

Marché du neuf

Les faibles taux hypothécaires gonflent la demande

Malgré les pressions toujours plus grandes exercées sur la main-d'œuvre, les terrains et les matériaux, la faiblesse persistante des taux hypothécaires, qui atteignent presque leurs plus bas niveaux en 40 ans, a contribué au maintien de l'abordabilité du logement en Alberta. Même si les prix ont augmenté brusquement, particulièrement à Edmonton, les frais de possession réels sont restés bas par rapport aux années antérieures. Cette situation a permis aux locataires d'accéder à la propriété, tout en permettant aux propriétaires d'acquérir un logement à un cran supérieur. Comme de nombreux marchés sont aux prises avec une pénurie d'inscriptions de logements existants, un logement neuf était souvent la seule option convenable. Cette option était aussi bien souvent la seule qui s'offrait aux nombreux migrants venus s'installer en Alberta : beaucoup ont éprouvé de la difficulté à trouver un logement existant approprié et rapidement disponible.

Si les bas taux hypothécaires ont constitué un important stimulant de la construction résidentielle en 2002, ils n'ont certainement pas été le seul. Avec une hausse de 2,6 %, la création d'emploi en Alberta a dépassé la moyenne nationale de 0,4 point de pourcentage. En 2002, la croissance de l'emploi était essentiellement attribuable à l'emploi à plein temps, qui a beaucoup plus d'effet sur le marché du logement que l'emploi à temps partiel. Ce rendement solide a permis à la province de maintenir sa position en tant que destination préférée des Canadiens qui déménagent dans une autre province afin de trouver du travail. Pendant la période de 12 mois qui s'est terminée en septembre, la population de l'Alberta s'est accrue de 26 074 personnes grâce à la migration interprovinciale, ce qui a donné une progression de 5 % par rapport à la période correspondante un an plutôt.

QUATRIÈME TRIMESTRE
2002

S O M M A I R E

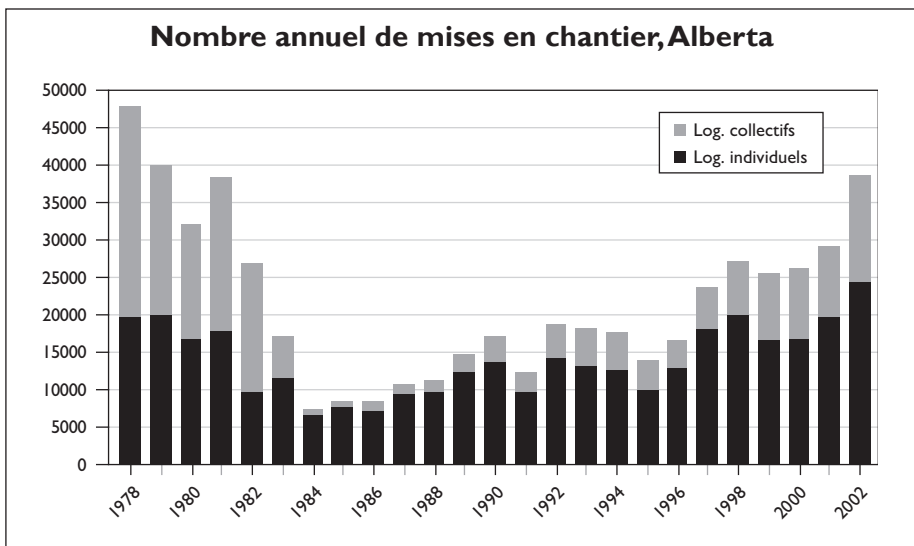
ANALYSE

- 1 Les faibles taux hypothécaires gonflent la demande
- 2 Mises en chantier de logements les plus élevées depuis 1979
- 2 Les mises en chantier de logements individuels atteignent un niveau record
- 2 Construction élevée de logements collectifs en 2002

TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 Mises en chantier
- 4 Nombre de logements achevés
- 5 Nombre de maisons individuelles par fourchette de prix
- 6 Logements en construction
- 6 Logements non occupés
- 7 Sommaire de l'activité

Nombre annuel de mises en chantier, Alberta



Mises en chantier de logements les plus élevées depuis 1979

En 2002, le total des mises en chantier de logements en Alberta a atteint son plus haut niveau depuis 1979. Ainsi, les constructeurs de l'Alberta ont commencé 38 754 logements, soit un tiers de plus que l'année précédente. Si les régions rurales ont affiché des gains importants, ceux-ci ont été éclipsés par le bond de 34 % enregistré dans les centres urbains de l'Alberta. L'accroissement le plus rapide s'est produit à Edmonton, où les mises en chantier globales ont augmenté de 60 % par rapport au total de 2001 pour se chiffrer à 12 581. Il s'agit de la deuxième année en importance pour le secteur de la construction résidentielle d'Edmonton. En effet, le meilleur rendement avait été inscrit en 1978 avec 17 065 mises en chantier.

