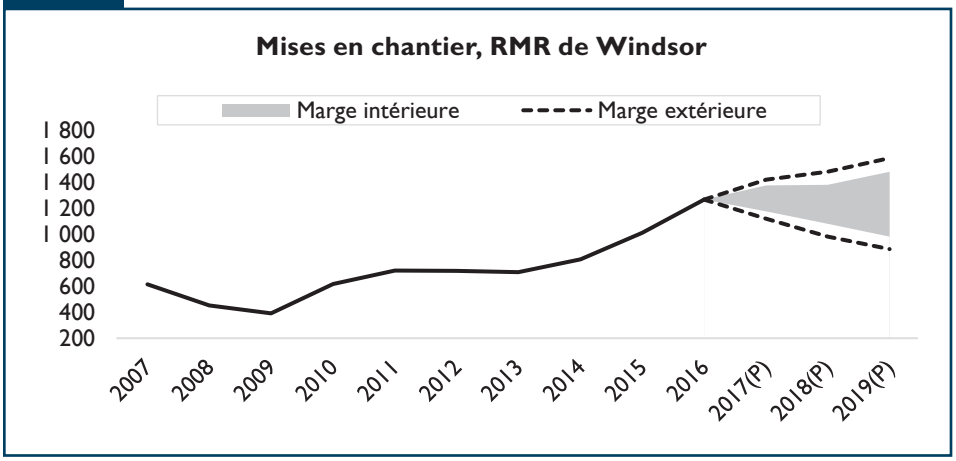
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Windsor

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

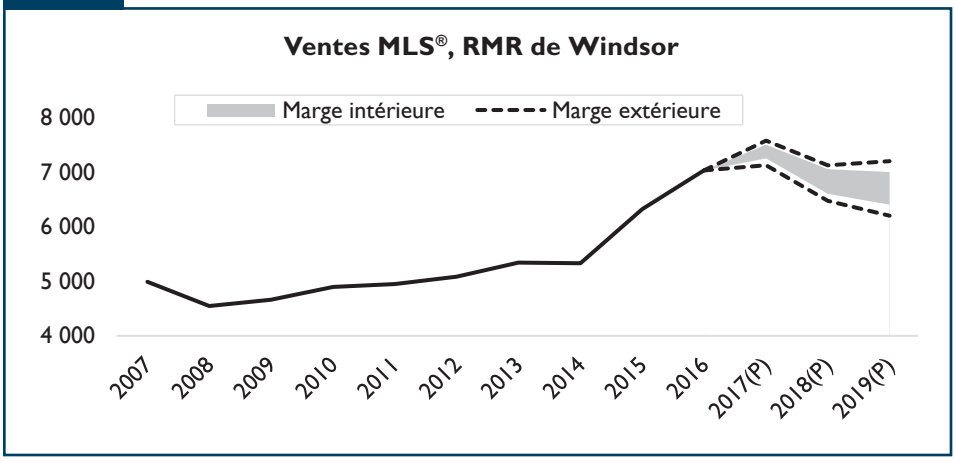
Date de diffusion : automne 2017

Figure 1



Source : SCHL; (P) : Prévision

Figure 2



Source : ACI; (P) = prévision de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Faits saillants[1]

- Les mises en chantier d'habitations dans la RMR de Windsor devraient diminuer en 2018 et en 2019, mais demeurer tout de même élevées en raison de la hausse projetée des salaires et de l'emploi.
- Le nombre de ventes MLS® devrait reculer en 2018 et en 2019 mais rester élevé, tandis que la croissance du prix MLS® moyen devrait ralentir par rapport à 2017.
- Selon les prévisions, le taux d'inoccupation baissera pendant la période à l'étude en raison de l'offre limitée d'appartements locatifs et de la croissance de la population âgée.

Marché du neuf

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor, le nombre total de mises en chantier d'habitations devrait légèrement augmenter en 2017 puis diminuer en 2018 et 2019, tout en demeurant élevé. La hausse projetée des salaires et de l'emploi, particulièrement dans les secteurs de la santé et de l'aide sociale, stimulera la demande de maisons individuelles neuves sur l'horizon prévisionnel. Par ailleurs,

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 2 octobre 2017.

Canada

SCHL CMHC

le marché des maisons individuelles neuves continue de profiter de la demande qui déborde du marché de la revente, ce qui encouragera les constructeurs à mettre plus de maisons de ce type en chantier.

