

A

## ACTUALITÉS HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Les intempéries de janvier ont refroidi l'ardeur des constructeurs d'habitations en février

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle a régressé de 27 % en février 2004 par rapport au même mois en 2003. En effet, 1 271 habitations ont été mises en chantier en février, soit 460 de moins qu'un an plus tôt. Tant le segment des logements individuels que celui des collectifs ont enregistré des baisses en glissement annuel.

Les constructeurs d'habitations ont coulé les fondations de 543 maisons individuelles en février 2004, ce qui représente une chute de 31 % en regard de février 2003. Ils ne devraient toutefois pas s'inquiéter outre mesure, bien que ce soit le plus important recul sur douze mois jamais observé depuis cinq ans. Il aurait été difficile de reproduire l'excellente performance réalisée en février 2003 – la deuxième en importance pour cette époque de l'année depuis que l'on établit des statistiques sur les mises en chantier de maisons individuelles. La vague de froid qui a ralenti les ouvriers de la construction vers la fin de janvier rendait l'entreprise encore plus laborieuse. Compte tenu du repli enregistré en février, le cumul annuel des mises en chantier s'est fixé à 1 155, chiffre de 17 % inférieur à celui relevé à la même période en 2003. En revanche, on ne s'attend pas à ce qu'un écart d'une telle amplitude perdure toute l'année. Même si l'affaiblissement de la migration et de la croissance de l'emploi modèrera la demande en 2004, la récente baisse des taux hypothécaires devrait donner aux constructeurs de quoi se réjouir. Parmi les centres qui forment la RMR,

seul Cochrane a affiché des gains du cumul annuel : 54 % d'une année à l'autre. Par ailleurs, la diminution la plus importante a été enregistrée dans le district municipal de Rockyview. Dans la ville de Calgary, l'activité a régressé de 17 %, soit le même pourcentage que pour l'ensemble de la RMR.

En février, 553 maisons individuelles ont été écoulées. Ce sont là les plus faibles résultats mensuels obtenus au cours des deux dernières années. Durant les deux premiers mois de l'année, 1 176 écoulés ont été dénombrés, soit 7 % de moins qu'à la même période de 2003. C'est la première baisse cumulative depuis octobre 2001; il ne faut toutefois pas s'en alarmer puisqu'elle est simplement attribuable à une diminution des mises en chantier l'an dernier. En raison du repli des écoulés et de la hausse simultanée des achevements, les stocks de logements individuels ont atteint leur plus haut niveau en 31 mois. Au total, 731 logements de ce type étaient achevés et non écoulés à la fin de février, soit 26 % de plus qu'un an plus tôt. Il y avait 427 maisons-témoins en stock, ce qui correspond à une progression de 21 % en glissement annuel. Les maisons témoins – qui forment l'autre composante des stocks de logements individuels – ont vu leur nombre grimper de 33 % d'une année à l'autre pour s'élever à 304 en février. Dans les limites de la ville, le secteur nord-ouest est celui qui compte le plus de maisons construites sans commande (73 en tout); viennent ensuite le secteur nord-est (63) et les secteurs ouest et nord (38 chacun).

Pour leur part, les constructeurs de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont connu un mois de février impressionnant, quoiqu'ils aient eu eux aussi du mal à obtenir des résultats comparables à ceux de l'année dernière. Ils ont commencé 728 logements collectifs durant le deuxième mois de l'année, soit 23 % de moins qu'un an auparavant. Cette baisse d'activité n'a eu rien d'étonnant, vu que la construction de collectifs avait atteint en février 2003 un sommet sans précédent depuis juin 1982. Il était donc difficile de faire mieux. À la fin de février, 901 logements collectifs avaient été mis en chantier, ce qui

FÉVRIER 2004

## S O M M A I R E

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

correspond à une diminution de 21 % en glissement annuel. De ce nombre, 238 étaient destinés au marché locatif; c'est 5 de moins que le total annuel de 2003.

Malgré la récente hausse du taux d'inoccupation, ces ajouts au parc locatif ne représentent pas une mauvaise décision de la part des promoteurs de Calgary. Plus de 100 de ces logements sont destinés à des ménages à faible revenu, tandis que le reste vise le marché de la location viagère. Par conséquent, une fois achevés, ils n'entreront pas en concurrence avec les logements du marché locatif traditionnel.

Les stocks de logements collectifs se sont également accumulés en février. Au total, 655 logements de ce type étaient achevés et non écoulés durant la période. Ce chiffre est le plus élevé enregistré au cours des 33 derniers mois et correspond à une progression de 17 % en regard du même mois de 2003. Le gain le plus important dans ce segment a été observé du côté des logements en rangée, où le nombre de logements achevés et non écoulés a bondi 234 % d'une année à l'autre.

