

A

## ACTUALITÉS HABITATION

## VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

## Marché du neuf

### La construction résidentielle ralentit au quatrième trimestre

Après avoir légèrement progressé au troisième trimestre, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle a diminué en Alberta durant les trois derniers mois de 2003. Le nombre total de mises en chantier s'est élevé à 8 634 au quatrième trimestre, ce qui constitue une baisse de 15,7 % par rapport à la même période de 2002. Certaines collectivités ont affiché des hausses, mais, de façon générale, les données pour l'ensemble de la province ont subi les répercussions du repli de l'activité dans les deux régions métropolitaines de recensement (RMR) de l'Alberta, à savoir Calgary et Edmonton. À Calgary, le nombre total de mises en chantier a chuté de 16 % en glissement annuel au cours des trois derniers mois de 2003, et le segment des logements collectifs a été plus durement touché que celui des maisons individuelles. À Edmonton, l'accroissement des stocks de logements neufs achevés et inoccupés est devenu sujet de préoccupation : les mises en chantier ont donc régressé de 23 % d'une année sur l'autre au dernier trimestre de 2003. Dans l'agglomération de Wood Buffalo, l'activité a également accusé une brusque baisse en regard du quatrième trimestre de 2002, le nombre total de mises en chantier y ayant fléchi de 39 %.

Les données du tableau 1 laissent supposer que les régions rurales ont davantage souffert au quatrième trimestre (en comparaison avec le trimestre correspondant de l'année précédente) que les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Toutefois, le nouvel agencement des collectivités en fonction des résultats du Recensement de 2001 a contribué à la progression des chiffres déclarés pour les villes. Depuis 2003, Canmore et Okotoks font partie des centres urbains. Sans cet ajout, le recul des totaux enregistrés pour les régions rurales aurait été moins marqué. À Medicine Hat, les mises en chantier ont

bondi de 74 % par rapport au quatrième trimestre de 2002, en raison surtout de l'augmentation subite de la construction de collectifs. Les autres centres urbains qui ont affiché des hausses trimestrielles en glissement annuel comprennent les agglomérations de recensement (AR) de Wetaskiwin (+69 %), de Cold Lake (+41 %), de Lloydminster (+37 %) et de Grande Prairie (+18 %).

### L'année 2003 a été moins productive que 2002

Dans la province, le nombre total de mises en chantier de propriétés résidentielles s'est replié de 6,7 %, passant de 38 754, en 2002, à 36 171, en 2003. Il reste que l'année dernière a été très bonne pour les constructeurs d'habitations, vu que 2002 avait été la deuxième année en importance depuis 1979. À Calgary, le nombre total de mises en chantier a régressé de 5 % pour s'établir à 13 642. Il s'agit de la première baisse en quatre ans. À Edmonton, ce nombre s'est fixé à 12 380, ce qui représente un recul de moins de 2 % en regard de 2002, année durant laquelle le secteur de la construction résidentielle de la région a obtenu ses meilleurs résultats depuis l'année record de 1978. Red Deer et Wood Buffalo ont toutes deux accusé d'importantes diminutions des mises en chantier d'habitations en 2003, l'activité s'y étant ralentie respectivement de 24 et de 36 %. À Grande Prairie, le nombre total de mises en chantier s'est légèrement accru (+6 %) en 2003, tandis qu'à Lethbridge et à Medicine Hat, l'activité est demeurée sensiblement la même que l'année précédente.

En 2003, les taux hypothécaires étaient à leurs plus bas niveaux en 50 ans et la croissance démographique était alimentée par l'arrivée continue de migrants en provenance d'autres provinces. La demande de logements est donc demeurée vive. À ces deux facteurs s'ajoutait la forte croissance des revenus associée à la solide création d'emplois dans l'ensemble de la province. Même si le tourisme subissait le contrecoup de la flambée mondiale du syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) et si le secteur de l'élevage était ébranlé par le cas d'encéphalopathie bovine spongiforme, la province a réussi à créer plus de 47 000 emplois en 2003, ce qui correspond à un taux de croissance annuel de 2,8 %. Le taux de chômage provincial s'est fixé à seulement 5,1 % en 2003, en baisse en regard des 5,3 % enregistrés l'année précédente.

