

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

Repli des mises en chantier au premier trimestre

Conséquence surtout de la faiblesse de la construction dans les zones rurales, l'activité sur le marché du neuf a tourné au ralenti au premier trimestre de 2003 en comparaison de la même période en 2002. Malgré la robustesse de la création d'emplois, les bas taux hypothécaires et le niveau toujours élevé de l'immigration, le total des mises en chantier a régressé de 2 % pour s'établir à 7 436. Ce chiffre se compare au cumul de 7 591 observé au premier trimestre de 2002, lequel représentait le meilleur résultat trimestriel obtenu à l'échelon de la province depuis 1979. Par ailleurs, les marchés de la vente de l'Alberta se sont aussi repliés au premier trimestre. Selon l'association de l'immeuble de l'Alberta (Alberta Real Estate Association [AREA]), le total des ventes enregistrées sur le territoire des 11 chambres immobilières a en effet diminué de 10,6 % pour se fixer à 10 933.

Comme l'indique le tableau 1, le total des mises en chantier recensées dans les centres comptant 10 000 habitants et plus a augmenté de 5,2 %, grâce surtout aux gains considérables réalisés dans le secteur des logements collectifs de Calgary, et en particulier dans le segment des appartements en copropriété. Toutefois, dans les collectivités de moins de 10 000 habitants, l'activité semble s'être nettement ralentie, car le total des mises en chantier a plongé de 44 % en regard du premier trimestre de 2002. Il faut toutefois souligner que les chiffres des collectivités de Canmore et d'Okotoks ont été ajoutés au total de la région urbaine en 2003, parce que le nombre

d'habitants dans ces deux centres était supérieur à 10 000 selon le Recensement de 2001. Ce changement influera sur les comparaisons des variations d'une année à l'autre pour ce qui concerne la répartition de l'activité entre les régions urbaines et rurales en 2003.

Le rythme effréné de l'activité qui a caractérisé le marché de l'habitation de l'Alberta en 2002 s'est ralenti, mais les perspectives demeurent tout de même positives pour le reste de 2003. Avec les forts prix du pétrole et du gaz, des sommes faramineuses ont été injectées dans le secteur de l'énergie au cours des douze derniers mois, ce qui a contribué à raffermir la confiance des consommateurs et des entreprises. De plus, cette situation a profité aux coffres du gouvernement provincial. Les dépenses en capital demeurent très élevées à l'échelon de la province, malgré l'atonie de l'économie américaine. Grâce aux cours élevés du pétrole et du gaz, les sociétés du secteur énergétique présentent des bilans inégaux, et les opérations de forage affichent un rythme quasi record.

La forte création d'emplois depuis le début de l'année a contribué à étayer la demande de logements neufs et existants. Au premier trimestre de 2003, le nombre de personnes occupant un emploi a augmenté en moyenne de 45 000 dans l'ensemble de la province, ce qui constitue une hausse de 2,8 %. Cette augmentation se compare avec celle de 2 % observée au premier trimestre de 2002, période où il s'est créé 32 600 emplois, en moyenne. Entre janvier et mars 2003, le taux de chômage provincial a légèrement progressé sur douze mois, mais cela tenait à l'essor de la population active en Alberta, favorisé par le niveau constamment élevé de l'immigration.

Le rythme record des mises en chantier de maisons individuelles se maintient

En dépit de l'affaiblissement de l'activité sur le marché des collectifs, le secteur de la construction de maisons individuelles a continué à battre les records établis, grâce aux excellents résultats obtenus dans les principaux centres urbains.

