

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le nombre d'habitations mises en chantier a diminué de 5 % 2003

Le nombre total de logements mis en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary s'est élevé à 13 642 en 2003, ce qui constitue une baisse de 5 % par rapport à l'année précédente. Bien qu'il s'agisse de la première diminution en quatre ans, le rendement d'ensemble du marché de l'habitation en 2003 doit être considéré comme étant très satisfaisant. En effet, le nombre total d'habitations mises en chantier pendant l'année dans la RMR de Calgary place 2003 au quatrième rang des meilleures années jamais enregistrées; il s'agit également du deuxième rendement annuel en importance observé depuis 1981.

Les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) sont montées en flèche à la fin de 2003 : il y en a eu 529 dans la RMR de Calgary en décembre, ce qui ne s'était pas vu depuis huit mois et représente plus du double du chiffre enregistré en décembre 2002. Les mises en chantier de décembre ont contribué à porter le total de l'année à 5 116; il s'agit d'une augmentation de 4 % par rapport à 2002 et du plus haut niveau en 21 ans. Bien qu'en 2003, la construction de collectifs n'ait pas atteint de niveau sans précédent, on a enregistré un nombre record de mises en chantier de logements collectifs pour propriétaires-occupants. Cette situation s'explique par le fait qu'en 2003, les bas taux hypothécaires et la gamme très intéressante de copropriétés abordables offertes sur le marché ont incité un grand nombre de locataires à accéder à la propriété. Les mises en chantier de logements collectifs pour propriétaires-occupants

(en propriété absolue et en copropriété) ont atteint le nombre record de 4 876 en 2003, alors qu'il y en avait eu 4 629 l'année précédente. Seulement 240 logements locatifs ont été mis en chantier en 2003, contre 297 en 2002.

L'année 2003 s'est bien terminée également du point de vue des logements écoulés, qui se sont chiffrés à 468 en décembre. Il s'est ainsi écoulé 5 135 logements durant l'année – un sommet inégalé depuis 20 ans. Cela n'a toutefois pas empêché la hausse des stocks. En effet, le nombre de logements collectifs en stock a augmenté de 83 en décembre par rapport à novembre, pour atteindre 503. Il s'agit du troisième nombre en importance enregistré au cours des deux dernières années et d'un bond de 60 % par rapport à celui de décembre 2002. Il est probable que le stock s'accroîtra au cours des prochains mois, car le nombre de logements en construction a frôlé les 4 700 en décembre et n'a raté que de quelques centaines le record établi il y a 20 ans. Le pourcentage de logements écoulés au moment de leur achèvement indique aussi un accroissement probable du stock d'habitations. Ce pourcentage est passé de 87 %, au troisième trimestre de 2003, à 79 %, au trimestre suivant.

En décembre, tel que prévu, le nombre de maisons individuelles mises en chantier a été, pour la neuvième fois en dix mois, inférieur à celui du mois correspondant de l'année précédente. Il s'est élevé à 642, portant le cumul annuel à 8 526. En fait, le total mensuel de décembre et le total annuel de 2003 furent tous deux inférieurs de 9 % à ceux de l'année précédente. En 2002, les mises en chantier de maisons individuelles avaient atteint un nombre record, soit 9 413. La baisse observée en 2003 était donc prévisible et inévitable, et elle s'explique par un certain nombre de facteurs défavorables : la chute prononcée du bilan migratoire, la croissance timide de l'emploi et l'abondance d'habitations existantes sur le marché. Sur le territoire de la ville, 7 300 maisons individuelles ont été mises en chantier en 2003, soit 8 % de moins que l'année précédente. C'est à Cochrane, où les constructeurs ont mis en chantier 57 % moins de logements qu'en 2002, que le déclin le plus marqué a été enregistré. Les seuls secteurs à avoir connu une croissance sont Crossfield et le district municipal de Rockyview, où la construction de maisons individuelles s'est

DÉCEMBRE 2003

S O M M A I R E

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

intensifiée respectivement de 133 % et de 17 % par rapport à 2002.

L'an dernier, les acheteurs de maisons individuelles neuves ont subi l'augmentation moyenne la plus marquée qui ait été enregistrée depuis 1990. Après une faible hausse de 1,2 % en 2002, le prix moyen des maisons individuelles a fait un bond de 10,2 % en 2003, pour atteindre 267 104 \$. L'ascension des prix s'explique notamment par l'élévation du coût des terrains, des matériaux et de la main-d'œuvre. En effet, compte tenu du nombre record de mises en chantier de maisons individuelles en 2002, les promoteurs ont travaillé à plein régime, ce qui a exercé une pression à la hausse sur le prix des terrains. L'entrée en vigueur des droits de lotissement en 2003 a également fait monter le prix des terrains, qui s'est accru de plus de 8 %. Par ailleurs, le rythme record de la construction en 2002 a fait augmenter le coût de la main-d'œuvre en 2003, tandis que la forte demande de bois d'œuvre aux États-Unis et les feux de forêt en C.-B. ont exacerbé la hausse du prix des matériaux. À ces facteurs, s'ajoutent les préférences des consommateurs, qui ont aussi grandement contribué à la flambée des prix en 2003. En effet, grâce aux bas taux hypothécaires, les acheteurs ont pu faire l'acquisition d'habitations plus chères en n'augmentant que faiblement leurs versements mensuels.

