

Marché du neuf

Construction résidentielle : rythme toujours endiable

Après avoir augmenté de 42 % au premier semestre de 2002, la construction résidentielle en Alberta était toujours d'une remarquable robustesse. De juillet à septembre, il y a eu 10 152 mises en chantier dans la province, soit 29 % de plus que le niveau observé à la période correspondante un an plus tôt. C'était là la meilleure performance enregistrée pour un troisième trimestre depuis 1981, période durant laquelle 10 575 mises en chantier avaient été dénombrées. Cette forte activité a porté le nombre total de mises en chantier durant les neuf premiers mois de l'année à 28 511, ce qui constitue une hausse de 37 % en regard de la même période de 2001. Dans les centres urbains, le cumul au 30 septembre a progressé de 37 %, grâce aux résultats obtenus à Edmonton, Calgary et dans la majorité des agglomérations de recensement (AR) de l'Alberta. Seules Lethbridge, Lloydminster et Wetaskiwin accusent un recul par rapport à la période équivalente de l'année dernière. Le milieu rural n'est pas en reste : le nombre total de mises en chantier à la fin de septembre était de 38 % supérieur au cumul annuel à pareille date un an auparavant.

Les constructeurs de l'Alberta continuent de profiter de l'amélioration de la situation de l'emploi et de la force de la migration nette. Grâce à solides gains dans les secteurs du commerce de détail et de la construction, l'économie albertaine a réussi à créer 36 500 emplois de janvier à septembre. Pour le marché de l'habitation, les emplois à plein temps revêtent une plus grande importance, et 96 % des emplois créés dans la province durant les trois premiers trimestres ont été des emplois à plein temps. Ce rythme de création d'emplois et les bas taux de chômage continuent à attirer des résidents d'autres provinces. Les chiffres enregistrés pour le premier semestre de 2002 indiquent que le solde migratoire interprovincial de Alberta s'est établi à 11 607, soit 17 % de plus que le niveau enregistré un an plus tôt.

Maisons individuelles sur le point d'inscrire un nouveau record

Après avoir bondi de 34 % au deuxième trimestre 2002, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dans les centres urbains de l'Alberta a continué sur sa lancée au troisième trimestre. De juillet à septembre 2002, 5 442 maisons individuelles ont été mises en chantier en milieu urbain,

TROISIÈME TRIMESTRE 2002

S O M M A I R E

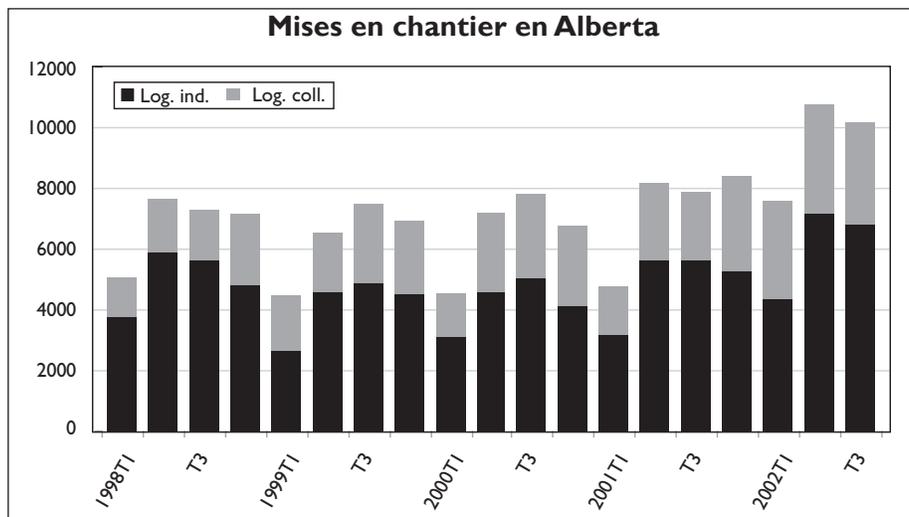
ANALYSE

- 1 Construction résidentielle : rythme toujours endiable
- 1 Maisons individuelles sur le point d'inscrire un nouveau record
- 2 Baisse des stocks attribuable aux maisons individuelles écoulées
- 2 Construction de logements collectifs toujours impressionnante
- 2 Diminution constante des stocks de logements collectifs

TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 Mises en chantier
- 4 Nombre de logements achevés
- 5 Nombre de maisons individuelles par fourchette de prix
- 6 Logements en construction
- 6 Logements non occupés
- 7 Sommaire de l'activité

Mises en chantier en Alberta

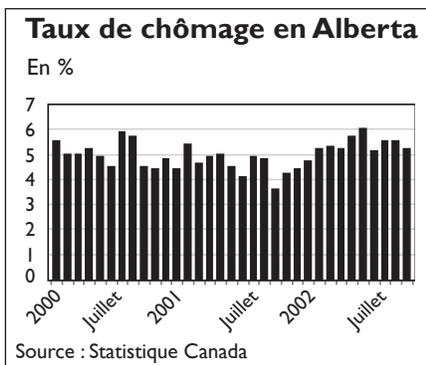


ce qui représente une augmentation de 17 % par rapport au troisième trimestre de l'an dernier. Durant la même période, le nombre de mises en chantier de logements individuels en milieu rural s'est accru plus rapidement; il s'est fixé à 1 398, ce qui constitue un gain de 39 % en regard de la période correspondante de l'année précédente. Le nombre global de mises en chantier de maisons individuelles en Alberta a atteint 6 840 au troisième trimestre 2002. Il s'agit là des meilleurs résultats jamais obtenus pour un troisième trimestre.

L'agglomération de Calgary est demeurée en tête pour les mises en chantier de maisons individuelles, mais Edmonton affiche une progression plus forte en glissement annuel. De juillet à septembre, 1 874 logements individuels ont été commencés dans la RMR d'Edmonton, soit une majoration de 29 % par rapport au niveau de l'an dernier. Le cumul pour les trois premiers trimestres de l'année a ainsi atteint 4 990, ce qui représente un bond de 37 % en regard du chiffre enregistré un an plus tôt à pareille date. À Calgary, la hausse d'une année à l'autre a été plus modeste (15 %). Malgré tout, grâce aux 2 552 maisons individuelles mises en chantier de juillet à septembre dans cette agglomération, il est probable qu'un nouveau record sera battu en 2002 dans le secteur de la construction résidentielle. Avec la montée de 26 % observée durant les trois premiers trimestres, le marché de la maison individuelle de Calgary est sur le point d'écraser le record inscrit en 1998 (9 219 mises en chantier). Les marchés de Red Deer et de Medicine Hat sont également en voie de dépasser les sommets antérieurs : en cumul annuel, les mises en chantier de logements individuels s'y sont avancées de 50 et de 27 % respectivement.

Baisse des stocks attribuable aux maisons individuelles écoulées

La fermeté des ventes de maisons individuelles continue à faire reculer le nombre de logements achevés et inoccupés en Alberta. Dans les centres de 50 000 habitants ou plus, 4 403 logements individuels ont été écoulés de juillet à septembre, ce qui constitue un relèvement de 18 % par rapport aux 3 731 logements écoulés au troisième trimestre 2001. Les logements de prix modestes représentaient une plus grande part de l'ensemble des logements écoulés dans la RMR de Calgary, la croissance des prix durant les neuf premiers mois de l'année ayant été négative. Pour la première fois depuis 1996, il y a eu repli du prix moyen d'un logement dans la RMR de Calgary; ce prix avait régressé de près de 1 % à la fin de septembre pour se fixer à 238 596 \$. À la fin du troisième trimestre, le prix moyen d'une maison individuelle située à Edmonton a en revanche monté pour atteindre



200 448 \$, soit une hausse de 6,2 % par rapport à pareille date l'an dernier.

Puisque les taux d'écoulement sont demeurés forts et que le choix de logements était toujours restreint sur bon nombre de marchés de la revente, le nombre de logements achevés et non écoulés dans les principaux centres urbains de l'Alberta est tombé à 990 à la fin de septembre alors qu'il s'établissait à 1 243 en septembre 2001. Le recul est en grande partie attribuable au marché de Calgary. Dans cette agglomération, 554 logements étaient en stock, ce qui représente un repli de 24 %, ou de 173 logements, en regard du total de septembre 2001. Les stocks ont également diminué à Edmonton (-16 %) et à Lethbridge (-37 %).