PREMIER TRIMESTRE 2003

S O M M A I R E

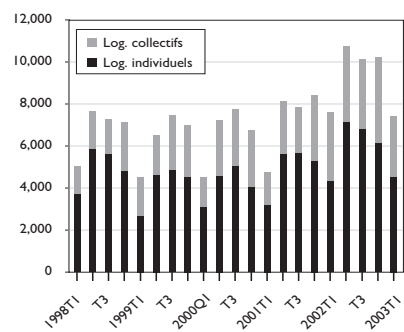
ANALYSE

- 1 Le rythme record des mises en chantier de maisons individuelles se maintient
- 2 Accroissement des stocks de maisons individuelles
- 2 Augmentation de la part de marché des habitations haut de gamme
- 2 Le secteur de la construction de collectifs est en perte de vitesse
- 2 Accroissement des stocks de 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



Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'est fixé à 4 517, dépassant ainsi de 4 % l'ancien record établi au premier trimestre de 2002. Edmonton, Calgary et Red Deer ont toutes réalisé d'importants gains, et l'activité s'est aussi nettement améliorée dans les collectivités de Brooks et de Grand Centre. Cela a contribué à contrebalancer la baisse des mises en chantier de maisons individuelles enregistrée dans certaines collectivités, dont celles de Grande Prairie, Lloydminster et Wood Buffalo.

Au premier trimestre de 2003, l'importante hausse des mises en chantier de maisons individuelles enregistrée à l'échelon de la province tenait largement à l'activité observée dans la RMR d'Edmonton. En 2002, la région de la capitale a établi un nouveau point de référence pour ce qui concerne la construction de maisons individuelles, en enregistrant une augmentation de 38 % par rapport à 2001. Les constructeurs d'Edmonton ont ainsi entamé la nouvelle année avec de faibles stocks et des carnets de commandes bien garnis, ce qui constituait presque un gage d'une activité vigoureuse au premier trimestre. De janvier à mars 2003, 1 961 maisons individuelles ont été commencées dans l'agglomération, soit 8 % de plus qu'à la même période en 2002. Il s'agit là des meilleurs résultats jamais obtenus pour un début d'année.

Accroissement des stocks de maisons individuelles

Malgré le nombre accru de logements écoulés dans les cinq agglomérations de l'Alberta qui comptent 50 000 habitants et plus, les stocks de maisons individuelles achevées et inoccupées se sont alourdis par rapport à la fin de 2002. Au premier trimestre de 2003, 3 861 logements individuels ont été écoulés, en hausse de 25 % sur douze mois. Dans les cinq agglomérations, le nombre de logements achevés dans cette catégorie a toutefois dépassé ce chiffre de 132. Le stock d'habitations non écoulées s'est ainsi accru de 13,6 % par rapport au total relevé à la fin de 2002. Près de la moitié de l'augmentation était attribuable à l'agglomération d'Edmonton, où le nombre de logements achevés dépassait de 63 le total des maisons écoulées au premier trimestre. La plus forte hausse relative des stocks a été observée à Red Deer, où le nombre d'habitations invendues a grimpé de 51,5 % par rapport à la fin de 2002. En mars 2003, les stocks de Medicine Hat ont enregistré la plus forte croissance en glissement

annuel. À Calgary, par contre, le nombre de maisons individuelles non écoulées en mars n'était que de 2,5 % supérieure à celui du mois correspondant de 2002, ce qui constituait une hausse de seulement 15 logements.

Augmentation de la part de marché des habitations haut de gamme

Selon les données sur les logements écoulés par fourchette de prix (tableau 3), la tendance de 2002 vers les habitations haut de gamme persiste. En effet, les logements de plus de 200 000 \$ représentaient 59 % des ventes au premier trimestre de 2003 dans les cinq principales agglomérations de la province, contre 45 % à la période correspondante en 2002. En revanche, la part de marché des habitations de moins de 140 000 \$ a glissé sous la barre des 3 % au premier trimestre de 2003, après avoir légèrement dépassé 10 % un an plus tôt.

