

A

## ACTUALITÉS HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Les constructeurs de Calgary sont favorisés par le temps clément de novembre

En novembre 2002, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle n'avait pas été aussi intense pour un mois de novembre depuis 1980. Le nombre total de mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary a atteint 1 296, soit 27 % de plus qu'en novembre 2001. Les constructeurs de Calgary ayant des carnets de commande bien remplis, le temps doux du mois de novembre leur a donné l'occasion de répondre à la demande refoulée. Avec les mises en chantier de novembre, le cumul annuel de 2002 est monté à 13 420, ce qui correspond à une hausse de 30 % par rapport à la période de onze mois correspondante de 2001.

Après un rythme d'activité record en septembre et en octobre, la construction de maisons individuelles est demeurée forte en novembre, avec 797 mises en chantier, soit 39 % de plus qu'en novembre 2001. Durant les onze premiers mois de l'année, 8 709 logements individuels ont été mis en chantier, soit 26 % de plus que durant la même période un an plus tôt. À moins de circonstances exceptionnelles en décembre, tout indique que 2002 sera une année record pour la construction de maisons individuelles. Le dernier record dans cette catégorie de logement date de 1998, année durant laquelle 9 219 mises en chantier avaient été dénombrées. À Cochrane, au 30 novembre 2002, le cumul des mises en chantier de maisons individuelles affichait une avance importante de 80 % sur celui de la même période en 2001, le gain le plus important parmi les municipalités de la RMR de Calgary. Suivent ensuite Chestermere Lake et Airdrie, avec des gains respectifs de 45 %

et de 43 %. Seule la municipalité d'Irricana n'a pas réussi à faire mieux que l'année dernière, le cumul des mises en chantier au 30 novembre 2002 y étant de 63 % inférieur à celui de 2001.

En novembre, 813 maisons individuelles ont été écoulées sur le marché, soit 51 % de plus qu'en novembre 2001. Cette forte cadence des écoulements a porté le cumul des logements écoulés en 2002 à 7 791, ce qui représente une croissance de 25 % sur un an. Quoique cette progression tienne à la robustesse de la demande, elle indique également que les constructeurs ont achevé des logements pour lesquels il y avait une demande refoulée. De septembre à novembre, une moyenne de 817 logements ont été achevés chaque mois, ce qui a permis aux acheteurs s'étant montrés patients de prendre possession de leur logement avant Noël. En novembre, le prix moyen des logements écoulés dans la RMR de Calgary est l'un des plus élevés jamais recensés. Dans la catégorie des maisons individuelles, il était de 252 642 \$, soit juste derrière le prix moyen record atteint en octobre (253 350 \$). Malgré les prix moyens élevés des derniers mois, la progression du prix moyen cumulatif d'une année à l'autre, calculée pour la période de janvier à novembre 2002, demeure modeste par rapport aux données historiques. Comme le prix moyen en 2001 se chiffrait à 241 460 \$, cette croissance n'a été que de 0,8 %.

La construction de logements collectifs — jumelés, maisons en rangée et appartements — continue à dépasser les niveaux enregistrés l'an dernier. Le nombre de mises en chantier de collectifs a progressé de 11 % d'une année à l'autre, pour s'établir à 499 en novembre 2002. Pour les onze premiers mois de 2002, ce nombre s'est fixé à 4 711, soit une hausse de 37 % par rapport à la période correspondante de 2001. Puisque les taux hypothécaires demeurent bas, les copropriétés continuent d'occuper une vaste part du marché. Seulement quatre logements locatifs ont été mis en chantier en novembre, ce qui a porté le cumul annuel à 297. Une ventilation selon le type de logement indique que les appartements continuent de soutenir le marché des collectifs à Calgary. En effet, 2 948 appartements avaient été mis en

NOVEMBRE 2002

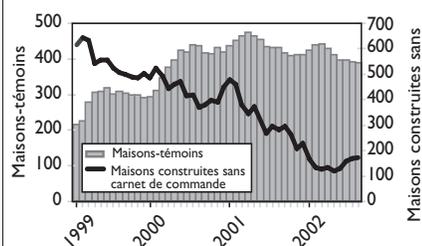
## S O M M A I R E

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

chantier au 30 novembre 2002, soit 52 % de plus qu'à la même date l'an dernier. La croissance a été de 30 % du côté des maisons en rangée et de seulement 4 % du côté des jumelés.

Le rythme mensuel d'écoulement des logements collectifs en novembre (156 logements écoulés) n'avait pas été aussi lent depuis août 1999. Après onze mois, le taux d'écoulement en 2002 accuse un retard de 3 % par rapport à celui observé à la même période en 2001, ce qui est quelque peu surprenant compte tenu de la hausse de 37 % du cumul des mises en chantier de collectifs enregistrée cette année. Toutefois, la lenteur des écoulements en comparaison du rythme des mises en chantier ne devrait pas inquiéter le secteur de l'habitation à ce moment-ci. Comme un bon nombre des 5 104 logements qui étaient en construction en novembre sont presque achevés, le taux d'écoulement devrait remonter au cours des prochains mois. De plus, le nombre élevé de logements achevés et non écoulés a reculé pour le troisième mois d'affilée, ce qui devrait calmer les inquiétudes. Au 30 novembre, il y avait 296 logements collectifs en stock, soit le niveau le plus bas depuis plus de trois ans, de 42 % inférieur à celui de novembre 2001.

