

A

CTUALITÉS

HABITATION

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

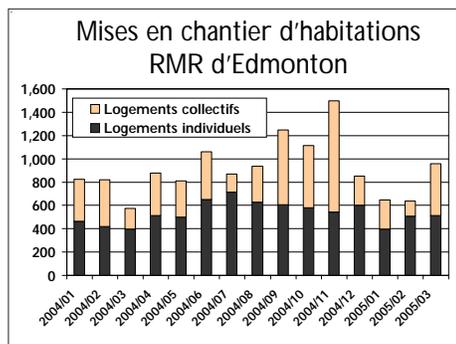
VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Remontée des mises en chantier d'habitations en mars

La construction résidentielle à Edmonton a été plus intense en mars qu'à pareille époque l'an dernier, après avoir accusé des baisses en janvier et février. Au total, 960 habitations ont été commencées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton, soit presque 67 % de plus qu'en mars 2004. Grâce à ce gain considérable, le cumul annuel des mises en chantier dépasse maintenant le résultat correspondant

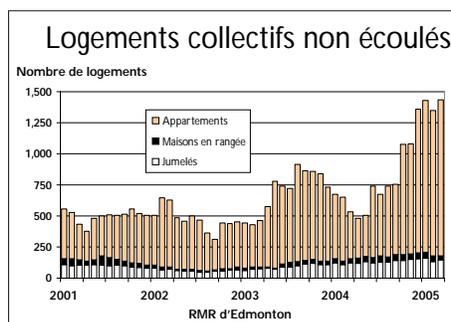
en glissement annuel. La plupart des unités dont on a coulé les fondations sont des appartements en copropriété situés dans la ville d'Edmonton ou à Fort Saskatchewan. Dans la ville même d'Edmonton, les mises en chantier de logements collectifs se sont chiffrées à 338, niveau au moins deux fois plus élevé qu'en mars 2004 (157). À Fort Saskatchewan, on a relevé 47 mises en chantier d'habitations de ce type en mars, comparativement à aucune douze mois auparavant. Le comté de Strathcona, St. Albert et la ville de Spruce Grove ont également contribué à la hausse, affichant respectivement 30, 16 et 4 mises en chantier de plus qu'en mars 2004. Depuis le début de l'année, il s'est commencé 12 % moins de logements collectifs dans l'ensemble de la région métropolitaine qu'au premier trimestre l'année dernière.

Toujours dans le segment des collectifs, 502 logements ont été achevés en mars 2005, contre 307 en mars 2004. Le cumul annuel s'élève donc maintenant à 1 003 unités, ce qui représente une ascension de 49 % par rapport aux trois



enregistré il y a un an; l'avance est de 1,1 %.

Cette forte accélération de l'activité tient principalement à la vitalité du segment des ensembles résidentiels. En janvier et février, les mises en chantier de logements collectifs (appartements, jumelés et maisons en rangée) ont été de 51 % moins nombreuses que pendant les deux premiers mois de 2004. En mars toutefois, leur nombre a plus que doublé



EDMONTON
MARS 2005

Sommaire :

ANALYSE

1 Remontée des mises en chantier d'habitation en mars

TABLEAUX STATISTIQUES

3 Mises en chantier par secteur RMR d'Edmonton

4 Logements achevés par secteur RMR d'Edmonton

5 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation RMR d'Edmonton

premiers mois de 2004 (675). En contrepartie, 418 logements ont été loués ou vendus en mars, soit six de moins qu'un an plus tôt. Depuis le début de l'année, 927 jumelés, maisons en rangée ou appartements ont trouvé preneur, une progression de 6,6 % sur un an. Pour la huitième fois en neuf mois, il s'est achevé plus d'habitations dans ce segment du marché qu'il s'en est écoulé. Par conséquent, le nombre de logements collectifs achevés et inoccupés s'est hissé à 1 433 dans la région – un sommet. Les stocks sont actuellement presque trois fois plus garnis qu'en mars 2003.

Les constructeurs de maisons individuelles ont eux aussi connu un excellent mois de mars. Après avoir réalisé une performance sans précédent pour un mois de février, ils ont accru leur production de près de 29 % par

rapport à mars 2004. L'important volume d'activité sur le marché du neuf est favorisé par la faiblesse des taux hypothécaires et la vigueur du marché de l'emploi. La ville d'Edmonton, le comté de Strathcona ainsi que les villes de St. Albert et de Fort Saskatchewan ont enregistré des hausses marquées en mars. Au premier trimestre, le nombre de mises en chantier dans le segment des maisons individuelles a été de 11 % plus élevé qu'à la même période en 2004.