Compte tenu du coût croissant des terrains, de la main-d'oeuvre et des matériaux, les constructeurs ont continué à majorer le prix des logements afin de protéger leurs marges bénéficiaires. À Edmonton, la maison individuelle neuve typique s'est vendue 214 775 \$ (terrain et TPS inclus) au premier trimestre, en hausse de 10,9 % sur douze mois. À Calgary, le prix de vente moyen s'est accru de 9,1 % pour se fixer à 260 707 \$. Le renchérissement du pétrole et du gaz a entraîné une hausse du coût d'une quantité de produits du bâtiment, notamment des matières plastiques, du béton et du bitume. Dans la plupart des collectivités, les promoteurs sont aussi confrontés à des coûts croissants en raison de la hausse des droits d'aménagement municipaux et de la flambée du prix des terrains de remplacement. Seul élément encourageant pour les constructeurs dans ce scénario, si l'on peut dire, le marché de la revente continue aussi d'enregistrer de vives hausses des prix dans l'ensemble de la province. Selon les chiffres de l'association de l'immeuble de l'Alberta pour le premier trimestre, le prix de vente moyen des logements existants a augmenté de 7,7 % sur douze mois, pour s'élever à 179 800 \$.

Le secteur de la construction de collectifs est en perte de vitesse

Au premier trimestre de 2003, le nombre de logements collectifs mis en chantier a régressé de 10,3 % dans la province pour s'établir à 2919, contre 3253 à la même période en 2002. Une forte hausse de la construction de collectifs à Calgary a été contrebalancée par un repli de l'activité, notamment, à Edmonton, à Grande Prairie et à Red Deer.

À Calgary, le nombre de mises en chantier de collectifs a grimpé de 83 % pour atteindre 1 834 au premier trimestre. Cette hausse impressionnante tient surtout au secteur des appartements en copropriété, dans lequel le

cumul des mises en chantier a plus que doublé sur douze mois. D'autres collectivités ont également affiché une augmentation des mises en chantier de collectifs, dont Brooks, Lethbridge et Wetaskiwin, bien que les chiffres combinés soient relativement modestes.

À Edmonton, les mises en chantier de collectifs ont diminué de moitié en regard des niveaux élevés observés au premier trimestre de 2002. La plus forte baisse a été relevée dans la catégorie des appartements locatifs, car les investisseurs ont fait preuve de prudence en raison du nombre de mises en chantier de collectifs enregistré en 2002, lequel a atteint son plus haut niveau en 20 ans. À Grande Prairie et à Red Deer, la construction a aussi ralenti en regard des chiffres exceptionnellement forts relevés pendant les premiers mois de 2002.

Accroissement des stocks de collectifs

Le nombre de logements collectifs achevés au premier trimestre s'est élevé à 2 652, affichant une hausse de 16 % sur douze mois. La diminution du volume de logements achevés à Edmonton a été compensée par d'importants gains à Calgary, Red Deer, Medicine Hat et Wood Buffalo. Le nombre accru d'achèvements a fait gonfler les stocks dans bon nombre de collectivités. Dans les cinq principales agglomérations recensées, le nombre de collectifs achevés et inoccupés a grimpé de 21 % par rapport au dernier trimestre de 2002, ce qui représentait une hausse de 199 logements. En comparaison des chiffres observés à la fin de 2002, le niveau des stocks à Edmonton et à Lethbridge n'a pratiquement pas changé, mais Medicine Hat a enregistré une baisse à cet égard. En revanche, le nombre de logements achevés et non écoulés au premier trimestre de 2003 à Calgary et à Red Deer a grimpé de 64 et de 60 % respectivement, par rapport au trimestre précédent. Dans ces deux collectivités, le nombre d'habitations achevées était supérieur à celui des ventes.

Puisque le nombre de collectifs en construction n'a jamais été aussi élevé depuis 20 ans dans certains centres comme Calgary et Edmonton, le volume de logements écoulés devra s'accroître considérablement afin d'éviter un alourdissement des stocks. Dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus, le nombre de collectifs en construction a grimpé de 38 % sur douze mois. Les appartements en copropriété représentent le gros des collectifs en construction, les chiffres s'étant nettement accrus dans ce secteur dans les deux agglomérations. À Calgary, 3 527 appartements en copropriété étaient en construction en mars, soit 69 % de plus qu'à la même période en 2002. À Edmonton, le total des collectifs en construction a grimpé de 65 %. Ces chiffres donnent à penser que le nombre de logements achevés et les stocks commenceront à s'accroître dans les deux RMR de la province au deuxième trimestre.

