

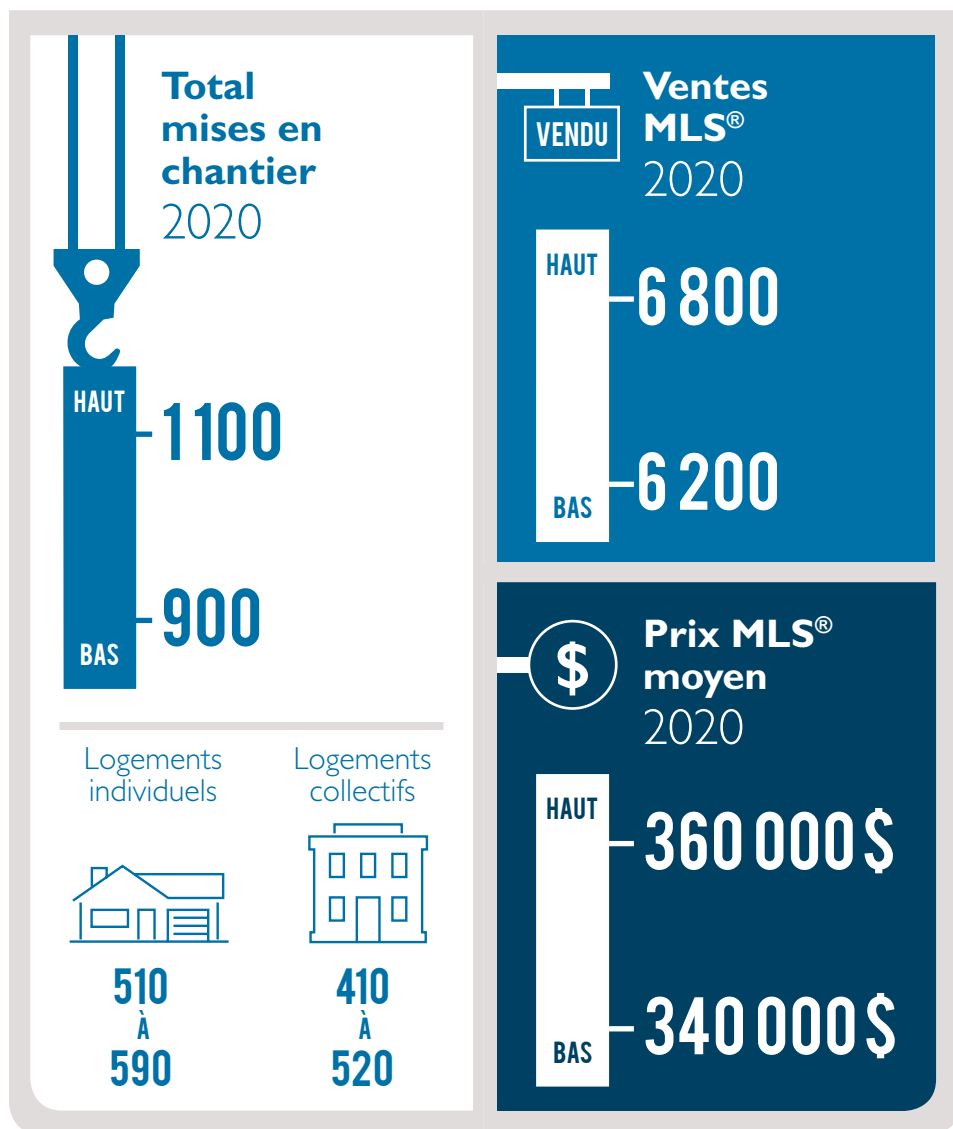
# PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Windsor



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2019<sup>1</sup>



**L'activité devrait rester élevée sur le marché de l'habitation en 2020.**

« Au cours de l'horizon prévisionnel, le repli de la construction d'appartements entraînera une baisse des mises en chantier d'habitations. L'évolution des facteurs économiques fondamentaux freinera la croissance des transactions sur le marché de la vente. »

**Andrew Scott**  
Analyste principal, Économie

<sup>1</sup> Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 12 septembre 2019.

