

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

La construction d'appartements soutient l'activité au troisième trimestre

Après avoir accusé une baisse de 9 % au deuxième trimestre par rapport à la même période l'an dernier, le nombre total de mises en chantier en Alberta a affiché une hausse de 1,7 % au troisième trimestre. La construction de logements collectifs s'est vivement raffermie, ce qui a aidé à contrebalancer un autre ralentissement du segment des maisons individuelles. De juillet à septembre, 10 321 habitations ont été commencées, contre 10 152 à pareille époque en 2002.

La demande de logements a été active grâce à la faiblesse persistante des taux hypothécaires, à la croissance démographique et à la vigueur du marché de l'emploi. Par ailleurs, les consommateurs sont actuellement encouragés par une économie qui a pour principaux moteurs les fortes dépenses d'investissements dans le secteur de l'énergie et la progression des exportations de pétrole et de gaz. L'exploration pétrolière et gazière s'apprête à atteindre des records à la prochaine saison hivernale de forage. Jusqu'à présent cette année, la croissance de l'emploi dans la province s'est chiffrée à près de 2,9 % en moyenne, ce qui représente 48 000 nouveaux postes. L'Alberta continue de recevoir des migrants qui arrivent d'autres régions du Canada dans l'espoir de trouver un emploi. L'accroissement démographique alimentera la hausse du nombre de ménages et contribuera à maintenir la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaires-occupants à des niveaux élevés.

Si le nombre total de mises en chantier à l'échelle de la province a légèrement augmenté, toutes les régions n'ont pas connu les mêmes degrés d'activité. Dans l'ensemble, les centres urbains

ont affiché une meilleure performance que les secteurs ruraux. Rappelons toutefois qu'en 2003, les collectivités de Canmore et d'Okotoks ont été ajoutées à la liste des régions urbaines de 10 000 habitants ou plus conformément aux résultats du Recensement de 2001, ce qui a eu une incidence favorable sur les statistiques des villes. Dans les régions métropolitaines, la vitalité du segment des collectifs a grandement influé sur le nombre total de mises en chantier. À Edmonton, la construction résidentielle a bondi de 49 % au troisième trimestre par rapport à la période correspondante de 2002, grâce à une énorme hausse des mises en chantier de logements collectifs, en particulier d'appartements en copropriété. Par contraste, l'activité à Calgary a fléchi de 19 % en glissement annuel, à cause d'un recul considérable des volumes de production dans la catégorie des habitations collectives. À Grande Prairie, les mises en chantier de maisons individuelles ont été plus nombreuses entre juillet et septembre qu'au troisième trimestre de 2002, tout comme celles de logements collectifs. En revanche, la construction résidentielle s'est repliée à Medicine Hat, à Lethbridge, à Red Deer et à Fort McMurray.

De janvier à septembre, les constructeurs ont coulé les fondations de 27 537 logements en Alberta; c'est 3,4 % de moins qu'au cours des neuf premiers mois de 2002. À Calgary, le cumul annuel des mises en chantier a diminué de 1,2 %, car la hausse observée du côté des collectifs n'a pas suffi à annuler la baisse enregistrée dans le segment des maisons individuelles. Dans le Grand Edmonton, les niveaux de production se sont accrus de 7,4 % par rapport aux trois premiers trimestres de l'an dernier; en raison principalement du raffermissement qu'a connu le secteur des collectifs.

Repli des mises en chantier de maisons individuelles

En Alberta, la construction de maisons individuelles s'est détériorée de 11,7 % au troisième trimestre par rapport à la même période l'an dernier, après avoir fait une chute de 16 % au deuxième trimestre. À noter cependant que les 6 840 maisons individuelles qui ont été mises en chantier en 2002, entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre, représentent un record

TROISIÈME TRIMESTRE 2003

S O M M A I R E

ANALYSE

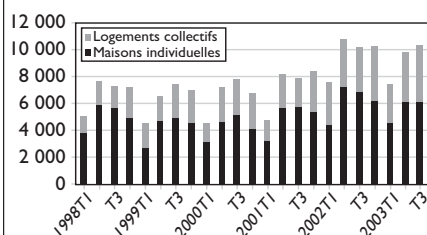
- 1 La construction d'appartements soutient l'activité au troisième trimestre
- 1 Repli des mises en chantier de maisons individuelles
- 2 Les maisons individuelles neuves de moins de 200 000 \$ se font plus rares restent en hausse au deuxième trimestre
- 2 Bond des mises en chantier de logements collectifs
- 2 Les stocks de logements collectifs demeurent importants