### QUATRIÈME TRIMESTRE 2003

#### S O M M A I R E

##### ANALYSE

- 1 La construction résidentielle ralentit au quatrième trimestre
- 1 L'année 2003 a été moins productive que 2002
- 2 Les mises en chantier de maisons individuelles diminuent
- 2 Le prix des habitations neuves monte
- 2 Les stocks de maisons individuelles augmentent
- 2 Les mises en chantier de logements collectifs diminuent rapidement
- 2 Les stocks de logements collectifs se sont amenuisés depuis septembre

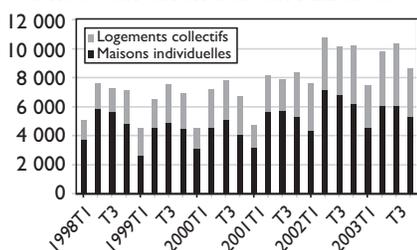
##### TABLEAUX STATISTIQUES

- 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 mises en chantier de maisons individuelles diminuent

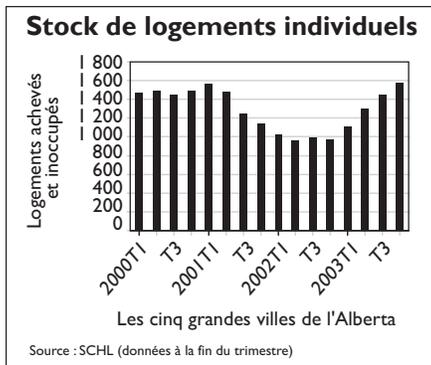
Après avoir régressé au deuxième et au troisième trimestres, l'activité dans le segment des maisons individuelles a une fois de plus fléchi au dernier trimestre de 2003. Durant la période d'octobre à décembre, les constructeurs ont coulé les fondations de 5 323 maisons, soit 14 % de moins qu'à la même

Mises en chantier en Alberta



Source : SCHL





période en 2002. L'accroissement de l'activité dans certaines agglomérations, dont les AR de Cold Lake, de Medicine Hat, de Lloydminster et de Wetsaskiwin a été neutralisé par un ralentissement dans bon nombre de grandes villes comme Edmonton, Calgary, Lethbridge, Red Deer et Wood Buffalo. En outre, le ralentissement de la construction amorcé plus tôt dans l'année s'est poursuivi dans les deux RMR en raison de l'amélioration de l'offre de logements existants et de l'augmentation des stocks de maisons construites sans commande. Comme le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a baissé au cours des trois derniers trimestres de 2003, le cumul annuel pour ce type d'habitations a diminué de 10,6 % par rapport au niveau record de 2002 (24 520). Malgré ce recul, il demeure que 2003 est la deuxième année en importance jamais enregistrée et qu'elle déloge facilement 1998, qui occupait auparavant le deuxième rang. En 1998, 20 077 mises en chantier de maisons individuelles avaient été dénombrées. À Calgary et à Edmonton, le volume de construction de logements individuels ont régressé respectivement de 9,4 et de 6,8 % en regard de 2002.

La baisse des mises en chantier au deuxième et au troisième trimestres a entraîné une réduction des achevements de logements individuels dans la province au quatrième trimestre. Durant les trois derniers mois de 2003, 6 007 habitations de ce type ont été achevées, soit 4,5 % de moins que durant la période correspondante de 2002. En dépit de la diminution enregistrée au quatrième trimestre, le cumul annuel des achevements de maisons individuelles a progressé de 5,7 % en glissement annuel. À Edmonton, le nombre record des mises en chantier affiché en 2002 a fait grimper le nombre d'achevements à un sommet inégalé (6 899) en 2003. Il s'agit d'un bond de 29 %. À Calgary, on a compté 8 972 achevements de logements individuels l'an dernier, ou 6,5 % de plus qu'en 2002.