Construction de logements collectifs toujours impressionnante

Après avoir grimpé de 43 % d'une année sur l'autre au deuxième trimestre, les mises en chantier de logements collectifs – maisons jumelées, logements en rangée et appartements – se sont accrues de 51 % de juillet à septembre. Durant le troisième trimestre, même si la progression de l'activité dans la RMR a été relativement faible (18 %), Edmonton devançait toujours les autres centres urbains de l'Alberta pour ce qui est de la construction de collectifs. À la fin septembre, 3 906 logements collectifs ont été commencés dans la RMR d'Edmonton, ou près de deux fois plus que le niveau de l'année dernière. À Calgary, les mises en chantier ont augmenté de 68 % au troisième trimestre par rapport au niveau enregistré un an plus tôt. Le cumul annuel a ainsi été porté à 3 582, soit 42 % de plus que durant la période correspondante l'an dernier. D'autres centres ont également affiché d'importants gains d'une année sur l'autre, notamment Wood Buffalo et Medicine Hat, où les mises en chantier de collectifs ont grimpé de 92 et de 41 % respectivement.

Les appartements (pour ce qui est de la catégorie de logements) et les copropriétés (pour ce qui est du mode d'occupation) avaient toujours la plus grande part du marché des collectifs. À

la fin de septembre, 62 % de l'ensemble des collectifs mis en chantier en Alberta étaient des appartements. Au total, 77 % de ces appartements ont été dénombrés dans les RMR de Calgary et d'Edmonton. Les mises en chantier sont sensiblement aussi nombreuses sur ces deux marchés, mais leur répartition selon le mode d'occupation n'y est pas la même. Ainsi, depuis le début de l'année, la demande de logements en propriété absolue domine sur le marché de Calgary, alors que sur le marché d'Edmonton, ce sont les logements locatifs. À la fin de septembre, seulement 8 % de tous les collectifs mis en chantier à Calgary étaient destinés à la location. En revanche, cette proportion atteignait près de 40 % à Edmonton.

Diminution constante des stocks de logements collectifs

En Alberta, l'écoulement de logements collectifs au troisième trimestre a régressé de 3 % en regard de la période correspondante l'an dernier. Les observateurs ne doivent toutefois pas s'inquiéter de cette baisse car le taux d'écoulement devrait augmenter au cours des prochains mois. En septembre, 10 445 logements collectifs étaient en construction, soit 47 % de plus que durant la même période l'an dernier; il faut donc s'attendre à ce que l'écoulement s'accroisse une fois ces logements achevés.

Malgré le recul de l'écoulement au troisième trimestre, le nombre de logements achevés et inoccupés continue à régresser. À la fin de septembre, il y avait 734 logements collectifs en stock dans les centres urbains de l'Alberta, alors qu'il y en avait 937 trois mois plus tôt et 1 200 un an auparavant. Tous les centres ont vu leurs stocks de collectifs s'amenuiser d'une année sur l'autre, les plus importantes baisses ayant été observées à Lethbridge (-83 %) et à Red Deer (-78 %). Les stocks ont également diminué considérablement à Calgary et à Edmonton. La moitié des logements collectifs achevés et non écoulés de l'Alberta se trouvent à Calgary, mais le nombre de logements en stock (334) à la fin septembre se situe à un niveau de 70 % inférieur de celui de l'année précédente. Durant la même période, le stock de collectifs d'Edmonton s'est replié à un niveau correspondant au tiers de celui de septembre 2001.

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

Richard Corriveau

Analyste Principal de Marché

Téléphone: (403) 515-3005

Télécopieur: (403) 515-3036

Courrier électronique:

Rcorriveau@cmhc-schl.gc.ca

Tableau IA
PROVINCE DE L'ALBERTA
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - TROISIÈME TRIMESTRE 2002

