

A

CTUALITÉS

HABITATION

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

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

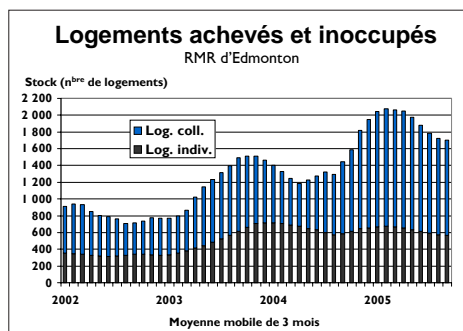
Les mises en chantier d'habitations sont restées nombreuses en septembre

La construction résidentielle est demeurée intense dans toute la région d'Edmonton en septembre, le niveau des mises en chantier ayant grandement ressemblé à celui observé à pareille époque en 2004. Au total, 1 241 habitations ont été commencées pendant le mois dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton, contre 1 250, un an plus tôt. Le repli d'activité survenu dans le segment des collectifs l'a emporté sur les modestes gains enregistrés dans le segment des maisons individuelles. Le cumul annuel des mises en chantier s'élève maintenant à 9 869 et dépasse de 23 % le résultat correspondant de 2004.

Les constructeurs ont coulé les fondations de 633 maisons individuelles en septembre, ce qui est presque 5 % de plus que douze mois auparavant. L'activité dans la ville d'Edmonton a largement devancé celle qui a été enregistrée dans les autres secteurs

de la région. Les mises en chantier de logements individuels y sont passées de 374, en septembre 2004, à 411, au même mois cette année, ce qui constitue une augmentation de 10 %. Les secteurs situés à l'extérieur des limites de la ville ont, dans l'ensemble, accusé une baisse de 3,5 % durant la même période, les gains réalisés dans les collectivités de Beaumont, Fort Saskatchewan et Leduc ayant été annulés par les diminutions observées à Devon, à Spruce Grove et dans les comtés de Parkland et Strathcona.

Pour la période allant de janvier à septembre, le nombre de logements mis en chantier a atteint 5 640, ce qui représente une progression de 15 % en glissement annuel. À moins d'un imprévu, 2005 devrait être la meilleure année de tous les temps pour la construction de logements individuels dans la région de la capitale provinciale. Durant les trois premiers trimestres, comme ce fut le cas en septembre, c'est dans la ville d'Edmonton que s'est concentrée l'activité. Les mises en chantier de maisons individuelles y ont augmenté de 25 % par rapport aux neuf premiers mois de 2004, tandis qu'elles ont progressé de moins de 1 % dans le reste de la région. Les deux tiers des maisons individuelles commencées dans la RMR aux trois premiers trimestres de cette année sont situées dans la ville d'Edmonton, alors



EDMONTON

SEPTEMBRE 2005

Sommaire :

ANALYSE

- 1 Les mises en chantier d'habitations sont restées nombreuses en septembre

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

que la proportion était de 61 % à la même période l'an dernier.

Le nombre de maisons individuelles achevées a bondi de 29 % par rapport à septembre 2004, pour s'élever à 631, soit à peu près au même niveau que celui des maisons écoulées, qui a augmenté de 22 %. Comme les maisons sont écoulées au même rythme qu'elles sont achevées, le stock de maisons individuelles neuves achevées et inoccupées (maisons témoins comprises) est demeuré au niveau du mois précédent, à 568. Les stocks totaux n'ont grossi que de 3 % d'une année sur l'autre. Cependant, l'accélération du rythme des mises en chantier depuis le début de l'année s'est traduite en septembre par un accroissement de 15,6 % en glissement annuel du nombre

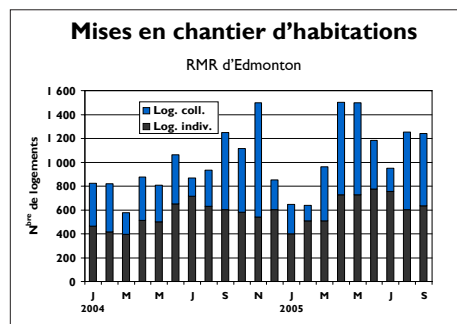
d'habitations en construction. Par ailleurs, la moyenne mobile sur 12 mois du nombre des maisons individuelles écoulées (voir le bas du tableau 3) s'établissait à 570 en septembre, alors qu'elle était de 537 un an plus tôt, ce qui représente une augmentation de 6 %.

