

# ACTUALITÉS HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

### Marché du neuf

#### Baisse de la construction résidentielle au troisième trimestre

De juillet à septembre 2004, le total des mises en chantier en Alberta a régressé de 7 % pour se fixer à 9 600, après avoir atteint 10 321, à la même période en 2003. L'amélioration, d'une année sur l'autre, de la construction de maisons individuelles a été annulée par une chute vertigineuse de l'activité dans le segment des collectifs. Il s'agit de la quatrième baisse trimestrielle de suite de la construction résidentielle à l'échelle provinciale.

Malgré le repli constaté au cours de l'année écoulée, les perspectives du secteur du logement demeurent néanmoins favorables. L'Alberta continue de faire figure de chef de file en matière de création d'emplois, et selon les prévisions, elle enregistrera, en 2004, le deuxième taux de croissance en importance au pays à cet égard. Les prix énergétiques élevés permettent aux producteurs de réaliser d'énormes flux de trésorerie et de bénéfices, ce qui profite à une multitude d'industries associées à l'exploration et à la production des hydrocarbures. De plus, les prix élevés des expéditions de produits de la forêt, de pétrole et de charbon font croître les recettes d'exportation de la province. Autre facteur positif pour l'économie de l'Alberta : le bénéfice inattendu pour le gouvernement provincial des redevances énergétiques. Alberta Finance a annoncé en septembre que les redevances provenant de l'exploitation du pétrole et du gaz seront de 4 milliards de dollars supérieures aux projections budgétaires du printemps, pour l'exercice 2004-2005. La bonne situation budgétaire du gouvernement provincial apporte un grand courant d'optimisme dans la province, du fait particulièrement que cette conjoncture s'associe aux cours élevés de l'énergie, lesquels ne donnent aucun signe de recul dans les prochains mois. Les dépenses publiques, notamment dans les domaines de la santé, de l'éducation et des infrastructures demeureront élevées, ce qui devrait contribuer à soutenir la confiance des consommateurs et des entrepreneurs à l'échelle provinciale.

Le contexte actuel, conjuguant taux hypothécaires relativement bas, croissance des revenus et création d'emplois, étaye la demande de logements dans toute la province. Autre facteur qui influe sur la demande d'habitations : le bilan migratoire. L'Alberta continue d'enregistrer la plus forte croissance démographique de toutes les provinces canadiennes, grâce surtout au niveau d'immigration relativement élevé. Pendant la première moitié de 2004, la migration nette dans la province s'est chiffrée à 13 508, en hausse de 1 % par rapport au total de 12 271 observé à la période correspondante en 2003.

Le tableau 1 présente des données sur les mises en chantier recensées dans chaque secteur au troisième trimestre et pendant les neuf premiers mois de 2004. Le repli d'activité au troisième trimestre a surtout touché les secteurs urbains. Le total des mises en chantier a en effet reculé de 9 % dans les collectivités comptant plus de 10 000 personnes, alors qu'il a grimpé de 9 %, en glissement annuel, dans les régions rurales. Ce sont, notamment les collectivités d'Edmonton, d'Okotoks et de Ft. McMurray (Wood Buffalo) qui ont subi les plus fortes baisses, par suite de la dégringolade des mises en chantier de collectifs. À l'encontre de cette tendance baissière, Grande Prairie, Lethbridge et Medicine Hat ont enregistré des gains de 10 % et plus, en regard du troisième trimestre de 2003. En données cumulatives annuelles, le total provincial des mises en chantier a régressé de 5,5 % par rapport aux neuf premiers mois de l'an dernier.

#### Amélioration des mises en chantier de maisons individuelles

Après avoir enregistré une modeste hausse de 1 % au second trimestre, les mises en chantier de maisons individuelles à l'échelle de la province ont avancé de 6 %, en glissement annuel, pendant la période de juillet à septembre, pour se chiffrer à 6 396. Les constructeurs dans les régions rurales de l'Alberta ont obtenu de meilleurs résultats que leurs homologues en milieu urbain, enregistrant un gain de 11 % sur le troisième trimestre de 2003. Pour leur part, les constructeurs dans les centres urbains, ont commencé 5 295 logements de juillet à septembre, soit 5 % de plus qu'à la période correspondante, un an auparavant. Comme il est indiqué au tableau 1, dans la plupart des villes, sauf à Lethbridge, Lloydminster et Wood Buffalo, le total de mises en chantier de maisons individuelles était égal ou supérieur aux chiffres relevés au troisième trimestre de 2003.