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

absolu pour cette époque de l'année. L'activité a régressé dans les deux régions métropolitaines de recensement (RMR) de la province, soit de 2,8 % à Edmonton et de 14,3 % à Calgary. Parmi les grandes agglomérations de recensement (AR), mentionnons que Grande Prairie, Lethbridge et Medicine Hat ont signalé une hausse des mises en chantier de maisons individuelles par rapport au troisième trimestre de 2002, tandis que la construction résidentielle a diminué à Red Deer et à Fort McMurray.

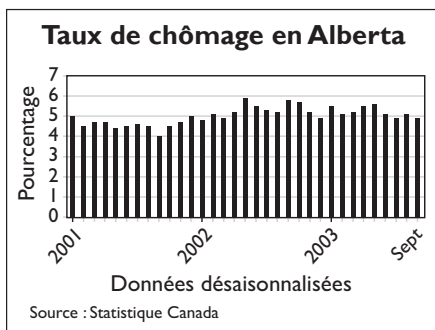
Mises en chantier en Alberta



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada



De janvier à septembre, 16 595 maisons individuelles ont été commencées en Alberta, soit 9,5 % de moins qu'au cours des neuf premiers mois de 2002. En septembre, le nombre de logements en construction était de 6,4 % inférieur à celui observé un an auparavant. Depuis la fin du premier trimestre, l'accroissement du stock de maisons neuves invendues et la progression des inscriptions de logements existants ont exercé, dans bien des collectivités, un effet modérateur sur la construction résidentielle.

Toujours pour la période allant de janvier à septembre, les mises en chantier de maisons individuelles ont diminué dans la majorité des villes de l'Alberta, sauf à Brooks (57 %), dans l'AR de Cold Lake (18 %) et à Lethbridge (4 %), notamment. À Medicine Hat, les volumes de production observés depuis le début de l'année ressemblent beaucoup à ceux enregistrés aux trois premiers trimestres de 2002. L'AR de Wood Buffalo a subi le plus important repli, le nombre de mises en chantier ayant chuté de plus du tiers par rapport aux chiffres impressionnants relevés à la même période l'année dernière.

Les stocks de logements individuels restent en hausse

Au troisième trimestre, les achèvements de maisons individuelles ont fléchi d'un demi-point de pourcentage sur un an à l'échelle de la province, après avoir grimpé de 17 % au premier semestre. Malgré cette légère régression, le stock de logements achevés et inoccupés a continué de croître dans les cinq plus grandes villes de l'Alberta. Fin septembre, 1 450 maisons individuelles neuves (y compris les maisons-témoins) n'avaient pas encore trouvé preneur à Edmonton, Calgary, Lethbridge, Medicine Hat et Red Deer, contre 1 295 à la fin du deuxième trimestre et 990 en septembre 2002. À pareille date l'an dernier, le stock était tombé à de très bas niveaux, car le secteur de la construction résidentielle avait peine à répondre à la demande croissante de logements neufs.

C'est à Calgary que l'on retrouve le plus de maisons individuelles neuves invendues. Toutefois, les plus fortes augmentations des stocks par rapport à septembre 2002 ont été relevées à Medicine Hat (152 %), à Edmonton (78 %) et à Red Deer (65 %). Parmi les cinq grandes villes de l'Alberta, seule Lethbridge a vu ses stocks de logements neufs baisser.

Les maisons individuelles neuves de moins de 200 000 \$ se font plus rares

Comme l'indique le tableau 3, la grande majorité des maisons individuelles neuves qui ont fait l'objet d'une transaction dans les cinq principales villes de l'Alberta se sont vendues plus de 200 000 \$ au troisième trimestre, comparativement à un peu moins de la moitié à la période correspondante de 2002. Durant le même intervalle, la part de marché des habitations appartenant à cette fourchette de prix est montée aux deux tiers. Parmi les 4 558 logements qui ont été écoulés en juillet, août et septembre, moins de 34 % ont été vendus 199 999 \$ ou moins. Cette année, les prix ont augmenté sur plusieurs plans : terrains, matériaux et main-d'œuvre, notamment. Par exemple, les prix des panneaux à copeaux orientés – composante désormais importante des habitations neuves – ont littéralement grimpé en 2003. Les prix des terrains ont fait de même, car les coûts relatifs aux terrains de remplacement et les droits d'aménagement ont évolué à la hausse dans bien des villes.

