

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

RMR de Calgary



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : juin 2016

« On prévoit que la population de Calgary affichera son taux de croissance le plus faible depuis 2010, largement en raison d'une diminution de la migration nette, ce qui affaiblira la demande de logements. Même si le taux de croissance de certaines cohortes plus jeunes devrait modérer, le groupe des personnes âgées continuera d'enregistrer la plus forte hausse d'une année à l'autre. »



Richard Cho
Chef analyste, Analyse de marché
(Calgary)

La croissance démographique à Calgary devrait ralentir et contribuer à la baisse de la demande de logements

La croissance démographique, plus particulièrement la migration nette, est l'un des nombreux facteurs explicatifs de la demande de logements. Cependant, ces facteurs démographiques fondamentaux devraient demeurer relativement faibles au cours des deux prochaines années. On prévoit que la croissance démographique sera beaucoup plus lente à Calgary en 2016 et 2017, comparativement à la moyenne historique, largement en raison d'une diminution de la migration nette, alors que l'accroissement naturel restera relativement stable. La répartition de la population selon les groupes d'âge ainsi que cette diminution de la migration nette entraîneront un taux de croissance démographique plus faible chez les jeunes adultes. Au moment où le taux de croissance de certaines cohortes plus jeunes devrait modérer, les groupes d'âge plus avancé continueront d'enregistrer les plus fortes hausses d'une année à l'autre.

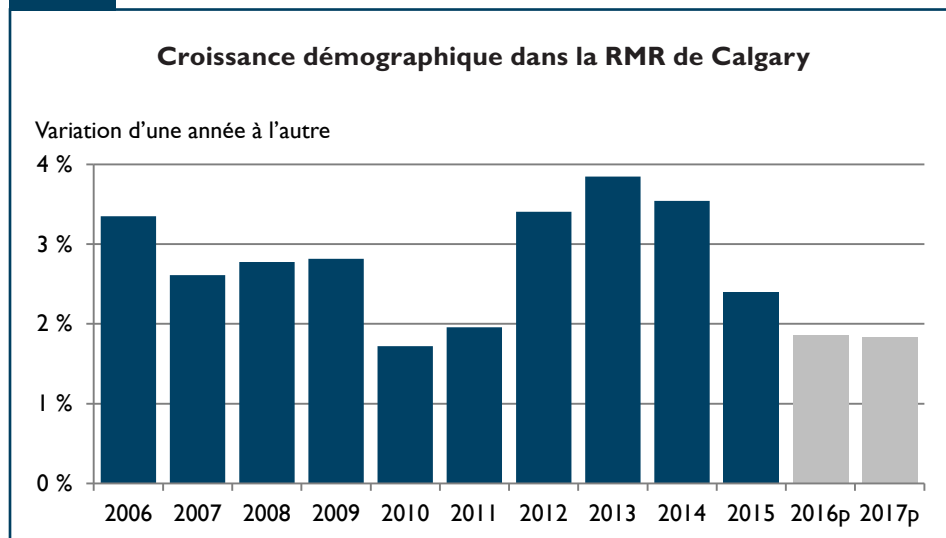
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

L'affaiblissement de la conjoncture économique et le ralentissement de la migration nette maintiendront le taux de croissance démographique en dessous des moyennes historiques

Le taux de croissance démographique à Calgary a été impressionnant durant les dix dernières années et s'est situé bien au-dessus de la moyenne nationale. Entre 2006 et 2015, la population s'est accrue en moyenne de 2,8 %¹ par année à Calgary, alors que la moyenne annuelle au Canada s'est établie à 1,1 %² durant la même période. En excluant 2010 et 2011, la croissance démographique a été forte à Calgary, en raison de la conjoncture économique favorable. La hausse des prix du pétrole et l'accroissement des investissements dans le secteur de l'énergie ont incité de nombreux travailleurs à s'installer dans la région à mesure que la demande de main-d'œuvre augmentait dans bon nombre de secteurs d'activité. La croissance démographique a été particulièrement forte entre 2012 et 2014, alors que Calgary enregistrait une migration nette record et que sa croissance démographique allait jusqu'à 3,8 % par année³. Ces facteurs ont aussi gonflé la demande de logements, de sorte que les mises en

Figure 1



Sources : Statistique Canada (tableau 051-0056), prévisions de la SCHL (p)

chantier d'habitations et les ventes MLS® ont atteint des sommets en 2014.

