

A

CTUALITÉS

Windsor

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

La construction résidentielle ralentit

La construction résidentielle a été peu intense tout au long de 2005 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. Son ralentissement a été causé notamment par la faible croissance de l'emploi, la confiance anémique des consommateurs et la montée des coûts d'emprunt. Les mises en chantier ont été de 35 % moins nombreuses qu'en 2004, et leur total a touché son point le plus bas des dix dernières années. La production de maisons individuelles dans la RMR de Windsor a chuté de 28 %, et celle de logements collectifs, de presque moitié.

Les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué dans les cinq municipalités de la RMR, et de façon plus notable à Amherstburg et à Tecumseh. C'est LaSalle qui s'en est le mieux tiré, avec une baisse de seulement 11 %. Il s'est écoulé en moyenne 98 habitations par mois, soit environ 28 % de moins qu'en 2004.

Le prix moyen des logements achevés qui ont trouvé preneur a bondi de 14 % au quatrième trimestre, si bien que l'augmentation pour l'année s'est chiffrée à 10 % par rapport à 2004.

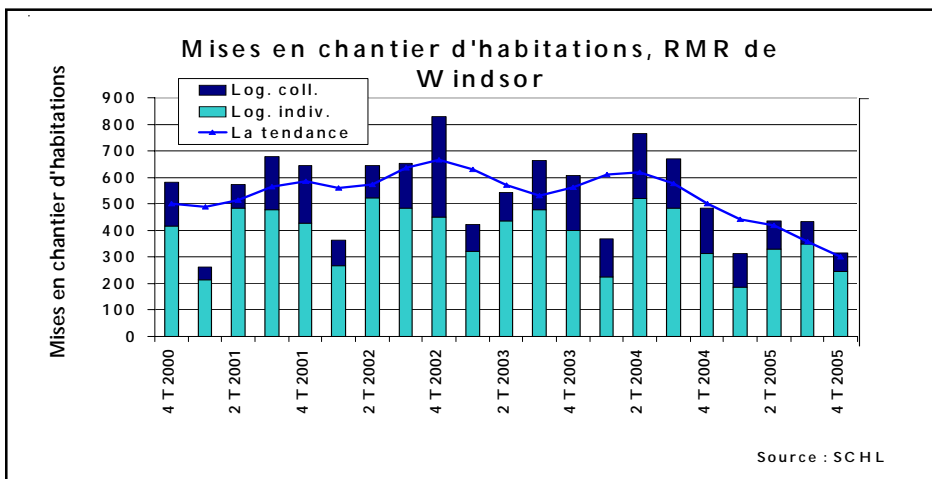
QUATRIÈME TRIMESTRE 2005

SOMMAIRE

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

La plus forte ascension des prix, soit 21 %, a eu lieu à Tecumseh; elle tient à l'achèvement de quelques immenses habitations vendues à prix élevé.

D'importantes variations ont été observées quant aux pourcentages de transactions par fourchette de prix. La proportion de logements neufs de prix inférieur à 175 000 \$ a régressé aussi bien à Tecumseh qu'à LaSalle, alors que celle d'habitations vendues 300 000 \$ ou plus a progressé dans la ville de Windsor ainsi que dans Lakeshore. À Amherstburg, des hausses ont été enregistrées pour les unités de moins de 175 000 \$ et pour celles de 250 000 \$ ou plus.



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

La construction de logements collectifs a plongé de 60 % au quatrième trimestre en regard de la même période en 2004. Ce sont les jumelés ainsi que les appartements et les maisons en rangée pour propriétaire-occupant qui ont accusé les reculs les plus considérables. Ce relâchement de l'activité dans le segment des collectifs fait suite à une très bonne année 2004.

Marché de la revente

La vague d'accession à la propriété continue de déferler

En 2005, le nombre de ventes S.I.A.[®] dans Windsor-Essex a atteint son troisième niveau en importance, soit 5 446. Il est de 7 % inférieur au record établi en 2004 mais se situe à égalité avec le résultat correspondant de 2003. Au quatrième trimestre, le volume des transactions s'est amenuisé de 6 %, ce qui équivaut à 68 unités.

Le fléchissement des ventes peut être attribué au plafonnement de la croissance de l'emploi, qui

survient après plusieurs bonnes années, et à la légère diminution de l'immigration. L'emploi dans la RMR de Windsor a très peu varié depuis le début de 2005. Le repli du nombre de personnes à la recherche d'un emploi a fait descendre le taux de chômage sous 7 % en fin d'année. L'emploi dans le secteur manufacturier a continué de progresser, ce qui aidera à attirer des gens dans la région de Windsor au cours des années à venir.

