

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

RMR de London et Windsor



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : décembre 2016

« L'écart important observé entre les inscriptions dans les régions de London et de Windsor au cours des dernières années est principalement attribuable aux tendances démographiques et au coût d'acquisition d'une maison individuelle neuve dans chacune de ces régions. »



Anthony Passarelli
Analyste principal de marché
London et Windsor (Ontario)

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.

Facteurs touchant le nombre d'inscriptions à London et à Windsor

Principales constatations

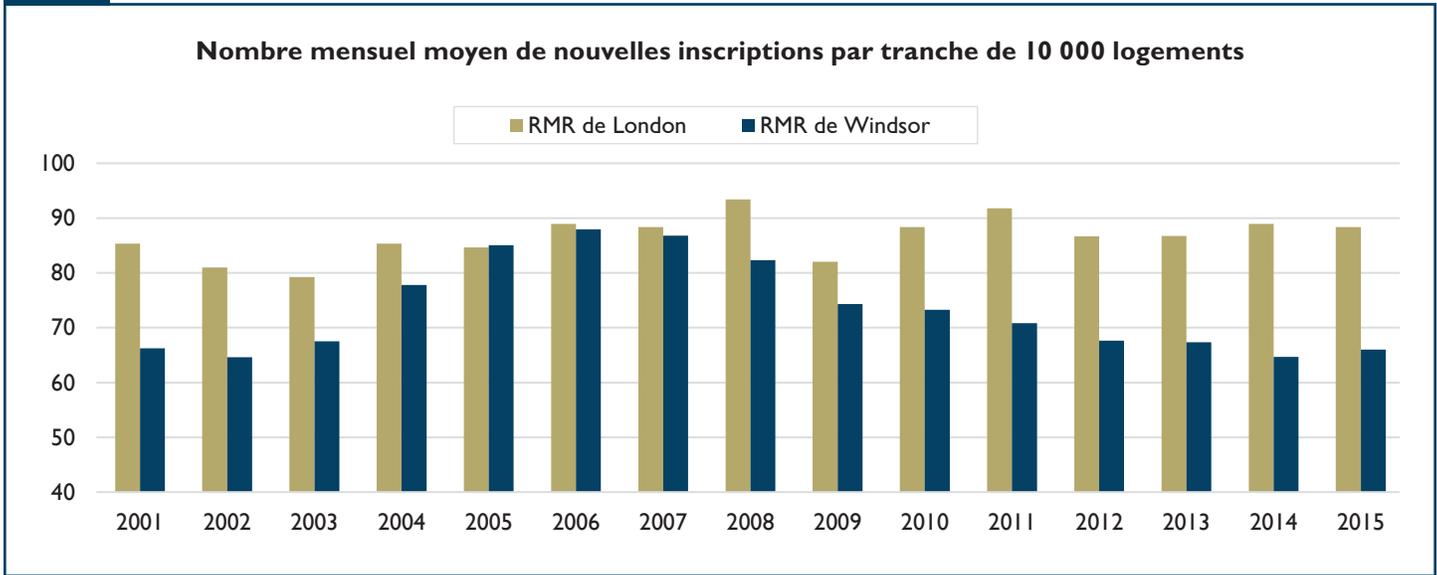
- Le nombre mensuel moyen de nouvelles inscriptions par tranche de 10 000 logements¹ est généralement plus élevé à London qu'à Windsor.
- Un facteur est demeuré stable de 2001 à 2015 : une plus grande proportion de la population de London occupait un emploi. Il était donc plus facile pour les propriétaires d'habitations de London de trouver un acheteur.
- Deux autres facteurs ont contribué à creuser davantage l'écart entre le nombre mensuel moyen de nouvelles inscriptions par tranche de 10 000 logements à London et à Windsor entre 2011 et 2015 :
 - L'écart séparant les coûts d'acquisition d'une maison individuelle neuve à London et à Windsor est devenu plus important.
 - Les 25-54 ans, qui dirigent la plupart des ménages qui mettent leur propriété en vente, représentent une part plus importante de la population à London qu'à Windsor.
- Une pénurie d'inscriptions peut causer des goulots d'étranglement dans le continuum du logement et restreindre la croissance de l'emploi.

