

A

## ACTUALITÉS HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement  
www.cmhc.ca**L'année 2004 se termine en beauté pour les mises en chantier d'habitations**

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton, les constructeurs d'habitations ont été très actifs en fin d'année. Ainsi, le nombre total de mises en chantier de logements dans la RMR s'est accru de 23 % en décembre 2004 par rapport au même mois l'année précédente pour s'élever à 851. Malgré les fortes hausses observées en novembre et en décembre, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations a régressé de 7 %, passant 12 380, en 2003, à 11488, l'année dernière.

Le segment des maisons individuelles explique la totalité des gains réalisés sur le marché du neuf en décembre. Dans la région de la capitale, le nombre de mises en chantier de ce type d'habitations a bondi de 41 % d'une année sur l'autre pour atteindre 603. Outre la ville d'Edmonton proprement dite, les villes de Devon et de Leduc ainsi que les comtés de Leduc, de Strathcona et de Sturgeon ont affiché d'importantes hausses. En 2004, 6 614 logements individuels ont été commencés, ce qui correspond au deuxième cumul annuel en importance jamais signalé et à une progression de 3 % par comparaison avec 2003. C'est la troisième année de suite que le cumul annuel dépasse le cap des 6 000 unités dans ce segment – du jamais vu dans la RMR. En regard de l'année précédente, l'activité s'est intensifiée en 2004 dans neuf des quinze secteurs de la RMR (voir tableau 1).

D'une année sur l'autre, en décembre, les achèvements de maisons individuelles ont régressé de 28 % pour se chiffrer à 506, tandis que les

écoulements ont diminué de 24 % pour s'établir à 513. Comme les écoulements ont été un peu plus nombreux que les achèvements en décembre, les stocks de maisons individuelles achevées et non écoulées (maisons témoins comprises) ont légèrement baissé par rapport au mois précédent. En octobre et en novembre, les stocks s'étaient accrus en raison de l'augmentation du nombre de maisons témoins. Malgré tout, les stocks étaient inférieurs de 11 % en décembre à ce qu'ils étaient un an plus tôt (736 unités).

Les maisons individuelles neuves écoulées en décembre se sont vendues en moyenne 256 979 \$, soit 12 % de plus qu'au même mois l'année d'avant. En 2004, le prix moyen pour ce type d'habitations a dépassé la barre des 242 000 \$, ce qui représente une hausse de 8 % comparativement au prix correspondant de 2003. L'accroissement des coûts de la main-d'œuvre, des matériaux et des terrains viabilisés a fait monter les prix.

Après avoir fortement augmenté d'une année sur l'autre en novembre, le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'est replié de 7 % pour se fixer à 248 en décembre. Cette baisse est en bonne partie attribuable à la diminution de 25 % en glissement annuel observée dans la ville d'Edmonton. En 2004, 4 874 jumelés, maisons en rangée et appartements ont été commencés, alors qu'il y en avait eu 5 989 en 2003, ce qui correspond à un recul de 19 %. Plus de 5 500 mises en chantier de logements collectifs ont été dénombrées en 2002 et en 2003, ce qui a entraîné une accumulation des stocks d'appartements locatifs et d'appartements en copropriété dans la région et, par conséquent, un ralentissement de la construction en 2004. Il demeure que 2004 s'inscrit comme étant la troisième année en importance depuis 1982 pour ce qui est de la production de logements collectifs.