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2002	2001	Jumelés	En Rangée	App.	2002	2001	2002/2001
RMR d'Edmonton	1874	1453	330	158	414	2776	2217	25.21
Ville d'Edmonton	1093	838	192	62	300	1647	1408	16.97
RMR de Calgary	2552	2219	240	449	667	3908	3024	29.23
Ville de Calgary	2114	1894	172	341	667	3294	2599	26.74
Ar de Brooks Town	8	15	12	20	0	40	15	**
Ar de Camrose	24	13	4	0	0	28	15	86.67
Ar de Grand Centre	66	77	0	0	0	66	79	-16.46
Ville de Grand Centre	5	6	0	0	0	5	6	-16.67
Ville de Bonnyville	21	6	0	0	0	21	6	**
Ville de Cold Lake	16	24	0	0	0	16	26	-38.46
Ar de Grande Prairie	128	116	26	0	4	158	192	-17.71
Ar de Lethbridge	157	141	24	19	66	266	165	61.21
Ar de Lloydminster	64	61	6	8	0	78	63	23.81
Ar de Medicine Hat	121	115	12	42	20	195	202	-3.47
Ar de Red Deer	268	214	44	30	52	394	308	27.92
Ar de Wetaskiwin	6	5	8	0	0	14	7	**
Ar de Wood Buffalo	174	237	6	60	125	365	325	12.31
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	161	226	6	60	125	352	314	12.10
Alberta Milieu Urbain	5442	4666	712	786	1348	8288	6612	25.35
Alberta Milieu Rural	1398	1006	161	89	216	1864	1256	48.41
Total	6840	5672	873	875	1564	10152	7868	29.03

Tableau IB
PROVINCE DE L'ALBERTA
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL 2002

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2002	2001	Jumelés	En Rangée	App.	2002	2001	2002/2001
RMR d'Edmonton	4990	3644	832	428	2646	8896	5608	58.63
Ville d'Edmonton	2968	2088	540	236	2278	6022	3342	80.19
RMR de Calgary	7200	5706	500	869	2213	10782	8223	31.12
Ville de Calgary	6104	4894	388	716	2099	9307	7152	30.13
Ar de Brooks Town	30	29	14	36	0	80	29	**
Ar de Camrose	60	36	6	0	40	106	72	47.22
Ar de Grand Centre	164	162	6	0	0	170	166	2.41
Ville de Grand Centre	9	16	0	0	0	9	16	-43.75
Ville de Bonnyville	23	7	0	0	0	23	7	**
Ville de Cold Lake	55	59	6	0	0	61	61	0.00
Ar de Grande Prairie	362	278	38	41	111	552	438	26.03
Ar de Lethbridge	395	345	32	32	78	537	555	-3.24
Ar de Lloydminster	156	152	8	8	0	172	185	-7.03
Ar de Medicine Hat	323	254	40	52	130	545	411	32.60
Ar de Red Deer	702	469	100	82	251	1135	930	22.04
Ar de Wetaskiwin	19	9	14	0	8	41	55	-25.45
Ar de Wood Buffalo	554	601	8	96	275	933	798	16.92
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	510	584	8	96	275	889	781	13.83
Alberta Milieu Urbain	14955	11685	1598	1644	5752	23949	17470	37.09
Alberta Milieu Rural	3373	2795	411	254	524	4562	3312	37.74
Total	18328	14480	2009	1898	6276	28511	20782	37.19

** Variation en pourcentage supérieure à 100

Tableau 2A
PROVINCE DE L'ALBERTA
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - TROISIÈME TRIMESTRE 2002

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2002/2001
	2002	2001	Jumelés	En Rangée	App.	2002	2001	
RMR d'Edmonton	1479	1194	274	111	209	2073	1921	7.91
Ville d'Edmonton	888	693	174	47	119	1228	967	26.99
RMR de Calgary	2396	1953	190	343	498	3427	2967	15.50
Ville de Calgary	2039	1699	156	291	443	2929	2629	11.41
Ar de Brooks Town	10	9	4	0	0	14	11	27.27
Ar de Camrose	32	13	2	0	0	34	13	**
Ar de Grand Centre	71	44	2	0	0	73	46	58.70
Ville de Grand Centre	2	6	0	0	0	2	6	-66.67
Ville de Bonnyville	6	0	0	0	0	6	0	**
Ville de Cold Lake	21	8	2	0	0	23	10	**
Ar de Grande Prairie	185	118	8	47	7	247	178	38.76
Ar de Lethbridge	171	138	10	5	0	186	203	-8.37
Ar de Lloydminster	62	53	4	0	0	66	53	24.53
Ar de Medicine Hat	124	75	16	7	99	246	97	**
Ar de Red Deer	259	153	30	34	0	323	269	20.07
Ar de Wetaskiwin	7	2	6	0	0	13	12	8.33
Ar de Wood Buffalo	214	146	10	73	95	392	195	**
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	200	138	10	73	95	378	187	**
Alberta Milieu Urbain	5010	3898	556	620	908	7094	5965	18.93
Alberta Milieu Rural	1198	1211	130	76	0	1404	1541	-8.89
Total	6208	5109	686	696	908	8498	7506	13.22