En raison du relèvement des taux d'intérêt, les charges de remboursement hypothécaire (principal et intérêt) relatives à un prêt de 100 000 \$ contracté pour une période de cinq ans et amorti

sur 25 ans ont quelque peu augmenté entre décembre 2004 et décembre 2005, passant de 643 à 658 \$.

En 2005, les logements existants se sont vendus en moyenne 162 500 \$, soit presque 2 % plus cher que l'année précédente. Depuis cinq ans, le prix moyen des propriétés résidentielles s'est alourdi de plus de 26 000 \$, ou de près de 20 %. La flambée des prix encourage les propriétaires à vendre leur habitation pour réaliser des gains d'avoir propre. Le nombre de nouvelles inscriptions s'est hissé à 2 391 au quatrième trimestre, ce qui ne s'était jamais vu à cette époque de l'année. En octobre, 1 044 habitations ont été inscrites au S.I.A.[®], un sommet sans précédent pour ce mois de l'année.

Le marché de la revente s'est rééquilibré, de telle sorte qu'il ne favorise ni les acheteurs, ni les vendeurs lors des négociations de prix. Au quatrième trimestre, le rapport ventes-nouvelles inscriptions, un indicateur qui renseigne sur l'état du marché, s'est situé entre 40 et 60 %, c'est-à-dire dans la fourchette caractéristique d'un marché équilibré.

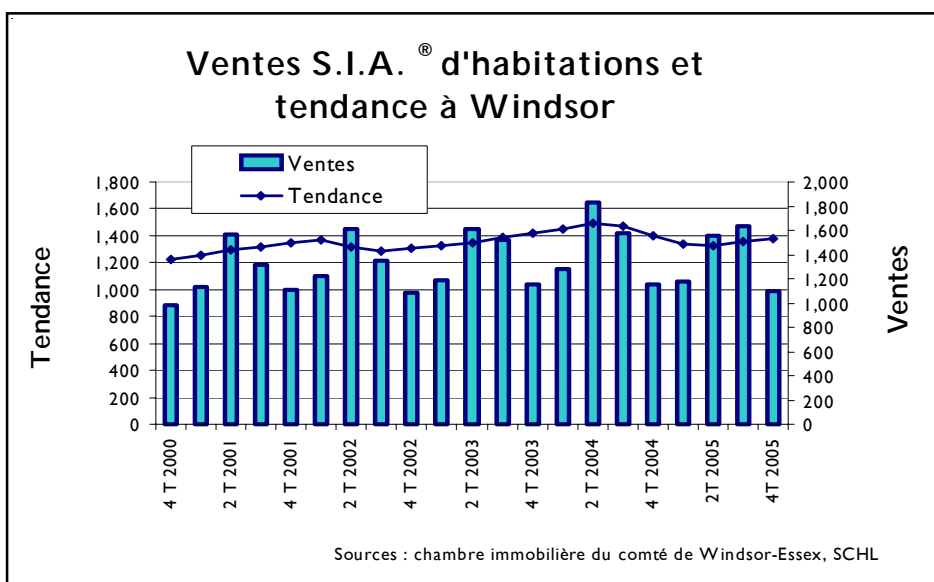
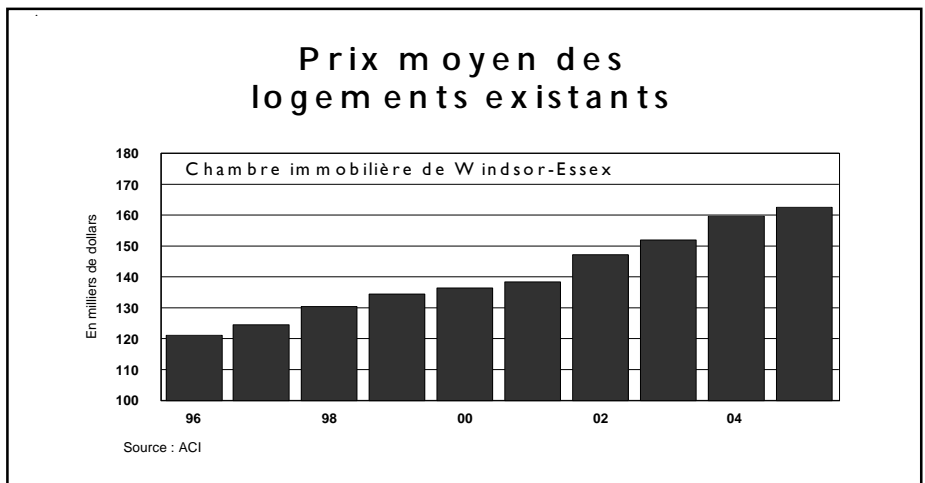


