

A

CTUALITÉS

HABITATION

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

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Bond des mises en chantier d'habitations
en décembre

A Edmonton, le secteur de la construction résidentielle a terminé l'année 2005 en beauté. En décembre, les fondations de 1 121 logements ont été coulées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton, ce qui correspond à une hausse d'activité de 31,7 % par rapport au même mois en 2004. Le total annuel des mises en chantier d'habitations a monté de 15,7 % entre 2004 et 2005; il a atteint 13 294, le deuxième résultat annuel en importance jamais enregistré dans la RMR. Edmonton est l'une des cinq seules RMR canadiennes où plus de 10 000 unités ont été commencées durant l'année.

Au total, 689 maisons individuelles ont été mises en chantier dans l'agglomération au mois de décembre, soit 14,3 % de plus que pendant le dernier mois de 2004. Comme il est

indiqué dans le tableau 1A, des gains importants ont été signalés dans la ville d'Edmonton, ainsi qu'à Fort Saskatchewan et à Spruce Grove. À l'inverse, la construction d'habitations de ce type a ralenti en décembre d'une année à l'autre à Beaumont, à Devon, et dans les comtés de Strathcona et de Sturgeon. Au 31 décembre 2005, 3 842 maisons individuelles étaient en construction – un sommet record. Ce niveau est de 25 % supérieur à celui affiché à pareille date un an plus tôt.

La performance de décembre clôt une année record pour les constructeurs de maisons individuelles, qui ont coulé les fondations de 7 623 unités pendant l'année – un résultat sans précédent. Il s'agit là d'une progression de 15,3 % par rapport au volume enregistré en 2004. Pour une quatrième année de suite, le total des mises en chantier de maisons individuelles a été supérieur à 6 000 dans la région d'Edmonton – du jamais vu. Grâce à la vigueur de l'économie, à l'immigration soutenue et à l'optimisme des consommateurs, les volumes d'activité resteront près de ces niveaux au cours des mois à venir.

Les achèvements de maisons individuelles ont augmenté de 13 % par rapport à décembre 2004 : il y en a eu 573. Pendant ce temps, 581 habitations de ce type ont

EDMONTON

DÉCEMBRE 2005

Sommaire :

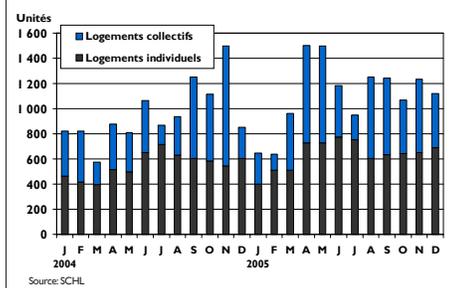
ANALYSE

- 1 **Bond des mises en chantier d'habitations en décembre**
- 2 **Les ventes de logements existants atteignent des niveaux records à Edmonton en 2005**
- 2 **Le marché du travail demeure serré**

TABLEAUX STATISTIQUES

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

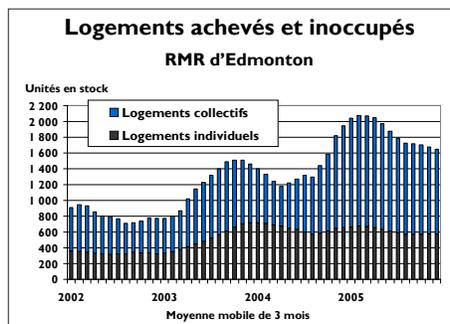
trouvé preneur, ce qui représente une hausse comparable. Comme il s'est écoulé légèrement plus de maisons individuelles qu'il s'en est achevé, le stock de logements achevés et inoccupés (qui comprend les maisons-témoins) a diminué de huit unités par rapport à novembre, pour s'établir à 571 maisons. À la fin de l'année, le niveau des stocks était de 13 % inférieur à ce qu'il était à la même période un an auparavant. Le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées en décembre a monté de 8,8 % en glissement annuel; il s'est élevé à 297 698 \$.