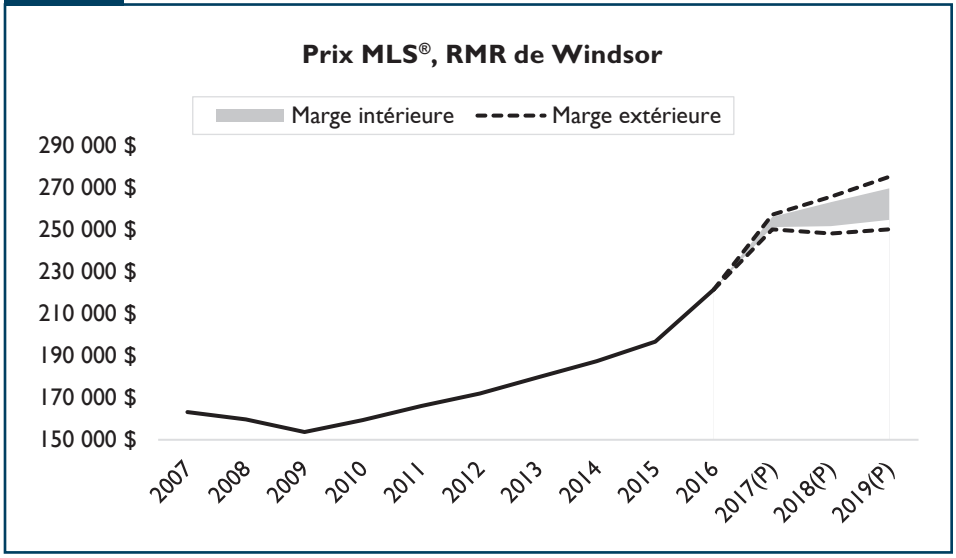
Les mises en chantier de logements collectifs dans la RMR de Windsor devraient demeurer élevées durant la période à l'étude, mais diminuer légèrement en 2018 et en 2019. L'accroissement des stocks de maisons en rangée achevées et non écoulées indique par ailleurs que la demande serait en train de fléchir dans ce segment, ce qui exerce une pression à la baisse sur les mises en chantier de logements collectifs. Cependant, la croissance de la population âgée et le recul attendu du taux d'inoccupation devraient renforcer la demande d'appartements locatifs et exercer une légère pression à la hausse sur les mises en chantier de logements collectifs.

Marché de la revente

Le nombre de ventes MLS® devrait augmenter quelque peu en 2017, car le niveau d'emploi élevé et la hausse projetée des revenus favoriseront les ventes. De plus, la forte croissance démographique, alimentée par la vague d'immigration et la migration accrue de retraités provenant de régions de l'Ontario où le marché est moins abordable qu'à Windsor, maintiendra les ventes à un niveau élevé au cours des deux prochaines années. Cependant, le nombre de ventes devrait diminuer légèrement en 2018 et en 2019 étant donné la montée des charges de remboursement hypothécaire et son effet négatif sur l'abordabilité.

La croissance du prix MLS® ralentira pendant la période de prévision en raison de la baisse de la demande et de l'augmentation de l'offre dans le marché de la revente, où les nouvelles inscriptions progresseront et les ventes devraient tendre à la baisse.

Figure 3



Source : ACI; (P) = prévision de la SCHL; MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Si le marché de l'emploi est plus faible que prévu en raison d'un contexte commercial plus difficile et d'un dollar canadien plus vigoureux que ce à quoi l'on s'attendait, la demande de logements pourrait être inférieure à nos prévisions. En conséquence, les mises en chantier d'habitations, les ventes MLS® et le prix MLS® moyen s'établiraient à la limite inférieure de la fourchette large des prévisions. En outre, un recul des prix de revente dans les marchés voisins du Sud de l'Ontario pourrait décourager les acheteurs potentiels de ces marchés de chercher ailleurs. Ainsi, les mises en chantier d'habitations, les ventes et le prix moyen tendraient tous vers la limite inférieure de la fourchette large des prévisions.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation devrait continuer à baisser durant la période à l'étude en raison du nombre insuffisant de nouveaux immeubles d'appartements locatifs, de la croissance de la population âgée et de l'augmentation du nombre de travailleurs temporaires. Le taux d'inoccupation est en baisse constante depuis 2009, seulement 140 appartements locatifs ayant été construits depuis cette année-là, ce qui représente moins de 1 % de l'univers des appartements locatifs de Windsor. Un grand nombre de personnes s'établissent à Windsor pour travailler à la construction du pont international Gordie-Howe, un projet évalué à 4,8 milliards de dollars. Ces travailleurs chercheront à louer un appartement, ce qui accentuera la croissance du nombre de logements occupés et fera baisser le taux d'inoccupation. De plus, l'augmentation des coûts d'emprunt liés à l'achat d'une habitation empêchera probablement certains locataires d'accéder à la propriété,

