

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Marché du neuf

Les mises en chantier diminuent au premier trimestre

Les constructeurs d'habitations albertains ont pu reprendre leur souffle au premier trimestre en raison de la progression des stocks de maisons individuelles neuves innocuées. Le nombre total de mises en chantier durant les trois premiers mois de l'année a diminué de 3,8 % pour s'établir à 7 155. La baisse est essentiellement attribuable au ralentissement de la construction de maisons individuelles, les stocks d'inventés ayant augmenté dans la plupart des villes. Quant aux promoteurs d'ensembles d'habitation, ils ont maintenu leur production malgré l'accumulation des stocks : le nombre de mises en chantier de logements collectifs s'est légèrement accru (+0,8 %) pour s'établir à 2 942.

La construction d'habitations s'est intensifiée dans beaucoup de grands centres de la province; une bonne partie du repli observé au premier trimestre s'explique par une baisse de l'activité à Calgary. Dans cette agglomération, les mises en chantier ont diminué de plus de 14 %. Elles ont par contre progressé à Edmonton, Lethbridge, Medicine Hat, Red Deer, Grande Prairie et Fort McMurray. Durant la période, les achèvements ont fléchi de 8,2 % en Alberta, les améliorations constatées à Edmonton, Grande Prairie et Okotoks ayant été neutralisées par les pertes enregistrées à Calgary, Lethbridge, Medicine Hat, Red Deer et Fort McMurray. À la fin mars, le nombre total de logements en construction s'est fixé à 21 776 dans la province (voir tableau 4), ce qui correspond à une hausse de 2,2 % par rapport à la même période de 2003.

L'avenir économique de la province continue à dépendre des investissements pluriannuels dans le secteur du pétrole, du gaz et des hydrocarbures. Les prix du pétrole et du gaz, qui étaient élevés

dernièrement, maintiendront les activités de forage à de hauts niveaux, ce qui stimulera de nombreuses industries des secteurs secondaire et tertiaire et neutralisera les répercussions négatives d'autres facteurs économiques. La production agricole a amorcé une belle reprise en 2003; cette année, elle sera largement dépendante des taux d'humidité dans les sols, qui étaient inférieurs à la normale dans la plupart des régions à la mi-avril. L'an dernier, la robustesse du dollar canadien et une reprise hésitante aux États-Unis ont nui aux exportations albertaines. Toutefois, globalement, les perspectives économiques pour l'Amérique du Nord sont favorables, et on prévoit que les exportations augmenteront cette année. La découverte de cas d'encéphalopathie bovine spongiforme (EBS) continue de faire tort aux éleveurs albertains, et la réouverture complète des frontières demeure incertaine. Ceci étant dit, un récent assouplissement des restrictions imposées aux exportations de boeuf vers les États-Unis a fait naître l'espoir que les bovins vivants pourront de nouveau franchir les frontières dans un proche avenir. C'est une bonne nouvelle non seulement pour le secteur de l'élevage, mais également pour le grand nombre de municipalités qui en sont tributaires. Malgré les éventuelles répercussions négatives de la situation géopolitique et de l'EBS sur la confiance des consommateurs, les ventes au détail dans la province ont grandement augmenté dernièrement. Un autre facteur est toutefois plus critique pour le secteur de l'habitation : le moment où se produira la remontée des taux hypothécaires prévue pour cette année. Dernièrement, une série de nouvelles provenant de notre voisin du Sud ont fait état d'une amélioration de certains indicateurs économiques; les acheteurs éventuels pourraient donc avoir bientôt à faire face à une hausse des coûts de financement.

En 2003, l'immigration interprovinciale, autre moteur de la demande de logements, a ralenti en Alberta, tandis que l'émigration interprovinciale augmentait. Le bilan interprovincial était donc inférieur de moitié au niveau qu'il avait atteint deux ou trois ans auparavant. Toutefois, grâce au nombre appréciable d'immigrants internationaux, le solde migratoire n'a régressé que du tiers en regard des niveaux de 2000 et de 2001. Comme moins de gens viennent s'installer dans la province, la croissance de l'emploi devrait décliner en 2004 et en 2005; en 2003, elle était la plus forte au pays. Puisque l'Alberta connaît une expansion économique et qu'elle affiche l'un des taux de chômage