Nullement en reste, d'autres centres provinciaux ont aussi connu de bons résultats en 2002. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, on a commencé 26 % plus d'habitations qu'en 2001. En fait, le nombre de mises en chantier dans la RMR en 2002, à savoir 14 339, est le troisième en importance jamais observé et le plus élevé depuis 1981. Du côté des agglomérations de recensement (AR), qui comptent de 10 000 à 100 000 habitants, sept sur dix ont vu leur nombre total de mises en chantier progresser en 2002. Brooks rapporte le gain le plus élevé, avec des résultats qui ont plus que doublé par rapport à 2001. Camrose et Grande Prairie ont aussi obtenu une bonne performance avec des augmentations des mises en chantier atteignant, par rapport à 2001, 53 et 25 % respectivement. Parmi les centres ayant accusé une baisse, Wetaskiwin arrive au premier rang avec une chute de 22 %. Quant à Lloydminster et à Grand Centre, ils ont enregistré de légers déclin de 6 et de 3 % respectivement. Des hausses sont observées dans toutes les autres AR : elles varient entre 1 %, pour Wood Buffalo, et 15 %, pour Medicine Hat.

L'activité fiévreuse s'est aussi étendue aux régions rurales de la province, où les mises en chantier totales ont bondi de 28 % de 2001 à 2002. Toutefois, cette hausse n'a pas empêché un recul de la part de la construction résidentielle attribuable aux régions rurales. En 2002, la construction en milieu rural n'a représenté que 16 % des mises en chantier à l'échelle provinciale, comparativement à 21 % à peine trois ans plus tôt.

Grâce à cette croissance impressionnante, les gains sur douze mois observés en Alberta ont été bien supérieurs à la moyenne nationale. Au pays, le nombre de mises en chantier a dépassé la barre des 200 000 pour la première

fois depuis 1989; il a atteint 205 034, soit 26 % de plus qu'en 2001. La progression la plus forte à l'échelle nationale a été enregistrée au Québec, où les mises en chantier ont grimpé de 53 % par rapport à l'année précédente. Terre-Neuve et la Colombie-Britannique ont aussi affiché des hausses remarquables, qui se sont fixées à 35 et à 25 % respectivement.

Les mises en chantier de logements individuels atteignent un niveau record

Les constructeurs de logements individuels de l'Alberta ont connu leur meilleure année en 2002. Le nombre de mises en chantier dans la province a monté en flèche (24 %) par rapport à 2001 pour se situer à 24 520, écrasant ainsi le précédent record de 20 077 logements de 1998. L'animation des marchés de Calgary et d'Edmonton, où de nouveaux records de construction de logements individuels ont été inscrits, a stimulé l'activité dans l'ensemble de la province. À Calgary, 9 413 mises en chantier de logements individuels ont été dénombrées, ce qui correspond à une avance appréciable de 25 % en regard de l'année précédente. À Edmonton, les 6 860 mises en chantier de logements individuels ont éclipsé les résultats obtenus en 2001 par une marge impressionnante (38 %).

Une augmentation des mises en chantier de logements individuels a été signalée pour presque toutes les régions urbaines en 2002. Seules Grand Centre et Wood Buffalo ont fait exception. À Grand Centre, les mises en chantier de ce type de logements ont diminué de 1 %. Le marché de Wood Buffalo, quant à lui, n'a pas réussi à égaler le sommet de 2001. Les autres AR affichent un gain sur douze mois. À Red Deer, les mises en chantier ont progressé de 37 % pour se chiffrer à 948 en 2002. Les régions rurales de l'Alberta ont enregistré une hausse respectable (14 %) des mises en chantier de logements individuels.

