

A

## ACTUALITÉS HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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

## Plus de 14 000 habitations ont été mises en chantier à Calgary en 2004

Pour la deuxième fois seulement en 23 ans, le total des mises en chantier d'habitations a franchi la barre des 14 000 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary. En 2004, les constructeurs de la région ont en effet commencé 14 008 logements, toutes catégories confondues, soit 3 % de plus qu'en 2003. Les résultats de 2004 sont vraiment phénoménaux, car les facteurs qui sous-tendent le marché, tels que la migration nette et la croissance de l'emploi, ont rarement été aussi faibles. Nul doute que cette performance est largement attribuable aux taux hypothécaires exceptionnellement bas. La vigueur du marché s'est surtout manifestée pendant la deuxième moitié de l'année, car les résultats des cinq derniers mois ont tous été supérieurs à ceux affichés à la même période en 2003. Les 1 259 mises en chantier recensées en décembre 2004 correspondent à une amélioration de 8 % par rapport au niveau d'activité observé en décembre 2003.

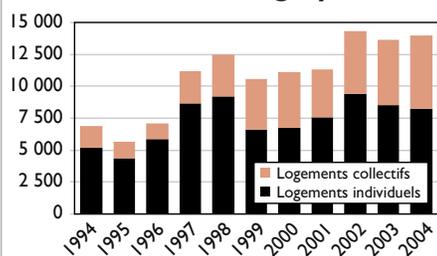
La croissance des mises en chantier d'habitations en 2004 tient à l'essor exceptionnel de la construction de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements). En effet, 5 775 logements de ce type ont été commencés, ce qui constitue un sommet inégalé en 22 ans et une hausse de 13 % par rapport à 2003. Si le nombre total de logements collectifs mis en chantier n'a pas battu de record en 2004, un sommet a été franchi dans la catégorie des habitations pour propriétaires-occupants. Au total, 5 300 logements de ce type ont été commencés; c'est 9 % de plus que le record établi en 2003. En 2004, comme en 2003, la demande de collectifs pour propriétaires-occupants a été alimentée par les taux hypothécaires avantageux et par l'excellent

choix de logements offerts à bon prix. Par ailleurs, le nombre de logements locatifs commencés a atteint son niveau le plus élevé en 15 ans à Calgary, même si le taux d'inoccupation a été l'un des plus hauts des dix dernières années. En effet, 464 logements locatifs ont été mis en chantier, soit 90 % de plus qu'en 2003. Toutefois, tous ces logements ne visent pas le marché locatif traditionnel, 132 étant situés dans des résidences-services.

Même si les mises en chantier de logements collectifs se sont accrues de 13 % en 2004 par rapport à 2003, le nombre total d'habitations écoulées a fléchi de 10 % en regard de 2003 pour se fixer à 4 619. Bien que ce chiffre soit élevé par rapport aux données historiques, la baisse était imprévue. Le secteur de la construction de collectifs a enregistré trois hausses annuelles consécutives ce qui, par le passé, aurait entraîné une augmentation des logements écoulés. Le repli du rythme d'écoulement a contribué à l'accroissement du nombre de logements achevés et non vendus. En 2004, le stock de logements collectifs a dépassé chaque mois les chiffres correspondants de 2003. Fin décembre, on comptait 605 logements collectifs en stock, soit 20 % de plus qu'un an plus tôt. C'est le stock de jumelés qui s'est le plus alourdi, grimant de 58 %, en glissement annuel. Le stock d'appartements s'est accru de 11 % en décembre, par suite d'une hausse de 82 % du nombre d'appartements achevés et non écoulés.

Pour la deuxième année de suite, les constructeurs de maisons individuelles ont ralenti la cadence à Calgary. Après avoir reculé de 9 % en 2003, les mises en chantier de maisons individuelles ont fléchi de 3 % en 2004, pour s'établir à 8 233. Même si les taux hypothécaires exceptionnellement bas ont maintenu la demande à un niveau très élevé, l'activité dans le segment des maisons individuelles a été limitée par le faible bilan migratoire, la modeste croissance de l'emploi et le grand éventail de logements existants à vendre. Malgré ce repli d'une année à l'autre, 2004 est au cinquième rang du palmarès des meilleures années pour le marché des maisons individuelles. Parmi les secteurs ayant enregistré une baisse d'activité, c'est le district municipal de Rockyview qui est arrivé premier, avec une diminution de 19 % par rapport à 2003. En revanche, Cochrane a connu l'une des plus fortes hausses au chapitre des mises en chantier de maisons individuelles, soit 57 %, tandis que Chestermere Lake a enregistré un gain de 22 %.