Tableau I : Sommaire de l'activité sur le marché du neuf, RMR de Windsor

	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 2005	245	14	43	0	0	0	12	314
4e trimestre 2004	311	54	52	4	0	8	56	485
Variation en %	-21,2	-74,1	-17,3	-100,0	S.O.	-100,0	-78,6	-35,3
De janv. à déc. 2005	1 110	96	166	0	74	16	34	1 496
De janv. à déc. 2004	1 539	194	239	12	176	20	107	2 287
Variation en %	-27,9	-50,5	-30,5	-100,0	-58,0	-20,0	-68,2	-34,6
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
Décembre 2005	281	16	69	0	0	0	12	378
Décembre 2004	351	58	155	4	88	8	97	761
LOGEMENTS ACHEVÉS								
4e trimestre 2005	315	34	44	0	0	12	12	417
4e trimestre 2004	463	66	55	0	0	12	8	604
Variation en %	-32,0	-48,5	-20,0	S.O.	S.O.	0,0	50,0	-31,0
De janv. à déc. 2005	1 180	138	256	0	162	24	119	1 879
De janv. à déc. 2004	1 638	184	224	0	134	16	36	2 232
Variation en %	-28,0	-25,0	14,3	S.O.	20,9	50,0	**	-15,8
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
Décembre 2005	12	4	0	0	0	0	0	16
Décembre 2004	7	4	8	0	0	0	0	19
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
4e trimestre 2005	309	40	49	0	8	12	12	430
4e trimestre 2004	465	65	47	0	10	12	8	607
Variation en %	-33,5	-38,5	4,3	S.O.	-20,0	0,0	50,0	-29,2
De janv. à déc. 2005	1 175	138	264	0	162	24	119	1 882
De janv. à déc. 2004	1 640	192	227	0	145	16	36	2 256
Variation en %	-28,4	-28,1	16,3	S.O.	11,7	50,0	**	-16,6

* 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, trimestre courant

Catégorie de logement Secteur	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOG. CONFONDUS		
	4T2004	4T2005	Var. en %	4T2004	4T2005	Var. en %	4T2004	4T2005	Var. en %
RMR de Windsor	311	245	-21,2	174	69	-60,3	485	314	-35,3
Ville de Windsor	171	153	-10,5	132	54	-59,1	303	207	-31,7
Ville de LaSalle	28	23	-17,9	20	6	-70,0	48	29	-39,6
Canton de Lakeshore	70	50	-28,6	12	6	-50,0	82	56	-31,7
Canton d'Amherstburg	31	19	-38,7	0	3	S.O.	31	22	-29,0
Ville de Tecumseh	11	0	-100,0	10	0	-100,0	21	0	-100,0

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et la catégorie de logement, cumul annuel

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	1 539	1 110	-27,9	748	386	-48,4	2 287	1 496	-34,6
Ville de Windsor	790	580	-26,6	610	265	-56,6	1 400	845	-39,6
Ville de LaSalle	128	114	-10,9	42	41	-2,4	170	155	-8,8
Canton de Lakeshore	414	312	-24,6	58	28	-51,7	472	340	-28,0
Canton d'Amherstburg	167	86	-48,5	12	9	-25,0	179	95	-46,9
Ville de Tecumseh	40	18	-55,0	26	43	65,4	66	61	-7,6

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

Secteur	4T2004	4T2005	Var. en %	De janv. à déc. 2004	De janv. à déc. 2005	Var. en %
RMR de Windsor	212 796	242 721	14,1	213 469	234 959	10,1
Ville de Windsor	191 984	213 975	11,5	193 467	205 982	6,5
Ville de LaSalle	228 872	271 443	18,6	241 385	275 957	14,3
Canton de Lakeshore	233 440	274 018	17,4	232 037	264 900	14,2
Canton d'Amherstburg	242 459	289 314	19,3	229 982	241 735	5,1
Ville de Tecumseh	229 042	295 000	28,8	252 949	305 634	20,8

