

A

CTUALITÉS

## HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement  
www.schl.ca

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

## La construction résidentielle ralentit de façon inattendue à Calgary

Les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary ont régressé en août, à la fois dans le segment des logements individuels et dans celui des collectifs. Il s'agissait de la seconde baisse en trois mois. Au total, 1 029 habitations ont été mises en chantier pendant le mois, soit 11 % de moins qu'un an plus tôt. Il est indéniable que le secteur de la construction a subi un ralentissement soudain. Le nombre de permis de construire émis récemment indique toutefois que les segments des maisons individuelles et des logements collectifs sont sur le point de connaître un regain d'activité, et les constructeurs ont encore un retard important à rattraper en raison des pluies abondantes de juin.

Après avoir connu son meilleur mois de juillet de tous les temps, la construction de maisons individuelles a chuté en août, le nombre de mises en chantier ayant été le plus faible des quatre dernières années pour cette période. Les constructeurs de la région ont coulé les fondations de 695 logements individuels le mois passé, soit 15 % de moins qu'à la même période l'an dernier. En réalité, il aurait été difficile d'égaliser l'activité d'août 2004, puisque ce mois a été le meilleur de l'année pour la construction de logements individuels. Malgré la baisse enregistrée, l'activité dans le segment des maisons individuelles est demeurée plus forte qu'en 2004 depuis le début de l'année. Les 5 680 mises en chantier d'habitations de ce type

dénombrées à Calgary pendant les huit premiers mois de 2005 constituent en effet une augmentation de 2 % par rapport à la même période en 2004. La conjoncture de l'ensemble du marché et le nombre de permis de construire émis au cours des derniers mois permettent de croire que le rythme de progression des mises en chantier de maisons individuelles se maintiendra : dans ce segment, le nombre de mises en chantier entre juin et août a été inférieur d'environ 10 % à celui des permis de construire émis entre mai et juillet.

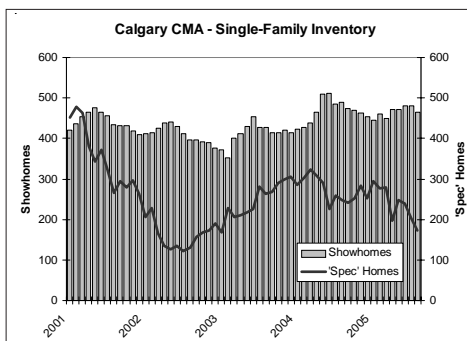
Au total, 592 maisons individuelles ont été achevées au cours du mois – il s'agit d'un recul de 35 % en glissement annuel. Le nombre de logements individuels écoulés a aussi diminué par rapport à août 2004, quoique dans une moindre mesure. En fait, pour un deuxième mois consécutif, il a dépassé de 45 celui des achevements. Par conséquent, le nombre de maisons individuelles achevées et non écoulées est descendu à 638, ce qui est 13 % de moins qu'en août 2004, et le plus bas total des 29 derniers mois. Ce repli est attribuable surtout à la baisse observée récemment du côté des maisons construites sans commande, autres que les maisons-témoins. Les habitations mises en chantier sans carnet de commande ont en effet été 30 % moins nombreuses qu'en août 2004, et se sont chiffrées à 172 – leur plus bas niveau depuis janvier 2003. À la fin du mois dernier, il y avait 466 maisons-témoins, soit 5 % de moins qu'un an auparavant.

