0	28
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
1er trimestre 2004	407	50	69	0	11	4	18	559
1er trimestre 2003	403	132	60	0	70	0	0	665
Variation en %	1,0%	-62,1%	15,0%	S.O.	-84,3%	S.O.	S.O.	-15,9%
De janv. à mars 2004	407	50	69	0	11	4	18	559
De janv. à mars 2003	403	132	60	0	70	0	0	665
Variation en %	1,0%	-62,1%	15,0%	S.O.	-84,3%	S.O.	S.O.	-15,9%

*Tous modes d'occupation confondus

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

Source : SCHL

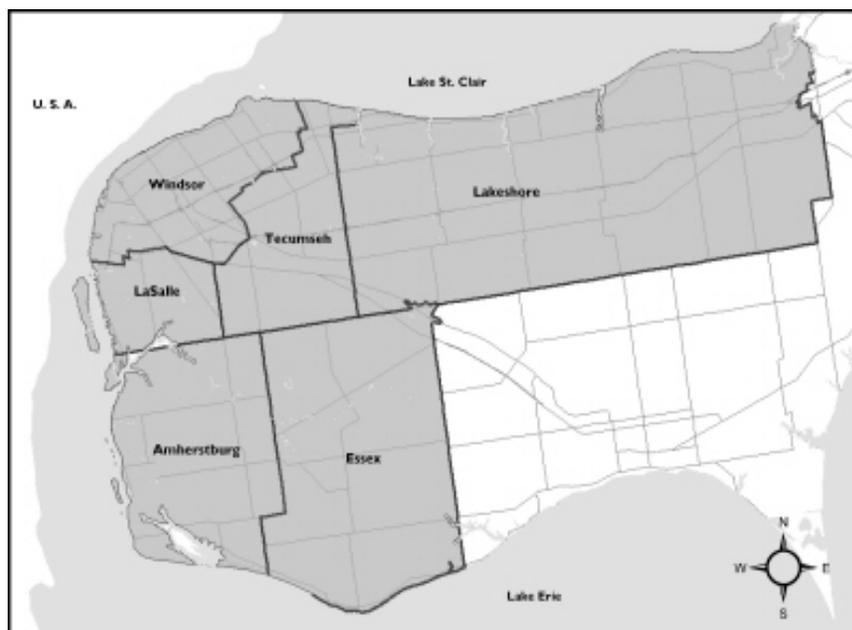


Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logement, 1^{er} trimestre

Catégorie de logements Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	1T2003	1T2004	Var. en %	1T2003	1T2004	Var. en %	1T2003	1T2004	Var. en %
RMR de Windsor	320	224	-30,0%	103	145	40,8%	423	369	-12,8%
Ville de Windsor	181	128	-29,3%	88	141	60,2%	269	269	0,0%
Ville de LaSalle	31	12	-61,3%	6	2	-66,7%	37	14	-62,2%
Canton de Lakeshore	83	62	-25,3%	2	2	0,0%	85	64	-24,7%
Canton d'Amherstburg	17	18	5,9%	7	0	-100,0%	24	18	-25,0%
Ville d'Essex	2	0	-100,0%	0	0	S.O.	2	0	-100,0%
Ville de Tecumseh	6	4	-33,3%	0	0	S.O.	6	4	-33,3%

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

Catégorie de logements Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	CUMUL2003	CUMUL2004	Var. en %	CUMUL2003	CUMUL2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR de Windsor	320	224	-30,0%	103	145	40,8%	423	369	-12,8%
Ville de Windsor	181	128	-29,3%	88	141	60,2%	269	269	0,0%
Ville de LaSalle	31	12	-61,3%	6	2	-66,7%	37	14	-62,2%
Canton de Lakeshore	83	62	-25,3%	2	2	0,0%	85	64	-24,7%
Canton d'Amherstburg	17	18	5,9%	7	0	-100,0%	24	18	-25,0%
Ville d'Essex	2	0	-100,0%	0	0	S.O.	2	0	-100,0%
Ville de Tecumseh	6	4	-33,3%	0	0	S.O.	6	4	-33,3%

