

A

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Construction résidentielle stimulée en août par les mises en chantier d'appartements

Pour un deuxième mois d'affilée, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle s'est accélérée en regard du niveau – déjà élevé – enregistré au mois correspondant de 2002 en raison de la vitalité du segment des appartements. Ainsi, le nombre total de mises en chantier dans l'agglomération d'Edmonton a bondi de 70 % en glissement annuel pour se fixer à 1 551 en août.

Tout comme en juillet, le secteur des collectifs est à l'origine des importants gains d'une année sur l'autre réalisés en août. Le nombre de mises en chantier de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements est en effet passé de 303, en août 2002, à 981, en août 2003. Près de 80 % des logements collectifs commencés durant le mois étaient des appartements, et ils étaient fort nombreux dans la ville d'Edmonton, tant pour la location que pour la copropriété. Spruce Grove a également affiché une importante hausse des mises en chantier d'appartements en copropriété. En fait, ce type d'habitation a représenté 65 % de l'ensemble des logements collectifs commencés en août.

De janvier à août, les mises en chantier de logements collectifs dans l'agglomération se sont accrues de près de 12 % par rapport à la même période l'an dernier. Il faut toutefois se rappeler qu'en 2002, la production de logements collectifs dans la région avait atteint son plus haut niveau en vingt ans. Dans la ville d'Edmonton, les

promoteurs ont été fort occupés, le cumul des logements collectifs mis en chantier au 31 août ayant dépassé le cap des 3 500, ce qui correspond à une progression de 27 % en regard des huit premiers mois de 2002.

Les achèvements de collectifs ont également augmenté en août (de 49 %) pour se chiffrer à 436. Un peu plus de la moitié des logements collectifs achevés étaient des appartements locatifs. Le sommet en vingt ans des mises en chantier de logements collectifs enregistré en 2002 a fait grimper de plus de 70 % le cumul des achèvements cette année. En août, 241 logements collectifs ont été écoulés, soit un chiffre de beaucoup inférieur à celui des achèvements. C'est pourquoi le stock de logements achevés et inoccupés s'est accru.

En août, il y avait 644 appartements locatifs non écoulés, ce qui constitue une hausse de 204 % en glissement annuel. Les logements locatifs représentent maintenant 70 % du stock de logements collectifs neufs non écoulés dans l'agglomération. Cette expansion de l'offre d'appartements locatifs neufs inoccupés exerce également des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation dans les immeubles existants. Cette montée du taux d'inoccupation mettra un frein à la construction d'appartements destinés au marché locatif dans les mois à venir.

Du côté des maisons individuelles, l'activité a par contre ralenti en août dans la région de la capitale. En effet, le nombre de mises en chantier de ce type d'habitation a diminué d'un peu plus de 6 % sur douze mois, pour se fixer à 570. Même si ce nombre s'est accru à Devon, dans Parkland County et à Spruce Grove, il a diminué ou est demeuré inchangé par rapport au même mois l'an dernier dans la plupart des collectivités.

Malgré cette baisse, le cumul annuel demeure en avance sur celui relevé un an plus tôt. Dans la ville d'Edmonton, les mises en chantier de logements individuels ont augmenté de près de 5 % depuis le début de l'année. Toutefois, compte tenu de l'accroissement des stocks de maisons construites sans commande et de la progression du nombre

AOÛT 2003

S O M M A I R E

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

d'inscriptions sur le marché de la revente, on peut s'attendre à ce que les constructeurs ralentissent leur production au cours des mois à venir par rapport au rythme record atteint l'année dernière.

Le nombre de logements individuels écoulés a augmenté de 14 % en regard d'août 2002 pour s'établir à 510. De janvier à août, il s'est avancé de 31 % dans la région. Quant au prix moyen des maisons individuelles, il s'est alourdi de près de 9 % en août et de 11 % durant les huit premiers mois de l'année pour atteindre 230 272 \$ et 221 354 \$.