Dans les centres de 50 000 habitants ou plus, 5 176 maisons individuelles ont été écoulées au quatrième trimestre de 2002, alors qu'il n'y en avait eu que 3 826 au trimestre correspondant de 2001. À Edmonton, la fourchette de prix la plus en demande pour les maisons individuelles se situe maintenant entre 200 000 et 250 000 \$. Ce déplacement de la demande en faveur de logements de prix supérieurs a fait monter le prix des logements individuels neufs écoulés à Edmonton de 8,5 % en moyenne, en 2002, portant ainsi ce dernier à 204 921 \$. À Calgary, les bas taux hypothécaires et la faible sélection de logements existants au palier inférieur du marché ont incité les acheteurs à s'intéresser

aux habitations dans les fourchettes de prix inférieure et moyenne. Par conséquent, le prix moyen des logements individuels situés à Calgary n'a augmenté que de 1,2 % en 2002 pour s'établir à 242 386 \$. Il s'agit de la plus faible majoration de prix à Calgary depuis 1996.

Construction élevée de logements collectifs en 2002

En 2002, la construction de collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) s'est intensifiée par rapport à l'année précédente. Avec 14 234 unités, les mises en chantier de collectifs ont dépassé de 51 % le niveau de 2001, en Alberta. Il s'agit aussi du meilleur rendement depuis 1982, année durant laquelle 17 152 mises en chantier avaient été dénombrées. Par catégories, le segment le plus actif a été celui du marché des appartements : 8 834 unités ont été mises en chantier, soit 56 % de plus qu'en 2001. Par modes d'occupation, 9 440 unités de type propriétaire-occupant (en propriété absolue ou en copropriété) ont été commencées en 2002, soit un nouveau record pour les mises en chantier de collectifs de type propriétaire-occupant. Pendant la période, 3 191 logements locatifs ont été mis en chantier, ce qui constitue la meilleure performance de ce segment depuis le début des années 1980.

Dans les centres urbains de l'Alberta, le nombre de mises en chantier de collectifs a atteint 12 631 en 2002, ce qui donne une avance de près de 50 % par rapport à 2001. La ville d'Edmonton est arrivée en tête pour ce qui est des hausses des mises en chantier de collectifs avec 5 721 unités commencées, soit près du double du rendement de 2001. Même si les constructeurs de collectifs de Calgary ont vu leur activité se raffermir de 30 % par rapport à 2001, cela n'a pas suffi à dépasser les résultats obtenus à Edmonton. L'an passé, 4 926 logements collectifs ont été commencés à Calgary. Or, c'est la première fois depuis 1994 que le nombre de mises en chantier de collectifs dans cette agglomération est inférieur à celui observé à Edmonton. Dans les petits centres urbains, Wood Buffalo a enregistré une hausse impressionnante de 39 %; Brooks et Camrose ont aussi connu des augmentations importantes de la construction de collectifs.

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

Richard Corriveau

Analyste Principal de Marché

Téléphone: (403) 515-3005

Télécopieur: (403) 515-3036

Courrier électronique:

Rcorriveau@cmhc-schl.gc.ca

Tableau IA
PROVINCE DE L'ALBERTA
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - QUATRIÈME TRIMESTRE 2002

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2002	2001	Jumelés	En Rangée	App.	2002	2001	2002/2001
RMR d'Edmonton	1870	1315	250	85	1480	3685	2247	64.00
Ville d'Edmonton	1189	727	208	76	1326	2799	1469	90.54
RMR de Calgary	2213	1853	226	300	818	3557	3126	13.79
Ville de Calgary	1848	1580	160	229	818	3055	2715	12.52
Ar de Brooks Town	25	15	2	4	0	31	21	47.62
Ar de Camrose	29	16	6	0	0	35	20	75.00
Ar de Grand Centre	66	71	0	0	0	66	77	-14.29
Ville de Grand Centre	9	5	0	0	0	9	5	80.00
Ville de Bonnyville	4	4	0	0	0	4	6	-33.33
Ville de Cold Lake	14	19	0	0	0	14	23	-39.13
Ar de Grande Prairie	151	126	20	16	0	187	152	23.03
Ar de Lethbridge	170	133	30	19	0	219	135	62.22
Ar de Lloydminster	30	29	0	0	0	30	29	3.45
Ar de Medicine Hat	129	103	18	4	0	151	193	-21.76
Ar de Red Deer	246	222	62	42	0	350	401	-12.72
Ar de Wetaskiwin	5	4	8	0	0	13	14	-7.14
Ar de Wood Buffalo	208	320	14	56	177	455	572	-20.45
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	202	319	14	56	177	449	571	-21.37
Alberta Milieu Urbain	5142	4207	636	526	2475	8779	6987	25.65
Alberta Milieu Rural	1050	1082	224	107	83	1464	1405	4.20
Total	6192	5289	860	633	2558	10243	8392	22.06