### ALBERTA TROISIÈME TRIMESTRE 2004

#### Sommaire :

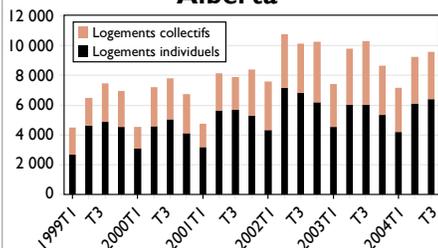
##### ANALYSE

- 1 Baisse de la construction résidentielle au troisième trimestre
- 1 Amélioration des mises en chantier de maisons individuelles
- 2 Accroissement de la part de marché des logements à prix élevé
- 2 Baisse persistante du stock de maisons individuelles
- 2 Repli des mises en chantier de collectifs au troisième trimestre
- 2 Légère augmentation du stock de logements collectifs depuis juin

##### TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 Mises en chantier Alberta
- 4 Logements achevés Alberta
- 5 Maisons individuelles écoulées selon la fourchette de prix Centres de 50 000 habitants ou plus
- 6 Logements en construction Alberta
- 6 Logements achevés et inoccupés Alberta
- 7 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation Centres de 50 000 habitants ou plus

Nombre de mises en chantier, Alberta



En données cumulatives annuelles, les mises en chantier de logements individuels se sont accrues de moins de 1 % pendant les neuf premiers mois de l'année, en regard du chiffre correspondant observé en 2003. Dans les centres urbains, elles sont demeurées essentiellement inchangées dans l'ensemble, mais elles ont gagné 3,6 % dans les collectivités rurales. Parmi les grands centres, Grande Prairie et Medicine Hat se sont démarqués, enregistrant des hausses de 44 et de 15 % respectivement par rapport aux trois premiers trimestres de 2003. À Calgary, les mises en chantier de maisons individuelles ont chuté de 5 % à la même période; dans l'agglomération d'Edmonton, le cumul de l'activité observé pendant les neuf premiers mois de 2004 était le même que l'an dernier à pareille époque.

## Accroissement de la part de marché des logements à prix élevé

Comme on l'a indiqué dans nos rapports du premier et du deuxième trimestres de 2004, la part de marché des logements à prix élevé continue de grossir dans le segment des maisons individuelles neuves. L'alourdissement des coûts de la main-d'œuvre et de l'assurance, ainsi que des éléments du bâtiment, tels que le bois d'œuvre, les panneaux OSB, le matériau de couverture, l'acier, le béton et le bardage en vinyle, exerce des pressions sur les marges des constructeurs. Le prix des terrains monte également en conséquence de l'accroissement des charges et des droits d'aménagement, ainsi que du renchérissement des terrains de remplacement, de l'acier d'armature (barres d'armature) et de l'asphalte.

Le tableau 3 présente le nombre de maisons individuelles écoulées au troisième trimestre de 2004, par fourchette de prix, dans les cinq principales villes de la province, en comparaison des chiffres relevés pendant le même intervalle en 2003. Les habitations de plus de 250 000 \$ représentaient 43 % du marché au troisième trimestre de 2004, par rapport à un tiers à la même période en 2003. En revanche, la proportion de maisons de moins de 170 000 \$, de 15 % au troisième trimestre de 2003, est tombée à 9 % un an plus tard.

## Baisse persistante du stock de maisons individuelles

Dans le numéro du deuxième trimestre d'Actualités habitation sur l'Alberta, on a indiqué que le stock de logements neufs non écoulés dans les cinq principales villes de la province avait marqué un tournant, après cinq hausses trimestrielles de suite. Au troisième trimestre de 2004, 123 logements individuels de plus ont été écoulés qu'achevés dans ces villes et, de ce fait, le stock dans ce segment est passé de 1 530 en juin à 1 407 en septembre. En comparaison de

septembre 2003, le stock de logements individuels s'est amenuisé de 3 % dans l'ensemble, et de fortes diminutions ont été relevées à Medicine Hat et à Red Deer. Parmi les cinq agglomérations, seule la ville de Lethbridge affiche un stock nettement plus élevé qu'il y a un an, dans le segment des maisons individuelles.

