

A

CTUALITÉS

HABITATION

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

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

L'activité dans le segment des logements collectifs stimule la construction résidentielle

Après avoir connu deux baisses en trois mois, la construction résidentielle a bondi en septembre, pour afficher sa meilleure performance mensuelle en plus d'un an. Les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary se sont chiffrées à 1 669 le mois dernier, ce qui représente une impressionnante hausse de 48 % d'une année sur l'autre. L'activité enregistrée en septembre a hissé le cumul annuel des mises en chantier au niveau de l'année précédente. Ce dernier s'étant établi à 10 372 à la fin de septembre, il n'accusait qu'un retard négligeable de 0,2 % par rapport à la même date en 2004.

C'est le segment des logements collectifs qui a connu le gain le plus important en septembre, les mises en chantier de cette catégorie d'habitations (jumelés, maisons en rangée et appartements) ayant grimpé de 69

% par rapport à septembre 2004, pour passer de 508 à 856. Ce bond était inévitable car, pour la seule ville de Calgary, le nombre moyen de permis de construire émis pour des logements collectifs a atteint près de 750 par mois entre mai et juillet. Les constructeurs n'ayant pas encore donné suite à nombre de ces permis, la reprise des mises en chantier n'était qu'une question de temps. Le regain d'activité en septembre réduit le déficit du cumul annuel à 7 % seulement. Il s'agit d'un virage important par rapport à la situation observée il y a quelques mois, puisque le cumul des mises en chantier d'habitations collectives accusait un retard de 25 % à la fin juin. C'est la construction d'appartements qui a connu l'amélioration la plus remarquable au cours du troisième trimestre. En effet, après six mois, le cumul des mises en chantier dans ce segment était inférieur de 43 % à celui de la même période l'année précédente. Grâce à la mise en chantier de 646 appartements en septembre, le retard dans ce segment a été réduit à 17,5 % à la fin du neuvième mois.

En septembre, le nombre de logements collectifs écoulés a atteint son plus haut niveau mensuel en plus de 20 ans, soit 814. Le nombre d'achèvements ayant été moins élevé (662), le stock de logements collectifs a accusé une baisse importante par rapport à août. Le nombre de logements collectifs

CALGARY
SEPTEMBRE 2005
Sommaire :

ANALYSE

- 1 **L'activité dans le segment des logements collectifs stimule la construction résidentielle**
- 2 **Le marché de la revente de Calgary est en voie d'établir un record important**
- 2 **La pénurie de main-d'œuvre persiste dans la RMR de Calgary**

TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 **Mises en chantier par secteur RMR de Calgary**
- 4 **Logements achevés par secteur RMR de Calgary**
- 5 **Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation RMR de Calgary**

achevés et inoccupés, soit 532, n'avait pas été aussi bas depuis janvier 2004 et affichait une diminution de 137 par rapport au mois d'août. En ce moment, les stocks de logements collectifs pour propriétaire-occupant sont à un niveau très acceptable. Ces derniers se chiffraient à 351 au mois de septembre, en baisse de 14 % d'une année sur l'autre. Cependant, le stock de logements locatifs n'a pas suivi le même mouvement, puisqu'il s'est accru de 35 %, pour s'établir à 181.



En septembre, la production de collectifs a connu une poussée de 69 % et celle de logements individuels a enregistré son plus important gain d'une année sur l'autre en près de trois ans. Les constructeurs locaux ont commencé la construction de 813 maisons individuelles en septembre, ce qui constitue une remarquable hausse de 31 % par rapport à septembre 2004. Après s'être repliée aux mois de juin et août à cause de la mauvaise température, l'activité a retrouvé le mois dernier un rythme beaucoup plus conforme à la vigueur qui caractérise le secteur de la construction résidentielle à Calgary. Fin septembre, on avait coulé les fondations de 6 493 habitations individuelles depuis le début de l'année, ce qui représente une augmentation de 4,5 % par rapport au niveau correspondant en 2004. Dans les limites de la ville de Calgary, le gain enregistré en glissement annuel par la construction de maisons individuelles a été légèrement plus prononcé, puisqu'il a atteint 5,3 %.