Toujours en glissement annuel, le prix moyen des habitations neuves écoulées a progressé de 13 % en septembre, pour culminer à 278 610 \$. Depuis le début de l'année, le prix des habitations neuves est monté de 12 %, en raison de l'envolée du coût des matériaux de construction, de la main-d'œuvre et des terrains viabilisés. La hausse du prix de l'énergie et la demande accrue de matériaux de construction consécutives aux dommages causés par les ouragans dans les États du golfe du Mexique contribuera à maintenir une pression à la hausse sur les prix.

Après avoir bondi en août, le nombre de mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) dans la région s'est replié de 6 % en glissement annuel, pour s'établir à 608 en septembre. Tous les logements collectifs commencés en septembre sont des appartements en copropriété et la majorité sont situés dans les limites de la ville d'Edmonton. Les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée ne se sont pas effectuées au même rythme qu'en septembre 2004 : au contraire, elles ont diminué de 21 et 43 % respectivement. Du côté des appartements, on a toutefois observé une augmentation de 5 % en glissement annuel. Par rapport à septembre 2004, les mises en chantier de copropriétés se sont accrues fortement, tandis que celles de logements locatifs sont tombées de 94 à zéro.

De janvier à septembre, l'activité du côté des logements collectifs a été de 35 % plus intense qu'elle ne l'avait été durant les neuf premiers mois de 2004, ce qui n'est pas peu dire. Comme l'illustre le tableau 3, ce sont les copropriétés en rangée et les appartements en copropriété qui ont enregistré les gains les plus importants, alors qu'il s'est commencé un moins grand nombre de logements locatifs d'initiative privée. Cet accroissement est toutefois attribuable en partie aux mises en chantier de maisons en rangée et d'appartements aidés, puisque aucun logement de ces catégories n'avait été commencé durant cette période l'an dernier.

Le nombre de logements collectifs achevés a chuté de 34 % entre les mois de septembre 2004 et 2005, passant de 620 à 410. Celui de collectifs écoulés a aussi



diminué, passant de 608 à 434. Même si le nombre de logements écoulés a dépassé celui des achèvements, les stocks sont demeurés importants en comparaison de l'an dernier; en effet, il y avait en tout 1 124 logements collectifs achevés mais inoccupés au mois de septembre, ce qui constitue un bond de 49 % par rapport à la période équivalente l'an dernier. La très grande majorité (86 %) d'entre eux étaient des appartements, qui se répartissaient également entre les copropriétés et les logements locatifs.

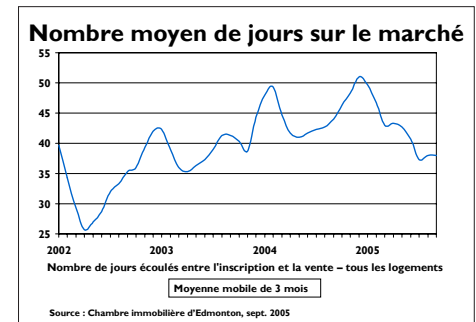
Les ventes de logements existants atteignent des niveaux records à Edmonton

Les ventes de logements existants sont restées à des niveaux records depuis le début de l'année. Selon la Chambre immobilière d'Edmonton, 14 948 logements existants ont été vendus au moyen du S.I.A.® pendant les trois premiers trimestres cette année, ce qui constitue une augmentation de 5 % par rapport aux 14 249 ventes conclues pendant la même période l'an dernier. Les stocks ont diminué cette année sous l'effet conjugué de la forte demande et du léger repli des nouvelles inscriptions. À la fin de septembre, le cumul annuel des nouvelles inscriptions avait diminué de 2 %. Le stock de logements de tous types a connu un recul de 13 % en septembre, et la durée moyenne d'inscription des logements existants (nombre de jours sur le marché) a régressé de 7 % d'une année sur l'autre, pour s'établir à 40 jours. Le marché a été très favorable aux vendeurs, de sorte que les prix de vente moyens se sont accrues de 7,4 % cette année, atteignant presque 193 000 \$.

