

A

CTUALITÉS

## HABITATION

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

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

**Bond des mises en chantier d'habitations en mars**

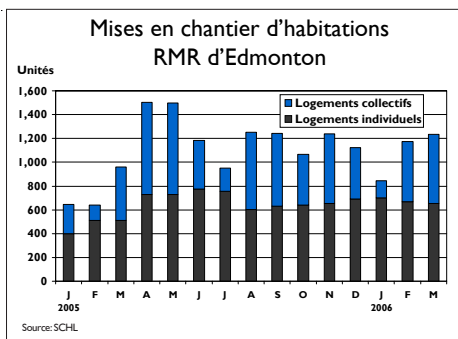
Les constructeurs de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton ont commencé 1 232 habitations en mars, soit 28 % de plus qu'un an auparavant. Le cumul annuel des mises en chantier devance donc maintenant de presque 45 % le résultat correspondant de 2005.

La grande vitalité du marché de l'emploi et les taux hypothécaires avantageux continuent de stimuler la demande de maisons individuelles dans la RMR d'Edmonton. Les constructeurs travaillent d'arrache-pied pour tenir leurs engagements envers les acheteurs, si bien que le nombre de mises en chantier de logements individuels est passé de 511, en mars 2005, à 653, en mars 2006. Les niveaux d'activité ont toutefois évolué en sens divers à l'échelle des sous-marchés : ils ont augmenté dans certaines collectivités comme

Beaumont, la ville d'Edmonton, la ville de Leduc, Spruce Grove et le comté de Sturgeon, tandis qu'ils ont diminué à Devon, à Fort Saskatchewan, à St. Albert et à Stony Plain.

La construction de maisons individuelles n'avait jamais été aussi intense au premier trimestre. Si le rythme de production des trois dernières années se maintient durant les neuf prochains mois, il se peut que le cumul annuel des mises en chantier de logements individuels franchisse le cap des 7 000 pour la deuxième année de suite. Il faudra cependant voir dans quelle mesure les constructeurs parviendront à atténuer les problèmes liés au manque de main-d'œuvre et aux contraintes de capacité au cours des mois à venir.

En mars, les maisons individuelles neuves qui ont trouvé preneur se sont vendues en moyenne 281 412 \$, ce qui représente une hausse de 9,6 % en glissement annuel. Il s'en est écoulé 627, c'est-à-dire 24 % de plus qu'à pareille époque en 2005, mais il s'en est achevé encore davantage, soit 645. De ce fait, le nombre d'unités achevées et inoccupées en stock (maisons-témoins comprises) a augmenté par rapport à février, pour atteindre 545. Ce chiffre est néanmoins de 20 % inférieur à celui relevé en mars 2005.

**EDMONTON**DATE DE DIFFUSION :  
AVRIL 2006

## Sommaire :

## ANALYSE

1 **Bond des mises en chantier d'habitations en mars**

## TABLEAUX STATISTIQUES

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

Le segment des ensembles résidentiels (jumelés, maisons en rangée et appartements) a lui aussi enregistré des niveaux d'activité impressionnants. Il s'est commencé 579 logements collectifs en mars, une progression de 29 % d'une année sur l'autre. La majorité de ces unités sont situées dans la ville même d'Edmonton, et presque toutes sont destinées au marché des copropriétés. Les deux principaux facteurs qui agissent favorablement sur la demande d'habitations en copropriété semblent être le style de vie et le prix, plus avantageux que celui d'une maison individuelle.

Le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs s'élève donc actuellement à 1 227 et affiche ainsi

une avance de plus de 48 % sur la donnée correspondante de l'an dernier. Pour la période allant de janvier à mars, il s'agit de la sixième des meilleures performances réalisées par ce segment du marché. Près de 43 % des logements collectifs dont on a entamé la construction au premier trimestre dans la région sont des appartements en copropriété. L'activité dans ce sous-segment a plus que doublé en regard du premier trimestre de 2005, le nombre de mises en chantier ayant grimpé de 242 à 524.

En mars, 513 logements collectifs ont été achevés, soit 2,2 % de plus qu'un an auparavant, et 617 ont trouvé preneur, ce qui représente un bond de 48 % sur douze mois. En conséquence, le nombre d'unités en stock a poursuivi sa descente et s'est établi à 876 – son point le plus bas depuis septembre 2004.

