

A

ACTUALITÉS

Windsor

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

La construction résidentielle ralentit au premier trimestre

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Au premier trimestre de 2005, 187 maisons individuelles ont été mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. Il s'agit d'une baisse de 17% en regard de la période correspondante de 2004, qui avait été caractérisée par une activité fiévreuse. Cette diminution s'explique par les températures exceptionnellement froides et les chutes de neige abondantes enregistrées durant les trois premiers mois de 2005. Après plusieurs années d'activité intense, la construction résidentielle atteint la fin de son cycle, de sorte que son rythme a commencé à ralentir.

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a régressé dans quatre des cinq municipalités qui forment

la RMR, tandis qu'il est demeuré stable à Tecumseh, quatre unités y ayant été commencées. Les constructeurs ont réagi à l'affaiblissement de la demande. En effet, le nombre de logements achevés et invendus s'est fixé à sept en mars 2005, comparativement à neuf au même mois l'an dernier.

Sur le marché des logements collectifs, il y a également eu un repli des mises en chantier d'une année sur l'autre (-15%). La baisse la plus marquée a été signalée dans le segment des jumelés, où l'activité a commencé à s'essouffler il y a plus de un an. La légère augmentation observée du côté des maisons en rangée pour propriétaire-occupant témoigne d'un déplacement continu de la demande vers des habitations exigeant

PREMIER TRIMESTRE 2005

SOMMAIRE

1. Mises en chantier d'habitations

2. Marché de la revente

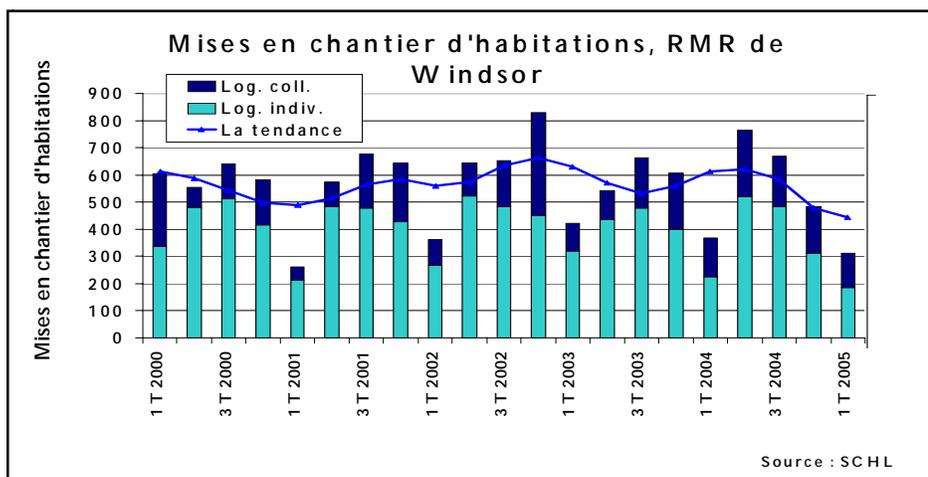
3. Tableaux statistiques

4. Définitions

6. Indicateurs du marché de la revente

moins d'entretien, essentiellement destinées à la génération vieillissante des baby-boomers. Les ventes de ce type de logements attestent de leur popularité: plus de 152 unités nouvellement achevées ont trouvé preneur durant le trimestre, contre 69 durant la même période en 2004. Les mises en chantier d'appartements en copropriété ont légèrement diminué au premier trimestre. Toutefois, les 88 appartements d'un immeuble en copropriété achevé durant la période ont été écoulés, sans compter que plusieurs immeubles avaient été terminés, et leurs appartements écoulés, durant la seconde moitié de 2004.

Le prix moyen des logements achevés et vendus a fléchi de 4% durant les trois



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

premiers mois de 2005 pour s'établir à 209000\$. Par sous-marché, les prix moyens les plus bas ont été signalés dans la ville de Windsor et à Amherstburg. Ils ont progressé de 9,2 et de 3,9 % respectivement à LaSalle et à Lakeshore. À LaSalle, la seule variation digne de mention est la baisse du nombre d'habitations qui se sont vendues entre 150000 et 174999\$.