## Repli des mises en chantier de collectifs au troisième trimestre

Le nombre de logements collectifs commencés dans l'ensemble des secteurs a chuté de 25 % au troisième trimestre de 2004, par rapport à la même époque en 2003. Ce repli fait suite à une baisse, au deuxième trimestre, de 15 % des mises en chantier de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements, en glissement annuel. De juillet à septembre, c'est la construction d'appartements qui a cependant le plus fléchi, soit de 40 %, en comparaison du rythme observé un an plus tôt. Ce recul s'explique par le taux croissant d'inoccupation sur le marché des appartements locatifs et l'offre grandissante d'appartements neufs en copropriété dans certaines collectivités. En région rurale, l'activité n'a régressé que de 2 % à la même période, tandis que dans les centres comptant plus de 10 000 habitants, les mises en chantier ont tombé de 27 %, à 1 073. Les fortes baisses subies à Edmonton, Okotoks et Wood Buffalo ont fait contrepois aux augmentations observées à Calgary, Grande Prairie, Lethbridge et Medicine Hat. Toutefois, c'est surtout l'agglomération d'Edmonton qui a le plus contribué au repli, par suite des préoccupations que suscitent l'accroissement du taux d'inoccupation des appartements locatifs et l'offre abondante de copropriétés neuves au centre-ville. De juillet à septembre, les mises en chantier dans le segment des collectifs ont chuté de 52 %, en glissement annuel, dans la région de la capitale — une baisse de plus de 1 200 logements.

Pendant les neuf premiers mois de 2004, 9 318 logements collectifs ont été mis en chantier à l'échelle provinciale, soit 15 % de moins qu'à la même période en 2003. Ce repli résulte surtout du ralentissement prononcé de l'activité dans l'agglomération d'Edmonton depuis le début de l'année et de la faiblesse de la construction à Okotoks et à Canmore. À Calgary, le nombre de logements collectifs commencés était légèrement plus élevé que pendant les neuf premiers mois de 2003. En contrepartie, d'autres collectivités, notamment Lethbridge, Medicine Hat et Red Deer ont affiché d'importants gains à la même période.

Le tableau 5 fournit des détails sur l'activité dans le secteur de l'habitation selon la catégorie de logement et le mode d'occupation. Au troisième trimestre, c'est le segment des appartements locatifs d'initiative privée qui a subi la plus forte baisse relative, en glissement annuel, les mises en chantier ayant régressé de deux tiers comparativement au total de 742 observé à la période correspondante en 2003. En chiffres absolus, les appartements en copropriété ont accusé les pertes les plus lourdes à la même période, car le volume des mises en chantier dans ce segment a diminué de 789 en regard du total de 2 133 relevé pour la période de juillet à septembre l'an dernier. En 2004, la production de jumelés constituait le seul élément positif dans le secteur de la construction des collectifs. Pendant les neuf premiers mois, le nombre de jumelés commencés a en effet grimpé de 16 %, tandis que, ensemble, les segments des maisons en rangée et des appartements ont accusé une baisse de 20 % à cet égard. Compte tenu des pressions exercées sur les prix, les jumelés représentent une option

intéressante pour bon nombre d'acheteurs. Le prix d'un jumelé type neuf est en effet bien inférieur à celui d'une maison individuelle moyenne.

## Légère augmentation du stock de logements collectifs depuis juin

Sur l'ensemble de la province, 3 524 logements collectifs ont été achevés au troisième trimestre, ce qui représente un recul de 1,8 %. Le nombre d'achèvements a beaucoup augmenté dans six des sept principales agglomérations albertaines, mais la chute de 36 % de l'activité, en glissement annuel, à Calgary s'est répercutée sur le total global. Le volume de logements écoulés a été inférieur aux achèvements dans les grandes villes et, de ce fait, le stock d'habitations achevées et inoccupées s'est un peu alourdi par rapport au total de 1 455 relevé en juin 2004.