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés

Secteur	1T2003	1T2004	Var. en %	De janv. à mars 2003	De janv. à mars 2004	Var. en %
RMR	191 088 \$	217 107 \$	13,6%	191 088 \$	217 107 \$	13,6%
Ville de Windsor	176 157 \$	196 683 \$	11,7%	176 157 \$	196 683 \$	11,7%
Ville de LaSalle	209 243 \$	226 185 \$	8,1%	209 243 \$	226 185 \$	8,1%
Canton de Lakeshore	209 790 \$	244 956 \$	16,8%	209 790 \$	244 956 \$	16,8%
Canton d'Amherstburg	207 634 \$	231 365 \$	11,4%	207 634 \$	231 365 \$	11,4%
Ville d'Essex	195 657 \$	S.O.	S.O.	195 657 \$	S.O.	S.O.
Ville de Tecumseh	191 967 \$	284 950 \$	48,4%	191 967 \$	284 950 \$	48,4%

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

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

Source : SCHL

Tableau 4 : Logements individuels achevés et écoulés selon la fourchette de prix

SECTEUR	FOURCHETTES DE PRIX										TOTAL
	<149 999 \$		150 000 -174 999 \$		175 000 -249 999 \$		250 000 - 299 999 \$		300 000 \$ +		
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	
RMR de Windsor											
1er trimestre 2004	8	2,0%	154	37,8%	163	40,0%	30	7,4%	52	12,8%	407
1er trimestre 2003	27	6,7%	224	55,6%	89	22,1%	30	7,4%	33	8,2%	403
De janv. à mars 2004	8	2,0%	154	37,8%	163	40,0%	30	7,4%	52	12,8%	407
De janv. à mars 2003	27	6,7%	224	55,6%	89	22,1%	30	7,4%	33	8,2%	403
Ville de Windsor											
1er trimestre 2004	4	1,9%	109	50,7%	76	35,3%	7	3,3%	19	8,8%	215
1er trimestre 2003	20	9,3%	143	66,2%	39	18,1%	7	3,2%	7	3,2%	216
De janv. à mars 2004	4	1,9%	109	50,7%	76	35,3%	7	3,3%	19	8,8%	215
De janv. à mars 2003	20	9,3%	143	66,2%	39	18,1%	7	3,2%	7	3,2%	216
Ville de LaSalle											
1er trimestre 2004	1	2,7%	12	32,4%	15	40,5%	5	13,5%	4	10,8%	37
1er trimestre 2003	2	6,7%	18	60,0%	3	10,0%	2	6,7%	5	16,7%	30
De janv. à mars 2004	1	2,7%	12	32,4%	15	40,5%	5	13,5%	4	10,8%	37
De janv. à mars 2003	2	6,7%	18	60,0%	3	10,0%	2	6,7%	5	16,7%	30
Canton de Lakeshore											
1er trimestre 2004	1	0,8%	26	21,7%	58	48,3%	13	10,8%	22	18,3%	120
1er trimestre 2003	2	2,0%	39	39,4%	32	32,3%	12	12,1%	14	14,1%	99
De janv. à mars 2004	1	0,8%	26	21,7%	58	48,3%	13	10,8%	22	18,3%	120
De janv. à mars 2003	2	2,0%	39	39,4%	32	32,3%	12	12,1%	14	14,1%	99
Canton d'Amherstburg											
1er trimestre 2004	1	3,2%	7	22,6%	13	41,9%	5	16,1%	5	16,1%	31
1er trimestre 2003	3	6,3%	20	41,7%	11	22,9%	8	16,7%	6	12,5%	48
De janv. à mars 2004	1	3,2%	7	22,6%	13	41,9%	5	16,1%	5	16,1%	31
De janv. à mars 2003	3	6,3%	20	41,7%	11	22,9%	8	16,7%	6	12,5%	48
Ville d'Essex											
1er trimestre 2004	0	S.O.	0	S.O.	0	NA	0	S.O.	0	S.O.	0
1er trimestre 2003	0	0,0%	3	42,9%	3	42,9%	0	0,0%	1	14,3%	7
De janv. à mars 2004	0	S.O.	0	S.O.	0	NA	0	S.O.	0	S.O.	0
De janv. à mars 2003	0	0,0%	3	42,9%	3	42,9%	0	0,0%	1	14,3%	7
Ville de Tecumseh											
1er trimestre 2004	1	25,0%	0	0,0%	1	25,0%	0	0,0%	2	50,0%	4
1er trimestre 2003	0	0,0%	1	33,3%	1	33,3%	1	33,3%	0	0,0%	3
De janv. à mars 2004	1	25,0%	0	0,0%	1	25,0%	0	0,0%	2	50,0%	4
De janv. à mars 2003	0	0,0%	1	33,3%	1	33,3%	1	33,3%	0	0,0%	3

