

A

## CTUALITÉS

## HABITATION

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

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

**Construction résidentielle ralentie par une baisse d'activité dans le segment des logements collectifs**

**E**n mars, pour le deuxième mois d'affilée, la construction résidentielle a été ralentie dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary parce que les constructeurs d'habitations ont commencé moins de logements collectifs qu'à la même période l'an dernier. Ceux-ci ont mis en chantier 992 logements (individuels et collectifs) en mars, soit 17 % de moins qu'au même mois un an plus tôt. Au cours des trois premiers mois de 2005, ils ont commencé 2 911 habitations dans la RMR de Calgary – un niveau d'activité de 11 % inférieur à celui affiché au premier trimestre de 2004.

Alors qu'ils avaient enregistré un gain de production impressionnant (de 14 % d'une année à l'autre en février, les constructeurs de maisons individuelles de la région ont augmenté leur production de 3 % en mars 2005 par rapport à mars 2004, pour un total de 667 mises en chantier. Ce niveau d'activité – également atteint en mars 2002 – est le plus haut que les constructeurs de maisons individuelles de la RMR de

Calgary aient enregistré en mars au cours des sept dernières années. Dans ce segment du marché, le cumul annuel des mises en chantier s'élève maintenant à 1 779, ce qui représente un retard de moins de 2 % sur le chiffre affiché à la même date en 2004. Les constructeurs signalent des ventes exceptionnelles depuis quelques mois, ce qui donne à penser que la cadence des mises en chantier de logements individuels dépassera, au cours des mois qui viennent, celle observée à la même période en 2004. Cette hypothèse est notamment appuyée par le volume élevé des permis de construire accordés en mars pour des maisons individuelles dans la ville de Calgary : il y en a eu 735 – un sommet mensuel qui ne s'était pas vu depuis août 2002 et qui dépasse de presque 10 % le volume qui avait été recensé à la même période en 2004.

En mars, 407 maisons individuelles ont été achevées, ce qui représente le plus faible volume des achèvements en sept ans. À la fin du premier trimestre, le nombre de logements achevés accusait un retard de 15 % par rapport à celui affiché à la même date l'an dernier, car le temps exceptionnellement froid du début de l'année a ralenti la production. Puisque peu de maisons individuelles ont été achevées, le volume des maisons écoulées a également été faible en mars, soit de 417. Bien que ce chiffre puisse paraître bas, il ne devrait pas inquiéter le marché étant donné que le rythme d'écoulement a été supérieur au rythme d'achèvement. Il y avait 10 maisons de moins en stock à la fin de mars 2005 qu'à la fin de mars 2004, soit un total de

## CALGARY

MARS 2005

## Sommaire :

## ANALYSE

**1 Construction résidentielle ralentie par une baisse d'activité dans le segment des logements collectifs**

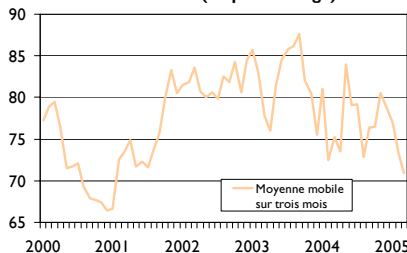
## TABLEAUX STATISTIQUES

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

728 maisons individuelles achevées et non écoulées; c'est 5 % de moins qu'à la même date un an plus tôt. Cette baisse des stocks tient au fait que le nombre de maisons bâties sans commande a fléchi; il s'est fixé à 279 au 31 mars 2005, en baisse de 14 % par rapport à ce qu'il était à la fin de mars 2004.

Le rythme de construction des logements collectifs, qui avait chuté de 41 % d'une année à l'autre, en février, a subi une baisse comparable, en mars. Les constructeurs ont mis en chantier 325 logements collectifs – jumelés, maisons en rangées et appartements – en mars 2005, contre 548 en mars un an auparavant. À la fin de mars, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations se chiffrait à 1 132, ce qui représente un retard de 22 % sur le résultat affiché au 31 mars 2004. Le ralentissement de la construction résidentielle tient peut-être au fait que les constructeurs veulent éviter un

Logements collectifs écoulés à l'achèvement (en pourcentage)



Source: chambre immobilière de Calgary

accroissement des stocks. Toutefois, cette baisse d'activité n'est fort probablement qu'une brève accalmie, car les mises en chantier prévues sont amplement suffisantes pour entraîner une hausse d'activité dans le segment des collectifs au cours des prochains mois. Même si le volume des permis de construire délivrés à l'égard de logements collectifs au cours du premier trimestre est en baisse de 57 % par rapport à ce qu'il était à la même période l'an dernier, il faut savoir que les constructeurs n'ont pas encore mis en chantier la totalité des 6 249 habitations pour lesquelles des permis de construire ont été délivrés en 2004.