Le tableau 4b fait état du stock de logements collectifs dans les cinq plus grandes villes de l'Alberta. En comparaison de septembre 2003, le stock global de collectifs, toutes collectivités confondues, comptait 6,2 % plus de logements cette année. Seule la ville d'Edmonton a enregistré une baisse à cet égard à la même période. Le reste des grandes agglomérations ont affiché des hausses de 10 % et plus, exception faite de Lethbridge, où le nombre de logements collectifs neufs inoccupés est passé de trois en septembre 2003 à vingt-sept au même mois cette année.

L'offre totale de collectifs — logements en construction, ainsi que logements achevés et inoccupés — comptait 14 691 habitations à la fin de septembre : une hausse de plus de 7 % en regard de la même période un an auparavant. Les appartements en copropriété contribuent pour 60 % de l'offre. Tel que l'indique le tableau 5, l'offre d'appartements en copropriété s'est accrue de 19 %, en glissement annuel, pour se chiffrer à 8 773 à la fin de septembre 2004 et ce, malgré le repli de 23 % des mises en chantier dans ce segment en milieu urbain, depuis le début de l'année. Jusqu'à présent, le nombre d'appartements en copropriété achevés reste inférieur au total affiché à la fin des trois premiers trimestres l'an dernier. On peut s'attendre à ce que le volume d'appartements en copropriété achevés monte en flèche dans les prochains mois, à mesure que sera terminé le grand nombre d'ensembles en construction à Calgary et à Edmonton. Les stocks devraient également s'alourdir, à moins que les taux d'écoulement dans ce segment évoluent au même rythme que les achèvements.

L'offre d'appartements locatifs d'initiative privée diffère quelque peu de celle du marché des copropriétés neuves en ce sens qu'elle accusait, en septembre, une baisse de 24 %, en glissement annuel. Le stock et les logements en construction ont diminué par suite du ralentissement de la production. Cette année, les promoteurs ont réduit leurs activités dans un certain nombre de villes à la suite de l'ascension du taux d'inoccupation des appartements locatifs l'automne dernier.

Pour en savoir plus, communiquez avec :

**Richard Goatcher**

*Analyste principal de marché*

Téléphone : (780) 423-8729

Sans frais : 1 877 722-2642

Télécopieur : (780) 423-8702

Courriel électronique :

rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

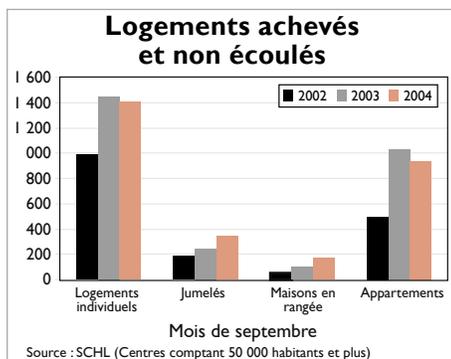


Tableau I  
**MISES EN CHANTIER**  
 ALBERTA - TROISIÈME TRIMESTRE 2004

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	2004/2003
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>1 947</b>	<b>1 822</b>	<b>302</b>	<b>126</b>	<b>678</b>	<b>3 053</b>	<b>4 137</b>	<b>-26,20</b>
Ville d'Edmonton	1 162	1 062	222	119	503	2 006	3 014	-33,44
<b>RMR de Calgary</b>	<b>2 188</b>	<b>2 188</b>	<b>282</b>	<b>275</b>	<b>639</b>	<b>3 384</b>	<b>3 186</b>	<b>6,21</b>
Ville de Calgary	1 850	1 846	228	263	589	2 930	2 727	7,44
AR de Brooks	18	15	0	0	0	18	17	5,88
AR de Camrose	26	19	10	0	0	36	57	-36,84
AR de Canmore	30	22	18	4	55	107	83	28,92
AR de Cold Lake	89	74	4	0	8	101	100	1,00
Ville de Cold Lake	5	3	0	0	0	5	11	-54,55
Ville de Bonnyville	14	6	4	0	0	18	24	-25,00
AR de Grande Prairie	210	147	6	20	70	306	231	32,47
AR de Lethbridge	153	167	20	38	49	260	221	17,65
AR de Lloydminster	50	52	0	0	0	50	52	-3,85
AR de Medicine Hat	138	126	24	33	138	333	184	80,98
Ville de Okotoks	88	52	4	4	0	96	209	-54,07
AR de Red Deer	226	221	32	22	0	280	271	3,32
AR de Wetaskiwin	6	5	0	0	8	14	25	-44,00
AR de Wood Buffalo	126	139	42	58	24	250	342	-26,90
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	115	139	42	58	24	239	342	-30,12
<b>Alberta, milieu urbain</b>	<b>5 295</b>	<b>5 049</b>	<b>744</b>	<b>580</b>	<b>1 669</b>	<b>8 288</b>	<b>9 115</b>	<b>-9,07</b>
<b>Alberta, milieu rural</b>	<b>1 101</b>	<b>991</b>	<b>71</b>	<b>66</b>	<b>74</b>	<b>1 312</b>	<b>1 206</b>	<b>8,79</b>
<b>Total</b>	<b>6 396</b>	<b>6 040</b>	<b>815</b>	<b>646</b>	<b>1 743</b>	<b>9 600</b>	<b>1 0321</b>	<b>-6,99</b>