## Le prix des habitations neuves monte

Par suite de la hausse du coût des terrains, des matériaux et de la main-d'oeuvre, le prix des logements neufs continue l'ascension amorcée plus tôt en 2003. Dans certaines villes, les charges de lotissement et autres frais d'aménagement ont fait monter le prix des lots. La robustesse des marchés nord-américains de l'habitation et les incendies de forêt en Colombie-Britannique ont maintenu à des niveaux élevés les prix du bois d'oeuvre et des panneaux de copeaux orientés. En outre, la majoration des prix du pétrole et du gaz a gonflé le coût de

certain matériaux utilisés dans la construction, dont le béton, le vinyle et les produits bitumineux, comme ceux servant aux couvertures.

Le tableau 3 présente une ventilation des données sur les logements individuels écoulés selon la fourchette de prix au quatrième trimestre de 2003 et de 2002. Les maisons individuelles neuves de moins de 140 000 \$ sont appelées à disparaître rapidement du marché. Durant les trois derniers mois de 2003, elles ne représentaient que 2,6 % de l'ensemble des ventes de maisons individuelles, contre 4 % à la même période en 2002. En revanche, la part de marché des maisons de plus de 200 000 \$ est passé de 58 %, au quatrième trimestre de 2002, à plus de 66 %, un an plus tard. À Calgary, le prix d'un logement individuel neuf s'est accru de 10,2 % en 2003; la moyenne pour l'année a donc atteint 267 104 \$. Dans la RMR d'Edmonton, ce type d'habitations se vendait 223 507 \$ en moyenne l'an dernier, en hausse de 9,1 % par rapport à 2002.

## Les stocks de maisons individuelles augmentent

Même si le nombre d'achevements de maisons individuelles a diminué dans la province, les stocks de maisons achevées et inoccupées ont continué de progresser dans les cinq grands centres de l'Alberta. Après avoir atteint leur plus bas niveau au quatrième trimestre de 2002, les stocks se sont accumulés tout au long de 2003, les achevements ayant été plus nombreux que les écoulés dans les cinq grandes villes de la province. En décembre 2003, les stocks de maisons construites sans commande et de maisons-témoins ont augmenté de 75 % d'une année sur l'autre pour se chiffrer à 1 581. Le précédent sommet remonte à mars 2001, mois durant lequel 1 558 logements avaient été dénombrés.

C'est à Edmonton et à Calgary que les stocks de logements individuels neufs invendus étaient les plus considérables à la fin de 2003, la région de la capitale ayant affiché l'augmentation la plus rapide au cours de l'année. En décembre dernier, les constructeurs de la RMR d'Edmonton ont vu leurs stocks s'alourdir de plus de 130 % par rapport au mois correspondant de 2002. Si le nombre de logements neufs achevés et invendus était sensiblement le même dans ces deux agglomérations, la variation en pourcentage d'une année sur l'autre n'a pas été aussi importante à Calgary.

## Les mises en chantier de logements collectifs diminuent rapidement

Après avoir augmenté au deuxième et au troisième trimestres, les mises en chantier de logements collectifs ont diminué de 18 % en glissement annuel durant les trois derniers mois de l'année. Les importantes baisses signalées à Wood Buffalo (-40 %), à Edmonton (-26 %) et à Calgary (-24 %) ont largement neutralisé les hausses d'une année sur l'autre relevées à Grande Prairie, à Lethbridge et à Medicine Hat. Par suite du recul observé au quatrième trimestre, le cumul 2003 des mises en chantier de logements collectifs, qui s'est établi à 14 253, était à peu près le même qu'en 2002. Grâce à la légère augmentation de 0,1 % (ou de 19 unités) enregistrée, 2003 se classe au deuxième rang pour ce qui est des résultats sur le marché des collectifs, n'étant devancée que par 1982, année durant laquelle 17 152 mises

en chantier de ce type d'habitations avaient été dénombrées. À Edmonton et à Calgary, les mises en chantier de logements collectifs ont progressé respectivement de 4,7 et de 3,9 % durant l'année; à Grande Prairie, elles se sont accrues de plus de 27 %. Ces améliorations ont été neutralisées par les baisses supérieures à 10 % observées dans certaines agglomérations, notamment Medicine Hat, Red Deer et Wood Buffalo.

