

A

## ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Hausse des mises en chantier de logements individuels en juin

JUIN 2004

En juin, la construction de maisons individuelles a affiché un dynamisme surprenant dans la région de la capitale albertaine. Malheureusement, tel ne fut pas le cas pour les logements collectifs, avec le résultat que le nombre total des mises en chantier a chuté de 13,6 % pour s'établir à 1 062, contre 1 229 en juin 2003. Ce dernier avait accusé un recul de 24 % en mai.

Dans l'agglomération d'Edmonton, les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté de près de 15 % par rapport à juin 2003 et atteint le nombre de 650. Pour les constructeurs d'habitations de la région, c'était la première hausse d'une année sur l'autre depuis juillet 2003. Elle a été observée dans la majorité des collectivités de l'agglomération; font exception Calmar, Devon et St. Albert. Malgré la progression enregistrée en juin, les mises en chantier de maisons individuelles ont été de 4,6 % moins nombreuses durant la première moitié de 2004 que pendant les six premiers mois de l'an dernier. Préoccupés par le stock croissant de maisons construites sans commande et l'offre abondante sur le marché de la revente, les constructeurs ralentissent la production depuis l'été dernier.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées en juin s'est élevé de 12,5 % par rapport à juin 2003 et atteint la somme record de 252 131 \$. Cette augmentation est

faussée par l'accroissement du nombre des habitations neuves vendues plus de 500 000 \$. En comparaison, le prix médian des ventes réalisées en juin a crû de moins de 9 %, pour s'établir à 224 100 \$. Depuis le début de l'année, le prix d'une maison neuve type est monté en moyenne de 7,5 % à Edmonton et dépasse maintenant les 235 000 \$, tandis que le prix moyen des maisons de revente a progressé de 8 % pour atteindre 198 963 \$.

En juin, 600 maisons individuelles ont été achevées dans l'agglomération, à peine plus qu'un an plus tôt (598). Le nombre des habitations écoulées, pour sa part, a augmenté de 11,5 % par rapport à juin 2003 et atteint 639. Comme le nombre des logements écoulés a dépassé de 39 celui des achevements, le stock des maisons individuelles achevées mais inoccupées a décliné, passant de 673, en mai, à 634, en juin. Malgré cela, le stock – maisons témoins comprises – était, en juin, du tiers supérieur au niveau observé un an plus tôt (475 habitations).

En juin, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont dégringolé de 38 %, d'une année sur l'autre, dans l'agglomération d'Edmonton. Cette tendance à la baisse dure depuis le mois de mars, vu les préoccupations suscitées par l'augmentation du taux d'inoccupation des appartements et la menace imminente d'une offre excédentaire d'appartements en copropriété. Pour les six premiers mois de cette année, la performance du segment de la construction de logements collectifs s'est repliée de 13 % par rapport à la vigoureuse activité enregistrée au premier semestre de 2003.

Les mises en chantier d'appartements ont chuté de 42 % en juin et celles de jumelés d'un peu moins de la moitié, comparativement au même mois l'an dernier. Les logements en rangée ont résisté à la tendance et affiché une hausse de 24 %, leurs mises en chantier étant passées de 54, en juin 2003, à 67, un an plus tard. Des 273 appartements commencés en juin, un peu moins de 60 % étaient des copropriétés.

## S O M M A I R E

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

À la différence des maisons individuelles, l'écoulement des logements collectifs neufs n'a pas dépassé les achevements en juin, de sorte que le stock des collectifs achevés mais inoccupés a grossi par rapport au mois précédent. C'est particulièrement le cas pour les appartements locatifs de la ville d'Edmonton. Le stock des appartements achevés et inoccupés y est passé de 202, en mai, à 457, en juin, à cause de la forte augmentation du nombre des achevements dans le centre-ville. Comme le montre le tableau 3, le stock d'appartements locatifs neufs de l'agglomération est remonté au niveau où il se trouvait en juin 2003. Toutefois, comme le nombre des logements locatifs en construction est inférieur de 28 % à celui de l'an dernier, le stock d'appartements locatifs neufs inoccupés ne devrait pas connaître d'autres fortes hausses. Il n'en va pas de même dans le segment des copropriétés. Nous le notions en mai dernier, l'offre totale (logements en construction, plus ceux achevés et inoccupés) de copropriétés – maisons en rangée et appartements confondus – est nettement plus volumineuse qu'il y a un an, et nous pouvons nous attendre à un accroissement du stock cet automne.