Bond des mises en chantier de logements collectifs

Sur le marché des habitations collectives (jumelés, maisons en rangée et appartements), les niveaux de construction ont bondi de près de 30 % au troisième trimestre par rapport à la même période l'an dernier, après avoir augmenté modestement au deuxième trimestre. Dans l'ensemble des régions de la province, 4 281 logements collectifs ont été commencés entre le 1er juillet et le 30 septembre, contre 3 312 un an plus tôt. Le cumul annuel des mises en chantier s'élève donc maintenant à 10 942 et devance de 7,5 % celui enregistré à la fin de septembre 2002. Le nombre de logements en construction a augmenté de 14 % sur douze mois, pour atteindre 12 919 en septembre. De toutes les habitations collectives dont la construction n'est pas encore terminée, plus de 70 % sont des appartements, et la majorité d'entre eux sont des copropriétés situées au centre-ville d'Edmonton ou de Calgary.

L'essor qu'a connu le segment des collectifs au troisième trimestre tient en grande partie aux hauts niveaux de production relevés dans la région métropolitaine d'Edmonton, où le nombre de mises en chantier a crû de 157 % pour atteindre 2 315. Cette croissance est principalement attribuable au fait que la ville d'Edmonton a affiché une progression de plus de 250 % par rapport au troisième trimestre de 2002. À Calgary, les mises en chantier de logements collectifs ont reculé de 26 % d'une année à l'autre. Cependant, à la fin de septembre, le cumul annuel avait encore une longue avance sur le résultat correspondant de 2002, grâce à l'activité très forte enregistrée durant la première moitié de l'année.

Voyons maintenant ce qui a été observé dans les principales AR. À Grande Prairie, la construction de logements collectifs s'est accélérée sensiblement au troisième trimestre, si bien que le cumul annuel

dépasse maintenant de 13 % celui de l'an dernier au 30 septembre. Fort McMurray a réalisé de modestes gains au cours du trimestre, mais les mises en chantier ont quand même été bien moins nombreuses durant les neuf premiers mois de l'année qu'à la même période en 2002, où le rythme d'activité avait été intense. À Lethbridge, à Medicine Hat et à Red Deer, les volumes de production ont fléchi en glissement annuel, et ce, tant au troisième trimestre que pour la période allant de janvier à septembre. Quant aux petites villes de plus de 10 000 habitants, d'importantes hausses ont été signalées au troisième trimestre pour Camrose, l'AR de Cold Lake et Wetaskiwin.

Les stocks de logements collectifs demeurent importants

En Alberta, les achèvements de collectifs ont bondi de 57 % au troisième trimestre, grâce aux nombreux logements dont on a terminé la construction à Edmonton (+141 %) et à Calgary (+52 %). De janvier à septembre, 9 861 habitations collectives ont été achevées, soit au moins 37 % de plus qu'à la période correspondante de 2002. Ces chiffres élevés s'expliquent surtout par la bonne tenue du segment des appartements (copropriétés et logements locatifs). Dans les régions urbaines de plus de 10 000 habitants, il s'est achevé 6 242 appartements au cours des neuf premiers mois de l'année, ce qui représente une augmentation de plus de 71 % en regard de la même période l'an passé. La poussée de l'offre d'appartements neufs, qu'ils soient destinés à des copropriétaires ou à des locataires, exercera des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation des appartements dans bon nombre de collectivités cet automne.