Dans les centres urbains, les gains réalisés sur le marché des logements collectifs étaient attribuables à la construction de logements pour propriétaires-occupants. Ainsi, les mises en chantier d'appartements en copropriété ont augmenté de 27 % pour se chiffrer à 6 786. La forte activité enregistrée dans les centres-villes des deux RMR de la province est à l'origine de cette progression. Les résultats obtenus du côté des maisons en rangée en copropriété étaient également impressionnants : le nombre de mises en chantier s'est avancé de 18 % en 2003 pour s'élever à 2 076. Par contre, dans les centres de plus de 10 000 habitants, l'activité dans le segment des logements locatifs a fléchi l'an dernier par rapport à celle robuste signalée en 2002. La montée du taux d'inoccupation et l'affaiblissement de la croissance des loyers en 2003 ont eu des répercussions négatives sur la construction de logements locatifs : les mises en chantier de maisons en rangée ont diminué de 18 % et celles d'appartements, de 36 %.

## Les stocks de logements collectifs se sont amenuisés depuis septembre

En Alberta, le nombre d'achevements de logements collectifs a régressé de 6,6 % au quatrième trimestre de 2003 en regard de la même période en 2002. En revanche, le cumul annuel s'est accru de 24 % pour se chiffrer à 12 877. Dans les centres urbains, les achevements de logements collectifs ont augmenté d'un tiers en 2003, et la hausse était de 40 % tant dans le cas des appartements en copropriété que dans celui des appartements locatifs. La seule catégorie dans laquelle une baisse a été observée en 2003 est celle des maisons en rangée locatives, dont les achevements ont chuté de 37 %.

Dans les cinq grandes villes de la province, les stocks de logements collectifs neufs achevés et inoccupés se sont amenuisés depuis le sommet atteint en septembre, mais ils demeurent élevés lorsqu'on les compare à ceux de l'an dernier à pareille époque. Dans les centres de plus de 50 000 habitants, on comptait au total 1 347 logements en stock en décembre 2003, comparativement à 1 373 en septembre 2003 et à 936 à la fin de 2002. À Calgary et à Edmonton, le nombre de logements collectifs neufs inoccupés s'est accru de près de 60 % en décembre par rapport au mois correspondant de 2002. À Red Deer, il est monté de 57 %, tandis qu'il a baissé à Lethbridge et à Medicine Hat.

Pour en savoir plus, communiquez avec :

**Richard Goatcher**  
Analyste principal de marché

Téléphone : (780) 423-8729

Télocopieur : (780) 423-8702

Courrier électronique :

rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

**Tableau IA**  
**MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - QUATRIÈME TRIMESTRE 2003**

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	2003/2002
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>1487</b>	<b>1870</b>	<b>288</b>	<b>121</b>	<b>929</b>	<b>2825</b>	<b>3685</b>	<b>-23,34</b>
Ville d'Edmonton	914	1189	214	97	816	2041	2799	-27,08
<b>RMR de Calgary</b>	<b>1972</b>	<b>2213</b>	<b>224</b>	<b>306</b>	<b>488</b>	<b>2990</b>	<b>3557</b>	<b>-15,94</b>
Ville de Calgary	1705	1848	176	280	433	2594	3055	-15,09
AR de Brooks	17	25	0	0	0	17	31	-45,16
AR de Camrose	9	29	2	0	0	11	35	-68,57
AR de Canmore	26	N.D.	12	46	130	214	N.D.	**
AR de Cold Lake	79	66	2	12	0	93	66	40,91
Ville de Cold Lake	12	9	0	0	0	12	9	33,33
Ville de Bonnyville	10	4	2	12	0	24	4	**
AR de Grande Prairie	146	151	22	27	25	220	187	17,65
AR de Lethbridge	147	170	12	25	28	212	219	-3,20
AR de Lloydminster	37	30	4	0	0	41	30	36,67
AR de Medicine Hat	153	129	16	21	73	263	151	74,17
Ville de Okotoks	58	N.D.	4	11	3	76	N.D.	**
AR de Red Deer	199	246	34	0	80	313	350	-10,57
AR de Wetaskiwin	8	5	6	8	0	22	13	69,23
AR de Wood Buffalo	129	208	6	33	110	278	455	-38,90
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	128	202	6	29	110	273	449	-39,20
<b>Alberta, milieu urbain</b>	<b>4467</b>	<b>5142</b>	<b>632</b>	<b>610</b>	<b>1866</b>	<b>7575</b>	<b>8779</b>	<b>-13,71</b>
<b>Alberta, milieu rural</b>	<b>856</b>	<b>1050</b>	<b>112</b>	<b>55</b>	<b>36</b>	<b>1059</b>	<b>1464</b>	<b>-27,66</b>
<b>Total</b>	<b>5323</b>	<b>6192</b>	<b>744</b>	<b>665</b>	<b>1902</b>	<b>8634</b>	<b>10 243</b>	<b>-15,71</b>

**Tableau IB**  
**MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE**

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	2003/2002
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>6391</b>	<b>6860</b>	<b>1032</b>	<b>677</b>	<b>4280</b>	<b>12 380</b>	<b>12581</b>	<b>-1,60</b>
Ville d'Edmonton	3857	4157	790	569	3740	8956	8821	1,53
<b>RMR de Calgary</b>	<b>8526</b>	<b>9413</b>	<b>798</b>	<b>1293</b>	<b>3025</b>	<b>13 642</b>	<b>14 339</b>	<b>-4,86</b>
Ville de Calgary	7300	7952	608	1092	2877	11 877	12 362	-3,92
AR de Brooks	64	55	6	16	24	110	111	-0,90
AR de Camrose	53	89	20	8	24	105	141	-25,53
AR de Canmore	90	N.D.	18	165	279	552	N.D.	**
AR de Cold Lake	273	230	6	12	30	321	236	36,02
Ville de Cold Lake	28	18	0	0	8	36	18	**
Ville de Bonnyville	32	27	2	12	18	64	27	**
AR de Grande Prairie	494	513	56	39	193	782	739	5,82
AR de Lethbridge	556	565	60	93	38	747	756	-1,19
AR de Lloydminster	166	186	4	0	0	170	202	-15,84
AR de Medicine Hat	478	452	58	49	101	686	696	-1,44
Ville de Okotoks	244	N.D.	16	61	179	500	N.D.	**
AR de Red Deer	779	948	122	60	163	1124	1485	-24,31
AR de Wetaskiwin	23	24	24	8	12	67	54	24,07
AR de Wood Buffalo	497	762	48	70	265	880	1388	-36,60
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	494	712	48	66	265	873	1338	-34,75
<b>Alberta, milieu urbain</b>	<b>18 634</b>	<b>20 097</b>	<b>2268</b>	<b>2551</b>	<b>8613</b>	<b>32 066</b>	<b>32 728</b>	<b>-2,02</b>
<b>Alberta, milieu rural</b>	<b>3284</b>	<b>4423</b>	<b>299</b>	<b>308</b>	<b>214</b>	<b>4105</b>	<b>6026</b>	<b>-31,88</b>
<b>Total</b>	<b>21 918</b>	<b>24 520</b>	<b>2567</b>	<b>2859</b>	<b>8827</b>	<b>36 171</b>	<b>38 754</b>	<b>-6,67</b>