Mises en chantier, RMR d'Edmonton

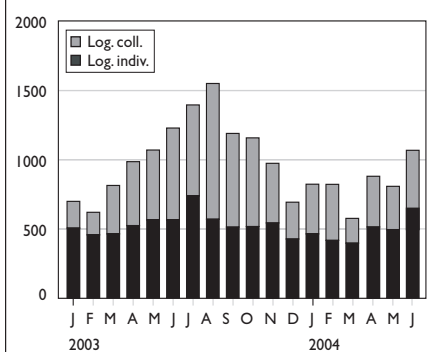


Tableau I  
RMR D' EDMONTON  
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - JUIN 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	
Ville de Beaumont	21	19	0	0	0	21	19	10,53
Ville de Calmar	1	2	0	0	0	1	2	-50,00
Ville de Devon	0	10	0	0	0	0	10	**
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>355</b>	<b>305</b>	<b>34</b>	<b>67</b>	<b>273</b>	<b>729</b>	<b>820</b>	<b>-11,10</b>
Ville de Fort Saskatchewan	12	9	4	0	0	16	11	45,45
Ville de Gibbons	1	1	0	0	0	1	1	0,00
Ville de Leduc	13	9	0	0	0	13	9	44,44
Comté de Leduc	9	8	0	0	0	9	8	12,50
Ville de Morinville	5	4	2	0	0	7	6	16,67
Comté de Parkland	46	27	4	0	0	50	27	85,19
Ville de Spruce Grove	26	24	8	0	0	34	24	41,67
Ville de St. Albert	24	40	0	0	0	24	40	-40,00
Ville de Stoney Plain	26	10	0	0	0	26	119	-78,15
Comté de Strathcona	86	80	20	0	0	106	113	-6,19
Comté de Sturgeon	18	10	0	0	0	18	10	80,00
Autres centres	7	8	0	0	0	7	10	-30,00
<b>Total</b>	<b>650</b>	<b>566</b>	<b>72</b>	<b>67</b>	<b>273</b>	<b>1062</b>	<b>1229</b>	<b>-13,59</b>

Tableau IB  
RMR D' EDMONTON  
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 JUIN

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	
Ville de Beaumont	64	75	0	0	0	64	75	-14,67
Ville de Calmar	6	4	0	0	0	6	4	50,00
Ville de Devon	42	64	8	0	0	50	64	-21,88
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>1829</b>	<b>1881</b>	<b>342</b>	<b>170</b>	<b>1287</b>	<b>3628</b>	<b>3901</b>	<b>-7,00</b>
Ville de Fort Saskatchewan	32	40	10	6	0	48	66	-27,27
Ville de Gibbons	4	8	0	0	0	4	8	-50,00
Ville de Leduc	86	42	2	0	41	129	56	**
Comté de Leduc	20	21	0	0	0	20	21	-4,76
Ville de Morinville	16	14	14	0	0	30	18	66,67
Comté de Parkland	90	90	12	0	0	102	90	13,33
Ville de Spruce Grove	104	112	12	15	0	131	126	3,97
Ville de St. Albert	129	169	12	0	0	141	245	-42,45
Ville de Stoney Plain	94	71	2	0	0	96	206	-53,40
Comté de Strathcona	353	422	98	0	0	451	467	-3,43
Comté de Sturgeon	51	48	0	0	0	51	48	6,25
Autres centres	20	21	0	0	0	20	23	-13,04
<b>Total</b>	<b>2940</b>	<b>3082</b>	<b>512</b>	<b>191</b>	<b>1328</b>	<b>4971</b>	<b>5418</b>	<b>-8,25</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 2  
RMR D' EDMONTON  
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - JUIN 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	
Ville de Beaumont	3	23	0	0	0	3	23	-86,96
Ville de Calmar	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Devon	3	7	0	0	0	3	7	-57,14
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>400</b>	<b>392</b>	<b>36</b>	<b>40</b>	<b>324</b>	<b>800</b>	<b>766</b>	<b>4,44</b>
Ville de Fort Saskatchewan	12	8	4	0	0	16	8	**
Ville de Gibbons	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Leduc	15	6	0	0	0	15	6	**
Comté de Leduc	1	1	0	0	0	1	1	0,00
Ville de Morinville	2	1	0	0	0	2	5	-60,00
Comté de Parkland	18	23	0	0	0	18	23	-21,74
Ville de Spruce Grove	16	27	6	0	0	22	29	-24,14
Ville de St. Albert	26	45	0	0	0	26	63	-58,73
Ville de Stoney Plain	16	13	0	0	0	16	13	23,08
Comté de Strathcona	78	36	42	0	0	120	45	**
Comté de Sturgeon	10	11	0	0	0	10	11	-9,09
Autres centres	0	5	0	0	0	0	5	**
<b>Total</b>	<b>600</b>	<b>598</b>	<b>88</b>	<b>40</b>	<b>324</b>	<b>1052</b>	<b>1005</b>	<b>4,68</b>