Mises en chantier d'habitations
RMR d'Edmonton

Dans le segment des logements collectifs, après avoir ralenti d'une année à l'autre pendant trois mois, les mises en chantier ont fait un bond de 74,2 % en décembre et se sont chiffrées à 432 dans le Grand Edmonton. La majorité des logements commencés sont des appartements en copropriété situés à Edmonton, à Fort Saskatchewan et dans le comté de Strathcona. Dans la catégorie des maisons en rangée comme dans celle des appartements, les mises en chantier ont été beaucoup vigoureuses qu'au même mois en 2004. Par contre, le nombre de jumelés commencés a fléchi de presque deux tiers : il est passé de 190, en décembre 2004, à 66, en décembre 2005. À la fin de l'année, 6 617 logements collectifs étaient en construction, soit 21 % de plus qu'à la fin de 2004. Comme il est indiqué au tableau 3, qui présente les logements en construction en décembre, le nombre de copropriétés en rangée a fortement augmenté, alors que celui de maisons en rangée locatives d'initiative privée a été nettement inférieur à ce qu'il était un an plus tôt.

Il s'est commencé 5 671 logements collectifs en 2005, soit 16,4 % de plus qu'en 2004. Des taux de croissance à deux chiffres ont été enregistrés aussi bien dans la catégorie des maisons en rangée que dans celle des appartements. Du côté des jumelés, le nombre de mises en chantier est demeuré stationnaire. Des gains importants ont été réalisés dans les localités de Beaumont, Spruce Grove et St. Albert, ainsi que dans les comtés de Strathcona et de Sturgeon. Le ralentissement le plus marqué de la construction de collectifs a été observé dans la ville de Leduc, où le nombre de logements commencés a chuté de 83 % pour s'établir à 39, alors qu'il s'élevait à 228 un an auparavant.

Le volume des achèvements de logements collectifs a reculé de 74 % entre les mois de décembre 2004 et 2005; il est descendu à 232 unités. Par conséquent, le nombre de logements écoulés a lui aussi fléchi, soit de 56 %, et s'est établi à 270. Malgré ces baisses, le stock s'est contracté. En effet, il y avait 1 053 logements en stock en décembre 2005, c'est-à-dire 22,5 % de moins qu'en décembre 2004, et la majorité d'entre eux étaient des appartements – en copropriété ou locatifs.



Les ventes de logements existants atteignent des niveaux records à Edmonton en 2005

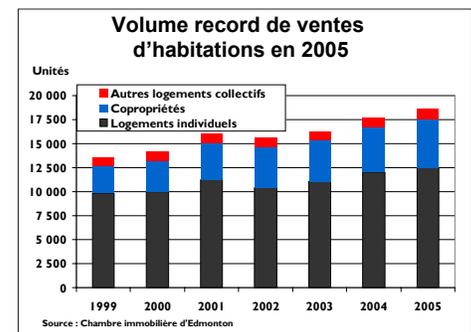
Le volume des transactions résidentielles a atteint un nouveau sommet record à la chambre immobilière d'Edmonton en 2005, après des performances déjà exceptionnelles en 2003 et en 2004. Les ventes S.I.A.[®] de propriétés résidentielles ont été au nombre de 18 643, ce qui correspond à une hausse de 5,6 % par rapport à 2004. Le marché de l'existant a profité des mêmes conditions économiques et démographiques avantageuses qui ont stimulé la demande sur le marché du neuf au cours de la dernière année. La valeur totale des transactions résidentielles à la chambre immobilière d'Edmonton a été de 3,61 milliards de dollars en 2005; c'est 13,9 % de plus que l'ancien record de 3,17 milliards de dollars établi en 2004.

La diminution des nouvelles inscriptions et l'accroissement des transactions ont avantage les vendeurs durant l'année. La moyenne annuelle du rapport ventes-nouvelles inscriptions est montée à 72 %, alors qu'elle se situait à 67 % un an plus tôt. En conséquence, le prix de revente, tous logements confondus, a progressé de 8 % pour s'élever à 193 934 \$ en 2005. Le délai de vente moyen des habitations a chuté de 14,6 % au quatrième trimestre, en glissement annuel : il est passé de 48 à 41 jours.

Les ventes de maisons individuelles existantes ont également atteint un nouveau sommet en 2005, battant du même coup le record établi l'année précédente; elles ont été au nombre de 12 504, ce qui représente une progression annuelle de 4 %. Les nouvelles inscriptions n'ont pas réussi à suivre la croissance des ventes, si bien que les inscriptions au S.I.A.[®] ont diminué de moins de 1 % et ont été au nombre de 16 682. Le prix moyen a fait un bond impressionnant, de 9,3 %, entre 2004 et 2005; il s'est hissé à 220 347 \$ –

également un niveau record. La proportion de maisons individuelles existantes vendues à un prix supérieur à 200 000 \$ a augmenté : elle est passée de 41,7 %, en 2004, à 53,9 %, en 2005. À l'opposé, les transactions de propriétés de moins de 150 000 \$ n'ont représenté que 14,5 % des ventes d'habitations, comparativement à 20 % l'année précédente.

