

A

## ACTUALITÉS HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Moins de mises en chantier d'habitations en décembre

Pour un troisième mois d'affilée, en décembre, les mises en chantier d'habitations ont ralenti par rapport au même mois en 2002 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton. Elles se sont fixées à 693, en baisse de 36 % par rapport à décembre 2002. Malgré la baisse d'activité au quatrième trimestre, 12 380 logements ont tout de même été mis en chantier dans la RMR en 2003; c'est seulement 1,6 % de moins qu'en 2002, la meilleure année que le secteur de la construction résidentielle ait connue à Edmonton depuis 1978, son année record.

Les mises en chantier n'ont pas reculé partout dans la RMR d'Edmonton en 2003. En fait, elles se sont intensifiées dans neuf des 16 collectivités de la RMR. Par contre, les hausses d'activité observées dans des villes comme Edmonton et Leduc ainsi qu'à Spruce Grove et Stony Plain n'ont pas été suffisantes pour neutraliser le ralentissement subi dans la plupart des autres agglomérations de la région.

L'accumulation des stocks de logements invendus et un meilleur choix de logements sur le marché de la vente ont incité les constructeurs à commencer moins de maisons individuelles en décembre 2003. Ils en ont mis 427 en chantier au cours du mois, soit 24 % de moins qu'un an plus tôt. Pour un cinquième mois d'affilée, les mises en chantier de maisons individuelles ont été inférieures, en décembre, à leur niveau record de 2002. Ces 427 mises en chantier représentent le

total mensuel le plus bas depuis mars 2002. Il y a eu 6 391 mises en chantier de maisons individuelles en 2003, soit presque 7 % de moins que le sommet record de l'année précédente (6 860).

Étant donné la vigueur des mises en chantier de maisons individuelles observée en 2002, les achèvements ont atteint des sommets records en 2003. De fait, le cumul annuel des logements achevés s'est accru de presque 35 % par rapport à 2002 pour totaliser 11 587 en 2003. Au même moment, le nombre de maisons individuelles écoulées progressait de 24 % et atteignait un sommet inégalé depuis 10 ans. Les logements achevés sont néanmoins demeurés plus nombreux que les logements écoulés, de sorte que le stock de maisons neuves s'est accumulé. Puisque 675 maisons individuelles ont été écoulées et que 700 maisons ont été achevées en décembre 2003, le stock de logements non écoulés est monté à 736, comparativement à 711 en novembre 2003 et à seulement 318 en décembre 2002. Sur le total des logements invendus en décembre, 458 (ou 62 %) avaient été construits sans commande, contre seulement 121 à la même période en 2002.

L'activité s'est également atténuée du côté des collectifs en décembre 2003; 266 logements ont été commencés, soit la moitié moins qu'en décembre un an plus tôt. Malgré ce repli, 5 989 logements collectifs ont été mis en chantier en 2003, ce qui représente une augmentation de 4,7 % par rapport à 2002 et fait de 2003 la meilleure année depuis 1982. Au cours des prochains mois, la construction de collectifs devrait ralentir en raison de l'accroissement du stock de logements neufs inoccupés et de la concurrence accrue livrée à la fois par le marché des logements locatifs existants et le marché des copropriétés existantes.

Le ralentissement de la construction de collectifs en décembre est principalement attribuable à la chute de 79 % du nombre d'appartements commencés. Toutefois, malgré cette baisse, les mises en chantier d'appartements ont monté de 4 % en 2003 par rapport à 2002, et celles de maisons en rangée, de 3 %. Dans le cas des jumelés, les mises en chantier ont diminué de presque 5 % sur un an. En 2003, 60 % des

## DÉCEMBRE 2003

## S O M M A I R E

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

logements collectifs commencés étaient destinés au marché de la copropriété, ce qui est nettement plus que l'année précédente, où cette proportion n'était que de 43 %.

Les achèvements de logements collectifs ont fléchi de 28 % par rapport à décembre 2002 pour se fixer à 283 en décembre 2003. Au cours de la même période, le nombre de logements écoulés a augmenté de 4 % pour atteindre 393. Le fait que ce nombre dépasse celui des achèvements a empêché le stock de logements inoccupés de continuer à s'accroître. Il y a avait néanmoins 729 logements collectifs neufs non écoulés en décembre 2003, soit 61 % de plus qu'en décembre 2002. L'offre totale de logements collectifs neufs – qui comprend les logements en construction et le stock de logements non écoulés (voir le tableau 3) – s'élevait à 6 847 en décembre 2003, ce qui correspond à une hausse de presque 30 % en glissement annuel. Dans le cas des appartements en copropriété, l'offre a grimpé de presque 75 % par rapport à décembre 2002. À moins d'une accélération notable du rythme d'écoulement au cours des prochains mois, on peut s'attendre à un gonflement des stocks durant la première moitié de 2004.

