

# A

# ACTUALITÉS HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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

### Bond des mises en chantier en novembre

Grâce à la forte augmentation de l'activité observée dans les segments des maisons en rangée et des appartements, la construction résidentielle a bondi en novembre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton. En effet, 1 498 habitations y ont été commencées en novembre 2004, soit presque 54 % de plus qu'en novembre 2003. En dépit de ce gain, le cumul annuel des mises en chantier est de 9 % inférieur au résultat correspondant de l'an dernier. Cependant, comme il s'élève déjà à 10 637, il dépassera facilement la barre des 11 000 pour la troisième année de suite.

Après avoir diminué en glissement annuel pendant huit mois consécutifs, les mises en chantier de logements collectifs ont atteint en novembre un sommet qui n'avait pas été égalé depuis 1981 pour cette époque de l'année. Ce redressement s'explique par le grand nombre de maisons en rangée et d'appartements dont on a coulé les fondations. Au total, 955 logements collectifs (jumelés inclus) ont été mis en chantier, ce qui représente un bond de plus de 120 % par rapport à novembre 2003. Bien que la plupart d'entre eux soient situés à Edmonton, la ville de Leduc a aussi contribué de façon appréciable aux volumes d'activité enregistrés en novembre dans le segment des collectifs.

Malgré cela, le cumul annuel au 30 novembre dans ce segment du marché accuse un retard de 19 %

sur celui de l'année dernière. Les préoccupations liées au relèvement du taux d'occupation des appartements et le désir de maintenir le stock de copropriétés à un niveau adéquat ont incité les constructeurs à réduire leur production en 2004. Même si ces derniers ont entamé moins de logements collectifs jusqu'à présent cette année, le nombre d'unités en construction demeure près du total relevé en novembre 2003.

Il s'est achevé 373 logements collectifs en novembre, soit 38 % de plus qu'au même mois en 2003. Depuis le début de 2004, les entrepreneurs ont terminé 4 750 habitations collectives, ce qui représente une progression de 7,6 % en regard des onze premiers mois de 2003. Le nombre de logements ayant trouvé preneur a également augmenté. Toutefois, comme il s'est écoulé quatre unités de plus qu'il s'en est achevé, le nombre de logements collectifs en stock s'est légèrement accru par rapport à octobre; il s'est fixé à 1 080, chiffre de 28 % supérieur à celui observé en novembre 2003. Bien que les stocks soient constitués en majeure partie d'appartements locatifs à l'heure actuelle, ce sont les copropriétés et les jumelés qui ont subi les plus fortes hausses d'une année sur l'autre (tableau 3).

Dans le segment des maisons individuelles, 543 habitations ont été commencées en novembre, soit autant qu'un an plus tôt. Le tableau 1 montre que, par comparaison à novembre 2003, l'activité s'est intensifiée ou a stagné dans environ la moitié des secteurs de la région métropolitaine. Le cumul annuel des mises en chantier s'est établi à 6 011 au 30 novembre et dépasse d'un peu moins de 1 % celui enregistré à pareille date l'an dernier. En 2004, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dans la région franchira le cap des 6 000 pour la troisième année d'affilée, ce qui ne s'était jamais vu.

En novembre, les achèvements de maisons individuelles ont grimpé à 630, une ascension de 18 % sur douze mois. Bien que le nombre de logements écoulés ait augmenté dans une proportion supérieure, soit de 23 %, il n'a atteint que 599. Les stocks comptent donc actuellement

### EDMONTON

NOVEMBRE 2004

#### Sommaire :

#### ANALYSE

##### 1 Bond des mises en chantier en novembre

#### TABLEAUX STATISTIQUES

##### 2 Mises en chantier par secteur RMR de Edmonton

##### 3 Logements achevés par secteur RMR de Edmonton

##### 4 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation RMR de Edmonton

661 maisons achevées et inoccupées, c'est-à-dire 31 de plus qu'en octobre. Cela fait maintenant deux mois que les stocks de logements individuels prennent de l'expansion, mais ils sont encore malgré tout de 7 % moins volumineux qu'en novembre 2003. Par ailleurs, leur composition a changé récemment : le pourcentage de maisons de réserve est en hausse. Ces logements construits d'avance sont beaucoup moins nombreux qu'il y a un an, mais ils se multiplient depuis le mois d'août et se sont chiffrés à 328 en novembre – leur point le plus haut des huit mois précédents.