Parce que la demande de copropriétés a été très vive pendant l'année, les ventes se sont accrues de 7,7 % sur ce marché. Elles se sont chiffrées à 5 020 unités, même si les nouvelles inscriptions ont régressé de 3 % durant l'année. Le prix de vente moyen s'est accru de 4,8 % pour se hisser à un sommet sans précédent de 141 009 \$, ce qui est en grande partie attribuable à une réduction du volume dans les fourchettes de prix inférieures. Parmi les copropriétés existantes vendues, la proportion de celles ayant un prix inférieur à 100 000 \$ a chuté : elle est passée de 24,6 %, en 2004, à 20,9 %, en 2005. Les copropriétés vendues à un prix supérieur à 200 000 \$ ont représenté 10,8 % des ventes, ce qui représente un accroissement annuel d'environ un point de pourcentage.



Le marché du travail demeure serré

Même si la création d'emplois a été plus lente dans la région de la capitale en 2005, les conditions sont demeurées très serrées sur le marché du travail. Le taux de chômage (non désaisonnalisé) a été en moyenne de 4,1 % au quatrième trimestre de 2005, comparativement à 4,7 % au même trimestre un an plus tôt. Ce faible taux favorise une hausse de la rémunération dans l'ensemble de la région. Les gains hebdomadaires moyens ont augmenté de 3,2 % et ont totalisé 725 \$ en 2005. Dans le secteur de la production de biens, qui comprend la fabrication et la construction, les gains hebdomadaires ont progressé de 5,7 % en 2005 et se sont situés à 904 \$ en moyenne.

Tableau I
RMR d'Edmonton
Logements mis en chantier, par secteur **Décembre 2005**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Ville de Beaumont	1	11	0	0	0	1	11	-90,91
Ville de Calmar	2	1	0	3	0	5	1	**
Ville de Devon	4	11	0	0	0	4	11	-63,64
Ville d'Edmonton	470	370	30	78	155	733	552	32,79
Ville de Fort Saskatchewan	19	5	2	0	72	93	7	**
Ville de Gibbons	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Leduc	14	15	10	0	0	24	15	60,00
Comté de Leduc	13	11	0	0	0	13	11	18,18
Ville de Morinville	3	5	0	0	0	3	5	-40,00
Comté de Parkland	16	12	2	0	0	18	12	50,00
Ville de Spruce Grove	34	13	10	0	0	44	13	**
Ville de St. Albert	25	24	0	0	0	25	24	4,17
Ville de Stony Plain	9	10	10	0	0	19	12	58,33
Comté de Strathcona	56	98	2	0	54	112	160	-30,00
Comté de Sturgeon	9	14	0	0	0	9	14	-35,71
Autres centres	14	3	0	0	4	18	3	**
Tous les centres	689	603	66	81	285	1 121	851	31,73

Tableau Ib
RMR d'Edmonton
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	
Ville de Beaumont	238	184	4	0	41	283	184	53,80
Ville de Calmar	9	14	2	3	0	14	14	0,00
Ville de Devon	56	90	8	0	0	64	102	-37,25
Ville d'Edmonton	5 023	4 030	762	702	2 947	9 434	8 159	15,63
Ville de Fort Saskatchewan	150	90	24	18	119	311	239	30,13
Ville de Gibbons	19	6	0	0	4	23	6	**
Ville de Leduc	164	147	18	21	0	203	375	-45,87
Comté de Leduc	85	65	0	0	0	85	65	30,77
Ville de Morinville	66	40	0	0	43	109	89	22,47
Comté de Parkland	140	204	10	0	0	150	218	-31,19
Ville de Spruce Grove	298	212	58	3	98	457	273	67,40
Ville de St. Albert	366	327	64	0	220	650	369	76,15
Ville de Stony Plain	135	176	38	0	74	247	188	31,38
Comté de Strathcona	689	830	166	8	212	1 075	1 008	6,65
Comté de Sturgeon	135	153	0	0	0	135	153	-11,76
Autres centres	50	46	0	0	4	54	46	17,39
Tous les centres	7 623	6 614	1 154	755	3 762	13 294	11 488	15,72