Tableau IB
PROVINCE DE L'ALBERTA
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL 2002

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2002	2001	Jumelés	En Rangée	App.	2002	2001	2002/2001
RMR d'Edmonton	6860	4959	1082	513	4126	12581	7855	60.17
Ville d'Edmonton	4157	2815	748	312	3604	8821	4811	83.35
RMR de Calgary	9413	7559	726	1169	3031	14339	11349	26.35
Ville de Calgary	7952	6474	548	945	2917	12362	9867	25.29
Ar de Brooks Town	55	44	16	40	0	111	50	**
Ar de Camrose	89	52	12	0	40	141	92	53.26
Ar de Grand Centre	230	233	6	0	0	236	243	-2.88
Ville de Grand Centre	18	21	0	0	0	18	21	-14.29
Ville de Bonnyville	27	11	0	0	0	27	13	**
Ville de Cold Lake	69	78	6	0	0	75	84	-10.71
Ar de Grande Prairie	513	404	58	57	111	739	590	25.25
Ar de Lethbridge	565	478	62	51	78	756	690	9.57
Ar de Lloydminster	186	181	8	8	0	202	214	-5.61
Ar de Medicine Hat	452	357	58	56	130	696	604	15.23
Ar de Red Deer	948	691	162	124	251	1485	1331	11.57
Ar de Wetaskiwin	24	13	22	0	8	54	69	-21.74
Ar de Wood Buffalo	762	921	22	152	452	1388	1370	1.31
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	712	903	22	152	452	1338	1352	-1.04
Alberta Milieu Urbain	20097	15892	2234	2170	8227	32728	24457	33.82
Alberta Milieu Rural	4423	3877	635	361	607	6026	4717	27.75
Total	24520	19769	2869	2531	8834	38754	29174	32.84

** Variation en pourcentage supérieure à 100

Tableau 2A
PROVINCE DE L'ALBERTA
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - QUATRIÈME TRIMESTRE 2002

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2002/2001
	2002	2001	Jumelés	En Rangée	App.	2002	2001	
RMR d'Edmonton	1746	1444	226	205	762	2939	2221	32.33
Ville d'Edmonton	959	770	170	110	744	1983	1440	37.71
RMR de Calgary	2276	1839	158	216	550	3200	2512	27.39
Ville de Calgary	1934	1583	134	175	488	2731	2188	24.82
Ar de Brooks Town	12	9	2	20	0	34	9	**
Ar de Camrose	18	21	6	0	0	24	57	-57.89
Ar de Grand Centre	72	81	0	0	0	72	83	-13.25
Ville de Grand Centre	4	8	0	0	0	4	8	-50.00
Ville de Bonnyville	10	7	0	0	0	10	9	11.11
Ville de Cold Lake	21	33	0	0	0	21	33	-36.36
Ar de Grande Prairie	106	100	18	0	47	171	182	-6.04
Ar de Lethbridge	141	109	16	0	12	169	135	25.19
Ar de Lloydminster	42	47	4	8	0	54	71	-23.94
Ar de Medicine Hat	134	91	16	21	163	334	114	**
Ar de Red Deer	227	219	26	36	125	414	439	-5.69
Ar de Wetaskiwin	4	5	2	0	8	14	41	-65.85
Ar de Wood Buffalo	216	303	2	16	180	414	520	-20.38
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	208	302	2	16	180	406	519	-21.77
Alberta Milieu Urbain	4994	4268	476	522	1847	7839	6384	22.79
Alberta Milieu Rural	1296	899	176	86	121	1679	1132	48.32
Total	6290	5167	652	608	1968	9518	7516	26.64

Tableau 2B
PROVINCE DE L'ALBERTA
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL 2002