Malgré l'accroissement du nombre d'achèvements dans le segment des collectifs, les stocks de logements achevés mais inoccupés n'ont pas changé considérablement depuis la fin du deuxième trimestre, compte tenu de la vive demande. Dans les cinq plus grandes villes de l'Alberta, la cadence d'écoulement s'est accélérée de 43 % par rapport au troisième trimestre de 2002. Cela étant dit, les stocks sont quand même beaucoup plus garnis qu'à la fin du mois de septembre 2002. Ils comptent 1 373 logements collectifs, c'est-à-dire 87 % de plus qu'il y a un an. Plus de la moitié sont des appartements locatifs, dont la majorité sont situés au centre-ville d'Edmonton. Dans la région de la capitale provinciale, le nombre de logements collectifs neufs non écoulés était, fin septembre, de 176 % supérieur à ce qu'il était douze mois auparavant. Seule Red Deer a affiché une progression plus importante. Le stock de logements collectifs neufs s'est alourdi de 26 % à Calgary, alors qu'il s'est amenuisé à Lethbridge et à Medicine Hat.

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 1A
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - TROISIÈME TRIMESTRE 2003

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	2003/2002
RMR d'Edmonton	1822	1874	162	272	1881	4137	2776	49,03
Ville d'Edmonton	1062	1093	102	245	1605	3014	1647	83,00
RMR de Calgary	2188	2552	176	276	546	3186	3908	-18,47
Ville de Calgary	1846	2114	146	223	512	2727	3294	-17,21
AR de Brooks	15	8	2	0	0	17	40	-57,50
AR de Camrose	19	24	14	8	16	57	28	**
AR de Canmore	22	N/A	2	59	0	83	N/A	**
AR de Cold Lake	74	66	0	0	26	100	66	51,52
Ville de Cold Lake	3	5	0	0	8	11	5	**
Ville de Bonnyville	6	21	0	0	18	24	21	14,29
AR de Grande Prairie	147	128	16	0	68	231	158	46,20
AR de Lethbridge	167	157	26	24	4	221	266	-16,92
AR de Lloydminster	52	64	0	0	0	52	78	-33,33
AR de Medicine Hat	126	121	24	20	14	184	195	-5,64
Ville de Okotoks	52	N/A	0	0	157	209	N/A	**
AR de Red Deer	221	268	32	18	0	271	394	-31,22
AR de Wetaskiwin	5	6	12	0	8	25	14	78,57
AR de Wood Buffalo	139	174	30	18	155	342	365	-6,30
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	139	161	30	18	155	342	352	-2,84
Alberta, milieu urbain	5049	5442	496	695	2875	9115	8288	9,98
Alberta, milieu rural	991	1398	100	78	37	1206	1864	-35,30
Total	6040	6840	596	773	2912	10 321	10 152	1,66

Tableau 1B
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 SEPTEMBRE

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	2003/2002
RMR d'Edmonton	4904	4990	744	556	3351	9555	8896	7,41
Ville d'Edmonton	2943	2968	576	472	2924	6915	6022	14,83
RMR de Calgary	6554	7200	574	987	2537	10 652	10 782	-1,21
Ville de Calgary	5595	6104	432	812	2444	9283	9307	-0,26
AR de Brooks	47	30	6	16	24	93	80	16,25
AR de Camrose	44	60	18	8	24	94	106	-11,32
AR de Canmore	64	N/A	6	119	149	338	N/A	**
AR de Cold Lake	194	164	4	0	30	228	170	34,12
Ville de Cold Lake	16	9	0	0	8	24	9	**
Ville de Bonnyville	22	23	0	0	18	40	23	73,91
AR de Grande Prairie	348	362	34	12	168	562	552	1,81
AR de Lethbridge	409	395	48	68	10	535	537	-0,37
AR de Lloydminster	129	156	0	0	0	129	172	-25,00
AR de Medicine Hat	325	323	42	28	28	423	545	-22,39
Ville de Okotoks	186	N/A	12	50	176	424	N/A	**
AR de Red Deer	580	702	88	60	83	811	1135	-28,55
AR de Wetaskiwin	15	19	18	0	12	45	41	9,76
AR de Wood Buffalo	368	554	42	37	155	602	933	-35,48
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	366	510	42	37	155	600	889	-32,51
Alberta, milieu urbain	14 167	14 955	1636	1941	6747	24 491	23 949	2,26
Alberta, milieu rural	2428	3373	187	253	178	3046	4562	-33,23
Total	16 595	18 328	1823	2194	6925	27 537	28 511	-3,42

** Variation en pourcentage supérieure à 100

Tableau 2A
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - TROISIÈME TRIMESTRE 2003