** 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 2005	1	0,3	74	23,9	130	42,1	43	13,9	61	19,7	309
4e trimestre 2004	14	3,0	172	37,0	184	39,6	47	10,1	48	10,3	465
De janv. à déc. 2005	12	1,0	331	28,2	472	40,2	134	11,4	226	19,2	1 175
De janv. à déc. 2004	40	2,4	618	37,7	627	38,2	159	9,7	196	12,0	1 640
Ville de Windsor											
4e trimestre 2005	1	0,6	58	34,7	80	47,9	14	8,4	14	8,4	167
4e trimestre 2004	14	5,9	110	46,6	82	34,7	17	7,2	13	5,5	236
De janv. à déc. 2005	11	1,8	255	42,6	235	39,2	37	6,2	61	10,2	599
De janv. à déc. 2004	35	4,2	424	51,0	255	30,6	58	7,0	60	7,2	832
Ville de LaSalle											
4e trimestre 2005	0	0,0	2	6,1	8	24,2	11	33,3	12	36,4	33
4e trimestre 2004	0	0,0	9	22,0	17	41,5	8	19,5	7	17,1	41
De janv. à déc. 2005	1	0,9	4	3,4	41	35,0	31	26,5	40	34,2	117
De janv. à déc. 2004	1	0,7	38	27,3	45	32,4	23	16,5	32	23,0	139
Canton de Lakeshore											
4e trimestre 2005	0	0,0	10	12,2	34	41,5	12	14,6	26	31,7	82
4e trimestre 2004	0	0,0	34	27,0	60	47,6	12	9,5	20	15,9	126
De janv. à déc. 2005	0	0,0	39	11,8	150	45,3	51	15,4	91	27,5	331
De janv. à déc. 2004	2	0,4	102	21,9	239	51,4	53	11,4	69	14,8	465
Canton d'Amherstburg											
4e trimestre 2005	0	0,0	4	18,2	6	27,3	5	22,7	7	31,8	22
4e trimestre 2004	0	0,0	15	31,3	21	43,8	6	12,5	6	12,5	48
De janv. à déc. 2005	0	0,0	32	31,7	35	34,7	12	11,9	22	21,8	101
De janv. à déc. 2004	1	0,6	45	26,3	81	47,4	19	11,1	25	14,6	171
Ville de Tecumseh											
4e trimestre 2005	0	0,0	0	0,0	2	40,0	1	20,0	2	40,0	5
4e trimestre 2004	0	0,0	4	28,6	4	28,6	4	28,6	2	14,3	14
De janv. à déc. 2005	0	0,0	1	3,7	11	40,7	3	11,1	12	44,4	27
De janv. à déc. 2004	1	3,0	9	27,3	7	21,2	6	18,2	10	30,3	33

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	398	2.6	938	155,450	1.6
	Mars	482	-22.8	1,008	169,214	9.6
	Avril	536	-12.6	1,214	160,881	1.9
	Mai	396	-27.1	938	155,450	-3.9
	Juin	618	-8.0	1,232	170,068	2.1
	Juillet	521	2.2	1,004	168,106	4.8
	Août	600	17.6	1,161	160,962	-6.0
	Septembre	508	-9.1	993	163,697	-2.3
	Octobre	459	7.0	1,044	163,020	5.1
	Novembre	384	-10.3	886	152,595	1.0
	Décembre	249	-17.8	461		
4e trimestre 2004		1,160	0.3	2,273	154,731	0.4
4e trimestre 2005		1,092	-5.9	2,391	159,627	3.2
De janv. à déc. 2004		5,850	6.9	11,233	159,618	5.0
De janv. à déc. 2005		5,448	-6.9	11,839	162,482	1.8

	N ^{bre} de ventes	Var. annuelle en %	N ^{bre} de nouvelles inscriptions	Prix moyen (\$)	Var. annuelle en %
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