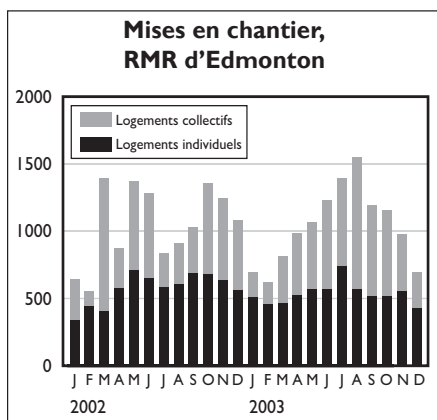


Tableau I  
RMR D' EDMONTON  
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - DÉCEMBRE 2003

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	16	8	0	0	0	16	8	**
Ville de Calmar	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Devon	4	5	0	0	0	4	5	-20,00
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>263</b>	<b>381</b>	<b>106</b>	<b>64</b>	<b>74</b>	<b>507</b>	<b>864</b>	<b>-41,32</b>
Ville de Fort Saskatchewan	9	8	0	0	6	15	8	87,50
Ville de Gibbons	1	0	0	0	0	1	0	**
Ville de Leduc	2	11	2	4	0	8	15	-46,67
Comté de Leduc	4	2	0	0	0	4	2	**
Ville de Morinville	4	1	0	0	0	4	3	33,33
Comté de Parkland	13	22	0	0	0	13	22	-40,91
Ville de Spruce Grove	14	16	2	0	0	16	19	-15,79
Ville de St. Albert	24	27	0	0	0	24	55	-56,36
Ville de Stoney Plain	11	14	0	0	0	11	18	-38,89
Comté de Strathcona	47	52	8	0	0	55	52	5,77
Comté de Sturgeon	9	13	0	0	0	9	13	-30,77
Autres centres	6	1	0	0	0	6	1	**
<b>Total</b>	<b>427</b>	<b>561</b>	<b>118</b>	<b>68</b>	<b>80</b>	<b>693</b>	<b>1085</b>	<b>-36,13</b>

Tableau IB  
RMR D' EDMONTON  
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	141	142	0	0	0	141	142	-0,70
Ville de Calmar	10	5	0	0	0	10	5	**
Ville de Devon	114	103	0	8	0	122	105	16,19
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>3857</b>	<b>4157</b>	<b>790</b>	<b>569</b>	<b>3740</b>	<b>8956</b>	<b>8821</b>	<b>1,53</b>
Ville de Fort Saskatchewan	77	105	30	0	38	145	248	-41,53
Ville de Gibbons	14	5	0	0	0	14	5	**
Ville de Leduc	102	135	20	4	76	202	198	2,02
Comté de Leduc	56	59	0	0	0	56	59	-5,08
Ville de Morinville	35	27	10	0	22	67	54	24,07
Comté de Parkland	212	290	2	0	0	214	290	-26,21
Ville de Spruce Grove	227	194	54	15	206	502	377	33,16
Ville de St. Albert	343	402	34	0	50	427	740	-42,30
Ville de Stoney Plain	153	153	18	18	148	337	309	9,06
Comté de Strathcona	869	912	70	63	0	1002	1045	-4,11
Comté de Sturgeon	128	136	0	0	0	128	136	-5,88
Autres centres	53	35	0	0	0	57	47	21,28
<b>Total</b>	<b>6391</b>	<b>6860</b>	<b>1032</b>	<b>677</b>	<b>4280</b>	<b>12 380</b>	<b>12 581</b>	<b>-1,60</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 2  
RMR D' EDMONTON  
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - DÉCEMBRE 2003