**Stock de logements individuels, RMR de Calgary**

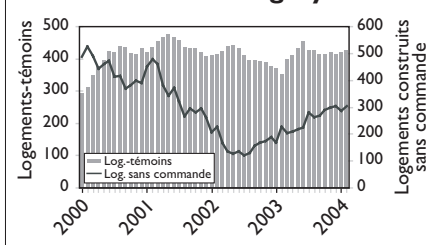


Tableau I  
RMR DE CALGARY  
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - FÉVRIER 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	28	25	2	24	0	54	39	38,46
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>475</b>	<b>688</b>	<b>56</b>	<b>66</b>	<b>570</b>	<b>1167</b>	<b>1587</b>	<b>-26,47</b>
CHESTERMERE LAKE	13	23	6	0	0	19	27	-29,63
COCHRANE	9	5	2	0	0	11	11	0,00
CROSSFIELD	0	4	0	0	0	0	4	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKYVIEW	18	41	2	0	0	20	63	-68,25
<b>TOTAL</b>	<b>543</b>	<b>786</b>	<b>68</b>	<b>90</b>	<b>570</b>	<b>1271</b>	<b>1731</b>	<b>-26,57</b>

Tableau IB  
RMR DE CALGARY  
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 29 FÉVRIER

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	59	62	2	31	0	92	96	-4,17
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>1001</b>	<b>1201</b>	<b>100</b>	<b>117</b>	<b>631</b>	<b>1849</b>	<b>2262</b>	<b>-18,26</b>
CHESTERMERE LAKE	37	37	12	0	0	49	43	13,95
COCHRANE	20	13	2	0	0	22	21	4,76
CROSSFIELD	2	7	0	0	0	2	7	-71,43
IRRICANA	0	0	0	4	0	4	4	0,00
DM DE ROCKYVIEW	36	78	2	0	0	38	112	-66,07
<b>TOTAL</b>	<b>1155</b>	<b>1398</b>	<b>118</b>	<b>152</b>	<b>631</b>	<b>2056</b>	<b>2545</b>	<b>-19,21</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  
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - FÉVRIER 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	35	38	2	5	0	42	123	-65,85
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>488</b>	<b>609</b>	<b>44</b>	<b>54</b>	<b>419</b>	<b>1005</b>	<b>1311</b>	<b>-23,34</b>
CHESTERMERE LAKE	14	26	8	0	0	22	28	-21,43
COCHRANE	6	14	0	0	0	6	24	-75,00
CROSSFIELD	1	2	0	0	0	1	2	-50,00
IRRICANA	0	1	0	0	0	0	1	**
DM DE ROCKYVIEW	32	26	2	0	0	34	26	30,77
<b>TOTAL</b>	<b>576</b>	<b>716</b>	<b>56</b>	<b>59</b>	<b>419</b>	<b>1110</b>	<b>1515</b>	<b>-26,73</b>

Tableau 2B  
RMR DE CALGARY  
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 29 FÉVRIER

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	78	69	8	18	0	104	159	-34,59
BEISEKER	0	0	0	4	0	4	0	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>995</b>	<b>1084</b>	<b>100</b>	<b>190</b>	<b>663</b>	<b>1948</b>	<b>2217</b>	<b>-12,13</b>
CHESTERMERE LAKE	48	51	12	0	0	60	65	-7,69
COCHRANE	11	23	0	0	23	34	39	-12,82
CROSSFIELD	1	2	4	0	0	5	2	**
IRRICANA	3	1	0	0	0	3	1	**
DM DE ROCKYVIEW	55	48	12	4	0	71	50	42,00
<b>TOTAL</b>	<b>1191</b>	<b>1278</b>	<b>136</b>	<b>216</b>	<b>686</b>	<b>2229</b>	<b>2533</b>	<b>-12,00</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. ©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.	
<b>LOGEMENTS MIS EN CHANTIER</b>										
Février 2004	543	68	0	90	334	0	104	0	132	1271
Février 2003	786	54	0	119	771	0	1	0	0	1731
Cumul fin février 2004	1155	118	0	152	395	0	104	0	132	2056
Cumul fin février 2003	1398	126	0	207	813	0	1	0	0	2545
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>										
2004	3490	538	20	800	2910	0	105	0	132	7995
2003	4098	514	9	939	3102	0	190	0	0	8852
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>										
Février 2004	576	56	7	52	183	0	236	0	0	1110
Février 2003	716	66	9	43	340	0	341	0	0	1515
Cumul fin février 2004	1191	136	11	205	446	0	240	0	0	2229
Cumul fin février 2003	1278	142	9	105	522	0	477	0	0	2533
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS</b>										
2004	731	116	2	104	199	1	233	0	0	1386
2003	581	97	0	32	208	0	222	0	0	1140
<b>OFFRE TOTALE</b>										
2004	4221	654	22	904	3109	1	338	0	132	9381
2003	4679	611	9	971	3310	0	412	0	0	9992
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS</b>										
Février 2004	553	59	7	70	189	1	63	0	0	942
Moyenne de 3 mois	648	76	7	111	229	1	28	0	0	1100
Moyenne de 12 mois	728	63	5	103	212	1	33	0	0	1145

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

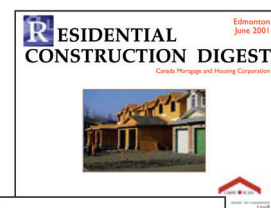
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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.