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

Richard Goatcher

Analyste Principal de Marché

Téléphone: (780) 423-8729

Télécopieur: (780) 423-8702

Courrier électronique:

Rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Tableau IA
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - PREMIER TRIMESTRE 2003

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2003	2002	Jumelés	En Rangée	App.	2003	2002	2003/2002
RMR d'Edmonton	1427	1180	188	166	352	2133	2593	-17.74
Ville d'Edmonton	926	752	136	166	340	1568	2082	-24.69
RMR de Calgary	1961	1810	174	322	1338	3795	2812	34.96
Ville de Calgary	1693	1544	120	265	1302	3380	2492	35.63
Ar de Brooks	15	0	0	16	24	55	0	**
Ar de Camrose	7	9	0	0	4	11	17	-35.29
Ar de Canmore	9	N/A	0	17	35	61	N/A	**
Ar de Cold Lake	42	31	4	0	0	46	35	31.43
Ville de Cold Lake	5	1	0	0	0	5	1	**
Ville de Bonnyville	3	2	0	0	0	3	2	50.00
Ar de Grande Prairie	54	85	4	12	0	70	189	-62.96
Ar de Lethbridge	87	97	4	18	0	109	106	2.83
Ar de Lloydminster	29	36	0	0	0	29	38	-23.68
Ar de Medicine Hat	68	72	4	4	0	76	107	-28.97
Ville de Okotoks	53	N/A	8	0	12	73	N/A	**
Ar de Red Deer	173	156	18	8	0	199	374	-46.79
Ar de Wetaskiwin	2	7	6	0	4	12	11	9.09
Ar de Wood Buffalo	113	134	6	19	0	138	172	-19.77
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	111	121	6	19	0	136	159	-14.47
Alberta Milieu Urbain	4040	3629	416	582	1769	6807	6470	5.21
Alberta Milieu Rural	477	709	41	111	0	629	1121	-43.89
Total	4517	4338	457	693	1769	7436	7591	-2.04

Tableau IB
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL 2003

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2003	2002	Jumelés	En Rangée	App.	2003	2002	2003/2002
RMR d'Edmonton	1427	1180	188	166	352	2133	2593	-17.74
Ville d'Edmonton	926	752	136	166	340	1568	2082	-24.69
RMR de Calgary	1961	1810	174	322	1338	3795	2812	34.96
Ville de Calgary	1693	1544	120	265	1302	3380	2492	35.63
Ar de Brooks	15	0	0	16	24	55	0	**
Ar de Camrose	7	9	0	0	4	11	17	-35.29
Ar de Canmore	9	N/A	0	17	35	61	N/A	**
Ar de Cold Lake	42	31	4	0	0	46	35	31.43
Ville de Cold Lake	5	1	0	0	0	5	1	**
Ville de Bonnyville	3	2	0	0	0	3	2	50.00
Ar de Grande Prairie	54	85	4	12	0	70	189	-62.96
Ar de Lethbridge	87	97	4	18	0	109	106	2.83
Ar de Lloydminster	29	36	0	0	0	29	38	-23.68
Ar de Medicine Hat	68	72	4	4	0	76	107	-28.97
Ville de Okotoks	53	N/A	8	0	12	73	N/A	**
Ar de Red Deer	173	156	18	8	0	199	374	-46.79
Ar de Wetaskiwin	2	7	6	0	4	12	11	9.09
Ar de Wood Buffalo	113	134	6	19	0	138	172	-19.77
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	111	121	6	19	0	136	159	-14.47
Alberta Milieu Urbain	4040	3629	416	582	1769	6807	6470	5.21
Alberta Milieu Rural	477	709	41	111	0	629	1121	-43.89
Total	4517	4338	457	693	1769	7436	7591	-2.04

** Variation en pourcentage supérieure à 100

Tableau 2A
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - PREMIER TRIMESTRE 2003

