

A

CTUALITÉS

HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Construction résidentielle : une année 2005 exceptionnelle malgré la diminution enregistrée

En 2005, 13 667 habitations ont été mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, ce qui représente un repli de plus de 2 % par rapport à 2004. Néanmoins, cela fait maintenant quatre années consécutives que le nombre total de mises en chantier dépasse la barre des 13 000, ce qui ne s'était jamais vu. En décembre, on a dénombré 925 mises en chantier, soit 27 % de moins qu'à pareille période en 2004. L'activité a ralenti aussi bien dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs; les baisses s'y sont chiffrées respectivement à 7 et 51 %.

En dépit du recul constaté en décembre, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles a fait, en regard de 2004, un bond impressionnant de 6 % pour atteindre 8 719 en 2005. Il s'agit de

la première hausse en trois ans; elle fait suite à des diminutions de 9 % en 2003 et 3 % en 2004. En outre, les constructeurs de logements individuels viennent de réaliser leur troisième performance annuelle en importance, après celles de 9 413 et 9 219 mises en chantier enregistrées respectivement en 2002 et 1998. Malgré l'augmentation, l'activité dans l'ensemble du secteur de la construction résidentielle a été freinée par les pluies torrentielles de l'été dernier et par le manque de capacité de production. Sans ces facteurs, les mises en chantier de maisons individuelles auraient probablement battu tous les records en 2005.

Le gain le plus considérable au chapitre des mises en chantier de maisons individuelles a été observé à Airdrie, où l'activité a été en 2005 de 19 % plus intense que l'année précédente, tandis que le relâchement le plus marqué, soit 46 %, est survenu à Cochrane. Dans la ville même de Calgary, les volumes de production se sont gonflés de 7 %.

Étant donné que le segment des logements individuels exploite son plein potentiel depuis déjà quelque temps, il a sans doute offert un rendement moindre en 2005. Plusieurs facteurs appuient cette

CALGARY
DECEMBRE 2005
Sommaire :

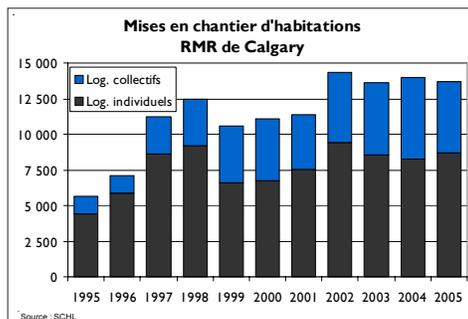
ANALYSE

- 1 **Construction résidentielle : une année 2005 exceptionnelle malgré la diminution enregistrée**
- 2 **Le marché de la revente de Calgary établit des records remarquables**
- 2 **Le plein emploi freine l'expansion du marché du travail**

TABLEAUX STATISTIQUES

- 3 **Mises en chantier par secteur**
RMR de Calgary
- 4 **Logements achevés par secteur**
RMR de Calgary
- 5 **Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation**
RMR de Calgary

hypothèse, notamment la quantité de permis de construire délivrés pour des maisons individuelles qui n'ont toujours pas été mises en chantier et l'ascension continue du nombre d'unités en construction. En 2005, les autorisations accordées pour des habitations individuelles ont été de 20 % plus nombreuses qu'en 2004, ce qui représente une croissance de loin supérieure à celle de 6 % relevée dans le cas des mises en chantier. Les maisons pour lesquelles un permis de construire

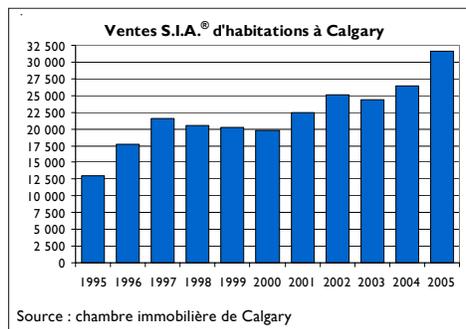


est encore en circulation seront commencées en 2006, ce qui exercera des pressions additionnelles sur un segment du marché qui a déjà du mal à satisfaire à la demande, comme en témoigne par ailleurs le nombre de logements en production. Fin décembre, 4 205 maisons individuelles étaient en construction, du jamais vu. Dans un tel contexte, il est impossible d'accroître les stocks davantage. En outre, les contraintes de capacité ont entraîné de vigoureuses pressions haussières sur les prix. En 2005, le prix moyen des maisons individuelles neuves a grimpé de 11 %, un taux sans précédent depuis 1990, pour atteindre 315 796 \$.

Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le nombre de mises en chantier a diminué par rapport à 2004, après avoir connu trois augmentations annuelles d'affilée. De 5 775 en 2004 – son plus haut niveau des 23 dernières années –, il est passé à 4 948 en 2005, ce qui correspond à une régression de 14 %. Ce recul d'activité n'est que le deuxième en neuf ans; il est entièrement attribuable à un repli des mises en chantier d'appartements. Celles-ci, qui s'étaient hissées à 3 915 en 2004 (un sommet resté inégalé pendant 22 ans), ont chuté de 28 % en 2005 pour se chiffrer à 2 805. En revanche, les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée ont affiché des hausses respectives de 8 et 23 %. Le fléchissement des mises en chantier de logements collectifs en 2005 est considéré comme légitime, et il ouvre la voie à une intensification de l'activité en 2006. Dans les mois précédant le début de 2005, certaines préoccupations avaient orienté à la baisse les prévisions pour l'année. Le nombre de logements achevés et non écoulés montait en flèche, alors que la proportion d'unités écoulées à l'achèvement s'amenuisait. Les stocks se sont donc accumulés pour atteindre en mai 2005 leur plus important volume des 21 dernières années (783 logements), tandis que le pourcentage d'habitations collectives écoulées à l'achèvement touchait son point le plus bas des quatre années précédentes (59 %). Depuis lors, toutefois, la tendance s'est renversée et la situation s'est améliorée. Fin décembre, il ne restait plus que 286 unités en stock; il s'agit du total le plus faible en près de trois ans. Pendant ce temps, le taux de logements écoulés à l'achèvement a retrouvé des niveaux plus élevés, soit une moyenne de 86 % au quatrième trimestre de 2005.

Le marché de la revente de Calgary établit des records remarquables

Après avoir enregistré des records en 2003 et en 2004, le marché de la revente de Calgary en a établi un nouveau au chapitre des ventes d'habitations en 2005. Au total, 31 567 transactions ont été conclues par l'intermédiaire de la chambre immobilière de Calgary, soit 19 % de plus qu'en 2004. Chaque mois en 2005, il y a eu des hausses en glissement annuel, dont la plus prononcée



s'est chiffrée à 31 %. Ce sont les ventes de logements en copropriété qui ont augmenté le plus fortement; leur nombre a grimpé de 26 % par rapport à 2004, atteignant 8 803, du jamais vu. Quant aux maisons individuelles, il s'en est vendu 22 764 en 2005, ce qui représente une progression de 17 % en regard de l'année précédente. Au quatrième trimestre de 2005, le marché de la revente de Calgary a continué de se resserrer, confirmant ainsi l'avantage que détiennent les vendeurs. Le nombre total d'inscriptions courantes a évolué à la baisse toute l'année, de telle sorte qu'en décembre, il ne s'élevait plus qu'à 2 039, son plus bas niveau des huit dernières années. Même si la diminution tient sans doute en partie aux variations saisonnières, le nombre d'inscriptions courantes a néanmoins chuté de plus de moitié entre décembre 2004 et décembre 2005. Avec la grande pénurie d'inscriptions et la quantité inégalée de ventes, le rapport ventes-inscriptions courantes moyen est parvenu à un nouveau sommet de 89 % au quatrième trimestre de 2005. Résultat : les logements inscrits trouvent preneur en peu de temps, certains font l'objet d'offres multiples, et le prix de vente est parfois supérieur au prix d'inscription, d'où la flambée des prix.

En 2005, le prix de revente moyen à Calgary a bondi de 13 % – ce qui ne s'était pas vu depuis 1990 –, brisant ainsi tous les records

pour se fixer à 250 789 \$. Celui des maisons individuelles a monté en flèche; il a gagné 14 % et atteint 276 567 \$. Quant au prix moyen des logements en copropriété, il s'est alourdi de 11 % et se situe maintenant à 184 127 \$.

Le plein emploi freine l'expansion du marché du travail

En 2005, la RMR de Calgary a enregistré son plus bas taux d'augmentation de l'emploi depuis 1993. Il s'est créé au total 7 450 postes en 2005, un nombre largement audessous de la moyenne des dix années précédentes, qui s'élève à 19 500. Même si le ralentissement de la croissance de l'emploi est préoccupant, à noter qu'il ne résulte pas d'un affaiblissement du marché du travail, bien au contraire. En fait, Calgary continue d'être aux prises avec de graves pénuries de main-d'œuvre, comme en témoignent le taux de chômage exceptionnellement bas et l'important taux de participation au sein de la population active. Au cours des trois derniers mois de 2005, le taux de chômage moyen à Calgary a été de 4,3 %, soit de presque deux points supérieur à la moyenne nationale. En outre, le taux de participation dans la région se classe encore parmi les plus hauts du pays, avec une moyenne de 74 % au quatrième trimestre. À titre de comparaison, la moyenne canadienne n'atteignait pas 67 %. Compte tenu des facteurs susmentionnés, seule une forte hausse du solde migratoire pourrait faire augmenter la population active. Si la migration nette s'intensifiait considérablement, la création d'emplois à Calgary serait beaucoup plus vigoureuse.