Tableau Ib  
**MISES EN CHANTIER**  
 ALBERTA - DE JANVIER À SEPTEMBRE

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	2004/2003
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>4 887</b>	<b>4 904</b>	<b>814</b>	<b>317</b>	<b>2 006</b>	<b>8 024</b>	<b>9 555</b>	<b>-16,02</b>
Ville d'Edmonton	2 991	2 943	564	289	1 790	5 634	6 915	-18,52
<b>RMR de Calgary</b>	<b>6 216</b>	<b>6 554</b>	<b>706</b>	<b>714</b>	<b>2 755</b>	<b>10 391</b>	<b>10 652</b>	<b>-2,45</b>
Ville de Calgary	5 273	5 595	578	625	2 592	9 068	9 283	-2,32
AR de Brooks	49	47	0	39	0	88	93	-5,38
AR de Camrose	66	44	26	0	24	116	94	23,40
AR de Canmore	72	64	30	33	99	234	338	-30,77
AR de Cold Lake	231	194	6	0	8	245	228	7,46
Ville de Cold Lake	42	16	2	0	0	44	24	83,33
Ville de Bonnyville	22	22	4	0	0	26	40	-35,00
AR de Grande Prairie	500	348	22	52	117	691	562	22,95
AR de Lethbridge	421	409	46	123	57	647	535	20,93
AR de Lloydminster	154	129	0	0	0	154	129	19,38
AR de Medicine Hat	372	325	68	49	155	644	423	52,25
Ville de Okotoks	245	186	20	16	0	281	424	-33,73
AR de Red Deer	592	580	78	142	174	986	811	21,58
AR de Wetaskiwin	11	15	0	0	8	19	45	-57,78
AR de Wood Buffalo	364	368	76	103	24	567	602	-5,81
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	341	366	76	103	24	544	600	-9,33
<b>Alberta, milieu urbain</b>	<b>14 180</b>	<b>1 4167</b>	<b>1 892</b>	<b>1 588</b>	<b>5 427</b>	<b>23 087</b>	<b>24 491</b>	<b>-5,73</b>
<b>Alberta, milieu rural</b>	<b>2 516</b>	<b>2 428</b>	<b>199</b>	<b>128</b>	<b>84</b>	<b>2 927</b>	<b>3 046</b>	<b>-3,91</b>
<b>Total</b>	<b>16 696</b>	<b>16 595</b>	<b>2 091</b>	<b>1 716</b>	<b>5 511</b>	<b>26 014</b>	<b>27 537</b>	<b>-5,53</b>

\*\* indique une variation supérieure à 100 %.

