

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

Baisse sur un an des mises en chantier au deuxième trimestre

Après avoir affiché un repli de 2 % au premier trimestre, le nombre total de mises en chantier en Alberta a fléchi de 9 % au trimestre suivant par rapport à la même période en 2002. À noter que, de janvier à juin l'an dernier, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle avait atteint un sommet qui n'avait pas été égalé depuis 1981 pour cette époque de l'année. Les niveaux de production observés jusqu'à présent en 2003 révèlent donc que le marché reste très actif. Les bas taux hypothécaires, la migration interne nette qui demeure forte et le marché de l'emploi étonnamment vigoureux continuent de soutenir la demande d'habitations neuves dans la province. Au premier semestre, le nombre d'emplois en Alberta a crû de près de 3 % en moyenne, ce qui représente un peu moins de 50 000 postes.

L'augmentation des dépenses dans le secteur de l'énergie aide l'économie provinciale à progresser cette année et, malgré quelques sombres nuages à l'horizon, les perspectives demeurent favorables. Bien que les tensions au Moyen-Orient se soient atténuées ces derniers mois, les prix du pétrole à l'échelle mondiale sont toujours élevés, tout comme les prix du gaz naturel en Amérique du Nord en raison de la faiblesse chronique des stocks. Au premier semestre, le nombre moyen d'installations de forage en activité dans la province était de presque 20 % supérieur à celui enregistré pour la même période en 2002. Les sociétés d'énergie présentent de très bons bilans financiers, et les dépenses d'exploration devraient demeurer près des niveaux records jusqu'en 2004. Cependant, l'économie montre des points faibles. D'une part, les producteurs de bois d'œuvre subissent les

contrecoups du conflit avec les États-Unis et de la hausse du dollar canadien. D'autre part, la fermeture de marchés d'exportation du bœuf due aux inquiétudes entourant la maladie de la vache folle a obligé certains exploitants d'abattoir à freiner leur production et à réduire leurs effectifs. Près de 41 % du bœuf de l'Alberta est vendu à l'extérieur du Canada. Les perspectives de croissance économique globale seraient encore meilleures si l'on trouvait à court terme une solution à ces problèmes.

D'avril à juin, 9 780 habitations ont été mises en chantier en Alberta, comparativement à 10 768 au deuxième trimestre de 2002. L'activité s'est affaiblie dans la plupart des collectivités, sauf à Lethbridge, à Grande Prairie et dans l'agglomération régionale (AR) de Cold Lake, où des gains appréciables ont été enregistrés. Le cumul annuel des mises en chantier accuse un retard de 6 % sur celui observé à la fin du mois de juin 2002. Les statistiques provinciales se rapportant aux ventes de logements existants témoignent d'une baisse d'activité au deuxième trimestre, tout comme au trimestre précédent. Selon l'Alberta Real Estate Association (AREA), le nombre de ventes signalées par les 11 chambres immobilières régionales de la province a diminué d'un peu moins de 3 % pour la période allant d'avril à juin, et ce, en dépit d'un bond de 20 % du nombre de nouvelles inscriptions. Au premier semestre, les ventes de logements existants ont été au nombre de 25 854 d'après l'AREA, ce qui représente un recul de 6,2 %.

Régression des mises en chantier de maisons individuelles

Après avoir établi des records en 2002 et au premier trimestre de 2003, les constructeurs de maisons individuelles ont repris leur souffle au deuxième trimestre. Ils ont mis en chantier 6 038 logements dans l'ensemble de la province, soit 16 % de moins qu'entre avril et juin 2002. Les agglomérations d'Edmonton et de Calgary ont connu des ralentissements analogues se chiffrant à près de 15 %. Les constructeurs d'habitations ont réagi à l'accroissement des stocks de logements neufs invendus et à l'augmentation du nombre d'inscriptions sur le marché de la revente. Des hausses ont été relevées à Lethbridge, à Wetaskiwin, dans l'AR de Cold Lake et à Brooks, tandis que

DEUXIÈME TRIMESTRE 2003

S O M M A I R E

ANALYSE

- 1 Demande d'habitations neuves toujours forte
- 1 Baisse des mises en chantier de maisons individuelles
- 2 Hausse des mises en chantier de collectifs au deuxième trimestre
- 2 Accroissement des stocks de collectifs

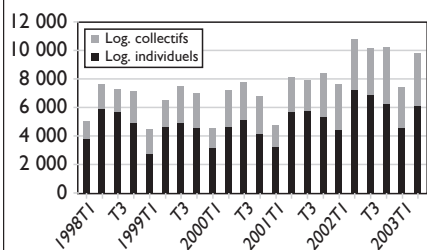
TABLEAUX STATISTIQUES

- 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

les niveaux de production à Grande Prairie et à Medicine Hat ont été légèrement inférieurs au point atteint durant le deuxième trimestre de 2002. L'activité a chuté de moitié à Wood Buffalo (Fort McMurray) et du tiers à Red Deer et à Camrose.