PREMIER TRIMESTRE 2004

S O M M A I R E

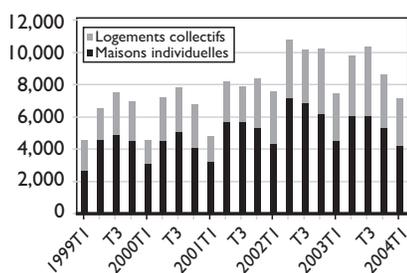
ANALYSE

- 1 Les mises en chantier diminuent au premier trimestre
- 2 La construction de maisons individuelles ralentit
- 2 Le prix des habitations neuves est toujours en hausse
- 2 Les mises en chantier de logements collectifs sont stables
- 2 L'offre de logements collectifs s'accroît

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

Mises en chantier en Alberta



Source : SCHL



les plus bas au Canada, elle devrait demeurer une destination de choix pour les Canadiens à la recherche d'un travail. La province devrait donc continuer à attirer un nombre considérable de personnes en quête d'emploi qui vivent ailleurs au pays.

La construction de maisons individuelles ralentit

En Alberta, les constructeurs de maisons individuelles ont réduit leur production au premier trimestre car ils étaient préoccupés par la hausse des stocks de maisons construites sans commande et par l'offre accrue de logements existants à vendre. Globalement, l'activité a fléchi de 6,7 %, le repli ayant été observé principalement dans les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Calgary et d'Edmonton, les mises en chantier de maisons individuelles ont accusé au premier trimestre de 2004 des baisses respectives de 8 et de 10 % en glissement annuel.

Parmi les villes de taille moyenne, c'est-à-dire les grandes agglomérations de recensement (AR), Grande Prairie, Lethbridge et Medicine Hat ont toutes affichées des hausses supérieures à 10 % des mises en chantier de maisons individuelles durant les trois premiers mois de l'année. En revanche, à Red Deer et à Fort McMurray, la production a grandement diminué d'une année à l'autre. Dans les petites villes, Camrose et Camrose se sont distinguées : dans ces deux collectivités, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a plus que doublé par rapport au premier trimestre de 2003.

Par suite du ralentissement de la construction de maisons individuelles au deuxième semestre de 2003, les achevements d'habitations de ce type ont régressé de 12 % dans la province au premier trimestre de 2004 en regard de la même période en 2003 et se sont chiffrés à 4 808 (voir tableau 2). Parmi les sept grandes villes de la province, seules Grande Prairie et Red Deer ont réalisés des gains, quoique modestes. Dans les autres grandes villes – sauf Edmonton, où un repli de 7,3 % a été signalé –, des baisses d'au moins 10 % en glissement annuel ont été enregistrées.

Le prix des habitations neuves est toujours en hausse

Le prix des maisons individuelles neuves continue à monter en Alberta. Les tableaux 3 et 3b renferment une ventilation des données sur les logements de ce type qui ont été écoulés dans les grandes villes de la province, selon la fourchette de prix. Durant les trois premiers mois de l'année, au-delà des trois quarts (68 %) des maisons individuelles se sont vendues plus de 200 000 \$. Il s'agit d'une importante augmentation par rapport au troisième trimestre de 2003, période durant laquelle à peine plus de 59 % des logements individuels neufs écoulés dans les grandes villes allaient chercher un prix de plus de 200 000 \$. À Calgary, le prix moyen d'un logement individuel neuf type s'est accru de 5 % par rapport au premier trimestre de l'an dernier et a atteint 273 573 \$. Dans la région de la capitale albertaine, il s'est élevé à 231 554 \$ durant la période, ce qui représente une hausse d'un peu moins de 8 % d'une année à l'autre.

Le tableau 4b présente des données sur les stocks de maisons individuelles achevées et inoccupées dans les cinq grandes villes de l'Alberta. Ces stocks (qui comprennent les maisons témoins) se sont accrus de 44 % à la fin mars 2004 par rapport au même mois un an plus tôt. La RMR d'Edmonton explique en bonne partie cette différence, puisqu'elle a affiché une hausse de 88 % durant la période. À Calgary et à Red Deer, les augmentations correspondantes s'élevaient à 26 %. Quant aux AR de Lethbridge et de Medicine Hat, elles ont subi des baisses respectives de 20 et de 23 %.