\*\* Variation en pourcentage supérieure à 100

**Tableau 2A**  
**LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - TROISIÈME QUATRIÈME 2003**

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>1930</b>	<b>1746</b>	<b>308</b>	<b>83</b>	<b>524</b>	<b>2845</b>	<b>2939</b>	<b>-3,20</b>
Ville d'Edmonton	1141	959	230	51	450	1872	1983	-5,60
<b>RMR de Calgary</b>	<b>2251</b>	<b>2276</b>	<b>220</b>	<b>438</b>	<b>596</b>	<b>3505</b>	<b>3200</b>	<b>9,53</b>
Ville de Calgary	1923	1934	172	355	596	3046	2731	11,53
AR de Brooks	17	12	0	4	0	21	34	-38,24
AR de Camrose	16	18	8	0	8	32	24	33,33
AR de Canmore	21	N.D.	2	39	64	126	N.D.	**
AR de Cold Lake	66	72	2	0	0	68	72	-5,56
Ville de Cold Lake	3	4	0	0	0	3	4	-25,00
Ville de Bonnyville	7	10	0	0	0	7	10	-30,00
AR de Grande Prairie	108	106	14	8	115	245	171	43,27
AR de Lethbridge	126	141	20	19	12	177	169	4,73
AR de Lloydminster	44	42	4	0	0	48	54	-11,11
AR de Medicine Hat	113	134	10	4	14	141	334	-57,78
Ville de Okotoks	65	N.D.	2	20	0	87	N.D.	**
AR de Red Deer	219	227	28	23	99	369	414	-10,87
AR de Wetaskiwin	4	4	8	0	0	12	14	-14,29
AR de Wood Buffalo	93	216	6	8	24	131	414	-68,36
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	93	208	6	4	24	127	406	-68,72
<b>Alberta, milieu urbain</b>	<b>5073</b>	<b>4994</b>	<b>632</b>	<b>646</b>	<b>1456</b>	<b>7807</b>	<b>7839</b>	<b>-0,41</b>
<b>Alberta, milieu rural</b>	<b>934</b>	<b>1296</b>	<b>91</b>	<b>60</b>	<b>131</b>	<b>1216</b>	<b>1679</b>	<b>-27,58</b>
<b>Total</b>	<b>6007</b>	<b>6290</b>	<b>723</b>	<b>706</b>	<b>1587</b>	<b>9023</b>	<b>9518</b>	<b>-5,20</b>

**Tableau 2B**  
**LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE**

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>6899</b>	<b>5366</b>	<b>1018</b>	<b>411</b>	<b>3259</b>	<b>11 587</b>	<b>8614</b>	<b>34,51</b>
Ville d'Edmonton	4279	3152	786	349	2802	8216	5702	44,09
<b>RMR de Calgary</b>	<b>8972</b>	<b>8421</b>	<b>780</b>	<b>1281</b>	<b>3254</b>	<b>14 287</b>	<b>12 630</b>	<b>13,12</b>
Ville de Calgary	7614	7170	576	1000	3160	12 350	10 921	13,08
AR de Brooks	70	57	14	20	0	104	97	7,22
AR de Camrose	73	71	14	0	40	127	91	39,56
AR de Canmore	133	N.D.	40	74	125	372	N.D.	**
AR de Cold Lake	258	246	4	0	4	266	258	3,10
Ville de Cold Lake	26	14	0	0	0	26	14	85,71
Ville de Bonnyville	33	21	0	0	0	33	21	57,14
AR de Grande Prairie	455	509	48	36	168	707	729	-3,02
AR de Lethbridge	536	526	66	32	44	678	602	12,62
AR de Lloydminster	182	205	4	0	0	186	230	-19,13
AR de Medicine Hat	442	411	48	39	34	563	784	-28,19
Ville de Okotoks	274	N.D.	46	58	19	397	N.D.	**
AR de Red Deer	816	867	150	71	521	1558	1208	28,97
AR de Wetaskiwin	23	22	30	0	4	57	48	18,75
AR de Wood Buffalo	476	810	30	87	226	819	1311	-37,53
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	469	761	30	83	226	808	1262	-35,97
<b>Alberta, milieu urbain</b>	<b>19 609</b>	<b>17 511</b>	<b>2292</b>	<b>2109</b>	<b>7698</b>	<b>31 708</b>	<b>26 602</b>	<b>19,19</b>
<b>Alberta, milieu rural</b>	<b>3397</b>	<b>4246</b>	<b>279</b>	<b>219</b>	<b>280</b>	<b>4175</b>	<b>5560</b>	<b>-24,91</b>
<b>Total</b>	<b>23 006</b>	<b>21 757</b>	<b>2571</b>	<b>2328</b>	<b>7978</b>	<b>35 883</b>	<b>32 162</b>	<b>11,57</b>