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2002/2001
	2002	2001	Jumelés	En Rangée	App.	2002	2001	
RMR d'Edmonton	5366	4528	750	386	2112	8614	7493	14.96
Ville d'Edmonton	3152	2488	512	219	1819	5702	4424	28.89
RMR de Calgary	8421	6790	632	1053	2524	12630	11080	13.99
Ville de Calgary	7170	5807	536	922	2293	10921	9782	11.64
Ar de Brooks Town	57	36	16	24	0	97	45	**
Ar de Camrose	71	59	8	0	12	91	99	-8.08
Ar de Grand Centre	246	203	12	0	0	258	211	22.27
Ville de Grand Centre	14	19	0	0	0	14	19	-26.32
Ville de Bonnyville	21	15	0	0	0	21	17	23.53
Ville de Cold Lake	81	65	12	0	0	93	69	34.78
Ar de Grande Prairie	509	354	68	47	105	729	530	37.55
Ar de Lethbridge	526	450	44	20	12	602	881	-31.67
Ar de Lloydminster	205	159	10	15	0	230	185	24.32
Ar de Medicine Hat	411	307	56	55	262	784	399	96.49
Ar de Red Deer	867	589	80	128	133	1208	1024	17.97
Ar de Wetaskiwin	22	12	18	0	8	48	114	-57.89
Ar de Wood Buffalo	810	776	46	121	334	1311	1237	5.98
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	761	757	46	121	334	1262	1218	3.61
Alberta Milieu Urbain	17511	14263	1740	1849	5502	26602	23298	14.18
Alberta Milieu Rural	4246	3784	599	281	434	5560	4638	19.88
Total	21757	18047	2339	2130	5936	32162	27936	15.13

Tableau 3A
PROVINCE DE L'ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS
LOGEMENTS INDIVIDUELS ÉCOULÉS PAR FOURCHETTE DE PRIX - QUATRIÈME TRIMESTRE

	< \$110,000	\$110,000 -139,999	\$140,000 -169,999	\$170,000 -199,999	\$200,000 -249,999	\$250,000 +	Total
RMR d'Edmonton	18	86	323	461	506	372	1766
RMR de Calgary	1	7	250	423	812	771	2264
Ar de Lethbridge	2	29	64	17	18	14	144
Ar de Medicine Hat	1	17	37	40	19	17	131
Ar de Red Deer	1	14	70	62	52	36	235
Total	23	153	744	1003	1407	1210	4540

Tableau 3B
PROVINCE DE L'ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS
LOGEMENTS INDIVIDUELS ÉCOULÉS PAR FOURCHETTE DE PRIX - ANNÉE PRÉCÉDENTE

	< \$110,000	\$110,000 -139,999	\$140,000 -169,999	\$170,000 -199,999	\$200,000 -249,999	\$250,000 +	Total
RMR d'Edmonton	36	188	433	340	275	205	1477
RMR de Calgary	5	40	335	455	546	511	1892
Ar de Lethbridge	5	43	38	13	12	11	122
Ar de Medicine Hat	1	28	31	20	6	3	89
Ar de Red Deer	1	50	66	51	32	26	226
Total	48	349	903	879	871	756	3806

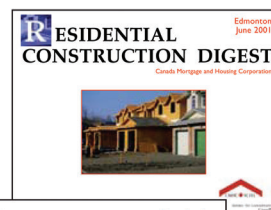
RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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 es 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!

Table 3A
PROVINCE DE L'ALBERTA
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION - QUATRIÈME TRIMESTRE 2002

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2002/2001
	2002	2001	Jumelés	En Rangée	App.	2002	2001	
RMR d'Edmonton	3,308	1,818	618	226	4,073	8,225	4,236	94.17
Ville d'Edmonton	2,043	1,039	428	176	3,550	6,197	3,056	**
RMR de Calgary	3,978	2,991	530	846	3,307	8,661	7,164	20.90
Ville de Calgary	3,232	2,452	394	694	3,248	7,568	6,336	19.44
Ar de Brooks Town	25	27	10	16	0	51	37	37.84
Ar de Camrose	35	17	4	0	32	71	21	**
Ar de Grand Centre	72	88	0	0	0	72	94	-23.40
Ville de Bonnyville	10	4	0	0	0	10	4	**
Ville de Cold Lake	30	38	0	0	0	30	44	-31.82
Ar de Grande Prairie	135	131	22	16	0	173	163	6.13
Ar de Lethbridge	257	218	46	46	78	427	273	56.41
Ar de Lloydminster	58	82	0	0	0	58	91	-36.26
Ar de Medicine Hat	185	145	32	35	20	272	359	-24.23
Ar de Red Deer	326	245	100	79	521	1,026	750	36.80
Ar de Wetaskiwin	8	6	14	0	0	22	16	37.50
Ar de Wood Buffalo	171	219	12	100	355	638	561	13.73
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	171	219	12	100	355	638	561	13.73
Alberta Milieu Urbain	8,558	5,987	1,388	1,364	8,386	19,696	13,765	43.09
Alberta Milieu Rural	1,529	1,353	329	254	360	2,472	2,015	22.68
Total	10,087	7,340	1717	1618	8746	22,168	15,780	40.48