Les ventes de maisons individuelles se sont intensifiées de 4,3 % par rapport à septembre 2004, et leur cumul annuel affiche une avance de 2,8 % sur celui des trois premiers trimestres de l'an dernier. Les nouvelles inscriptions au S.I.A.® ont été moins nombreuses dans une proportion de presque 1 % depuis le début de l'année. En septembre, le rapport ventes-inscriptions courantes s'est établi à 42 %, ce qui indique un marché nettement

favorable aux vendeurs. Cela s'est répercuté sur les prix moyens, qui se sont élevés de 7 % en septembre, pour atteindre 216 490 \$. Depuis le début de l'année, le prix moyen des maisons individuelles a progressé de 9 %, pour s'établir à 219 023 \$. La proportion des maisons individuelles existantes vendues au moyen du S.I.A.® à plus de 250 000 \$ est passée de 18 %, aux trois premiers trimestres de 2004, à 24 %, à la même période cette année.

Les ventes de copropriétés ont été supérieures à celles enregistrées par l'ensemble du marché de la revente cette année; elles se sont accrues de presque 8 % pendant les neuf premiers mois de 2005. L'achat d'une maison individuelle, qu'il s'agisse d'une maison neuve ou existante, est devenu trop coûteux pour un nombre croissant d'acheteurs, tandis que le prix des copropriétés existantes a progressé plus lentement depuis le début de l'année. Contrairement au segment des maisons individuelles, celui des copropriétés a connu une faible hausse des ventes d'habitations de plus de 200 000 \$ aux trois premiers trimestres de 2005, par rapport à ceux de 2004. En effet, la Chambre immobilière d'Edmonton a indiqué que le prix de vente moyen des copropriétés n'a augmenté que de 3,5 % cette année, pour s'établir à 139 937 \$. Cependant, la répartition du marché a changé au cours des derniers mois en raison d'une diminution des nouvelles inscriptions. Le niveau des stocks a reculé de 14 % par rapport à septembre 2004, ce qui pourrait exercer une pression à la hausse sur les prix pendant les prochains mois. Dans le



segment des copropriétés, le stock d'unités neuves est considérable, de sorte que la concurrence livrée au marché de la revente par le marché du neuf est plus forte que dans le segment des maisons individuelles. Il est possible que les propriétaires voulant vendre leur habitation réduisent leurs attentes par crainte de perdre la vente, puisque l'acheteur pourrait préférer faire l'acquisition d'un logement neuf dans la même fourchette de prix.

Tableau I
RMR d'Edmonton
Logements mis en chantier, par secteur **Septembre 2005**

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Ville de Beaumont	14	10	0	0	0	14	10	40,00
Ville de Calmar	0	1	0	0	0	0	1	**
Ville de Devon	2	8	0	0	0	2	8	-75,00
Ville d'Edmonton	411	374	42	29	487	969	850	14,00
Ville de Fort Saskatchewan	14	5	6	18	0	38	74	-48,65
Ville de Gibbons	3	0	0	0	0	3	0	**
Ville de Leduc	16	1	0	14	0	30	37	-18,92
Comté de Leduc	8	9	0	0	0	8	9	-11,11
Ville de Morinville	9	6	0	0	0	9	35	-74,29
Comté de Parkland	6	18	0	0	0	6	18	-66,67
Ville de Spruce Grove	29	35	0	0	0	29	41	-29,27
Ville de St. Albert	35	36	8	0	0	43	46	-6,52
Ville de Stony Plain	14	13	2	0	0	16	17	-5,88
Comté de Strathcona	53	71	2	0	0	55	87	-36,78
Comté de Sturgeon	13	15	0	0	0	13	15	-13,33
Autres centres	6	2	0	0	0	6	2	**
Tous les centres	633	604	60	61	487	1241	1250	-0,72

Tableau Ib
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	195	142	0	0	41	236	142	66,20
Ville de Calmar	6	10	2	0	0	8	10	-20,00
Ville de Devon	43	58	6	0	0	49	66	-25,76
Ville d'Edmonton	3727	2991	598	472	2352	7149	5634	26,89
Ville de Fort Saskatchewan	101	60	20	18	47	186	205	-9,27
Ville de Gibbons	13	5	0	0	0	13	5	**
Ville de Leduc	109	103	2	21	0	132	182	-27,47
Comté de Leduc	67	43	0	0	0	67	43	55,81
Ville de Morinville	50	26	0	0	0	50	71	-29,58
Comté de Parkland	94	155	4	0	0	98	167	-41,32
Ville de Spruce Grove	204	170	40	0	94	338	221	52,94
Ville de St. Albert	272	241	40	0	70	382	271	40,96
Ville de Stony Plain	104	147	22	0	74	200	155	29,03
Comté de Strathcona	536	594	148	0	158	842	710	18,59
Comté de Sturgeon	96	103	0	0	0	96	103	-6,80
Autres centres	23	39	0	0	0	23	39	-41,03
Tous les centres	5640	4887	882	511	2836	9869	8024	22,99

