

A

CTUALITÉS

HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

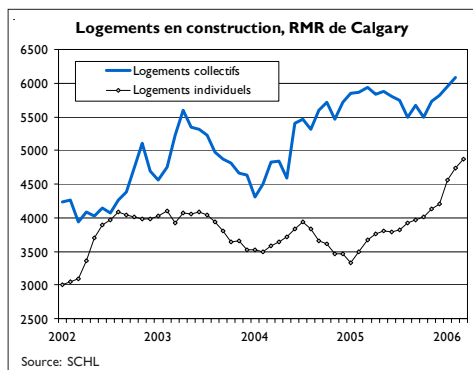
Nouveau record pour les mises en chantier au mois de mars

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, le total des mises en chantier d'habitations a battu un nouveau record pour un mois de mars. Les constructeurs de la région ont en effet commencé 1 670 logements durant le mois, ce qui représente une hausse de plus de 68 % par rapport au niveau observé à pareille période en 2005.

Après avoir affiché un gain d'une année sur l'autre impressionnant (39 %) en février, les mises en chantier de maisons individuelles ont de nouveau augmenté en mars, mais de 18 % cette fois. Les constructeurs ont coulé les fondations de 790 maisons le mois dernier – un sommet sans précédent pour le troisième mois de l'année. Le cumul du premier trimestre s'est donc fixé à 2 487, soit un résultat presque 40 % supérieur à celui obtenu un

an plus tôt. C'est seulement la deuxième fois que les mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR de Calgary dépassent le cap des 2 000 unités durant le premier trimestre. La première fois, c'était en 1998, année durant laquelle 2 089 maisons avaient été commencées entre janvier et mars. Même si l'activité a été forte depuis le début de l'année, il faut préciser qu'en raison de contraintes découlant de la capacité de production, le secteur aura peut-être de la difficulté à égaler le record annuel de 9 413 maisons établi en 2002. Ceci dit, il est fort possible que celui-ci soit battu, en particulier si les conditions météorologiques demeurent clémentes.

En raison de l'accroissement des mises en chantier de maisons individuelles observé depuis janvier, le nombre de logements en construction continue d'établir de nouveaux records. À la fin mars, 4 873 unités étaient en construction – du jamais vu! Ce chiffre est par ailleurs supérieur de 33 % à celui enregistré à pareille période en 2005. Le total des logements écoulés a également monté en flèche pour s'élever à 1 842 au premier trimestre, ce qui correspond à une hausse de 26 % en glissement annuel. Malgré ces gains, le nombre de logements achevés et non écoulés a affiché deux augmentations consécutives. Les stocks restent toutefois



CALGARY

DATE DE DIFFUSION :
AVRIL 2006

Sommaire :

ANALYSE

1 Nouveau record pour les mises en chantier au mois de mars

TABLEAUX STATISTIQUES

2 Mises en chantier par secteur RMR de Calgary

3 Logements achevés par secteur RMR de Calgary

4 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation RMR de Calgary

bas dans une perspective historique. À la fin mars, il y avait 537 maisons individuelles (dont 415 maisons témoins) en stock. C'est là le plus bas niveau observé pour un mois de mars depuis 1998 et un résultat de 26 % inférieur à celui de mars 2005.

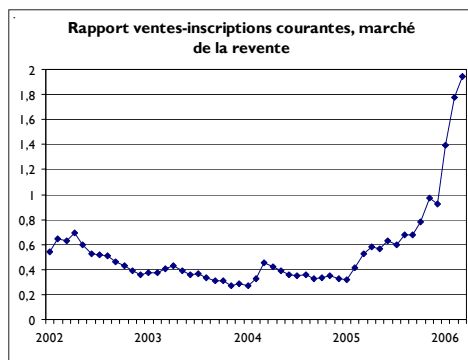
Du côté des collectifs, beaucoup d'ensembles ont été commencés en mars, tel qu'on s'y attendait. Le total des mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) s'est élevé à 880 en mars, ce qui constitue un nouveau sommet pour ce mois et correspond presque au triple du chiffre enregistré en mars 2005. Ces résultats s'expliquent en grande partie par le sous-segment des appartements, où l'activité a atteint son plus haut niveau en 21 mois, c'est-à-dire 772 unités. Le cumul annuel au 31 mars

pour l'ensemble des logements collectifs s'est fixé à 1 357, dépassant ainsi d'environ 20 % celui observé à la même date l'an dernier. Il s'agit en outre du cinquième total en importance relevé pour un premier trimestre. Comme plusieurs grands ensembles sont projetés, on prévoit que l'activité demeurera vive dans le segment des collectifs au cours des mois à venir.

À tous les mois depuis août 2005, le rythme d'écoulement a été plus rapide que le rythme d'achèvement dans le segment des collectifs. Le nombre de logements achevés et non écoulés poursuit donc sa descente amorcée en septembre 2005. À la fin de mars, ce nombre s'élevait à seulement 136, en baisse de 79 % en regard de la même période l'an dernier. C'est en outre le total mensuel le plus bas signalé depuis octobre 1998. Les appartements sont à l'origine de ce repli continu. Au 31 mars, quatre appartements seulement étaient achevés et non écoulés dans l'ensemble de la RMR, contre 329 un an plus tôt. Toutefois, avec 4 803 appartements en construction à la fin du mois – un sommet inégalé depuis 23 ans –, les achèvements devraient se multiplier et, par conséquent, les stocks devraient augmenter légèrement. Les stocks globaux devraient cependant demeurer à des niveaux respectables, quoique bas dans une perspective historique.