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	2003/2002
RMR d'Edmonton	1767	1479	310	148	977	3202	2073	54,46
Ville d'Edmonton	1163	888	246	130	866	2405	1228	95,85
RMR de Calgary	2465	2396	174	353	1038	4030	3427	17,60
Ville de Calgary	2108	2039	132	283	1003	3526	2929	20,38
AR de Brooks	11	10	6	4	0	21	14	50,00
AR de Camrose	15	32	2	0	32	49	34	44,12
AR de Canmore	23	N/A	4	4	61	92	N/A	**
AR de Cold Lake	75	71	0	0	4	79	73	8,22
Ville de Cold Lake	5	2	0	0	0	5	2	**
Ville de Bonnyville	16	6	0	0	0	16	6	**
AR de Grande Prairie	146	185	10	0	53	209	247	-15,38
AR de Lethbridge	159	171	26	5	20	210	186	12,90
AR de Lloydminster	52	62	0	0	0	52	66	-21,21
AR de Medicine Hat	131	124	14	0	0	145	246	-41,06
Ville de Okotoks	60	N/A	8	22	19	109	N/A	**
AR de Red Deer	191	259	54	19	0	264	323	-18,27
AR de Wetaskiwin	7	7	4	0	4	15	13	15,38
AR de Wood Buffalo	111	214	10	11	48	180	392	-54,08
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	109	200	10	11	48	178	378	-52,91
Alberta, milieu urbain	5213	5010	622	566	2256	8657	7094	22,03
Alberta, milieu rural	966	1198	53	90	2	1111	1404	-20,87
Total	6179	6208	675	656	2258	9768	8498	14,94

Tableau 2B
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 SEPTEMBRE

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	2003/2002
RMR d'Edmonton	4969	3620	710	328	2735	8742	5675	54,04
Ville d'Edmonton	3138	2193	556	298	2352	6344	3719	70,58
RMR de Calgary	6721	6145	560	843	2658	10 782	9430	14,34
Ville de Calgary	5691	5236	404	645	2564	9304	8190	13,60
AR de Brooks	53	45	14	16	0	83	63	31,75
AR de Camrose	57	53	6	0	32	95	67	41,79
AR de Canmore	112	N/A	38	35	61	246	N/A	**
AR de Cold Lake	192	174	2	0	4	198	186	6,45
Ville de Cold Lake	23	10	0	0	0	23	10	**
Ville de Bonnyville	26	11	0	0	0	26	11	**
AR de Grande Prairie	347	403	34	28	53	462	558	-17,20
AR de Lethbridge	410	385	46	13	32	501	433	15,70
AR de Lloydminster	138	163	0	0	0	138	176	-21,59
AR de Medicine Hat	329	277	38	35	20	422	450	-6,22
Ville de Okotoks	209	N/A	44	38	19	310	N/A	**
AR de Red Deer	597	640	122	48	422	1189	794	49,75
AR de Wetaskiwin	19	18	22	0	4	45	34	32,35
AR de Wood Buffalo	383	594	24	79	202	688	897	-23,30
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	376	553	24	79	202	681	856	-20,44
Alberta, milieu urbain	14 536	12 517	1660	1463	6242	23 901	18 763	27,38
Alberta, milieu rural	2463	2950	188	159	149	2959	3881	-23,76
Total	16 999	15 467	1848	1622	6391	26 860	22 644	18,62

Tableau 3A
ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS
 MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES SELON LA FOURCHETTE DE PRIX - TROISIÈME TRIMESTRE 2003

	< 110 000 \$	110,000 \$ - 139 999	140 000 \$ - 169 999	170 000 \$ - 199 999	\$200,000 \$ - 249 999	250,000 \$ +	Total
RMR d'Edmonton	11	30	202	382	577	439	1641
RMR de Calgary	0	1	201	381	862	1016	2461
AR de Lethbridge	0	48	60	33	20	12	173
AR de Medicine Hat	0	6	23	19	27	21	96
AR de Red Deer	0	16	68	35	44	24	187
Total	11	101	554	850	1530	1512	4558

Tableau 3B
ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS
 MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES SELON LA FOURCHETTE DE PRIX - TROISIÈME TRIMESTRE 2002

	< 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

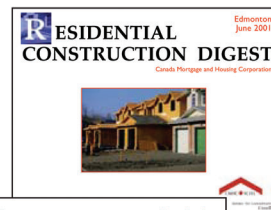
RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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!