Écart plus marqué entre le nombre d'inscriptions à London et le nombre d'inscriptions à Windsor

De 2001 à 2015, le nombre moyen de nouvelles inscriptions par tranche de 10 000 logements a été plus élevé à London qu'à Windsor presque chaque année. L'un des facteurs qui ont contribué à cette différence tout au long

¹ Le nombre annuel d'habitations correspond au nombre de ménages recensés lors du Recensement de 2001, plus les habitations achevées depuis 2001, moins les logements compris dans l'univers de l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL pour l'année à l'étude.

Figure 1



Source : SCHL, adaptation de données de l'ACI et de Statistique Canada

de cette période est la plus grande proportion de personnes occupant un emploi à London. Le pourcentage de propriétaires-occupants qui ont mis leur maison en vente a été plus élevé à London, car il était plus facile pour eux de trouver un acheteur. À Windsor, le nombre mensuel moyen de nouvelles inscriptions par tranche de 10 000 logements était élevé entre 2005 et 2007, alors que les multiples mises à pied qui ont eu lieu dans le secteur de la fabrication ont provoqué une quantité atypique de faillites personnelles. En conséquence, il y a eu un nombre important d'inscriptions dues à des difficultés financières. Les inscriptions ont commencé à diminuer à Windsor en 2007, même si le nombre de faillites personnelles est resté élevé jusqu'en 2010. La prime² sur le prix d'une maison individuelle neuve à Windsor a considérablement augmenté entre 2007 et 2010. Cette hausse a dissuadé certains

propriétaires de Windsor de mettre leur habitation en vente, car le coût d'acquisition d'une maison individuelle neuve était trop élevé. Depuis, cette prime est demeurée stable. À London, le nombre d'inscriptions était beaucoup plus stable entre 2007 et 2010, puisque le coût d'acquisition d'une maison individuelle neuve n'y était pas aussi volatil. Le prix d'acquisition moyen a diminué depuis 2010, ce qui a exercé une pression à la hausse sur les inscriptions dans cette région. Le poids relatif des 25-54 ans, qui dirigent la plupart des ménages qui mettent leur propriété en vente, décroît constamment au sein des populations de Windsor et de London. Depuis 2010, le poids de ce groupe démographique est plus faible à Windsor qu'à London, ce qui explique en partie l'écart plus important qui existait entre les deux villes entre 2011 et 2015 quant au volume des inscriptions.

Depuis 2010, la concentration des 25-54 ans est plus grande à London qu'à Windsor

Les recensements montrent de façon constante que la plupart des ménages qui changent de domicile sont dirigés par une personne de 25 à 54 ans. Ces ménages sont donc probablement à l'origine de la majorité des nouvelles inscriptions. Beaucoup d'entre eux font l'achat d'une propriété plus grande, car les ménages dirigés par une personne de ce groupe d'âge comptent généralement plus de membres que les autres ménages.

Les 25-54 ans occupent une part décroissante de la population de Windsor, car leur nombre diminue d'année en année depuis 2006, alors que le reste de la population augmente. De 2006 à 2011, la taille

² Prix moyen d'une maison individuelle neuve divisé par le prix MLS® moyen. Par exemple, à London, le prix moyen d'une maison individuelle neuve en 2015 (400 794 \$) divisé par le prix MLS® moyen en 2015 (265 370 \$) équivaut à une prime de 1,51; à Windsor, le prix moyen d'une maison individuelle neuve en 2015 (403 489 \$) divisé par le prix MLS® moyen en 2015 (196 664 \$) donne une prime de 2,05.

