

A

CTUALITÉS

HABITATION

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

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

La construction résidentielle maintient son rythme trépidant

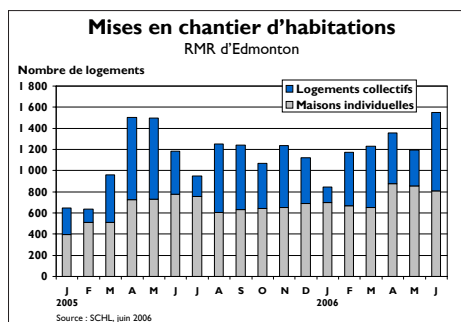
Le nombre des habitations mises en chantier en juin 2006 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton a été le plus élevé enregistré pour ce mois de l'année depuis 1982; il a fait un bond de 31 % par rapport à juin 2005 et est passé de 1 183 à 1 547. Le cumul des mises en chantier résidentielles des six premiers mois de 2006 devance de 14 % celui du premier semestre de l'an dernier.

Les maisons individuelles commencées en juin ont dépassé le nombre de 800 pour un troisième mois d'affilée : 807 unités ont été mises en chantier dans la région de la capitale albertaine, ce qui représente une progression de 4 % par rapport à juin 2005. Comme le montre le tableau I, l'activité a évolué de manière inégale selon les secteurs : elle s'est intensifiée à Fort Saskatchewan, dans la ville et le comté de Leduc, à Spruce Grove et à Stony

Plain, mais elle a été plus faible à Beaumont, St. Albert et dans le comté de Strathcona.

Au 30 juin, le cumul annuel des maisons individuelles commencées s'établit à 4 562 et est supérieur de 25 % à celui relevé à pareille date en 2005, lequel avait été sans précédent pour cette période de l'année. Comme les grands paramètres de l'économie, notamment la croissance de l'emploi et la migration nette, sont sains et que le stock d'unités neuves et existantes est bas, les mises en chantier de logements individuels sont en voie d'atteindre un nouveau sommet annuel. De janvier à juin 2006, elles ont affiché des chiffres mensuels records. En juin, les maisons individuelles en construction dans l'agglomération se sont encore élevées à un total sans précédent : 4 981.

Les maisons individuelles achevées en juin ont été au nombre de 649, ce qui représente une augmentation de 12 % en glissement annuel. Par ailleurs, les écoulements ont connu un accroissement supérieur et atteint le sommet record de 713, de sorte que le stock a encore diminué. Les stocks combinés de maisons-témoins et de logements bâtis sans commande s'élevaient à 453 en juin; ce chiffre est le plus faible depuis mai 2003 et



EDMONTON

DATE DE DIFFUSION :
JUILLET 2006

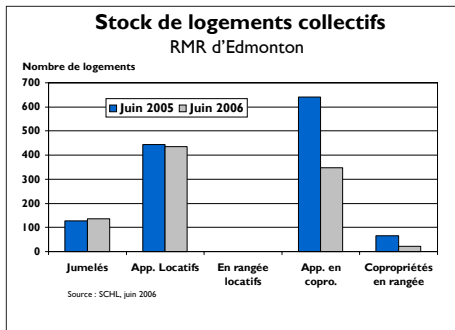
Sommaire :

ANALYSE

- 1 La construction résidentielle maintient son rythme trépidant
 - 2 Le marché de la revente en territoire inconnu
 - 2 Le marché du travail d'Edmonton demeure très tendu
- 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

marque un repli de 26 % par rapport à la même époque en 2005. Le nombre de maisons-témoins est demeuré voisin de 300 durant le deuxième trimestre, proche de la moyenne à long terme pour la région. Par contre, le stock de logements bâtis sans commande a considérablement baissé en glissement annuel.

La construction d'appartements, qui avait été relativement faible pendant les cinq premiers mois de 2006, a repris en juin : les mises en chantier sont montées à 532, leur point le plus haut en 13 mois. Cette forte augmentation a porté à 740 le total des