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2003	2002	Jumelés	En Rangée	App.	2003	2002	2003/2002
RMR d'Edmonton	1602	924	168	59	210	2039	1606	26.96
Ville d'Edmonton	937	536	126	56	80	1199	1087	10.30
RMR de Calgary	2014	1712	182	190	1098	3484	2954	17.94
Ville de Calgary	1709	1440	144	132	1039	3024	2577	17.35
Ar de Brooks	22	0	2	12	0	36	0	**
Ar de Camrose	28	15	4	0	0	32	19	68.42
Ar de Canmore	70	N/A	34	12	0	116	N/A	**
Ar de Cold Lake	66	63	2	0	0	68	69	-1.45
Ville de Cold Lake	8	5	0	0	0	8	5	60.00
Ville de Bonnyville	7	3	0	0	0	7	3	**
Ar de Grande Prairie	137	134	10	16	0	163	156	4.49
Ar de Lethbridge	86	92	12	8	0	106	119	-10.92
Ar de Lloydminster	51	51	0	0	0	51	53	-3.77
Ar de Medicine Hat	78	62	2	19	20	119	80	48.75
Ville de Okotoks	59	N/A	20	0	0	79	N/A	**
Ar de Red Deer	213	188	26	19	300	558	242	**
Ar de Wetaskiwin	5	6	12	0	0	17	8	**
Ar de Wood Buffalo	168	160	0	32	79	279	190	46.84
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	163	148	0	32	79	274	178	53.93
Alberta Milieu Urbain	4599	3407	474	367	1707	7147	5496	30.04
Alberta Milieu Rural	864	1047	76	28	0	968	1250	-22.56
Total	5463	4454	550	395	1707	8115	6746	20.29

Tableau 2B
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL 2003

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2003	2002	Jumelés	En Rangée	App.	2003	2002	2003/2002
RMR d'Edmonton	1602	924	168	59	210	2039	1606	26.96
Ville d'Edmonton	937	536	126	56	80	1199	1087	10.30
RMR de Calgary	2014	1712	182	190	1098	3484	2954	17.94
Ville de Calgary	1709	1440	144	132	1039	3024	2577	17.35
Ar de Brooks	22	0	2	12	0	36	0	**
Ar de Camrose	28	15	4	0	0	32	19	68.42
Ar de Canmore	70	N/A	34	12	0	116	N/A	**
Ar de Cold Lake	66	63	2	0	0	68	69	-1.45
Ville de Cold Lake	8	5	0	0	0	8	5	60.00
Ville de Bonnyville	7	3	0	0	0	7	3	**
Ar de Grande Prairie	137	134	10	16	0	163	156	4.49
Ar de Lethbridge	86	92	12	8	0	106	119	-10.92
Ar de Lloydminster	51	51	0	0	0	51	53	-3.77
Ar de Medicine Hat	78	62	2	19	20	119	80	48.75
Ville de Okotoks	59	N/A	20	0	0	79	N/A	**
Ar de Red Deer	213	188	26	19	300	558	242	**
Ar de Wetaskiwin	5	6	12	0	0	17	8	**
Ar de Wood Buffalo	168	160	0	32	79	279	190	46.84
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	163	148	0	32	79	274	178	53.93
Alberta Milieu Urbain	4599	3407	474	367	1707	7147	5496	30.04
Alberta Milieu Rural	864	1047	76	28	0	968	1250	-22.56
Total	5463	4454	550	395	1707	8115	6746	20.29

Tableau 3A
PROVINCE DE L'ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS
LOGEMENTS INDIVIDUELS ÉCOULÉS PAR FOURCHETTE DE PRIX - PREMIER 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	7	56	270	462	436	308	1539
RMR de Calgary	0	4	218	308	727	718	1975
Ar de Lethbridge	2	17	34	10	13	6	82
Ar de Medicine Hat	1	4	31	18	11	5	70
Ar de Red Deer	2	17	67	47	36	26	195
Total	12	98	620	845	1223	1063	3861

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	13	101	275	234	209	116	948
RMR de Calgary	6	73	375	349	505	488	1796
Ar de Lethbridge	5	34	34	10	8	5	96
Ar de Medicine Hat	4	16	28	13	2	3	66
Ar de Red Deer	0	64	42	42	23	19	190
Total	28	288	754	648	747	631	3096