Tableau 2B
PROVINCE DE L'ALBERTA
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL 2002

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2002/2001
	2002	2001	Jumelés	En Rangée	App.	2002	2001	
RMR d'Edmonton	3620	3084	524	181	1350	5675	5272	7.64
Ville d'Edmonton	2193	1718	342	109	1075	3719	2984	24.63
RMR de Calgary	6145	4951	474	837	1974	9430	8568	10.06
Ville de Calgary	5236	4224	402	747	1805	8190	7594	7.85
Ar de Brooks Town	45	27	14	4	0	63	36	75.00
Ar de Camrose	53	38	2	0	12	67	42	59.52
Ar de Grand Centre	174	122	12	0	0	186	128	45.31
Ville de Grand Centre	10	11	0	0	0	10	11	-9.09
Ville de Bonnyville	11	8	0	0	0	11	8	37.50
Ville de Cold Lake	60	32	12	0	0	72	36	**
Ar de Grande Prairie	403	254	50	47	58	558	348	60.34
Ar de Lethbridge	385	341	28	20	0	433	746	-41.96
Ar de Lloydminster	163	112	6	7	0	176	114	54.39
Ar de Medicine Hat	277	216	40	34	99	450	285	57.89
Ar de Red Deer	640	370	54	92	8	794	585	35.73
Ar de Wetaskiwin	18	7	16	0	0	34	73	-53.42
Ar de Wood Buffalo	594	473	44	105	154	897	717	25.10
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	553	455	44	105	154	856	699	22.46
Alberta Milieu Urbain	12517	9995	1264	1327	3655	18763	16914	10.93
Alberta Milieu Rural	2950	2885	423	195	313	3881	3506	10.70
Total	15467	12880	1687	1522	3968	22644	20420	10.89

Tableau 3A
PROVINCE DE L'ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS
LOGEMENTS INDIVIDUELS ÉCOULÉS PAR FOURCHETTE DE PRIX - TROISIÈME TRIMESTRE

	< \$110,000	\$110,000 -139,999	\$140,000 -169,999	\$170,000 -199,999	\$200,000 -249,999	\$250,000 +	Total
RMR d'Edmonton	33	91	344	386	360	248	1462
RMR de Calgary	0	23	420	513	767	684	2407
Ar de Lethbridge	1	52	62	23	18	13	169
Ar de Medicine Hat	2	12	44	26	14	14	112
Ar de Red Deer	0	39	93	46	47	28	253
Total	36	217	963	994	1206	987	4403

Tableau 3B
PROVINCE DE L'ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS
LOGEMENTS INDIVIDUELS ÉCOULÉS PAR FOURCHETTE DE PRIX - ANNÉE PRÉCÉDENTE

	< \$110,000	\$110,000 -139,999	\$140,000 -169,999	\$170,000 -199,999	\$200,000 -249,999	\$250,000 +	Total
RMR d'Edmonton	40	188	377	280	243	151	1279
RMR de Calgary	3	83	428	444	536	571	2065
Ar de Lethbridge	6	59	45	21	5	7	143
Ar de Medicine Hat	3	16	26	24	15	6	90
Ar de Red Deer	0	32	40	29	35	18	154
Total	52	378	916	798	834	753	3731

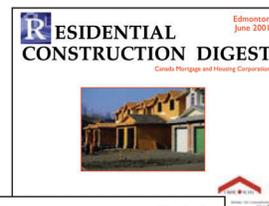
RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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 es 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!

Table 3A
PROVINCE DE L'ALBERTA
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION - TROISIÈME TRIMESTRE 2002