Ventes S.I.A. : un nouveau record en vue

Malgré une grave pénurie d'inscriptions courantes, les ventes de propriétés résidentielles par l'intermédiaire de la chambre immobilière de Calgary devraient établir un nouveau record. Au premier trimestre, les transactions visant des logements conclus avec l'aide de la chambre immobilière ont progressé de 32 % en glissement annuel et se sont chiffrées à 8 965. L'activité sur le marché



continue d'être alimentée par la faiblesse persistante des taux hypothécaires et un solde migratoire positif élevé. En effet, les acheteurs se dépêchent de passer à l'action avant que les taux hypothécaires soient majorés et que les prix augmentent encore. Durant les trois premiers mois de 2006, 6 431 maisons individuelles ont changé de mains, ou 28 % de plus qu'à la même époque en 2005. Du côté des copropriétés, les ventes se sont accrues de 41 %, pour un total de 2 534 unités.

Au premier trimestre, les inscriptions courantes ont accusé une baisse de 67 % en glissement annuel et se sont situées à leur plus bas niveau (1 746 en moyenne). Compte tenu de la grave pénurie d'inscriptions et du rythme record des ventes, le rapport ventes-inscriptions courantes a continué à grimper et a culminé à 195 % en mars. À titre de comparaison, il s'établissait à 53 % un an plus tôt. Dans ce contexte, les habitations ne restent pas longtemps sur le marché. En outre, elles font l'objet d'offres multiples et elles se vendent plus cher que le prix d'inscription. Ces facteurs ont entraîné une escalade des prix. Entre le 1^{er} janvier et le 31 mars, le prix de revente moyen, tous logements confondus, s'est fixé à 308 576 \$, soit une somme de 26 % supérieure à celle obtenue à la même période l'an dernier. Il faut remonter au premier trimestre de 1990 pour observer un taux de croissance aussi élevé. Ce sont les maisons individuelles qui ont affiché les gains les plus importants durant les trois premiers mois de 2006, leur prix moyen ayant bondi de 28 % pour

atteindre 343 256 \$. Les copropriétés se sont quant à elles vendues 220 563 \$ en moyenne, ce qui correspond à une progression de 23 % d'une année sur l'autre.

Reprise de la création d'emplois, après une piètre année en 2005

Dans la RMR de Calgary, le marché de l'emploi a connu en 2005 son plus faible taux de croissance depuis 1993. Au total, 7 150 emplois ont été créés l'an dernier. Le plus bas taux de chômage et le plus haut d'activité jamais enregistrés ainsi que le nombre insuffisant de nouveaux actifs ont limité la création globale d'emplois. Sans toutefois avoir éliminé le manque de main-d'œuvre qualifiée, le récent bond du solde migratoire et l'accroissement subséquent de la population active ont permis à l'emploi de progresser très rapidement au premier trimestre. Durant les six derniers mois de 2005, l'Alberta a affiché un gain net de 38 758 migrants. Ce chiffre est près de quatre fois supérieur à celui correspondant de l'année précédente. Normalement, plus du tiers des personnes qui migrent dans la province s'installent dans la RMR de Calgary. On devrait donc observer une augmentation du nombre d'actifs, ce qui est attendu depuis longtemps dans la région.

Au premier trimestre de 2006, la RMR de Calgary comptait 42 200 personnes occupées de plus qu'à pareille période en 2005. Puisque les trois premiers mois de l'an dernier avaient été exceptionnellement calmes, il ne faut pas s'attendre à ce que des hausses de cette ampleur se maintiennent jusqu'à la fin de 2006. Néanmoins, Calgary connaît un début d'année fabuleux et devrait afficher son plus haut taux de croissance de l'emploi en six ans. Tout comme en 2005, l'ensemble des gains réalisés jusqu'à ce jour en 2006 l'ont été dans la catégorie des emplois à plein temps.

Tableau I
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur mars 2006

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2006/2005
	2006	2005	Jumelés	En rangée	Appart.	2006	2005	
AIRDRIE	34	36	2	20	0	56	54	3,7
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	694	582	48	29	686	1 457	881	65,4
CHESTERMERE LAKE	37	33	0	5	0	42	35	20,0
COCHRANE	8	4	4	0	86	98	4	**
CROSSFIELD	0	0	0	0	0	0	0	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKVIEW	17	12	0	0	0	17	18	-5,6
TOTAL	790	667	54	54	772	1 670	992	68,3