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

Source : SCHL

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

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	N ^{bre} de nouvelles inscriptions	Prix moyen	Var. en % sur un an
2003	Janvier	322	1,6%	732	146 586 \$	8,9%
	Février	400	8,7%	765	146 994 \$	12,7%
	Mars	468	5,2%	818	143 577 \$	4,8%
	Avril	491	-0,6%	882	146 038 \$	1,8%
	Mai	521	-8,6%	984	156 869 \$	10,7%
	Juin	594	17,9%	915	157 250 \$	9,2%
	Juillet	604	39,8%	891	155 795 \$	12,4%
	Août	480	0,8%	754	157 250 \$	15,4%
	Septembre	435	6,1%	802	146 045 \$	7,1%
	Octobre	465	20,8%	763	155 318 \$	14,0%
	Novembre	370	-8,0%	626	154 006 \$	9,8%
	Décembre	322	-0,6%	519	152 526 \$	10,6%
2004	Janvier	271	-15,8%	770	144 757 \$	-1,5%
	Février	388	-3,0%	901	152 978 \$	6,5%
	Mars	624	33,3%	1 125	154 335 \$	5,7%
	Avril					
	Mai					
	Juin					
	Juillet					
	Août					
	Septembre					
	Octobre					
	Novembre					
	Décembre					
1er trimestre 2003		1 190	-2,9%	2 315	145 540 \$	-0,9%
1er trimestre 2004		1 283	7,8%	2 796	151 901 \$	4,4%
De janv. à mars 2003		1 190	-2,9%	2 315	145 540 \$	-0,9%
De janv. à mars 2004		1 283	7,8%	2 796	151 901 \$	4,4%

	N ^{bre} de ventes	Var. annuelle en %	N ^{bre} de nouvelles inscriptions	Prix moyen	Var. annuelle en %
1994	4 953	9,0%	9 897	116 706 \$	6,9%
1995	4 587	-7,4%	8 862	117 361 \$	0,6%
1996	5 171	12,7%	9 938	121 088 \$	3,2%
1997	5 045	-2,4%	9 875	124 631 \$	2,9%
1998	5 015	-0,6%	9 853	130 523 \$	4,7%
1999	5 077	1,2%	8 778	134 490 \$	3,0%
2000	4 968	-2,1%	8 664	136 318 \$	1,4%
2001	5 127	3,2%	8 737	138 485 \$	1,6%
2002	5 265	2,7%	8 757	147 218 \$	6,3%
2003	5 472	3,9%	8 674	151 948 \$	3,2%

