

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

Diminution des mises en chantier au deuxième trimestre

Àu deuxième trimestre de 2004, la construction résidentielle a encore ralenti en Alberta, le total des mises en chantier ayant régressé de plus de 5 % par rapport à la même période l'an dernier. Ce repli fait suite à une baisse de 4 % observée au premier trimestre de 2004, en glissement annuel. Entre avril et juin cette année, 9 259 logements ont été commencés, en comparaison de 9 780 à la même époque il y a un an. Si la construction de maisons individuelles est restée stable par rapport au deuxième trimestre de 2003, celle de logements collectifs a régressé de 15 %, ce qui explique le recul du total global des mises en chantier.

Le ralentissement de la construction résidentielle a touché davantage les régions rurales que les centres urbains de plus de 10 000 habitants. Le cumul annuel des mises en chantier a en fait reculé de plus de 12 % en milieu rural, comparativement à 3,8 % dans les villes. Les répercussions persistantes de l'encéphalopathie bovine spongiforme (EBS) sur les exportations de bovins de la province ont affaibli les revenus et ébranlé la confiance des consommateurs dans beaucoup de petites collectivités. Ceci étant dit, l'Alberta se classe toujours au premier rang pour ce qui concerne la création d'emplois et, selon les prévisions, le taux de croissance de l'emploi dans la province sera le plus élevé au pays cette année. Les cours élevés du pétrole et du gaz permettent aux producteurs de réaliser d'énormes profits et flux de trésorerie. L'ensemble du secteur énergétique a renforcé son budget d'immobilisations – de bonnes nouvelles pour nombre d'industries, dont les entreprises de raffinage, de forage, de fabrication et de prestations de services dans les champs de pétrole.

Malgré les problèmes qui ont marqué le secteur de l'élevage, les salaires, dans l'ensemble, progressent

en glissement annuel, si bien que la moyenne des traitements hebdomadaires a franchi la barre des 700 \$ en mai 2004. Les gains au chapitre de l'emploi et du revenu stimuleront ultérieurement les dépenses de consommation et la demande de logements. La croissance soutenue des ventes au détail donne à penser que les consommateurs sont confiants, et les livraisons manufacturières ont maintenant affiché huit hausses mensuelles consécutives. Par ailleurs, les redevances énergétiques élevées gonflent les coffres du gouvernement albertain. Cela a donné lieu à beaucoup de spéculation au sujet de l'élimination de la dette provinciale et sur l'utilisation éventuelle du dividende budgétaire par le gouvernement. Mis à part le discours politique, l'Alberta sera bientôt la seule province canadienne à avoir effacé sa dette, un facteur qui raffermira la confiance des entreprises et des consommateurs.

Après avoir atteint leur point le plus bas en mars, les taux hypothécaires ont remonté; ils restent néanmoins très faibles par rapport aux données historiques et continuent à stimuler les marchés de l'habitation. Soutenus par les bas taux hypothécaires, les marchés de l'existant dans l'ensemble de la province ont affiché un rythme record d'activité. Le marché du neuf demeure également robuste. Outre la création d'emplois et les taux hypothécaires, le bilan migratoire influe considérablement sur la demande de logements. En 2003, la migration nette totale en Alberta a chuté de près de 25 %, mais la situation s'est améliorée en glissement annuel au quatrième trimestre, et cette tendance a persisté pendant les trois premiers mois de 2004. Pour la période allant de janvier à mars 2004, le bilan migratoire de la province s'est chiffré à 6 947, ce qui correspond à une hausse de 36 % sur la même période en 2003.

Le tableau I présente le nombre de mises en chantier recensé dans chaque secteur au deuxième trimestre et pendant les six premiers mois de 2004, en comparaison des mêmes périodes en 2003. Les mises en chantier ont grimpé de 10 % et plus en glissement annuel au deuxième trimestre dans les grands centres de l'Alberta, notamment à Lethbridge, Medicine Hat, Red Deer et Fort McMurray, tandis que la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary a affiché un gain relativement modeste d'un peu plus de 2 %. Ces hausses ont été contrebalancées par une baisse de la construction à Edmonton et à Grande Prairie, ainsi que par les fortes chutes d'activité enregistrées dans des petits centres, entre autres à Canmore et à Okotoks.