Au premier semestre, les mises en chantier de maisons individuelles en Alberta ont fléchi d'un peu plus de 8 % par rapport au sommet franchi l'an dernier. D'après les données figurant au tableau I, il semble que les baisses survenues cette année

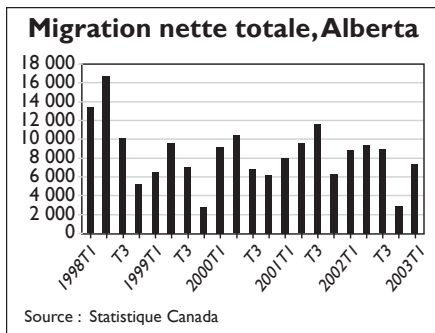
Mises en chantier, Alberta



Source : SCHL



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada



ont été très prononcées dans les régions rurales de l'Alberta, plus que dans les centres urbains d'au moins 10 000 habitants. Comme nous l'avions mentionné dans le précédent numéro d'Actualités habitation, qui porte sur le premier trimestre, les collectivités de Canmore et d'Okotoks ont été ajoutées à la liste des régions urbaines en 2003, ce qui aura une incidence tout au long de l'année sur les comparaisons établies entre les centres urbains et les secteurs ruraux par rapport aux résultats de l'an dernier.

À l'échelle de la province, il s'est achevé au deuxième trimestre 12 % de maisons individuelles de plus qu'à pareille époque en 2002. Les augmentations relevées à Edmonton, à Lethbridge et à Medicine Hat ont contribué à annuler l'effet des faibles performances enregistrées dans certaines villes comme Grande Prairie et Fort McMurray. Pour la période allant de janvier à juin, les achèvements de maisons individuelles ont grimpé de près de 17 % en glissement annuel en raison du grand nombre de logements mis en chantier dans la seconde moitié de 2002. À Edmonton, par exemple, les niveaux records de mises en chantier de maisons individuelles en 2002 ont donné lieu à un bond de 50 % des achèvements au premier semestre de 2003.

Augmentation du stock de maisons individuelles

La cadence d'écoulement des maisons individuelles neuves dans les cinq grandes villes de l'Alberta s'est accrue de 13 % d'une année à l'autre. Seule Red Deer n'a pas connu de hausse, mais le nombre d'achèvements n'a pas augmenté non plus dans cette collectivité. À Medicine Hat, le nombre de logements écoulés a grimpé de plus de 35 % et dépassé le nombre d'habitations achevées, si bien que le stock s'est amenuisé. Dans les quatre autres principales villes, le stock de logements achevés et inoccupés a augmenté au deuxième trimestre par rapport à mars en raison d'une forte hausse du nombre d'achèvements.

Dans les cinq collectivités prises ensemble, le nombre de logements achevés a progressé de 18 % pour excéder de 189 unités le nombre de logements écoulés. De mars à juin, le nombre d'habitations en stock est passé de 1 106 à 1 295, chiffre de 17 % plus élevé qu'à la fin du mois de juin 2002. Depuis un an, le stock de logements neufs invendus s'est alourdi du tiers à Lethbridge, de 25 % à Edmonton et de 24 % à Red Deer. Par rapport à juin 2002, le nombre de

maisons individuelles neuves inoccupées n'a diminué qu'à Medicine Hat. Si l'on examine les variations du stock au cours des trois derniers mois, on constate qu'Edmonton a affiché le gain le plus considérable. Celui-ci représente près de la moitié des 189 maisons individuelles achevées et inoccupées que l'on a dénombrées en plus depuis mars.