À Edmonton, les maisons individuelles neuves se sont vendues à un prix moyen record de 254 114 \$ en novembre, soit 9 % plus cher que douze mois auparavant. Pour la période allant de janvier à novembre, le prix moyen des logements individuels a gagné 8,1 % sur le marché du neuf et 8,7 % sur celui de l'existant.

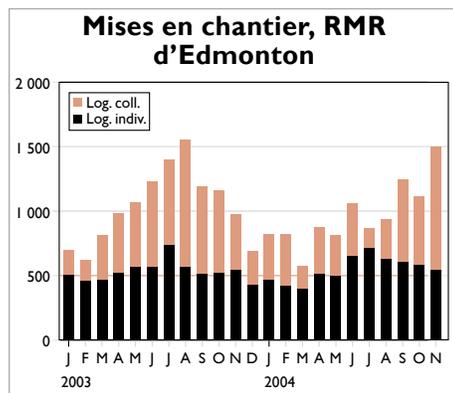


Tableau IA  
**MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR**  
RMR DE EDMONTON - NOVEMBRE 2004

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/ 2003
Ville de Beaumont	21	2	0	0	0	21	2	**
Ville de Calmar	0	1	0	0	0	0	1	**
Ville de Devon	0	6	2	0	0	2	6	-66,67
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>340</b>	<b>336</b>	<b>60</b>	<b>94</b>	<b>636</b>	<b>1 130</b>	<b>713</b>	<b>58,49</b>
Ville de Fort Saskatchewan	10	8	2	0	0	12	10	20,00
Ville de Gibbons	1	1	0	0	0	1	1	0,00
Ville de Leduc	10	20	0	39	110	159	20	**
Comté de Leduc	9	1	0	0	0	9	1	**
Ville de Morinville	5	1	2	0	0	7	5	40,00
Comté de Parkland	19	15	2	0	0	21	15	40,00
Ville de Spruce Grove	13	21	4	0	0	17	31	-45,16
Ville de St. Albert	25	28	2	0	0	27	30	-10,00
Ville de Stoney Plain	8	10	2	0	0	10	10	0,00
Comté de Strathcona	68	77	0	0	0	68	113	-39,82
Comté de Sturgeon	12	11	0	0	0	12	11	9,09
Autres centres	2	5	0	0	0	2	5	-60,00
<b>Total</b>	<b>543</b>	<b>543</b>	<b>76</b>	<b>133</b>	<b>746</b>	<b>1 498</b>	<b>974</b>	<b>53,80</b>

Tableau IB  
**MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR**  
RMR DE EDMONTON - CUMUL ANNUEL AU 30 NOVEMBRE

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/ 2003
Ville de Beaumont	173	125	0	0	0	173	125	38,40
Ville de Calmar	13	10	0	0	0	13	10	30,00
Ville de Devon	79	110	12	0	0	91	118	-22,88
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>3 660</b>	<b>3 594</b>	<b>686</b>	<b>399</b>	<b>2 862</b>	<b>7 607</b>	<b>8 449</b>	<b>-9,97</b>
Ville de Fort Saskatchewan	85	68	18	6	123	232	130	78,46
Ville de Gibbons	6	13	0	0	0	6	13	-53,85
Ville de Leduc	132	100	4	39	185	360	194	85,57
Comté de Leduc	54	52	0	0	0	54	52	3,85
Ville de Morinville	35	31	24	7	18	84	63	33,33
Comté de Parkland	192	199	14	0	0	206	201	2,49
Ville de Spruce Grove	199	213	46	15	0	260	486	-46,50
Ville de St. Albert	303	319	42	0	0	345	403	-14,39
Ville de Stoney Plain	166	142	10	0	0	176	326	-46,01
Comté de Strathcona	732	822	116	0	0	848	947	-10,45
Comté de Sturgeon	139	119	0	0	0	139	119	16,81
Autres centres	43	47	0	0	0	43	51	-15,69
<b>Total</b>	<b>6 011</b>	<b>5 964</b>	<b>972</b>	<b>466</b>	<b>3 188</b>	<b>10 637</b>	<b>11 687</b>	<b>-8,98</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 Goatcher au service d'analyse de marché. Tél. : (780) 423-8729 Téléc. : (780) 423-8702

Tableau 2A  
**LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR**  
RMR DE EDMONTON - NOVEMBRE 2004