Marché de la revente

Sur le territoire du Service inter-agences® de Windsor-Essex, l'activité a été un peu moins forte qu'au début de 2004, année durant laquelle les ventes avaient connu un départ fulgurant. Durant le premier trimestre de 2005, 1170 transactions ont été conclues, soit près de 9% de moins qu'à la même période l'an dernier. Il reste que ces résultats placent le premier trimestre de 2005 parmi les dix meilleurs observés depuis 1979, année où les données ont commencé à être recueillies.

Le ralentissement peut être attribuable à une stabilisation de la croissance de l'emploi après plusieurs années de forte expansion. Comme la construction résidentielle atteint la fin de son cycle et que les taux d'emprunt demeurent bas, l'atterrissage se fait en douceur.

Les mensualités relatives à un emprunt hypothécaire de 100000\$ ont atteint 655\$ en mars 2005, contre 622\$ un an plus tôt. Cette progression s'explique par une légère majoration des taux d'intérêt. (Les paiements de principal et d'intérêt

sont calculés sur la base d'un emprunt d'une durée de 25 ans avec un taux hypothécaire à cinq ans.) En raison de l'augmentation des mensualités hypothécaires et de la montée continue des prix moyens, les frais de possession d'une habitation ne se comparent plus aussi avantageusement aux loyers moyens. Le prix moyen des logements s'est fixé à 162000\$ au premier trimestre, ce qui correspond à une hausse de 10000\$, ou de 7%, en regard du premier trimestre de 2004.

La robuste croissance des prix encourage les propriétaires à mettre leur maison en vente et à réaliser ainsi un gain en avoir propre. Sur le marché de Windsor-Essex, 2709 logements étaient en vente au premier trimestre de 2005, un nombre supérieur à celui enregistré à pareille période en 2004.

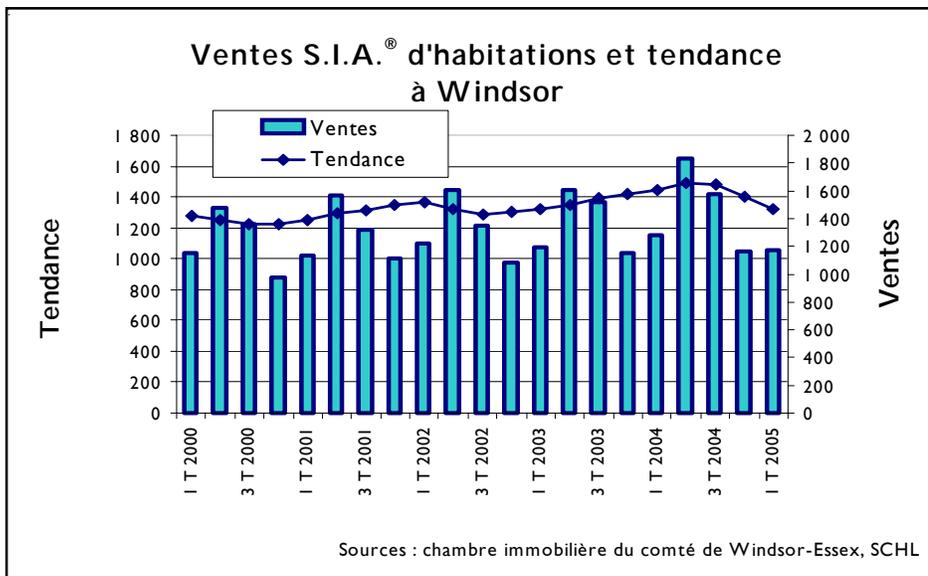
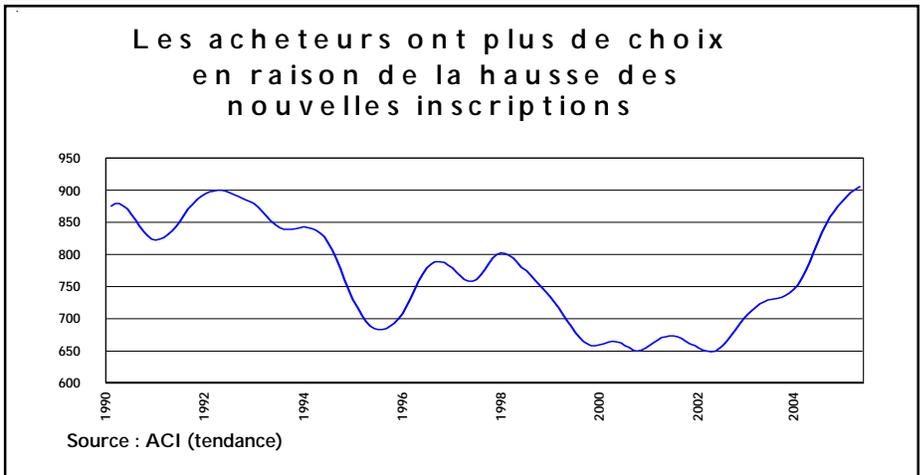
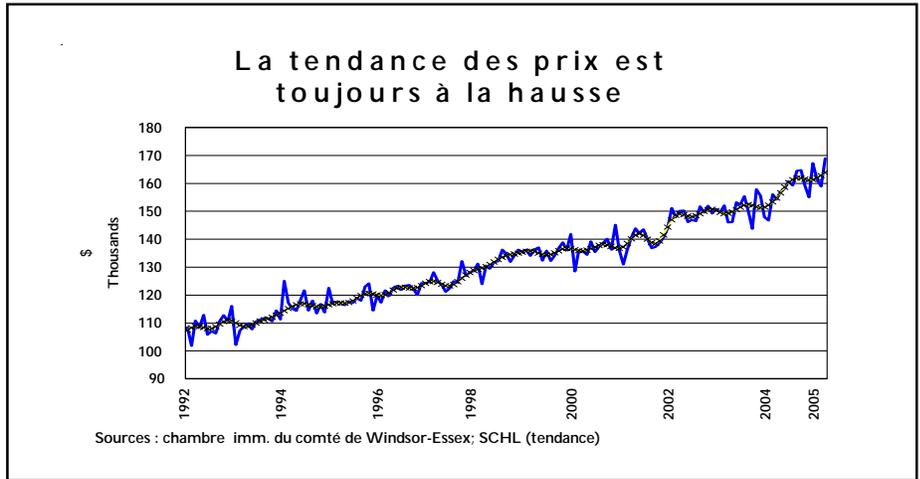