### Le marché de la revente se réchauffe au premier trimestre

La forte demande et l'offre insuffisante ont fait monter en flèche les prix des logements existants au premier trimestre dans la grande région d'Edmonton. Les acheteurs ont fait fi des effets associés au relèvement des taux hypothécaires, si bien que les ventes S.I.A.<sup>®</sup> ont atteint des sommets records. Les températures supérieures à la moyenne cet hiver ont peut-être précipité des ventes qui se seraient normalement conclues au deuxième trimestre, durant l'habituelle période de pointe. Il reste à voir si

l'augmentation des frais de possession, causée par la hausse des prix et des taux hypothécaires, atténuera la tendance au cours des prochains mois.

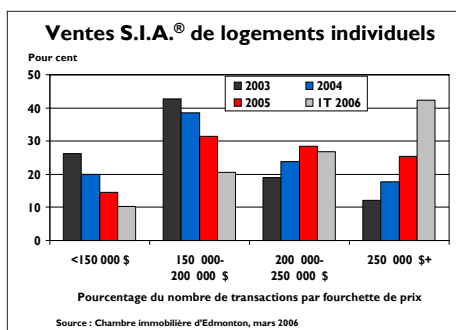
En glissement annuel, les ventes de logements enregistrées par la chambre immobilière d'Edmonton (CIE) ont affiché une progression de 20 % en mars et de 25,5 % au premier trimestre, cela malgré la chute des inscriptions courantes. Le nombre de nouvelles inscriptions s'est replié de 12,5 % au premier trimestre, ce qui a fait glisser un certain nombre d'indicateurs en terrain inconnu. Le nombre moyen de jours entre l'inscription et la vente s'est établi à 19 en mars, un creux sans précédent qui correspond à moins de la moitié du délai de 40 jours observé un an plus tôt. En outre, le rapport ventes-inscriptions courantes s'est hissé à 86,4 %, un niveau jamais vu qui témoigne d'un marché extrêmement favorable aux vendeurs. Les prix ont évolué en fonction de la vive demande et de l'offre restreinte. Le prix de revente moyen des habitations a fait un saut de 16 % et s'est élevé à un nouveau sommet de 220 124 \$.

Le marché des maisons individuelles existantes du Grand Edmonton a lui aussi repoussé ses propres limites au premier trimestre pour ce qui concerne les ventes et les prix moyens. Bien que le nombre des nouvelles inscriptions ait reculé de 12 %, celui des ventes a dépassé d'un peu moins de 20 % le total du premier trimestre de 2005. La grave pénurie d'inscriptions a propulsé le rapport ventes-inscriptions courantes à 99 % en mars, son point le plus haut. Étant donné que bien des acheteurs paient plus cher que le prix d'inscription dans ce marché très tendu, les prix ont grimpé de plus de 18 % pour atteindre une moyenne de 248 939 \$ au premier trimestre. La proportion de logements vendus plus de 250 000 \$ a augmenté : de 25 % en 2005, elle est passée à plus de 42 % au premier trimestre.

Devant la flambée des prix des maisons individuelles, tant neuves qu'existantes, de plus en plus d'acheteurs potentiels s'intéressent au marché des copropriétés existantes. Au premier trimestre, les ventes de logements en copropriété conclues par l'intermédiaire du S.I.A.<sup>®</sup> de la CIE ont été de 37,8 % plus nombreuses qu'entre janvier et mars 2005, malgré la diminution de 14 % qu'a subie le nombre de nouvelles inscriptions pendant cette période. En mars, le nombre d'inscriptions courantes présentait une baisse de 52 % en glissement annuel, et le rapport ventes-inscriptions courantes se situait à presque 80 %, un sommet inégalé sur le marché des copropriétés à Edmonton. Les vendeurs étant avantagés par la conjoncture, les prix se sont alourdis. Toujours en mars, le prix moyen des copropriétés existantes, à 156 988 \$, avait bondi de 17,3 % en regard du même mois en 2005.

### La vigueur du marché de l'emploi attire des migrants

Selon les courtiers en immeubles d'Edmonton, les ménages venus d'autres régions du Canada représenteraient une proportion croissante des acheteurs qui alimentent le marché cette année. Le taux de chômage désaisonnalisé est descendu à 3,7 % en mars dans le Grand Edmonton, alors qu'il s'élevait à 4,4 % un an plus tôt. Le dynamisme du marché de l'emploi dans la région est caractéristique de ce qu'on observe à l'heure actuelle dans l'ensemble de la province, où les pénuries de main-d'œuvre et les hausses salariales attirent des migrants d'autres parties du pays. Les importants niveaux de migration interne ont contribué à accroître la population de l'Alberta de 25 100 personnes au dernier trimestre de 2005, ce qui ne s'était pas vu depuis le boom pétrolier de la fin des années 1970.