DEUXIÈME TRIMESTRE 2004

S O M M A I R E

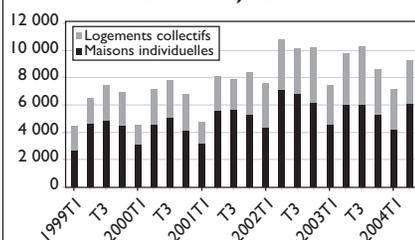
ANALYSE

- 1 Diminution des mises en chantier au deuxième trimestre
- 2 Légère amélioration des mises en chantier de maisons individuelles
- 2 Hausse du prix des habitations neuves
- 2 Revirement du stock de maisons individuelles
- 2 Régression des mises en chantier de collectifs
- 2 Expansion de l'offre de logements collectifs

TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 Mises en chantier
- 4 Nombre de logements achevés
- 5 Nombre de maisons individuelles par fourchette de prix
- 6 Logements en construction
- 6 Logements non occupés
- 7 Sommaire de l'activité

Nombre de mises en chantier, Alberta



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Légère amélioration des mises en chantier de maisons individuelles

Les constructeurs de maisons individuelles ont enregistré de modestes gains au deuxième trimestre; les mises en chantier, tous logements confondus, ont augmenté d'un peu moins de 1 % pour se chiffrer à 6 087. Il s'agissait de la première augmentation trimestrielle en glissement annuel, depuis les trois premiers mois de 2003. La robustesse du marché du travail, la persistance des bas taux hypothécaires et l'amélioration du bilan migratoire ont contribué à soutenir l'optimisme des constructeurs. Autre élément s'ajoutant aux bonnes nouvelles : la plupart des chambres immobilières ont enregistré une forte hausse de la valeur en dollars des ventes de logements existants. En données cumulatives annuelles, le volume des mises en chantier de maisons individuelles à l'échelle de la province a diminué de 2,4 % pendant la première moitié de 2004, en conséquence du repli d'activité durant la période de janvier à mars. Les centres urbains ont obtenu de meilleurs résultats que les collectivités rurales au deuxième trimestre. Dans les centres comptant plus de 10 000 habitants, le nombre de mises en chantier a progressé de 1,2 % par rapport à la période correspondante en 2003. En revanche, le volume de logements commencés en milieu rural a régressé de 1,3 % pendant le même intervalle.

Dans la plupart des centres urbains, les mises en chantier de maisons individuelles se sont intensifiées au second trimestre, mais la baisse de 7,5 % observée dans la RMR de Calgary a freiné la progression des chiffres à l'échelle provinciale. À Edmonton, les constructeurs ont réussi à accroître leur production, mais de seulement sept logements par rapport au deuxième trimestre de 2003 (+0,4 %). Dans les grandes agglomérations de recensement (AR), des hausses de 10 % et plus ont été relevées en glissement annuel à Grande Prairie, Medicine Hat, Red Deer et Wood Buffalo (Fort McMurray). Entre avril et juin, l'activité a par contre reculé dans le segment des maisons individuelles, notamment à Canmore, Bonnyville et Wetaskiwin, ainsi que dans les régions rurales et à Calgary.

Hausse du prix des habitations neuves

Comme il a été indiqué dans notre rapport du premier trimestre de 2004, le prix des logements neufs poursuit sa progression à un rythme régulier; en conséquence des coûts croissants des facteurs de production, tels que les terrains, les matériaux de construction, les droits d'aménagement, les frais de lotissement et l'assurance des constructeurs. Tel que l'indique le tableau 3, 70 % des maisons neuves dans les cinq principales villes albertaines se sont vendues plus de 200 000 \$ au deuxième trimestre de 2004, contre 61 % un an plus tôt. Par contre, moins de 2 % des logements vendus ont obtenu un prix inférieur à 140 000 \$ au deuxième trimestre comparativement à un peu plus de 3 % à la période correspondante en 2003. Pendant les six premiers mois de 2004, le prix d'un logement neuf type a monté de 7,5 % en moyenne à Edmonton, pour se fixer à plus de 235 000 \$, tandis qu'il s'est établi à 269 439 \$ dans la RMR de Calgary. La progression des prix à Calgary a été moins forte qu'à Edmonton au premier semestre, en raison surtout du nombre inférieur de ventes conclues dans la fourchette supérieure des prix et l'érosion plus lente de la part du marché du segment bas de gamme.