En août, il s'est achevé 41 maisons individuelles de plus qu'il n'en a été écoulé, ce qui a fait monter une fois de plus le nombre mensuel de logements neufs non écoulés. En fait, le stock de maisons individuelles achevées et inoccupées s'est accumulé tout au long de l'année, après avoir atteint un creux en décembre dernier (318 logements, maisons-témoins comprises). À l'heure actuelle, il est de 70 % supérieur à celui enregistré en août 2002, la hausse étant en majeure partie attribuable aux maisons témoins construites sans commande. Le nombre de maisons-témoins a augmenté de 27 % en août par rapport au mois correspondant l'an dernier et celui des logements invendus construits sans commande, de 141 %.

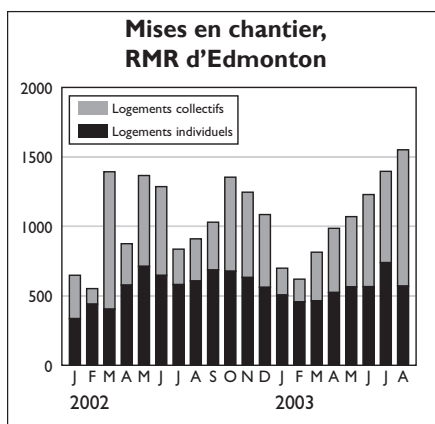


Tableau I
RMR D' EDMONTON
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - AOÛT 2003

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	5	23	0	0	0	5	23	-78,26
Ville de Calmar	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Devon	16	5	0	0	0	16	5	**
Ville d'Edmonton	324	374	44	46	776	1190	456	**
Ville de Fort Saskatchewan	6	8	0	0	0	6	10	-40,00
Ville de Gibbons	1	1	0	0	0	1	1	0,00
Ville de Leduc	7	13	0	0	0	7	13	-46,15
Comté de Leduc	4	1	0	0	0	4	1	**
Ville de Morinville	1	1	0	0	0	1	1	0,00
Comté de Parkland	41	10	2	0	0	43	10	**
Ville de Spruce Grove	34	24	2	0	103	139	26	**
Ville de St. Albert	31	40	2	0	0	33	76	-56,58
Ville de Stoney Plain	13	16	0	0	0	13	118	-88,98
Comté de Strathcona	78	77	4	0	0	82	156	-47,44
Comté de Sturgeon	5	9	0	0	0	5	9	-44,44
Autres centres	4	5	2	0	0	6	5	20,00
Total	570	607	56	46	879	1551	910	70,44

Tableau IB
RMR D' EDMONTON
MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 31 AOÛT

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	97	93	0	0	0	97	93	4,30
Ville de Calmar	6	2	0	0	0	6	2	**
Ville de Devon	95	67	0	8	0	103	69	49,28
Ville d'Edmonton	2654	2535	560	314	2629	6157	5292	16,35
Ville de Fort Saskatchewan	48	62	26	0	0	74	109	-32,11
Ville de Gibbons	11	5	0	0	0	11	5	**
Ville de Leduc	64	100	14	0	0	78	155	-49,68
Comté de Leduc	34	32	0	0	0	34	32	6,25
Ville de Morinville	22	18	4	0	22	48	30	60,00
Comté de Parkland	149	173	2	0	0	151	173	-12,72
Ville de Spruce Grove	170	134	14	8	103	295	260	13,46
Ville de St. Albert	228	273	28	0	50	306	575	-46,78
Ville de Stoney Plain	108	101	16	18	101	243	241	0,83
Comté de Strathcona	606	622	22	31	0	659	737	-10,58
Comté de Sturgeon	67	65	0	0	0	67	65	3,08
Autres centres	32	22	0	0	0	36	28	28,57
Total	4391	4304	690	379	2905	8365	7866	6,34

** Indique une variation de 100 % ou plus.



ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.
Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Richard Goatcher au service d'analyse de marché.
Tél. : (780) 423-8729 Téléc. : (780) 423-8702

Tableau 2
RMR D' EDMONTON
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - AOÛT 2003