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	16	2	0	0	0	16	2	**
Ville de Calmar	2	0	0	0	0	2	0	**
Ville de Devon	14	5	0	0	0	14	5	**
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>333</b>	<b>277</b>	<b>64</b>	<b>7</b>	<b>178</b>	<b>582</b>	<b>629</b>	<b>-7,47</b>
Ville de Fort Saskatchewan	3	12	0	0	0	3	12	-75,00
Ville de Gibbons	2	1	0	0	0	2	1	**
Ville de Leduc	4	8	0	0	0	4	16	-75,00
Comté de Leduc	2	6	0	0	0	2	6	-66,67
Ville de Morinville	6	2	4	0	0	10	4	**
Comté de Parkland	36	20	2	0	0	38	20	90,00
Ville de Spruce Grove	48	16	6	0	0	54	16	**
Ville de St. Albert	32	28	8	0	0	40	30	33,33
Ville de Stoney Plain	16	13	0	0	0	16	13	23,08
Comté de Strathcona	173	128	8	6	0	187	154	21,43
Comté de Sturgeon	10	12	0	0	0	10	12	-16,67
Autres centres	3	6	0	0	0	3	10	-70,00
<b>Total</b>	<b>700</b>	<b>536</b>	<b>92</b>	<b>13</b>	<b>178</b>	<b>983</b>	<b>930</b>	<b>5,70</b>

Tableau 2B  
RMR D' EDMONTON  
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	175	95	0	0	0	175	95	84,21
Ville de Calmar	7	4	0	0	0	7	4	75,00
Ville de Devon	136	86	0	0	0	136	98	38,78
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>4279</b>	<b>3152</b>	<b>786</b>	<b>349</b>	<b>2802</b>	<b>8216</b>	<b>5702</b>	<b>44,09</b>
Ville de Fort Saskatchewan	92	77	10	0	138	240	123	95,12
Ville de Gibbons	11	5	0	0	0	11	5	**
Ville de Leduc	115	111	16	8	39	178	268	-33,58
Comté de Leduc	44	56	0	0	0	44	56	-21,43
Ville de Morinville	28	17	16	7	0	51	29	75,86
Comté de Parkland	249	233	2	0	0	251	233	7,73
Ville de Spruce Grove	226	155	26	8	48	308	292	5,48
Ville de St. Albert	383	370	94	3	87	567	485	16,91
Ville de Stoney Plain	153	134	32	18	145	348	251	38,65
Comté de Strathcona	826	733	34	18	0	878	825	6,42
Comté de Sturgeon	137	104	0	0	0	137	104	31,73
Autres centres	38	34	2	0	0	40	44	-9,09
<b>Total</b>	<b>6899</b>	<b>5366</b>	<b>1018</b>	<b>411</b>	<b>3259</b>	<b>11 587</b>	<b>8614</b>	<b>34,51</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. ©2004 Tous droits réservés.

**Tableau 3**  
**RMR D' EDMONTON**  
**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.	
<b>LOGEMENTS MIS EN CHANTIER</b>										
Décembre 2003	427	118	0	68	80	0	0	0	0	693
Décembre 2002	561	140	0	10	88	0	286	0	0	1085
Cumul fin décembre 2003	6391	1032	78	481	3120	118	1160	0	0	12 380
Cumul fin décembre 2002	6860	1082	3	352	2096	158	2030	0	0	12 581
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>										
2003	2798	644	35	383	3861	65	1130	0	0	8916
2002	3308	618	3	205	2233	18	1840	0	0	8225
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>										
Décembre 2003	700	92	0	13	91	0	87	0	0	983
Décembre 2002	536	34	0	21	89	22	228	0	0	930
Cumul fin décembre 2003	6899	1018	46	283	1532	82	1727	0	0	11 587
Cumul fin décembre 2002	5366	750	12	224	1072	150	1040	0	0	8614
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS</b>										
2003	736	110	6	23	147	0	443	0	0	1465
2002	318	68	0	13	82	7	283	0	0	771
<b>OFFRE TOTALE</b>										
2003	3534	754	41	406	4008	65	1573	0	0	10 381
2002	3626	686	3	218	2315	25	2123	0	0	8996
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>										
Décembre 2003	675	90	0	13	98	0	192	0	0	1068
Moyenne de 3 mois	598	104	3	20	102	4	116	0	0	947
Moyenne de 12 mois	540	81	3	23	123	7	130	0	0	907

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

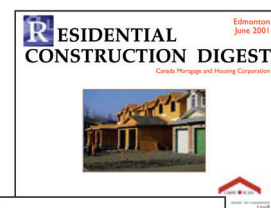
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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.