Table 3B
PROVINCE DE L'ALBERTA
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS - QUATRIÈME TRIMESTRE 2002

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2002/2001
	2002	2001	Jumelés	En Rangée	App.	2002	2001	
RMR d'Edmonton	318	370	68	20	365	771	877	-12.09
RMR de Calgary	566	674	104	39	171	880	1129	-22.05
Ar de Lethbridge	26	33	8	0	1	35	42	-16.67
Ar de Medicine Hat	32	27	6	11	85	134	55	**
Ar de Red Deer	32	35	13	5	40	90	46	95.65
Total	974	1139	199	75	662	1910	2149	-11.12

N.D. : Données non disponibles

** Variation en pourcentage supérieure à 100

Tableau 5
PROVINCE DE L'ALBERTA - CENTRES DE 10 000 HABITANTS ET PLUS
SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ

Activité	Log. de Type Propriétaire-Occupant					Logements Locatifs				Total
	en Propriété Absolue			en Copropriété		d'initiative Privée		Aidés		
	Log. Indiv. ¹	Jum. ¹	en Rangée	en Rangée	App.	en Rangée	App.	en Rang.	App.	
MISES EN CHANTIER										
Mois courant	5142	636	33	451	1714	42	761	0	0	8779
Année antérieure	4207	382	9	305	900	35	1149	0	0	6987
Cumul 2002	20097	2234	88	1757	5361	325	2866	0	0	32728
Cumul 2001	15892	1496	78	1246	3283	177	2285	0	0	24457
LOG. EN CONSTRUCTION										
2002	8558	1388	52	1203	5785	109	2601	0	0	19696
2001	5982	890	30	1015	4101	66	1676	0	0	13760
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Mois courant	4994	476	33	372	874	117	973	0	0	7839
Année antérieure	4268	316	31	300	920	80	469	0	0	6384
Cumul 2002	17511	1740	85	1477	3598	287	1904	0	0	26602
Cumul 2001	14263	1350	105	1180	4306	268	1826	0	0	23298
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS ²										
2002	974	199	12	51	245	12	417	0	0	1910
2001	1139	246	2	72	486	7	197	0	0	2149
OFFRE TOTALE ³										
2002	9532	1587	64	1254	6030	121	3018	0	0	21606
2001	7121	1136	32	1087	4587	73	1873	0	0	15909
LOGEMENTS ÉCOULÉS ²										
Mois courant	5176	471	23	360	862	86	819	0	0	7797
Moyenne sur 3 mois	3826	321	35	323	1044	86	449	0	0	6084
Moyenne sur 12 mois	1362	137	6	120	315	22	141	0	0	2103

¹ Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

² Centres de 50 000 habitants et plus.

³ Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés



ACTUALITÉS HABITATION

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achevements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au
 Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

DÉFINITIONS ET NOTES EXPLICATIVES



Relevé des mises en chantier et des achèvements

Ce relevé vise à mesurer l'activité du secteur de la construction résidentielle. L'unité de mesure utilisée est le « logement » (par opposition à la valeur).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à l'occupation permanente. On y exclut donc les logements transformés, les résidences secondaires et différents types d'habitations collectives.

Mises en chantier - Il s'agit de logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

Logements en construction - Ce terme désigne les logements commencés mais non achevés (c.-à-d. le nombre de logements en construction le mois précédent plus les mises en chantier du mois courant, moins le nombre de logements achevés durant le mois courant, plus/moins les ajustements devant être apportés, notamment, en raison de l'annulation ou de la reprise de certains travaux et/ou du changement du mode d'occupation).

Achèvements - Il s'agit de l'étape où tous les travaux de construction prévus sont terminés; dans certains cas, on peut considérer une habitation comme achevée si 90% des travaux ont été exécutés et le logement est habitable.