Les achèvements de maisons individuelles ont augmenté légèrement en regard de mars 2004, soit de 1 % pour se fixer à 500, alors que le nombre de logements écoulés a diminué de 1,5 % et s'est établi à 506. Comme il s'est écoulé à peine plus d'unités qu'il s'en est achevé, les stocks (qui comprennent les maisons-témoins) se sont quelque peu amenuisés par rapport à février; ils comptent maintenant 681 logements individuels achevés et inoccupés.

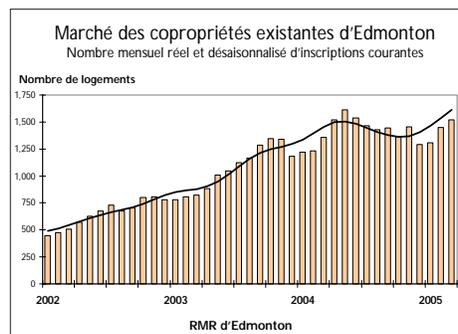
Le tableau 3 présente l'offre totale pour tous les types d'habitations dans la région métropolitaine. La SCHL mesure l'offre en additionnant les logements en construction aux logements achevés et inoccupés en stock. L'offre totale dans le segment des collectifs se chiffrait à 6 726 unités en mars, ce qui représente un repli de 3 % sur douze mois. Le recul des mises en chantier de logements collectifs observé tout au long de 2004 se traduit en ce moment par une baisse du nombre d'habitations en construction, tandis que les stocks atteignent actuellement des niveaux records. Évaluée à 3 651 logements, l'offre dans le segment des maisons individuelles est demeurée presque inchangée en regard de février, mais elle est de 10 % plus large qu'en mars 2004.

Marché de la revente : offre abondante de copropriétés

Selon la chambre immobilière d'Edmonton, il s'est vendu au total 3 823 logements par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) dans la grande région d'Edmonton au premier trimestre, ce qui rejoint le degré d'activité enregistré à la même époque en 2004 (3 830 transactions). La forte création d'emplois, la croissance rapide du revenu et les bas taux hypothécaires ont incité bien des ménages locataires à accéder à la propriété. En outre, de multiples propriétaires ont décidé

d'utiliser leurs récents gains d'avoir propre pour vendre leur logement et s'en offrir un plus cher. De janvier à mars, 6 459 habitations ont été inscrites au S.I.A.®, 4,6 % de moins qu'à pareille période l'an dernier. Par conséquent, entre le premier trimestre de 2004 et celui de 2005, le rapport ventes-nouvelles inscriptions est passé de 57 à 59 %. Sous l'effet de la diminution des inscriptions dans les fourchettes de prix inférieures, le prix moyen des logements a progressé de 6,0 % pour toucher un sommet record de 185 438 \$ au premier trimestre.

Le marché des maisons individuelles existantes a ralenti dernièrement. Le volume de nouvelles inscriptions a fléchi de 7,3 % au cours des trois premiers mois de l'année, alors que le nombre de ventes s'est replié de 2,1 %, se fixant à



2 582. Avec le recul des inscriptions courantes, les pressions qui s'exerçaient sur les prix sont restées fortes. Par rapport au premier trimestre de 2004, les prix se sont alourdis de 7,6 %. Jusqu'à présent cette année, les maisons individuelles existantes se sont vendues en moyenne 210 188 \$.

Devant le renchérissement des maisons individuelles, quantité de ménages se tournent en ce moment vers les logements en copropriété compte tenu de leur prix avantageux. Les ventes S.I.A.® ont crû de 2,7 % pour se chiffrer à 1 024 au premier trimestre, dans un contexte où l'offre de copropriétés est plus abondante aussi bien sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. Le nombre d'inscriptions courantes a franchi le cap des 1 500 en mars et connu une hausse de 12 % sur un an, en partie parce que beaucoup de copropriétés neuves sont arrivées sur le marché; certaines d'entre elles, qui avaient été bâties sans avoir fait l'objet d'une commande, ont été inscrites au

S.I.A.® à leur achèvement. Le nombre de nouvelles inscriptions a atteint 1 942 au premier trimestre, une augmentation de 4,2 %. L'accroissement de l'offre est en train d'atténuer les pressions qui s'exerçaient sur les prix, de sorte que ceux-ci ont monté de seulement 1,6 % d'une année sur l'autre. De janvier à mars, les logements en copropriété se sont vendus en moyenne 133 792 \$.