Accroissement de la part de marché des habitations haut de gamme

Le tableau 3 permet de comparer, selon la fourchette de prix, les données se rapportant aux logements qui se sont écoulés au deuxième trimestre dans les cinq principales villes de la province. Comme nous l'avions mentionné dans notre rapport du premier trimestre, les habitations haut de gamme continuent de récolter une plus grande part du marché que les autres. Au deuxième trimestre, les logements de plus de 200 000 \$ représentaient 61 % des ventes, contre 45 % à la période correspondante de 2002. En contrepartie, la part de marché des logements de moins de 140 000 \$ a glissé, passant de plus de 8 % à un niveau légèrement supérieur à 3 %. Jusqu'à présent cette année, le prix moyen du logement neuf type a crû de 11 % à Edmonton et de 10 % à Calgary. L'élévation du coût de certains facteurs de production, comme les terrains viabilisés et les matériaux de construction autres que le bois d'œuvre, continue de faire monter le prix des logements neufs en Alberta. Comme les habitations existantes de prix modéré gagnent en popularité, les constructeurs dans bien des collectivités ont dû adapter leur éventail de produits pour offrir davantage de maisons haut de gamme, ce qui a exercé une pression à la hausse sur le prix moyen des habitations neuves. En revanche, les augmentations de prix sur le marché de la revente ont ralenti dans la province en 2003, car l'offre s'est améliorée. Après avoir grimpé de plus de 11 % en 2002, le prix moyen des logements existants signalé par l'AREA s'est accéléré de 7,5 % au premier semestre, pour atteindre 182 100 \$.

Hausse des mises en chantier de logements collectifs

En glissement annuel, le nombre de mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) a augmenté de 3,4 % au deuxième trimestre pour se fixer à 3 742, après avoir essuyé un repli de 10 % au trimestre précédent. Alors qu'Edmonton et Calgary ont réussi à réaliser de modestes gains, l'activité s'est intensifiée considérablement à Grande Prairie, à Lethbridge et à Red Deer. Des résultats plus faibles ont été signalés pour Fort McMurray et Medicine Hat.

En dépit de ces améliorations, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs reste inférieur de 3 % à celui relevé en 2002 à la même période. Cependant, étant donné qu'en 2002 la construction de logements collectifs a atteint un niveau sans précédent en vingt ans, un relâchement modéré de l'activité est prévu cette

année. Grâce notamment à la vitalité du marché des appartements en copropriété neufs à Calgary, les résultats à l'échelle provinciale sont demeurés assez près de ceux enregistrés l'an dernier. À Edmonton, les mises en chantier de logements collectifs ont été moins nombreuses en raison d'un recul des mises en chantier d'appartements locatifs. À Red Deer et à Fort McMurray, la hausse des taux d'inoccupation des appartements l'an dernier a eu pour effet de ralentir la construction d'habitations de ce type au premier semestre de 2003. Enfin, dans le sud de l'Alberta, les progrès observés cette année à Lethbridge ont été neutralisés par une chute de 73 % des mises en chantier à Medicine Hat au premier semestre.

Progression soutenue des stocks de logements collectifs

Malgré la baisse des mises en chantier d'habitations collectives durant la première moitié de l'année, le nombre d'unités en construction demeure plus élevé qu'à la même période en 2002. Fin juin, 12 293 logements collectifs étaient en construction dans la province, soit 19 % de plus qu'un an plus tôt. Au moins la moitié d'entre eux sont des appartements en copropriété, et un grand nombre sont situés dans les centres-villes de Calgary et d'Edmonton. Par rapport à juin 2002, le nombre total de logements collectifs en construction est en hausse de 30 % à Calgary et de 24 % à Edmonton.

Le stock de logements collectifs achevés et inoccupés dans les principales villes de la province a continué de s'accroître au deuxième trimestre. Les achèvements ont progressé de près de 40 % à l'échelle provinciale et de 69 % dans les cinq plus grandes villes de l'Alberta, des gains particulièrement importants ayant été réalisés à Edmonton et à Red Deer. Bien que le nombre de logements écoulés ait augmenté de 42 % par rapport au deuxième trimestre de 2002, on a relevé 192 achèvements de plus, si bien que le stock s'est gonflé de 17 % par rapport à la fin du mois de mars 2003. Les stocks se sont allégés dans chacune des cinq grandes villes de la province depuis le terme du premier trimestre, sauf à Edmonton, où le nombre de logements achevés et inoccupés a effectué un bond de 61 % par rapport à mars, ce qui a fait augmenter le total des cinq villes. L'accumulation des stocks est principalement attribuable au marché des appartements locatifs à Edmonton, en particulier dans le centre-ville, où les mises en chantier en 2002 ont été exceptionnellement nombreuses. Des 653 logements locatifs neufs non écoulés dont fait mention le tableau 5, près de 70 % sont situés dans la capitale de l'Alberta.