Source : chambre immobilière de Windsor-Essex

Tableau 6 : Indicateurs économiques

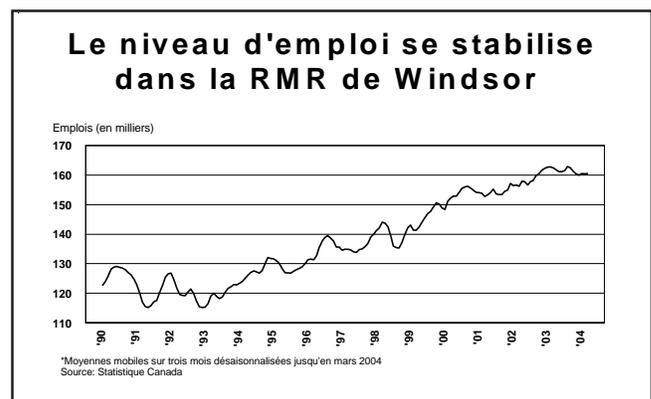
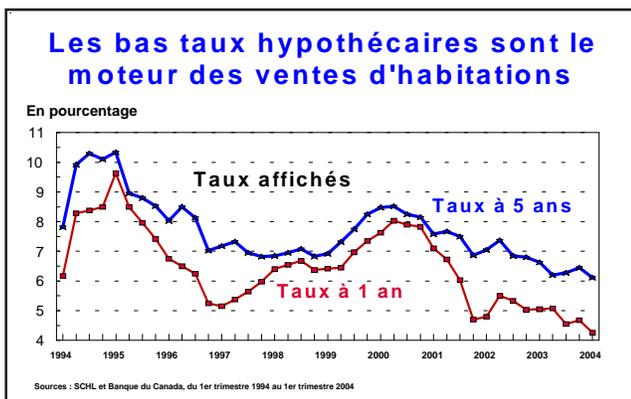
	Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation Ontario 1996=100	IPLN*** RMR Windsor 1997=100	Var. %	Marché du travail de la RMR de Windsor		
	P. et I.* Prêt de 100 000 \$	Taux hypothécaire		Taux de change (\$US/\$CAN)				Emploi (DD**) en milliers	Emploi (DD) Var. mensuelle	Taux de chômage (DD)
		1 an	5 ans							
2003 Janvier	666,80 \$	4,9%	6,5%	0,657	4,3%	0,6%	162,5	0,2%	7,4%	
Février	675,90 \$	4,9%	6,6%	0,674	4,4%	0,0%	162,6	0,1%	7,5%	
Mars	691,18 \$	5,4%	6,9%	0,681	3,3%	0,0%	162,3	-0,2%	7,8%	
Avril	678,94 \$	5,4%	6,7%	0,698	2,3%	0,0%	161,8	-0,3%	7,9%	
Mai	648,75 \$	5,1%	6,2%	0,731	2,7%	0,1%	161,3	-0,3%	7,6%	
Juin	627,97 \$	4,9%	5,8%	0,742	2,5%	0,1%	161,3	0,0%	7,2%	
Juillet	651,74 \$	4,6%	6,2%	0,712	1,9%	0,1%	161,6	0,2%	7,3%	
Août	660,76 \$	4,6%	6,4%	0,722	1,7%	0,0%	162,5	0,6%	7,1%	
Septembre	657,75 \$	4,6%	6,3%	0,741	2,2%	0,0%	161,9	-0,4%	7,0%	
Octobre	663,77 \$	4,6%	6,4%	0,758	1,7%	0,0%	161,3	-0,4%	6,9%	
Novembre	669,82 \$	4,8%	6,5%	0,770	1,7%	0,0%	160,4	-0,6%	7,1%	
Décembre	666,80 \$	4,8%	6,5%	0,771	3,0%	0,0%	160,0	-0,2%	7,6%	
2004 Janvier	642,78 \$	4,3%	6,1%	0,755	1,5%	0,0%	160,5	0,3%	7,8%	
Février	627,97 \$	4,3%	5,8%	0,749	0,8%	0,0%	160,4	-0,1%	7,6%	
Mars	622,08 \$	4,3%	5,7%	0,763	1,1%		160,5	0,1%	7,4%	
Avril										
Mai										
Juin										
Juillet										
Août										
Septembre										
Octobre										
Novembre										
Décembre										

* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL et Statistique Canada (Enquête sur la population active)



Définitions

- 1. Logement mis en chantier** : Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.
- 2. Logement en construction** : Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.
- 3. Logement achevé** : Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.
- 4. Logement achevé et non écoulé** : Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).
- 5. Logement écoulé** : Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).
- 6. Données désaisonnalisées (DD)** : Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.
- 7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA)** : Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.
- 8.** Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à <http://www.statcan.ca>

Votre guide pour la location d'un logement –

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

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

Votre guide pour la location d'un logement est disponible sur le site Web de la SCHL à l'adresse www.schl.ca. Sur le menu à gauche, veuillez choisir l'option « Achat ou location d'un logement », puis cliquer sur « Location d'un logement ».

Souhaitez-vous fournir à vos clients de précieux renseignements sur la façon de mieux vivre dans leur logement et de le maintenir? Dans l'affirmative, songez à la série ***Votre maison*** publiée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Faciles à lire et à comprendre, les feuillets documentaires de la série ***Votre maison*** procurent aux propriétaires-occupants des renseignements sur des questions et des problèmes courants concernant les habitations. Pour télécharger la série ou la commander, veuillez cliquer sur le lien suivant www.schl.ca.

Pour obtenir plus d'information ou passer une commande, veuillez appeler au 1-800-668-2642.

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.

© 2004 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.