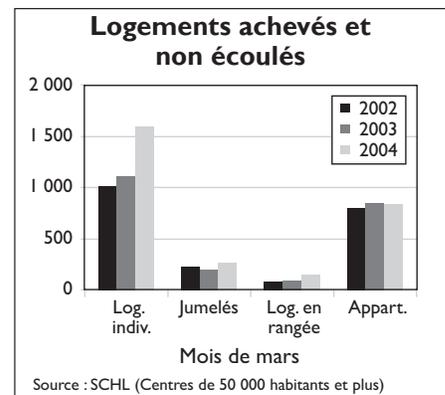
Les mises en chantier de logements collectifs sont stables

L'activité a diminué dans le segment des maisons individuelles. Les constructeurs de collectifs ont toutefois réussi à maintenir la cadence. En effet, 2 942 logements collectifs ont été mis en chantier dans la province au premier trimestre de 2004, soit 23 de plus (+0,8 %) qu'à la même période l'an dernier. La RMR de Calgary a freiné le mouvement à la hausse, 385 logements collectifs de moins (-21 %) y ayant été commencés durant la période. Brooks, Canmore, Okotoks et les régions rurales comptant moins de 10 000 habitants ont également subi des pertes en glissement annuel. Ces baisses ont toutefois été neutralisées par les gains réalisés dans la RMR d'Edmonton et dans les cinq grandes AR de la province.

Le tableau 5 renferme une ventilation de l'activité en milieu urbain dans le segment des collectifs selon le type de logements. Au premier trimestre de 2004, la construction a été soutenue globalement par la robustesse des mises en chantier d'appartements locatifs, en particulier dans la RMR de Calgary. La hausse de 35 % en glissement annuel du nombre de jumelés commencés a également joué un rôle, tout comme la mise en chantier d'un ensemble de 132 appartements locatifs aidés à Calgary. Dans toutes les autres catégories de logements collectifs, les mises en chantier ont régressé d'une année à l'autre. Dans le cas des appartements en copropriété, la diminution a été de 24 % en milieu urbain, l'accroissement de l'activité dans la région de la capitale ayant été neutralisé par un fort repli à Calgary.

Même si les mises en chantier de logements collectifs ont été moins abondantes, le nombre de logements de ce type en construction à la fin de mars dans la province est demeuré beaucoup plus élevé qu'à pareille période l'an dernier. Il s'est élevé à 13 530, ce qui correspond à une hausse de 10 % sur douze mois. Les appartements en copropriété situés dans les zones centrales de Calgary et d'Edmonton se sont taillés la part du lion. Plus de 8 000 appartements en copropriété étaient en construction à la fin de mars 2004, soit 24 % de plus qu'un an plus tôt.

Dans la province, le nombre d'achevements de logements collectifs est demeuré sensiblement le même au premier trimestre que celui enregistré à la période correspondante l'an dernier. Au total, 2 641 logements collectifs ont été terminés, soit 11 de moins que les 2 652 signalés un an auparavant. Dans les centres urbains de l'Alberta, seulement 40 logements de moins ont été achevés, ce qui constitue une légère baisse de -1,6 %. En revanche, à la fin mars, les logements collectifs achevés et inoccupés en milieu



urbain ont augmenté de 11 % en glissement annuel. Leur nombre est passé de 1 135, à la fin mars 2003, à 1 258, à pareille période un an plus tard. Cette hausse est attribuable aux RMR d'Edmonton et de Calgary, où le nombre de logements achevés et offerts en vente ou en location s'est accru respectivement de 16 et de 21 %. Dans les trois autres villes, les stocks de logements collectifs ont baissé d'une année à l'autre au premier trimestre de 2004. À Medicine Hat, ils ont diminué de 72 %, le nombre de logements achevés et inoccupés étant passé de 57, au troisième mois de 2003, à 16, en mars dernier.

L'offre de logements collectifs s'accroît

En milieu urbain, l'offre totale de logements collectifs – qui englobe les logements en construction et les logements en stock – s'est chiffrée à 14 339 à la fin mars, ce qui correspond à une hausse de 11 % d'une année à l'autre. Les augmentations ont été observées dans la catégorie des logements pour propriétaire-occupant. L'offre de logements locatifs d'initiative privée (maisons en rangée et appartements) a diminué en glissement annuel. Les appartements en copropriété représentent plus de 58 % de l'offre totale de collectifs dans les centres urbains. À la fin mars, 8 372 appartements de ce type étaient en construction ou en stock, ce qui constitue une progression de 24 % sur douze mois.