** 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 d'Edmonton
Logements achevés, par secteur **Décembre 2005**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Ville de Beaumont	20	4	0	0	0	20	4	**
Ville de Calmar	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Devon	7	2	0	0	0	7	2	**
Ville d'Edmonton	352	250	94	16	86	548	1 073	-48,93
Ville de Fort Saskatchewan	9	6	0	0	0	9	12	-25,00
Ville de Gibbons	4	0	0	0	0	4	0	**
Ville de Leduc	15	5	0	0	0	15	42	-64,29
Comté de Leduc	12	0	0	0	0	12	0	**
Ville de Morinville	9	1	4	0	0	13	1	**
Comté de Parkland	8	41	0	0	0	8	47	-82,98
Ville de Spruce Grove	18	27	2	0	0	20	31	-35,48
Ville de St. Albert	33	31	2	0	0	35	31	12,90
Ville de Stony Plain	17	34	0	0	0	17	36	-52,78
Comté de Strathcona	52	82	28	0	0	80	96	-16,67
Comté de Sturgeon	14	19	0	0	0	14	19	-26,32
Autres centres	3	4	0	0	0	3	4	-25,00
Tous les centres	573	506	130	16	86	805	1 398	-42,42

Tableau 2b
RMR d'Edmonton
Logements achevés, par secteur **cumul annuel**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Ville de Beaumont	214	150	0	0	0	214	150	42,67
Ville de Calmar	16	9	0	0	0	16	9	77,78
Ville de Devon	79	80	14	0	0	93	90	3,33
Ville d'Edmonton	4 412	3 811	796	413	2 401	8 022	8 574	-6,44
Ville de Fort Saskatchewan	99	80	20	6	208	333	116	**
Ville de Gibbons	12	7	0	0	0	12	7	71,43
Ville de Leduc	132	144	4	41	110	287	279	2,87
Comté de Leduc	81	60	0	0	0	81	60	35,00
Ville de Morinville	49	35	12	0	0	61	63	-3,17
Comté de Parkland	178	197	4	0	0	182	209	-12,92
Ville de Spruce Grove	220	207	58	0	0	278	448	-37,95
Ville de St. Albert	341	300	42	0	124	507	362	40,06
Ville de Stony Plain	127	184	14	0	0	141	295	-52,20
Comté de Strathcona	714	892	174	6	0	894	1 122	-20,32
Comté de Sturgeon	137	137	0	0	0	137	137	0,00
Autres centres	32	55	0	0	0	32	59	-45,76
Tous les centres	6 843	6 348	1 138	466	2 843	11 290	11 980	-5,76

** 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 d'Edmonton
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Tous logements confondus
	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										
Décembre 2005	689	66	3	78	285	0	0	0	0	1 121
Décembre 2004	603	190	0	12	46	0	0	0	0	851
Cumul en 2005	7 623	1 154	3	690	3 098	6	476	56	188	13 294
Cumul en 2004	6 614	1 162	8	369	2 407	101	785	0	42	11 488
Logements en construction										
2005	3 842	728	11	637	4 468	8	667	56	42	10 459
2004	3 063	718	12	312	3 571	109	714	0	42	8 541
Logements achevés										
Décembre 2005	573	130	0	16	86	0	0	0	0	805
Décembre 2004	506	80	12	28	615	0	157	0	0	1 398
Cumul en 2005	6 843	1 138	4	351	2 149	111	524	0	170	11 290
Cumul en 2004	6 348	1 090	31	440	2 715	57	1 299	0	0	11 980
Logements achevés et non écoulés										
2005	571	106	0	33	436	0	478	0	0	1 624
2004	654	155	3	45	491	0	665	0	0	2 013
Offre totale²										
2005	4 413	834	11	670	4 904	8	1 145	56	42	12 083
2004	3 717	873	15	357	4 062	109	1 379	0	42	10 554
Logements écoulés										
Décembre 2005	581	131	0	18	103	0	18	0	0	851
Décembre 2004	513	76	9	26	471	0	31	0	0	1 126
Cumul en 2005	6 926	1 187	7	363	2 392	111	519	0	186	11 691
Cumul en 2004	6 430	1 045	34	418	2 371	57	1 077	0	0	11 432
Moyenne trimestrielle	622	111	0	35	147	0	49	0	24	988
Moyenne annuelle	577	99	1	30	199	9	43	0	16	974

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