Alors qu'en 2004, un accroissement des mises en chantier avait été observé pour tous les types de logements collectifs, au premier trimestre de 2005, l'activité ne s'est intensifiée que du côté des maisons en rangée. Après avoir ralenti de 27 % entre 2003 et 2004, les mises en chantier de ce type d'habitation ont fait un bond de 36 % au premier trimestre de 2005 par rapport au premier trimestre de 2004. À l'inverse, la construction de jumelés et d'appartements a fléchi : après avoir monté de 15 %, du côté des jumelés, et de 29 %, du côté des appartements, en 2004, le rythme des mises en chantier a baissé de 17 %, du côté des jumelés, et de 34 %, du côté des appartements, au premier trimestre de 2005.

Au total, 264 logements collectifs ont été achevés en mars; c'est 17 % de plus qu'au même mois en 2004. Par contre, leur écoulement n'a pas été aussi rapide que celui des maisons individuelles. Seulement 246 logements collectifs ont été écoulés en mars – un total mensuel qui n'avait pas été aussi bas depuis presque deux ans. On peut s'attendre à une recrudescence du rythme d'écoulement des collectifs au cours des prochains mois. En effet, comme le nombre de logements en construction a atteint en mars un sommet qui ne s'était pas vu depuis 22 ans (5 931), un grand nombre de logements seront bientôt achevés, si bien que le volume de logements écoulés montera. Toutefois, il sera difficile d'éviter un accroissement des stocks, car il semble que le pourcentage de logements collectifs écoulés à l'achèvement soit à la baisse. En mars, ce pourcentage n'était que de 66 % – le plus bas des 13 derniers mois.

### **Les ventes S.I.A.® atteignent un sommet record**

Après trois mois écoulés en 2005, on semble en voie d'établir un nouveau

record des ventes d'habitations à la chambre immobilière de Calgary. Au cours du trimestre, 6 810 logements ont été vendus par son intermédiaire, soit 9 % de plus qu'à la même période en 2004. S'il est vrai que la forte croissance de l'emploi chez les 25 à 44 ans et l'amélioration du bilan migratoire sont des facteurs qui stimulent la demande, c'est surtout la persistance des bas taux hypothécaires qui soutient la solidité générale du marché. Selon des données non scientifiques, la fébrilité des acheteurs – qui se hâtent d'acheter une habitation avant que les taux hypothécaires montent et que les prix soient encore plus élevés – contribue également à alimenter la demande. Par ailleurs, les ventes de logements de construction récente ont elles aussi fait monter le volume total des ventes. À la fin de mars, le cumul annuel des ventes de maisons individuelles s'élevait à 5 007, ce qui représente une avance de 8 % sur le total affiché pour le premier trimestre de 2004. Dans le segment des copropriétés, les ventes ont encore plus augmenté, soit de 13 %, pour se fixer à 1 803 à la fin du premier trimestre de 2005.

À l'heure actuelle, la SCHL classe le marché de Calgary parmi les marchés équilibrés; cependant, le rapport ventes-nouvelles inscriptions tend à se déplacer rapidement vers la zone des marchés favorables aux vendeurs. En moyenne, depuis le début de l'année, le nombre d'inscriptions courantes est de 9 % inférieur à ce qu'il était à la même date en 2004. Puisque les ventes atteignent des sommets records, le rapport ventes-inscriptions courantes a monté en flèche, passant de 32 %, en janvier, à 53 %, en mars. Cette tendance étant très récente, il est trop tôt pour affirmer que le marché est généralement très favorable aux vendeurs. Néanmoins, si ces conditions et la solide hausse des prix se maintiennent au cours des mois qui viennent, la situation des vendeurs sera meilleure qu'elle ne l'a été au cours des 24 derniers mois.