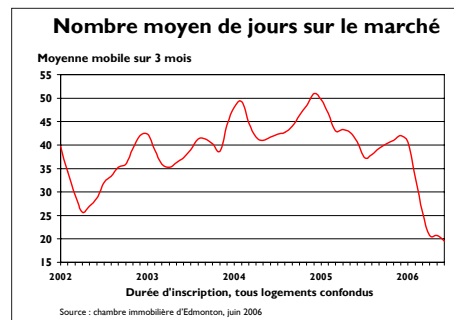
logements collectifs commencés (catégorie qui comprend aussi les jumelés et les habitations en rangée), son niveau le plus élevé des 14 derniers mois. Grâce à ce regain d'activité en juin, le segment des collectifs devrait être à la hauteur des prévisions de la SCHL pour 2006. Le cumul semestriel des mises en chantier dans ce segment atteint 2 784 et se compare à celui des six premiers mois de 2005. La vigueur du segment des jumelés a aidé à compenser la moins bonne performance à ce jour des promoteurs d'appartements et de maisons en rangée. La popularité des jumelés ne cesse de croître, car ils se vendent moins chers que les logements individuels. En juin, par exemple, le prix médian des jumelés écoulés dans la RMR a été de 212 000 \$, alors que celui des maisons individuelles neuves s'établissait à près de 275 000 \$.

Les logements collectifs achevés ont fait un bond important en juin à cause de la forte augmentation des copropriétés terminées. Toutefois, le nombre des logements écoulés a dépassé de plus de 40 celui des habitations achevées, de sorte que le stock a diminué. Le total des logements collectifs achevés mais inoccupés s'établissait à 943 en juin, ce qui représente un repli de 26 % d'une année à l'autre. Ces logements non écoulés étaient pour la plupart (83 %) des appartements, 347 entrant dans la catégorie des copropriétés et 436, dans celle des locatifs.

Le marché de la revente en territoire inconnu

Le marché résidentiel d'Edmonton continue de se resserrer sous l'effet combiné d'une vive demande et d'une offre insuffisante. Selon le communiqué de presse de juillet de la chambre

immobilière d'Edmonton, la situation actuelle du marché immobilier ne ressemble à rien de ce qu'ait jamais connu la capitale albertaine. Une immigration robuste, un chômage faible, une croissance vigoureuse du revenu et la confiance des consommateurs en forte augmentation ont poussé la demande à des niveaux sans précédent. Le total des ventes S.I.A.[®] pour les six premiers mois de 2006 a dépassé par plus de 17 % le chiffre record du premier semestre de l'an dernier. Par ailleurs, pour la même période, les nouvelles



inscriptions ont chuté de 13 %, ce qui a engendré une pénurie grave et fait monter les prix. Dans ce marché de plus en plus surchauffé, la durée d'inscription au Service inter-agences[®] s'est considérablement raccourcie. Alors que, durant le deuxième trimestre de 2005, elle avait été en moyenne de 43 jours, elle s'est trouvée diminuée de moitié cette année et ramenée à 21 jours seulement. Le rapport des ventes aux inscriptions courantes a dépassé 100 % au second trimestre, ce qui se traduit par un stock de logements à revendre épuisé en moins de un mois. Le prix des habitations a réagi en conséquence : en juin, il a grimpé en moyenne de 27,5 % pour atteindre la somme encore jamais vue de 254 240 \$.

Même si l'activité dans le segment des maisons individuelles existantes a été entravée, ce printemps, par la faiblesse sans précédent des stocks, les ventes continuent d'établir de nouveaux records à Edmonton. Pour la première moitié de 2006, leur total a dépassé de plus de 10 % le sommet inégalé de la période correspondante en 2005 et ce, malgré la baisse de 14 % enregistrée

par les nouvelles inscriptions. Les prix se sont envolés, et les habitations qui se vendent moins de 200 000 \$ sont devenues beaucoup plus rares. Le prix S.I.A.[®] moyen d'une maison individuelle existante a grimpé de 23 % pendant le premier semestre de 2006 et atteint maintenant 268 361 \$, ce qui représente un accroissement de plus de 50 500 \$ en glissement annuel.

Cette année, la demande de copropriétés de revente a fortement augmenté, car elles sont moins chères que les maisons individuelles. Et même si les unités neuves ont continué de faire leur entrée sur le marché en grand nombre, la demande de copropriétés existantes a excédé l'offre, ce qui a fait monter les prix en flèche. Les ventes se sont accrues du tiers pendant la première moitié de 2006, tandis que les nouvelles inscriptions ont fléchi. Aussi, en juin, les inscriptions courantes étaient-elles de 68 % moins nombreuses qu'à pareille époque l'an dernier. Cette insuffisance de l'offre a naturellement poussé les prix à la hausse. En juin, la copropriété existante type se vendait 29 % plus cher qu'un an auparavant, soit 186 738 \$ – un record absolu.