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

	< 110 000 \$	110,000 \$ - 139 999	140 000 \$ - 169 999	170 000 \$ - 199 999	\$200,000 \$ - 249 999	250,000 \$ +	Total
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>13</b>	<b>58</b>	<b>234</b>	<b>417</b>	<b>597</b>	<b>476</b>	<b>1795</b>
<b>RMR de Calgary</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>139</b>	<b>330</b>	<b>727</b>	<b>1018</b>	<b>2216</b>
AR de Lethbridge	0	20	41	35	21	10	127
AR de Medicine Hat	3	9	31	17	58	23	141
AR de Red Deer	0	12	79	44	62	32	229
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>101</b>	<b>524</b>	<b>843</b>	<b>1465</b>	<b>1559</b>	<b>4508</b>

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

	< 110 000 \$	110 000 \$ - 139 999	140 000 \$ - 169 999	170 000 \$ - 199 999	200 000 \$ - 249 999	250 000 \$ +	Total
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>18</b>	<b>86</b>	<b>323</b>	<b>461</b>	<b>506</b>	<b>372</b>	<b>1766</b>
<b>RMR de Calgary</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>250</b>	<b>423</b>	<b>812</b>	<b>771</b>	<b>2264</b>
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
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>153</b>	<b>744</b>	<b>1003</b>	<b>1407</b>	<b>1210</b>	<b>4540</b>

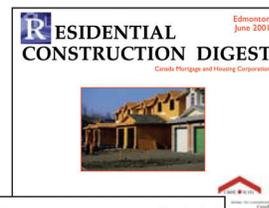
## RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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



**JUNE 2001**  
 Single Family Housing Starts by Zone and House Type for the Current Month

Zone	Single Detached	Single Attached	Multi-Unit	Total
Edmonton	13	58	234	405
Calgary	0	2	139	141
Lethbridge	0	20	41	61
Medicine Hat	3	9	31	43
Red Deer	0	12	79	91
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>101</b>	<b>524</b>	<b>641</b>

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

**Tableau 4**  
**ALBERTA**  
**LOGEMENTS EN CONSTRUCTION - DÉCEMBRE 2003**

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>2798</b>	<b>3308</b>	<b>644</b>	<b>483</b>	<b>4991</b>	<b>8916</b>	<b>8225</b>	<b>8,40</b>
Ville d'Edmonton	1,617	2,043	446	387	4386	6836	6197	10,31
<b>RMR de Calgary</b>	<b>3527</b>	<b>3978</b>	<b>552</b>	<b>884</b>	<b>3202</b>	<b>8165</b>	<b>8661</b>	<b>-5,73</b>
Ville de Calgary	2914	3,232	430	812	3089	7245	7568	-4,27
AR de Brooks	19	25	2	12	24	57	51	11,76
AR de Camrose	15	35	10	8	16	49	71	-30,99
AR de Canmore	25	N.D.	12	139	244	420	N.D.	**
AR de Cold Lake	87	72	2	12	26	127	72	76,39
Ville de Cold Lake	37	10	0	0	8	45	10	**
Ville de Bonnyville	9	30	2	12	18	41	30	36,67
AR de Grande Prairie	174	135	30	19	25	248	173	43,35
AR de Lethbridge	277	257	40	75	104	496	427	16,16
AR de Lloydminster	42	58	0	0	0	42	58	-27,59
AR de Medicine Hat	221	185	42	45	87	395	272	45,22
Ville de Okotoks	61	N.D.	4	11	160	236	N.D.	**
AR de Red Deer	289	326	72	68	163	592	1,026	-42,30
AR de Wetaskiwin	8	8	8	8	8	32	22	45,45
AR de Wood Buffalo	192	171	30	83	394	699	638	9,56
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	192	171	30	83	394	699	638	9,56
<b>Alberta, milieu urbain</b>	<b>7735</b>	<b>8558</b>	<b>1448</b>	<b>1847</b>	<b>9444</b>	<b>20 474</b>	<b>19 696</b>	<b>3,95</b>
<b>Alberta, milieu rural</b>	<b>1112</b>	<b>1529</b>	<b>209</b>	<b>217</b>	<b>66</b>	<b>1604</b>	<b>2472</b>	<b>-35,11</b>
<b>Total</b>	<b>8847</b>	<b>10 087</b>	<b>1657</b>	<b>2064</b>	<b>9510</b>	<b>22 078</b>	<b>22 168</b>	<b>-0,41</b>