Reviement du stock de maisons individuelles

Après avoir enregistré cinq hausses trimestrielles de suite, le stock de logements neufs non vendus a amorcé un virage. Dans les cinq principales villes de l'Alberta, le stock de maisons individuelles neuves achevées récemment et non occupées comptait 1 530 logements en juin dernier, soit 4 % de moins que le total de 1 596 observé en mars 2004. Toutefois, comme le montre le tableau 4b, dans l'ensemble, les stocks demeurent bien supérieurs aux niveaux observés en juin 2003. Parmi les cinq villes qui font rapport sur les logements achevés et inoccupés (y compris les maisons témoins), seule celle de Red Deer a indiqué une baisse à cet égard, en comparaison de juin 2003. À Medicine Hat, le stock s'est alourdi de 63 % sur douze mois et compte deux fois plus de logements qu'en mars 2004. Le stock de Calgary a également grossi d'une année sur l'autre, mais comprend 26 logements de moins qu'en mars. À Edmonton, le stock s'est légèrement amélioré comparativement au premier trimestre, quoiqu'il demeure un tiers plus élevé qu'à la même période en 2003.

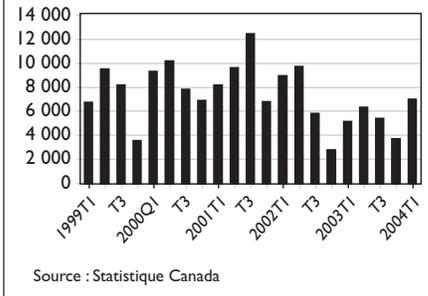
Comme l'indique le tableau 4, le nombre de logements individuels en construction, fin juin, était de près de 5 % inférieur au chiffre correspondant en 2003. On prévoit que les stocks continueront à s'alléger cet automne en regard du début de l'année, à mesure que les constructeurs réduiront le nombre de maisons témoins qu'ils détiennent, à l'approche de l'hiver.

Régression des mises en chantier de collectifs

À l'échelle provinciale, le nombre de logements collectifs commencés a chuté de 15 % au deuxième trimestre, ce qui représente 570 habitations de moins que le total de 3 742 jumelés, maisons en rangée et appartements mis en chantier à la même période en 2003. Les hausses relevées à Calgary, Brooks, Camrose et Medicine Hat ont été annulées par un repli d'activité à Edmonton, Canmore, Grande Prairie, Okotoks et dans les régions rurales. En données cumulatives annuelles, le total des mises en chantier dans le segment des collectifs a reculé de 8 % par rapport aux six premiers mois de 2003. Les préoccupations concernant l'accroissement du taux d'inoccupation des appartements dans certains centres et l'offre abondante d'appartements en copropriété neufs au centre-ville de Calgary et d'Edmonton ont modéré la production de collectifs d'habitation cette année. Après avoir atteint leur niveau le plus élevé en 21 ans en 2003, les mises en chantier de collectifs devraient ralentir pendant le reste de l'année et reprendre un rythme plus soutenable.

Toujours dans le segment des collectifs, le nombre de logements achevés est tombé de 23 % en glissement annuel au second trimestre, les hausses enregistrées à Grande Prairie, Lethbridge et Medicine Hat ayant été anéanties par les baisses d'activité subies dans les deux RMR ainsi qu'à Red Deer et à Fort McMurray. Au terme du premier semestre de 2004, le volume de logements achevés était de 14 % inférieur à celui de la même période en 2003. La diminution du nombre d'habitations terminées au second trimestre s'est répercutée sur le taux d'écoulement dans le segment des collectifs, lequel a fléchi de 23 % dans les centres urbains, d'une année sur l'autre. Tel que l'indique le tableau 5, le repli du nombre d'appartements en copropriété et d'appartements locatifs terminés entre avril et juin a

Migration nette totale, Alberta



aussi eu une portée négative sur l'écoulement des logements dans ces catégories, en regard de la même période en 2003. Par contre, l'accroissement du rythme d'achèvement des maisons en rangée en copropriété, des maisons en rangée locatives et des jumelés a contribué à l'augmentation du taux d'écoulement dans ces segments, pendant le même intervalle.