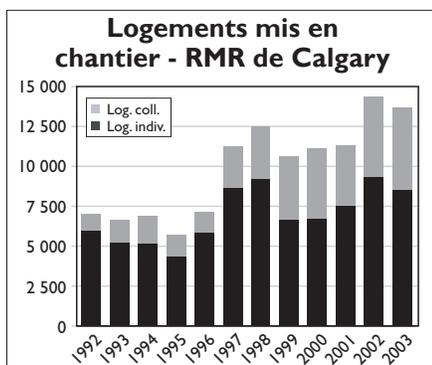


Tableau I
RMR DE CALGARY
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - DÉCEMBRE 2003

| Secteur | Log. indiv. | | Log. collectifs | | | Total | | Var. en % 2003/2002 |
|-------------------------|-------------|------------|-----------------|-----------|------------|-------------|------------|------------------------|
| | 2003 | 2002 | Jumelés | En rangée | Appart. | 2003 | 2002 | |
| AIRDRIE | 19 | 48 | 4 | 4 | 0 | 27 | 58 | -53,45 |
| BEISEKER | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0,00 |
| VILLE DE CALGARY | 575 | 585 | 54 | 81 | 372 | 1082 | 770 | 40,52 |
| CHESTERMERE LAKE | 18 | 26 | 6 | 0 | 0 | 24 | 30 | -20,00 |
| COCHRANE | 5 | 10 | 0 | 0 | 0 | 5 | 10 | -50,00 |
| CROSSFIELD | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 3 | 12 | -75,00 |
| IRRICANA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | ** |
| DM DE ROCKYVIEW | 21 | 32 | 4 | 4 | 0 | 29 | 38 | -23,68 |
| TOTAL | 642 | 704 | 68 | 89 | 372 | 1171 | 919 | 27,42 |

Tableau IB
RMR DE CALGARY
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE

| Secteur | Log. indiv. | | Log. collectifs | | | Total | | Var. en % 2003/2002 |
|-------------------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|---------------|------------------------|
| | 2003 | 2002 | Jumelés | En rangée | Appart. | 2003 | 2002 | |
| AIRDRIE | 413 | 521 | 52 | 160 | 91 | 716 | 821 | -12,79 |
| BEISEKER | 3 | 6 | 0 | 4 | 0 | 7 | 8 | -12,50 |
| VILLE DE CALGARY | 7300 | 7952 | 608 | 1092 | 2877 | 11 877 | 12 362 | -3,92 |
| CHESTERMERE LAKE | 262 | 366 | 48 | 0 | 0 | 310 | 444 | -30,18 |
| COCHRANE | 77 | 180 | 14 | 14 | 57 | 162 | 232 | -30,17 |
| CROSSFIELD | 35 | 15 | 12 | 3 | 0 | 50 | 27 | 85,19 |
| IRRICANA | 3 | 3 | 2 | 4 | 0 | 9 | 7 | 28,57 |
| DM DE ROCKYVIEW | 433 | 370 | 62 | 16 | 0 | 511 | 438 | 16,67 |
| TOTAL | 8526 | 9413 | 798 | 1293 | 3025 | 13 642 | 14 339 | -4,86 |

** 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
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - DÉCEMBRE 2003

| Secteur | Log. indiv. | | Log. collectifs | | | Total | | Var. en % 2003/2002 |
|-------------------------|-------------|------------|-----------------|------------|------------|-------------|-------------|------------------------|
| | 2003 | 2002 | Jumelés | En rangée | Appart. | 2003 | 2002 | |
| AIRDRIE | 29 | 34 | 4 | 23 | 0 | 56 | 38 | 47,37 |
| BEISEKER | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | ** |
| VILLE DE CALGARY | 678 | 614 | 86 | 118 | 306 | 1188 | 1105 | 7,51 |
| CHESTERMERE LAKE | 11 | 30 | 2 | 0 | 0 | 13 | 42 | -69,05 |
| COCHRANE | 1 | 14 | 0 | 0 | 0 | 1 | 16 | -93,75 |
| CROSSFIELD | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | ** |
| IRRICANA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | ** |
| DM DE ROCKYVIEW | 44 | 18 | 8 | 4 | 0 | 56 | 20 | ** |
| TOTAL | 766 | 711 | 100 | 145 | 306 | 1317 | 1222 | 7,77 |

