

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les mises en chantier d'habitations demeurent nombreuses à Calgary

Après avoir réalisé en juin une performance inégalée ce mois-là depuis 22 ans, les constructeurs d'habitations de la région ont connu leur troisième mois de juillet le plus faste en près de 25 ans. En juillet, 1 093 habitations ont été mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, soit seulement 37 de moins qu'au même mois l'année dernière. Compte tenu des annonces récentes selon lesquelles le bilan migratoire à Calgary est tombé à son plus bas niveau des douze dernières années, les résultats affichés par le secteur de la construction résidentielle en juin et en juillet devraient être considérés comme exceptionnels. Cette forte activité a permis au total cumulatif des mises en chantier d'habitations de rattraper une bonne partie du retard qu'il accusait sur le cumul correspondant de 2003. Alors qu'il était de 18 % dans la RMR de Calgary au 31 mai, cet écart est maintenant de moins de 6 %, au 31 juillet 2004.

Les constructeurs locaux ont coulé les fondations de 752 maisons individuelles en juillet; c'est 2 % de plus qu'un an auparavant. Ce n'est que la deuxième fois en douze mois qu'une hausse en glissement annuel est observée dans ce segment du marché. Bien que cette augmentation semble de bon augure, la SCHL ne prévoit guère ou pas de performances analogues dans les cinq derniers mois de l'année. Malgré le dynamisme dont fait preuve le marché de l'emploi depuis quelque temps, on ne peut faire abstraction des effets négatifs engendrés par le repli de la migration et le grand choix de logements existants à vendre. Le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR de Calgary au 31 juillet s'élève à 4 780, ce qui est de 6 % inférieur au cumul correspondant pour les sept premiers

mois de 2003. Parmi les municipalités formant la RMR, la moitié affichent une hausse des mises en chantier de maisons individuelles après les sept premiers mois de 2004. Irricana et Cochrane ont inscrit les gains les plus importants depuis le début de l'année, soit de respectivement 100 % et 47 %, tandis que Crossfield accuse la plus forte baisse des mises en chantier d'habitations individuelles (58 %).

Au total, 648 maisons individuelles ont été achevées en juillet, le deuxième total en importance cette année. Le nombre de logements écoulés suit de près; il y en a seulement six de moins que de logements achevés. Pour cette raison, le stock de maisons individuelles est demeuré relativement stable par rapport au mois précédent. Il totalise 743, ce qui demeure l'un des sommets mensuels les plus élevés des trois dernières années. Les maisons témoins représentent encore la majeure partie du stock de maisons individuelles. Bien que leur nombre soit descendu du record de 511 affiché en juin, pour s'établir à 485 en juillet, il reste de 14 % supérieur à ce qu'il était à la même date en 2003. Les logements construits sans commande, qui représentent l'autre composante du stock, ont été au nombre de 258 en juillet, ce qui correspond à un repli de 9 % sur un an et à la première baisse mensuelle d'une année à l'autre en 18 mois.

Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le nombre de mises en chantier a glissé en juillet, après avoir touché en juin un sommet sans précédent depuis juin 1982. Au total, 341 habitations collectives ont été commencées, soit 12 % de moins qu'en juillet 2003. Ce nombre porte à 3 320 le cumul annuel des mises en chantier pour ce type de logements, qui accuse désormais un retard de 5 % par rapport au niveau qu'il avait atteint après sept mois d'activité l'an passé. Les jumelés semblent le point de mire du segment des collectifs en 2004, car cette catégorie d'habitations affiche une progression de 22 % pour la période allant de janvier à juillet. Les mises en chantier de maisons en rangée ont quant à elles fléchi de 37 %, tandis que celles d'appartements ont augmenté de 1 %. La construction d'appartements devrait continuer de prendre de l'essor d'ici la fin de l'année; le nombre de permis de construire ayant été approuvés pour des appartements entre janvier et juillet est de 44 % supérieur à ce qu'il était l'année dernière.

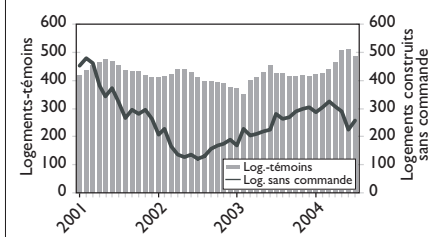
JUILLET 2004

S O M M A I R E

Analyse.....	1
TABLEAUX STATISTIQUES	
Mises en chantier.....	2
Logements achevés.....	3
Résumé de l'activité.....	4