Expansion de l'offre de logements collectifs

Malgré le ralentissement constaté en 2004, le total des mises en chantier dans le segment des collectifs en Alberta a néanmoins été supérieur au nombre de logements achevés en glissement annuel, tant au deuxième trimestre qu'au premier. De ce fait, les logements en construction ont augmenté de 13 %, fin juin, pour se chiffrer à 13 929 à l'échelle provinciale. L'offre totale – logements en construction et logements en stock – comptait 14 984 habitations en juin 2004, soit 15 % de plus qu'à la même période un an auparavant. Ces chiffres diminueront dans les mois à venir, à mesure que les nombreux logements en construction à Edmonton et à Calgary seront achevés. Près de 60 % de l'offre totale de collectifs est constituée d'appartements en copropriété, dont la majorité se trouve à Calgary et à Edmonton.

Le tableau 4b présente une ventilation des logements jumelés, des maisons en rangée et des appartements achevés et inoccupés dans les cinq principales villes de l'Alberta. Toutes catégories confondues, le stock de collectifs comptait 1 455 logements en juin, contre 1 258 en mars et 1 327 à la mi-année 2003. À Edmonton, le stock dans ce segment est demeuré stable par rapport au même mois en 2003 et comprenait 741 habitations; en juin, il représentait un peu plus de la moitié du nombre total des logements collectifs neufs non écoulés dans l'ensemble des cinq centres. Bien que le stock de logements se soit allégé à Calgary depuis la fin de mars, le nombre global d'habitations neuves non écoulées était de 32 % supérieur au chiffre correspondant en 2003. À Lethbridge, le stock s'est considérablement alourdi, mais le nombre global de logements était faible. À Medicine Hat et Red Deer, les stocks ont diminué respectivement de 22 et de 26 %, en glissement annuel.

Pour en savoir plus, communiquez avec :

Richard Goatcher

Analyste principal de marché

Téléphone : (780) 423-8729

Télocopieur : (780) 423-8702

Courrier électronique :

rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Tableau IA
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - DEUXIÈME TRIMESTRE 2004

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	2004/2003
RMR d'Edmonton	1662	1655	260	149	679	2750	3285	-16,29
Ville d'Edmonton	959	955	190	149	679	1977	2333	-15,26
RMR de Calgary	2224	2405	232	232	1066	3754	3671	2,26
Ville de Calgary	1871	2056	198	212	954	3235	3176	1,86
AR de Brooks	20	17	0	39	0	59	21	**
AR de Camrose	24	18	2	0	24	50	26	92,31
AR de Canmore	22	33	8	29	30	89	194	-54,12
AR de Cold Lake	97	78	2	0	0	99	82	20,73
Ville de Cold Lake	28	8	2	0	0	30	8	**
Ville de Bonnyville	8	13	0	0	0	8	13	-38,46
AR de Grande Prairie	212	147	10	16	0	238	261	-8,81
AR de Lethbridge	159	155	14	55	0	228	205	11,22
AR de Lloydminster	81	48	0	0	0	81	48	68,75
AR de Medicine Hat	152	131	28	4	8	192	163	17,79
Ville de Okotoks	91	81	12	6	0	109	142	-23,24
AR de Red Deer	224	186	16	35	110	385	341	12,90
AR de Wetaskiwin	2	8	0	0	0	2	8	-75,00
AR de Wood Buffalo	169	116	4	0	0	173	122	41,80
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	162	116	4	0	0	166	122	36,07
Alberta, milieu urbain	5139	5078	588	565	1917	8209	8569	-4,20
Alberta, milieu rural	948	960	54	38	10	1050	1211	-13,29
Total	6087	6038	642	603	1927	9259	9780	-5,33