Tableau 2B  
RMR D' EDMONTON  
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 JUIN

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	
Ville de Beaumont	46	88	0	0	0	46	88	-47,73
Ville de Calmar	5	2	0	0	0	5	2	**
Ville de Devon	25	50	0	8	0	33	50	-34,00
<b>Ville d'Edmonton</b>	<b>1911</b>	<b>1975</b>	<b>344</b>	<b>186</b>	<b>919</b>	<b>3360</b>	<b>3939</b>	<b>-14,70</b>
Ville de Fort Saskatchewan	34	47	20	0	0	54	185	-70,81
Ville de Gibbons	3	1	0	0	0	3	1	**
Ville de Leduc	63	61	10	4	32	109	104	4,81
Comté de Leduc	32	22	0	0	0	32	22	45,45
Ville de Morinville	16	8	2	0	22	40	12	**
Comté de Parkland	92	124	0	0	0	92	124	-25,81
Ville de Spruce Grove	88	109	38	18	0	144	171	-15,79
Ville de St. Albert	138	174	4	0	0	142	237	-40,08
Ville de Stoney Plain	69	67	6	0	47	122	106	15,09
Comté de Strathcona	435	383	96	38	0	569	408	39,46
Comté de Sturgeon	68	76	0	0	0	68	76	-10,53
Autres centres	30	15	4	0	0	34	15	**
<b>Total</b>	<b>3055</b>	<b>3202</b>	<b>524</b>	<b>254</b>	<b>1020</b>	<b>4853</b>	<b>5540</b>	<b>-12,40</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. ©2004 Tous droits réservés.

Tableau 3  
RMR D' EDMONTON  
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.	
<b>LOGEMENTS MIS EN CHANTIER</b>										
Juin 2004	650	72	4	63	162	0	111	0	0	1062
Juin 2003	566	140	0	54	416	0	53	0	0	1229
Cumul fin juin 2004	2940	512	4	187	969	0	359	0	0	4971
Cumul fin juin 2003	3082	582	59	164	1078	61	392	0	0	5418
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>										
2004	2682	634	23	381	4431	16	868	0	0	9035
2003	3189	792	44	238	2595	48	1202	0	0	8108
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>										
Juin 2004	600	88	0	32	55	8	269	0	0	1052
Juin 2003	598	132	3	30	173	13	56	0	0	1005
Cumul fin juin 2004	3055	524	16	189	485	49	535	0	0	4853
Cumul fin juin 2003	3202	400	18	131	734	31	1024	0	0	5540
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS</b>										
2004	634	123	8	32	121	0	457	0	0	1375
2003	475	90	1	20	176	0	454	0	0	1216
<b>OFFRE TOTALE</b>										
2004	3316	757	31	413	4552	16	1325	0	0	10 410
2003	3664	882	45	258	2771	48	1656	0	0	9324
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>										
Juin 2004	639	96	1	35	62	8	14	0	0	855
Moyenne de 3 mois	550	95	3	31	88	14	75	0	0	856
Moyenne de 12 mois	549	92	3	27	109	8	105	0	0	893

## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

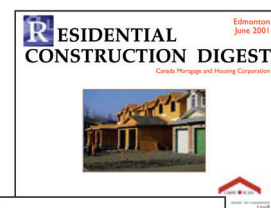
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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.