La construction ayant été relativement lente dans le segment des collectifs en juin, seulement 271 logements ont été achevés en juillet. Seuls deux autres totaux mensuels ont été plus bas au cours des 14 derniers mois. Comme on pouvait s'y attendre, le nombre de logements écoulés a été plutôt faible, lui aussi, car la SCHL ne dénombre les logements écoulés qu'au moment où ils sont achevés. Toutefois, les logements collectifs écoulés ont été plus nombreux que les logements collectifs achevés, en juillet, puisque certains logements du stock ont été écoulés. Le nombre de logements collectifs en stock est descendu à 573 en juillet, le total mensuel le plus bas des six derniers mois. Malgré ce recul d'un mois à l'autre, le nombre de logements collectifs en stock est de 26 % supérieur à ce qu'il était à la même période en 2003. Étant donné que le nombre de logements collectifs en construction a monté à 5 467 en juillet, il est probable que le stock continuera d'augmenter. En raison du nombre accru de logements en construction, du rythme d'écoulement moyen à la date d'achèvement (78 %) et des soldes migratoires les plus bas depuis 12 ans, les promoteurs ne devraient pas écarter la possibilité que le stock atteigne d'ici 2005 un sommet qui ne s'est pas vu depuis 20 ans.

Stock de logements individuels, RMR de Calgary



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Tableau I
RMR DE CALGARY
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - JUILLET 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	53	49	4	4	0	61	62	-1,61
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	0	**
VILLE DE CALGARY	616	624	70	62	118	866	954	-9,22
CHESTERMERE LAKE	27	20	14	0	0	41	22	86,36
COCHRANE	14	4	2	1	50	67	48	39,58
CROSSFIELD	3	5	0	0	0	3	5	-40,00
IRRICANA	0	0	8	0	0	8	0	**
DM DE ROCKYVIEW	38	39	8	0	0	46	39	17,95
TOTAL	752	741	106	67	168	1093	1130	-3,27

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

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	278	256	16	77	113	484	442	9,50
BEISEKER	2	2	0	0	0	2	2	0,00
VILLE DE CALGARY	4039	4373	420	424	2121	7004	7510	-6,74
CHESTERMERE LAKE	192	153	54	0	0	246	175	40,57
COCHRANE	66	45	6	1	50	123	124	-0,81
CROSSFIELD	10	24	0	0	0	10	31	-67,74
IRRICANA	4	2	8	4	0	16	6	**
DM DE ROCKYVIEW	189	252	26	0	0	215	306	-29,74
TOTAL	4780	5107	530	506	2284	8100	8596	-5,77

** 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 2
RMR DE CALGARY
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - JUILLET 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	18	41	0	6	55	79	77	2,60
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	0	**
VILLE DE CALGARY	570	644	68	90	46	774	1057	-26,77
CHESTERMERE LAKE	26	32	4	0	0	30	38	-21,05
COCHRANE	11	21	0	0	0	11	27	-59,26
CROSSFIELD	2	1	0	0	0	2	5	-60,00
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKYVIEW	20	40	2	0	0	22	40	-45,00
TOTAL	648	779	74	96	101	919	1244	-26,13

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

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	208	265	24	39	56	327	482	-32,16
BEISEKER	1	2	0	4	0	5	2	**
VILLE DE CALGARY	3754	4227	346	682	1257	6039	6835	-11,65
CHESTERMERE LAKE	152	174	40	0	0	192	208	-7,69
COCHRANE	52	98	2	0	23	77	140	-45,00
CROSSFIELD	10	13	6	0	0	16	25	-36,00
IRRICANA	4	1	2	4	0	10	3	**
DM DE ROCKYVIEW	186	255	20	8	0	214	301	-28,90
TOTAL	4367	5035	440	737	1336	6880	7996	-13,96

** 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 DE CALGARY
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										
Juillet 2004	752	106	10	57	168	0	0	0	0	1093
Juillet 2003	741	36	10	80	263	0	0	0	0	1130
Cumul fin juillet 2004	4780	530	14	492	1820	0	332	0	132	8100
Cumul fin juillet 2003	5107	434	24	777	2014	0	240	0	0	8596
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
2004	3935	646	14	639	3704	0	332	0	132	9402
2003	4046	536	24	1013	3406	0	250	0	0	9275
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Juillet 2004	648	74	0	96	101	0	0	0	0	919
Juillet 2003	779	44	0	129	288	4	0	0	0	1244
Cumul fin juillet 2004	4367	440	31	702	1095	4	241	0	0	6880
Cumul fin juillet 2003	5035	430	44	575	1280	4	628	0	0	7996
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS										
2004	743	146	3	120	110	0	194	0	0	1316
2003	709	107	0	61	147	0	141	0	0	1165
OFFRE TOTALE										
2004	4678	792	17	759	3814	0	526	0	132	10 718
2003	4755	643	24	1074	3553	0	391	0	0	10 440
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Juillet 2004	642	68	0	108	119	0	8	0	0	945
Moyenne de 3 mois	641	62	3	117	151	0	7	0	0	981
Moyenne de 12 mois	689	63	4	107	205	1	17	0	0	1086

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

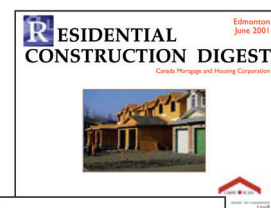
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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.