Le nombre d'achèvements de logements collectifs a grimpé, passant de 283, en décembre 2003, à 892, au même mois en 2004. Le cumul annuel d'achèvements pour ce type de logements s'est donc élevé à 5 632 en 2004, comparativement à 4 688 en 2003, ce qui constitue une hausse de 20 %. En décembre, 613 logements collectifs ont été loués ou vendus, soit 56 % de plus qu'à

## EDMONTON

DÉCEMBRE 2004

## Sommaire :

## ANALYSE

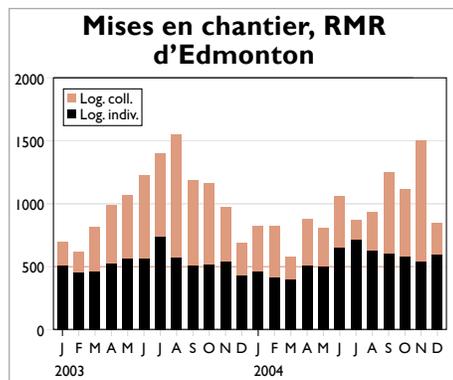
- 1 L'année 2004 se termine en beauté pour les mises en chantier d'habitations
- 2 Autre année record pour les ventes de logements existants

## TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 Mises en chantier par secteur RMR de Edmonton
- 4 Logements achevés par secteur RMR de Edmonton
- 5 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation RMR de Edmonton

pareil mois un an plus tôt. Durant l'année, le nombre de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements écoulés s'est accru de 13 % pour atteindre 4 992. Puisqu'il y a eu beaucoup plus de logements achevés que de logements écoulés en décembre, les stocks de logements collectifs achevés et non écoulés ont considérablement augmenté par rapport au mois précédent. À la fin de 2004, 1 359 logements collectifs achevés et inoccupés ont été dénombrés dans la RMR, ou 86 % de plus qu'à la fin de 2003. Les stocks étaient en grande partie constitués d'appartements locatifs (49 %); venaient ensuite les appartements en copropriété (36 %).

Le tableau 3 renferme des données sur l'offre totale dans la RMR pour tous les types de logements. Par « offre », la SCHL entend les logements en construction ainsi que les logements achevés et inoccupés en stock. L'offre totale de logements collectifs se chiffrait à 6 837 unités à la fin de 2004, soit sensiblement le même nombre qu'à pareille période un an plus tôt. La progression des stocks a été neutralisée par une baisse de 11 % du nombre de logements en construction.

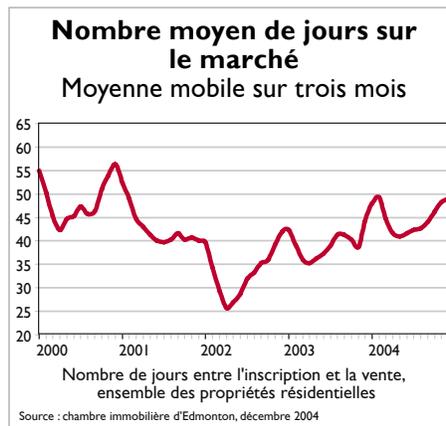


# Autre année record pour les ventes de logements existants

Dans la grande région d'Edmonton, les ventes de propriétés résidentielles ont inscrit un nouveau record. En effet, selon la chambre immobilière d'Edmonton, 17 652 ventes S.I.A.® ont été conclues en 2004. La forte création d'emplois et la croissance du revenu, conjuguées aux bas taux hypothécaires, ont encouragé bon nombre de locataires à accéder à la propriété en 2004. Par ailleurs, beaucoup de propriétaires d'habitations ont décidé de tirer profit de leurs récents gains en avoir propre foncier pour acquérir une habitation d'un cran supérieur. Si le nombre de logements mis sur le marché s'est accru de 6,3 % en 2004, les ventes ont quant à elles progressé de 8,4 %. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions annuel moyen a légèrement augmenté, passant de 65 %, en 2003, à 67 %, en 2004. Une pénurie d'inscriptions de logements dans les fourchettes de prix inférieures a fait monter de 8,5 % le prix moyen de l'ensemble des propriétés résidentielles, qui a atteint un sommet inégalé de 179 610 \$ en 2004.