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2002/2001
	2002	2001	Jumelés	En Rangée	App.	2002	2001	
RMR d'Edmonton	3,184	1,947	594	346	3,330	7,454	4,208	77.14
Ville d'Edmonton	1,813	1,082	390	210	2,943	5,356	3,027	76.94
RMR de Calgary	4,043	2,979	460	766	3,160	8,429	6,544	28.81
Ville de Calgary	3,319	2,456	366	644	3,039	7,368	6,029	22.21
Ar de Brooks Town	12	21	10	32	0	54	25	**
Ar de Camrose	24	22	4	0	32	60	58	3.45
Ar de Grand Centre	78	98	0	0	0	78	100	-22.00
Ville de Bonnyville	16	7	0	0	0	16	7	**
Ville de Cold Lake	32	55	0	0	0	32	57	-43.86
Ar de Grande Prairie	90	105	20	0	47	157	193	-18.65
Ar de Lethbridge	228	194	32	27	90	377	273	38.10
Ar de Lloydminster	70	95	4	8	0	82	128	-35.94
Ar de Medicine Hat	190	133	30	52	183	455	280	62.50
Ar de Red Deer	307	242	64	74	646	1,091	788	38.45
Ar de Wetaskiwin	7	7	8	0	8	23	55	-58.18
Ar de Wood Buffalo	179	202	0	60	358	597	509	17.29
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	179	202	0	60	358	597	509	17.29
Alberta Milieu Urbain	8,412	6,045	1,226	1,365	7,854	18,857	13,161	43.28
Alberta Milieu Rural	1,776	1,170	280	234	397	2,687	1,746	53.89
Total	10,188	7,215	1506	1599	8251	21,544	14,907	44.52

Table 3B
PROVINCE DE L'ALBERTA
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS - TROISIÈME TRIMESTRE 2002

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2002/2001
	2002	2001	Jumelés	En Rangée	App.	2002	2001	
RMR d'Edmonton	338	403	56	8	248	650	1309	-50.34
RMR de Calgary	554	727	106	44	184	888	1843	-51.82
Ar de Lethbridge	29	46	6	0	0	35	81	-56.79
Ar de Medicine Hat	29	25	6	0	64	99	188	-47.34
Ar de Red Deer	40	42	10	2	0	52	96	-45.83
Total	990	1243	184	54	496	1724	3517	-50.98

N.D. : Données non disponibles

** Variation en pourcentage supérieure à 100

Tableau 5
PROVINCE DE L'ALBERTA - CENTRES DE 10 000 HABITANTS ET PLUS
SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ

Activité	Log. de Type Propriétaire-Occupant					Logements Locatifs				Total
	en Propriété Absolue			en Copropriété		d'initiative Privée		Aidés		
	Log. Indiv. ¹	Jum. ¹	en Rangée	en Rangée	App.	en Rangée	App.	en Rang.	App.	
MISES EN CHANTIER										
Mois courant	5442	712	26	628	1075	132	273	0	0	8288
Année antérieure	4666	454	20	374	664	40	394	0	0	6612
Cumul 2002	14955	1598	55	1306	3647	283	2105	0	0	23949
Cumul 2001	11685	1114	69	941	2383	142	1136	0	0	17470
LOG. EN CONSTRUCTION										
2002	8412	1226	46	1134	4920	185	2934	0	0	18857
2001	6045	824	52	995	4172	106	967	0	0	13161
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Mois courant	5010	556	22	470	648	128	260	0	0	7094
Année antérieure	3898	372	29	285	971	16	394	0	0	5965
Cumul 2002	12517	1264	52	1105	2724	170	931	0	0	18763
Cumul 2001	9995	1034	74	880	3386	188	1357	0	0	16914
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS ²										
2002	990	184	1	52	238	1	258	0	0	1724
2001	1243	277	6	93	634	13	177	0	0	2443
OFFRE TOTALE ³										
2002	9402	1410	47	1186	5158	186	3192	0	0	20581
2001	7288	1101	58	1088	4806	119	1144	0	0	15604
LOGEMENTS ÉCOULÉS ²										
Mois courant	4403	537	21	465	764	132	316	0	0	6638
Moyenne sur 3 mois	3742	391	28	290	991	57	551	0	0	6050
Moyenne sur 12 mois	1249	125	7	116	330	22	110	0	0	1959

¹ Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

² Centres de 50 000 habitants et plus.

³ Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés



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 achevements, 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**

DÉFINITIONS ET NOTES EXPLICATIVES



Relevé des mises en chantier et des achèvements

Ce relevé vise à mesurer l'activité du secteur de la construction résidentielle. L'unité de mesure utilisée est le «logement» (par opposition à la valeur).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à l'occupation permanente. On y exclut donc les logements transformés, les résidences secondaires et différents types d'habitations collectives.

