

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Les constructeurs d'habitations de Calgary reprennent leur souffle en août

Après avoir atteint un niveau impressionnant en juillet, le nombre de mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary a fait une chute vertigineuse en août. En effet, 1001 logements ont été commencés au cours du mois, soit 42 % de moins qu'en août 2002. Bien qu'il s'agisse de la plus forte baisse en glissement annuel depuis plus de quatre ans, celle-ci n'annonce pas de décélération marquée de l'activité sur le marché de l'habitation. L'an dernier, les volumes de production ont été très élevés, et la performance mensuelle la meilleure, et de loin, avait été enregistrée en août, ce qui explique la régression observée le mois passé.

Les constructeurs ont mis en chantier 765 maisons individuelles en août, ce qui représente une diminution de 23 % par rapport au même mois en 2002. Malgré l'amplitude du repli, il n'y a pas lieu de trop s'inquiéter. Les chiffres du mois dernier donnent l'impression que l'activité a été faible, car on les compare aux résultats de la deuxième performance en importance jamais réalisée depuis que l'on recueille des statistiques à ce sujet. Grâce à la faiblesse persistante des taux hypothécaires et aux gains notables relevés récemment au chapitre de l'emploi, la demande devrait se situer à un niveau respectable jusqu'à la fin de l'année. Néanmoins, le nombre de permis de construire délivrés en août confirme que

le marché continuera de fléchir au cours des mois à venir. De janvier à août, les fondations de 5 872 maisons individuelles ont été coulées; c'est 8 % de moins qu'à la période correspondante de 2002. Dans la ville même de Calgary, le cumul annuel des mises en chantier est en baisse de 7 %. De toutes les municipalités, c'est celle de Cochrane qui a accusé le recul le plus accentué, soit 52 %.

Après s'être établi à 533 en juillet 2002 – creux qui n'avait pas été égalé en 56 mois –, le nombre de maisons individuelles achevées et non écoulées s'est redressé considérablement, pour atteindre 690 à la fin du mois d'août. Il s'agit d'un sommet sans précédent depuis novembre 2001 et d'une hausse de 31 % par comparaison aux niveaux enregistrés un an auparavant. Cette situation ne devrait toutefois inquiéter personne : l'accroissement du stock était justifié, et il ne témoigne pas d'un affaissement du marché. La progression est attribuable au redressement enfin arrivé du nombre de logements construits sans commande. Fin juillet 2002, la RMR de Calgary ne comptait que 121 habitations de ce type, ce qui représentait une contraction de 62 % par rapport à juillet 2001 et le total le plus bas jamais observé en plus de cinq ans. En août 2003, on a dénombré 263 logements construits sans commande, soit deux fois plus qu'il y a un an. Il faut remonter près de deux ans en arrière pour retrouver un chiffre plus élevé.

Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), tout comme dans celui des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier est tombé en août. Il s'est fixé à 236, ce qui représente le deuxième creux en importance jusqu'à présent cette année et une chute de 67 % en regard du mois d'août 2002. Ce repli a fait perdre beaucoup d'avance au cumul annuel des mises en chantier qui, fin juillet, dépassait de 48 % la donnée correspondante de 2002. Malgré tout, le marché des collectifs est toujours en voie de connaître sa meilleure année depuis 1982. Au cours des

AOÛT 2003

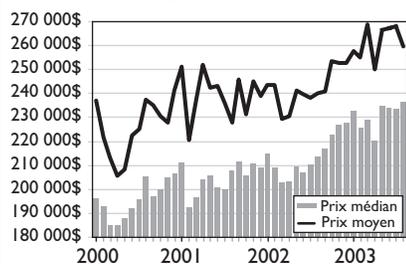
S O M M A I R E

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

huit premiers mois de 2003, 3 725 logements collectifs ont été mis en chantier dans la RMR de Calgary, soit 21 % de plus qu'entre janvier et août 2002. Le segment des maisons en rangée mène le bal, avec une amélioration de 34 %. Les segments des jumelés et des appartements ont quant à eux affiché des gains respectifs de 21 et 16 %.

Fin août, le stock de logements collectifs était de 24 % plus considérable qu'à pareille époque l'an dernier. Le nombre d'appartements a bondi de 46 % – il s'agit de la plus forte hausse –, et celui de maisons en rangée a augmenté de 22 %, alors que le stock de jumelés s'est amenuisé de 8 %. Avec presque 5 000 logements collectifs en construction et un taux moyen d'écoulement à l'achèvement de 82 %, il ne faudrait pas rester indifférent à l'éventualité d'une accumulation prochaine des stocks. Si ceux-ci se gonflent effectivement, il se peut que les constructeurs se mettent à faire des offres spéciales pour inciter les acheteurs potentiels à passer à l'acte, tactique qui avait été employée en 2001 pour alléger les stocks.

