

A

ACTUALITÉS

Windsor

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Excellente année pour la construction résidentielle

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, la construction résidentielle a connu une autre excellente année en 2004, même si elle a quelque peu ralenti au dernier trimestre. Le nombre total de mises en chantier d'habitations a été supérieur de 2 % à celui enregistré en 2003, et c'est la sixième année de suite qu'il dépasse le cap des 2 000. L'augmentation dans le segment des collectifs a plus que compensé la modeste baisse observée du côté des maisons individuelles.

Dans la RMR, les mises en chantier de maisons individuelles ont régressé de 6 % en 2004, en raison surtout de faiblesse de l'activité dans la ville de Windsor proprement dite. En périphérie, Amherstburg et Tecumseh ont affiché des hausses d'une année sur l'autre tant au quatrième trimestre que durant l'ensemble de l'année. Amherstburg est toujours un

secteur recherché, car le prix moyen des habitations neuves y est le plus bas parmi les secteurs à l'extérieur de la ville. Les stocks de maisons achevées et invendues étaient presque nuls dans la RMR (seulement 7 unités); la nouvelle demande devra donc être satisfaite par la construction.

Le prix moyen des maisons individuelles nouvellement achevées s'est accru de près de 4 % en 2004. Les hausses étaient comprises entre moins de 1 %, en ville, et un sommet de 12 %, à l'extérieur. C'est à LaSalle que l'augmentation d'une année sur l'autre du prix moyen a été la plus forte au quatrième trimestre et en 2004. En effet, dans cette ville, les constructeurs se sont concentrés sur les maisons de prix élevé.

Pour ce qui est des logements écoulés par fourchette de prix, la

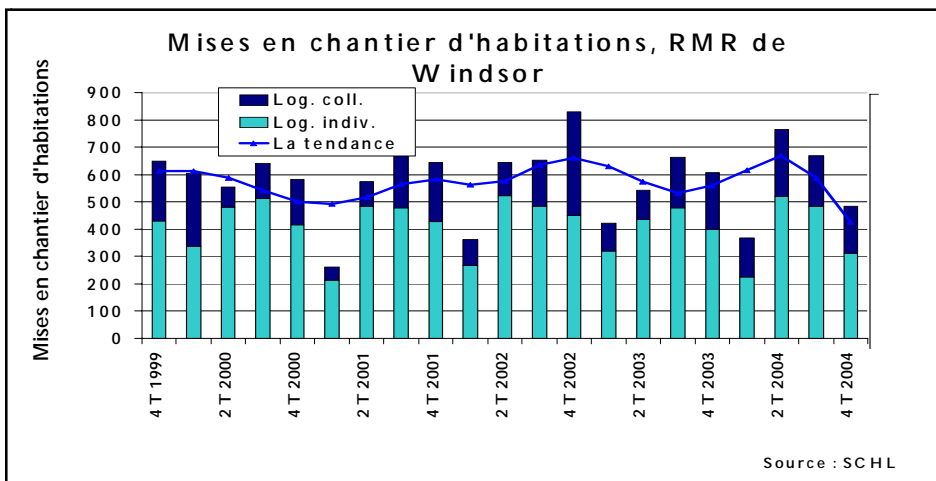
QUATRIÈME TRIMESTRE 2004

SOMMAIRE

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

seule variation notable a été observée à LaSalle, où les habitations de grande superficie gagnent en popularité. Les maisons de moins de 175 000 \$ ont vu leur part du marché passer de 60 %, en 2003, à seulement 22 %, en 2004. Ce sont les maisons se vendant entre 175 000 et 249 999 \$ qui ont le plus profité de ce repli.

Après avoir été robuste pendant les neuf premiers mois de l'année, la construction de collectifs a ralenti au quatrième trimestre. La demande de logements collectifs s'est intensifiée, le prix des maisons individuelles ayant augmenté sur les marchés du neuf et de la revente de la RMR. Les mises en chantier d'appartements en copropriété ont augmenté de 75 % et celles de logements en rangée pour propriétaire-occupant ont plus que doublé.