Par rapport au premier trimestre de 2003, le nombre de logements collectifs écoulés s'est accru d'un peu moins de 9 % le trimestre dernier, et ce, malgré le léger recul des achevements dans les centres urbains mentionnés ci-dessus. Le nombre d'appartements (appartements locatifs et appartements en copropriété) écoulés a régressé en glissement annuel, tout comme celui des maisons en rangée locatives. Mais, dans ces trois catégories, les achevements ont également diminué au premier trimestre. À l'inverse, la hausse des achevements de copropriétés en rangée a fait bondir le nombre d'écoulements de 79 % : celui-ci s'est établi à 423.

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 - PREMIER TRIMESTRE 2004

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	2004/2003
RMR d'Edmonton	1278	1427	252	42	649	2221	2133	4,13
Ville d'Edmonton	870	926	152	21	608	1651	1568	5,29
RMR de Calgary	1804	1961	192	207	1050	3253	3795	-14,28
Ville de Calgary	1552	1693	152	150	1049	2903	3380	-14,11
AR de Brooks	11	15	0	0	0	11	55	-80,00
AR de Camrose	16	7	14	0	0	30	11	**
AR de Canmore	20	9	4	0	14	38	61	-37,70
AR de Cold Lake	45	42	0	0	0	45	46	-2,17
Ville de Cold Lake	9	5	0	0	0	9	5	80,00
Ville de Bonnyville	0	3	0	0	0	0	3	**
AR de Grande Prairie	78	54	6	16	47	147	70	**
AR de Lethbridge	109	87	12	30	8	159	109	45,87
AR de Lloydminster	23	29	0	0	0	23	29	-20,69
AR de Medicine Hat	82	68	16	12	9	119	76	56,58
Ville de Okotoks	66	53	4	6	0	76	73	4,11
AR de Red Deer	142	173	30	85	64	321	199	61,31
AR de Wetaskiwin	3	2	0	0	0	3	12	-75,00
AR de Wood Buffalo	69	113	30	45	0	144	138	4,35
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	64	111	30	45	0	139	136	2,21
Alberta, milieu urbain	3746	4040	560	443	1841	6590	6807	-3,19
Alberta, milieu rural	467	477	74	24	0	565	629	-10,17
Total	4213	4517	634	467	1841	7155	7436	-3,78

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

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. %
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	2004/2003
RMR d'Edmonton	1278	1427	252	42	649	2221	2133	4,13
Ville d'Edmonton	870	926	152	21	608	1651	1568	5,29
RMR de Calgary	1804	1961	192	207	1050	3253	3795	-14,28
Ville de Calgary	1552	1693	152	150	1049	2903	3380	-14,11
AR de Brooks	11	15	0	0	0	11	55	-80,00
AR de Camrose	16	7	14	0	0	30	11	**
AR de Canmore	20	9	4	0	14	38	61	-37,70
AR de Cold Lake	45	42	0	0	0	45	46	-2,17
Ville de Cold Lake	9	5	0	0	0	9	5	80,00
Ville de Bonnyville	0	3	0	0	0	0	3	**
AR de Grande Prairie	78	54	6	16	47	147	70	**
AR de Lethbridge	109	87	12	30	8	159	109	45,87
AR de Lloydminster	23	29	0	0	0	23	29	-20,69
AR de Medicine Hat	82	68	16	12	9	119	76	56,58
Ville de Okotoks	66	53	4	6	0	76	73	4,11
AR de Red Deer	142	173	30	85	64	321	199	61,31
AR de Wetaskiwin	3	2	0	0	0	3	12	-75,00
AR de Wood Buffalo	69	113	30	45	0	144	138	4,35
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	64	111	30	45	0	139	136	2,21
Alberta, milieu urbain	3746	4040	560	443	1841	6590	6807	-3,19
Alberta, milieu rural	467	477	74	24	0	565	629	-10,17
Total	4213	4517	634	467	1841	7155	7436	-3,78

** Variation en pourcentage supérieure à 100

Tableau 2A
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - PREMIER QUATRIÈME 2004