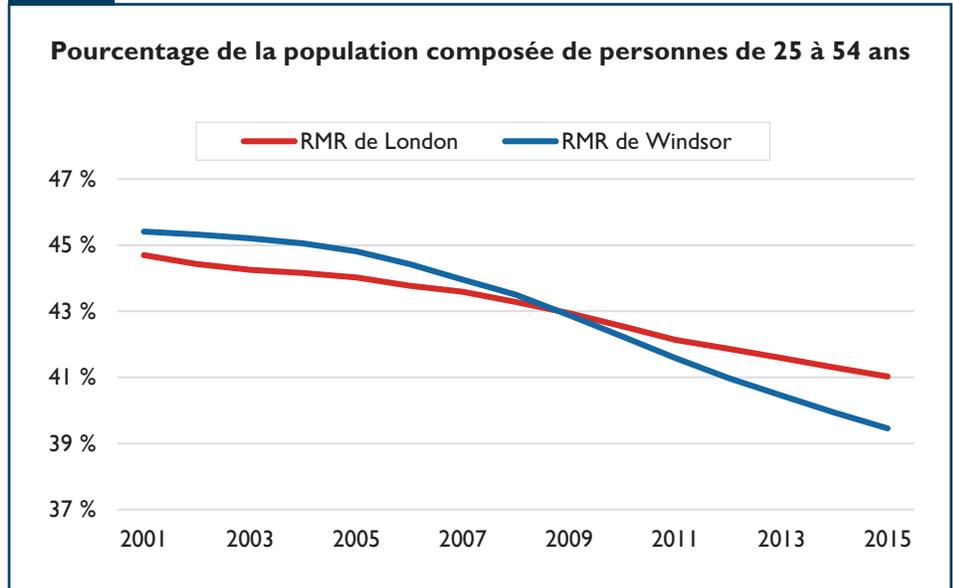
de cette cohorte a diminué à Windsor. En effet, comme l'emploi a reculé pendant presque toute cette période, les travailleurs de 25 à 54 ans qui ont quitté la région étaient plus nombreux que ceux venant s'y installer. En revanche, depuis 2011, Windsor attire autant de personnes de ce groupe d'âge qu'elle en a perdu, grâce à la reprise de l'emploi. La population des 25-54 ans a cependant poursuivi sa lente décroissance à Windsor, car le nombre net de personnes n'a pas augmenté dans ce groupe d'âge puisque les départs ont été plus nombreux que les arrivées.

À London, la part des 25-54 ans a diminué plus lentement, parce que la population de cette cohorte est restée relativement stable depuis 2001. Les personnes de 25-54 ans ont été plus nombreuses à emménager à London qu'à quitter la région chaque année, sauf en 2009. Malgré la migration nette positive chez les 25-54 ans à London, le nombre net de personnes n'a pas augmenté dans ce groupe d'âge puisque les départs ont été plus nombreux que les arrivées, comme à Windsor.

Écart grandissant entre les primes pendant la période 2011-2015

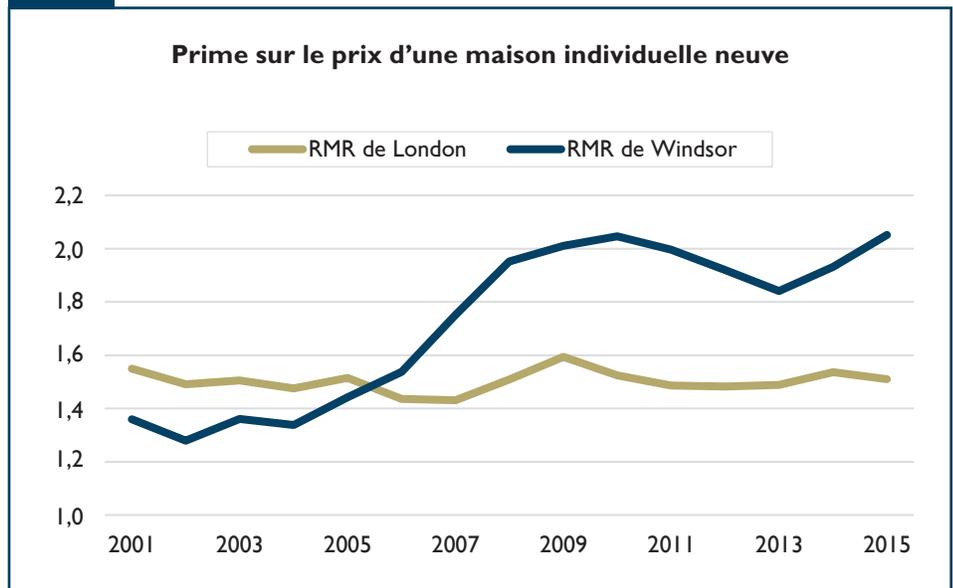
Puisque la plupart des ménages qui mettent leur propriété en vente le font probablement en vue d'en acquérir une plus grande, par exemple une maison individuelle neuve, la prime sur le prix de telles habitations peut avoir une influence notable sur le nombre d'inscriptions dans un marché. Plus la prime augmente, moins il y a de propriétaires-occupants dont la valeur nette de la résidence actuelle est suffisante pour obtenir un prêt hypothécaire sur une maison individuelle neuve.

