

A

CTUALITÉS

Windsor

HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les constructeurs d'habitations maintiennent le rythme au troisième trimestre

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a égalé la marque inscrite à la même période en 2003, au troisième trimestre. Il s'est établi à 483, contre 477 à la même période un an plus tôt, ce qui représente un écart de seulement six mises en chantier. Alors qu'elle croissait sans cesse depuis un an, l'activité a plafonné.
- Dans la ville de Windsor, les mises en chantier de maisons individuelles se sont accrues de 9 % d'une année à l'autre au troisième trimestre, portant ainsi le cumul annuel de 2004 à moins de 1 %

de celui affiché au 30 septembre 2003. Si c'est Lakeshore et Amherstburg qui ont inscrit les gains les plus importants dans ce segment, soit des taux de croissance de respectivement 5,2 % et 11,5 %, c'est en partie parce que les logements neufs coûtent moins cher dans ces secteurs qu'ailleurs dans l'agglomération.

- La construction de logements collectifs est demeurée vigoureuse au troisième trimestre. Au total, 185 logements ont été commencés, dont 74 – soit un peu plus du tiers – sont des jumelés, 78 sont des maisons en rangée et 33 sont des appartements. Alors que la construction de jumelés demeure moins intense qu'à la même période l'année dernière, on assiste à un raffermissement de la demande de maisons en rangée et d'appartements pour propriétaires-occupants.

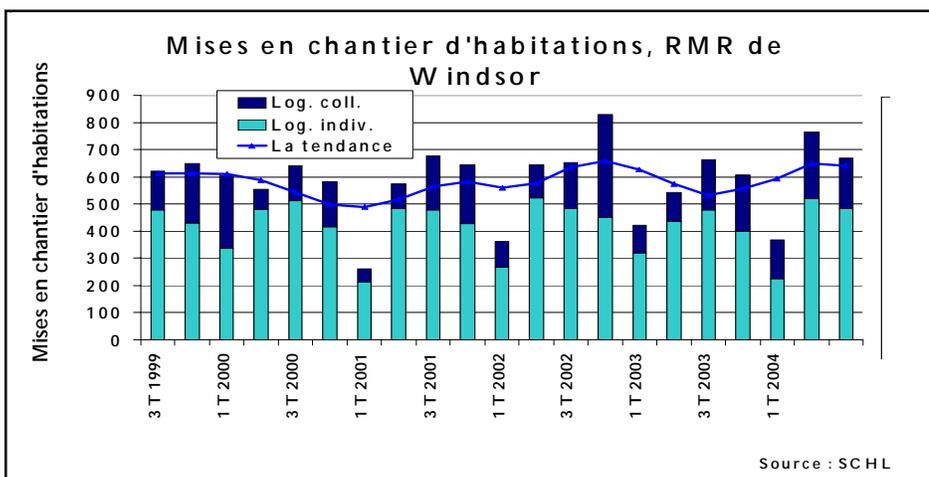
NUMÉRO 22
TROISIÈME TRIMESTRE 2004

SOMMAIRE

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

- Le prix moyen des maisons individuelles quasiment achevées a augmenté de moins de 1 % entre le troisième trimestre de 2003 et le troisième trimestre de 2004. Les prix ont monté de 33,5 % à LaSalle et de 4,2 % à Lakeshore.

- L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) est une estimation de l'appréciation du marché. En août, pour la première fois en plus de deux ans, l'IPLN a fait un gain significatif, soit de 0,7 %, à Windsor. Cette hausse indique que les prix tiennent compte des coûts d'intrants plus élevés des terrains, des matériaux et de la main-d'oeuvre.



Margot Stevenson

SCHL – Analyse de marché – Bureau de London

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

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



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Marché de la revente

Nouveau record établi pour les ventes de logements existants au troisième trimestre

- Les ventes de logements existants conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences (S.I.A.) ont atteint un sommet record pour un troisième trimestre sur le territoire de la chambre immobilière du comté de Windsor-Essex. Par rapport au trimestre correspondant en 2003, les ventes de propriétés résidentielles ont progressé de 4 % pour se chiffrer à 1 569. Cette hausse est en grande partie attribuable à un gain de 29 % inscrit en septembre. Les ventes augmentent de façon constante depuis la fin de 2002. La faiblesse persistante des taux d'emprunt et la stabilité des niveaux d'emploi ont alimenté la demande de logements pour propriétaires-occupants.