Du côté des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), l'activité a aussi ralenti en août, quoique légèrement. Dans la RMR de Calgary, 334 logements collectifs ont été commencés le mois dernier, comparativement à 347 un an plus tôt — une diminution de moins de 4 %. En conséquence, le cumul des huit premiers mois de 2005 a atteint 3 023 pour l'ensemble des habitations, ce qui n'est inférieur que de 17,6 % à celui de l'an dernier pour la même période. Cette baisse s'explique en grande partie par le repli de la construction d'appartements. Depuis le début de l'année, le marché des appartements est loin d'afficher un rendement aussi excellent qu'en 2004; au

<b>CALGARY</b>	
AOÛT 2005	
Sommaire :	
ANALYSE	
1	La construction résidentielle ralentit de façon inattendue à Calgary
TABLEAUX STATISTIQUES	
2	Mises en chantier par secteur RMR de Calgary
3	Logements achevés par secteur RMR de Calgary
4	Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation RMR de Calgary

contraire, il accuse un recul de 34 %. En 2004, le nombre d'appartements mis en chantier avait atteint 3 915 — du jamais vu en 22 ans. Avec tous les projets en préparation, il est vraisemblable que les mises en chantier d'appartements augmenteront fortement au cours des prochains mois.

En août, 578 logements collectifs ont été achevés; c'est le meilleur mois à cet égard depuis le début de l'année. Cette forte activité s'explique notamment par l'achèvement de 253 appartements locatifs, un chiffre exceptionnel, puisque seulement 490 logements locatifs avaient été achevés au cours des 24 mois précédents. Cependant, moins de la moitié des appartements locatifs achevés en août ont été écoulés, les autres s'ajoutant au stock d'habitations achevées et non écoulées. À la fin du mois, il y avait 669 logements collectifs en stock (217 logements locatifs et 452 copropriétés ou logements en propriété absolue), ce qui est 5 % de plus qu'un an auparavant. Même si le stock de copropriétés était au même niveau qu'un an plus tôt, le nombre d'appartements en copropriété achevés et inoccupés dépassait de 47 % celui qui avait été relevé en août 2004. Malgré tout, le stock d'appartements en copropriété est demeuré acceptable : il était en effet égal à celui des appartements locatifs, même si, en 2004, le nombre de mises en chantier de la première catégorie a été plus de sept fois supérieur à celui de la deuxième catégorie.



**Tableau I**  
**RMR de Calgary**  
**Logements mis en chantier, par secteur**      **Août 2005**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
AIRDRIE	58	21	8	7	0	73	23	**
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>569</b>	<b>692</b>	<b>64</b>	<b>79</b>	<b>149</b>	<b>861</b>	<b>1022</b>	<b>-15,75</b>
CHESTERMERE LAKE	34	39	6	5	0	45	47	-4,26
COCHRANE	5	9	4	0	0	9	16	-43,75
CROSSFIELD	0	4	0	0	0	0	4	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>DM DE ROCKVIEW</b>	<b>29</b>	<b>48</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>48</b>	<b>-14,58</b>
<b>TOTAL</b>	<b>695</b>	<b>813</b>	<b>94</b>	<b>91</b>	<b>149</b>	<b>1029</b>	<b>1160</b>	<b>-11,29</b>

**Tableau Ib**  
**RMR de Calgary**  
**Logements mis en chantier, par secteur –**      **cumul annuel**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
AIRDRIE	322	299	22	70	0	414	507	-18,34
BEISEKER	0	2	0	0	0	0	2	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>4853</b>	<b>4731</b>	<b>494</b>	<b>696</b>	<b>1626</b>	<b>7669</b>	<b>8026</b>	<b>-4,45</b>
CHESTERMERE LAKE	226	231	34	31	0	291	293	-0,68
COCHRANE	42	75	4	0	0	46	139	-66,91
CROSSFIELD	7	14	4	0	0	11	14	-21,43
IRRICANA	3	4	2	0	0	5	16	-68,75
<b>DM DE ROCKVIEW</b>	<b>227</b>	<b>237</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>267</b>	<b>263</b>	<b>1,52</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5680</b>	<b>5593</b>	<b>600</b>	<b>797</b>	<b>1626</b>	<b>8703</b>	<b>9260</b>	<b>-6,02</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 Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