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

Canada

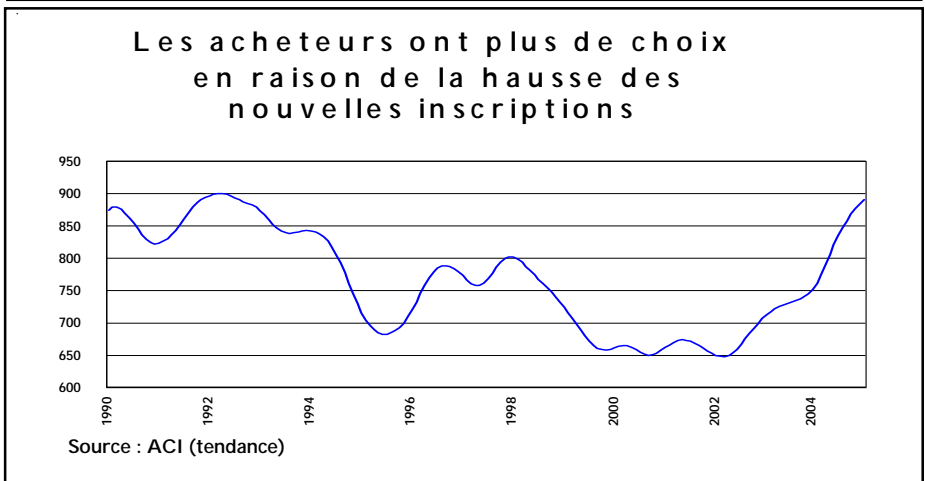
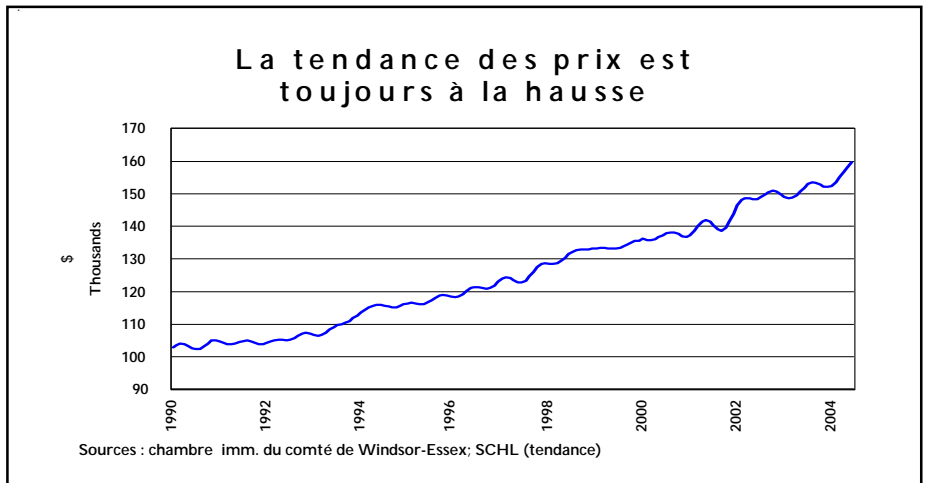
SCHL CMHC
 AU CŒUR DE L'HABITATION

Marché de la revente

Niveau record pour les ventes

Sur le territoire de la chambre immobilière du comté de Windsor-Essex, les ventes S.I.A.[®] ont atteint un niveau inégalé en 2004. Plus de 5 800 propriétés résidentielles existantes ont changé de mains, comparativement à 5 472 en 2003, année où avait été inscrit le précédent record. Par ailleurs, il faut remonter à 1996 pour voir des résultats aussi élevés durant un quatrième trimestre. Les ventes de propriétés résidentielles se sont chiffrées à 1 160, ce qui représente une hausse de 3 transactions ou de moins de 1 %. L'activité a commencé à s'essouffler, après avoir été très vive plus tôt dans l'année.