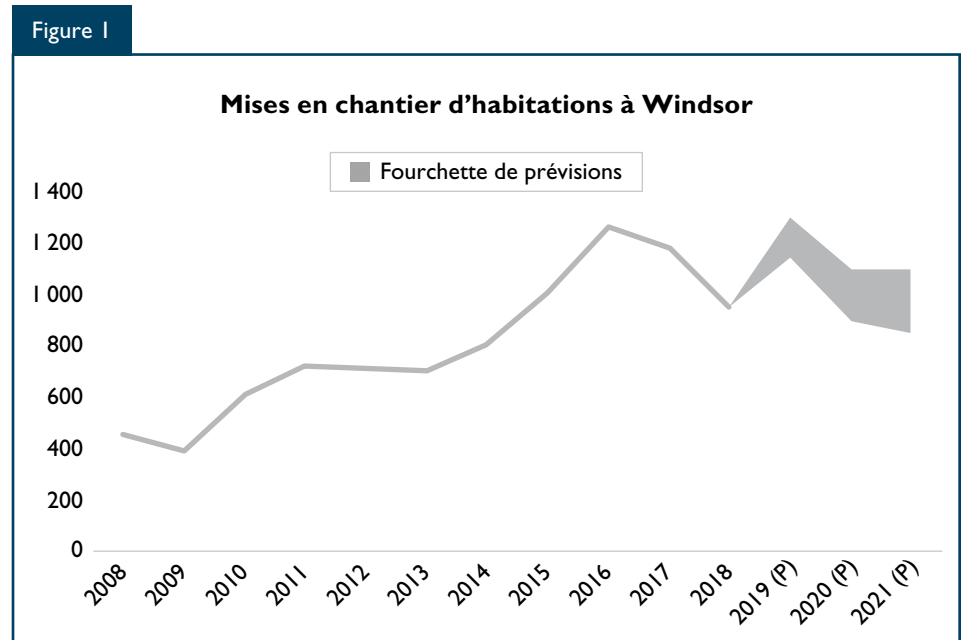
## Faits saillants

- La baisse de la construction d'appartements se traduira par un repli du nombre global d'habitations mises en chantier.
- Les ventes de logements existants resteront stables en 2020.
- Le taux d'inoccupation<sup>2</sup> sur le marché locatif évoluera probablement à la baisse jusqu'en 2020.

## Tendance à la baisse des mises en chantier d'habitations jusqu'en 2021

À la fin de 2019, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor devrait être nettement supérieur à celui de l'an dernier. Il est improbable que le rythme actuel des mises en chantier de logements collectifs se maintienne au cours des deux prochaines années, ce qui se traduira par une diminution du nombre global des mises en chantier en 2020 et 2021. Le ralentissement de la croissance économique et démographique ainsi qu'une offre plus vaste sur le marché de la revente pourraient limiter la progression de la demande sur le marché du neuf.

Les mises en chantier d'appartements devraient diminuer après avoir connu une forte activité en 2019. Toutefois, au cours des deux prochaines années, leur nombre sera encore assez important. L'intérêt accru pour la construction d'appartements se traduira par la mise en chantier de plusieurs ensembles de logements locatifs au centre-ville ainsi que d'appartements en copropriété dans les municipalités environnantes. Les mesures incitatives municipales



Source : SCHL  
(P) : Préviation

en matière d'aménagement et l'offre limitée d'appartements sur le marché de la revente engendreront la production de nouveaux logements. En 2020, la croissance soutenue des revenus et la confiance constante des consommateurs favoriseront les mises en chantier de logements avec entrée privée. Néanmoins, la hausse des mises en chantier de maisons individuelles sera limitée par les prix élevés de ce type d'habitation et l'augmentation modeste des coûts d'emprunt.

Les risques à la baisse et à la hausse associés à nos prévisions sur les mises en chantier d'habitations sont généralement équilibrés. Si la RMR de Windsor devait enregistrer un afflux migratoire plus faible ou si les coûts de construction étaient plus élevés que prévu, le nombre des mises en chantier pourrait être inférieur aux prévisions. Mais s'il y avait un courant migratoire accru provenant des marchés à prix forts et si les taux d'intérêt étaient plus bas que prévu, le nombre des mises en chantier pourrait être supérieur aux prévisions.

## Hausse limitée sur le marché de la revente

En 2019, les ventes de logements existants à Windsor ont connu une croissance modeste, la demande étant stimulée par la baisse des coûts d'emprunt et le taux de croissance démographique élevé. Le nombre de transactions sur le marché de la revente devrait demeurer relativement stable jusqu'en 2020, avant de régresser en 2021. L'assombrissement des perspectives pour le secteur automobile n'est pas favorable à une nouvelle progression des ventes de logements existants. La hausse des ventes sera contenue par les augmentations modestes des taux hypothécaires, tandis que la croissance démographique dans la tranche d'âge la plus susceptible d'accéder à la propriété sera un facteur clé de soutien.

