

A

## ACTUALITÉS HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## La construction effrénée de logements individuels tire à sa fin

MAI 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

En mai, la construction résidentielle a chuté de 15 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, comparativement au même mois en 2002. Bien que les mises en chantier de collectifs soient demeurées élevées, la construction globale a été ralentie par une baisse du côté des maisons individuelles. Au total, il s'est construit 1 105 logements en mai, portant ainsi le cumul annuel à 6 317, en hausse de près de 19 % par rapport à celui d'un an plus tôt.

Après avoir affiché un nombre record de mises en chantier de logements individuels en 2002, le marché du neuf de Calgary a commencé à retrouver des niveaux d'activité plus près de la normale. Pour le troisième mois d'affilée, la construction de maisons individuelles a reculé en glissement annuel. En effet, 747 logements de ce type ont été commencés en mai, ce qui représente une diminution de 23 % comparativement au même mois en 2002. Toutefois, le marché avait affiché en mai 2002 un rendement mensuel exceptionnel (le deuxième en importance jamais enregistré), difficile à égaler. Bien que les mises en chantier de logements individuels aient subi en mai leur baisse sur douze mois la plus prononcée en près de quatre ans, elles ont dépassé de 15 % la moyenne des cinq dernières années.

Après avoir connu des gains en glissement annuel au cours des deux dernières années, la construction de logements individuels est tombée, en données cumulatives annuelles, en

deçà du niveau record de 2002. À la fin de mai, 3 529 logements de cette catégorie avaient été commencés dans la RMR de Calgary, soit un recul de 4 % par rapport aux cinq premiers mois de 2002. Les constructeurs de Calgary semblent avoir rattrapé la demande qui avait commencé à s'emballer au début de 2002.

Même si les mises en chantier ont commencé à diminuer, l'activité enregistrée au cours des 18 derniers mois atteint des niveaux records, puisque le nombre de logements individuels en construction demeure supérieur à 4 000. En mai, on comptait 4 698 maisons individuelles en construction ou en stock, un nouveau sommet pour la RMR de Calgary.

Toujours en mai, le nombre de logements individuels achevés a bondi de 19 %, pour s'établir à 767, dépassant ainsi le nombre de maisons écoulées (742). Par conséquent, le stock de maisons individuelles a augmenté de 25, pour se fixer à 648; il continue donc de se renflouer après le creux qu'il a touché en août 2002. Cette hausse s'explique en grande partie par les logements construits sans commande, qui se sont chiffrés à 218 en mai, en hausse de 71 % par rapport à un an plus tôt.

Il est de plus en plus difficile de trouver une maison neuve de moins de 150 000 \$. Seulement 4 des 742 maisons individuelles écoulées en mai appartenaient à cette fourchette de prix. Les habitations à prix modiques se faisant rares, le prix moyen est monté à 266 620 \$, ce qui représente un accroissement de 10 % par rapport à mai 2002.

Si la construction de logements individuels a ralenti en mai, celle de collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) est demeurée élevée. Au total, 358 logements collectifs ont été mis en chantier durant le mois, soit 13 % de plus qu'un an plus tôt. Au cours des cinq premiers mois de l'année, 2 788 collectifs ont été commencés, ce qui représente un bond impressionnant de 71 % par rapport à la même période en 2002. C'est du côté des appartements que la construction

a été la plus vigoureuse cette année; des gains importants ont aussi été enregistrés dans la catégorie des jumelés et des maisons en rangée. À la fin de mai, la construction d'appartements avait grimpé de 84 %, et celle de jumelés et de maisons en rangée, de 53 % et de 43 % respectivement.

Dans la catégorie des collectifs, le nombre de logements écoulés (474) a dépassé celui des achevements en mai, ce qui a ramené le stock à 489 logements. Après avoir atteint, en février, son point le plus élevé en 16 mois, le stock de collectifs a chuté constamment ces quatre derniers mois. Les 633 permis de construire délivrés en mai pour des logements collectifs portent à croire que l'activité demeurera vive sur ce marché au cours des prochains mois. Cependant, la prudence s'impose chez les promoteurs, l'offre totale ayant atteint, en avril, son niveau le plus élevé en 20 ans.

Offre totale de collectifs

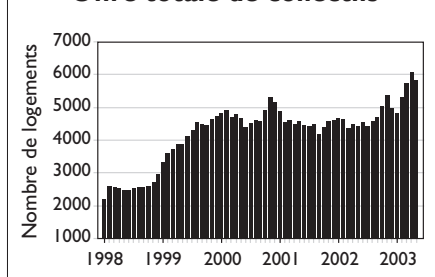


Tableau I  
RMR DE CALGARY  
BRE DE MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - MAI 2003