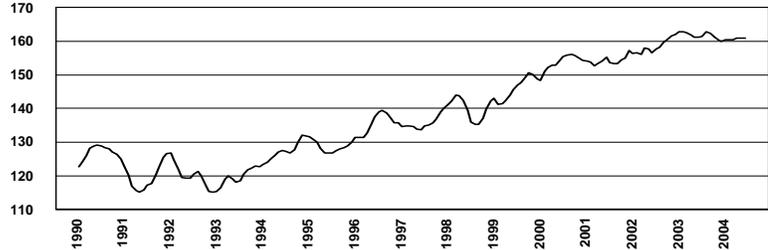
- Le taux hypothécaire à cinq ans affiché s'est établi en moyenne à 6,4 % au troisième trimestre. Bien qu'il soit légèrement supérieur au taux de 6,3 % signalé pour le même trimestre en 2003, ce taux est encore considéré abordable par les consommateurs. Les taux actuels ont contribué à rehausser le niveau de confiance des consommateurs. La proportion de consommateurs

estimant que le moment est propice à l'achat d'un bien de consommation coûteux, comme une habitation, est montée à 60,4 % en septembre, alors qu'elle se chiffrait à 55,9 % en juin.

- La forte croissance des prix encourage toujours les propriétaires d'habitations à vendre leur logement pour réaliser des gains d'avoir propre. Au troisième trimestre, 3 025 nouvelles inscriptions ont été enregistrées – un sommet trimestriel sans précédent.

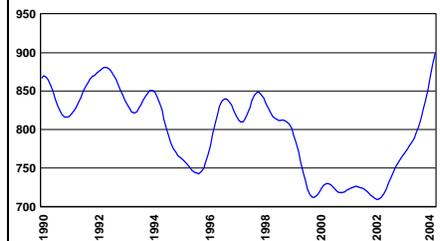
Stabilisation des niveaux d'emploi dans la RMR de Windsor

Emplois* (en milliers)



*moyennes mobiles sur trois mois désaisonnalisées jusqu'en juin 2004
Source : Statistique Canada

Davantage de choix pour les acheteurs en raison de la hausse des nouvelles inscriptions

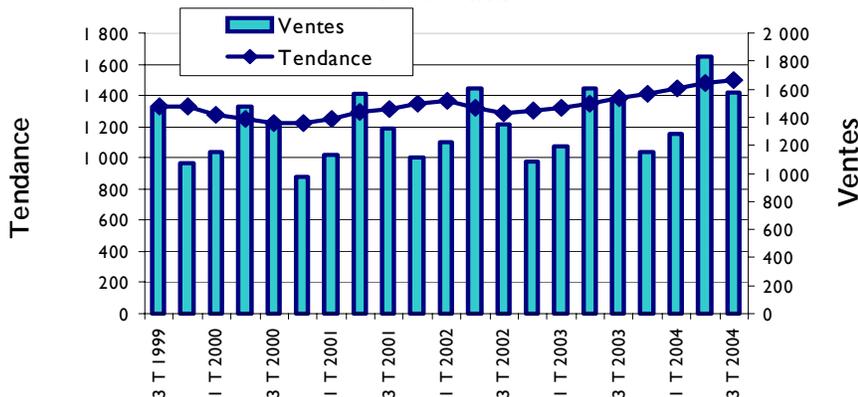


Source : ACI, ligne de tendance

- En raison du nombre accru de nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est descendu à 52 %, en comparaison de 62 % au troisième trimestre de 2003. Il pourrait s'agir du signe avant-coureur d'un retour à l'équilibre du marché, qui est encore favorable aux vendeurs cette année.

- La vigueur du marché ressort clairement dans la tendance à la hausse qui ne cesse de s'exercer sur le prix moyen. Celui-ci a franchi le cap des 160 000 \$ et a atteint 166 411 \$, soit une progression de 8,4 % en regard du troisième trimestre de 2003. D'après la tendance, la croissance des prix s'est légèrement intensifiée.