Le prix MLS<sup>®</sup> moyen des logements existants dans la RMR de Windsor augmentera, mais moins rapidement qu'en 2019. Des pressions vont

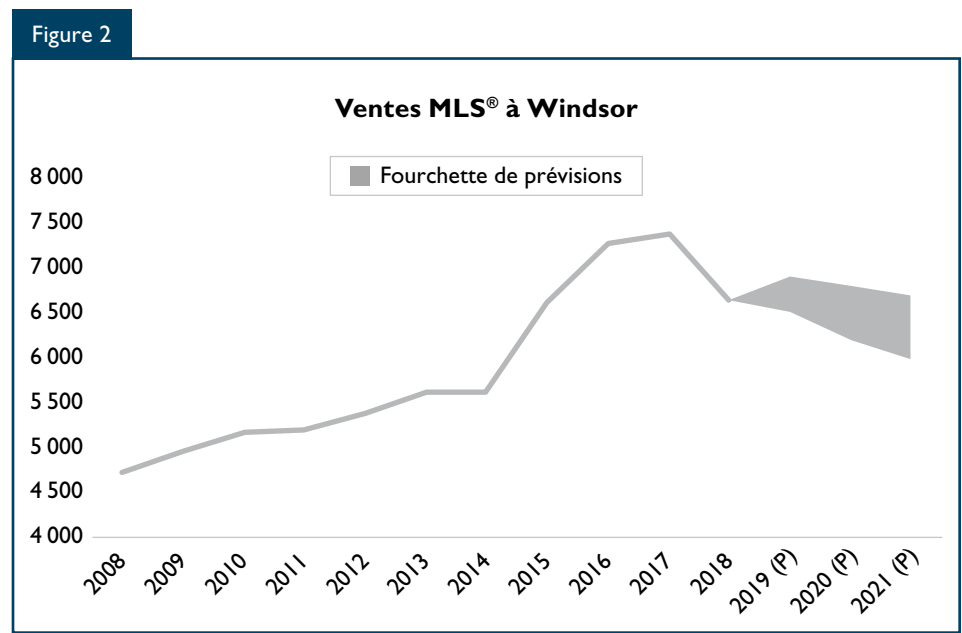
<sup>2</sup> Dans les immeubles d'appartements comptant trois unités ou plus construites expressément pour le marché locatif.

s'exercer sur les prix des logements en raison de l'augmentation du nombre de nouvelles inscriptions. À l'heure actuelle, les inscriptions courantes sont à un niveau historiquement faible, ce qui fait beaucoup monter les prix. Toutefois, le ralentissement des ventes de logements existants et l'accroissement des inscriptions ramèneront le marché en territoire équilibré d'ici 2021.

Dans l'ensemble, une croissance plus forte que prévu de la population, de l'emploi et des revenus pourrait se traduire par un accroissement de l'activité sur le marché de l'habitation au-delà des prévisions. Par contre, si l'économie et le commerce mondiaux ralentissaient plus que prévu, les ventes et les prix des habitations existantes seraient inférieurs aux prévisions.

## Taux d'inoccupation du marché locatif en baisse

Le taux d'inoccupation à Windsor sera relativement faible au cours des deux prochaines années. La croissance démographique, entraînée par la migration et la hausse des inscriptions dans les établissements d'enseignement postsecondaire locaux, augmentera la demande de logements locatifs. Étant donné la faible croissance du parc de logements neufs construits expressément pour la location, les unités qui sont



Sources : ACI et SCHL  
(P) : Préviation

actuellement vacantes absorberont la majeure partie de l'augmentation de la demande. Il est peu probable que le marché connaisse une hausse marquée de l'offre avant 2021.

## Perspectives modérées en matière d'exportations

L'incertitude entourant les risques qui pèsent sur le commerce mondial et la faiblesse des investissements prévus limiteront la croissance dans le secteur manufacturier de Windsor. L'emploi dans ce secteur sera plus faible en raison des

suppressions de postes dans la production automobile annoncées récemment. Le secteur des services apportera une lueur d'espoir, car le bon niveau de confiance que lui accordent les consommateurs conduira à une croissance accrue dans les finances et le commerce de détail. De plus, le secteur agricole des régions avoisinantes stimulera l'activité économique, du fait des investissements que font les nombreuses industries de culture de serre établies en réponse à la demande croissante de cannabis légal.