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	0	3	0	0	0	0	3	**
Ville de Calmar	1	0	0	0	0	1	0	**
Ville de Devon	6	4	0	0	0	6	4	50,00
Ville d'Edmonton	384	305	70	42	282	778	445	74,83
Ville de Fort Saskatchewan	6	3	4	0	0	10	5	**
Ville de Gibbons	2	0	0	0	0	2	0	**
Ville de Leduc	5	8	2	8	0	15	14	7,14
Comté de Leduc	2	4	0	0	0	2	4	-50,00
Ville de Morinville	4	2	2	7	0	13	2	**
Comté de Parkland	17	12	0	0	0	17	12	41,67
Ville de Spruce Grove	14	10	2	0	0	16	65	-75,38
Ville de St. Albert	50	34	12	0	0	62	48	29,17
Ville de Stoney Plain	5	11	2	0	0	7	80	-91,25
Comté de Strathcona	52	68	0	3	0	55	74	-25,68
Comté de Sturgeon	0	5	0	0	0	0	5	**
Autres centres	3	2	0	0	0	3	2	50,00
Total	551	471	94	60	282	987	763	29,36

Tableau 2B
RMR D' EDMONTON
LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR - CUMUL ANNUEL AU 31 AOÛT

Secteur	Log. indiv.		Log. collectifs			Total		Var. en % 2003/2002
	2003	2002	Jumelés	En rangée	App.	2003	2002	
Ville de Beaumont	94	55	0	0	0	94	55	70,91
Ville de Calmar	3	1	0	0	0	3	1	**
Ville de Devon	73	50	0	0	0	73	60	21,67
Ville d'Edmonton	2768	1908	420	279	1994	5461	3290	65,99
Ville de Fort Saskatchewan	62	44	6	0	138	206	90	**
Ville de Gibbons	3	1	0	0	0	3	1	**
Ville de Leduc	70	65	8	8	39	125	196	-36,22
Comté de Leduc	24	30	0	0	0	24	30	-20,00
Ville de Morinville	12	7	8	7	0	27	11	**
Comté de Parkland	148	119	0	0	0	148	119	24,37
Ville de Spruce Grove	142	94	16	0	48	206	151	36,42
Ville de St. Albert	263	231	70	3	12	348	309	12,62
Ville de Stoney Plain	91	83	12	0	35	138	184	-25,00
Comté de Strathcona	504	344	20	12	0	536	374	43,32
Comté de Sturgeon	85	56	0	0	0	85	56	51,79
Autres centres	19	15	2	0	0	21	19	10,53
Total	4361	3103	562	309	2266	7498	4946	51,60

** Indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société. ©2003 Tous droits réservés.

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

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total global
	En propriété absolue			En copropriété		D'initiative privée		Aidés		
	Log. indiv.	Jumelés	En rangée	En rangée	App.	En rangée	App.	En rang.	App.	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER										
Août 2003	570	56	0	46	635	0	244	0	0	1551
Août 2002	607	140	0	23	63	42	35	0	0	910
Cumul fin août 2003	4391	690	59	259	2106	61	799	0	0	8365
Cumul fin août 2002	4304	754	0	254	1205	148	1201	0	0	7866
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
2003	3340	740	32	248	3339	16	1271	0	0	8986
2002	3015	630	0	252	1617	122	1517	0	0	7153
LOGEMENTS ACHEVÉS										
Août 2003	551	94	12	32	60	16	222	0	0	987
Août 2002	471	104	0	17	118	26	27	0	0	763
Cumul fin août 2003	4361	562	30	216	809	63	1457	0	0	7498
Cumul fin août 2002	3103	410	12	79	772	36	534	0	0	4946
LOGEMENTS ACHEVÉS ET INOCCUPÉS										
2003	568	100	0	29	139	5	644	0	0	1485
2002	334	46	0	11	91	1	212	0	0	695
OFFRE TOTALE										
2003	3908	840	32	277	3478	21	1915	0	0	10 471
2002	3349	676	0	263	1708	123	1729	0	0	7848
LOGEMENTS ÉCOULÉS										
Août 2003	510	85	13	27	56	24	36	0	0	751
Moyenne de 3 mois	546	88	5	32	97	14	122	0	0	904
Moyenne de 12 mois	533	71	3	29	92	14	125	0	0	867

RECUEIL DE TABLEAUX STATISTIQUES SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

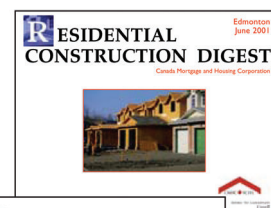
Le Recueil de tableaux statistiques sur le marché de l'habitation (Residential Construction Digest), une nouvelle publication de la SCHL, renferme toutes les statistiques du logement que vous avez toujours voulu obtenir sur votre marché local.

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

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

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

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



©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.