

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mises en chantier d'habitations ont été robustes en février

Grâce à une forte poussée de la construction d'immeubles d'appartements, le nombre total de mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton a atteint en février un sommet inégalé pour ce mois-là depuis 1983. En effet, les constructeurs d'Edmonton ont mis en chantier 822 logements, soit 33 % de plus qu'un an auparavant. La vigueur de la construction résidentielle dans la RMR d'Edmonton en février a fait grimper le cumul annuel des mises en chantier d'habitations à 1 645, faisant de la période de janvier et février 2004 la plus active des 25 dernières années. La hausse d'activité par rapport à février 2003 est principalement attribuable à un nombre accru de mises en chantier dans la ville d'Edmonton, où celles-ci ont fait un bond de 65 % par rapport à février 2003.

Pour un deuxième mois d'affilée, c'est le segment des logements collectifs qui a fait progresser les mises en chantier. L'essor observé dans ce segment, qui englobe les jumelés, les maisons en rangée et les appartements, tient à une intensification marquée des mises en chantier d'appartements et de jumelés. Un total de 405 logements collectifs – dont 345 appartements – ont été commencés en février, soit 149 % de plus qu'au même mois l'an dernier. Le nombre cumulatif d'appartements mis en chantier au cours des deux premiers mois de l'année a fait un bond spectaculaire de 428 % par rapport à la même période en 2003. Par ailleurs, 70 % de ces nouveaux appartements sont des logements en copropriété. À la fin

de février, les mises en chantier cumulatives de jumelés affichaient une avance de 43 % sur celles à la même date en 2003, alors que celles de maisons en rangée accusaient un recul de 81 %. La performance de février porte le total des logements collectifs commencés depuis le début de l'année à 764, ce qui représente une augmentation de 115 % par rapport au cumul pour les deux premiers mois de 2003. La forte demande de logements à prix modérés et les taux hypothécaires toujours bas continuent d'entretenir l'optimisme des constructeurs. Toutefois, les stocks devraient commencer à s'accumuler une fois les logements achevés, d'où le ralentissement prévu de la production au cours de la deuxième moitié de 2004.

En février, 200 logements collectifs ont été écoulés dans la RMR d'Edmonton, tandis que 177 ont été achevés. Les stocks ont donc diminué pour un sixième mois d'affilée; leur nombre s'est fixé à 651. Même si ce repli a un effet stimulant sur les constructeurs, il faut savoir que le niveau des stocks affiché en février est de 53 % supérieur à celui enregistré un an plus tôt. Par conséquent, lorsque les 6 514 logements qui étaient en construction en février seront achevés, les stocks de logements collectifs devraient amorcer un mouvement ascendant. Néanmoins, le taux moyen, sur trois mois, des logements collectifs écoulés à l'achèvement s'élève à 74 %, ce qui témoigne d'une amélioration par rapport aux taux d'écoulement enregistrés au cours des dix derniers mois. Si cette amélioration persiste – c'est-à-dire si le taux d'écoulement continue de faire mieux que le taux d'achèvement –, les stocks devraient s'accumuler seulement modérément tout au long de 2004. L'offre de logements collectifs, définie comme étant la somme des logements en construction et des logements en stock, totalisait 7 165 en février 2004; c'est 33 % de plus qu'en février 2003.

Pour un septième mois de suite, en février, les constructeurs ont mis en chantier moins de maisons individuelles qu'un an plus tôt : ils en ont commencé 417, soit 9 % de moins. L'augmentation des stocks de maisons individuelles neuves et de maisons individuelles existantes compte parmi les facteurs ayant

FÉVRIER 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

incité les constructeurs à réduire la cadence. Ainsi, au cours des deux premiers mois de 2004, les constructeurs d'Edmonton ont mis en chantier 881 maisons individuelles, ce qui représente une baisse de presque 9 % par rapport à la même période en 2003.

