

# A

# CTUALITÉS

## HABITATION

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

### VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

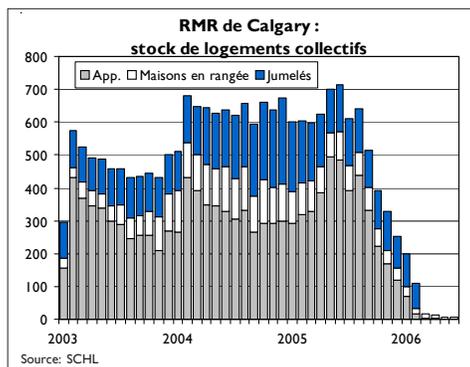
## Mises en chantier d'habitations à Calgary : sur la voie d'un record

Grâce à la progression constante de l'activité dans les segments des maisons individuelles et des logements collectifs, le rythme des mises en chantier d'habitations a atteint un niveau sans précédent dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary. En tout, 1 889 logements ont été commencés en juin, soit plus du double du volume enregistré au même mois l'an dernier. Ce résultat porte le cumul annuel des mises en chantier à 9 029, en hausse de 41 % par rapport au premier semestre de 2005. Il ne fait plus aucun doute que, cette année, le nombre total d'habitations commencées atteindra un sommet. Le record actuel est de 15 382; il a été établi en 1978.

En juin, la plus forte hausse d'activité s'est produite dans le segment des logements collectifs, où le rythme de la

construction a fait un bond de 375 % par rapport à juin 2005. Il y a eu 941 mises en chantier de collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) — le résultat mensuel le plus élevé des deux dernières années. Grâce à cette activité vigoureuse, le cumul annuel des mises en chantier dans ce segment se situait à 3 460 à la fin de juin, ce qui constitue une augmentation de 55 % par rapport aux six premiers mois de 2005. Le segment des appartements est le principal responsable de cette hausse, puisque 2 470 logements de ce type ont été mis en chantier au cours du premier semestre, soit 106 % de plus qu'à la même période en 2005.

Même si le nombre de mises en chantier de logements collectifs a affiché une saine progression, le volume d'achèvements a été relativement faible jusqu'à présent. En effet, la construction de tours d'habitation en béton étant un long processus, le temps moyen nécessaire à l'achèvement des logements s'en est trouvé allongé, ce qui a contribué à la diminution de 14 % des achèvements au premier semestre. Le nombre des logements écoulés ayant dépassé celui des logements achevés, le nombre de logements achevés et non



## CALGARY

DATE DE DIFFUSION :

JUILLET 2006

Sommaire :

### ANALYSE

1 Mises en chantier d'habitations à Calgary : sur la voie d'un record

2 Les habitations existantes se vendront à un rythme sans précédent, malgré la pénurie d'inscriptions courantes

2 Le niveau d'emploi continue de grimper

### 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

écoulés est descendu à 83 en juin. Il s'agit du 11<sup>e</sup> mois consécutif où le stock a diminué, et du plus bas niveau jamais atteint. À la fin du mois, les stocks d'appartements et de maisons en rangée étaient demeurés inchangés par rapport à mai et se chiffraient respectivement à zéro et à six logements. Durant la même période, les stocks de jumelés sont descendus à 77, ce qui constitue une diminution de 59 % en glissement annuel. Cependant, on peut s'attendre à ce que les stocks

d'habitations achevées et non écoulées se regarnissent quelque peu lorsque les 7 381 logements actuellement en construction seront achevés.

L'activité est également demeurée vive dans le segment des maisons individuelles, où le nombre de mises en chantier s'est élevé à 948 en juin, affichant un bond impressionnant de 32 % par rapport au même mois en 2005. Fin juin, le cumul annuel s'établissait à 5 569, un niveau supérieur de 34 % à celui qui a été enregistré un an plus tôt. Malgré l'ascension des coûts de construction et la hausse des taux hypothécaires, la demande ne semble pas vouloir s'affaiblir. La pénurie constante de logements existants qui sont à vendre, les niveaux quasi records atteints par la migration nette et la croissance de l'emploi ont continué de stimuler la construction.