Ventes S.I.A.® d'habitations et tendance à Windsor



Sources : chambre immobilière du comté de Windsor-Essex, schl

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

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOGEMENTS CONFONDUS**
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ		EN RANGÉE	APP.	
	LOG. IND.*	JUMELÉS*	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
3e trimestre 2004	483	74	66	0	0	12	33	668
3e trimestre 2003	477	81	58	0	0	0	47	663
Variation en %	1,3	-8,6	13,8	S.O.	S.O.	S.O.	-29,8	0,8
De janv. à sept. 2004	1 228	140	187	8	176	12	51	1 802
De janv. à sept. 2003	1 234	169	180	0	0	0	47	1 630
Variation en %	-0,5	-17,2	3,9	S.O.	S.O.	S.O.	8,5	10,6
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Septembre 2004	503	70	158	0	88	12	49	880
Septembre 2003	473	79	115	0	124	0	59	850
LOGEMENTS ACHEVÉS								
3e trimestre 2004	491	58	37	0	47	0	0	633
3e trimestre 2003	454	52	58	0	0	0	0	564
Variation en %	8,1	11,5	-36,2	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	12,2
De janv. à sept. 2004	1 175	118	169	0	134	4	28	1 628
De janv. à sept. 2003	1 228	246	153	0	39	0	0	1 666
Variation en %	-4,3	-52,0	10,5	S.O.	**	S.O.	S.O.	-2,3
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Septembre 2004	9	3	0	0	10	0	0	22
Septembre 2003	13	0	4	0	0	0	0	17
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
3e trimestre 2004	482	56	53	0	84	0	0	675
3e trimestre 2003	445	54	61	0	0	0	0	560
Variation en %	8,3	3,7	-13,1	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	20,5
De janv. à sept. 2004	1 175	127	180	0	135	4	28	1 649
De janv. à sept. 2003	1 226	248	157	0	79	0	0	1 710
Variation en %	-4,2	-48,8	14,6	S.O.	70,9	S.O.	S.O.	-3,6

* Tous modes d'occupation confondus

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

Source : SCHL

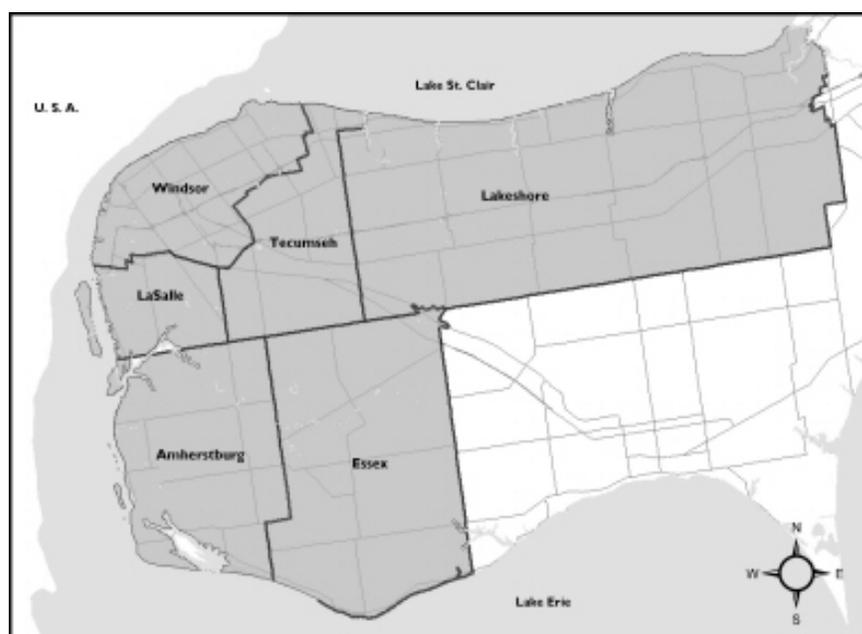


Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logement, 3^e trimestre

Catégorie de logement Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	3T2003	3T2004	Var. en %	3T2003	3T2004	Var. en %	3T2003	3T2004	Var. en %
RMR de Windsor	477	483	1,3	186	185	-0,5	663	668	0,8
Ville de Windsor	225	245	8,9	111	140	26,1	336	385	14,6
Ville de LaSalle	43	45	4,7	55	10	-81,8	98	55	-43,9
Canton de Lakeshore	137	130	-5,1	13	25	92,3	150	155	3,3
Canton d'Amherstburg	49	49	0,0	0	8	S.O.	49	57	16,3
Ville d'Essex	18	0	-100,0	0	0	S.O.	18	0	-100,0
Ville de Tecumseh	5	14	180,0	7	2	-71,4	12	16	33,3