Tableau Ib
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2006/2005
	2006	2005	Jumelés	En rangée	Appart.	2006	2005	
AIRDRIE	160	88	8	55	0	223	132	68,9
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	2 087	1 517	214	93	860	3 254	2 568	26,7
CHESTERMERE LAKE	135	77	24	5	0	164	94	74,5
COCHRANE	36	14	8	0	86	130	14	**
CROSSFIELD	4	1	0	0	0	4	1	**
IRRICANA	2	0	2	0	0	4	2	**
DM DE ROCKVIEW	63	82	2	0	0	65	100	-35,0
TOTAL	2 487	1 779	258	153	946	3 844	2 911	32,1

** 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.

Tableau I
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur mars 2006

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2006/2005
	2006	2005	Jumelés	En rangée	Appart.	2006	2005	
AIRDRIE	31	28	4	38	1	74	34	**
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	584	326	74	115	285	1 058	579	82,7
CHESTERMERE LAKE	20	23	4	0	0	24	25	-4,0
COCHRANE	3	14	2	0	0	5	17	-70,6
CROSSFIELD	1	0	0	0	0	1	0	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKVIEW	13	16	0	0	0	13	16	-18,8
TOTAL	652	407	84	153	286	1 175	671	75,1

Tableau Ib
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2006/2005
	2006	2005	Jumelés	En rangée	Appart.	2006	2005	
AIRDRIE	136	96	12	38	1	187	118	58,5
BEISEKER	0	1	0	0	0	0	1	**
VILLE DE CALGARY	1 529	1 170	172	151	328	2 180	2 032	7,3
CHESTERMERE LAKE	88	85	14	3	0	105	93	12,9
COCHRANE	13	32	2	0	0	15	39	-61,5
CROSSFIELD	3	4	2	0	0	5	8	-37,5
IRRICANA	2	1	6	0	0	8	5	60,0
DM DE ROCKVIEW	44	92	10	0	0	54	106	-49,1
TOTAL	1 815	1 481	218	192	329	2 554	2 402	6,3

** indique une variation de 100 % ou plus.

Tableau 3
RMR de Calgary
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation - mars 2006

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue		En copropriété			D' init.priv.		Aidés		
	Log. ind. ¹	Jum. ¹	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
Logements mis en chantier										
Mars 2006	790	54	0	54	772	0	0	0	0	1 670
Mars 2005	667	78	0	67	180	0	0	0	0	992
Cumul en 2006	2 487	258	0	153	946	0	0	0	0	3 844
Cumul en 2005	1 779	160	0	281	691	0	0	0	0	2 911
Logements en construction										
2006	4 873	744	22	869	4 780	0	2	0	21	11 311
2005	3 760	580	17	677	4 193	0	332	0	132	9 691
Logements achevés										
Mars 2006	652	84	0	153	283	0	3	0	0	1 175
Mars 2005	407	68	3	89	104	0	0	0	0	671
Cumul en 2006	1 815	218	0	192	326	0	3	0	0	2 554
Cumul en 2005	1 481	228	3	223	467	0	0	0	0	2 402
Logements achevés et non écoulés										
2006	537	119	0	13	4	0	0	0	0	673
2005	728	233	0	94	237	0	102	0	0	1 394
Offre totale²										
2006	5 410	863	22	882	4 784	0	2	0	21	11 984
2005	4 488	813	17	771	4 430	0	434	0	132	11 085
Logements écoulés										
Mars 2006	634	84	0	156	286	0	13	0	0	1 173
Mars 2005	417	70	3	92	80	0	4	0	0	666
Cumul en 2006	1 842	230	0	213	388	0	106	0	0	2 779
Cumul en 2005	1 459	188	3	241	408	0	20	0	0	2 319
Moyenne trimestrielle	614	77	0	71	129	0	35	0	0	926
Moyenne annuelle	709	86	1	71	225	2	48	0	0	1 142

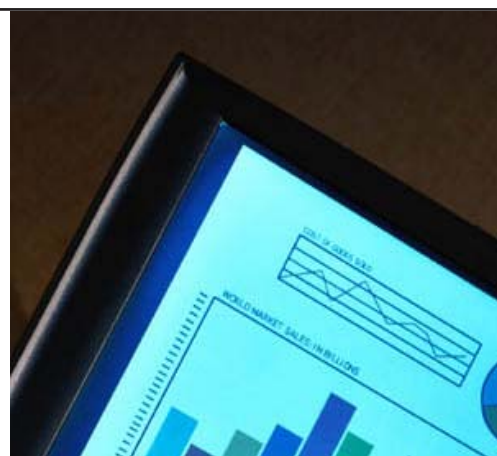
1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

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'analyse 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.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642



LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

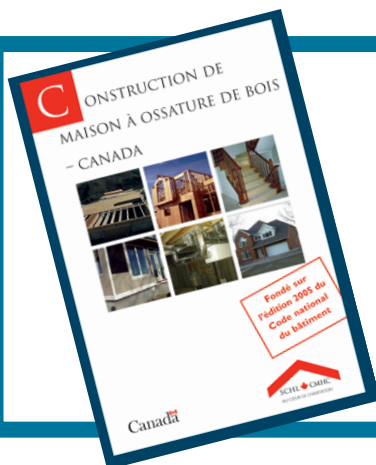
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication 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 diverses 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.



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada 2005* en matière de construction résidentielle. De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains. **Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642**