Après avoir connu des augmentations prononcées durant plusieurs années, la croissance démographique a commencé à ralentir à Calgary. La population s'est accrue de 2,4 %⁴ en 2015, comparativement à 3,5 %⁵ l'année précédente. Comme en 2008, les prix du pétrole se sont repliés en 2015, ce qui a influé sur les investissements dans le secteur de l'énergie. Cependant, on ne s'attend pas à ce que les prix du pétrole remontent aussi rapidement que la dernière fois, de même que la reprise économique sera plus progressive.

Le ralentissement du secteur du pétrole et du gaz s'est étendu à de nombreux autres secteurs de l'économie, entraînant ainsi des pertes d'emplois, plus particulièrement à temps plein. Au premier trimestre de 2016, le taux de chômage est monté à 8,9 %⁶, par rapport à 5,6 %⁷ durant la même période en 2015. Puisque les possibilités d'emploi sont moins bonnes à Calgary et que la conjoncture du marché du travail est plus solide dans d'autres régions du pays, la migration nette à Calgary devrait diminuer et demeurer relativement faible. Elle limitera ainsi la croissance démographique à Calgary en 2016 et 2017 et ralentira également la demande de logements.

¹ Statistique Canada. Non daté. Tableau 051-0056 Estimations de la population selon la région métropolitaine de recensement, le sexe et le groupe d'âge au 1^{er} juillet, basées sur la Classification géographique type (CGT) 2011 annuel (personnes), CANSIM (base de données), version mise à jour le 9 février 2016, <http://www5.statcan.gc.ca/cansim/a26?id=0510056&pattern=&p2=35&stByVal=I&p1=I&tabMode=dataTable&csid=&retrLang=fra&lang=fra> (consulté le 6 mai 2016).

² Statistique Canada. Non daté. Tableau 051-0001 Estimations de la population, selon le groupe d'âge et le sexe au 1^{er} juillet, Canada, provinces et territoires annuel (personnes sauf indication contraire), CANSIM (base de données), version mise à jour le 28 septembre 2015, <http://www5.statcan.gc.ca/cansim/a26?id=0510001&pattern=&p2=35&stByVal=I&p1=I&tabMode=dataTable&csid=&retrLang=fra&lang=fra> (consulté le 16 mai 2016).

³ Statistique Canada. Non daté. Tableau 051-0056 Estimations de la population selon la région métropolitaine de recensement, le sexe et le groupe d'âge au 1^{er} juillet, basées sur la Classification géographique type (CGT) 2011 annuel (personnes), CANSIM (base de données), version mise à jour le 9 février 2016, <http://www5.statcan.gc.ca/cansim/a26?id=0510056&pattern=&p2=35&stByVal=I&p1=I&tabMode=dataTable&csid=&retrLang=fra&lang=fra> (consulté le 6 mai 2016).

⁴ Ibid.

⁵ Ibid.

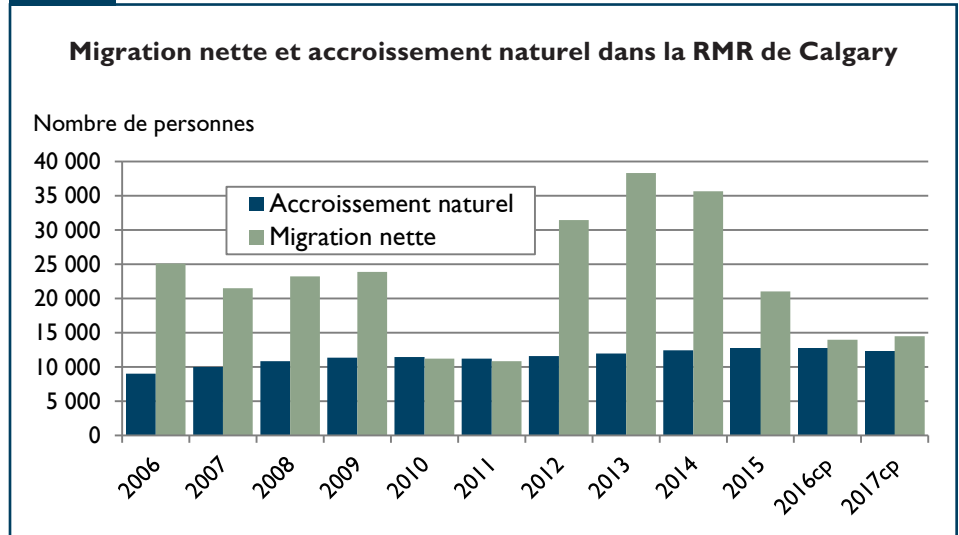
⁶ Statistique Canada. Non daté. Tableau 282-0128 Enquête sur la population active (EPA), estimations selon la région métropolitaine de recensement basées sur les limites du Recensement de 2011, le sexe et le groupe d'âge, moyennes mobiles de 3 mois, non désaisonnalisées mensuel, CANSIM (base de données), version mise à jour le 5 mai 2016, <http://www5.statcan.gc.ca/cansim/a26?id=2820128&pattern=&p2=35&stByVal=I&p1=I&tabMode=dataTable&csid=&retrLang=fra&lang=fra> (consulté le 19 mai 2016).