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

Catégorie de logement Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	CUMUL2003	CUMUL2004	Var. en %	CUMUL2003	CUMUL2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR de Windsor	1 234	1 228	-0,5	396	574	44,9	1 630	1 802	10,6
Ville de Windsor	626	619	-1,1	276	478	73,2	902	1 097	21,6
Ville de LaSalle	109	100	-8,3	71	22	-69,0	180	122	-32,2
Canton de Lakeshore	327	344	5,2	19	46	142,1	346	390	12,7
Canton d'Amherstburg	122	136	11,5	7	12	71,4	129	148	14,7
Ville d'Essex	23	0	-100,0	0	0	S.O.	23	0	-100,0
Ville de Tecumseh	27	29	7,4	23	16	-30,4	50	45	-10,0

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

Secteur	3T2003	3T2004	Var. en %	De janv. à sept. 2003	De janv. à sept. 2004	Var. en %
RMR de Windsor	215 870	217 453	0,7	204 723	213 735	4,4
Ville de Windsor	201 420	193 390	-4,0	188 391	194 055	3,0
Ville de LaSalle	204 312	272 583	33,4	219 452	246 620	12,4
Canton de Lakeshore	223 665	233 107	4,2	219 058	231 516	5,7
Canton d'Amherstburg	232 331	222 622	-4,2	226 286	225 113	-0,5
Ville d'Essex	170 225	S.O.	S.O.	183 571	S.O.	S.O.
Ville de Tecumseh	369 627	243 814	-34,0	296 016	270 566	-8,6

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

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

Source : SCHL

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

SECTEUR	FOURCHETTES DE PRIX										TOTAL
	<149 999 \$		150 000 -174 999 \$		175 000 -249 999 \$		250 000 - 299 999 \$		300 000 \$ +		
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	
RMR de Windsor											
3e trimestre 2004	7	1,5	174	36,1	178	36,9	53	11,0	70	14,5	482
3e trimestre 2003	34	7,6	151	33,9	157	35,3	49	11,0	54	12,1	445
De janv. à sept. 2004	26	2,2	446	38,0	443	37,7	112	9,5	148	12,6	1 175
De janv. à sept. 2003	84	6,9	545	44,5	354	28,9	109	8,9	134	10,9	1 226
Ville de Windsor											
3e trimestre 2004	7	3,2	113	51,8	63	28,9	19	8,7	16	7,3	218
3e trimestre 2003	13	5,7	98	43,2	77	33,9	23	10,1	16	7,0	227
De janv. à sept. 2004	21	3,5	314	52,7	173	29,0	41	6,9	47	7,9	596
De janv. à sept. 2003	51	7,8	357	54,9	166	25,5	40	6,2	36	5,5	650
Ville de LaSalle											
3e trimestre 2004	0	0,0	9	20,9	11	25,6	5	11,6	18	41,9	43
3e trimestre 2003	6	17,6	12	35,3	7	20,6	5	14,7	4	11,8	34
De janv. à sept. 2004	1	1,0	29	29,6	28	28,6	15	15,3	25	25,5	98
De janv. à sept. 2003	9	8,3	49	45,4	20	18,5	11	10,2	19	17,6	108
Canton de Lakeshore											
3e trimestre 2004	0	0,0	32	22,4	71	49,7	19	13,3	21	14,7	143
3e trimestre 2003	5	4,7	23	21,7	47	44,3	15	14,2	16	15,1	106
De janv. à sept. 2004	2	0,6	68	20,1	179	52,8	41	12,1	49	14,5	339
De janv. à sept. 2003	9	3,0	90	30,2	113	37,9	39	13,1	47	15,8	298
Canton d'Amherstburg											
3e trimestre 2004	0	0,0	16	23,9	31	46,3	8	11,9	12	17,9	67
3e trimestre 2003	8	14,5	15	27,3	18	32,7	4	7,3	10	18,2	55
De janv. à sept. 2004	1	0,8	30	24,4	60	48,8	13	10,6	19	15,4	123
De janv. à sept. 2003	13	10,2	38	29,9	40	31,5	13	10,2	23	18,1	127
Ville d'Essex											
3e trimestre 2004	0	S.O.	0	S.O.	0	S.O.	0	S.O.	0	S.O.	0
3e trimestre 2003	2	25,0	2	25,0	4	50,0	0	0,0	0	0,0	8
De janv. à sept. 2004	0	S.O.	0	S.O.	0	S.O.	0	S.O.	0	S.O.	0
De janv. à sept. 2003	2	11,8	5	29,4	9	52,9	0	0,0	1	5,9	17
Ville de Tecumseh											
3e trimestre 2004	0	0,0	4	36,4	2	18,2	2	18,2	3	27,3	11
3e trimestre 2003	0	0,0	1	6,7	4	26,7	2	13,3	8	53,3	15
De janv. à sept. 2004	1	5,3	5	26,3	3	15,8	2	10,5	8	42,1	19
De janv. à sept. 2003	0	0,0	6	23,1	6	23,1	6	23,1	8	30,8	26