Avec un rythme d'écoulement de 513 maisons individuelles, qui correspond à une hausse de presque 2 % d'une année à l'autre, février 2004 devient le meilleur mois de février au chapitre de l'écoulement depuis 1993. Toutefois, comme les logements écoulés ont été plus nombreux que les logements achevés, en février, le nombre de maisons individuelles achevées et inoccupées est passé de 706, en janvier 2004, à 711, en février. Quant aux maisons témoins, elles ont été au nombre de 265 dans la RMR d'Edmonton en février, ce qui représente un accroissement de 33 % par rapport au même mois il y a un an. Du côté des maisons en stock, 446 ont été construites sans commande ou n'étaient pas des maisons témoins, en février; c'est 200 de plus qu'à la même date l'an dernier, une hausse considérable. Les stocks de maisons individuelles demeurent beaucoup plus élevés qu'à la même période en 2003. Par contre, les constructeurs ont réagi en ralentissant leur production pour permettre l'écoulement de ces maisons.

Mises en chantier, RMR d'Edmonton

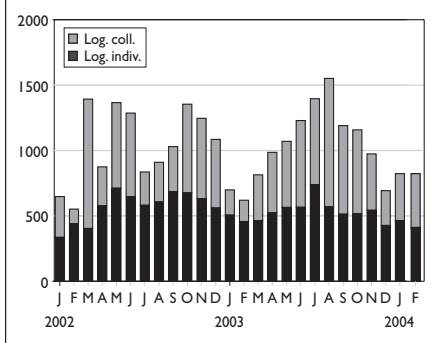


Tableau I
RMR D' EDMONTON
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - FÉVRIER 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	
Ville de Beaumont	6	11	0	0	0	6	11	-45,45
Ville de Calmar	1	0	0	0	0	1	0	**
Ville de Devon	7	11	0	0	0	7	11	-36,36
Ville d'Edmonton	310	274	38	0	345	693	419	65,39
Ville de Fort Saskatchewan	4	7	0	0	0	4	11	-63,64
Ville de Gibbons	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Leduc	5	4	0	0	0	5	6	-16,67
Comté de Leduc	3	3	0	0	0	3	3	0,00
Ville de Morinville	1	0	2	0	0	3	0	**
Comté de Parkland	6	13	4	0	0	10	13	-23,08
Ville de Spruce Grove	2	18	0	0	0	2	20	-90,00
Ville de St. Albert	16	29	4	0	0	20	35	-42,86
Ville de Stoney Plain	6	5	0	0	0	6	7	-14,29
Comté de Strathcona	41	75	12	0	0	53	77	-31,17
Comté de Sturgeon	6	7	0	0	0	6	7	-14,29
Autres centres	3	0	0	0	0	3	0	**
Total	417	457	60	0	345	822	620	32,58

Tableau IB
RMR D' EDMONTON
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 29 FÉVRIER

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	
Ville de Beaumont	7	15	0	0	0	7	15	-53,33
Ville de Calmar	1	2	0	0	0	1	2	-50,00
Ville de Devon	15	19	0	0	0	15	19	-21,05
Ville d'Edmonton	645	634	62	6	556	1269	960	32,19
Ville de Fort Saskatchewan	9	10	4	6	0	19	16	18,75
Ville de Gibbons	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Leduc	20	4	0	0	41	61	14	**
Comté de Leduc	3	4	0	0	0	3	4	-25,00
Ville de Morinville	3	0	4	0	0	7	0	**
Comté de Parkland	14	19	4	0	0	18	19	-5,26
Ville de Spruce Grove	18	37	2	15	0	35	39	-10,26
Ville de St. Albert	27	61	4	0	0	31	69	-55,07
Ville de Stoney Plain	9	13	0	0	0	9	15	-40,00
Comté de Strathcona	90	127	60	0	0	150	129	16,28
Comté de Sturgeon	14	15	0	0	0	14	15	-6,67
Autres centres	6	3	0	0	0	6	3	**
Total	881	963	140	27	597	1645	1319	24,72