Il ne fait aucun doute que le marché des logements individuels de Calgary fonctionne à plein régime, comme en témoignent le nombre de permis de construire en suspens, la quantité croissante de logements en construction et la diminution constante des stocks. À la fin du troisième trimestre, les permis de construire émis pour des maisons individuelles avaient augmenté de 16 % par rapport à la même date en 2004, alors que les mises en chantier n'ont progressé que de 4,5 %, leur hausse étant limitée par la capacité de production du marché. En fait, les pluies records de juin ont intensifié la pression sur un marché qui était déjà tendu, puisque les constructeurs et les promoteurs ont perdu presque un mois de travail. En raison de la pénurie de main-d'œuvre persistante, le segment des maisons individuelles essaiera jusqu'à la fin de l'année de rattraper le temps perdu. Ces facteurs font que les constructeurs mettent plus de temps à terminer les habitations commencées. Les 3 963 maisons individuelles en construction au mois de septembre constituent un sommet inégalé depuis 25 mois et une augmentation de 9 %

d'une année sur l'autre. En raison de la capacité de production limitée, il est difficile d'accroître les stocks. Le nombre de logements achevés et inoccupés a reculé constamment depuis le début de l'année, pour s'établir à 648 en septembre (maisons-témoins comprises), ce qui représente une diminution de 9 % par rapport au niveau enregistré douze mois plus tôt.

Le marché de la revente de Calgary est en voie d'établir un record important

Au troisième trimestre, l'activité sur le marché de la revente de Calgary a continué de progresser à un rythme record. Durant cette période, 8 158 logements ont été vendus par l'entremise de la Chambre immobilière de Calgary, soit 19 % de plus qu'à pareille époque en 2004. Le cumul annuel s'est établi à 24 489, dépassant ainsi de 18 % celui des trois premiers trimestres de 2004. Dans le segment des maisons individuelles, les ventes ont atteint 17 748, soit 15 % de plus qu'un an auparavant. La hausse a été encore plus prononcée dans le segment des copropriétés, où les ventes ont grimpé de 25 % d'une année sur l'autre, pour se chiffrer à 6 741.

Depuis le début de 2005, la conjoncture du marché de la revente de Calgary a favorisé les vendeurs. Les inscriptions courantes n'ont cessé de diminuer au cours des quinze derniers mois, pour s'établir à 3 896 à la fin septembre, ce qui représente un retrait de 41 % par rapport à un an auparavant. Sous l'effet du repli des inscriptions et du niveau toujours élevé des ventes, le rapport ventes-inscriptions courantes a grimpé à 68 % en septembre : son niveau le plus haut en 41 mois. Conjugée à la diminution du nombre de jours entre l'inscription et la vente, cette situation a fortement contribué à la montée des prix pendant les trois premiers trimestres de 2005.

De janvier à septembre 2005, le prix des logements existants à Calgary est monté de 12 % en glissement annuel. Exception faite d'un seul mois en 1998, il s'agit de la plus forte ascension des prix d'une année sur

l'autre à avoir été enregistrée en 15 ans. Dans le segment des maisons individuelles, les prix se sont alourdis de 13 % au cours des trois premiers trimestres de 2005, pour s'établir à 271 924 \$. Parallèlement, le prix moyen des logements en copropriété a avancé de 10 % et atteint 182 049 \$.

La pénurie de main-d'œuvre persiste dans la RMR de Calgary

Un certain nombre de facteurs indiquent que la pénurie de main-d'œuvre persistera à Calgary, le plus important étant le taux de chômage dans la ville. En juillet, ce taux est descendu à un niveau record de 3,1 %, ce qui est considéré comme le plein emploi. Le marché tendu de l'emploi à Calgary y exerce une pression à la hausse sur le taux d'activité, qui, à environ 75 %, est l'un des plus élevés du Canada. Il fait aussi monter les revenus en flèche, ce qui est un facteur important, puisqu'il atténuera l'effet de l'ascension du prix des habitations. À la fin de septembre, les revenus hebdomadaires moyens avaient grimpé de presque 12 % en un an à Calgary, ce qui constitue l'augmentation la plus importante de tous les temps.

Il ne fait aucun doute que le bond récent effectué par les revenus est une mesure qualitative, et non quantitative, des postes créés. À la fin du troisième trimestre, en effet, le nombre d'emplois moyen dans la RMR de Calgary n'était supérieur que de 5 000 au niveau enregistré un an plus tôt, ce qui est l'augmentation la plus faible depuis 1993. Cependant, il est important de signaler que tous ces nouveaux postes, comme bien d'autres, sont à temps plein. En fait, le resserrement actuel du marché de la main-d'œuvre a rendu nécessaire la transformation d'emplois à temps partiel en emplois à temps plein. À la fin de septembre, pas moins de 14 770 postes à temps plein avaient été créés de dans la RMR de Calgary, alors que le nombre d'emplois à temps partiel avait diminué de 7 700. La dernière fois que l'emploi à temps plein s'est accru plus rapidement que l'emploi total remonte à l'an 2000.