RMR de Calgary : prix d'écoulement des maisons individuelles



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

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

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
AIRDRIE	29	61	2	28	0	59	97	-39,18
BEISEKER	0	3	0	0	0	0	3	**
VILLE DE CALGARY	652	824	60	87	55	854	1484	-42,45
CHESTERMERE LAKE	23	40	2	0	0	25	46	-45,65
COCHRANE	9	14	0	0	0	9	31	-70,97
CROSSFIELD	4	2	2	0	0	6	2	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKYVIEW	48	46	0	0	0	48	52	-7,69
TOTAL	765	990	66	115	55	1001	1715	-41,63

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

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
AIRDRIE	285	351	40	140	36	501	560	-10,54
BEISEKER	2	4	0	0	0	2	6	-66,67
VILLE DE CALGARY	5025	5399	376	747	2216	8364	8183	2,21
CHESTERMERE LAKE	176	258	24	0	0	200	277	-27,80
COCHRANE	54	113	8	14	57	133	153	-13,07
CROSSFIELD	28	9	6	3	0	37	9	**
IRRICANA	2	1	0	4	0	6	5	20,00
DM DE ROCKYVIEW	300	229	46	8	0	354	261	35,63
TOTAL	5872	6364	500	916	2309	9597	9454	1,51

** 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 - AOÛT 2003

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
AIRDRIE	45	39	8	15	0	68	48	41,67
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	0	**
VILLE DE CALGARY	751	740	48	107	304	1210	1262	-4,12
CHESTERMERE LAKE	22	31	6	4	0	32	31	3,23
COCHRANE	15	19	2	0	0	17	23	-26,09
CROSSFIELD	3	1	0	0	0	3	1	**
IRRICANA	0	2	0	0	0	0	2	**
DM DE ROCKYVIEW	37	40	0	0	0	37	40	-7,50
TOTAL	874	872	64	126	304	1368	1407	-2,77

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

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	Appart.	2003	2002	
AIRDRIE	310	285	56	125	59	550	487	12,94
BEISEKER	3	1	0	0	0	3	3	0,00
VILLE DE CALGARY	4978	4479	350	564	2153	8045	7167	12,25
CHESTERMERE LAKE	196	189	20	24	0	240	193	24,35
COCHRANE	113	76	20	24	0	157	102	53,92
CROSSFIELD	16	6	12	0	0	28	6	**
IRRICANA	1	3	2	0	0	3	3	0,00
DM DE ROCKYVIEW	292	221	34	12	0	338	235	43,83
TOTAL	5909	5260	494	749	2212	9364	8196	14,25

** 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
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										
Août 2003	765	66	3	112	55	0	0	0	0	1001
Août 2002	990	108	0	190	421	0	6	0	0	1715
Cumul fin août 2003	5872	500	27	889	2069	0	240	0	0	9597
Cumul fin août 2002	6364	414	0	685	1702	0	289	0	0	9454
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
2003	3937	538	27	999	3157	0	250	0	0	8908
2002	4092	460	0	759	2356	0	689	0	0	8356
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Août 2003	874	64	0	126	304	0	0	0	0	1368
Août 2002	872	44	0	120	365	0	6	0	0	1407
Cumul fin août 2003	5909	494	44	701	1584	4	628	0	0	9364
Cumul fin août 2002	5260	388	0	691	1738	0	119	0	0	8196
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS										
2003	690	100	0	62	130	0	117	0	0	1099
2002	528	109	0	51	149	0	20	0	0	857
OFFRE TOTALE										
2003	4627	638	27	1061	3287	0	367	0	0	10 007
2002	4620	569	0	810	2505	0	709	0	0	9213
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Août 2003	893	71	0	125	321	0	24	0	0	1434
Moyenne de 3 mois	804	59	0	115	262	1	22	0	0	1263
Moyenne de 12 mois	742	62	5	86	187	0	46	0	0	1128

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

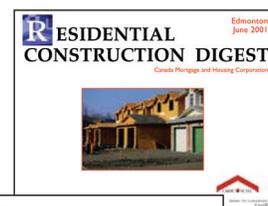
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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.