La forte demande était attribuable notamment à la faiblesse des coûts d'emprunt et à la solide croissance de l'emploi en 2002-2003. Les taux sont bas. Ainsi, les taux hypothécaires à cinq ans affichés se sont établis en moyenne à 6,3 % au quatrième trimestre, soit sensiblement au même niveau qu'un an plus tôt. Les frais de possession moyens ont toutefois augmenté en raison de la hausse des prix. Le prix moyen s'est fixé à un peu moins de 160 000 \$ en 2004, ce qui correspond à une progression de 5 % en regard de 2003.



La montée rapide des prix incite les propriétaires à mettre leur logement en vente afin de profiter de gains en avoir propre. Au quatrième trimestre, le nombre de nouvelles inscriptions s'est élevé à 2 273, du jamais vu pour cette période de l'année. En raison de la

hausse des inscriptions, la croissance du prix moyen a ralenti considérablement par rapport aux neuf premiers mois de l'année et s'est chiffrée à moins de la moitié de 1 % au dernier trimestre.

L'offre accrue de logements existants à vendre a fait en sorte que le marché, qui était auparavant vendeur, est devenu équilibré. Même si le volume des ventes était important, il n'a pas réussi à dépasser celui des nouvelles inscriptions; le rapport ventes-nouvelles inscriptions est donc passé de 61 %, au quatrième trimestre de 2003, à 51 %, un an plus tard.