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

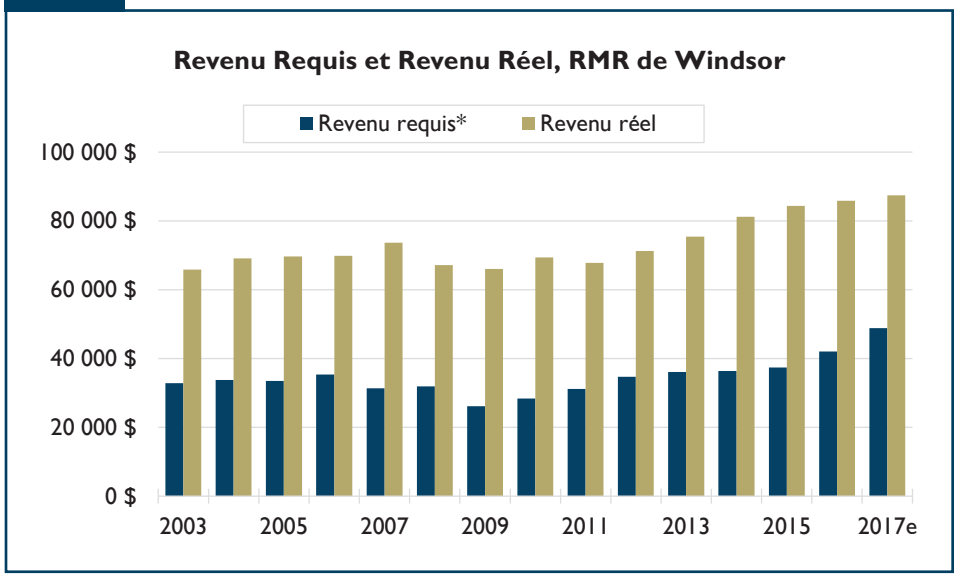
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

ce qui refoulera davantage le taux d'inoccupation. La hausse du loyer moyen des logements de deux chambres devrait demeurer élevée et dépasser le taux d'inflation de 2017 à 2019, car la demande de logements locatifs dépasse l'offre.

Facteurs économiques et démographiques

Après avoir connu une forte hausse en 2016, l'emploi devrait reculer légèrement en 2017 avant de reprendre en 2018 et en 2019, soutenu par la croissance des secteurs de la construction, de la santé et de l'aide sociale. Les ventes de véhicules aux États-Unis diminuent mais demeurent élevées, et les investissements publics et privés augmentent dans le secteur manufacturier de Windsor. Il en résultera une hausse de l'emploi dans ce secteur, ce qui maintiendra le nombre total d'emplois à ses niveaux d'avant la récession. La croissance de la population âgée de Windsor devrait renforcer la demande de professionnels de la santé, ce qui stimulera l'emploi dans ce secteur et dans celui de l'aide sociale.

Figure 4



Sources : SCHL, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble; e=estimation
*Le revenu nécessaire est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

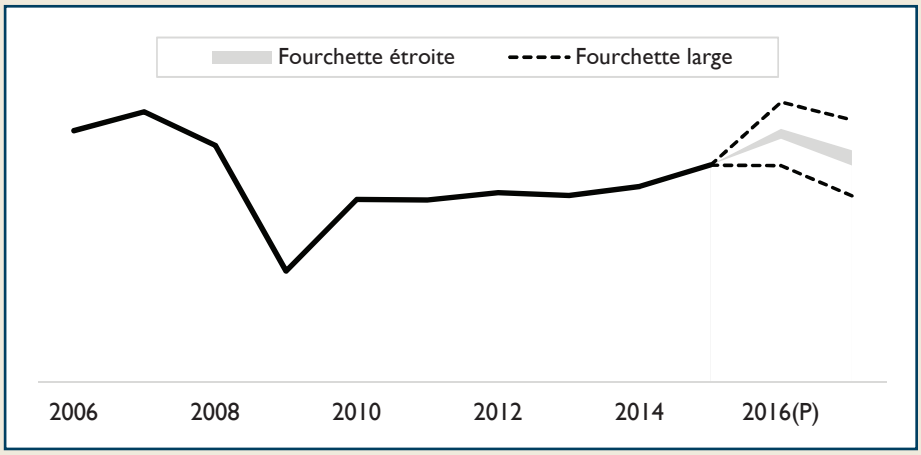
La construction du pont international Gordie-Howe est censée commencer en 2018, ce qui devrait faire augmenter la migration et l'emploi, particulièrement dans le secteur en expansion de la construction à Windsor. Au cours deux prochaines années, la population totale de la RMR devrait enregistrer une croissance forte mais un peu moins élevée que par le passé, car le nombre net de résidents non permanents diminuera après la vague de réfugiés syriens à Windsor arrivés en 2016. Le bilan de la migration intraprovinciale devrait stimuler la croissance démographique, à mesure que des ménages ontariens viendront s'établir à Windsor pour y acheter une maison individuelle à un prix abordable.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Résumé des prévisions RMR de Windsor Automne 2017									
	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	566	709	804	800	900	750	900	750	1 000
Logements collectifs	240	301	462	350	450	300	450	250	500
Tous types de logements confondus	806	1 010	1 266	1 150	1 350	1 050	1 350	1 000	1 500
Marché de la revente									
Ventes MLS®	5 332	6 322	7 031	7 250	7 500	6 600	7 050	6 400	7 000
Prix MLS® moyen ($)	187 283	196 664	221 432	251 000	256 000	251 500	263 000	254 500	269 500
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20

	2014	2015	2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	4,3	3,9	2,9	2,8	2,6	2,6
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	798	824	852	880	905	930
Indicateurs économiques						
Population	334 348	336 443	340 279	343 000	345 500	348 000
Nombre annuel d'emplois	155 200	158 000	164 100	163 500	166 000	168 000

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite inférieure (S)=Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2017-2019).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de 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 diverses 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailimh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement; *et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64337_2017_B02