Mises en chantier dans la RMR de Calgary



Source : SCHL

CALGARY  
DÉCEMBRE 2004

## Sommaire :

## ANALYSE

- 2 Nombre inédit de ventes de logements existants en 2004
- 2 La création d'emplois reprend après avoir touché son niveau le plus bas en dix ans

## 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

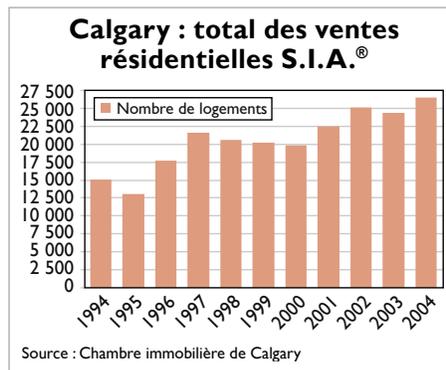
Comme sur le marché des collectifs, le rythme d'écoulement a ralenti dans le segment des maisons individuelles en 2004. S'établissant à 8 301, le nombre de logements individuels écoulés était de 6 % inférieur au chiffre correspondant en 2003 – une régression tout à fait normale, puisque les mises en chantier ont fléchi pour la deuxième année de suite dans ce segment. En 2004, le seul indicateur qui a établi un record sur le marché des maisons individuelles neuves a été le prix de vente moyen. À 285 250 \$, il était de près de 7 % plus élevé qu'en 2003. Plusieurs facteurs ont contribué à la montée globale des prix. Certes, le renchérissement des sous-produits énergétiques, des terrains et de la main-d'œuvre a joué un rôle, mais le principal facteur a été la forte majoration du prix des composantes des charpentes en 2004. Les consommateurs ont également contribué aux pressions à la hausse exercées sur les prix, car les taux hypothécaires ont touché des creux historiques et ont ainsi permis aux acheteurs d'acquiescer un logement haut de gamme sans pour autant accroître de beaucoup leurs frais de possession mensuels.

# Nombre inédit de ventes de logements existants en 2004

Le marché de l'existant de Calgary a fracassé plusieurs records en 2004, notamment au chapitre des ventes, des nouvelles inscriptions et des prix moyens. Sur le territoire de la chambre immobilière de Calgary, 26 512 logements existants ont été vendus, soit près de 9 % de plus qu'en 2003 et 6 % de plus que l'ancien record établi en 2002. Ce nombre inédit de ventes est vraiment étonnant, compte tenu que le bilan migratoire en 2004 a touché son niveau le plus bas en 12 ans et qu'en 2003, la création d'emplois a été la plus faible des dix dernières années. Comme sur le marché du neuf, les taux hypothécaires exceptionnellement bas constituent certes le facteur dominant qui alimente la demande. L'éventail d'habitations existantes à vendre – le plus large depuis 1995 – est un autre facteur qui donne un élan à l'activité.

En 2004, 19 686 maisons individuelles ont été vendues, soit presque 8 % de plus qu'en 2003. Ce chiffre dépassait en outre de près de 700 l'ancien record établi en 2002. Dans la catégorie des copropriétés, les ventes ont amplement dépassé tous les résultats antérieurs pour se chiffrer à 6 700 en 2004, ce qui est supérieur de 10 % au record précédent de 6 040 établi en 2003.

Pendant toute l'année, le marché de la revente de Calgary est demeuré équilibré. Les nouvelles inscriptions, tout comme les ventes, ont atteint des chiffres records, de sorte que les acheteurs ont bénéficié d'un excellent choix. La moyenne annuelle des inscriptions courantes s'est chiffrée



à 6 178 en 2004 et dépasse ainsi de 7 % celle de l'année précédente; en 2003, elle affichait une avance de 45 % sur celle de 2002. Sous l'effet conjugué du nombre élevé d'inscriptions courantes et des ventes records, le rapport ventes-inscriptions courantes a atteint 35 % en 2004, en moyenne. Il s'agit d'un net revirement par rapport à 2002, où il s'établissait à 53 %. De ce fait, la progression du prix moyen sur le marché de la revente de Calgary a été plus modeste en 2004 que pendant les deux années précédentes. Tous logements confondus, le prix de vente moyen a avancé de 5,5 % en 2004 par rapport à 2003, pour s'établir à 222 851 \$. C'est sur le marché des copropriétés que le prix moyen a connu la hausse la plus prononcée; ce dernier s'est accru de 6,2 %, pour se chiffrer à 166 514 \$.