Tableau 2B
RMR DE CALGARY
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE

| Secteur | Log. indiv. | | Log. collectifs | | | Total | | Var. en % 2003/2002 |
|-------------------------|-------------|-------------|-----------------|-------------|-------------|---------------|---------------|------------------------|
| | 2003 | 2002 | Jumelés | En rangée | Appart. | 2003 | 2002 | |
| AIRDRIE | 457 | 452 | 74 | 204 | 94 | 829 | 796 | 4,15 |
| BEISEKER | 4 | 3 | 0 | 0 | 0 | 4 | 7 | -42,86 |
| VILLE DE CALGARY | 7614 | 7170 | 576 | 1000 | 3160 | 12 350 | 10 921 | 13,08 |
| CHESTERMERE LAKE | 289 | 319 | 28 | 24 | 0 | 341 | 361 | -5,54 |
| COCHRANE | 131 | 126 | 24 | 34 | 0 | 189 | 158 | 19,62 |
| CROSSFIELD | 32 | 12 | 12 | 3 | 0 | 47 | 12 | ** |
| IRRICANA | 1 | 3 | 2 | 0 | 0 | 3 | 5 | -40,00 |
| DM DE ROCKYVIEW | 444 | 336 | 64 | 16 | 0 | 524 | 370 | 41,62 |
| TOTAL | 8972 | 8421 | 780 | 1281 | 3254 | 14 287 | 12 630 | 13,12 |

** Indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société. ©2004 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR DE CALGARY
SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

| Activité | Logements pour propriétaires-occupants | | | | | Logements locatifs | | | | Total global |
|---------------------------------------|--|---------|-----------|----------------|------|---------------------|------|----------|------|--------------|
| | En propriété absolue | | | En copropriété | | D'initiative privée | | Aidés | | |
| | Log. indiv. | Jumelés | En rangée | En rangée | App. | En rangée | App. | En rang. | App. | |
| LOGEMENTS MIS EN CHANTIER | | | | | | | | | | |
| Décembre 2003 | 642 | 68 | 0 | 89 | 372 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1171 |
| Décembre 2002 | 704 | 78 | 0 | 54 | 83 | 0 | 0 | 0 | 0 | 919 |
| Cumul fin décembre 2003 | 8526 | 798 | 45 | 1248 | 2785 | 0 | 240 | 0 | 0 | 13 642 |
| Cumul fin décembre 2002 | 9413 | 726 | 22 | 1147 | 2734 | 0 | 297 | 0 | 0 | 14 339 |
| LOGEMENTS EN CONSTRUCTION | | | | | | | | | | |
| 2003 | 3527 | 552 | 31 | 853 | 2961 | 0 | 241 | 0 | 0 | 8165 |
| 2002 | 3978 | 530 | 22 | 824 | 2751 | 0 | 556 | 0 | 0 | 8661 |
| LOGEMENTS ACHÉVÉS | | | | | | | | | | |
| Décembre 2003 | 766 | 100 | 10 | 131 | 306 | 4 | 0 | 0 | 0 | 1317 |
| Décembre 2002 | 711 | 52 | 6 | 74 | 379 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1222 |
| Cumul fin décembre 2003 | 8972 | 780 | 61 | 1212 | 2616 | 8 | 638 | 0 | 0 | 14 287 |
| Cumul fin décembre 2002 | 8421 | 632 | 15 | 1038 | 2379 | 0 | 145 | 0 | 0 | 12 630 |
| LOGEMENTS ACHÉVÉS ET INOCCUPÉS | | | | | | | | | | |
| 2003 | 719 | 122 | 1 | 106 | 203 | 4 | 67 | 0 | 0 | 1222 |
| 2002 | 566 | 104 | 3 | 36 | 157 | 0 | 14 | 0 | 0 | 880 |
| OFFRE TOTALE | | | | | | | | | | |
| 2003 | 4246 | 674 | 32 | 959 | 3164 | 4 | 308 | 0 | 0 | 9387 |
| 2002 | 4544 | 634 | 25 | 860 | 2908 | 0 | 570 | 0 | 0 | 9541 |
| LOGEMENTS ÉCOULÉS | | | | | | | | | | |
| Décembre 2003 | 766 | 87 | 10 | 126 | 236 | 0 | 9 | 0 | 0 | 1234 |
| Moyenne de 3 mois | 739 | 68 | 5 | 124 | 174 | 0 | 20 | 0 | 0 | 1130 |
| Moyenne de 12 mois | 735 | 64 | 5 | 95 | 214 | 0 | 49 | 0 | 0 | 1162 |

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

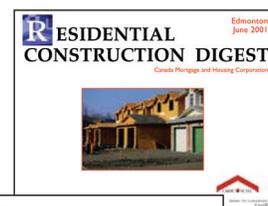
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!



©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la

Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.