Le nombre de jours séparant l'inscription et la vente d'un logement a progressé en 2004, le marché étant davantage équilibré. Au quatrième trimestre de 2003, les logements restaient en vente pendant 39 jours en moyenne, et le marché était légèrement favorable aux vendeurs. Durant la même période en 2004, 48 jours en moyenne s'écoulaient avant qu'une vente ne soit conclue, ce qui correspond à une hausse de 23 %. À Edmonton, on considère que le marché de la revente est équilibré lorsqu'il faut entre 40 et 55 jours avant qu'un logement change de mains.

Les maisons individuelles ont fait l'objet d'une forte demande sur le marché de la revente en 2004. Si les nouvelles inscriptions de ce type d'habitations



n'ont augmenté que de 1,7 % durant l'année, les ventes ont grimpé de 8,4 % pour se chiffrer à 12 028. Après avoir monté de 8,1 % en 2003, le prix moyen des maisons individuelles existantes s'est accru de 8,7 % en 2004 pour atteindre la somme record de 201 622 \$.

Comme elles se vendent moins cher que les maisons individuelles, les copropriétés ont également été très populaires en 2004. Le nombre de ventes S.I.A.® de copropriétés a progressé de 9,2 % pour s'élever à 4 661, et ce, dans un contexte d'accroissement de l'offre tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente. En partie à cause de l'importante mise en marché de copropriétés neuves, dont certaines avaient été construites sans commande et inscrites au S.I.A.® à leur achèvement, 7 515 nouvelles inscriptions ont été dénombrées en 2004, soit 15 % de plus qu'en 2003. Malgré le développement de l'offre, les prix ont continué leur ascension en raison du nombre accru

d'inscriptions dans les fourchettes de prix supérieures. Après avoir augmenté de 18 % en 2002 et de 13 % en 2003, le prix moyen des copropriétés est monté de 7,9 % en 2004 pour s'élever à 134 503 \$.

## La progression de l'emploi s'essouffle en 2004

Dans la RMR, la création d'emplois a ralenti en 2004 par rapport à 2003. Toutefois, les conditions sur le marché du travail sont demeurées plutôt favorables globalement. La région a affiché un taux de croissance annuel moyen de 2,4 %, ce qui correspond à 12 600 emplois de plus. La bonne nouvelle pour le secteur de l'habitation est la suivante : la plus grande partie des emplois créés étaient des emplois à plein temps. En 2003, le taux de croissance avait été plus élevé, soit 3,1 %. Toutefois, une plus grande proportion des 16 100 emplois créés cette année-là étaient à temps partiel.

En décembre, le taux de chômage est demeuré très bas à Edmonton. Il s'est établi à 4,6 %, en légère hausse en regard des 4,4 % (chiffre non corrigé) enregistrés au même mois en 2003. Dans le groupe clé des 25 à 44 ans, il est descendu de 4 %, en décembre 2003, à 3,6 %, un an plus tard. Comme le chômage se situe à de très bas niveaux, les perspectives sont bonnes pour la progression du revenu, le degré de confiance des consommateurs et la demande d'habitations en 2005. Par contre, le resserrement du marché du travail s'est traduit par des pénuries de travailleurs qualifiés dans le secteur de la construction, ce qui a contribué à faire monter les coûts de la construction résidentielle et des rénovations.

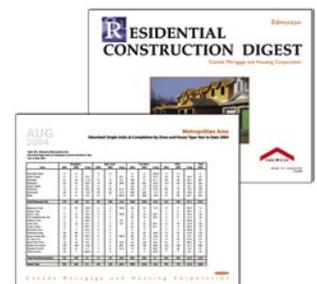
## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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 IA  
**MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR**  
RMR DE EDMONTON - DÉCEMBRE 2004