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	
RMR d'Edmonton	1485	1602	238	105	332	2160	2039	5,93
Ville d'Edmonton	883	937	178	65	257	1383	1199	15,35
RMR de Calgary	1749	2014	174	294	795	3012	3484	-13,55
Ville de Calgary	1477	1709	122	268	772	2639	3024	-12,73
AR de Brooks	16	22	2	4	24	46	36	27,78
AR de Camrose	16	28	12	8	16	52	32	62,50
AR de Canmore	28	70	4	28	0	60	116	-48,28
AR de Cold Lake	73	66	0	12	0	85	68	25,00
Ville de Cold Lake	13	8	0	0	0	13	8	62,50
Ville de Bonnyville	5	7	0	12	0	17	7	**
AR de Grande Prairie	140	137	20	4	25	189	163	15,95
AR de Lethbridge	63	86	16	11	6	96	106	-9,43
AR de Lloydminster	36	51	0	0	0	36	51	-29,41
AR de Medicine Hat	62	78	16	8	0	86	119	-27,73
Ville de Okotoks	61	59	2	11	136	210	79	**
AR de Red Deer	220	213	30	28	0	278	558	-50,18
AR de Wetaskiwin	4	5	6	8	8	26	17	52,94
AR de Wood Buffalo	58	168	4	22	99	183	279	-34,41
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	52	163	4	22	99	177	274	-35,40
Alberta, milieu urbain	4011	4599	524	543	1441	6519	7147	-8,79
Alberta, milieu rural	797	864	72	31	30	930	968	-3,93
Total	4808	5463	596	574	1471	7449	8115	-8,21

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

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	
RMR d'Edmonton	1485	1602	238	105	332	2160	2039	5,93
Ville d'Edmonton	883	937	178	65	257	1383	1199	15,35
RMR de Calgary	1749	2014	174	294	795	3012	3484	-13,55
Ville de Calgary	1477	1709	122	268	772	2639	3024	-12,73
AR de Brooks	16	22	2	4	24	46	36	27,78
AR de Camrose	16	28	12	8	16	52	32	62,50
AR de Canmore	28	N.D.	4	28	0	60	N.D.	**
AR de Cold Lake	73	66	0	12	0	85	68	25,00
Ville de Cold Lake	13	8	0	0	0	13	8	62,50
Ville de Bonnyville	5	7	0	12	0	17	7	**
AR de Grande Prairie	140	137	20	4	25	189	163	15,95
AR de Lethbridge	63	86	16	11	6	96	106	-9,43
AR de Lloydminster	36	51	0	0	0	36	51	-29,41
AR de Medicine Hat	62	78	16	8	0	86	119	-27,73
Ville de Okotoks	61	N.D.	2	11	136	210	N.D.	**
AR de Red Deer	220	213	30	28	0	278	558	-50,18
AR de Wetaskiwin	4	5	6	8	8	26	17	52,94
AR de Wood Buffalo	58	168	4	22	99	183	279	-34,41
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	52	163	4	22	99	177	274	-35,40
Alberta, milieu urbain	4011	4599	524	543	1441	6519	7147	-8,79
Alberta, milieu rural	797	864	72	31	30	930	968	-3,93
Total	4808	5463	596	574	1471	7449	8115	-8,21

Tableau 3A
ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS
 MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES SELON LA FOURCHETTE DE PRIX - PREMIER TRIMESTRE 2004

	< 110 000 \$	110,000 \$ - 139 999	140 000 \$ - 169 999	170 000 \$ - 199 999	\$200,000 \$ - 249 999	250,000 \$ +	Total
RMR d'Edmonton	6	33	206	338	527	396	1506
RMR de Calgary	0	3	105	243	573	781	1705
AR de Lethbridge	0	19	16	14	7	8	64
AR de Medicine Hat	2	14	12	13	28	7	76
AR de Red Deer	0	7	60	48	54	44	213
Total	8	76	399	656	1189	1236	3564

Tableau 3B
ALBERTA - CENTRES DE 50 000 HABITANTS OU PLUS
 MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES SELON LA FOURCHETTE DE PRIX - PREMIER 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	7	56	270	462	436	308	1539
RMR de Calgary	0	4	218	308	727	718	1975
AR de Lethbridge	2	17	34	10	13	6	82
AR de Medicine Hat	1	4	31	18	11	5	70
AR de Red Deer	2	17	67	47	36	26	195
Total	12	98	620	845	1223	1063	3861

