

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mises en chantier de collectifs donnent un coup de fouet à la construction en septembre

En septembre, les habitations mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary ont été 7 % plus nombreuses que douze mois auparavant. Leur total a atteint 1 131, un sommet qui, depuis 23 ans, n'a été franchi qu'une seule fois à cette période de l'année. Ce nombre porte à 10 391 le cumul annuel des mises en chantier au 30 septembre, ce qui représente un recul de seulement 3 % par rapport au résultat correspondant en 2003.

Pour le deuxième mois d'affilée, la hausse des mises en chantier tient principalement à l'essor observé dans le segment des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements). En effet, 508 habitations collectives ont été commencées en septembre, ce qui constitue un bond de 36 % par rapport à septembre 2003. La forte activité des derniers mois illustre bien l'imprévisibilité du marché des collectifs. Au terme des cinq premiers mois de 2004, les mises en chantier de ce segment affichaient un repli de 32 %, et il semblait peu probable qu'elles atteignent le nombre de 4 000 cette année. Mais le cumul annuel affiche maintenant une progression de 2 % et il n'est pas impossible que la construction de logements collectifs touche en 2004 un sommet inégalé en 22 ans. Si cela se produit, ce sera grâce à l'activité enregistrée jusqu'ici par les segments des jumelés et des appartements. En effet, après neuf mois, ces deux catégories d'habitations affichent une hausse de leurs mises en chantier de 23 % et de 9 %, respectivement. Par contre, le nombre des maisons en rangée commencées au cours de la même période a diminué de 28 %.

En septembre, 218 logements collectifs ont été achevés. Ce chiffre est le plus faible des 19 derniers

mois et représente à peine plus du tiers du total enregistré un an plus tôt. Le nombre des logements écoulés en septembre a lui aussi été plutôt bas (311). S'il équivaut à environ la moitié des habitations écoulées en septembre 2003, ce nombre est néanmoins un résultat remarquable car il est nettement supérieur à celui des achevements. En conséquence, le stock de logements collectifs a enregistré en septembre une baisse appréciée et est tombé à 544, son volume le plus bas en neuf mois. La majeure partie de cette diminution peut être attribuée à l'écoulement d'appartements locatifs, un ensemble récemment achevé continuant d'accueillir des locataires. Malgré cet allègement du stock, le nombre des logements collectifs achevés mais non écoulés demeurerait, en septembre, 29 % plus élevé qu'un an auparavant. Ce sont les jumelés et les habitations en rangée qui ont fait les plus gros gains d'une année sur l'autre, c'est-à-dire 58 % et 84 %, respectivement.

Par ailleurs, on a observé en septembre, pour la première fois en trois mois, un recul en glissement annuel des mises en chantier de maisons individuelles. En effet, après avoir entamé la construction d'un nombre impressionnant de 813 logements en août, les constructeurs de maisons individuelles de la RMR de Calgary ont mis en chantier 623 habitations en septembre, soit 9 % de moins qu'un an plus tôt. Au 30 septembre, le cumul annuel des mises en chantier de ce segment atteignait donc 6 216 et était de 5 % inférieur au résultat correspondant de 2003. Le cumul annuel a autant diminué à Calgary que dans l'ensemble de la RMR. Les résultats ont été très contrastés d'une municipalité à l'autre. Par exemple, pour la période de janvier à septembre, les mises en chantier de logements individuels ont fait un bond de 43 % à Cochrane par rapport aux mêmes mois en 2003, alors qu'elles ont chuté de 25 % dans le district municipal de Rockyview. On peut s'attendre à des baisses d'activité semblables dans l'ensemble de la RMR au cours des prochains mois. En septembre, la ville de Calgary a approuvé des permis de construire pour 511 maisons individuelles, soit 8 % de moins que l'année précédente.

Pour le deuxième mois d'affilée, les logements individuels ont affiché d'excellents résultats sur le plan des achevements. Après avoir culminé à 908 en août – sommet inégalé en six ans –, le nombre

SEPTEMBRE 2004

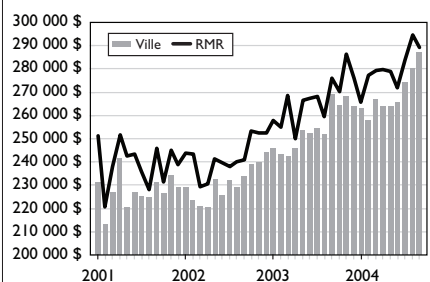
S O M M A I R E

Analyse.....	1
TABLEAUX STATISTIQUES	
Mises en chantier.....	2
Logements achevés.....	3
Résumé de l'activité.....	4

des maisons individuelles achevées a atteint 814 en septembre. Bien que ce total ne soit que de deux unités supérieur à celui de l'an passé, il est le second en importance enregistré dans les treize derniers mois. Le nombre de maisons écoulées s'est accru en même temps que celui des achevements et s'est élevé à 835 en septembre, en hausse de 2 % par rapport à un an auparavant. En conséquence, le cumul annuel des logements individuels achevés atteignait 6 090 à la fin septembre, accusant un repli de 8 % en glissement annuel.

