

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

La construction de logements collectifs remonte fortement

JUIN 2004

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, les mises en chantier d'habitations ont atteint en juin leur total mensuel le plus élevé en 22 ans. Les 1 832 logements mis en chantier dépassent de 59 % le nombre de juin 2003 et constituent le troisième total en importance jamais enregistré. Ce bilan élevé s'explique par la forte augmentation des mises en chantier de collectifs, qui a neutralisé le léger repli observé du côté des logements individuels.

Après quelques mois de faible activité, la construction d'ensembles résidentiels a explosé en juin, à Calgary, et enregistré sa meilleure performance mensuelle depuis juin 1982. En effet, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont atteint le nombre de 1 069, ce qui représente un énorme bond de 243 % par rapport à juin 2003. C'est le premier gain d'une année sur l'autre enregistré en 2004. Vu le nombre record de permis de construire accordés en mars pour des logements collectifs, les spécialistes du marché savaient qu'une reprise de l'activité aurait lieu. Ils ne devraient toutefois pas s'attendre à voir cette performance se répéter dans les mois qui viennent, car, en juin, 364 permis de construire visant des collectifs ont été accordés, soit 38 % de moins qu'un an plus tôt.

Grâce au dynamisme retrouvé en juin, la construction d'ensembles résidentiels a maintenant atteint un rythme qui correspond mieux aux attentes de la SCHL pour l'année. Au terme des six premiers mois de 2004, les mises

en chantier de logements collectifs s'élèvent à 2 979. Ce nombre est de 4 % inférieur à celui du premier semestre de 2003, mais il représente une amélioration considérable par rapport au retard de 32 % observé à la fin de mai. À la fin de la première moitié de l'année, les maisons en rangée affichent un recul de 38 % par rapport à la même période en 2003. Quant aux jumelés et aux appartements, ils ont enregistré des gains de 7 % et de 6 %, respectivement.

Malgré le nombre élevé de mises en chantier sur le marché des collectifs, on n'a dénombré que 273 achèvements en juin, le troisième total le plus bas en 13 mois. En outre, relativement peu de logements ont été écoulés sur ce marché : il y en a eu 247, ce qui représente le plus faible écoulement depuis avril 2003. Comme le nombre des achèvements a dépassé celui des logements écoulés, les stocks de logements collectifs ont enregistré leur premier accroissement mensuel depuis février dernier. En juin, on comptait 605 habitations achevées et inoccupées, soit 26 de plus qu'en mai et 32 % de plus qu'en juin 2003. L'augmentation des stocks en glissement annuel touche toutes les catégories de logements collectifs. C'est celui des maisons en rangée qui a fait le bond le plus considérable : 193 % par rapport à juin 2003. Pendant cette période, les jumelés et les appartements ont vu leur stock croître de 24 % et de 10 % respectivement.

Tandis que le segment des collectifs affichait une performance exceptionnelle en juin, celui des maisons individuelles enregistrait son troisième recul consécutif en glissement annuel. En juin, 763 maisons individuelles ont été mises en chantier, soit presque 9 % de moins qu'un an auparavant. Au terme des six premiers mois de l'année, le cumul annuel des mises en chantier de cette catégorie s'élève à 4 028, ce qui constitue une baisse de moins de 8 % par rapport au premier semestre de 2003. C'est l'effet décalé de la faible progression de l'emploi en 2003, de la décroissance du solde migratoire et de la concurrence grandissante engendrée par le marché de la revente qui a fait diminuer la demande de logements neufs. Malgré cela, le marché de la maison individuelle demeure vigoureux; il est en voie d'enregistrer en 2004 sa

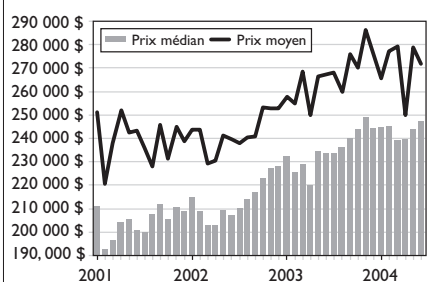
S O M M A I R E

Analyse	1
TABLEAUX STATISTIQUES	
Mises en chantier	2
Logements achevés	3
Résumé de l'activité	4

cinquième performance annuelle en importance. En juillet, l'activité devrait se trouver stimulée par les 726 permis de construire accordés en juin. Ce nombre de permis est le plus élevé en 22 mois et dépasse de 12 % celui de juin 2003.

Pour la première fois en cinq mois, le nombre des maisons individuelles écoules a été supérieur à celui des habitations achevées. En juin, 709 logements individuels ont été écoulés; c'est le chiffre le plus élevé en six mois et il dépasse de 62 celui des maisons achevées. En conséquence, le nombre des maisons individuelles achevées et non écoules a régressé pour la première fois depuis janvier dernier. Fin juin, le stock s'élevait à 737; il comptait donc 62 maisons de moins qu'en mai, mais 8 % de plus qu'en juin 2003. Cette diminution du stock est attribuable au repli enregistré par les maisons témoins, qui sont passées du nombre record de 509, en mai, à 422, en juin; il s'agit d'une baisse de 7 % par rapport à juin 2003. Pendant ce temps, les maisons bâties sans commande atteignaient le nombre de 315 en juin, 25 de plus que le mois précédent. Si l'on exclut le mois de mars, ce nombre est le plus élevé en près de trois ans.