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/ 2003
Ville de Beaumont	63	12	0	0	0	63	12	**
Ville de Calmar	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Devon	12	15	0	0	0	12	15	-20,00
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>349</b>	<b>371</b>	<b>64</b>	<b>17</b>	<b>170</b>	<b>600</b>	<b>592</b>	<b>1,35</b>
Ville de Fort Saskatchewan	10	5	2	0	0	12	7	71,43
Ville de Gibbons	1	1	0	0	0	1	1	0,00
Ville de Leduc	10	2	0	0	48	58	2	**
Comté de Leduc	8	8	0	0	0	8	8	0,00
Ville de Morinville	4	3	4	0	0	8	3	**
Comté de Parkland	12	9	0	0	0	12	9	33,33
Ville de Spruce Grove	28	9	4	0	52	84	19	**
Ville de St. Albert	24	30	8	0	0	32	63	-49,21
Ville de Stoney Plain	27	9	0	0	0	27	11	**
Comté de Strathcona	67	39	4	0	0	71	41	73,17
Comté de Sturgeon	10	14	0	0	0	10	14	-28,57
Autres centres	5	4	0	0	0	5	4	25,00
<b>Total</b>	<b>630</b>	<b>531</b>	<b>86</b>	<b>17</b>	<b>270</b>	<b>1 003</b>	<b>801</b>	<b>25,22</b>

Tableau 2B  
**LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR**  
RMR DE EDMONTON - CUMUL ANNUEL AU 30 NOVEMBRE

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart	2004	2003	2004/ 2003
Ville de Beaumont	146	159	0	0	0	146	159	-8,18
Ville de Calmar	9	5	0	0	0	9	5	80,00
Ville de Devon	78	122	2	8	0	88	122	-27,87
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>3 561</b>	<b>3 946</b>	<b>710</b>	<b>383</b>	<b>2 847</b>	<b>7 501</b>	<b>7 634</b>	<b>-1,74</b>
Ville de Fort Saskatchewan	74	89	30	0	0	104	237	-56,12
Ville de Gibbons	7	9	0	0	0	7	9	-22,22
Ville de Leduc	139	111	14	4	80	237	174	36,21
Comté de Leduc	60	42	0	0	0	60	42	42,86
Ville de Morinville	34	22	6	0	22	62	41	51,22
Comté de Parkland	156	213	6	0	0	162	213	-23,94
Ville de Spruce Grove	180	178	50	33	154	417	254	64,17
Ville de St. Albert	269	351	24	0	38	331	527	-37,19
Ville de Stoney Plain	150	137	8	0	101	259	332	-21,99
Comté de Strathcona	810	653	156	60	0	1 026	691	48,48
Comté de Sturgeon	118	127	0	0	0	118	127	-7,09
Autres centres	51	35	4	0	0	55	37	48,65
<b>Total</b>	<b>5 842</b>	<b>6 199</b>	<b>1 010</b>	<b>488</b>	<b>3 242</b>	<b>10 582</b>	<b>10 604</b>	<b>-0,21</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 EDMONTON

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>										
Novembre 2004	543	76	0	94	494	39	252	0	0	1 498
Novembre 2003	543	92	0	41	298	0	0	0	0	974
Cumul fin novembre 2004	6 011	972	8	357	2 361	101	785	0	42	10 637
Cumul fin novembre 2003	5 964	914	78	413	3 040	118	1 160	0	0	11 687
<b>Logements en construction</b>										
Novembre 2004	2 966	608	24	328	4 140	109	871	0	42	9 088
Novembre 2003	3 071	618	35	328	3 688	65	1 401	0	0	9 206
<b>Logements achevés</b>										
Novembre 2004	630	86	0	17	183	0	87	0	0	1 003
Novembre 2003	531	98	0	11	86	0	75	0	0	801
Cumul fin novembre 2004	5 842	1 010	19	412	2 100	57	1 142	0	0	10 582
Cumul fin novembre 2003	6 199	926	46	270	1 441	82	1 640	0	0	10 604
<b>Logements achevés et inoccupés</b>										
Novembre 2004	661	151	0	43	347	0	539	0	0	1 741
Novembre 2003	711	108	6	23	154	0	548	0	0	1 550
<b>Offre totale <sup>2</sup></b>										
Novembre 2004	3 627	759	24	371	4 487	109	1 410	0	42	10 829
Novembre 2003	3 782	726	41	351	3 842	65	1 949	0	0	10 756
<b>Logements écoulés</b>										
Novembre 2004	599	78	0	18	130	0	143	0	0	968
Moyenne de 3 mois	596	95	0	25	313	0	75	0	0	1 104
Moyenne de 12 mois	549	88	2	34	167	5	103	0	0	948

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**