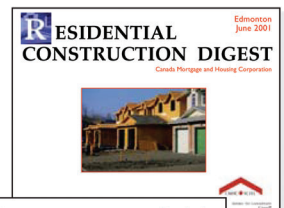
RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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 - PREMIER TRIMESTRE 2003

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En Rangée	App.	2003	2002	
RMR d'Edmonton	3,133	2,072	636	333	4,215	8,317	5,221	59.30
Ville d'Edmonton	2,032	1,255	436	286	3,810	6,564	4,049	62.11
RMR de Calgary	3,922	3,089	522	991	3,713	9,148	7,022	30.28
Ville de Calgary	3,214	2,556	370	840	3,677	8,101	6,251	29.60
Ar de Brooks	18	39	8	20	24	70	53	32.08
Ar de Camrose	14	11	0	0	36	50	19	**
Ar de Canmore	7	N/A	0	53	120	180	N/A	**
Ar de Cold Lake	48	56	2	0	0	50	60	-16.67
Ville de Cold Lake	17	30	2	0	0	19	34	-44.12
Ville de Bonnyville	6	3	0	0	0	6	3	**
Ar de Grande Prairie	52	82	16	12	0	80	196	-59.18
Ar de Lethbridge	258	223	38	56	78	430	260	65.38
Ar de Lloydminster	36	62	0	0	0	36	71	-49.30
Ar de Medicine Hat	175	155	34	20	0	229	386	-40.67
Ville de Okotoks	85	N/A	22	8	12	127	N/A	**
Ar de Red Deer	286	213	92	68	221	667	882	-24.38
Ar de Wetaskiwin	5	7	8	0	4	17	19	-10.53
Ar de Wood Buffalo	116	193	18	87	276	497	543	-8.47
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	116	193	18	87	276	497	543	-8.47
Alberta Milieu Urbain	8,155	6,202	1,396	1,648	8,699	19,898	14,732	35.07
Alberta Milieu Rural	838	1,016	155	225	193	1,411	1,887	-25.23
Total	8,993	7,218	1551	1873	8892	21,309	16,619	28.22

Table 3B
PROVINCE DE L'ALBERTA
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS - PREMIER TRIMESTRE 2003

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En Rangée	App.	2003	2002	
RMR d'Edmonton	381	346	76	15	370	842	975	-13.64
RMR de Calgary	605	590	97	48	370	1120	1022	9.59
Ar de Lethbridge	30	29	7	2	0	39	35	11.43
Ar de Medicine Hat	40	23	3	15	39	97	40	**
Ar de Red Deer	50	33	18	6	69	143	47	**
Total	1106	1021	201	86	848	2241	2119	5.76

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	4040	416	57	437	1497	88	272	0	0	6807
Année antérieure	3629	418	17	380	765	4	1257	0	0	6470
Cumul 2003	4040	416	57	437	1497	88	272	0	0	6807
Cumul 2002	3629	418	17	380	765	4	1257	0	0	6470
LOG. EN CONSTRUCTION										
2003	8155	1396	85	1413	6441	150	2258	0	0	19898
2002	6202	1002	31	1009	3812	46	2630	0	0	14732
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Mois courant	4599	474	44	288	980	35	727	0	0	7147
Année antérieure	3407	306	20	363	1066	24	310	0	0	5496
Cumul 2003	4599	474	44	288	980	35	727	0	0	7147
Cumul 2002	3407	306	20	363	1066	24	310	0	0	5496
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS ²										
2003	1106	201	22	54	310	10	538	0	0	2241
2002	1021	222	3	73	478	2	320	0	0	2119
OFFRE TOTALE ³										
2003	9261	1597	107	1467	6751	160	2796	0	0	22139
2002	7223	1224	34	1082	4290	48	2950	0	0	16851
LOGEMENTS ÉCOULÉS ²										
Mois courant	3861	388	34	237	891	25	606	0	0	6042
Moyenne sur 3 mois	3097	280	19	350	1074	29	187	0	0	5036
Moyenne sur 12 mois	1425	146	8	110	299	21	176	0	0	2185

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.

©2003, 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.