** 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 d'Edmonton
Logements achevés, par secteur Septembre 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Ville de Beaumont	6	2	0	0	0	6	2	**
Ville de Calmar	3	1	0	0	0	3	1	**
Ville de Devon	8	9	2	0	0	10	9	11,11
Ville d'Edmonton	438	319	88	54	234	814	792	2,78
Ville de Fort Saskatchewan	8	6	2	0	0	10	10	0,00
Ville de Gibbons	2	1	0	0	0	2	1	**
Ville de Leduc	10	13	0	0	0	10	17	-41,18
Comté de Leduc	6	7	0	0	0	6	7	-14,29
Ville de Morinville	3	2	4	0	0	7	2	**
Comté de Parkland	6	5	0	0	0	6	5	20,00
Ville de Spruce Grove	15	5	0	0	0	15	64	-76,56
Ville de St. Albert	33	27	6	0	0	39	33	18,18
Ville de Stony Plain	10	8	2	0	0	12	64	-81,25
Comté de Strathcona	73	71	18	0	0	91	89	2,25
Comté de Sturgeon	8	10	0	0	0	8	10	-20,00
Autres centres	2	2	0	0	0	2	2	0,00
Tous les centres	631	488	122	54	234	1041	1108	-6,05

Tableau 2b
RMR d'Edmonton
Logements achevés, par secteur cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var % 2005/2004
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	
Ville de Beaumont	137	83	0	0	0	137	83	65,06
Ville de Calmar	14	7	0	0	0	14	7	**
Ville de Devon	61	42	10	0	0	71	52	36,54
Ville d'Edmonton	3194	2780	556	319	1973	6042	5607	7,76
Ville de Fort Saskatchewan	64	53	12	6	105	187	79	**
Ville de Gibbons	6	6	0	0	0	6	6	0,00
Ville de Leduc	88	93	2	41	110	241	143	68,53
Comté de Leduc	53	45	0	0	0	53	45	17,78
Ville de Morinville	29	26	8	0	0	37	50	-26,00
Comté de Parkland	136	114	4	0	0	140	118	18,64
Ville de Spruce Grove	163	129	40	0	0	203	310	-34,52
Ville de St. Albert	245	221	32	0	124	401	275	45,82
Ville de Stony Plain	91	105	12	0	0	103	214	-51,87
Comté de Strathcona	560	617	132	6	0	698	821	-14,98
Comté de Sturgeon	106	98	0	0	0	106	98	8,16
Autres centres	26	40	0	0	0	26	44	-40,91
Tous les centres	4973	4459	808	372	2312	8465	7952	6,45

** 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 d'Edmonton
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

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										
Septembre 2005	633	60	0	61	487	0	0	0	0	1241
Septembre 2004	604	76	0	45	369	62	94	0	0	1250
Cumul en 2005	5640	882	0	449	2245	6	403	56	188	9869
Cumul en 2004	4887	814	4	251	1473	62	533	0	0	8024
Logements en construction										
2005	3729	786	8	500	3929	8	746	56	60	9822
2004	3225	638	20	279	3945	70	926	0	0	9103
Logements achevés										
Septembre 2005	631	122	0	54	131	0	103	0	0	1041
Septembre 2004	488	122	0	20	427	0	51	0	0	1108
Cumul en 2005	4973	808	4	257	1771	111	371	0	170	8465
Cumul en 2004	4459	822	19	355	1405	57	835	0	0	7952
Logements achevés et non écoulés										
2005	568	109	0	45	498	0	472	0	0	1692
2004	551	143	0	44	181	0	386	0	0	1305
Offre totale²										
2005	4297	895	8	545	4427	8	1218	56	60	11514
2004	3776	781	20	323	4126	70	1312	0	0	10408
Logements écoulés										
Septembre 2005	631	126	0	57	214	0	29	0	8	1065
Septembre 2004	516	106	1	18	411	0	72	0	0	1124
Cumul en 2005	5059	854	7	257	1952	111	372	0	113	8725
Cumul en 2004	4644	789	25	334	1371	57	892	0	0	8112
Moyenne trimestrielle	637	108	0	47	211	1	25	0	12	1041
Moyenne annuelle	570	93	1	28	246	9	46	0	9	1002

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