Tableau I : Sommaire de l'activité sur le marché du neuf, RMR de Windsor

	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								
le trimestre 2005	187	6	41	0	74	4	0	312
le trimestre 2004	224	12	39	0	88	0	6	369
Variation en %	-16,5	-50,0	5,1	S.O.	-15,9	S.O.	-100,0	-15,4
De janv. à mars 2005	187	6	41	0	74	4	0	312
De janv. à mars 2004	224	12	39	0	88	0	6	369
Variation en %	-16,5	-50,0	5,1	S.O.	-15,9	S.O.	-100,0	-15,4
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Mars 2005	219	24	56	0	74	4	8	385
Mars 2004	267	20	111	0	222	0	14	634
LOGEMENTS ACHEVÉS								
le trimestre 2005	319	40	144	0	88	8	89	688
le trimestre 2004	407	40	60	0	0	4	18	529
Variation en %	-21,6	0,0	140,0	S.O.	S.O.	100,0	**	30,1
De janv. à mars 2005	319	40	144	0	88	8	89	688
De janv. à mars 2004	407	40	60	0	0	4	18	529
Variation en %	-21,6	0,0	140,0	S.O.	S.O.	100,0	**	30,1
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Mars 2005	5	7	0	0	0	0	0	12
Mars 2004	9	2	2	0	0	0	0	13
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
le trimestre 2005	321	37	152	0	88	8	89	695
le trimestre 2004	407	50	69	0	11	4	18	559
Variation en %	-21,1	-26,0	120,3	S.O.	**	100,0	**	24,3
De janv. à mars 2005	321	37	152	0	88	8	89	695
De janv. à mars 2004	407	50	69	0	11	4	18	559
Variation en %	-21,1	-26,0	120,3	S.O.	**	100,0	**	24,3