** 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 - FÉVRIER 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	
Ville de Beaumont	12	14	0	0	0	12	14	-14,29
Ville de Calmar	2	0	0	0	0	2	0	**
Ville de Devon	1	11	0	0	0	1	11	-90,91
Ville d'Edmonton	273	288	20	4	88	385	335	14,93
Ville de Fort Saskatchewan	4	10	2	0	0	6	10	-40,00
Ville de Gibbons	2	1	0	0	0	2	1	**
Ville de Leduc	13	9	0	0	28	41	11	**
Comté de Leduc	1	5	0	0	0	1	5	-80,00
Ville de Morinville	4	1	0	0	0	4	1	**
Comté de Parkland	19	20	0	0	0	19	20	-5,00
Ville de Spruce Grove	17	22	8	3	0	28	46	-39,13
Ville de St.Albert	27	31	0	0	0	27	39	-30,77
Ville de Stoney Plain	15	12	0	0	0	15	47	-68,09
Comté de Strathcona	106	61	6	16	0	128	72	77,78
Comté de Sturgeon	14	12	0	0	0	14	12	16,67
Autres centres	8	0	2	0	0	10	0	**
Total	518	497	38	23	116	695	624	11,38

Tableau 2B
RMR D' EDMONTON
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 29 FÉVRIER

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	
Ville de Beaumont	16	27	0	0	0	16	27	-40,74
Ville de Calmar	2	0	0	0	0	2	0	**
Ville de Devon	7	25	0	0	0	7	25	-72,00
Ville d'Edmonton	577	590	116	29	88	810	786	3,05
Ville de Fort Saskatchewan	11	16	6	0	0	17	16	6,25
Ville de Gibbons	2	1	0	0	0	2	1	**
Ville de Leduc	21	24	0	0	28	49	30	63,33
Comté de Leduc	6	7	0	0	0	6	7	-14,29
Ville de Morinville	6	4	0	0	0	6	4	50,00
Comté de Parkland	38	32	0	0	0	38	32	18,75
Ville de Spruce Grove	33	28	8	6	0	47	60	-21,67
Ville de St.Albert	53	61	2	0	0	55	77	-28,57
Ville de Stoney Plain	34	14	2	0	47	83	49	69,39
Comté de Strathcona	150	170	10	22	0	182	181	0,55
Comté de Sturgeon	24	28	0	0	0	24	28	-14,29
Autres centres	12	2	4	0	0	16	2	**
Total	992	1029	148	57	163	1360	1325	2,64

** 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.	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER										
Février 2004	417	60	0	0	243	0	102	0	0	822
Février 2003	457	58	0	4	40	61	0	0	0	620
Cumul fin février 2004	881	140	0	27	491	0	106	0	0	1645
Cumul fin février 2003	963	98	28	56	101	61	12	0	0	1319
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
2004	2688	636	35	353	4350	65	1075	0	0	9202
2003	3242	586	31	227	2334	79	1718	0	0	8217
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Février 2004	518	38	0	23	88	0	28	0	0	695
Février 2003	497	54	0	14	0	0	59	0	0	624
Cumul fin février 2004	992	148	0	57	88	0	75	0	0	1360
Cumul fin février 2003	1029	128	0	34	0	0	134	0	0	1325
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS										
2004	711	108	5	26	141	0	371	0	0	1362
2003	348	72	0	15	63	3	274	0	0	775
OFFRE TOTALE										
2004	3399	744	40	379	4491	65	1446	0	0	10 564
2003	3590	658	31	242	2397	82	1992	0	0	8992
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Février 2004	513	54	0	23	82	0	41	0	0	713
Moyenne de 3 mois	564	80	0	22	64	0	113	0	0	843
Moyenne de 12 mois	542	84	3	25	130	7	131	0	0	922

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

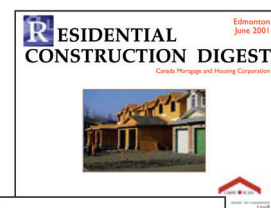
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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.