Tableau IB
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 JUIN

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	2004/2003
RMR d'Edmonton	2940	3082	512	191	1328	4971	5418	-8,25
Ville d'Edmonton	1829	1881	342	170	1287	3628	3901	-7,00
RMR de Calgary	4028	4366	424	439	2116	7007	7466	-6,15
Ville de Calgary	3423	3749	350	362	2003	6138	6556	-6,38
AR de Brooks	31	32	0	39	0	70	76	-7,89
AR de Camrose	40	25	16	0	24	80	37	**
AR de Canmore	42	42	12	29	44	127	255	-50,20
AR de Cold Lake	142	120	2	0	0	144	128	12,50
Ville de Cold Lake	37	13	2	0	0	39	13	**
Ville de Bonnyville	8	16	0	0	0	8	16	-50,00
AR de Grande Prairie	290	201	16	32	47	385	331	16,31
AR de Lethbridge	268	242	26	85	8	387	314	23,25
AR de Lloydminster	104	77	0	0	0	104	77	35,06
AR de Medicine Hat	234	199	44	16	17	311	239	30,13
Ville de Okotoks	157	134	16	12	0	185	215	-13,95
AR de Red Deer	366	359	46	120	174	706	540	30,74
AR de Wetaskiwin	5	10	0	0	0	5	20	-75,00
AR de Wood Buffalo	238	229	34	45	0	317	260	21,92
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	226	227	34	45	0	305	258	18,22
Alberta, milieu urbain	8885	9118	1148	1008	3758	14 799	15 376	-3,75
Alberta, milieu rural	1415	1437	128	62	10	1615	1840	-12,23
Total	10 300	10 555	1276	1070	3768	16414	17 216	-4,66

** Variation en pourcentage supérieure à 100

Tableau 2A
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - DEUXIÈME TRIMESTRE 2004

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	2004/2003
RMR d'Edmonton	1570	1600	286	149	688	2693	3501	-23,08
Ville d'Edmonton	1028	1038	166	121	662	1977	2740	-27,85
RMR de Calgary	1970	2242	192	347	440	2949	3268	-9,76
Ville de Calgary	1707	1874	156	324	439	2626	2754	-4,65
AR de Brooks	18	20	0	8	0	26	26	0,00
AR de Camrose	15	14	12	0	0	27	14	92,86
AR de Canmore	17	19	10	29	57	113	38	**
AR de Cold Lake	70	51	2	0	26	98	51	92,16
Ville de Cold Lake	17	10	0	0	8	25	10	**
Ville de Bonnyville	6	3	2	0	18	26	3	**
AR de Grande Prairie	126	64	14	27	0	167	90	85,56
AR de Lethbridge	199	165	14	31	66	310	185	67,57
AR de Lloydminster	48	35	0	0	0	48	35	37,14
AR de Medicine Hat	148	120	30	33	14	225	158	42,41
Ville de Okotoks	63	90	2	0	12	77	122	-36,89
AR de Red Deer	134	193	42	19	0	195	367	-46,87
AR de Wetaskiwin	8	7	0	0	0	8	13	-38,46
AR de Wood Buffalo	113	104	36	4	48	201	229	-12,23
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	110	104	36	4	48	198	229	-13,54
Alberta, milieu urbain	4499	4724	640	647	1351	7137	8097	-11,86
Alberta, milieu rural	636	633	69	74	0	779	880	-11,48
Total	5135	5357	709	721	1351	7916	8977	-11,82