La diminution du nombre de logements écoulés à ce jour n'a pas entraîné une hausse du stock de maisons individuelles parce que, après neuf mois, les ventes égalent les achevements. Fin septembre, le nombre de maisons individuelles achevées mais non écoulées était de 715, son niveau le plus bas des huit derniers mois. Les maisons-témoins, au nombre de 473 en septembre, constituaient la majeure partie de ce stock. Si on leur attribue un prix de vente moyen de 281 000 \$ – estimation prudente –, ces maisons représentent un capital immobilisé de cent trente-trois millions de dollars. Ce chiffre peut paraître exorbitant, mais les maisons-témoins demeurent un outil de marketing nécessaire étant donné la concurrence à laquelle se livrent les constructeurs et le nombre de lotissements actifs dans la RMR.

Prix moyen des logements individuels écoulés



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Tableau I
RMR DE CALGARY
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - SEPTEMBRE 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	41	42	0	0	0	41	50	-18,00
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	542	570	74	129	297	1042	919	13,38
CHESTERMERE LAKE	13	24	2	0	0	15	26	-42,31
COCHRANE	11	6	2	0	0	13	12	8,33
CROSSFIELD	1	3	2	0	0	3	3	0,00
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	2	**
DM DE ROCKYVIEW	15	37	2	0	0	17	43	-60,47
TOTAL	623	682	82	129	297	1131	1055	7,20

Tableau IB
RMR DE CALGARY
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 SEPTEMBRE

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	340	327	18	77	113	548	551	-0,54
BEISEKER	2	2	0	0	0	2	2	0,00
VILLE DE CALGARY	5273	5595	578	625	2592	9068	9283	-2,32
CHESTERMERE LAKE	244	200	64	0	0	308	226	36,28
COCHRANE	86	60	8	8	50	152	145	4,83
CROSSFIELD	15	31	2	0	0	17	40	-57,50
IRRICANA	4	2	8	4	0	16	8	**
DM DE ROCKYVIEW	252	337	28	0	0	280	397	-29,47
TOTAL	6216	6554	706	714	2755	10 391	10 652	-2,45

** Indique une variation de 100 % ou plus.



ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.
Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Richard Corriveau au service d'analyse de marché.
Tél.: (403) 515-3005 Téléc.: (403) 515-3036.

Tableau 2
RMR DE CALGARY
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - SEPTEMBRE 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	38	41	2	0	0	40	97	-58,76
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	726	713	58	47	99	930	1259	-26,13
CHESTERMERE LAKE	24	22	10	0	0	34	24	41,67
COCHRANE	4	7	0	0	0	4	7	-42,86
CROSSFIELD	1	5	2	0	0	3	5	-40,00
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKYVIEW	21	24	0	0	0	21	26	-19,23
TOTAL	814	812	72	47	99	1032	1418	-27,22

Tableau 2B
RMR DE CALGARY
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 SEPTEMBRE

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	299	351	26	73	56	454	647	-29,83
BEISEKER	1	3	0	4	0	5	3	66,67
VILLE DE CALGARY	5242	5691	490	811	1606	8149	9304	-12,41
CHESTERMERE LAKE	223	218	56	0	0	279	264	5,68
COCHRANE	62	120	10	0	57	129	164	-21,34
CROSSFIELD	12	21	8	0	0	20	33	-39,39
IRRICANA	4	1	2	4	0	10	3	**
DM DE ROCKYVIEW	246	316	26	8	0	280	364	-23,08
TOTAL	6089	6721	618	900	1719	9326	10 782	-13,50

** Indique une variation de 100 % ou plus.

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.

ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société. ©2004 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR DE CALGARY
SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total global
	En propriété absolue			En copropriété		D'initiative privée		Aidés		
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	En rangée	App.	En rangée	App.	En rang.	App.	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER										
Septembre 2004	623	82	0	129	297	0	0	0	0	1131
Septembre 2003	682	74	0	71	228	0	0	0	0	1055
Cumul fin septembre 2004	6216	706	17	697	2291	0	332	0	132	10 391
Cumul fin septembre 2003	6554	574	27	960	2297	0	240	0	0	10 652
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
2004	3649	644	17	681	3792	0	332	0	132	9247
2003	3806	548	27	972	3068	0	250	0	0	8671
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Septembre 2004	814	72	0	47	99	0	0	0	0	1032
Septembre 2003	812	66	0	94	442	0	4	0	0	1418
Cumul fin septembre 2004	6089	618	31	865	1478	4	241	0	0	9326
Cumul fin septembre 2003	6721	560	44	795	2026	4	632	0	0	10 782
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS										
2004	715	168	3	109	130	0	134	0	0	1259
2003	684	106	0	61	135	0	120	0	0	1106
OFFRE TOTALE										
2004	4364	812	20	790	3922	0	466	0	132	10 506
2003	4490	654	27	1033	3203	0	370	0	0	9777
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Septembre 2004	835	76	0	68	120	0	47	0	0	1146
Moyenne de 3 mois	797	75	0	94	161	0	23	0	0	1150
Moyenne de 12 mois	692	65	4	103	172	1	20	0	0	1057

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

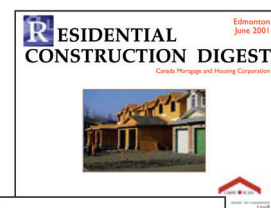
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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!



©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.