**Tableau 4B**  
**ALBERTA**  
**LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON OCCUPÉS - DÉCEMBRE 2003**

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
<b>RMR d'Edmonton</b>	<b>736</b>	<b>318</b>	<b>110</b>	<b>29</b>	<b>590</b>	<b>1465</b>	<b>771</b>	<b>90,01</b>
<b>RMR de Calgary</b>	<b>719</b>	<b>566</b>	<b>122</b>	<b>111</b>	<b>270</b>	<b>1222</b>	<b>880</b>	<b>38,86</b>
AR de Lethbridge	25	26	4	0	4	33	35	-5,71
AR de Medicine Hat	45	32	5	4	7	61	134	-54,48
AR de Red Deer	56	32	14	3	74	147	90	63,33
<b>Total</b>	<b>1581</b>	<b>974</b>	<b>255</b>	<b>147</b>	<b>945</b>	<b>2928</b>	<b>1910</b>	<b>53,30</b>

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. <sup>1</sup>	Jum. <sup>1</sup>	En rangée	En Rangée	App.	En rangée	App.	En rang.	App.	
<b>MISES EN CHANTIER</b>										
Quatrième trimestre 2003	4467	632	52	506	1506	52	360	0	0	7575
Quatrième trimestre 2002	5142	636	33	451	1714	42	761	0	0	8779
Cumul au 31 décembre 2003	18 634	2268	209	2076	6786	266	1827	0	0	32 066
Cumul au 31 décembre 2002	20 097	2234	88	1757	5361	325	2866	0	0	32 728
<b>LOG. EN CONSTRUCTION</b>										
2003	7735	1448	152	1530	7702	165	1742	0	0	20 474
2002	8558	1388	52	1203	5785	109	2601	0	0	19 696
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS</b>										
Quatrième trimestre 2003	5073	632	47	551	1074	48	382	0	0	7807
Quatrième trimestre 2002	4994	476	33	372	874	117	973	0	0	7839
Cumul au 31 décembre 2003	19 609	2292	142	1786	5040	181	2658	0	0	31 708
Cumul au 31 décembre 2002	17 511	1740	85	1477	3598	287	1904	0	0	26 602
<b>LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS <sup>2</sup></b>										
2003	1581	255	12	131	424	4	521	0	0	2928
2002	974	199	12	51	245	12	417	0	0	1910
<b>OFFRE TOTALE <sup>3</sup></b>										
2003	9316	1703	164	1661	8126	169	2263	0	0	23 402
2002	9532	1587	64	1254	6030	121	3018	0	0	21 606
<b>LOGEMENTS ÉCOULÉS <sup>2</sup></b>										
Quatrième trimestre 2003	4508	579	35	451	896	33	512	0	0	7014
Quatrième trimestre 2002	5176	471	23	360	862	86	819	0	0	7797
Moyenne sur 12 mois	1444	168	12	125	386	13	202	0	0	2350

<sup>1</sup> Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

<sup>2</sup> Centres de 50 000 habitants et plus.

<sup>3</sup> 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 achèvements, 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.

©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.