Le marché du travail d'Edmonton demeure très tendu

Au chapitre de l'emploi, Calgary et Edmonton occupaient en juin la première et la deuxième place parmi les grandes villes canadiennes, affichant des taux de chômage désaisonnalisés de 3,4 et 3,7 % respectivement. À Edmonton, le salaire hebdomadaire moyen a réagi à ce marché du travail tendu en enregistrant pour les six premiers mois de 2006 une hausse de 6,2 % par rapport à la première moitié de 2005. Grâce à cette conjoncture, l'Alberta devrait continuer de voir les immigrants affluer en grand nombre chez elle. Les gains réalisés par la migration interprovinciale durant le premier trimestre de 2006 y sont demeurés les plus importants au Canada : l'Alberta a accueilli 15 600 personnes de plus qu'elle n'en a vu partir.

Tableau I
RMR d'Edmonton
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	
Ville de Beaumont	26	40	10	4	0	40	40	0,0
Ville de Calmar	0	1	0	0	0	0	1	**
Ville de Devon	1	3	0	0	0	1	3	-66,7
Ville d'Edmonton	520	509	90	56	415	1 081	772	40,0
Ville de Fort Saskatchewan	17	14	6	0	117	140	14	**
Ville de Gibbons	3	1	0	0	0	3	1	**
Ville de Leduc	37	14	4	0	0	41	14	**
Comté de Leduc	12	6	0	0	0	12	6	**
Ville de Morinville	9	9	0	0	0	9	9	0,0
Comté de Parkland	22	21	0	0	0	22	23	-4,3
Ville de Spruce Grove	31	27	2	0	0	33	129	-74,4
Ville de St. Albert	28	32	22	0	0	50	34	47,1
Ville de Stony Plain	18	11	2	0	0	20	15	33,3
Comté de Strathcona	62	76	0	12	0	74	110	-32,7
Comté de Sturgeon	12	10	0	0	0	12	10	20,0
Autres centres	9	2	0	0	0	9	2	**
Tous les centres	807	776	136	72	532	1 547	1 183	30,8

Tableau Ib
RMR d'Edmonton
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	
Ville de Beaumont	217	138	40	12	0	269	138	94,9
Ville de Calmar	6	6	0	4	0	10	6	66,7
Ville de Devon	14	32	0	0	0	14	38	-63,2
Ville d'Edmonton	2 801	2 462	552	235	1 500	5 088	4 707	8,1
Ville de Fort Saskatchewan	110	60	32	0	117	259	119	**
Ville de Gibbons	15	6	0	0	0	15	6	**
Ville de Leduc	170	65	48	0	0	218	69	**
Comté de Leduc	43	28	0	0	0	43	28	53,6
Ville de Morinville	49	24	2	0	0	51	24	**
Comté de Parkland	108	65	4	0	0	112	69	62,3
Ville de Spruce Grove	220	121	24	0	0	244	239	2,1
Ville de St. Albert	173	160	56	0	0	229	212	8,0
Ville de Stony Plain	91	65	8	0	0	99	77	28,6
Comté de Strathcona	444	365	34	38	78	594	643	-7,6
Comté de Sturgeon	67	45	0	0	0	67	45	48,9
Autres centres	34	8	0	0	0	34	8	**
Tous les centres	4 562	3 650	800	289	1 695	7 346	6 428	14,3

** 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 2
RMR d'Edmonton
Logements achevés, par secteur **juin 2006**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2006/2005
	2006	2005	Jumelés	En rangée	Appart	2006	2005	
Ville de Beaumont	39	23	0	0	0	39	23	69,6
Ville de Calmar	0	2	0	0	0	0	2	**
Ville de Devon	5	1	0	0	0	5	3	66,7
Ville d'Edmonton	390	372	88	117	449	1 044	540	93,3
Ville de Fort Saskatchewan	15	10	0	6	0	21	83	-74,7
Ville de Gibbons	0	0	0	0	4	4	0	**
Ville de Leduc	20	10	10	0	0	30	10	**
Comté de Leduc	7	2	0	0	0	7	2	**
Ville de Morinville	3	4	0	0	0	3	6	-50,0
Comté de Parkland	9	12	0	0	0	9	14	-35,7
Ville de Spruce Grove	40	10	2	0	0	42	10	**
Ville de St. Albert	24	25	2	0	0	26	25	4,0
Ville de Stony Plain	16	5	4	0	0	20	11	81,8
Comté de Strathcona	64	89	8	0	0	72	115	-37,4
Comté de Sturgeon	11	10	0	0	0	11	10	10,0
Autres centres	6	3	0	0	0	6	3	**
Tous les centres	649	578	114	123	453	1 339	857	56,2