Tableau 2  
**LOGEMENTS ACHEVÉS**  
ALBERTA - TROISIÈME TRIMESTRE 2004

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	2004/2003
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>1 404</b>	<b>1 767</b>	<b>298</b>	<b>177</b>	<b>1 220</b>	<b>3 099</b>	<b>3 202</b>	<b>-3,22</b>
Ville d'Edmonton	869	1 163	212	140	1 026	2 247	2 405	-6,57
<b>RMR de Calgary</b>	<b>2 370</b>	<b>2 465</b>	<b>252</b>	<b>259</b>	<b>484</b>	<b>3 365</b>	<b>4 030</b>	<b>-16,50</b>
Ville de Calgary	2 058	2 108	212	219	395	2 884	3 526	-18,21
AR de Brooks	16	11	0	0	0	16	21	-23,81
AR de Camrose	17	15	2	0	0	19	49	-61,22
AR de Canmore	26	23	14	15	23	78	92	-15,22
AR de Cold Lake	82	75	4	0	0	86	79	8,86
Ville de Cold Lake	12	5	2	0	0	14	5	**
Ville de Bonnyville	6	16	2	0	0	8	16	-50,00
AR de Grande Prairie	154	146	12	20	47	233	209	11,48
AR de Lethbridge	169	159	18	79	32	298	210	41,90
AR de Lloydminster	59	52	0	0	0	59	52	13,46
AR de Medicine Hat	135	131	12	12	17	176	145	21,38
Ville de Okotoks	88	60	16	6	12	122	109	11,93
AR de Red Deer	199	191	30	33	64	326	264	23,48
AR de Wetaskiwin	2	7	2	0	0	4	15	-73,33
AR de Wood Buffalo	138	111	10	71	164	383	180	**
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	127	109	10	71	164	372	178	**
<b>Alberta, milieu urbain</b>	<b>4 859</b>	<b>5 213</b>	<b>670</b>	<b>672</b>	<b>2 063</b>	<b>8 264</b>	<b>8 657</b>	<b>-4,54</b>
<b>Alberta, milieu rural</b>	<b>944</b>	<b>966</b>	<b>73</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>1 063</b>	<b>1 111</b>	<b>-4,32</b>
<b>Total</b>	<b>5 803</b>	<b>6 179</b>	<b>743</b>	<b>718</b>	<b>2 063</b>	<b>9 327</b>	<b>9 768</b>	<b>-4,51</b>

Tableau 2b  
**LOGEMENTS ACHEVÉS**  
ALBERTA - DE JANVIER À SEPTEMBRE

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	2004/2003
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>4 459</b>	<b>4 969</b>	<b>822</b>	<b>431</b>	<b>2 240</b>	<b>7 952</b>	<b>8 742</b>	<b>-9,04</b>
Ville d'Edmonton	2 780	3 138	556	326	1 945	5 607	6 344	-11,62
<b>RMR de Calgary</b>	<b>6 089</b>	<b>6 721</b>	<b>618</b>	<b>900</b>	<b>1 719</b>	<b>9 326</b>	<b>10 782</b>	<b>-13,50</b>
Ville de Calgary	5 242	5 691	490	811	1 606	8 149	9 304	-12,41
AR de Brooks	50	53	2	12	24	88	83	6,02
AR de Camrose	48	57	26	8	16	98	95	3,16
AR de Canmore	71	112	28	72	80	251	246	2,03
AR de Cold Lake	225	192	6	12	26	269	198	35,86
Ville de Cold Lake	42	23	2	0	8	52	23	**
Ville de Bonnyville	17	26	4	12	18	51	26	96,15
AR de Grande Prairie	420	347	46	51	72	589	462	27,49
AR de Lethbridge	431	410	48	121	104	704	501	40,52
AR de Lloydminster	143	138	0	0	0	143	138	3,62
AR de Medicine Hat	345	329	58	53	31	487	422	15,40
Ville de Okotoks	212	209	20	17	160	409	310	31,94
AR de Red Deer	553	597	102	80	64	799	1 189	-32,80
AR de Wetaskiwin	14	19	8	8	8	38	45	-15,56
AR de Wood Buffalo	309	383	50	97	311	767	688	11,48
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	289	376	50	97	311	747	681	9,69
<b>Alberta, milieu urbain</b>	<b>13 369</b>	<b>14 536</b>	<b>1 834</b>	<b>1 862</b>	<b>4 855</b>	<b>21 920</b>	<b>23 901</b>	<b>-8,29</b>
<b>Alberta, milieu rural</b>	<b>2 377</b>	<b>2 463</b>	<b>214</b>	<b>151</b>	<b>30</b>	<b>2 772</b>	<b>2 959</b>	<b>-6,32</b>
<b>Total</b>	<b>15 746</b>	<b>16 999</b>	<b>2 048</b>	<b>2 013</b>	<b>4 885</b>	<b>24 692</b>	<b>26 860</b>	<b>-8,07</b>

\*\* indique une variation supérieure à 100 %.