Les préoccupations relatives à la capacité de production dans le segment des maisons individuelles ont persisté, puisqu'au premier semestre, le nombre d'habitations achevées, soit 3 776, a accusé une baisse de 1 % en glissement annuel pendant que le nombre d'habitations écoulées augmentait de 1 %. En conséquence, le stock a continué de s'amenuiser et s'est établi à 474 en juin, ce qui constitue son plus bas niveau depuis février 1998.

Le prix moyen d'écoulement des maisons individuelles neuves a atteint 360 045 \$ en juin, ce qui constitue à la fois une hausse de 19 % en glissement annuel et le prix moyen le plus élevé jamais enregistré. Et ce n'est là que la première d'une longue série de fortes augmentations en glissement annuel qui se pointent à l'horizon. En mai, l'Indice des prix des logements neufs, publié par Statistique Canada, a progressé de 48 % par rapport à mai 2005; cela indique que le prix d'écoulement des habitations montera en flèche au cours des prochains mois.

### **Les habitations existantes se vendront à un rythme sans précédent, malgré la pénurie d'inscriptions courantes**

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

Malgré la pénurie persistante d'inscriptions courantes, les ventes d'habitations enregistrées par la chambre immobilière de Calgary ont en effet grimpé de 18 % en glissement annuel au premier semestre. Le nombre total de transactions s'est établi à 19 292 entre janvier et juin, ce qui constitue une augmentation par rapport aux 16 331 ventes conclues à la période correspondante en 2005. Cependant, le marché présente des signes d'essoufflement, puisque l'augmentation du cumul des ventes a été de 18 % au deuxième trimestre, alors qu'elle avait atteint 32 % au trimestre précédent.

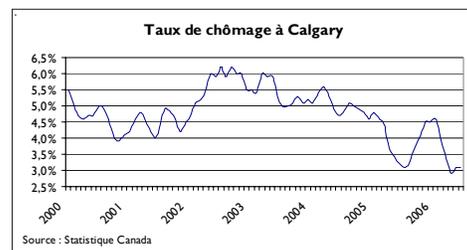
Même si, cette année, un accroissement saisonnier du nombre total d'inscriptions courantes a été enregistré entre le premier trimestre — qui a été marqué par un creux sans précédent — et le deuxième, les inscriptions courantes ont baissé de 61 % par rapport au deuxième trimestre de 2005. En raison de la pénurie d'inscriptions et du rythme record des ventes, le rapport ventes-inscriptions courantes a continué son escalade, pour atteindre le sommet sans précédent de 200 %, en avril. Douze mois auparavant, il se chiffrait à 58 %. Depuis avril, cependant, les nouvelles inscriptions ont repris modérément, et les ventes ont ralenti. En conséquence, le rapport ventes-inscriptions courantes est descendu à 130 %, son plus bas niveau en six mois.

Même si le nombre d'inscriptions semble être engagé dans un mouvement ascendant, il demeure tout de même bas par rapport aux années passées. La demande record fait encore monter le prix moyen, puisque les habitations continuent de trouver rapidement preneur, de faire l'objet d'offres multiples et de se vendre plus cher que le prix d'inscription. Le prix de vente moyen a été de 333 819 \$ pour la période de janvier à juin, ce qui représente un bond de 35 % en glissement annuel et la plus forte augmentation de prix jamais enregistrée. Depuis le début de l'année, le prix moyen des maisons individuelles et des copropriétés a connu des

hausse du même ordre, atteignant respectivement 368 457 et 246 250 \$.

### **Le niveau d'emploi continue de grimper**

Le niveau d'emploi dans la RMR de Calgary a continué de progresser très rapidement au deuxième trimestre de 2006. Pendant les six premiers mois de l'année, le nombre moyen de personnes ayant un emploi a connu un bond impressionnant de 41 650, ou de 7 % en glissement annuel. Comme c'était le cas en 2005, cette hausse est attribuable entièrement aux emplois à temps plein. Puisque le taux de chômage est bas, une telle croissance n'aurait pas été possible sans une forte augmentation de la migration nette. De janvier à mars, l'Alberta a enregistré un solde migratoire de 20 845, ce qui est plus du double du bilan inscrit un an plus tôt. Les données recueillies dans le passé indiquent que plus du tiers des