Tableau 2B
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 JUIN

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	2004/2003
RMR d'Edmonton	3055	3202	524	254	1020	4853	5540	-12,40
Ville d'Edmonton	1911	1975	344	186	919	3360	3939	-14,70
RMR de Calgary	3719	4256	366	641	1235	5961	6752	-11,72
Ville de Calgary	3184	3583	278	592	1211	5265	5778	-8,88
AR de Brooks	34	42	2	12	24	72	62	16,13
AR de Camrose	31	42	24	8	16	79	46	71,74
AR de Canmore	45	89	14	57	57	173	154	12,34
AR de Cold Lake	143	117	2	12	26	183	119	53,78
Ville de Cold Lake	30	18	0	0	8	38	18	**
Ville de Bonnyville	11	10	2	12	18	43	10	**
AR de Grande Prairie	266	201	34	31	25	356	253	40,71
AR de Lethbridge	262	251	30	42	72	406	291	39,52
AR de Lloydminster	84	86	0	0	0	84	86	-2,33
AR de Medicine Hat	210	198	46	41	14	311	277	12,27
Ville de Okotoks	124	149	4	11	148	287	201	42,79
AR de Red Deer	354	406	72	47	0	473	925	-48,86
AR de Wetaskiwin	12	12	6	8	8	34	30	13,33
AR de Wood Buffalo	171	272	40	26	147	384	508	-24,41
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	162	267	40	26	147	375	503	-25,45
Alberta, milieu urbain	8510	9323	1164	1190	2792	13 656	15 244	-10,42
Alberta, milieu rural	1433	1497	141	105	30	1709	1848	-7,52
Total	9943	10 820	1305	1295	2822	15 365	17 092	-10,10

Tableau 3A
ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS
 MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES SELON LA FOURCHETTE DE PRIX - DEUXIÈME TRIMESTRE 2004

	< 110 000 \$	110,000 \$ - 139 999	140 000 \$ - 169 999	170 000 \$ - 199 999	200 000 \$ - 249 999	250 000 \$ +	Total
RMR d'Edmonton	5	29	205	333	568	511	1651
RMR de Calgary	0	0	120	290	670	916	1996
AR de Lethbridge	0	27	68	32	26	20	173
AR de Medicine Hat	0	9	26	14	53	15	117
AR de Red Deer	0	3	41	30	50	26	150
Total	5	68	460	699	1367	1488	4087

Tableau 3B
ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS
 MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES SELON LA FOURCHETTE DE PRIX - DEUXIÈME TRIMESTRE 2003

	< 110 000 \$	110 000 \$ - 139 999	140 000 \$ - 169 999	170 000 \$ - 199 999	200 000 \$ - 249 999	250 000 \$ +	Total
RMR d'Edmonton	13	33	259	379	476	346	1506
RMR de Calgary	0	4	217	379	769	798	2167
AR de Lethbridge	1	39	56	27	23	9	155
AR de Medicine Hat	0	15	34	31	26	16	122
AR de Red Deer	0	22	61	38	32	28	181
Total	14	113	627	854	1326	1197	4131

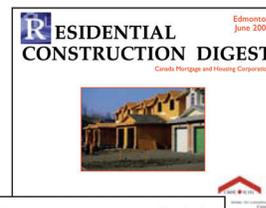
RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement es tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642



Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!

Tableau 4
ALBERTA
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION - JUIN 2004

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	
RMR d'Edmonton	2682	3189	634	420	5299	9035	8108	11,43
Ville d'Edmonton	1535	1949	444	371	4754	7104	6163	15,27
RMR de Calgary	3832	4084	614	682	4101	9229	9395	-1,77
Ville de Calgary	3150	3395	506	582	3899	8137	8367	-2,75
AR de Brooks	16	15	0	39	0	55	65	-15,38
AR de Camrose	24	18	2	0	24	50	62	-19,35
AR de Canmore	22	21	10	111	231	374	341	**
AR de Cold Lake	86	75	2	0	0	88	81	8,64
Ville de Cold Lake	46	14	2	0	0	48	20	**
Ville de Bonnyville	6	16	0	0	0	6	16	-62,50
AR de Grande Prairie	198	135	12	20	47	277	251	10,36
AR de Lethbridge	282	248	38	122	32	474	450	5,33
AR de Lloydminster	62	49	0	0	0	62	49	26,53
AR de Medicine Hat	244	186	40	20	90	394	234	68,38
Ville de Okotoks	94	76	16	12	12	134	147	**
AR de Red Deer	301	279	46	141	337	825	641	28,71
AR de Wetaskiwin	1	6	2	0	0	3	12	-75,00
AR de Wood Buffalo	259	128	24	102	247	632	390	62,05
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	259	128	24	102	247	632	390	62,05
Alberta, milieu urbain	8103	8509	1440	1669	10 420	21 632	20 226	6,95
Alberta, milieu rural	1091	1164	189	165	46	1491	1740	-14,31
Total	9194	9673	1629	1834	10 466	23 123	21 966	5,27