La création d'emplois marque un temps d'arrêt en mars

Le marché de l'emploi a fait une pause dans la région métropolitaine d'Edmonton en mars 2005. Après avoir affiché des hausses en glissement annuel pendant 69 mois consécutifs, le nombre de personnes occupées a diminué de 0,3 % en regard de mars 2004, ce qui correspond à 1 900 postes, pour s'établir à 543 400. En revanche, le marché de l'emploi est demeuré assez vigoureux dans l'ensemble, puisque le nombre de personnes occupées est resté supérieur à 540 000 pour le quatorzième mois de suite.

Le repli global tient essentiellement à celui enregistré du côté des emplois à plein temps, l'emploi à temps partiel s'étant amélioré de 6 %. En conséquence de ces deux facteurs conjugués, plus de une personne occupée sur cinq dans la région d'Edmonton travaille à temps partiel, ce qui ne s'était pas vu depuis 2001.

Grâce à la diminution de la population active, le taux de chômage est descendu à 4,8 %, un niveau bien inférieur au pic de 5,4 % (non corrigé) rapporté en mars 2004.

Ce sont les 25 à 44 ans qui ont été les plus touchés par le ralentissement observé en mars. L'emploi a fléchi de 8,7 % dans ce groupe-clé, alors qu'il a évolué à la hausse dans tous les autres groupes d'âges. Malgré cela, le taux de chômage chez les 25 à 44 ans de la région demeure peu élevé : il se situe à 4,1 %, comparativement à 4,5 % en mars 2004. Ce très faible niveau de chômage est de bon augure pour la croissance du revenu, la confiance des consommateurs et la demande de logements cette année. Par contre, le resserrement du marché de l'emploi a entraîné des pénuries de travailleurs qualifiés dans le domaine de la construction, qui ont à leur tour contribué à l'ascension des coûts de construction et de rénovation dans le secteur résidentiel.

Tableau 1
RMR d'Edmonton
Logements mis en chantier, par secteur **March 2005**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Ville de Beaumont	13	15	0	0	0	13	15	-13
Ville de Calmar	2	1	0	0	0	2	1	**
Ville de Devon	7	10	2	0	0	9	18	-50
Ville d'Edmonton	318	225	92	54	192	656	382	72
Ville de Fort Saskatchewan	14	4	0	0	47	61	4	**
Ville de Gibbons	0	1	0	0	0	0	1	**
Ville de Leduc	6	11	0	0	0	6	11	-45
Comté de Leduc	2	2	0	0	0	2	2	0
Ville de Morinville	1	0	0	0	0	1	2	-50
Comté de Parkland	10	9	0	0	0	10	9	11
Ville de Spruce Grove	22	22	4	0	0	26	22	18
Ville de St. Albert	31	21	20	0	0	51	25	**
Ville de Stony Plain	16	16	0	0	0	16	16	0
Comté de Strathcona	65	53	38	0	0	103	61	69
Comté de Sturgeon	4	6	0	0	0	4	6	-33
Autres centres	0	1	0	0	0	0	1	**
Tous les centres	511	397	156	54	239	960	576	67

Tableau 1b
RMR d'Edmonton
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	
Ville de Beaumont	51	22	0	0	0	51	22	**
Ville de Calmar	3	2	0	0	0	3	2	50
Ville de Devon	14	25	4	0	0	18	33	-45
Ville d'Edmonton	952	870	186	124	383	1,645	1,651	0
Ville de Fort Saskatchewan	23	13	8	0	47	78	23	**
Ville de Gibbons	1	1	0	0	0	1	1	0
Ville de Leduc	23	31	0	2	0	25	72	-65
Comté de Leduc	8	5	0	0	0	8	5	60
Ville de Morinville	6	3	0	0	0	6	9	-33
Comté de Parkland	27	23	2	0	0	29	27	7
Ville de Spruce Grove	50	40	4	0	0	54	57	-5
Ville de St. Albert	60	48	20	0	0	80	56	43
Ville de Stony Plain	34	25	0	0	0	34	25	36
Comté de Strathcona	146	143	46	0	0	192	211	-9
Comté de Sturgeon	17	20	0	0	0	17	20	-15
Autres centres	4	7	0	0	0	4	7	-43
Tous les centres	1,419	1,278	270	126	430	2,245	2,221	1