nouveaux arrivants s'installent dans la RMR de Calgary. Un accroissement du taux d'activité a aussi contribué à faire progresser l'emploi. Après avoir connu des diminutions en 2005, ce taux s'est accru pour atteindre 76,7 % en juin, ce qui représente une hausse de 2,3 points de pourcentage en glissement annuel. Malgré la forte augmentation de la main-d'œuvre, le taux de chômage est resté voisin de 3 % à Calgary, son plus bas niveau jamais enregistré. En effet, l'offre n'a pas été suffisante pour répondre à la demande de travailleurs. Cela a exercé des pressions à la hausse sur les salaires, de sorte que la rémunération hebdomadaire moyenne s'est accrue de 9 % au premier semestre par rapport à l'année précédente, pour atteindre 844 \$.

**Tableau I**  
**RMR de Calgary**  
**Logements mis en chantier, par secteur juin 2006**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2006/2005
	2006	2005	Jumelés	En rangée	Appart.	2006	2005	
AIRDRIE	117	41	10	0	87	214	43	**
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	0	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>723</b>	<b>629</b>	<b>116</b>	<b>130</b>	<b>590</b>	<b>1 559</b>	<b>815</b>	<b>91,3</b>
CHESTERMERE LAKE	46	27	4	0	0	50	35	42,9
COCHRANE	20	7	0	0	0	20	7	**
CROSSFIELD	7	1	0	0	0	7	3	**
IRRICANA	3	0	2	0	0	5	0	**
DM DE ROCKVIEW	31	11	2	0	0	33	11	**
<b>TOTAL</b>	<b>948</b>	<b>716</b>	<b>134</b>	<b>130</b>	<b>677</b>	<b>1 889</b>	<b>914</b>	<b>**</b>

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

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2006/2005
	2006	2005	Jumelés	En rangée	Appart.	2006	2005	
AIRDRIE	449	227	20	106	247	822	292	**
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	0	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>4 534</b>	<b>3 571</b>	<b>474</b>	<b>329</b>	<b>2 119</b>	<b>7 456</b>	<b>5 672</b>	<b>31,5</b>
CHESTERMERE LAKE	325	161	28	15	0	368	202	82,2
COCHRANE	82	33	10	0	86	178	33	**
CROSSFIELD	19	5	0	0	18	37	9	**
IRRICANA	8	0	4	0	0	12	2	**
DM DE ROCKVIEW	151	154	4	0	0	155	180	-13,9
<b>TOTAL</b>	<b>5 569</b>	<b>4 151</b>	<b>540</b>	<b>450</b>	<b>2 470</b>	<b>9 029</b>	<b>6 390</b>	<b>41,3</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.

**Tableau I**  
**RMR de Calgary**  
**Logements achevés, par secteur juin 2006**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2006/2005
	2006	2005	Jumelés	En rangée	Appart.	2006	2005	
AIRDRIE	44	26	2	0	0	46	26	76,9
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>610</b>	<b>637</b>	<b>66</b>	<b>30</b>	<b>144</b>	<b>850</b>	<b>901</b>	<b>-5,7</b>
CHESTERMERE LAKE	35	32	12	0	0	47	34	38,2
COCHRANE	8	10	2	0	0	10	13	-23,1
CROSSFIELD	6	4	0	0	0	6	4	50,0
IRRICANA	1	0	0	0	0	1	0	**
DM DE ROCKVIEW	31	25	14	0	0	45	29	55,2
<b>TOTAL</b>	<b>735</b>	<b>734</b>	<b>96</b>	<b>30</b>	<b>144</b>	<b>1 005</b>	<b>1 007</b>	<b>-0,2</b>

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

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2006/2005
	2006	2005	Jumelés	En rangée	Appart.	2006	2005	
AIRDRIE	288	210	18	42	1	349	356	-2,0
BEISEKER	0	1	0	0	0	0	1	**
<b>VILLE DE CALGARY</b>	<b>3 182</b>	<b>3 197</b>	<b>328</b>	<b>391</b>	<b>985</b>	<b>4 886</b>	<b>5 088</b>	<b>-4,0</b>
CHESTERMERE LAKE	173	161	32	3	0	208	178	16,9
COCHRANE	23	62	4	0	21	48	122	-60,7
CROSSFIELD	10	10	2	0	0	12	16	-25,0
IRRICANA	4	4	6	0	0	10	10	0,0
DM DE ROCKVIEW	96	185	26	0	0	122	219	-44,3
<b>TOTAL</b>	<b>3 776</b>	<b>3 830</b>	<b>416</b>	<b>436</b>	<b>1 007</b>	<b>5 635</b>	<b>5 990</b>	<b>-5,9</b>

\*\* indique une variation de 100 % ou plus.