Figure 2



Source : Statistique Canada (estimations de la population par région métropolitaine de recensement)

Figure 3



Source : SCHL, adaptation de données de l'ACI

De 2007 à 2010, la prime sur le prix d'une maison individuelle neuve à Windsor s'est considérablement accrue; elle est devenue nettement supérieure aux niveaux enregistrés

à London. À Windsor, le prix des maisons individuelles neuves était presque deux fois plus élevé que celui des propriétés existantes. Une contraction importante de

l'emploi à Windsor a entraîné un repli prononcé de la demande de logements. Le nombre de nouvelles inscriptions a diminué, mais l'offre est demeurée excédentaire sur le marché de la revente, ce qui a fait baisser le prix MLS^{®3} moyen d'en moyenne 1 % par année à Windsor. Le prix moyen des maisons individuelles neuves à Windsor a augmenté de 7 % par année durant cette période, probablement en raison de la hausse des coûts fixes de construction. Les promoteurs ont réagi à cette augmentation en réduisant leurs mises en chantier d'habitations chères. À London, la prime sur le prix d'une maison individuelle neuve n'a quasiment pas augmenté entre 2007 et 2010. Le prix MLS[®] moyen a progressé de 5 % par année à London, comparativement à une hausse annuelle de 6 % du prix moyen des maisons individuelles neuves.

L'écart séparant les primes à payer dans les deux marchés était plus important pendant la période 2011-2015. En moyenne, la prime sur le prix d'une maison individuelle neuve est restée stable durant cette période à Windsor, ce qui continue de limiter grandement les inscriptions. Comme la hausse du prix MLS[®] moyen à Windsor a été similaire à celle du prix moyen des maisons individuelles neuves, la prime s'est maintenue à un niveau élevé et relativement stable. À London, la prime moyenne sur le prix d'une maison individuelle neuve est plus basse depuis 2010, parce que le prix MLS[®] moyen a augmenté un peu plus fortement que le prix moyen des maisons individuelles neuves. En moyenne, celui-ci était une fois et demie supérieur à celui des maisons existantes à London.

La rareté des inscriptions ralentit le mouvement d'accession à la propriété des locataires

Une pénurie d'inscriptions peut causer des goulots d'étranglement dans le continuum du logement. À titre d'exemple, une insuffisance d'inscriptions à bas prix limite le nombre d'accédants à la propriété dans un marché. Bon nombre d'accédants à la propriété potentiels resteront chez leurs parents ou dans le marché locatif plus longtemps, sauf si les constructeurs peuvent ajouter des logements à un prix qu'ils peuvent payer. Un ralentissement du mouvement d'accession à la propriété des locataires fait baisser les taux d'inoccupation, particulièrement dans les quintiles des loyers les plus élevés. En effet, les locataires qui deviennent propriétaires sont plus susceptibles de payer un loyer compris dans les quintiles supérieurs, puisque leur loyer mensuel est comparable aux

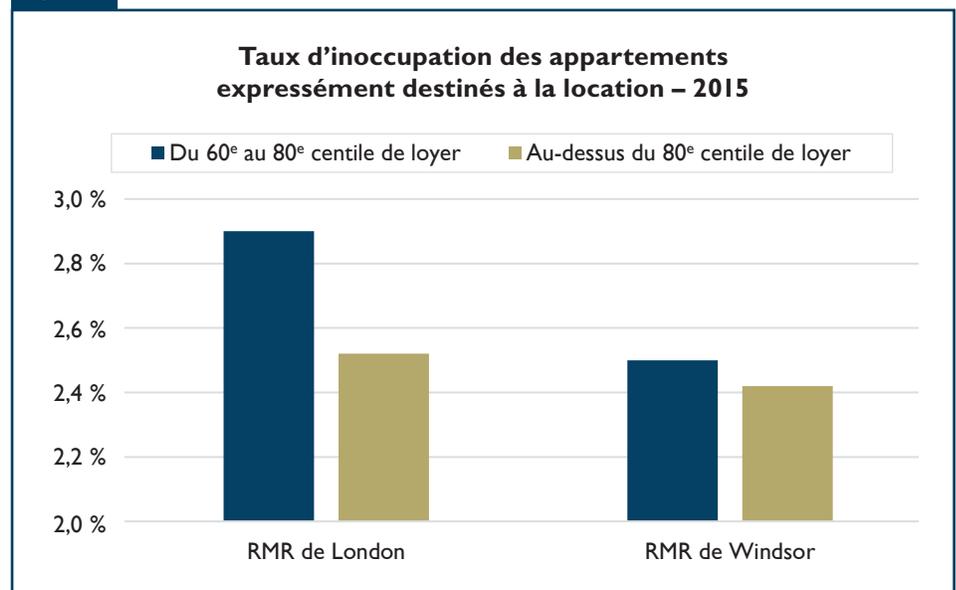
mensualités hypothécaires exigées pour les habitations existantes les moins chères.