Mises en chantier - Il s'agit de logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

Logements en construction - Ce terme désigne les logements commencés mais non achevés (c.-à-d. le nombre de logements en construction le mois précédent plus les mises en chantier du mois courant, moins le nombre de logements achevés durant le mois courant, plus/moins les ajustements devant être apportés, notamment, en raison de l'annulation ou de la reprise de certains travaux et/ou du changement du mode d'occupation).

Achèvements - Il s'agit de l'étape où tous les travaux de construction prévus sont terminés; dans certains cas, on peut considérer une habitation comme achevée si 90% des travaux ont été exécutés et le logement est habitable.

Achevés et non occupés - Il s'agit de logements neufs achevés qui n'ont jamais été occupés ni vendus (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus le nombre de logements achevés durant le mois courant, moins les habitations écoulées durant le mois courant).

Offre totale - Ce terme désigne l'offre totale de logements neufs et comprend, les habitations en construction, ainsi que les logements achevés, mais non occupés (c.-à-d. le nombre de logements en construction plus les logements achevés et inoccupés pour le mois courant).

Logements écoulés - Il s'agit d'habitations récemment achevées qui ont été vendues ou louées. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus les habitations achevées durant le mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois courant).

Répartition des logements en quatre catégories

Les définitions relatives aux types d'habitations utilisées dans ce relevé sont les mêmes que celles du recensement.

Maison individuelle isolée - Cette catégorie comprend un seul logement, complètement séparé, sur tous ses côtés, de toute autre habitation ou construction. Sont incluses dans cette catégorie les maisons reliées sous terre par leurs fondations.

Maison jumelée - Cette catégorie désigne l'un et l'autre de deux logements séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit ou par un garage.

Maison en rangée - Cette catégorie désigne les habitations unifamiliales comprises dans une rangée d'au moins trois logements contigus, séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit.

Appartement et autre - Sont inclus dans cette catégorie tous les autres logements qui n'entrent pas dans les catégories ci-dessus, notamment, les duplex, les duplex jumelés, les triplex, les duplex en rangée, les appartements et les logements situés au-dessus ou à l'arrière d'un magasin ou d'autres bâtiments non résidentiels. Conformément à cette définition, les maisons individuelles comprenant des appartements accessoires légaux entrent dans cette catégorie.

Le relevé porte sur l'ensemble des régions métropolitaines, des agglomérations de recensement et des centres urbains comptant 10 000 habitants et plus, tels que définis dans le recensement. Ces régions sont entièrement recensées chaque mois. Dans le reste du territoire du bureau, on effectue le recensement d'un échantillon de logements quatre fois par an, soit en mars, en juin, en septembre et en décembre.

Relevé des logements écoulés sur le marché

Ce relevé vise à fournir une indication de la demande à court terme d'habitations de type propriétaire-occupant et de logements locatifs. Il est conçu en vue de mesurer le taux auquel les logements sont vendus ou loués, après leur achèvement.

Le relevé couvre l'ensemble des régions métropolitaines et des centres urbains comptant 50000habitants et plus.

Certaines catégories d'habitations sont exclues pour diverses raisons, notamment, les logements publics ou d'initiative privée sans but lucratif, financés par la SCHL ou en vertu de l'article 6 de la LNH (qui ne sont pas assujettis aux critères habituels du marché), ainsi que les maisons témoins.

Dans ce rapport, le terme écoulement désigne les habitations écoulées au moment de l'achèvement, plus le stock de logements. À court terme, le nombre de logements écoulés est fonction du total actuel d'habitations achevées et du niveau du stock.

DÉFINITIONS - RECENSEMENT DE 1996

Une région métropolitaine de recensement (RMR) désigne le principal marché du travail d'un noyau urbanisé comptant 100000 habitants ou plus. La RMR d'Edmonton comprend

35municipalités et la RMR de Calgary, 9. Note :Wood Buffalo É.-U. comprend la ville de Fort McMurray et Wood Buffalo inclut l'AR de Fort McMurray. Une agglomération de recensement (AR) représente les marchés de travail d'un noyau urbanisé qui compte entre 10000 et 99999 habitants. Créées par Statistique Canada, les RMR et les AR sont habituellement connues sous le nom de la région urbaine qui constitue leur noyau urbanisé. Elles renferment des municipalités (ou des subdivisions de recensement) entières et comprennent :

- 1) des municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité habite dans le noyau urbanisé, ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé;
- 2) d'autres municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité travaille dans le noyau urbanisé ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé.

©2002, 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.