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/ 2003
Ville de Beaumont	11	16	0	0	0	11	16	-31,25
Ville de Calmar	1	0	0	0	0	1	0	**
Ville de Devon	11	4	0	0	0	11	4	**
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>370</b>	<b>263</b>	<b>124</b>	<b>12</b>	<b>46</b>	<b>552</b>	<b>507</b>	<b>8,88</b>
Ville de Fort Saskatchewan	5	9	2	0	0	7	15	-53,33
Ville de Gibbons	0	1	0	0	0	0	1	**
Ville de Leduc	15	2	0	0	0	15	8	87,50
Comté de Leduc	11	4	0	0	0	11	4	**
Ville de Morinville	5	4	0	0	0	5	4	25,00
Comté de Parkland	12	13	0	0	0	12	13	-7,69
Ville de Spruce Grove	13	14	0	0	0	13	16	-18,75
Ville de St. Albert	24	24	0	0	0	24	24	0,00
Ville de Stoney Plain	10	11	2	0	0	12	11	9,09
Comté de Strathcona	98	47	62	0	0	160	55	**
Comté de Sturgeon	14	9	0	0	0	14	9	55,56
Autres centres	3	6	0	0	0	3	6	-50,00
<b>Total</b>	<b>603</b>	<b>427</b>	<b>190</b>	<b>12</b>	<b>46</b>	<b>851</b>	<b>693</b>	<b>22,80</b>

Tableau IB  
**MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR**  
RMR DE EDMONTON - CUMUL ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/ 2003
Ville de Beaumont	184	141	0	0	0	184	141	30,50
Ville de Calmar	14	10	0	0	0	14	10	40,00
Ville de Devon	90	114	12	0	0	102	122	-16,39
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>4 030</b>	<b>3 857</b>	<b>810</b>	<b>411</b>	<b>2 908</b>	<b>8 159</b>	<b>8 956</b>	<b>-8,90</b>
Ville de Fort Saskatchewan	90	77	20	6	123	239	145	64,83
Ville de Gibbons	6	14	0	0	0	6	14	-57,14
Ville de Leduc	147	102	4	39	185	375	202	85,64
Comté de Leduc	65	56	0	0	0	65	56	16,07
Ville de Morinville	40	35	24	7	18	89	67	32,84
Comté de Parkland	204	212	14	0	0	218	214	1,87
Ville de Spruce Grove	212	227	46	15	0	273	502	-45,62
Ville de St. Albert	327	343	42	0	0	369	427	-13,58
Ville de Stoney Plain	176	153	12	0	0	188	337	-44,21
Comté de Strathcona	830	869	178	0	0	1008	1002	0,60
Comté de Sturgeon	153	128	0	0	0	153	128	19,53
Autres centres	46	53	0	0	0	46	57	-19,30
<b>Total</b>	<b>6 614</b>	<b>6 391</b>	<b>1 162</b>	<b>478</b>	<b>3 234</b>	<b>11 488</b>	<b>12 380</b>	<b>-7,21</b>

\*\* 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 Goatcher au service d'analyse de marché. Tél. : (780) 423-8729 Téléc. : (780) 423-8702

Tableau 2A  
**LOGEMENTS ACHÉVÉS PAR SECTEUR**  
RMR DE EDMONTON - DÉCEMBRE 2004

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/ 2003
Ville de Beaumont	4	16	0	0	0	4	16	-75,00
Ville de Calmar	0	2	0	0	0	0	2	**
Ville de Devon	2	14	0	0	0	2	14	-85,71
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>250</b>	<b>333</b>	<b>48</b>	<b>40</b>	<b>735</b>	<b>1 073</b>	<b>582</b>	<b>84,36</b>
Ville de Fort Saskatchewan	6	3	6	0	0	12	3	**
Ville de Gibbons	0	2	0	0	0	0	2	**
Ville de Leduc	5	4	0	0	37	42	4	**
Comté de Leduc	0	2	0	0	0	0	2	**
Ville de Morinville	1	6	0	0	0	1	10	-90,00
Comté de Parkland	41	36	6	0	0	47	38	23,68
Ville de Spruce Grove	27	48	4	0	0	31	54	-42,59
Ville de St. Albert	31	32	0	0	0	31	40	-22,50
Ville de Stoney Plain	34	16	2	0	0	36	16	**
Comté de Strathcona	82	173	14	0	0	96	187	-48,66
Comté de Sturgeon	19	10	0	0	0	19	10	90,00
Autres centres	4	3	0	0	0	4	3	33,33
<b>Total</b>	<b>506</b>	<b>700</b>	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>772</b>	<b>1 398</b>	<b>983</b>	<b>42,22</b>