RMR de Calgary - Stock de maisons individuelles



Source: SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

Tableau I  
RMR DE CALGARY  
NBRE DE MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - NOVEMBRE 2002

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	en Rangée	App.	2002	2001	
AIRDRIE	39	38	6	16	0	61	102	-40.20
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	0	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>660</b>	<b>468</b>	<b>50</b>	<b>105</b>	<b>296</b>	<b>1111</b>	<b>848</b>	<b>31.01</b>
CHESTERMERE LAKE	35	22	4	12	0	51	24	**
COCHRANE	28	14	2	2	0	32	18	77.78
CROSSFIELD	1	3	2	0	0	3	3	0.00
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKYVIEW	33	27	4	0	0	37	27	37.04
<b>TOTAL</b>	<b>797</b>	<b>572</b>	<b>68</b>	<b>135</b>	<b>296</b>	<b>1296</b>	<b>1022</b>	<b>26.81</b>

Tableau IB  
RMR DE CALGARY  
NBRE DE MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	en Rangée	App.	2002	2001	
AIRDRIE	473	331	62	114	114	763	608	25.49
BEISEKER	5	1	2	0	0	7	3	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>7367</b>	<b>5890</b>	<b>496</b>	<b>895</b>	<b>2834</b>	<b>11592</b>	<b>8924</b>	<b>29.90</b>
CHESTERMERE LAKE	340	235	12	62	0	414	255	62.35
COCHRANE	170	94	28	24	0	222	138	60.87
CROSSFIELD	13	13	2	0	0	15	21	-28.57
IRRICANA	3	8	4	0	0	7	8	-12.50
DM DE ROCKYVIEW	338	336	42	20	0	400	380	5.26
<b>TOTAL</b>	<b>8709</b>	<b>6908</b>	<b>648</b>	<b>1115</b>	<b>2948</b>	<b>13420</b>	<b>10337</b>	<b>29.82</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 Corriveau au service d'analyse de marché.  
Tél.: (403) 515-3005 Téléc.: (403) 515-3036.

Tableau 2  
RMR DE CALGARY  
NBRE DE LOG. ACHEVÉS PAR SECTEUR - NOVEMBRE 2002

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	en Rangée	App.	2002	2001	
AIRDRIE	36	41	4	0	0	40	52	-23.08
BEISEKER	1	0	2	0	0	3	0	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>670</b>	<b>443</b>	<b>30</b>	<b>63</b>	<b>4</b>	<b>767</b>	<b>648</b>	<b>18.36</b>
CHESTERMERE LAKE	44	20	0	6	0	50	20	**
COCHRANE	13	11	0	4	0	17	17	0.00
CROSSFIELD	4	0	0	0	0	4	0	**
IRRICANA	0	1	2	0	0	2	1	**
DM DE ROCKYVIEW	48	29	2	8	0	58	37	56.76
<b>TOTAL</b>	<b>816</b>	<b>545</b>	<b>40</b>	<b>81</b>	<b>4</b>	<b>941</b>	<b>775</b>	<b>21.42</b>

Tableau 2B  
RMR DE CALGARY  
NBRE DE LOG. ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2002/2001
	2002	2001	Jum.	en Rangée	App.	2002	2001	
AIRDRIE	418	276	42	67	231	758	418	81.34
BEISEKER	2	2	4	0	0	6	2	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>6556</b>	<b>5230</b>	<b>492</b>	<b>854</b>	<b>1914</b>	<b>9816</b>	<b>8963</b>	<b>9.52</b>
CHESTERMERE LAKE	289	168	4	26	0	319	196	62.76
COCHRANE	112	110	16	14	0	142	153	-7.19
CROSSFIELD	12	14	0	0	0	12	22	-45.45
IRRICANA	3	13	2	0	0	5	13	-61.54
DM DE ROCKYVIEW	318	325	20	12	0	350	399	-12.28
<b>TOTAL</b>	<b>7710</b>	<b>6138</b>	<b>580</b>	<b>973</b>	<b>2145</b>	<b>11408</b>	<b>10166</b>	<b>12.22</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. ©2002 Tous droits réservés.

**Tableau 3**  
**RMR DE CALGARY**  
**RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT**

Activité	Log. de Type Propriétaire-Occupant					Logements Locatifs				Total
	en Propriété Absolue			en Copropriété		d'initiative Privée		Aidés		
	Log. Indiv.	Jum.	en Rangée	en Rangée	App.	en Rangée	App.	en Rang.	App.	
<b>MISES EN CHANTIER</b>										
Mois courant	797	68	0	135	292	0	4	0	0	1296
Année antérieure	572	52	0	74	274	0	50	0	0	1022
Cumul 2002	8709	648	22	1093	2651	0	297	0	0	13420
Cumul 2001	6908	624	4	857	1719	0	225	0	0	10337
<b>LOG. EN CONSTRUCTION</b>										
2002	3986	504	22	854	3043	0	681	0	0	9090
2001	2992	478	3	771	2585	0	237	0	0	7066
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>										
Mois courant	816	40	0	81	0	0	4	0	0	941
Année antérieure	545	34	0	116	75	5	0	0	0	775
Cumul 2002	7710	580	9	964	2000	0	145	0	0	11408
Cumul 2001	6138	628	0	830	2553	5	12	0	0	10166
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS</b>										
2002	563	91	1	41	148	0	15	0	0	859
2001	715	134	0	57	319	0	0	0	0	1225
<b>OFFRE TOTALE</b>										
2002	4549	595	23	895	3191	0	696	0	0	9949
2001	3707	612	3	828	2904	0	237	0	0	8291
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>										
Mois courant	813	48	1	75	21	0	11	0	0	969
Moyenne sur 3 mois	805	70	3	94	88	0	10	0	0	1070
Moyenne sur 12 mois	707	58	1	87	190	0	11	0	0	1054

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

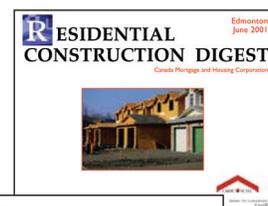
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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!**



©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.