DES QUESTIONS SUR L'HABITATION?

La SCHL est la source d'information par excellence pour tout ce qui concerne l'habitation. Planification, financement, construction et rénovation résidentielles : la SCHL a réponse à tout!

www.schl.ca
1 800 668-2642



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

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
AIRDRIE	49	41	2	28	0	79	41	92,68
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	697	542	96	68	625	1 486	1 042	42,61
CHESTERMERE LAKE	38	13	8	0	0	46	15	**
COCHRANE	5	11	0	0	21	26	13	**
CROSSFIELD	2	1	0	0	0	2	3	-33,33
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKVIEW	22	15	8	0	0	30	17	76,47
TOTAL	813	623	114	96	646	1 669	1 131	47,57

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	371	340	24	98	0	493	548	-10,04
BEISEKER	0	2	0	0	0	0	2	**
VILLE DE CALGARY	5 550	5 273	590	764	2 251	9 155	9 068	0,96
CHESTERMERE LAKE	264	244	42	31	0	337	308	9,42
COCHRANE	47	86	4	0	21	72	152	-52,63
CROSSFIELD	9	15	4	0	0	13	17	-23,53
IRRICANA	3	4	2	0	0	5	16	-68,75
DM DE ROCKVIEW	249	252	48	0	0	297	280	6,07
TOTAL	6 493	6 216	714	893	2 272	10 372	10 391	-0,18

** 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 **Sept 2005**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
AIRDRIE	42	38	12	16	0	70	40	75,00
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	661	726	36	88	490	1 275	930	37,10
CHESTERMERE LAKE	18	24	12	4	0	34	34	0,00
COCHRANE	10	4	2	0	0	12	4	**
CROSSFIELD	0	1	0	0	0	0	3	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKVIEW	37	21	2	0	0	39	21	85,71
TOTAL	768	814	64	108	490	1 430	1 032	38,57

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	Appart	2005	2004	
AIRDRIE	320	299	16	80	112	528	454	16,30
BEISEKER	1	1	0	0	0	1	5	-80,00
VILLE DE CALGARY	5 034	5 242	586	552	2 321	8 493	8 149	4,22
CHESTERMERE LAKE	240	223	32	21	48	341	279	22,22
COCHRANE	83	62	6	17	50	156	129	20,93
CROSSFIELD	11	12	6	0	0	17	20	-15,00
IRRICANA	6	4	2	4	0	12	10	20,00
DM DE ROCKVIEW	296	246	52	4	0	352	280	25,71
TOTAL	5 991	6 089	700	678	2 531	9 900	9 326	6,15

** 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. ¹	Jum. ¹	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
Logements mis en chantier										
Septembre 2005	813	114	0	96	625	0	0	0	21	1 669
Septembre 2004	623	82	0	129	297	0	0	0	0	1 131
Cumul en 2005	6 493	714	15	878	2 247	0	4	0	21	10 372
Cumul en 2004	6 216	706	17	697	2 291	0	332	0	132	10 391
Logements en construction										
2005	3 963	660	18	808	4 148	0	5	16	21	9 639
2004	3 649	644	17	681	3 792	0	332	0	132	9 247
Logements achevés										
Septembre 2005	768	64	0	102	490	6	0	0	0	1 430
Septembre 2004	814	72	0	47	99	0	0	0	0	1 032
Cumul en 2005	5 991	700	17	655	2 068	6	463	0	0	9 900
Cumul en 2004	6 089	618	31	865	1 478	4	241	0	0	9 326
Logements achevés et non écoulés										
2005	648	131	3	65	152	0	181	0	0	1 180
2004	715	168	3	109	130	0	134	0	0	1 259
Offre totale²										
2005	4 611	791	21	873	4 300	0	186	16	21	10 819
2004	4 364	812	20	790	3 922	0	466	0	132	10 506
Logements écoulés										
Septembre 2005	758	93	0	104	560	6	51	0	0	1 572
Septembre 2004	835	76	0	68	120	0	47	0	0	1 146
Cumul en 2005	6 049	762	8	702	2 094	6	320	0	0	9 941
Cumul en 2004	6 093	572	28	862	1 545	9	180	0	0	9 289
Moyenne trimestrielle	745	95	1	97	384	2	53	0	0	1 377
Moyenne annuelle	688	79	1	82	252	1	28	0	0	1 131

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