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

Secteur	< 110 000 \$	110 000 - 139 999 \$	140 000 - 169 999 \$	170 000 - 199 999 \$	200 000 - 249 999 \$	250 000 \$ +	Total
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>13</b>	<b>23</b>	<b>126</b>	<b>298</b>	<b>526</b>	<b>501</b>	<b>1 487</b>
<b>RMR de Calgary</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87</b>	<b>304</b>	<b>747</b>	<b>1 254</b>	<b>2 392</b>
AR de Lethbridge	0	33	42	33	37	21	166
AR de Medicine Hat	1	6	19	30	45	47	148
AR de Red Deer	0	2	51	47	51	56	207
<b>Total</b>	<b>14</b>	<b>64</b>	<b>325</b>	<b>712</b>	<b>1 406</b>	<b>1 879</b>	<b>4 400</b>

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

Secteur	< 110 000 \$	110 000 - 139 999 \$	140 000 - 169 999 \$	170 000 - 199 999 \$	200 000 - 249 999 \$	250 000 \$ +	Total
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>11</b>	<b>30</b>	<b>202</b>	<b>382</b>	<b>577</b>	<b>439</b>	<b>1 641</b>
<b>RMR de Calgary</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>201</b>	<b>381</b>	<b>862</b>	<b>1 016</b>	<b>2 461</b>
AR de Lethbridge	0	48	60	33	20	12	173
AR de Medicine Hat	0	6	23	19	27	21	96
AR de Red Deer	0	16	68	35	44	24	187
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>101</b>	<b>554</b>	<b>850</b>	<b>1 530</b>	<b>1 512</b>	<b>4 558</b>

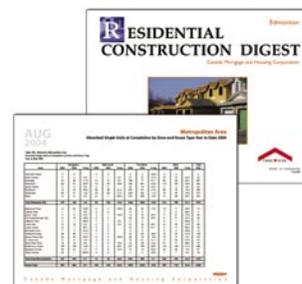
## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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 les 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!**

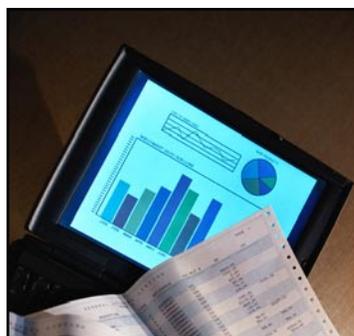
Tableau 4  
**LOGEMENTS EN CONSTRUCTION**  
 ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS - SEPTEMBRE 2004

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	2004/2003
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>3 225</b>	<b>3 245</b>	<b>638</b>	<b>369</b>	<b>4 871</b>	<b>9 103</b>	<b>8 932</b>	<b>1,91</b>
Ville d'Edmonton	1 828	1 848	454	350	4 345	6 977	6 662	4,73
<b>RMR de Calgary</b>	<b>3 649</b>	<b>3 806</b>	<b>644</b>	<b>698</b>	<b>4 256</b>	<b>9 247</b>	<b>8 671</b>	<b>6,64</b>
Ville de Calgary	2 941	3 132	522	626	4 093	8 182	7 688	6,43
AR de Brooks	18	19	0	39	0	57	61	-6,56
AR de Camrose	33	22	10	0	24	67	70	-4,29
AR de Canmore	26	20	14	100	263	403	332	**
AR de Cold Lake	93	74	2	0	8	103	102	0,98
Ville de Cold Lake	26	26	0	0	8	34	36	-5,56
Ville de Bonnyville	14	6	2	0	0	16	24	-33,33
AR de Grande Prairie	254	136	6	20	70	350	273	28,21
AR de Lethbridge	266	256	40	81	49	436	461	-5,42
AR de Lloydminster	53	49	0	0	0	53	49	8,16
AR de Medicine Hat	246	181	54	41	211	552	273	**
Ville de Okotoks	94	68	4	10	0	108	247	**
AR de Red Deer	328	309	48	130	273	779	648	20,22
AR de Wetaskiwin	5	4	0	0	8	13	22	-40,91
AR de Wood Buffalo	247	156	56	89	107	499	552	-9,60
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	247	156	56	89	107	499	552	-9,60
<b>Alberta, milieu urbain</b>	<b>8 537</b>	<b>8 345</b>	<b>1 516</b>	<b>1 577</b>	<b>10 140</b>	<b>21 770</b>	<b>20 693</b>	<b>5,20</b>
<b>Alberta, milieu rural</b>	<b>1 249</b>	<b>1 190</b>	<b>186</b>	<b>184</b>	<b>120</b>	<b>1 739</b>	<b>1 761</b>	<b>-1,25</b>
<b>Total</b>	<b>9 786</b>	<b>9 535</b>	<b>1 702</b>	<b>1 761</b>	<b>10 260</b>	<b>23 509</b>	<b>22 454</b>	<b>4,70</b>