Tableau 6 : Indicateurs économiques

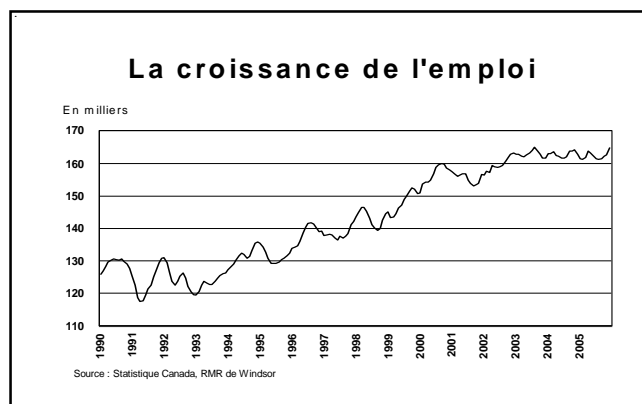
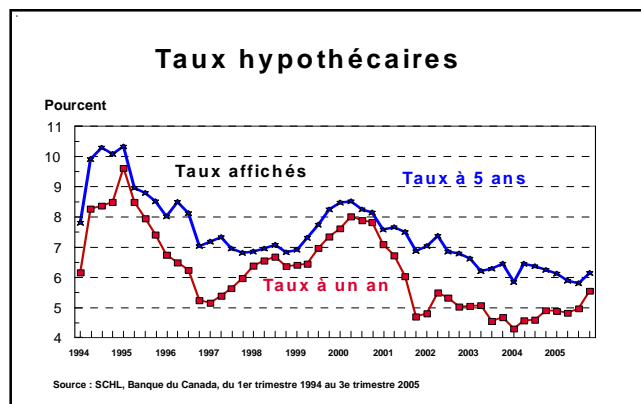
		Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN ^{***} Var. %	Marché du travail de la RMR de Windsor		
		P. et I.* Prêt de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)		Taux de change (\$US/\$CAN)	Ontario 1996=100	RMR Windsor 1997=100	Emploi (DD ^{**}) en milliers	Emploi (DD) Var. mensuelle	Taux de chômage (DD)
			1 an	5 ans						
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	2,9	161,9	0,4	8,9
	Avril	642,78	4,9	6,1	0,795	2,3	2,8	163,6	1,1	8,1
	Mai	636,84	4,9	6,0	0,797	1,5	3,5	163,3	-0,2	8,3
	Juin	622,08	4,8	5,7	0,816	1,9	3,6	162,2	-0,7	8,5
	Juillet	627,97	4,9	5,8	0,817	1,9	3,6	161,5	-0,4	8,4
	Août	627,97	5,0	5,8	0,842	2,7	2,9	161,3	-0,1	7,9
	Septembre	627,97	5,0	5,8	0,860	3,3	2,7	161,5	0,1	7,8
	Octobre	639,81	5,3	6,0	0,847	2,5	2,6	162,2	0,4	7,5
	Novembre	648,75	5,6	6,2	0,857	2,0	2,6	162,7	0,3	7,2
	Décembre	657,75	5,8	6,3	0,860	2,1		164,9	1,4	6,9

* 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>

RAPPORT ÉLECTRONIQUES GRATUITS

Grâce à la SCHL, vous pouvez désormais rester au fait de l'évolution du marché de l'habitation au Canada, et ce, tout à fait gratuitement! Les rapports nationaux électroniques du Centre d'analyse de marché vous donnent les renseignements les plus exacts, complets et actuels qui soient. Nos rapports électroniques gratuits sont la meilleure source pour trouver les données sur le marché de l'habitation faisant autorité, ainsi que des analyses, observations et prévisions fiables. Abonnez-vous aux publications en format PDF afin de recevoir automatiquement chaque numéro par courriel, le jour même de leur diffusion, aussi longtemps que vous le désirez. Vous pouvez également choisir de consulter individuellement les plus récentes éditions. Il est possible de télécharger, d'ouvrir, de sauvegarder ou d'imprimer les éditions électroniques des rapports suivants:

- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Actualités habitation, Canada
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Bulletin mensuel d'information sur le logement, volumes A à K
- Intentions d'achat ou de rénovation des consommateurs – faits saillants des principaux marchés et tableaux statistiques détaillés
- Statistiques du logement au Canada – Tableaux individuels seulement
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier, option A, B, C (A et B)
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains – 27 rapports
- Actualités habitation – 5 rapports régionaux
- Actualités habitation, grands centres urbains – 10 rapports mensuels et 17 rapports trimestriels
- Rapport sur le marché locatif – 28 rapports sur les grands centres
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants – 10 rapports provinciaux, plus un rapport pour Yellowknife

Où trouver tout cela?

Pour consulter ou télécharger gratuitement un rapport, ou pour vous abonner, visitez le www.schl.ca/infomarche/magasin/

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario, édition 2005

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? Le Rapport sur les maisons de retraite 2005 couvre en détail l'ensemble du marché de l'Ontario. On y découvre, par marché, quels sont les taux d'inoccupation, les tarifs quotidiens par catégorie de lits et les taux d'attraction. On y trouve également des données sur les nouvelles maisons de retraite, les taux d'inoccupation des chambres privées par fourchette de prix et la répartition selon les tarifs.

Pour en savoir davantage sur le contenu de ce rapport, veuillez communiquer avec :
Ken Sumnall, directeur, Enquêtes sur le marché du logement par téléphone, au (519) 873-2410, ou par courriel, à ksumnall@schl.ca

Pour commander le rapport, veuillez communiquer avec :
Norma Trivino par téléphone, au 1 800 493-0059, ou par courriel, à ntrivino@schl.ca