Tableau 4B
ALBERTA
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON OCCUPÉS - JUIN 2004

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	
RMR d'Edmonton	634	475	123	40	578	1375	1216	13,08
RMR de Calgary	737	680	140	135	330	1342	1138	17,93
AR de Lethbridge	50	40	4	3	11	68	47	44,68
AR de Medicine Hat	62	38	19	13	0	94	79	18,99
AR de Red Deer	47	62	10	3	46	106	142	-25,35
Total	1530	1295	296	194	965	2985	2622	13,84

N.D. : Données non disponibles

** Variation en pourcentage supérieure à 100

Tableau 5
ALBERTA - CENTRES DE 10 000 HABITANTS OU PLUS
SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Activité	Log. de type propriétaire-occupant					Logements locatifs				Total Global
	En propriété absolue			En copropriété		D'initiative privée		Aidés		
	Log. Indiv. ¹	Jum. ¹	En rangée	En Rangée	App.	En rangée	App.	En rang.	App.	
MISES EN CHANTIER										
Deuxième trimestre 2004	5139	588	34	436	1562	56	290	39	65	8209
Deuxième trimestre 2003	5078	724	48	590	1650	26	453	0	0	8569
Cumul au 30 juin 2004	8885	1148	79	814	2705	76	856	39	197	14 799
Cumul au 30 juin 2003	9118	1140	105	1027	3147	114	725	0	0	15 376
LOG. EN CONSTRUCTION										
2004	8103	1440	93	1420	8665	117	1558	39	197	21 632
2003	8509	1550	110	1551	6760	126	1620	0	0	20 226
LOGEMENTS ACHÉVÉS										
Deuxième trimestre 2004	4499	640	54	482	920	111	431	0	0	7137
Deuxième trimestre 2003	4724	564	25	455	1224	50	1055	0	0	8097
Cumul au 30 juin 2004	8510	1164	97	954	1866	139	926	0	0	13 656
Cumul au 30 juin 2003	9323	1038	69	743	2204	85	1782	0	0	15 244
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET INOCCUPÉS ²										
2004	1530	296	15	167	302	12	663	0	0	2985
2003	1295	233	4	68	353	16	653	0	0	2622
OFFRE TOTALE ³										
2004	9633	1736	108	1587	8967	129	2221	39	197	24 617
2003	9804	1783	114	1619	7113	142	2273	0	0	22 848
LOGEMENTS ÉCOULÉS ²										
Deuxième trimestre 2004	4303	584	46	431	886	98	250	0	0	6598
Deuxième trimestre 2003	4141	476	43	361	1225	41	830	0	0	7117
Moyenne sur 12 mois	1456	186	13	146	356	17	146	0	0	2320

¹ Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

² Centres de 50 000 habitants et plus.

³ Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés



ACTUALITÉS HABITATION

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achevements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au
 Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

DÉFINITIONS ET NOTES EXPLICATIVES



Relevé des mises en chantier et des achèvements

Ce relevé vise à mesurer l'activité du secteur de la construction résidentielle. L'unité de mesure utilisée est le «logement» (par opposition à la valeur).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à l'occupation permanente. On y exclut donc les logements transformés, les résidences secondaires et différents types d'habitations collectives.

Mises en chantier - Il s'agit de logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

Logements en construction - Ce terme désigne les logements commencés mais non achevés (c.-à-d. le nombre de logements en construction le mois précédent plus les mises en chantier du mois courant, moins le nombre de logements achevés durant le mois courant, plus/moins les ajustements devant être apportés, notamment, en raison de l'annulation ou de la reprise de certains travaux et/ou du changement du mode d'occupation).