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	613	24,8	1 156	157 942	0,7
	Mai	543	4,2	998	161 803	2,9
	Juin	672	13,1	985	166 588	6,9
	Juillet	510	-15,6	988	160 394	2,0
	Août	510	6,3	997	171 179	17,2
	Septembre	559	28,5	1 040	167 550	7,9
	Octobre					
	Novembre					
	Décembre					
3e trimestre 2003		1 519	12,4	2 447	153 462	3,2
3e trimestre 2004		1 579	3,9	3 025	166 411	8,4
De janv. à sept. 2003		4 315	3,1	7 543	151 366	2,5
De janv. à sept. 2004		4 690	8,7	8 960	160 827	6,3

	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

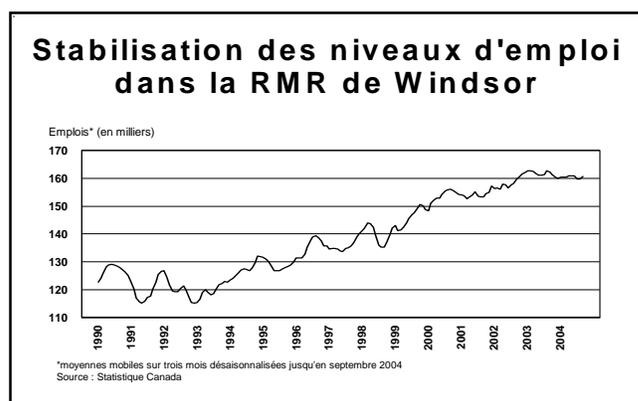
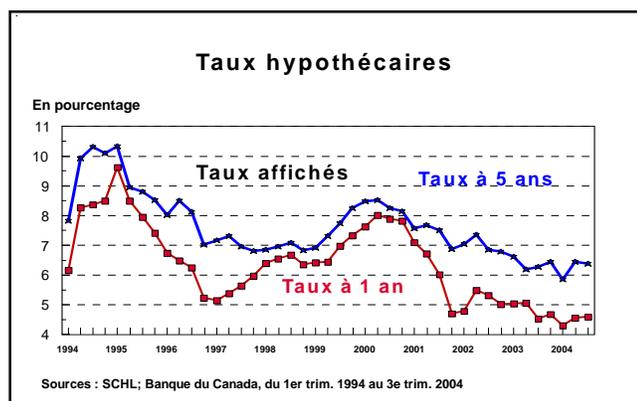
		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)		Marché du travail de la RMR de Windsor		
		P. et I.* Prêt de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)		Taux de change (\$US/\$CAN)	Ontario 1996=100	IPLN*** Var. % RMR Windsor 1997=100	Emploi (DD)** en milliers	Emploi (DD) Var. mensuelle	Taux de chômage (DD)
			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	0,0	160,5	0,1	7,4
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,3	0,0	160,9	0,2	7,4
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	2,8	0,0	160,9	0,0	7,9
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,4	0,0	160,9	0,0	8,4
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,4	0,0	159,9	-0,6	8,8
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,5	0,7	159,8	-0,1	9,5
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793			160,8	0,6	9,4
	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 ».

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2004

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

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

© 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.