Tableau 2B  
**LOGEMENTS ACHÉVÉS PAR SECTEUR**  
RMR DE EDMONTON - CUMUL ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/ 2003
Ville de Beaumont	150	175	0	0	0	150	175	-14,29
Ville de Calmar	9	7	0	0	0	9	7	28,57
Ville de Devon	80	136	2	8	0	90	136	-33,82
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>3 811</b>	<b>4 279</b>	<b>758</b>	<b>423</b>	<b>3 582</b>	<b>8 574</b>	<b>8 216</b>	<b>4,36</b>
Ville de Fort Saskatchewan	80	92	36	0	0	116	240	-51,67
Ville de Gibbons	7	11	0	0	0	7	11	-36,36
Ville de Leduc	144	115	14	4	117	279	178	56,74
Comté de Leduc	60	44	0	0	0	60	44	36,36
Ville de Morinville	35	28	6	0	22	63	51	23,53
Comté de Parkland	197	249	12	0	0	209	251	-16,73
Ville de Spruce Grove	207	226	54	33	154	448	308	45,45
Ville de St. Albert	300	383	24	0	38	362	567	-36,16
Ville de Stoney Plain	184	153	10	0	101	295	348	-15,23
Comté de Strathcona	892	826	170	60	0	1122	878	27,79
Comté de Sturgeon	137	137	0	0	0	137	137	0,00
Autres centres	55	38	4	0	0	59	40	47,50
<b>Total</b>	<b>6 348</b>	<b>6 899</b>	<b>1 090</b>	<b>528</b>	<b>4 014</b>	<b>11 980</b>	<b>11 587</b>	<b>3,39</b>

\*\* 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. ©2005 Tous droits réservés.

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

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue			En copropriété		D'init. priv.		Aidés		
	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>										
Décembre 2004	603	190	0	12	46	0	0	0	0	851
Décembre 2003	427	118	0	68	80	0	0	0	0	693
Cumul fin décembre 2004	6 614	1 162	8	369	2 407	101	785	0	42	11 488
Cumul fin décembre 2003	6 391	1 032	78	481	3 120	118	1 160	0	0	12 380
<b>Logements en construction</b>										
Décembre 2004	3 063	718	12	312	3 571	109	714	0	42	8 541
Décembre 2003	2 798	644	35	383	3 861	65	1 130	0	0	8 916
<b>Logements achevés</b>										
Décembre 2004	506	80	12	28	615	0	157	0	0	1 398
Décembre 2003	700	92	0	13	91	0	87	0	0	983
Cumul fin décembre 2004	6 348	1 090	31	440	2 715	57	1 299	0	0	11 980
Cumul fin décembre 2003	6 899	1 018	46	283	1 532	82	1 727	0	0	11 587
<b>Logements achevés et inoccupés</b>										
Décembre 2004	654	155	3	45	491	0	665	0	0	2 013
Décembre 2003	736	110	6	23	147	0	443	0	0	1 465
<b>Offre totale <sup>2</sup></b>										
Décembre 2004	3 717	873	15	357	4 062	109	1 379	0	42	10 554
Décembre 2003	3 534	754	41	406	4 008	65	1 573	0	0	10 381
<b>Logements écoulés</b>										
Décembre 2004	513	76	9	26	471	0	31	0	0	1 126
Moyenne de 3 mois	595	85	3	28	333	0	62	0	0	1 106
Moyenne de 12 mois	536	87	3	35	198	5	90	0	0	954

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

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



## 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**