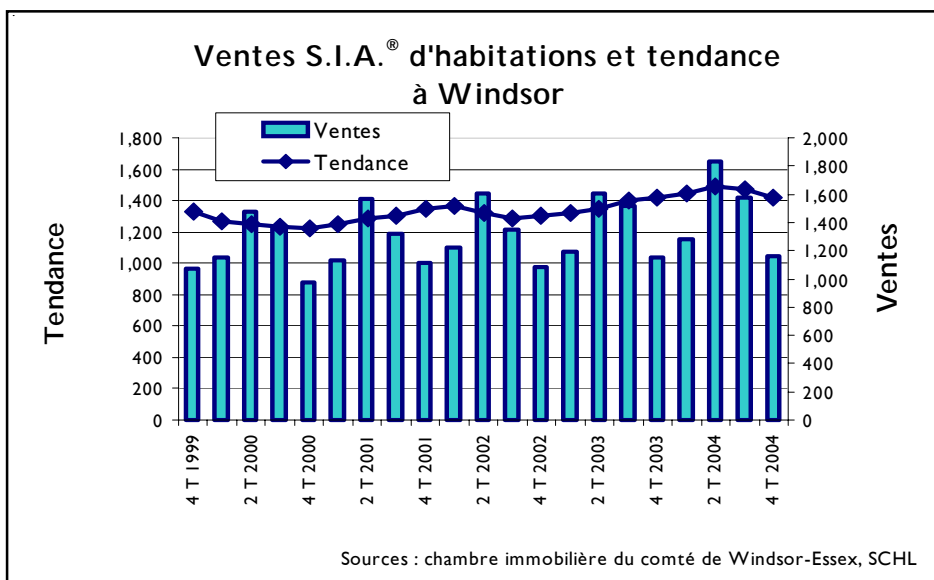


Tableau I : Sommaire de l'activité sur le marché du neuf, RMR de Windsor

	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								
4e trimestre 2004	311	54	52	4	0	8	56	485
4e trimestre 2003	398	44	60	0	87	4	14	607
Variation en %	-21,9	22,7	-13,3	S.O.	-100,0	100,0	**	-20,1
De janv. à déc. 2004	1 539	194	239	12	176	20	107	2 287
De janv. à déc. 2003	1 632	213	240	0	87	4	61	2 237
Variation en %	-5,7	-8,9	-0,4	S.O.	102,3	**	75,4	2,2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Décembre 2004	351	58	155	4	88	8	97	761
Décembre 2003	464	48	132	0	134	4	26	808
LOGEMENTS ACHEVÉS								
4e trimestre 2004	463	66	55	0	0	12	8	604
4e trimestre 2003	407	76	43	0	124	0	0	650
Variation en %	13,8	-13,2	27,9	S.O.	-100,0	S.O.	S.O.	-7,1
De janv. à déc. 2004	1 638	184	224	0	134	16	36	2 232
De janv. à déc. 2003	1 635	322	196	0	163	0	0	2 316
Variation en %	0,2	-42,9	14,3	S.O.	-17,8	S.O.	S.O.	-3,6
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Décembre 2004	7	4	8	0	0	0	0	19
Décembre 2003	9	12	11	0	11	0	0	43
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
4e trimestre 2004	465	65	47	0	10	12	8	607
4e trimestre 2003	411	64	36	0	113	0	0	624
Variation en %	13,1	1,6	30,6	S.O.	-91,2	S.O.	S.O.	-2,7
De janv. à déc. 2004	1 640	192	227	0	145	16	36	2 256
De janv. à déc. 2003	1 637	312	193	0	192	0	0	2 334
Variation en %	0,2	-38,5	17,6	S.O.	-24,5	S.O.	S.O.	-3,3

* Tous modes d'occupation confondus

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

Source : SCHL

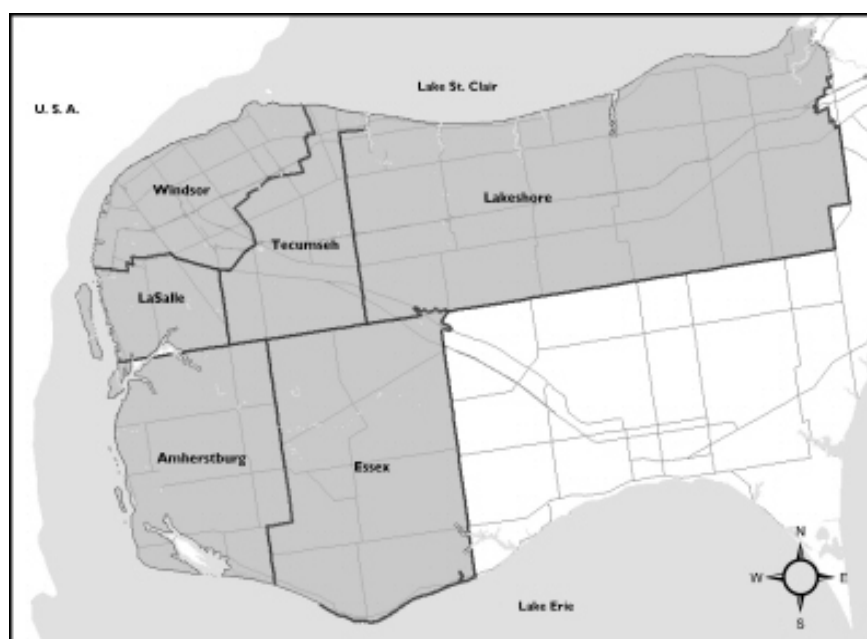


Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logement, 4^e trimestre

Catégorie de logement Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	4T2003	4T2004	Var. en %	4T2003	4T2004	Var. en %	4T2003	4T2004	Var. en %
RMR de Windsor	398	311	-21,9	209	174	-16,7	607	485	-20,1
Ville de Windsor	206	171	-17,0	131	132	0,8	337	303	-10,1
Ville de LaSalle	34	28	-17,6	46	20	-56,5	80	48	-40,0
Canton de Lakeshore	113	70	-38,1	22	12	-45,5	135	82	-39,3
Canton d'Amherstburg	29	31	6,9	4	0	-100,0	33	31	-6,1
Ville d'Essex	12	0	-100,0	0	0	S.O.	12	0	-100,0
Ville de Tecumseh	4	11	175,0	6	10	66,7	10	21	110,0