RMR de Calgary : Prix des maisons individuelles écoules



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Tableau I
RMR DE CALGARY
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - JUIN 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	65	47	2	8	112	187	85	**
BEISEKER	1	1	0	0	0	1	1	0,00
VILLE DE CALGARY	626	707	52	42	835	1555	967	60,81
CHESTERMERE LAKE	23	26	8	0	0	31	26	19,23
COCHRANE	8	7	0	0	0	8	9	-11,11
CROSSFIELD	3	5	0	0	0	3	9	-66,67
IRRICANA	1	2	0	0	0	1	2	-50,00
DM DE ROCKYVIEW	36	42	10	0	0	46	50	-8,00
TOTAL	763	837	72	50	947	1832	1149	59,44

Tableau IB
RMR DE CALGARY
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 JUIN

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	225	207	12	73	113	423	380	11,32
BEISEKER	1	2	0	0	0	1	2	-50,00
VILLE DE CALGARY	3423	3749	350	362	2003	6138	6556	-6,38
CHESTERMERE LAKE	165	133	40	0	0	205	153	33,99
COCHRANE	52	41	4	0	0	56	76	-26,32
CROSSFIELD	7	19	0	0	0	7	26	-73,08
IRRICANA	4	2	0	4	0	8	6	33,33
DM DE ROCKYVIEW	151	213	18	0	0	169	267	-36,70
TOTAL	4028	4366	424	439	2116	7007	7466	-6,15

** 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 Richard Corriveau au service d'analyse de marché.
Tél.: (403) 515-3005 Téléc.: (403) 515-3036.

Tableau 2
RMR DE CALGARY
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - JUIN 2004

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	40	66	2	5	0	47	92	-48,91
BEISEKER	0	1	0	0	0	0	1	**
VILLE DE CALGARY	557	647	60	173	19	809	932	-13,20
CHESTERMERE LAKE	14	21	10	0	0	24	25	-4,00
COCHRANE	10	14	0	0	0	10	14	-28,57
CROSSFIELD	2	3	0	0	0	2	7	-71,43
IRRICANA	0	0	2	0	0	2	2	0,00
DM DE ROCKYVIEW	24	50	2	0	0	26	70	-62,86
TOTAL	647	802	76	178	19	920	1143	-19,51

Tableau 2B
RMR DE CALGARY
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 30 JUIN

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	Appart.	2004	2003	
AIRDRIE	190	224	24	33	1	248	405	-38,77
BEISEKER	0	2	0	4	0	4	2	**
VILLE DE CALGARY	3184	3583	278	592	1211	5265	5778	-8,88
CHESTERMERE LAKE	126	142	36	0	0	162	170	-4,71
COCHRANE	41	77	2	0	23	66	113	-41,59
CROSSFIELD	8	12	6	0	0	14	20	-30,00
IRRICANA	4	1	2	4	0	10	3	**
DM DE ROCKYVIEW	166	215	18	8	0	192	261	-26,44
TOTAL	3719	4256	366	641	1235	5961	6752	-11,72

** 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. ©2004 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR DE CALGARY
SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total global
	En propriété absolue			En copropriété		D'initiative privée		Aidés		
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	En rangée	App.	En rangée	App.	En rang.	App.	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER										
Juin 2004	763	72	0	50	947	0	0	0	0	1832
Juin 2003	837	62	14	178	58	0	0	0	0	1149
Cumul fin juin 2004	4028	424	4	435	1652	0	332	0	132	7007
Cumul fin juin 2003	4366	398	14	697	1751	0	240	0	0	7466
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
2004	3832	614	4	678	3637	0	332	0	132	9229
2003	4084	542	14	1066	3439	0	250	0	0	9395
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Juin 2004	647	76	4	174	19	0	0	0	0	920
Juin 2003	802	62	0	109	170	0	0	0	0	1143
Cumul fin juin 2004	3719	366	31	606	994	4	241	0	0	5961
Cumul fin juin 2003	4256	386	44	446	992	0	628	0	0	6752
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS										
2004	737	140	3	132	128	0	202	0	0	1342
2003	680	113	0	46	137	0	162	0	0	1138
OFFRE TOTALE										
2004	4569	754	7	810	3765	0	534	0	132	10 571
2003	4764	655	14	1112	3576	0	412	0	0	10 533
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Juin 2004	709	57	4	151	28	0	7	0	0	956
Moyenne de 3 mois	665	58	5	100	161	2	6	0	0	997
Moyenne de 12 mois	698	61	4	107	218	1	18	0	0	1107

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

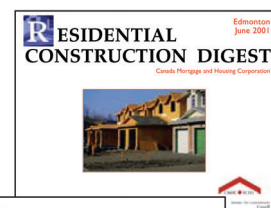
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

Publié tous les mois, ce recueil vous offre plus de 60 tableaux exposant des données complètes sur le marché de l'habitation. Les tendances du marché vous sont dévoilées, de façon claire et précise, pour vous permettre de cerner les occasions qui s'offrent à vous.

Pour des questions pratiques, le rapport est distribué électroniquement, en format PDF. La table des matières renferme des liens dynamiques qui vous permettent d'aller consulter directement les tableaux qui vous intéressent.

Vous pouvez vous abonner au rapport pour la modique somme de 350 \$ par année (TPS en sus); il est également possible d'en obtenir gratuitement un extrait. Veuillez téléphoner au (877) 722-2642

Gagnez en efficacité grâce au Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation!



©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue 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 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.