* 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, 1^{er} trimestre

Catégorie de logement Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	IT2004	IT2005	Var. en %	IT2004	IT2005	Var. en %	IT2004	IT2005	Var. en %
RMR de Windsor	224	187	-16,5	145	125	-13,8	369	312	-15,4
Ville de Windsor	128	108	-15,6	141	65	-53,9	269	173	-35,7
Ville de LaSalle	12	9	-25,0	2	17	**	14	26	85,7
Canton de Lakeshore	62	52	-16,1	2	0	-100,0	64	52	-18,8
Canton d'Amherstburg	18	14	-22,2	0	0	S.O.	18	14	-22,2
Ville de Tecumseh	4	4	0,0	0	43	S.O.	4	47	**

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

Catégorie de logement Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	CUMUL2004	CUMUL2005	Var. en %	CUMUL2004	CUMUL2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
RMR de Windsor	224	187	-16,5	145	125	-13,8	369	312	-15,4
Ville de Windsor	128	108	-15,6	141	65	-53,9	269	173	-35,7
Ville de LaSalle	12	9	-25,0	2	17	**	14	26	85,7
Canton de Lakeshore	62	52	-16,1	2	0	-100,0	64	52	-18,8
Canton d'Amherstburg	18	14	-22,2	0	0	S.O.	18	14	-22,2
Ville de Tecumseh	4	4	0,0	0	43	S.O.	4	47	**

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

Secteur	IT2004	IT2005	Var. en %	De janv. à mars 2004	De janv. à mars 2005	Var. en %
RMR de Windsor	217 107	209 144	-3,7	217 107	209 144	-3,7
Ville de Windsor	196 683	193 501	-1,6	196 683	193 501	-1,6
Ville de LaSalle	226 185	246 934	9,2	226 185	246 934	9,2
Canton de Lakeshore	244 956	239 691	-2,1	244 956	239 691	-2,1
Canton d'Amherstburg	231 365	200 433	-13,4	231 365	200 433	-13,4
Ville de Tecumseh	284 950	207 633	-27,1	284 950	207 633	-27,1

** 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											
le trimestre 2005	7	2,2	142	44,2	113	35,2	22	6,9	37	11,5	321
le trimestre 2004	8	2,0	154	37,8	163	40,0	30	7,4	52	12,8	407
De janv. à mars 2005	7	2,2	142	44,2	113	35,2	22	6,9	37	11,5	321
De janv. à mars 2004	8	2,0	154	37,8	163	40,0	30	7,4	52	12,8	407
Ville de Windsor											
le trimestre 2005	6	3,3	102	55,4	53	28,8	7	3,8	16	8,7	184
le trimestre 2004	4	1,9	109	50,7	76	35,3	7	3,3	19	8,8	215
De janv. à mars 2005	6	3,3	102	55,4	53	28,8	7	3,8	16	8,7	184
De janv. à mars 2004	4	1,9	109	50,7	76	35,3	7	3,3	19	8,8	215
Ville de LaSalle											
le trimestre 2005	1	4,2	2	8,3	10	41,7	6	25,0	5	20,8	24
le trimestre 2004	1	2,7	12	32,4	15	40,5	5	13,5	4	10,8	37
De janv. à mars 2005	1	4,2	2	8,3	10	41,7	6	25,0	5	20,8	24
De janv. à mars 2004	1	2,7	12	32,4	15	40,5	5	13,5	4	10,8	37
Canton de Lakeshore											
le trimestre 2005	0	0,0	21	28,4	35	47,3	6	8,1	12	16,2	74
le trimestre 2004	1	0,8	26	21,7	58	48,3	13	10,8	22	18,3	120
De janv. à mars 2005	0	0,0	21	28,4	35	47,3	6	8,1	12	16,2	74
De janv. à mars 2004	1	0,8	26	21,7	58	48,3	13	10,8	22	18,3	120
Canton d'Amherstburg											
le trimestre 2005	0	0,0	17	53,1	10	31,3	1	3,1	4	12,5	32
le trimestre 2004	1	3,2	7	22,6	13	41,9	5	16,1	5	16,1	31
De janv. à mars 2005	0	0,0	17	53,1	10	31,3	1	3,1	4	12,5	32
De janv. à mars 2004	1	3,2	7	22,6	13	41,9	5	16,1	5	16,1	31
Ville de Tecumseh											
le trimestre 2005	0	0,0	0	0,0	5	71,4	2	28,6	0	0,0	7
le trimestre 2004	1	25,0	0	0,0	1	25,0	0	0,0	2	50,0	4
De janv. à mars 2005	0	0,0	0	0,0	5	71,4	2	28,6	0	0,0	7
De janv. à mars 2004	1	25,0	0	0,0	1	25,0	0	0,0	2	50,0	4