Achèvements - Il s'agit de l'étape où tous les travaux de construction prévus sont terminés; dans certains cas, on peut considérer une habitation comme achevée si 90% des travaux ont été exécutés et le logement est habitable.

Achevés et non occupés - Il s'agit de logements neufs achevés qui n'ont jamais été occupés ni vendus (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus le nombre de logements achevés durant le mois courant, moins les habitations écoulées durant le mois courant).

Offre totale - Ce terme désigne l'offre totale de logements neufs et comprend, les habitations en construction, ainsi que les logements achevés, mais non occupés (c.-à-d. le nombre de logements en construction plus les logements achevés et inoccupés pour le mois courant).

Logements écoulés - Il s'agit d'habitations récemment achevées qui ont été vendues ou louées. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus les habitations achevées durant le mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois courant).

Répartition des logements en quatre catégories

Les définitions relatives aux types d'habitations utilisées dans ce relevé sont les mêmes que celles du recensement.

Maison individuelle isolée - Cette catégorie comprend un seul logement, complètement séparé, sur tous ses côtés, de toute autre habitation ou construction. Sont incluses dans cette catégorie les maisons reliées sous terre par leurs fondations.

Maison jumelée - Cette catégorie désigne l'un et l'autre de deux logements séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit ou par un garage.

Maison en rangée - Cette catégorie désigne les habitations unifamiliales comprises dans une rangée d'au moins trois logements contigus, séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit.

Appartement et autre - Sont inclus dans cette catégorie tous les autres logements qui n'entrent pas dans les catégories ci-dessus, notamment, les duplex, les duplex jumelés, les triplex, les duplex en rangée, les appartements et les logements situés au-dessus ou à l'arrière d'un magasin ou d'autres bâtiments non résidentiels. Conformément à cette définition, les maisons individuelles comprenant des appartements accessoires légaux entrent dans cette catégorie.

Le relevé porte sur l'ensemble des régions métropolitaines, des agglomérations de recensement et des centres urbains comptant 10 000 habitants et plus, tels que définis dans le recensement. Ces régions sont entièrement recensées chaque mois. Dans le reste du territoire du bureau, on effectue le recensement d'un échantillon de logements quatre fois par an, soit en mars, en juin, en septembre et en décembre.

Relevé des logements écoulés sur le marché

Ce relevé vise à fournir une indication de la demande à court terme d'habitations de type propriétaire-occupant et de logements locatifs. Il est conçu en vue de mesurer le taux auquel les logements sont vendus ou loués, après leur achèvement.

Le relevé couvre l'ensemble des régions métropolitaines et des centres urbains comptant 50000habitants et plus.

Certaines catégories d'habitations sont exclues pour diverses raisons, notamment, les logements publics ou d'initiative privée sans but lucratif, financés par la SCHL ou en vertu de l'article 6 de la LNH (qui ne sont pas assujettis aux critères habituels du marché), ainsi que les maisons témoins.

Dans ce rapport, le terme écoulement désigne les habitations écoulées au moment de l'achèvement, plus le stock de logements. À court terme, le nombre de logements écoulés est fonction du total actuel d'habitations achevées et du niveau du stock.

DÉFINITIONS - RECENSEMENT DE 1996

Une région métropolitaine de recensement (RMR) désigne le principal marché du travail d'un noyau urbanisé comptant 100000 habitants ou plus. La RMR d'Edmonton comprend

35municipalités et la RMR de Calgary, 9. Note :Wood Buffalo É.-U. comprend la ville de Fort McMurray et Wood Buffalo inclut l'AR de Fort McMurray. Une agglomération de recensement (AR) représente les marchés de travail d'un noyau urbanisé qui compte entre 10000 et 99999 habitants. Créées par Statistique Canada, les RMR et les AR sont habituellement connues sous le nom de la région urbaine qui constitue leur noyau urbanisé. Elles renferment des municipalités (ou des subdivisions de recensement) entières et comprennent :

- 1) des municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité habite dans le noyau urbanisé, ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé;
- 2) d'autres municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité travaille dans le noyau urbanisé ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé.

©2004, 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 cet ouvrage, 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 dans toute autre langue 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.