

A

CTUALITÉS

HABITATION

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

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les pluies de juin ont ralenti la construction d'habitations à Calgary

Les pluies record de juin ont freiné la construction résidentielle à Calgary. Toutes catégories confondues, les mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary se sont chiffrées à 914 en juin, ce qui est à la fois une diminution de 50 % par rapport à juin 2004 et le plus important repli d'une année sur l'autre en 14 ans. S'il est vrai que le temps pluvieux a fortement contribué à cette baisse d'activité, un autre facteur a aussi joué un rôle. En effet, la construction résidentielle a atteint en juin 2004 son niveau mensuel le plus élevé en 23 ans, et il aurait été difficile de faire mieux, même si les conditions météorologiques avaient été favorables.

Après avoir connu en mai leur meilleur mois depuis le début de l'année, les constructeurs de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont ralenti leur production en juin, affichant leur plus faible

performance en 13 mois. Ils n'ont commencé que 198 logements collectifs le mois dernier, soit 82 % de moins qu'en juin 2004. De ce fait, le nombre de mises en chantier de collectifs accusait à la fin du premier semestre un retard de 25 % par rapport à pareille date en 2004. Même si une baisse faisait partie des prévisions de la SCHL pour l'année, l'ampleur de celle qui s'est produite était inattendue. Nous prévoyons toutefois une forte reprise pendant le reste de l'année, surtout dans le segment des appartements en copropriété. Pendant les six premiers mois de 2005, le nombre d'appartements commencés était de 43 % inférieur au total observé au semestre correspondant en 2004. En revanche, les mises en chantier de maisons en rangée ont augmenté de 39 %, et celles de jumelés sont demeurées stationnaires.

Les pluies de juin ont par ailleurs ralenti les travaux d'achèvement des logements collectifs. Bien que le total de 273 logements achevés corresponde au chiffre de juin 2004, l'activité reste néanmoins faible pour cette période de l'année, d'autant plus que le volume d'habitations en construction avoisine son niveau le plus élevé en 22 ans. Du côté positif, pour la première fois en cinq mois, le nombre de logements écoulés a été supérieur au volume d'habitations achevées. En effet, 297 logements ont été écoulés le mois dernier, soit 20 % de plus

CALGARY

JUIN 2005

Sommaire :

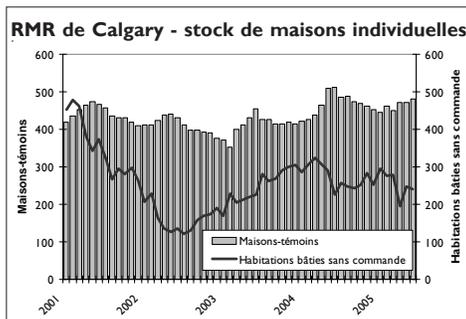
ANALYSE

- 1 **Les pluies de juin ont ralenti la construction d'habitations à Calgary**
- 2 **Le marché de la revente de Calgary maintient son rythme record**
- 2 **Reprise de la création d'emplois après les faibles résultats du premier trimestre**

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

qu'il y a un an et 24 unités de plus que le nombre d'achèvements. De ce fait, le stock de collectifs a diminué d'autant en regard de mai, pour se chiffrer à 759 logements. Néanmoins, le nombre de logements collectifs achevés et non écoulés demeure 26 % plus élevé qu'à pareille époque l'an dernier. C'est le stock d'appartements qui a le plus grossi d'une année sur l'autre, soit de 46 %, en raison surtout de la hausse observée dans le segment des logements locatifs. Dans la catégorie des jumelés, le stock s'est alourdi de 34 % en juin par rapport au même mois en 2004. En revanche, celui des maisons en rangée a régressé de 34 %.



Ralenti par le mauvais temps, les constructeurs de maisons individuelles ont eux aussi connu le mois dernier une baisse en glissement annuel. En tout, les fondations de 716 maisons individuelles ont été coulées en juin, ce qui constitue un recul de 6 % d'une année sur l'autre. Les pluies sont survenues à un mauvais moment pour les constructeurs de maisons individuelles, c'est-à-dire à une période où le marché aurait pu connaître un regain d'activité. Les constructeurs et les entrepreneurs spécialisés vont maintenant mettre le reste de l'été à rattraper le temps perdu. Malgré la baisse de juin, le cumul annuel des mises en chantier de 2005 est resté en avance par rapport à celui de 2004. Au premier semestre, 4 151 maisons individuelles ont été commencées, soit 3 % de plus qu'à la même période en 2004. La hausse la plus forte a été relevée dans la ville de Calgary, où les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté de 4 %, par rapport à un an plus tôt.