Pour consulter les rapports Perspectives du marché de l'habitation des régions et des RMR, cliquez sur ce lien : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/housing-market-outlook-highlights>

Résumé des prévisions RMR de Windsor Automne 2019									
	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
<b>Marché du neuf</b>									
<b>Mises en chantier</b>									
Logements individuels	804	760	583	520	560	510	590	530	630
Logements collectifs	462	427	369	640	720	410	520	320	460
Tous types de logements confondus	1 266	1 187	952	1 150	1 300	900	1 100	850	1 100
<b>Marché de la revente</b>									
Ventes MLS®	7 267	7 367	6 643	6 500	6 900	6 200	6 800	6 000	6 700
Prix MLS® moyen (\$)	222 396	260 010	294 573	325 000	335 000	340 000	360 000	350 000	380 000
<b>Indicateurs économiques</b>									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,66	4,78	5,27	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2016	2017	2018	2019(P)	2020(P)	2021(P)
<b>Marché locatif</b>						
Taux d'inoccupation %(octobre)	2,9	2,4	3,0	2,6	2,8	3,0
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	852	868	915	955	990	1 020
<b>Indicateurs économiques</b>						
Population	337 181	341 141	349 718	356 000	361 000	365 000
Nombre annuel d'emplois	164 100	162 800	164 500	171 000	173 000	174 500

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 12 septembre 2019. (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 - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. ACI (MLS®). SCHL Prévisions(2019-2021).

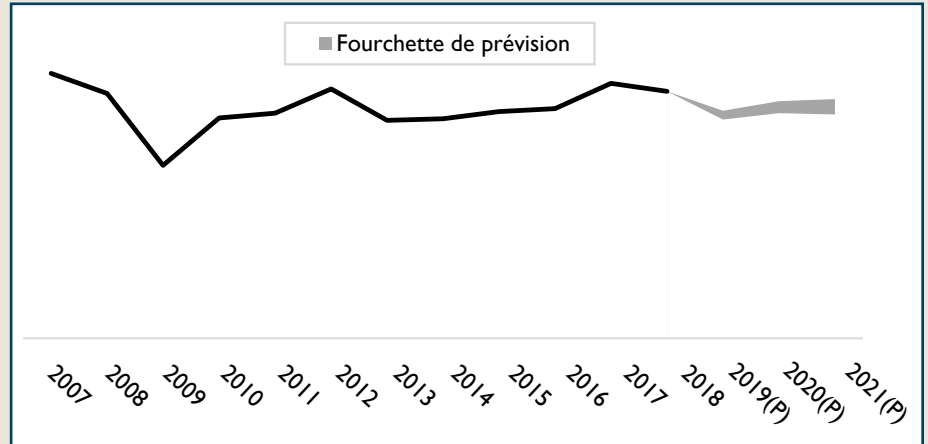
## Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

Des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation sont incluses dans cette édition du *Perspectives du marché de l'habitation*. Cependant, 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.

L'utilisation d'une fourchette vise à donner 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. La fourchette 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.



\* 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.

## 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.

### Types d'unités

#### 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.

### Marché visé

#### Mise en chantier de logement en propriété absolue :

Début de la construction d'un logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

#### Mise en chantier de logement en copropriété :

Début de la construction d'un logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartient à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

#### Mise en chantier de logement locatif :

Début de la construction d'un logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

#### 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 À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE 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 [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) 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.

© 2019, 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 de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse [centre\\_du\\_savoir\\_logement@schl.ca](mailto:centre_du_savoir_logement@schl.ca). Veuillez fournir les renseignements suivants : 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

## LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

*Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.*

- 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 du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

## TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

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

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site [schl.ca/marchedelhabitation](http://schl.ca/marchedelhabitation)

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

*Les données sur l'habitation comme vous les voulez.*

- ✓ Guichet unique
- ✓ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✓ Données par quartier

[schl.ca/portailmh](http://schl.ca/portailmh)

## POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

*Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.*

**Créez votre compte maSCHL  
aujourd'hui!**

## L'Observateur du logement au Canada

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

- Analyses et données;
- Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

[www.schl.ca/observateur](http://www.schl.ca/observateur)