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

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2006/2005
	2006	2005	Jumelés	En rangée	Appart	2006	2005	
Ville de Beaumont	139	94	0	0	0	139	94	47,9
Ville de Calmar	4	9	2	3	0	9	9	0,0
Ville de Devon	24	39	0	0	0	24	47	-48,9
Ville d'Edmonton	2 221	1 972	378	294	1 431	4 324	3 788	14,1
Ville de Fort Saskatchewan	69	41	8	12	0	89	154	-42,2
Ville de Gibbons	11	4	0	0	4	15	4	**
Ville de Leduc	85	58	24	11	35	155	209	-25,8
Comté de Leduc	43	32	0	0	0	43	32	34,4
Ville de Morinville	30	18	4	0	0	34	22	54,5
Comté de Parkland	65	110	6	0	0	71	112	-36,6
Ville de Spruce Grove	146	94	24	0	98	268	128	**
Ville de St. Albert	138	156	20	0	30	188	302	-37,7
Ville de Stony Plain	47	53	20	0	74	141	61	**
Comté de Strathcona	291	322	66	0	0	357	402	-11,2
Comté de Sturgeon	72	80	0	0	0	72	80	-10,0
Autres centres	33	24	2	0	0	35	24	45,8
Tous les centres	3 418	3 106	554	320	1 672	5 964	5 468	9,1

** indique une variation de 100 % ou plus.

Tableau 3
RMR d'Edmonton
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. ¹	Jum. ¹	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
Logements mis en chantier								
juin 2006	807	136	0	72	532	0	0	1 547
juin 2005	776	132	0	0	181	0	94	1 183
Cumul en 2006	4 562	800	24	261	1 592	4	103	7 346
Cumul en 2005	3 650	630	0	159	1 453	6	530	6 428
Logements en construction								
2006	4 981	978	27	601	4 837	54	414	11 892
2005	3 606	840	8	330	3 742	12	956	9 494
Logements achevés								
juin 2006	649	114	0	123	423	0	30	1 339
juin 2005	578	120	0	4	123	32	0	857
Cumul en 2006	3 418	554	8	298	1 274	14	398	5 964
Cumul en 2005	3 106	502	4	137	1 282	107	330	5 468
Logements achevés et non écoulés								
2006	453	136	3	21	347	0	436	1 396
2005	613	126	0	65	641	0	444	1 889
Offre totale²								
2006	5 434	1 114	30	622	5 184	54	850	13 288
2005	4 219	966	8	395	4 383	12	1 400	11 383
Logements écoulés								
juin 2006	713	111	0	147	427	0	47	1 445
juin 2005	610	117	0	8	180	32	0	947
Cumul en 2006	3 536	524	5	310	1 363	7	440	6 185
Cumul en 2005	3 147	531	7	117	1 320	107	375	5 604
Moyenne trimestrielle	629	92	2	74	297	2	45	1 141
Moyenne annuelle	610	98	0	46	203	1	65	1 023

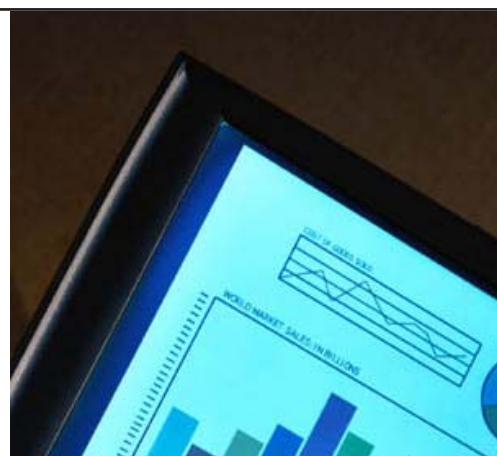
1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

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

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 (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

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

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

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.

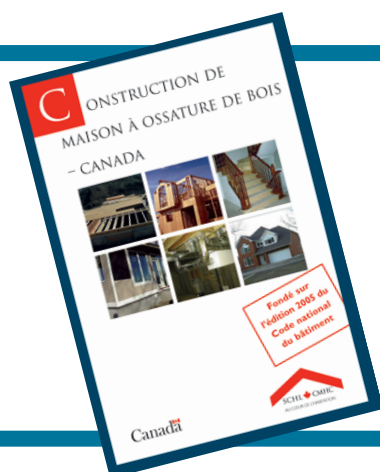
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site 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 – 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 ou appelez le 1 800 668-2642**