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	en Rangée	App.	2003	2002	
AIRDRIE	31	56	8	21	0	60	121	-50,41
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	2	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>650</b>	<b>819</b>	<b>66</b>	<b>63</b>	<b>192</b>	<b>971</b>	<b>1068</b>	<b>-9,08</b>
CHESTERMERE LAKE	27	45	2	0	0	29	45	-35,56
COCHRANE	4	22	2	0	0	6	22	-72,73
CROSSFIELD	3	0	0	0	0	3	0	**
IRRICANA	0	1	0	0	0	0	3	**
DM DE ROCKYVIEW	32	31	4	0	0	36	31	16,13
<b>TOTAL</b>	<b>747</b>	<b>974</b>	<b>82</b>	<b>84</b>	<b>192</b>	<b>1105</b>	<b>1292</b>	<b>-14,47</b>

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

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	en Rangée	App.	2003	2002	
AIRDRIE	160	192	26	73	36	295	285	3,51
BEISEKER	1	1	0	0	0	1	3	-66,67
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>3042</b>	<b>3162</b>	<b>246</b>	<b>427</b>	<b>1874</b>	<b>5589</b>	<b>4662</b>	<b>19,88</b>
CHESTERMERE LAKE	107	137	20	0	0	127	137	-7,30
COCHRANE	34	73	6	4	23	67	89	-24,72
CROSSFIELD	14	4	0	3	0	17	4	**
IRRICANA	0	1	0	4	0	4	5	-20,00
DM DE ROCKYVIEW	171	106	38	8	0	217	126	72,22
<b>TOTAL</b>	<b>3529</b>	<b>3676</b>	<b>336</b>	<b>519</b>	<b>1933</b>	<b>6317</b>	<b>5311</b>	<b>18,94</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  
BRE DE LOG. ACHEVÉS PAR SECTEUR - MAI 2003

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	en Rangée	App.	2003	2002	
AIRDRIE	27	35	0	20	0	47	94	-50,00
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	0	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>661</b>	<b>550</b>	<b>56</b>	<b>75</b>	<b>299</b>	<b>1091</b>	<b>873</b>	<b>24,97</b>
CHESTERMERE LAKE	23	20	2	4	0	29	22	31,82
COCHRANE	16	16	4	2	0	22	23	-4,35
CROSSFIELD	4	0	2	0	0	6	0	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKYVIEW	35	23	0	0	0	35	23	52,17
<b>TOTAL</b>	<b>767</b>	<b>644</b>	<b>64</b>	<b>101</b>	<b>299</b>	<b>1231</b>	<b>1035</b>	<b>18,94</b>

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

Secteur	Log. Indiv.		Log. Collectifs			Total		Var. (%) 2003/2002
	2003	2002	Jum.	en Rangée	App.	2003	2002	
AIRDRIE	158	159	30	66	59	313	315	-0,63
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	2	-50,00
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>2936</b>	<b>2542</b>	<b>244</b>	<b>275</b>	<b>1391</b>	<b>4846</b>	<b>4157</b>	<b>16,57</b>
CHESTERMERE LAKE	121	107	8	16	0	145	111	30,63
COCHRANE	63	31	16	20	0	99	42	**
CROSSFIELD	9	2	4	0	0	13	2	**
IRRICANA	1	1	0	0	0	1	1	0,00
DM DE ROCKYVIEW	165	129	22	4	0	191	133	43,61
<b>TOTAL</b>	<b>3454</b>	<b>2971</b>	<b>324</b>	<b>381</b>	<b>1450</b>	<b>5609</b>	<b>4763</b>	<b>17,76</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. ©2003 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	747	82	0	84	192	0	0	0	0	1105
Année antérieure	974	78	0	107	122	0	11	0	0	1292
Cumul 2003	3529	336	0	519	1693	0	240	0	0	6317
Cumul 2002	3676	220	0	362	770	0	283	0	0	5311
<b>LOG. EN CONSTRUCTION</b>										
2003	4050	540	0	997	3551	0	250	0	0	9388
2002	3696	416	0	704	2207	0	689	0	0	7712
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>										
Mois courant	767	64	5	96	154	0	145	0	0	1231
Année antérieure	644	80	0	91	164	0	56	0	0	1035
Cumul 2003	3454	324	44	337	822	0	628	0	0	5609
Cumul 2002	2971	238	0	434	1007	0	113	0	0	4763
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS</b>										
2003	648	107	1	44	155	0	182	0	0	1137
2002	568	129	0	51	199	0	35	0	0	982
<b>OFFRE TOTALE</b>										
2003	4698	647	1	1041	3706	0	432	0	0	10525
2002	4264	545	0	755	2406	0	724	0	0	8694
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>										
Mois courant	742	64	8	94	178	0	130	0	0	1216
Moyenne sur 3 mois	703	57	11	73	118	0	64	0	0	1026
Moyenne sur 12 mois	735	62	5	79	187	0	43	0	0	1111

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

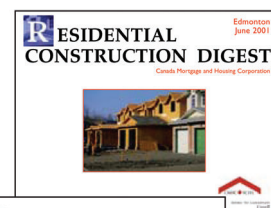
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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!**



©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.