Pour en savoir plus, communiquez avec :

Richard Goatcher

Analyste principal de marché

Téléphone : (780) 423-8729

Télécopieur : (780) 423-8702

Courrier électronique :

Rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Tableau IA
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - DEUXIÈME TRIMESTRE 2003

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	2003/2002
RMR d'Edmonton	1655	1936	394	118	1118	3285	3527	-6,86
Ville d'Edmonton	955	1123	338	61	979	2333	2293	1,74
RMR de Calgary	2405	2838	224	389	653	3671	4062	-9,63
Ville de Calgary	2056	2446	166	324	630	3176	3521	-9,80
AR de Brooks	17	10	4	0	0	21	24	-12,50
AR de Camrose	18	27	4	0	4	26	61	-57,38
AR de Canmore	33	s.o.	4	43	114	194	s.o.	**
AR de Cold Lake	78	67	0	0	4	82	69	18,84
Ville de Cold Lake	8	3	0	0	0	8	3	**
Ville de Bonnyville	13	0	0	0	0	13	0	**
AR de Grande Prairie	147	149	14	0	100	261	205	27,32
AR de Lethbridge	155	141	18	26	6	205	165	24,24
AR de Lloydminster	48	56	0	0	0	48	56	-14,29
AR de Medicine Hat	131	130	14	4	14	163	243	-32,92
Ville de Okotoks	81	s.o.	4	50	7	142	s.o.	**
AR de Red Deer	186	278	38	34	83	341	367	-7,08
AR de Wetaskiwin	8	6	0	0	0	8	16	-50,00
AR de Wood Buffalo	116	246	6	0	0	122	396	-69,19
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	116	228	6	0	0	122	378	-67,72
Alberta, milieu urbain	5078	5884	724	664	2103	8569	9191	-6,77
Alberta, milieu rural	960	1266	46	64	141	1211	1577	-23,21
Total	6038	7150	770	728	2244	9780	10 768	-9,18

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

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	2003/2002
RMR d'Edmonton	3082	3116	582	284	1470	5418	6120	-11,47
Ville d'Edmonton	1881	1875	474	227	1319	3901	4375	-10,83
RMR de Calgary	4366	4648	398	711	1991	7466	6874	8,61
Ville de Calgary	3749	3990	286	589	1932	6556	6013	9,03
AR de Brooks	32	22	4	16	24	76	40	90,00
AR de Camrose	25	36	4	0	8	37	78	-52,56
AR de Canmore	42	s.o.	4	60	149	255	s.o.	**
AR de Cold Lake	120	98	4	0	4	128	104	23,08
Ville de Cold Lake	13	4	0	0	0	13	4	**
Ville de Bonnyville	16	2	0	0	0	16	2	**
AR de Grande Prairie	201	234	18	12	100	331	394	-15,99
AR de Lethbridge	242	238	22	44	6	314	271	15,87
AR de Lloydminster	77	92	0	0	0	77	94	-18,09
AR de Medicine Hat	199	202	18	8	14	239	350	-31,71
Ville de Okotoks	134	s.o.	12	50	19	215	s.o.	**
AR de Red Deer	359	434	56	42	83	540	741	-27,13
AR de Wetaskiwin	10	13	6	0	4	20	27	-25,93
AR de Wood Buffalo	229	380	12	19	0	260	568	-54,23
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	227	349	12	19	0	258	537	-51,96
Alberta, milieu urbain	9118	9513	1140	1246	3872	15 376	15 661	-1,82
Alberta, milieu rural	1437	1975	87	175	141	1840	2698	-31,80
Total	10 555	11 488	1227	1421	4013	17216	18 359	-6,23

** Variation en pourcentage supérieure à 100

Tableau 2A
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - DEUXIÈME TRIMESTRE 2003