Dans le segment des maisons individuelles, 733 habitations ont été écoulées en juin, soit seulement une de moins que le nombre d'achèvements. Ainsi, le stock de maisons est demeuré pratiquement le même qu'en mai, se chiffrant à 721, et n'a reculé que de 2 % par rapport à juin 2004. Les composantes du stock s'orientent toutefois dans des sens inverses. En effet, les maisons-témoins, au nombre de 481 en juin 2005, ont diminué de 6 % par comparaison au même mois en 2004. Parallèlement, le nombre de logements bâtis sans commande a, quant à lui, augmenté de 6 % en glissement annuel.

Le prix moyen des habitations individuelles écoulées s'est établi à 302 906 \$ en juin. Cela a contribué à porter le prix moyen dans la RMR de Calgary à 304 440 \$ pour les six premiers mois de l'année, soit à un niveau de 10,6 % supérieur à celui du premier semestre de 2004.

Le marché de la revente de Calgary maintient son rythme record

Après avoir évolué à un rythme sans précédent pendant les trois premiers mois de 2005, les ventes de logements effectuées par l'entremise de la chambre immobilière de Calgary (CREB) ont

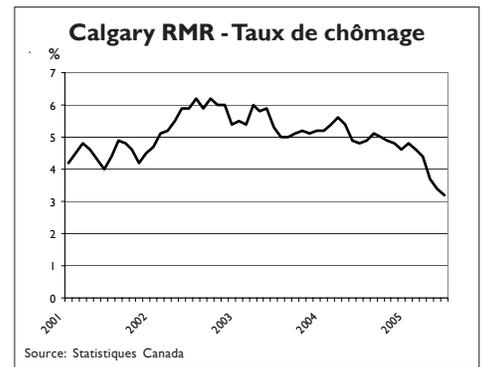
maintenu la même cadence au deuxième trimestre. En tout, 9 521 logements ont été vendus d'avril à juin, soit 23 % de plus qu'à pareille époque en 2004. Le cumul annuel a atteint 16 331, dépassant ainsi de 17 % celui du premier semestre de 2004. Ce chiffre représente à la fois la meilleure performance enregistrée jusqu'à présent pour un premier semestre et la plus forte augmentation en glissement annuel relevée sur le marché de la revente de Calgary depuis trois ans. Pendant les six premiers mois de l'année, 11 932 maisons individuelles ont été vendues, soit 15 % de plus qu'un an auparavant. La hausse a été encore plus prononcée dans le segment des copropriétés, où les ventes ont grimpé de 23 % d'une année sur l'autre pour se chiffrer à 4 399.

Depuis le début de 2005, la conjoncture du marché de la revente de Calgary s'est réorientée pour favoriser davantage les vendeurs. Les inscriptions courantes n'ont cessé de diminuer au cours des douze derniers mois pour s'établir, fin juin, à 4 969, ce qui représente un retrait de 29 % par rapport à un an auparavant. Sous l'effet de la diminution des inscriptions et du niveau toujours élevé des ventes, le rapport ventes-inscriptions courantes a grimpé à 63 % en juin : son niveau le plus haut en 38 mois. Cette situation, conjuguée à la diminution du nombre de jours entre l'inscription et la vente, a nettement contribué à la montée des prix pendant le premier semestre de 2005.

Durant les six premiers mois de 2005, les prix des logements existants à Calgary, toutes catégories confondues, ont augmenté de 12 % en glissement annuel. Exception faite d'un seul mois en 1998, il s'agit de la plus forte ascension des prix d'une année sur l'autre à être enregistrée en 15 ans. Dans le segment des maisons individuelles, les prix se sont alourdis de 13 % au premier semestre de 2005 pour s'établir à 270 958 \$. Parallèlement, le prix des logements en copropriété a avancé de 10 % par rapport à la même période en 2004 et atteint ainsi 181 671 \$.

Reprise de la création d'emplois après les faibles résultats du premier trimestre

Selon les résultats de l'Enquête sur la population active publiés par Statistique Canada, la RMR de Calgary comptait



1100 salariés de moins au premier trimestre de 2005 qu'à la même période en 2004. Cette baisse était pour le moins étonnante, puisque l'escalade des prix de l'énergie durant cette période stimulait l'économie, déjà en pleine expansion. Ce n'était donc qu'une question de temps avant que la croissance de l'emploi ne reprenne. Au deuxième trimestre, l'emploi a nettement rebondi, et le nombre de postes a augmenté de 11 000 fin juin par rapport à un an plus tôt.