**Tableau I**  
**RMR d'Edmonton**  
**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	
Ville de Beaumont	35	13	10	8	0	53	13	**
Ville de Calmar	4	2	0	0	0	4	2	**
Ville de Devon	1	7	0	0	0	1	9	-88,9
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>404</b>	<b>318</b>	<b>114</b>	<b>91</b>	<b>318</b>	<b>927</b>	<b>656</b>	<b>41,3</b>
Ville de Fort Saskatchewan	11	14	0	0	0	11	61	-82,0
Ville de Gibbons	3	0	0	0	0	3	0	**
Ville de Leduc	21	6	10	0	0	31	6	**
Comté de Leduc	2	2	0	0	0	2	2	0,0
Ville de Morinville	4	1	0	0	0	4	1	**
Comté de Parkland	9	10	0	0	0	9	10	-10,0
Ville de Spruce Grove	38	22	2	0	0	40	26	53,8
Ville de St. Albert	22	31	14	0	0	36	51	-29,4
Ville de Stony Plain	14	16	2	0	0	16	16	0,0
Comté de Strathcona	67	65	2	8	0	77	103	-25,2
Comté de Sturgeon	11	4	0	0	0	11	4	**
Autres centres	7	0	0	0	0	7	0	**
<b>Tous les centres</b>	<b>653</b>	<b>511</b>	<b>154</b>	<b>107</b>	<b>318</b>	<b>1 232</b>	<b>960</b>	<b>28,3</b>

**Tableau Ib**  
**RMR d'Edmonton**  
**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	
Ville de Beaumont	130	51	30	8	0	168	51	**
Ville de Calmar	4	3	0	0	0	4	3	33,3
Ville de Devon	7	14	0	0	0	7	18	-61,1
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>1 228</b>	<b>952</b>	<b>336</b>	<b>128</b>	<b>613</b>	<b>2 305</b>	<b>1 645</b>	<b>40,1</b>
Ville de Fort Saskatchewan	44	23	0	0	0	44	78	-43,6
Ville de Gibbons	7	1	0	0	0	7	1	**
Ville de Leduc	55	23	24	0	0	79	25	**
Comté de Leduc	17	8	0	0	0	17	8	**
Ville de Morinville	20	6	0	0	0	20	6	**
Comté de Parkland	53	27	0	0	0	53	29	82,8
Ville de Spruce Grove	95	50	14	0	0	109	54	**
Ville de St. Albert	74	60	20	0	0	94	80	17,5
Ville de Stony Plain	42	34	4	0	0	46	34	35,3
Comté de Strathcona	203	146	28	22	0	253	192	31,8
Comté de Sturgeon	30	17	0	0	0	30	17	76,5
Autres centres	12	4	0	0	0	12	4	**
<b>Tous les centres</b>	<b>2 021</b>	<b>1 419</b>	<b>456</b>	<b>158</b>	<b>613</b>	<b>3 248</b>	<b>2 245</b>	<b>44,7</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.

**Tableau 2**  
**RMR d'Edmonton**  
**Logements achevés, par secteur mars 2006**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2006/2005
	2006	2005	Jumelés	En rangée	Appart	2006	2005	
Ville de Beaumont	35	12	0	0	0	35	12	**
Ville de Calmar	0	2	0	0	0	0	2	**
Ville de Devon	6	5	0	0	0	6	5	20,0
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>411</b>	<b>340</b>	<b>74</b>	<b>38</b>	<b>266</b>	<b>789</b>	<b>675</b>	<b>16,9</b>
Ville de Fort Saskatchewan	11	5	2	0	0	13	7	85,7
Ville de Gibbons	5	2	0	0	0	5	2	**
Ville de Leduc	23	14	2	5	0	30	24	25,0
Comté de Leduc	5	12	0	0	0	5	12	-58,3
Ville de Morinville	9	2	0	0	0	9	4	**
Comté de Parkland	12	12	2	0	0	14	12	16,7
Ville de Spruce Grove	33	9	2	0	98	133	19	**
Ville de St. Albert	23	21	4	0	0	27	155	-82,6
Ville de Stony Plain	13	4	10	0	0	23	4	**
Comté de Strathcona	33	39	10	0	0	43	48	-10,4
Comté de Sturgeon	21	15	0	0	0	21	15	40,0
Autres centres	5	6	0	0	0	5	6	-16,7
<b>Tous les centres</b>	<b>645</b>	<b>500</b>	<b>106</b>	<b>43</b>	<b>364</b>	<b>1 158</b>	<b>1 002</b>	<b>15,6</b>