Achevés et non occupés - Il s'agit de logements neufs achevés qui n'ont jamais été occupés ni vendus (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus le nombre de logements achevés durant le mois courant, moins les habitations écoulées durant le mois courant).

Offre totale - Ce terme désigne l'offre totale de logements neufs et comprend, les habitations en construction, ainsi que les logements achevés, mais non occupés (c.-à-d. le nombre de logements en construction plus les logements achevés et inoccupés pour le mois courant).

Logements écoulés - Il s'agit d'habitations récemment achevées qui ont été vendues ou louées. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement (c.-à-d. le nombre de logements achevés et inoccupés du mois précédent plus les habitations achevées durant le mois courant, moins les logements achevés et inoccupés durant le mois courant).

Répartition des logements en quatre catégories

Les définitions relatives aux types d'habitations utilisées dans ce relevé sont les mêmes que celles du recensement.

Maison individuelle isolée - Cette catégorie comprend un seul logement, complètement séparé, sur tous ses côtés, de toute autre habitation ou construction. Sont incluses dans cette catégorie les maisons reliées sous terre par leurs fondations.

Maison jumelée - Cette catégorie désigne l'un et l'autre de deux logements séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit ou par un garage.

Maison en rangée - Cette catégorie désigne les habitations unifamiliales comprises dans une rangée d'au moins trois logements contigus, séparés par un mur commun ou mitoyen du sol jusqu'au toit.

Appartement et autre - Sont inclus dans cette catégorie tous les autres logements qui n'entrent pas dans les catégories ci-dessus, notamment, les duplex, les duplex jumelés, les triplex, les duplex en rangée, les appartements et les logements situés au-dessus ou à l'arrière d'un magasin ou d'autres bâtiments non résidentiels. Conformément à cette définition, les maisons individuelles comprenant des appartements accessoires légaux entrent dans cette catégorie.

Le relevé porte sur l'ensemble des régions métropolitaines, des agglomérations de recensement et des centres urbains comptant 10 000 habitants et plus, tels que définis dans le recensement. Ces régions sont entièrement recensées chaque mois. Dans le reste du territoire du bureau, on effectue le recensement d'un échantillon de logements quatre fois par an, soit en mars, en juin, en septembre et en décembre.

Relevé des logements écoulés sur le marché

Ce relevé vise à fournir une indication de la demande à court terme d'habitations de type propriétaire-occupant et de logements locatifs. Il est conçu en vue de mesurer le taux auquel les logements sont vendus ou loués, après leur achèvement.

Le relevé couvre l'ensemble des régions métropolitaines et des centres urbains comptant 50000habitants et plus.

Certaines catégories d'habitations sont exclues pour diverses raisons, notamment, les logements publics ou d'initiative privée sans but lucratif, financés par la SCHL ou en vertu de l'article 6 de la LNH (qui ne sont pas assujettis aux critères habituels du marché), ainsi que les maisons témoins.

Dans ce rapport, le terme écoulement désigne les habitations écoulées au moment de l'achèvement, plus le stock de logements. À court terme, le nombre de logements écoulés est fonction du total actuel d'habitations achevées et du niveau du stock.

DÉFINITIONS - RECENSEMENT DE 1996

Une région métropolitaine de recensement (RMR) désigne le principal marché du travail d'un noyau urbanisé comptant 100000 habitants ou plus. La RMR d'Edmonton comprend

35municipalités et la RMR de Calgary, 9. Note : Wood Buffalo É.-U. comprend la ville de Fort McMurray et Wood Buffalo inclut l'AR de Fort McMurray.

Une agglomération de recensement (AR) représente les marchés de travail d'un noyau urbanisé qui compte entre 10000 et 99999 habitants. Créées par Statistique Canada, les RMR et les AR sont habituellement connues sous le nom de la région urbaine qui constitue leur noyau urbanisé. Elles renferment des municipalités (ou des subdivisions de recensement) entières et comprennent :

- 1) des municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité habite dans le noyau urbanisé, ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé;
- 2) d'autres municipalités, si (a) au moins 40% de la population active occupée vivant dans la municipalité travaille dans le noyau urbanisé ou (b) au moins 25 % de la population active occupée qui travaille dans la municipalité demeure dans le noyau urbanisé.

©2003, 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.