Selon l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL à l'automne 2015, les taux d'inoccupation moyens respectifs des deux quintiles de loyers supérieurs s'élevaient à 2,5 % et 2,4 % à Windsor, contre 2,9 % et 2,5 % à London. Cela tient peut-être en partie au fait que les accédants à la propriété potentiels ont moins de choix à Windsor qu'à London.

La rareté des inscriptions peut restreindre la croissance de l'emploi

La croissance de l'emploi peut souffrir de la faiblesse de l'offre d'habitations à vendre, car elle limite le nombre de transactions possibles sur le marché de l'existant. Les dépenses de rénovation résidentielle, qui sont généralement liées à la quantité de transactions sur le

Figure 4



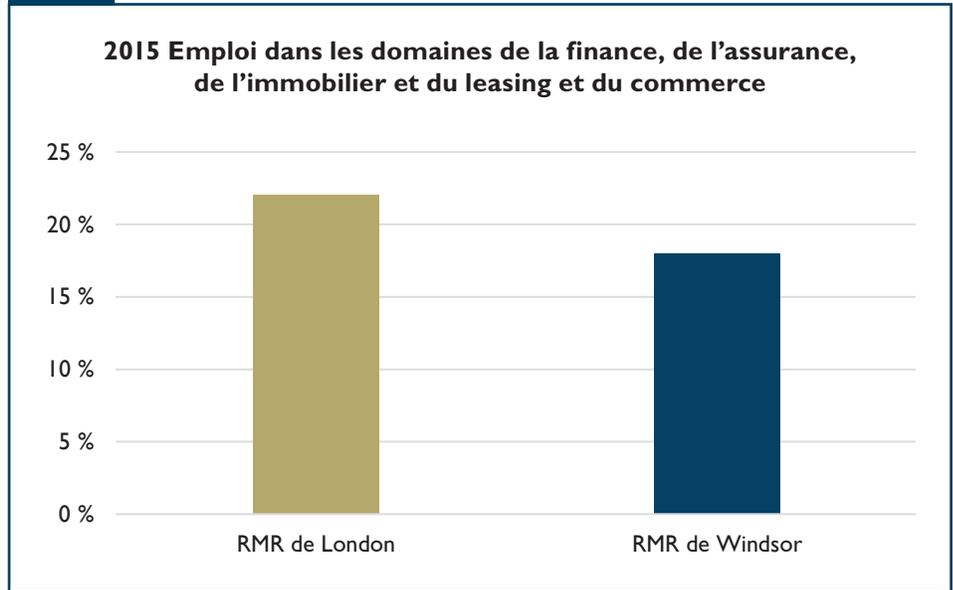
Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

³ MLS[®] est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

marché de la revente, seront plus basses, elles aussi, si les inscriptions sont rares. De plus, lorsque l'investissement dans l'immobilier résidentiel n'est pas encouragé, l'emploi croît moins fortement dans les secteurs directement touchés par le volume des transactions sur le marché de l'existant.

À London comme Windsor, deux familles d'emplois sont grandement touchées par le nombre de transactions conclues sur le marché de la revente : la première regroupe les secteurs Finance et assurances et Services immobiliers et services de location et de location à bail (banques, courtiers immobiliers, évaluateurs) et la deuxième, le secteur Commerce en général (commerce de gros et commerce de détail dans les secteurs des matériaux de construction, des meubles, des appareils électroniques et ménagers). Ceux deux familles d'emplois représentent une plus grande proportion des emplois à London qu'à Windsor, en partie parce que plus d'habitations changent de mains à London chaque année. En 2015, près d'un emploi sur quatre à London faisait partie de ces deux grandes familles, comparativement à moins d'un emploi sur cinq à Windsor.

Figure 5



Source : SCHL, adaptation de Statistique Canada (Enquête sur la population active)

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. 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, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 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 supports de substitution, 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.

©2016, 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