## La création d'emplois reprend après avoir touché son niveau le plus bas en dix ans

Pour la première fois en cinq ans, le taux de croissance de l'emploi à Calgary a augmenté en glissement annuel. Après avoir touché en 2003 son niveau le plus bas en neuf ans (12 200), le nombre de nouveaux postes s'est accru de 14 700 en 2004. Même si ces gains sont importants et bien accueillis, ils correspondent à une croissance annuelle de 2,5 %, ce qui est bien inférieur à la moyenne annuelle de 4,2 % calculée pour les dix années précédentes.

Pour la performance du marché résidentiel de Calgary, c'est la croissance de l'emploi à temps

plein qui prime, car l'obtention d'un tel poste est une condition essentielle à l'achat d'un logement. En 2003, un peu plus du tiers du total des postes créés étaient à temps plein, ce qui constituait la plus faible proportion depuis 1992. Fort heureusement pour les marchés de l'habitation, ce pourcentage a atteint 63 % en 2004. Cette amélioration a certes été bien accueillie, mais ce chiffre reste néanmoins inférieur aux moyennes historiques. Depuis le début des années 1990, la proportion d'emplois à temps plein en regard du total des postes créés a en effet avoisiné 80 %, en moyenne.

En 2004, la faiblesse du bilan migratoire a limité la création d'emplois à Calgary. La migration nette dans la ville de Calgary a touché son niveau le plus bas en 12 ans et s'est établie à 2 253 personnes. Si le nombre de résidents avait été suffisant pour remplir tous les postes vacants, la croissance de l'emploi aurait vraisemblablement été plus forte. Tout au long de 2004, le marché du travail de Calgary a été l'un des plus serrés au pays. Le taux de chômage, à 5,2 %, se classait parmi les plus bas à l'échelle nationale. Quant au taux de participation, il était le plus élevé parmi ceux des régions métropolitaines de recensement.



## ACTUALITÉS HABITATION

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au Centre d'analyse de marché de la SCHL, au  
**(403) 515-3006**

## Vous avez besoin de plus de renseignements?

### Tableaux supplémentaires sur le marché locatif

Obtenez des données détaillées...

- taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers
- loyers selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement et le nombre d'étages
- logements inoccupés et univers total selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers

**... et plus encore!** DISPONIBLES DÈS MAINTENANT! Composez le **(403) 515-3006**

Tableau IA  
**MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR**  
RMR DE CALGARY - DÉCEMBRE 2004

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/2003
Airdrie	34	19	0	21	0	55	27	**
Beiseker	0	1	0	0	0	0	1	**
<b>Ville de Calgary</b>	<b>595</b>	<b>575</b>	<b>62</b>	<b>84</b>	<b>367</b>	<b>1 108</b>	<b>1 082</b>	<b>2,40</b>
Chestermere Lake	29	18	4	4	0	37	24	54,17
Cochrane	13	5	0	3	0	16	5	**
Crossfield	3	3	0	0	0	3	3	0,00
Irricana	1	0	0	0	0	1	0	**
Dm de Rockyview	33	21	6	0	0	39	29	34,48
<b>Total</b>	<b>708</b>	<b>642</b>	<b>72</b>	<b>112</b>	<b>367</b>	<b>1 259</b>	<b>1 171</b>	<b>7,51</b>

Tableau IB  
**MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR**  
RMR DE CALGARY - CUMUL ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/2003
Airdrie	433	413	20	120	113	686	716	-4,19
Beiseker	2	3	0	0	0	2	7	-71,43
<b>Ville de Calgary</b>	<b>6982</b>	<b>7 300</b>	<b>760</b>	<b>796</b>	<b>3 656</b>	<b>12 194</b>	<b>11 877</b>	<b>2,67</b>
Chestermere Lake	320	262	68	4	96	488	310	57,42
Cochrane	121	77	8	18	50	197	162	21,60
Crossfield	20	35	2	0	0	22	50	-56,00
Irricana	6	3	8	4	0	18	9	**
Dm de Rockyview	349	433	52	0	0	401	511	-21,53
<b>Total</b>	<b>8 233</b>	<b>8 526</b>	<b>918</b>	<b>942</b>	<b>3915</b>	<b>14 008</b>	<b>13 642</b>	<b>2,68</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 Corriveau au service d'analyse de marché. Tél. : (403) 515-3005 Téléc. : (403) 515-3036.