Malgré la croissance accélérée au deuxième trimestre, la création d'emplois demeure généralement faible en regard des normes historiques. À titre de comparaison, en juin 2004, le nombre de salariés était de 18 600 supérieur au chiffre correspondant en 2003. Du côté positif, toutefois, les postes créés représentent des emplois de qualité, en ce sens qu'ils sont assortis d'une rémunération supérieure à la moyenne. Fin juin 2005, on dénombrait 21 400 emplois à temps plein de plus qu'à la même période en 2004. En contrepartie, le nombre de postes à temps partiel a régressé de 10 400 pendant cet intervalle. La hausse du nombre d'emplois à temps plein a par ailleurs donné lieu à une forte croissance des revenus. De janvier à juin, la rémunération hebdomadaire moyenne a progressé de plus de 11 % dans la RMR de Calgary, ce qui constitue l'une des plus importantes augmentations enregistrées sur le plan historique. Cette croissance a en outre été stimulée par la faiblesse sans précédent du taux de chômage, qui s'est établi à 3,2 % en juin. En fait, l'agglomération de Calgary est confrontée à une pénurie de main-d'œuvre dans divers secteurs. Il ne fait aucun doute que le nombre d'emplois s'élèverait davantage si la migration nette augmentait suffisamment pour permettre de remplir la multitude de postes vacants.

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

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
AIRDRIE	41	65	2	0	0	43	187	-77.01
BEISEKER	0	1	0	0	0	0	1	**
VILLE DE CALGARY	629	626	70	62	54	815	1555	-47.59
CHESTERMERE LAKE	27	23	4	4	0	35	31	12.90
COCHRANE	7	8	0	0	0	7	8	-12.50
CROSSFIELD	1	3	2	0	0	3	3	0.00
IRRICANA	0	1	0	0	0	0	1	**
DM DE ROCKVIEW	11	36	0	0	0	11	46	-76.09
TOTAL	716	763	78	66	54	914	1832	-50.11

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	227	225	12	53	0	292	423	-30.97
BEISEKER	0	1	0	0	0	0	1	**
VILLE DE CALGARY	3571	3423	360	542	1199	5672	6138	-7.59
CHESTERMERE LAKE	161	165	24	17	0	202	205	-1.46
COCHRANE	33	52	0	0	0	33	56	-41.07
CROSSFIELD	5	7	4	0	0	9	7	28.57
IRRICANA	0	4	2	0	0	2	8	-75.00
DM DE ROCKVIEW	154	151	26	0	0	180	169	6.51
TOTAL	4151	4028	428	612	1199	6390	7007	-8.81

** 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 **Jun 2005**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
AIRDRIE	26	40	0	0	0	26	47	-44.68
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	637	557	50	84	130	901	809	11.37
CHESTERMERE LAKE	32	14	2	0	0	34	24	41.67
COCHRANE	10	10	0	3	0	13	10	30.00
CROSSFIELD	4	2	0	0	0	4	2	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	2	**
DM DE ROCKVIEW	25	24	4	0	0	29	26	11.54
TOTAL	734	647	56	87	130	1007	920	9.46

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	210	190	4	30	112	356	248	43.55
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	4	-75.00
VILLE DE CALGARY	3197	3184	414	352	1125	5088	5265	-3.36
CHESTERMERE LAKE	161	126	12	5	0	178	162	9.88
COCHRANE	62	41	4	6	50	122	66	84.85
CROSSFIELD	10	8	6	0	0	16	14	14.29
IRRICANA	4	4	2	4	0	10	10	0.00
DM DE ROCKVIEW	185	166	30	4	0	219	192	14.06
TOTAL	3830	3719	472	401	1287	5990	5961	0.49

** 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										
Jun 2005	716	78	3	63	54	0	0	0	0	914
Jun 2004	763	72	0	50	947	0	0	0	0	1832
Cumul en 2005	4151	428	12	600	1197	0	2	0	0	6390
Cumul en 2004	4028	424	4	435	1652	0	332	0	132	7007
Logements en construction										
2005	3783	602	15	835	4089	0	124	0	132	9580
2004	3832	614	4	678	3637	0	332	0	132	9229
Logements achevés										
Jun 2005	734	56	8	79	130	0	0	0	0	1007
Jun 2004	647	76	4	174	19	0	0	0	0	920
Cumul en 2005	3830	472	17	384	1077	0	210	0	0	5990
Cumul en 2004	3719	366	31	606	994	4	241	0	0	5961
Logements achevés et non écoulés										
2005	721	187	5	84	313	0	170	0	0	1480
2004	737	140	3	132	128	0	202	0	0	1342
Offre totale²										
2005	4504	789	20	919	4402	0	294	0	132	11060
2004	4569	754	7	810	3765	0	534	0	132	10571
Logements écoulés										
Jun 2005	733	83	3	71	127	0	13	0	0	1030
Jun 2004	709	57	4	151	28	0	7	0	0	956
Cumul en 2005	3815	478	6	412	942	0	162	0	0	5815
Cumul en 2004	3701	348	28	580	1063	9	112	0	0	5841
Moyenne trimestrielle	785	97	1	57	178	0	47	0	0	1165
Moyenne annuelle	702	74	1	81	197	0	20	0	0	1075

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.

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

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