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

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	1 632	1 539	-5,7	605	748	23,6	2 237	2 287	2,2
Ville de Windsor	832	790	-5,0	407	610	49,9	1 239	1 400	13,0
Ville de LaSalle	143	128	-10,5	117	42	-64,1	260	170	-34,6
Canton de Lakeshore	440	414	-5,9	41	58	41,5	481	472	-1,9
Canton d'Amherstburg	151	167	10,6	11	12	9,1	162	179	10,5
Ville d'Essex	35	0	-100,0	0	0	S.O.	35	0	-100,0
Ville de Tecumseh	31	40	29,0	29	26	-10,3	60	66	10,0

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

Secteur	4T2003	4T2004	Var. en %	De janv. à déc. 2003	De janv. à déc. 2004	Var. en %
RMR de Windsor	210 194	212 796	1,2	206 096	213 469	3,6
Ville de Windsor	202 977	191 984	-5,4	191 731	193 467	0,9
Ville de LaSalle	201 809	228 872	13,4	215 133	241 385	12,2
Canton de Lakeshore	221 666	233 440	5,3	219 816	232 037	5,6
Canton d'Amherstburg	221 564	242 459	9,4	225 071	229 982	2,2
Ville d'Essex	181 702	S.O.	S.O.	182 797	S.O.	S.O.
Ville de Tecumseh	235 880	229 042	-2,9	286 316	252 949	-11,7

** 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											
4e trimestre 2004	14	3,0	172	37,0	184	39,6	47	10,1	48	10,3	465
4e trimestre 2003	19	4,6	146	35,5	164	39,9	34	8,3	48	11,7	411
De janv. à déc. 2004	40	2,4	618	37,7	627	38,2	159	9,7	196	12,0	1 640
De janv. à déc. 2003	103	6,3	691	42,2	518	31,6	143	8,7	182	11,1	1 637
Ville de Windsor											
4e trimestre 2004	14	5,9	110	46,6	82	34,7	17	7,2	13	5,5	236
4e trimestre 2003	13	6,7	79	40,9	72	37,3	13	6,7	16	8,3	193
De janv. à déc. 2004	35	4,2	424	51,0	255	30,6	58	7,0	60	7,2	832
De janv. à déc. 2003	64	7,6	436	51,7	238	28,2	53	6,3	52	6,2	843
Ville de LaSalle											
4e trimestre 2004	0	0,0	9	22,0	17	41,5	8	19,5	7	17,1	41
4e trimestre 2003	3	8,6	18	51,4	5	14,3	4	11,4	5	14,3	35
De janv. à déc. 2004	1	0,7	38	27,3	45	32,4	23	16,5	32	23,0	139
De janv. à déc. 2003	12	8,4	67	46,9	25	17,5	15	10,5	24	16,8	143
Canton de Lakeshore											
4e trimestre 2004	0	0,0	34	27,0	60	47,6	12	9,5	20	15,9	126
4e trimestre 2003	0	0,0	28	23,0	65	53,3	10	8,2	19	15,6	122
De janv. à déc. 2004	2	0,4	102	21,9	239	51,4	53	11,4	69	14,8	465
De janv. à déc. 2003	9	2,1	118	28,1	178	42,4	49	11,7	66	15,7	420
Canton d'Amherstburg											
4e trimestre 2004	0	0,0	15	31,3	21	43,8	6	12,5	6	12,5	48
4e trimestre 2003	0	0,0	14	31,8	20	45,5	5	11,4	5	11,4	44
De janv. à déc. 2004	1	0,6	45	26,3	81	47,4	19	11,1	25	14,6	171
De janv. à déc. 2003	13	7,6	52	30,4	60	35,1	18	10,5	28	16,4	171
Ville d'Essex											
4e trimestre 2004	0	S.O.	0	S.O.	0	S.O.	0	S.O.	0	S.O.	0
4e trimestre 2003	3	25,0	5	41,7	2	16,7	1	8,3	1	8,3	12
De janv. à déc. 2004	0	S.O.	0	S.O.	0	S.O.	0	S.O.	0	S.O.	0
De janv. à déc. 2003	5	17,2	10	34,5	11	37,9	1	3,4	2	6,9	29
Ville de Tecumseh											
4e trimestre 2004	0	0,0	4	28,6	4	28,6	4	28,6	2	14,3	14
4e trimestre 2003	0	0,0	2	40,0	0	0,0	1	20,0	2	40,0	5
De janv. à déc. 2004	1	3,0	9	27,3	7	21,2	6	18,2	10	30,3	33
De janv. à déc. 2003	0	0,0	8	25,8	6	19,4	7	22,6	10	32,3	31