Comme la main-d'œuvre demeure obstinément rare, le nombre d'emplois à temps partiel à Calgary a diminué au bénéfice de l'emploi à temps complet. En 2005, 16 100 postes à plein temps ont été créés dans la RMR de Calgary, et 7 400 à temps partiel ont été sacrifiés. Le fait que l'emploi à plein temps progresse plus rapidement que l'emploi total confirme le dynamisme fébrile dont fait preuve le marché du travail à Calgary. Jamais auparavant la croissance de l'emploi à plein temps n'avait dépassé celle de l'emploi total dans une aussi large mesure. Les gains sont en majorité attribuables à ceux observés dans les secteurs suivants : extraction de gaz et de pétrole; services professionnels, scientifiques et techniques; services d'enseignement; soins de santé.

Tableau I
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur Decembre 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
AIRDRIE	45	34	4	13	55	117	55	**
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	565	595	58	58	77	758	1 108	-31,59
CHESTERMERE LAKE	21	29	2	0	0	23	37	-37,84
COCHRANE	10	13	2	0	0	12	16	-25,00
CROSSFIELD	1	3	0	0	0	1	3	-66,67
IRRICANA	0	1	0	0	0	0	1	**
DM DE ROCKVIEW	14	33	0	0	0	14	39	-64,10
TOTAL	656	708	66	71	132	925	1 259	-26,53

Tableau Ib
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur – cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
AIRDRIE	516	433	32	137	55	740	686	7,87
BEISEKER	0	2	0	0	0	0	2	**
VILLE DE CALGARY	7 493	6 982	836	984	2 729	12 042	12 194	-1,25
CHESTERMERE LAKE	336	320	52	34	0	422	488	-13,52
COCHRANE	65	121	10	0	21	96	197	-51,27
CROSSFIELD	13	20	6	0	0	19	22	-13,64
IRRICANA	4	6	2	0	0	6	18	-66,67
DM DE ROCKVIEW	292	349	50	0	0	342	401	-14,71
TOTAL	8 719	8 233	988	1 155	2 805	13 667	14 008	-2,43

** 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 Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

Tableau 2
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur **Decembre 2005**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
AIRDRIE	26	53	6	4	0	36	69	-47,83
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	498	590	54	14	103	669	855	-21,75
CHESTERMERE LAKE	18	19	6	0	0	24	27	-11,11
COCHRANE	10	9	0	0	0	10	9	11,11
CROSSFIELD	0	1	0	0	0	0	1	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKVIEW	22	35	0	0	0	22	39	-43,59
TOTAL	574	707	66	18	103	761	1 000	-23,90

Tableau 2b
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur **cumul annuel**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
AIRDRIE	429	431	22	94	112	657	644	2,02
BEISEKER	1	2	0	0	0	1	6	-83,33
VILLE DE CALGARY	6 715	7 109	776	696	2 867	11 054	11 404	-3,07
CHESTERMERE LAKE	327	288	42	21	48	438	376	16,49
COCHRANE	102	92	6	17	50	175	161	8,70
CROSSFIELD	16	17	8	0	0	24	25	-4,00
IRRICANA	7	4	4	4	0	15	10	50,00
DM DE ROCKVIEW	380	348	66	4	0	450	388	15,98
TOTAL	7 977	8 291	924	836	3 077	12 814	13 014	-1,54

** 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.

Tableau 3
RMR de Calgary
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue		En copropriété			D' init.priv.		Aidés		
	Log. ind. ¹	Jum. ¹	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
Logements mis en chantier										
Decembre 2005	656	66	0	71	132	0	0	0	0	925
Decembre 2004	708	72	0	112	367	0	0	0	0	1 259
Cumul en 2005	8 719	988	18	1 137	2 780	0	4	0	21	13 667
Cumul en 2004	8 233	918	17	925	3 451	0	332	0	132	14 008
Logements en construction										
2005	4 205	706	22	935	4 133	0	5	0	21	10 027
2004	3 462	648	20	619	3 969	0	332	0	132	9 182
Logements achevés										
Decembre 2005	574	66	0	18	103	0	0	0	0	761
Decembre 2004	707	58	0	104	131	0	0	0	0	1 000
Cumul en 2005	7 977	924	17	797	2 606	22	471	0	0	12 814
Cumul en 2004	8 291	832	35	1 150	2 461	4	241	0	0	13 014
Logements achevés et non écoulés										
2005	564	131	0	34	66	0	55	0	0	850
2004	706	193	0	112	178	0	122	0	0	1 311
Offre totale²										
2005	4 769	837	22	969	4 199	0	60	0	21	10 877
2004	4 168	841	20	731	4 147	0	454	0	132	10 493
Logements écoulés										
Decembre 2005	624	77	0	23	140	0	21	0	0	885
Decembre 2004	747	59	0	103	120	0	3	0	0	1 032
Cumul en 2005	8 119	986	11	875	2 718	22	490	0	0	13 221
Cumul en 2004	8 304	761	35	1 144	2 480	9	192	0	0	12 925
Moyenne trimestrielle	690	75	1	58	208	5	57	0	0	1 094
Moyenne annuelle	677	82	1	73	227	2	41	0	0	1 103

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et innocupés.

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyse et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au 1 (877) 722-2642