**Tableau 2**  
**RMR de Calgary**  
**Logements achevés, par secteur** **Août 2005**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Apart.	2005	2004	
AIRDRIE	35	53	0	9	0	44	87	-49,43
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>487</b>	<b>762</b>	<b>62</b>	<b>50</b>	<b>385</b>	<b>984</b>	<b>1180</b>	<b>-16,61</b>
CHESTERMERE LAKE	35	47	8	12	48	103	53	94,34
COCHRANE	3	6	0	0	0	3	48	-93,75
CROSSFIELD	1	1	0	0	0	1	1	0,00
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>DM DE ROCKVIEW</b>	<b>31</b>	<b>39</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>45</b>	<b>-22,22</b>
<b>TOTAL</b>	<b>592</b>	<b>908</b>	<b>74</b>	<b>71</b>	<b>433</b>	<b>1170</b>	<b>1414</b>	<b>-17,26</b>

**Tableau 2b**  
**RMR de Calgary**  
**Logements achevés, par secteur** **cumul annuel**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Apart.	2005	2004	
AIRDRIE	278	261	4	64	112	458	414	10,63
BEISEKER	1	1	0	0	0	1	5	-80,00
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>4373</b>	<b>4516</b>	<b>550</b>	<b>464</b>	<b>1831</b>	<b>7218</b>	<b>7219</b>	<b>-0,01</b>
CHESTERMERE LAKE	222	199	20	17	48	307	245	25,31
COCHRANE	73	58	4	17	50	144	125	15,20
CROSSFIELD	11	11	6	0	0	17	17	0,00
IRRICANA	6	4	2	4	0	12	10	20,00
<b>DM DE ROCKVIEW</b>	<b>259</b>	<b>225</b>	<b>50</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>313</b>	<b>259</b>	<b>20,85</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5223</b>	<b>5275</b>	<b>636</b>	<b>570</b>	<b>2041</b>	<b>8470</b>	<b>8294</b>	<b>2,12</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.

**Tableau 3**  
**RMR de Calgary**  
**Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation**

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue		En copropriété			D' init.priv.		Aidés		
	Log. ind. <sup>1</sup>	Jum. <sup>1</sup>	En rang.	En rang.	Apart.	En rang.	Apart.	En rang.	Appart.	
<b>Logements mis en chantier</b>										
Août 2005	695	94	3	88	147	0	2	0	0	1029
Août 2004	813	94	3	76	174	0	0	0	0	1160
Cumul en 2005	5680	600	15	782	1622	0	4	0	0	8703
Cumul en 2004	5593	624	17	568	1994	0	332	0	132	9260
<b>Logements en construction</b>										
2005	3918	610	18	826	4013	0	5	22	0	9412
2004	3839	636	17	599	3594	0	332	0	132	9149
<b>Logements achevés</b>										
Août 2005	592	74	0	71	180	0	253	0	0	1170
Août 2004	908	106	0	116	284	0	0	0	0	1414
Cumul en 2005	5223	636	17	553	1578	0	463	0	0	8470
Cumul en 2004	5275	546	31	818	1379	4	241	0	0	8294
<b>Logements achevés et non écoulés</b>										
2005	638	160	3	67	222	0	217	0	0	1307
2004	736	172	3	130	151	0	181	0	0	1373
<b>Offre totale<sup>2</sup></b>										
2005	4556	770	21	893	4235	0	222	22	0	10719
2004	4575	808	20	729	3745	0	513	0	132	10522
<b>Logements écoulés</b>										
Août 2005	637	89	0	79	184	0	102	0	0	1091
Août 2004	915	80	0	106	243	0	13	0	0	1357
Cumul en 2005	5291	669	8	598	1534	0	269	0	0	8369
Cumul en 2004	5258	496	28	794	1425	9	133	0	0	8143
Moyenne trimestrielle	736	91	2	86	240	0	40	0	0	1195
Moyenne annuelle	695	78	1	79	216	0	27	0	0	1096

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et innocupés.

## TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyse et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

**Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au 1 (877) 722-2642**