Tableau 2A  
**LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR**  
RMR DE CALGARY - DÉCEMBRE 2004

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/2003
Airdrie	53	29	4	12	0	69	56	23,21
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>Ville de Calgary</b>	<b>590</b>	<b>678</b>	<b>42</b>	<b>92</b>	<b>131</b>	<b>855</b>	<b>1 188</b>	<b>-28,03</b>
Chestermere Lake	19	11	8	0	0	27	13	**
Cochrane	9	1	0	0	0	9	1	**
Crossfield	1	3	0	0	0	1	3	-66,67
Irricana	0	0	0	0	0	0	0	**
Dm de Rockyview	35	44	4	0	0	39	56	-30,36
<b>Total</b>	<b>707</b>	<b>766</b>	<b>58</b>	<b>104</b>	<b>131</b>	<b>1 000</b>	<b>1 317</b>	<b>-24,07</b>

Tableau 2B  
**LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR**  
RMR DE CALGARY - CUMUL ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/2003
Airdrie	431	457	36	121	56	644	829	-22,32
Beiseker	2	4	0	4	0	6	4	50,00
<b>Ville de Calgary</b>	<b>7 109</b>	<b>7 614</b>	<b>654</b>	<b>1 052</b>	<b>2 589</b>	<b>11 404</b>	<b>12 350</b>	<b>-7,66</b>
Chestermere Lake	288	289	88	0	0	376	341	10,26
Cochrane	92	131	12	0	57	161	189	-14,81
Crossfield	17	32	8	0	0	25	47	-46,81
Irricana	4	1	2	4	0	10	3	**
Dm de Rockyview	348	444	32	8	0	388	524	-25,95
<b>Total</b>	<b>8 291</b>	<b>8 972</b>	<b>832</b>	<b>1 189</b>	<b>2 702</b>	<b>13 014</b>	<b>14 287</b>	<b>-8,91</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. ©2005 Tous droits réservés.

Tableau 3  
**SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION**  
 RMR DE CALGARY

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>Mises en chantier</b>										
Décembre 2004	708	72	0	112	367	0	0	0	0	1 259
Décembre 2003	642	68	0	89	372	0	0	0	0	1 171
Cumul fin décembre 2004	8 233	918	17	925	3 451	0	332	0	132	14 008
Cumul fin décembre 2003	8 526	798	45	1 248	2 785	0	240	0	0	13 642
<b>Logements en construction</b>										
Décembre 2004	3 462	648	20	619	3 969	0	332	0	132	9 182
Décembre 2003	3 527	552	31	853	2 961	0	241	0	0	8 165
<b>Logements achevés</b>										
Décembre 2004	707	58	0	104	131	0	0	0	0	1 000
Décembre 2003	766	100	10	131	306	4	0	0	0	1 317
Cumul fin décembre 2004	8 291	832	35	1 150	2 461	4	241	0	0	13 014
Cumul fin décembre 2003	8 972	780	61	1 212	2 616	8	638	0	0	14 287
<b>Logements achevés et inoccupés</b>										
Décembre 2004	706	193	0	112	178	0	122	0	0	1 311
Décembre 2003	719	122	1	106	203	4	67	0	0	1 222
<b>Offre totale <sup>2</sup></b>										
Décembre 2004	4 168	841	20	731	4 147	0	454	0	132	10 493
Décembre 2003	4 246	674	32	959	3 164	4	308	0	0	9 387
<b>Logements écoulés</b>										
Décembre 2004	747	59	0	103	120	0	3	0	0	1 032
Moyenne de 3 mois	737	63	2	94	312	0	4	0	0	1 212
Moyenne de 12 mois	692	63	3	95	207	1	16	0	0	1 077

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'analyses 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 **(403) 515-3006**