**Tableau 2b**  
**RMR d'Edmonton**  
**Logements achevés, par secteur cumul annuel**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2006/2005
	2006	2005	Jumelés	En rangée	Appart	2006	2005	
Ville de Beaumont	68	40	0	0	0	68	40	70,0
Ville de Calmar	1	7	2	3	0	6	7	-14,3
Ville de Devon	12	24	0	0	0	12	28	-57,1
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>1 054</b>	<b>995</b>	<b>190</b>	<b>87</b>	<b>426</b>	<b>1 757</b>	<b>1 668</b>	<b>5,3</b>
Ville de Fort Saskatchewan	31	18	8	0	0	39	58	-32,8
Ville de Gibbons	7	3	0	0	0	7	3	**
Ville de Leduc	41	29	2	5	35	83	125	-33,6
Comté de Leduc	29	21	0	0	0	29	21	38,1
Ville de Morinville	14	6	2	0	0	16	8	**
Comté de Parkland	30	56	4	0	0	34	56	-39,3
Ville de Spruce Grove	74	46	6	0	98	178	72	**
Ville de St. Albert	72	78	10	0	0	82	224	-63,4
Ville de Stony Plain	18	24	12	0	0	30	24	25,0
Comté de Strathcona	111	105	42	0	0	153	121	26,4
Comté de Sturgeon	44	46	0	0	0	44	46	-4,3
Autres centres	17	13	2	0	0	19	13	46,2
<b>Tous les centres</b>	<b>1 623</b>	<b>1 511</b>	<b>280</b>	<b>95</b>	<b>559</b>	<b>2 557</b>	<b>2 514</b>	<b>1,7</b>

\*\* indique une variation de 100 % ou plus.

**Tableau 3**  
**RMR d'Edmonton**  
**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. <sup>1</sup>	Jum. <sup>1</sup>	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
<b>Logements mis en chantier</b>										
Mars 2006	653	154	14	93	318	0	0	0	0	1 232
Mars 2005	511	156	0	54	221	0	0	0	18	960
Cumul en 2006	2 021	456	14	144	524	0	69	0	20	3 248
Cumul en 2005	1 419	270	0	120	242	6	0	0	188	2 245
<b>Logements en construction</b>										
2006	4 238	904	22	690	4 680	8	534	56	69	11 201
2005	2 970	754	8	397	3 329	74	501	0	230	8 263
<b>Logements achevés</b>										
Mars 2006	645	106	0	43	246	0	118	0	0	1 158
Mars 2005	500	104	0	7	268	10	113	0	0	1 002
Cumul en 2006	1 623	280	3	92	364	0	153	0	42	2 557
Cumul en 2005	1 511	226	4	31	484	45	213	0	0	2 514
<b>Logements achevés et non écoulés</b>										
2006	545	137	3	38	329	0	369	0	0	1 421
2005	681	145	2	33	728	0	525	0	0	2 114
<b>Offre totale<sup>2</sup></b>										
2006	4 783	1 041	25	728	5 009	8	903	56	69	12 622
2005	3 651	899	10	430	4 057	74	1 026	0	230	10 377
<b>Logements écoulés</b>										
Mars 2006	627	84	0	43	299	0	191	0	0	1 244
Mars 2005	506	93	1	13	243	11	57	0	0	924
Cumul en 2006	1 649	249	0	87	471	0	262	0	42	2 760
Cumul en 2005	1 484	234	5	43	439	45	161	0	0	2 411
Moyenne trimestrielle	550	83	0	29	157	0	87	0	14	920
Moyenne annuelle	591	100	0	34	202	6	52	0	19	1 004

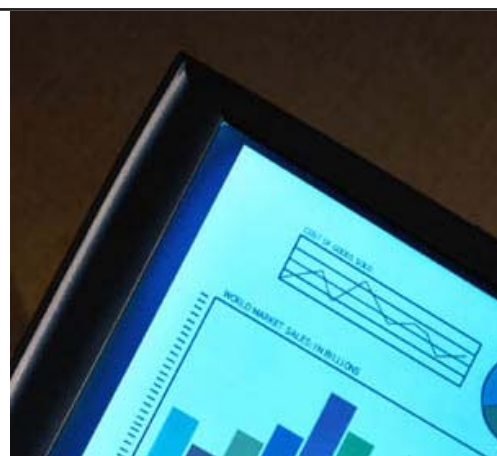
1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et innocupés.

## 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.

**Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au 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](http://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](http://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](http://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](mailto: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](http://www.schl.ca) ou appelez le 1 800 668-2642**