Sur le marché de la revente, les prix ont augmenté de 11 %, d'une année à l'autre, depuis le début de l'année – autre signe que le marché est favorable aux vendeurs. Le prix moyen des copropriétés s'est établi à 179 160 \$ au premier trimestre de 2005, ce qui est de 9 % supérieur au prix moyen affiché pour la même période en 2004. Le prix des maisons individuelles a bondi de 12 % au premier trimestre, pour atteindre 268 779 \$. On pourrait soutenir que l'accroissement global du prix des maisons individuelles est

surévalué, en raison du grand nombre de transactions qui se sont conclues à un prix très élevé. En effet, 48 maisons individuelles de plus de 900 000 \$ ont été vendues pendant le premier trimestre de 2005, alors qu'il n'y en avait eu que 16 au même trimestre en 2004.

### **Création d'emplois stagnante, à Calgary**

Statistique Canada révélait que 14 800 postes avaient été créés dans la RMR de Calgary en 2004. Il s'agissait d'une amélioration bien accueillie, car le niveau des nouveaux emplois n'avait été que de 9 800, en 2002, et de 10 900, en 2003. Malheureusement, une telle croissance ne s'est pas encore manifestée en 2005. Selon des statistiques de l'Enquête sur la population active diffusées par Statistique Canada, il y avait, au premier trimestre de 2005, 500 personnes employées de moins qu'à la même période en 2004 dans la RMR de Calgary. C'est la première fois depuis 1993 que l'emploi accuse un repli d'une année à l'autre dans la région.

Intuitivement, on s'attendrait à ce que cette faible création d'emploi nuise à la demande – actuelle et future – sur le marché de l'habitation. Or, un examen attentif des données laisse entendre que la situation de l'emploi à Calgary est plus encourageante que ne l'indiquent les chiffres. Pour soutenir la demande de logements, il est crucial que le taux de croissance de l'emploi à plein temps soit élevé, car il s'agit d'une préalable important à l'achat d'une habitation. Au premier trimestre de 2005, on comptait 487 600 emplois à plein temps dans la RMR de Calgary, soit 7 200 de plus qu'à la même période un an plus tôt. Même s'il a été moins rapide qu'à la même période en 2004, le rythme de la création d'emplois à plein temps est assez soutenu pour rassurer ceux qui s'inquièteraient d'une détérioration du marché du travail. Depuis le début de l'année, toute la croissance de l'emploi à plein temps s'est faite aux dépens des postes à temps partiel, ce qui confirme qu'il existe encore des pénuries sur le marché du travail de Calgary. Le taux de chômage de Calgary s'établissait en moyenne à 4,4 % au premier trimestre de 2005; c'est 1,2 point de pourcentage de moins qu'au premier trimestre de 2004 – et le taux le plus bas depuis le milieu de l'année 2001. À n'en pas douter, le ralentissement récent de la migration nette a obligé les employeurs à créer des postes à plein temps pour leurs employés à temps partiel.

**Tableau I**  
**RMR de Calgary**  
**Logements mis en chantier, par secteur March 2005**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Airdrie	36	35	2	16	0	54	60	-10.00
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>Ville de Calgary</b>	<b>582</b>	<b>551</b>	<b>68</b>	<b>51</b>	<b>180</b>	<b>881</b>	<b>1,054</b>	<b>-16.41</b>
Chestermere Lake	33	37	2	0	0	35	53	-33.96
Cochrane	4	5	0	0	0	4	5	-20.00
Crossfield	0	1	0	0	0	0	1	**
Irricana	0	0	0	0	0	0	0	**
District mun. de Rockyview	12	20	6	0	0	18	24	-25.00
<b>Tous ces secteurs</b>	<b>667</b>	<b>649</b>	<b>78</b>	<b>67</b>	<b>180</b>	<b>992</b>	<b>1,197</b>	<b>-17.13</b>