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
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
2005	Janvier	297	9,6	960	158 738	9,7
	Février	396	2,1	938	155 450	1,6
	Mars	482	-22,8	1 008	169 214	9,6
	Avril					
	Mai					
	Juin					
	Juillet					
	Août					
	Septembre					
	Octobre					
	Novembre					
	Décembre					
	le trimestre 2004	1 283	7,8	2 796	151 901	4,4
	le trimestre 2005	1 175	-8,4	2 906	161 927	6,6
	De janv. à mars 2004	1 283	7,8	2 796	151 901	4,4
	De janv. à mars 2005	1 175	-8,4	2 906	161 927	6,6

	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

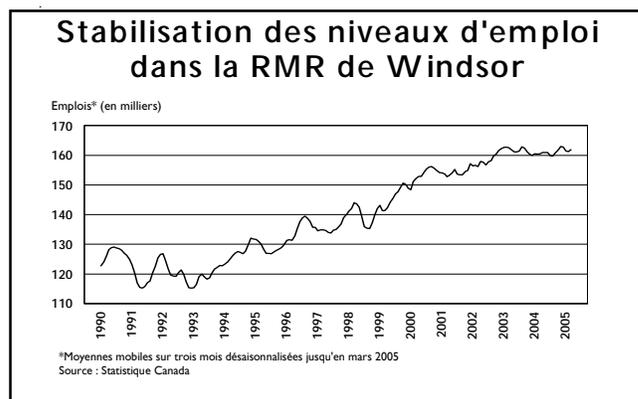
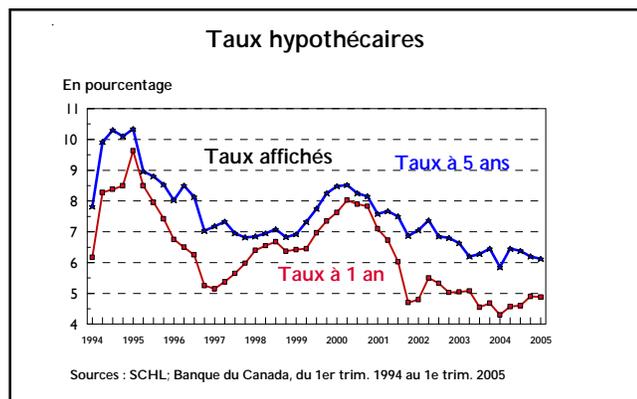
		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN ^{***} Var. %	Marché du travail de la RMR de Windsor		
		P. et I.* Prêt de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)		Taux de change (\$US/\$CAN)	Ontario	RMR Windsor	Emploi (DD ^{**})	Emploi (DD)	Taux de
			1 an	5 ans		1996=100	1997=100	en milliers	Var. mensuelle	chômage (DD)
2004	Janvier	642,78	4,3	6,1	0,755	1,5	0,0	163,1	0,9	7,6
	Février	627,97	4,3	5,8	0,749	0,8	0,0	163,0	-0,1	7,7
	Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,1	0,0	163,6	0,4	7,4
	Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,3	0,0	162,4	-0,7	7,8
	Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	2,8	0,0	162,3	-0,1	8,0
	Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,4	0,0	161,7	-0,4	8,5
	Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,4	0,0	161,7	0,0	8,6
	Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,5	0,7	162,1	0,2	9,1
	Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,5	0,9	163,9	1,1	9,0
	Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,1	0,9	163,9	0,0	9,4
	Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,2	0,9	164,2	0,2	9,6
	Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,9	0,9	162,8	-0,9	9,7
2005	Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806	1,6	2,4	161,5	-0,8	9,9
	Février	642,78	4,8	6,1	0,811	2,2	3,1	161,3	-0,1	9,3
	Mars	654,74	5,1	6,3	0,827	2,3		161,9	0,4	8,9
	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 ».

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.