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	2003/2002
RMR d'Edmonton	1600	1217	232	121	1548	3501	1996	75,40
Ville d'Edmonton	1038	769	184	112	1406	2740	1404	95,16
RMR de Calgary	2242	2037	204	300	522	3268	3049	7,18
Ville de Calgary	1874	1757	128	230	522	2754	2684	2,61
AR de Brooks	20	35	6	0	0	26	49	-46,94
AR de Camrose	14	6	0	0	0	14	14	0,00
AR de Canmore	19	s.o.	0	19	0	38	s.o.	**
AR de Cold Lake	51	40	0	0	0	51	44	15,91
Ville de Cold Lake	10	3	0	0	0	10	3	**
Ville de Bonnyville	3	2	0	0	0	3	2	50,00
AR de Grande Prairie	64	84	14	12	0	90	155	-41,94
AR de Lethbridge	165	122	8	0	12	185	128	44,53
AR de Lloydminster	35	50	0	0	0	35	57	-38,60
AR de Medicine Hat	120	91	22	16	0	158	124	27,42
Ville de Okotoks	90	s.o.	16	16	0	122	s.o.	**
AR de Red Deer	193	193	42	10	122	367	229	60,26
AR de Wetaskiwin	7	5	6	0	0	13	13	0,00
AR de Wood Buffalo	104	220	14	36	75	229	315	-27,30
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	104	205	14	36	75	229	300	-23,67
Alberta, milieu urbain	4724	4100	564	530	2279	8097	6173	31,17
Alberta, milieu rural	633	705	59	41	147	880	1227	-28,28
Total	5357	4805	623	571	2426	8977	7400	21,31

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

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	2003/2002
RMR d'Edmonton	3202	2141	400	180	1758	5540	3602	53,80
Ville d'Edmonton	1975	1305	310	168	1486	3939	2491	58,13
RMR de Calgary	4256	3749	386	490	1620	6752	6003	12,48
Ville de Calgary	3583	3197	272	362	1561	5778	5261	9,83
AR de Brooks	42	35	8	12	0	62	49	26,53
AR de Camrose	42	21	4	0	0	46	33	39,39
AR de Canmore	89	s.o.	34	31	0	154	s.o.	**
AR de Cold Lake	117	103	2	0	0	119	113	5,31
Ville de Cold Lake	18	8	0	0	0	18	8	**
Ville de Bonnyville	10	5	0	0	0	10	5	**
AR de Grande Prairie	201	218	24	28	0	253	311	-18,65
AR de Lethbridge	251	214	20	8	12	291	247	17,81
AR de Lloydminster	86	101	0	0	0	86	110	-21,82
AR de Medicine Hat	198	153	24	35	20	277	204	35,78
Ville de Okotoks	149	s.o.	36	16	0	201	s.o.	**
AR de Red Deer	406	381	68	29	422	925	471	96,39
AR de Wetaskiwin	12	11	18	0	0	30	21	42,86
AR de Wood Buffalo	272	380	14	68	154	508	505	0,59
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	267	353	14	68	154	503	478	5,23
Alberta, milieu urbain	9323	7507	1038	897	3986	15 244	11 669	30,64
Alberta, milieu rural	1497	1752	135	69	147	1848	2477	-25,39
Total	10 820	9259	1173	966	4133	17 092	14 146	20,83

Tableau 3A
ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS
 MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES SELON LA FOURCHETTE DE PRIX - DEUXIÈME TRIMESTRE 2003

	< 110 000 \$	110,000 \$ - 139 999	140 000 \$ - 169 999	170 000 \$ - 199 999	\$200,000 \$ - 249 999	250,000 \$ +	Total
RMR d'Edmonton	13	33	259	379	476	346	1506
RMR de Calgary	0	4	217	379	769	798	2167
AR de Lethbridge	1	39	56	27	23	9	155
AR de Medicine Hat	0	15	34	31	26	16	122
AR de Red Deer	0	22	61	38	32	28	181
Total	14	113	627	854	1326	1197	4131

Tableau 3B
ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS
 MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES SELON LA FOURCHETTE DE PRIX - DEUXIÈME TRIMESTRE 2002

	< 110 000 \$	110 000 \$ - 139 999	140 000 \$ - 169 999	170 000 \$ - 199 999	200 000 \$ - 249 999	250 000 \$ +	Total
RMR d'Edmonton	14	108	331	323	276	179	1231
RMR de Calgary	0	22	463	430	548	569	2032
AR de Lethbridge	3	67	29	9	9	7	124
AR de Medicine Hat	3	24	30	20	12	1	90
AR de Red Deer	0	59	51	32	25	20	187
Total	20	280	904	814	870	776	3664

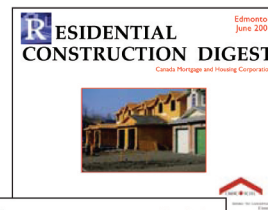
RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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!