**Tableau 3**  
**RMR de Calgary**  
**Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation - juin 2006**

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs		Tous logements confondus
	En propriété absolue			En copropriété		D'init. priv.		
	Log. ind. <sup>1</sup>	Jum. <sup>1</sup>	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
<b>Logements mis en chantier</b>								
juin 2006	948	134	0	130	590	0	87	1 889
juin 2005	716	78	3	63	54	0	0	914
Cumul en 2006	5 569	540	0	450	2 382	0	88	9 029
Cumul en 2005	4 151	428	12	600	1 197	0	2	6 390
<b>Logements en construction</b>								
2006	5 990	830	19	925	5 517	0	90	13 371
2005	3 783	602	15	835	4 089	0	256	9 580
<b>Logements achevés</b>								
juin 2006	735	96	0	30	144	0	0	1 005
juin 2005	734	56	8	79	130	0	0	1 007
Cumul en 2006	3 776	416	3	433	983	0	24	5 635
Cumul en 2005	3 830	472	17	384	1 077	0	210	5 990
<b>Logements achevés et non écoulés</b>								
2006	474	77	0	6	0	0	0	557
2005	721	187	5	84	313	0	170	1 480
<b>Offre totale<sup>2</sup></b>								
2006	6 464	907	19	931	5 517	0	90	13 928
2005	4 504	789	20	919	4 402	0	426	11 060
<b>Logements écoulés</b>								
juin 2006	753	120	0	30	144	0	0	1 047
juin 2005	733	83	3	71	127	0	13	1 030
Cumul en 2006	3 866	470	3	461	1 049	0	127	5 976
Cumul en 2005	3 815	478	6	412	942	0	162	5 815
Moyenne trimestrielle	675	80	1	83	220	0	7	1 066
Moyenne annuelle	681	82	1	77	235	2	38	1 116

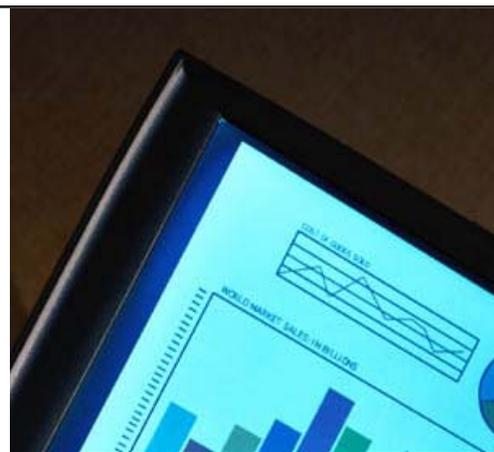
1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

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.

**Commandez-le dès maintenant au [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou appelez le 1 800 668-2642**



# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au [www.schl.ca](http://www.schl.ca)

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation)

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation)

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

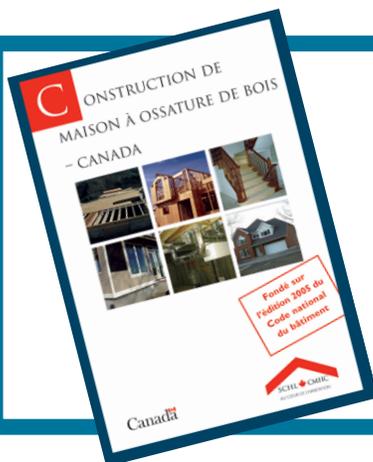
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : [chic@schl.ca](mailto:chic@schl.ca) – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication 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 diverses 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.



## CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada 2005* en matière de construction résidentielle. De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains. **Commandez-le dès maintenant au [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou appelez le 1 800 668-2642**