** 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

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Ville de Beaumont	12	9	0	0	0	12	9	33
Ville de Calmar	2	0	0	0	0	2	0	**
Ville de Devon	5	7	0	0	0	5	7	-29
Ville d'Edmonton	340	306	74	4	257	675	573	18
Ville de Fort Saskatchewan	5	6	2	0	0	7	6	17
Ville de Gibbons	2	0	0	0	0	2	0	**
Ville de Leduc	14	11	0	10	0	24	19	26
Comté de Leduc	12	17	0	0	0	12	17	-29
Ville de Morinville	2	1	2	0	0	4	3	33
Comté de Parkland	12	9	0	0	0	12	9	33
Ville de Spruce Grove	9	6	10	0	0	19	22	-14
Ville de St. Albert	21	28	10	0	124	155	28	**
Ville de Stony Plain	4	1	0	0	0	4	3	33
Comté de Strathcona	39	73	6	3	0	48	85	-44
Comté de Sturgeon	15	13	0	0	0	15	13	15
Autres centres	6	6	0	0	0	6	6	0
Tous les centres	500	493	104	17	381	1,002	800	25

Tableau 2b
RMR d'Edmonton

Logements achevés, par secteur **cumul annuel**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs Jumelés	Logements achevés, par secteur				
	2005	2004		2005	2004	2005	2004	2005
Ville de Beaumont	40	25	0	0	0	40	25	60
Ville de Calmar	7	2	0	0	0	7	2	**
Ville de Devon	24	14	4	0	0	28	14	**
Ville d'Edmonton	995	883	160	33	480	1,668	1,383	21
Ville de Fort Saskatchewan	18	17	2	0	38	58	23	**
Ville de Gibbons	3	2	0	0	0	3	2	50
Ville de Leduc	29	32	0	41	55	125	68	84
Comté de Leduc	21	23	0	0	0	21	23	-9
Ville de Morinville	6	7	2	0	0	8	9	-11
Comté de Parkland	56	47	0	0	0	56	47	19
Ville de Spruce Grove	46	39	26	0	0	72	69	4
Ville de St. Albert	78	81	22	0	124	224	83	**
Ville de Stony Plain	24	35	0	0	0	24	86	-72
Comté de Strathcona	105	223	10	6	0	121	267	-55
Comté de Sturgeon	46	37	0	0	0	46	37	24
Autres centres	13	18	0	0	0	13	22	-41
Tous les centres	1,511	1,485	226	80	697	2,514	2,160	16

** 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.

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Tous logements confondus
	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										
Mars 2005	511	156	0	54	221	0	0	0	18	960
Mars 2004	397	112	0	15	44	0	8	0	0	576
Cumul en 2005	1,419	270	0	120	242	6	0	0	188	2,245
Cumul en 2004	1,278	252	0	42	535	0	114	0	0	2,221
Logements en construction										
2005	2,970	754	8	397	3,329	74	501	0	230	8,263
2004	2,591	658	31	332	4,259	57	1,049	0	0	8,977
Logements achevés										
Mars 2005	500	104	0	7	268	10	113	0	0	1,002
Mars 2004	493	90	4	36	135	8	34	0	0	800
Cumul en 2005	1,511	226	4	31	484	45	213	0	0	2,514
Cumul en 2004	1,485	238	4	93	223	8	109	0	0	2,160
Logements achevés et non écoulés										
2005	681	145	2	33	728	0	525	0	0	2,114
2004	715	121	4	30	123	0	256	0	0	1,249
Offre totale										
2005	3,651	899	10	430						
2004	3,306	779	35	362						
Logements écoulés										
Mars 2005	506	93	1	13	243	11	57	0	0	924
Mars 2004	489	77	5	32	153	8	149	0	0	913
Cumul en 2005	1,484	234	5	43	439	45	161	0	0	2,411
Cumul en 2004	1,506	227	6	86	247	8	296	0	0	2,376
Moyenne trimestrielle	495	78	2	14	146	15	54	0	0	804
Moyenne annuelle	534	88	3	31	214	8	79	0	0	957

Tableau 3
RMR d'Edmon
Sommaire de l'activité sur le m

- 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