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

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Airdrie	88	94	4	40	0	132	152	-13.16
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>Ville de Calgary</b>	<b>1,517</b>	<b>1,552</b>	<b>132</b>	<b>228</b>	<b>691</b>	<b>2,568</b>	<b>2,903</b>	<b>-11.54</b>
Chestermere Lake	77	74	4	13	0	94	102	-7.84
Cochrane	14	25	0	0	0	14	27	-48.15
Crossfield	1	3	0	0	0	1	3	-66.67
Irricana	0	0	2	0	0	2	4	-50.00
District mun. de Rockyview	82	56	18	0	0	100	62	61.29
<b>Tous ces secteurs</b>	<b>1,779</b>	<b>1,804</b>	<b>160</b>	<b>281</b>	<b>691</b>	<b>2,911</b>	<b>3,253</b>	<b>-10.51</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 Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

**Tableau 2**  
**RMR de Calgary**  
**Logements achevés, par secteur** **March 2005**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Airdrie	28	20	0	6	0	34	28	21.43
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>Ville de Calgary</b>	<b>326</b>	<b>482</b>	<b>66</b>	<b>83</b>	<b>104</b>	<b>579</b>	<b>691</b>	<b>-16.21</b>
Chestermere Lake	23	19	2	0	0	25	21	19.05
Cochrane	14	7	0	3	0	17	7	**
Crossfield	0	3	0	0	0	0	5	**
Irricana	0	1	0	0	0	0	1	**
District mun. de Rockyview	16	26	0	0	0	16	30	-46.67
<b>Tous ces secteurs</b>	<b>407</b>	<b>558</b>	<b>68</b>	<b>92</b>	<b>104</b>	<b>671</b>	<b>783</b>	<b>-14.30</b>

**Tableau 2b**  
**RMR de Calgary**  
**Logements achevés, par secteur** **cumul annuel**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Airdrie	96	98	4	18	0	118	132	-10.61
Beiseker	1	0	0	0	0	1	4	-75.00
<b>Ville de Calgary</b>	<b>1,170</b>	<b>1,477</b>	<b>194</b>	<b>201</b>	<b>467</b>	<b>2,032</b>	<b>2,639</b>	<b>-23.00</b>
Chestermere Lake	85	67	8	0	0	93	81	14.81
Cochrane	32	18	4	3	0	39	41	-4.88
Crossfield	4	4	4	0	0	8	10	-20.00
Irricana	1	4	0	4	0	5	4	25.00
District mun. de Rockyview	92	81	14	0	0	106	101	4.95
<b>Tous ces secteurs</b>	<b>1,481</b>	<b>1,749</b>	<b>228</b>	<b>226</b>	<b>467</b>	<b>2,402</b>	<b>3,012</b>	<b>-20.25</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.

**Tableau 3**  
**RMR de Calgary**  
**Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation**

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 2005	667	78	0	67	180	0	0	0	0	992
Mars 2004	649	74	0	55	191	0	228	0	0	1,197
Cumul en 2005	1,779	160	0	281	691	0	0	0	0	2,911
Cumul en 2004	1,804	192	0	207	586	0	332	0	132	3,253
<b>Logements en construction</b>										
2005	3,760	580	17	677	4,193	0	332	0	132	9,691
2004	3,580	574	17	780	2,992	0	333	0	132	8,408
<b>Logements achevés</b>										
Mars 2005	407	68	3	89	104	0	0	0	0	671
Mars 2004	558	38	3	75	109	0	0	0	0	783
Cumul en 2005	1,481	228	3	223	467	0	0	0	0	2,402
Cumul en 2004	1,749	174	14	280	555	0	240	0	0	3,012
<b>Logements achevés et non écoulés</b>										
2005	728	233	0	94	237	0	102	0	0	1,394
2004	763	121	1	107	172	0	220	0	0	1,384
<b>Offre totale</b>										
2005	4,488	813	17	771	4,430	0	434	0	132	11,085
2004	4,343	695	18	887	3,164	0	553	0	132	9,792
<b>Logements écoulés</b>										
Mars 2005	417	70	3	92	80	0	4	0	0	666
Mars 2004	526	33	4	72	130	1	19	0	0	785
Cumul en 2005	1,459	188	3	241	408	0	20	0	0	2,319
Cumul en 2004	1,705	175	14	279	580	4	93	0	0	2,850
Moyenne trimestrielle	486	63	1	80	136	0	7	0	0	773
Moyenne annuelle	672	65	2	92	192	0	10	0	0	1,033

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 (877) 722-2642**