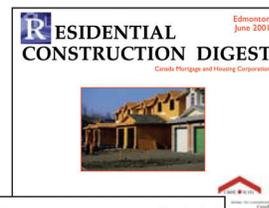
RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

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 - MARS 2004

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	
RMR d'Edmonton	2 591	3 133	658	420	5 308	8 977	8 317	7,94
Ville d'Edmonton	1 604	2 032	420	343	4 737	7 104	6 564	8,23
RMR de Calgary	3 580	3 922	574	797	3 457	8 408	9 148	-8,09
Ville de Calgary	2 988	3 214	464	694	3 366	7 512	8 101	-7,27
AR de Brooks	14	18	0	8	0	22	70	-68,57
AR de Camrose	15	14	12	0	0	27	50	-46,00
AR de Canmore	17	7	12	111	258	398	180	**
AR de Cold Lake	59	48	2	0	26	87	50	74,00
Ville de Cold Lake	25	17	0	0	8	33	19	73,68
Ville de Bonnyville	4	6	2	0	18	24	6	**
AR de Grande Prairie	112	52	16	31	47	206	80	**
AR de Lethbridge	322	258	38	94	106	560	430	30,23
AR de Lloydminster	29	36	0	0	0	29	36	-19,44
AR de Medicine Hat	240	175	42	49	96	427	229	86,46
Ville de Okotoks	66	85	6	6	24	102	127	**
AR de Red Deer	211	286	72	125	227	635	667	-4,80
AR de Wetaskiwin	7	5	2	0	0	9	17	-47,06
AR de Wood Buffalo	203	116	56	106	295	660	497	32,80
Wood Buffalo É.-U. (Fort McMurray)	203	116	56	106	295	660	497	32,80
Alberta, milieu urbain	7 466	8 155	1 490	1 747	9 844	20 547	19 898	3,26
Alberta, milieu rural	780	838	212	201	36	1 229	1 411	-12,90
Total	8 246	8 993	1 702	1 948	9 880	21 776	21 309	2,19

Tableau 4B
ALBERTA
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON OCCUPÉS - MARS 2004

Secteur	Log. ind.		Log. coll.			Total		Var. % 2004/2003
	2004	2003	Jumelés	En rangée	App.	2004	2003	
RMR d'Edmonton	715	381	121	34	379	1 249	842	48,34
RMR de Calgary	763	605	121	108	392	1 384	1 120	23,57
AR de Lethbridge	24	30	8	0	0	32	39	-17,95
AR de Medicine Hat	31	40	8	6	2	47	97	-51,55
AR de Red Deer	63	50	10	3	66	142	143	-0,70
Total	1 596	1 106	268	151	839	2 854	2 241	27,35

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										
Premier trimestre 2004	3746	560	45	378	1143	20	566	0	132	6590
Premier trimestre 2003	4040	416	57	437	1497	88	272	0	0	6807
Cumul au 31 mars 2004	3746	560	45	378	1143	20	566	0	132	6590
Cumul au 31 mars 2003	4040	416	57	437	1497	88	272	0	0	6807
LOG. EN CONSTRUCTION										
2004	7466	1490	146	1452	8009	149	1703	0	132	20 547
2003	8155	1396	85	1413	6441	150	2258	0	0	19 898
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Quatrième trimestre 2004	4011	524	43	472	946	28	495	0	0	6519
Quatrième trimestre 2003	4599	474	44	288	980	35	727	0	0	7147
Cumul au 31 mars 2004	4011	524	43	472	946	28	495	0	0	6519
Cumul au 31 mars 2003	4599	474	44	288	980	35	727	0	0	7147
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS ²										
2004	1596	268	8	137	363	6	476	0	0	2854
2003	1106	201	22	54	310	10	538	0	0	2241
OFFRE TOTALE ³										
2004	9062	1758	154	1589	8372	155	2179	0	132	23 401
2003	9261	1597	107	1467	6751	160	2796	0	0	22 139
LOGEMENTS ÉCOULÉS ²										
Premier trimestre 2004	3848	496	47	423	869	22	518	0	0	6223
Premier trimestre 2003	3861	388	34	237	891	25	606	0	0	6042
Moyenne sur 12 mois	1443	177	13	140	384	12	195	0	0	2364

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.

©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.