Tableau 4
ALBERTA
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION - SEPTEMBRE 2003

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
RMR d'Edmonton	3245	3184	646	454	4587	8 932	7454	19,83
Ville d'Edmonton	1 848	1 813	444	350	4 020	6 662	5 356	24,38
RMR de Calgary	3806	4043	548	999	3318	8 671	8429	2,87
Ville de Calgary	3132	3319	426	870	3260	7688	7368	4,34
AR de Brooks	19	12	2	16	24	61	54	12,96
AR de Camrose	22	24	16	8	24	70	60	16,67
AR de Canmore	20	N/A	2	137	173	332	N/A	**
AR de Cold Lake	74	78	2	0	26	102	78	30,77
Ville de Cold Lake	26	32	2	0	8	36	32	12,50
Ville de Bonnyville	6	16	0	0	18	24	16	50,00
AR de Grande Prairie	136	90	22	0	115	273	157	73,89
AR de Lethbridge	256	228	48	81	76	461	377	22,28
AR de Lloydminster	49	70	0	0	0	49	82	-40,24
AR de Medicine Hat	181	190	36	28	28	273	455	-40,00
Ville de Okotoks	68	N/A	2	20	157	247	N/A	**
AR de Red Deer	309	307	66	91	182	648	1 091	-40,60
AR de Wetaskiwin	4	7	10	0	8	22	23	-4,35
AR de Wood Buffalo	156	179	30	58	308	552	597	-7,54
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	156	179	30	58	308	552	597	-7,54
Alberta, milieu urbain	8345	8412	1430	1892	9026	20 693	18 857	9,74
Alberta, milieu rural	1190	1776	189	222	160	1761	2687	-34,46
Total	9535	10 188	1619	2114	9186	22 454	21 544	4,22

Tableau 4B
ALBERTA
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON OCCUPÉS - SEPTEMBRE 2003

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
RMR d'Edmonton	601	338	115	27	719	1462	650	**
RMR de Calgary	684	554	106	61	255	1106	888	24,55
AR de Lethbridge	26	29	2	0	1	29	35	-17,14
AR de Medicine Hat	73	29	6	8	7	94	99	-5,05
AR de Red Deer	66	40	15	3	48	132	52	**
Total	1450	990	244	99	1030	2823	1724	63,75

N.D. : Données non disponibles

** Variation en pourcentage supérieure à 100

Tableau 5
ALBERTA - CENTRES DE 10 000 HABITANTS OU PLUS
SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Activité	Log. de type propriétaire-occupant					Logements locatifs				Total Global
	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										
Troisième trimestre 2003	5049	496	52	543	2133	100	742	0	0	9115
Troisième trimestre 2002	5442	712	26	628	1075	132	273	0	0	8288
Cumul au 30 septembre 2003	14167	1636	157	1570	5280	214	1467	0	0	24 491
Cumul au 30 septembre 2002	14955	1598	55	1306	3647	283	2105	0	0	23 949
LOG. EN CONSTRUCTION										
2003	8345	1430	158	1590	7039	144	1987	0	0	20 693
2002	8412	1226	46	1134	4920	185	2934	0	0	18 857
LOGEMENTS ACHÉVÉS										
Troisième trimestre 2003	5213	622	26	492	1762	48	494	0	0	8657
Troisième trimestre 2002	5010	556	22	470	648	128	260	0	0	7094
Cumul au 30 septembre 2003	14536	1660	95	1235	3966	133	2276	0	0	23 901
Cumul au 30 septembre 2002	12517	1264	52	1105	2724	170	931	0	0	18 763
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET INOCCUPÉS ²										
2003	1450	244	4	87	327	8	703	0	0	2823
2002	990	184	1	52	238	1	258	0	0	1724
OFFRE TOTALE ³										
2003	9795	1674	162	1677	7366	152	2690	0	0	23 516
2002	9402	1410	47	1186	5158	186	3192	0	0	20 581
LOGEMENTS ÉCOULÉS ²										
Troisième trimestre 2003	4654	573	26	447	1618	52	474	0	0	7844
Troisième trimestre 2002	4403	537	21	465	764	132	316	0	0	6638
Moyenne sur 12 mois	1486	159	11	117	383	17	227	0	0	2400

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 achèvements, 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.