Tableau 4
ALBERTA
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION - JUIN 2003

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
RMR d'Edmonton	3189	2790	792	330	3797	8108	6751	20,10
Ville d'Edmonton	1949	1609	584	235	3395	6163	4938	24,81
RMR de Calgary	4084	3888	542	1080	3689	9395	7983	17,69
Ville de Calgary	3395	3245	408	934	3630	8367	7038	18,88
AR de Brooks	15	14	6	20	24	65	28	**
AR de Camrose	18	32	4	0	40	62	66	-6,06
AR de Canmore	21	s.o.	4	82	234	341	s.o.	**
AR de Cold Lake	75	83	2	0	4	81	85	-4,71
Ville de Cold Lake	14	1	2	0	4	20	1	**
Ville de Bonnyville	16	34	0	0	0	16	36	-55,56
AR de Grande Prairie	135	147	16	0	100	251	246	2,03
AR de Lethbridge	248	242	48	82	72	450	297	51,52
AR de Lloydminster	49	68	0	0	0	49	70	-30,00
AR de Medicine Hat	186	194	26	8	14	234	505	-53,66
Ville de Okotoks	76	s.o.	10	42	19	147	s.o.	**
AR de Red Deer	279	298	88	92	182	641	1020	-37,16
AR de Wetaskiwin	6	8	2	0	4	12	22	-45,45
AR de Wood Buffalo	128	219	10	51	201	390	624	-37,50
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	128	219	10	51	201	390	624	-37,50
Alberta, milieu urbain	8509	7983	1550	1787	8380	20 226	17 697	14,29
Alberta, milieu rural	1164	1577	140	219	217	1740	2238	-22,25
Total	9673	9560	1690	2006	8597	21 966	19 935	10,19

Tableau 4B
ALBERTA
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON OCCUPÉS - JUIN 2003

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
RMR d'Edmonton	475	321	90	21	630	1216	823	47,75
RMR de Calgary	680	565	113	46	299	1138	975	16,72
AR de Lethbridge	40	27	7	0	0	47	30	56,67
AR de Medicine Hat	38	17	9	17	15	79	26	**
AR de Red Deer	62	34	14	4	62	142	47	**
Total	1295	964	233	88	1006	2622	1901	37,93

N.D. : Données non disponibles

** Variation en pourcentage supérieure à 100

Tableau 5
ALBERTA - CENTRES DE 10 000 HABITANTS OU PLUS
SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Activité	Log. de type propriétaire-occupant					Logements locatifs				Total Global
	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										
Deuxième trimestre 2003	5078	724	48	590	1650	26	453	0	0	8569
Deuxième trimestre 2002	5884	468	12	298	1807	147	575	0	0	9191
Cumul au 30 juin 2003	9118	1140	105	1027	3147	114	725	0	0	15 376
Cumul au 30 juin 2002	9513	886	29	678	2572	151	1832	0	0	15 661
LOG. EN CONSTRUCTION										
2003	8509	1550	110	1551	6760	126	1620	0	0	20 226
2002	7983	1068	33	1027	4511	178	2897	0	0	17 697
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Deuxième trimestre 2003	4724	564	25	455	1224	50	1055	0	0	8097
Deuxième trimestre 2002	4100	402	10	272	1010	18	361	0	0	6173
Cumul au 30 juin 2003	9323	1038	69	743	2204	85	1782	0	0	15 244
Cumul au 30 juin 2002	7507	708	30	635	2076	42	671	0	0	11 669
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS ²										
2003	1295	233	4	68	353	16	653	0	0	2622
2002	964	195	0	69	354	5	314	0	0	1901
OFFRE TOTALE ³										
2003	9804	1783	114	1619	7113	142	2273	0	0	22 848
2002	8947	1263	33	1096	4865	183	3211	0	0	19 598
LOGEMENTS ÉCOULÉS ²										
Deuxième trimestre 2003	4141	476	43	361	1225	41	830	0	0	7117
Deuxième trimestre 2002	3665	360	13	259	1075	11	367	0	0	5750
Moyenne sur 12 mois	1465	156	10	119	312	24	214	0	0	2300

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.