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	-1,2
	Février	388	-3,0	901	152 978	4,1
	Mars	624	33,3	1 125	154 335	7,5
	Avril	613	24,8	1 156	157 942	8,2
	Mai	543	4,2	998	161 803	3,1
	Juin	672	13,1	985	166 588	5,9
	Juillet	510	-15,6	988	160 394	3,0
	Août	510	6,3	997	171 179	8,9
	Septembre	559	28,5	1 040	167 550	14,7
	Octobre	429	-7,7	914	155 157	-0,1
	Novembre	428	15,7	829	151 140	-1,9
	Décembre	303	-5,9	530	159 201	4,4
4e trimestre 2003		1 157	7,0	1 908	154 122	6,1
4e trimestre 2004		1 160	0,3	2 273	154 731	0,4
De janv. à déc. 2003		5 472	3,9	9 451	151 948	3,2
De janv. à déc. 2004		5 850	6,9	11 233	159 618	5,0

	N ^{bre} de ventes	Var. annuelle en %	N ^{bre} de nouvelles inscriptions	Prix moyen (\$)	Var. annuelle en %
1995	4 587	0,9	8 862	117 361	7,5
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	9 451	151 948	3,2
2004	5 850	6,9	11 233	159 618	5,0

Source : chambre immobilière de Windsor-Essex

Tableau 6 : Indicateurs économiques

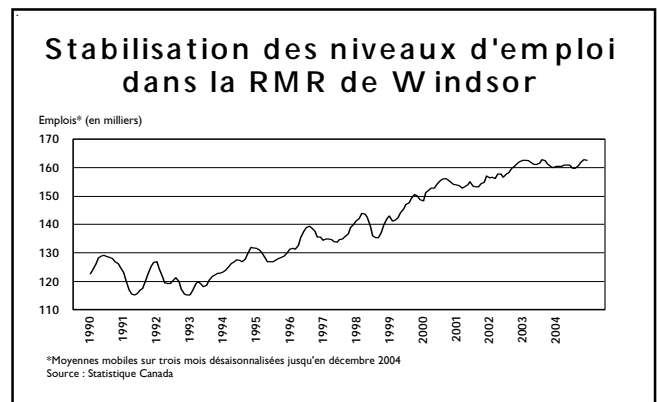
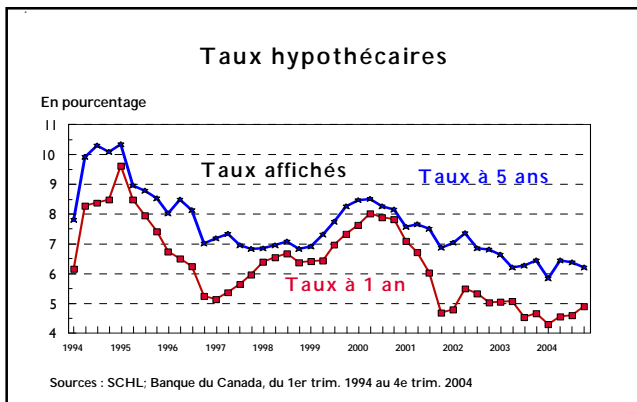
		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN ^{***} Var. %	Marché du travail de la RMR de Windsor		
		P. et I.* Prêt de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)		Taux de change (\$US/\$CAN)	Ontario 1996=100	RMR Windsor 1997=100	Emploi (DD ^{**}) en milliers	Emploi (DD) Var. mensuelle	Taux de chômage (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	1,5	0,9	160,8	0,6	9,4
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,1	0,9	161,8	0,6	9,7
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,2	0,9	163,0	0,7	9,8
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,9		162,8	-0,1	9,7

* 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.

© 2005 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.