Tableau 4b  
**LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS**  
 ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS - SEPTEMBRE 2004

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	2004/2003
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>551</b>	<b>601</b>	<b>143</b>	<b>44</b>	<b>567</b>	<b>1 305</b>	<b>1 462</b>	<b>-10,74</b>
<b>RMR de Calgary</b>	<b>715</b>	<b>684</b>	<b>168</b>	<b>112</b>	<b>264</b>	<b>1 259</b>	<b>1 106</b>	<b>13,83</b>
AR de Lethbridge	53	26	5	13	9	80	29	**
AR de Medicine Hat	49	73	16	4	17	86	94	-8,51
AR de Red Deer	39	66	11	3	82	135	132	2,27
<b>Total</b>	<b>1 407</b>	<b>1 450</b>	<b>343</b>	<b>176</b>	<b>939</b>	<b>2 865</b>	<b>2 823</b>	<b>1,49</b>

\*\* indique une variation supérieure à 100 %.



## TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyses et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au **(403) 515-3006**

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

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				
	En propriété absolue			En copropriété		D'init. priv.		Aidés		Total
	Log. ind. <sup>1</sup>	Jum. <sup>1</sup>	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
<b>Mises en chantier</b>										
Troisième trimestre 2004	5 295	744	32	455	1 344	93	255	0	70	8 288
Troisième trimestre 2003	5 049	496	52	543	2 133	100	742	0	0	9 115
Cum. au 30 septembre 2004	14 180	1 892	111	1 269	4 049	169	1 111	39	267	23 087
Cum. au 30 septembre 2003	14 167	1 636	157	1 570	5 280	214	1 467	0	0	24 491
<b>Logements en construction</b>										
2004	8 537	1 516	88	1 314	8 406	136	1 467	39	267	21 770
2003	8 345	1 430	158	1 590	7 039	144	1 987	0	0	20 693
<b>Logements achevés</b>										
Troisième trimestre 2004	4 859	670	38	561	1 533	73	530	0	0	8 264
Troisième trimestre 2003	5 213	622	26	492	1 762	48	494	0	0	8 657
Cum. au 30 septembre 2004	13 369	1 834	135	1 515	3 399	212	1 456	0	0	21 920
Cum. au 30 septembre 2003	14 536	1 660	95	1 235	3 966	133	2 276	0	0	23 901
<b>Logements achevés et inoccupés</b>										
2004	1 407	343	8	159	367	9	572	0	0	2 865
2003	1 450	244	4	87	327	8	703	0	0	2 823
<b>Offre totale <sup>3</sup></b>										
2004	9 944	1 859	96	1 473	8 773	145	2 039	39	267	24 635
2003	9 795	1 674	162	1 677	7 366	152	2 690	0	0	23 516
<b>Logements écoulés <sup>2</sup></b>										
Troisième trimestre 2004	4 678	586	45	553	1 445	76	614	0	0	7 997
Troisième trimestre 2003	4 654	573	26	447	1 618	52	474	0	0	7 844
Moyenne de 12 mois	1 458	187	14	155	341	19	158	0	0	2 332

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**

## 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 2001

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

35 municipalités 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.