⁷ Ibid.

La croissance démographique dépend des variations de l'accroissement naturel, soit la différence entre les naissances et les décès, et de la migration nette. Cependant, l'augmentation prononcée de la migration nette a poussé le taux de croissance démographique à Calgary bien au-delà de la moyenne historique durant les années précédentes. Puisque la migration nette devrait être relativement faible, la croissance démographique à Calgary évoluera en conséquence. La migration nette devrait diminuer, passant de 21 057⁸ en 2015 à 14 000 en 2016. En 2017, la migration nette devrait augmenter légèrement pour atteindre 14 500, mais elle demeurera inférieure à la moyenne de 24 234⁹ en 2015-2016. L'accroissement naturel devrait également s'abaisser avec la détérioration de la conjoncture économique. La même observation avait été faite lors du ralentissement économique précédent, alors que l'accroissement naturel n'avait augmenté que de 0,7 %¹⁰ en 2010 et diminué de 2 %¹¹ en 2011. Après une hausse de 2,4 %¹² en 2015, l'accroissement naturel augmentera pour atteindre 0,3 % en 2016, puis diminuera pour s'établir à 2,9 % en 2017.

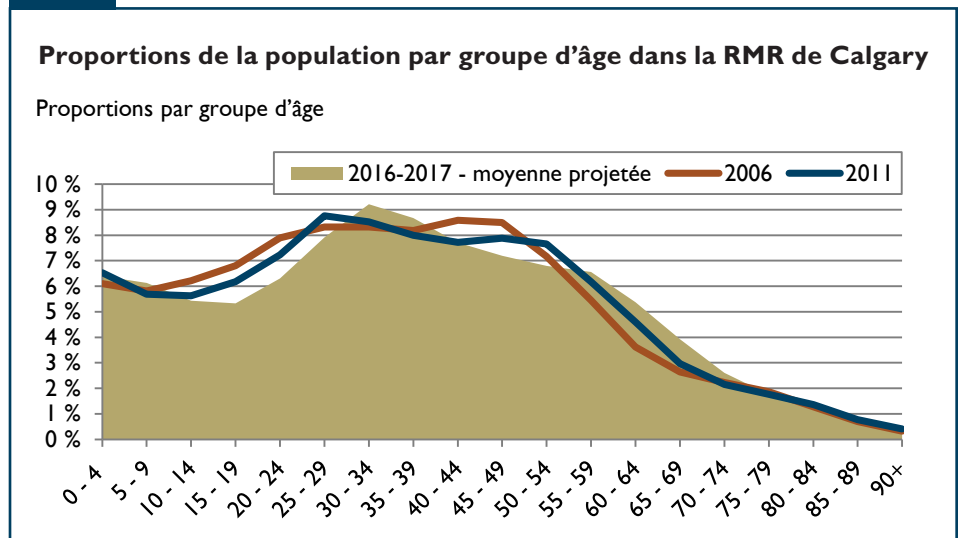
Après avoir enregistré une croissance élevée durant plusieurs années, la population de Calgary ne devrait augmenter que de 1,9 %¹³ en 2016 et de 1,8 %¹⁴ en 2017. Ainsi, le nombre d'habitants y sera de 1 466 500¹⁵ en 2016, puis de 1 493 400¹⁶ en 2017.

Figure 2



Sources : Statistique Canada (tableau 051-0057), calcul et projection de la SCHL (cp)

Figure 3



Sources : Statistique Canada (tableau 051-0056), calculs de la SCHL

⁸ Statistique Canada. Non daté. Tableau 051-0057 Composantes de l'accroissement démographique selon la région métropolitaine de recensement, le sexe et le groupe d'âge pour la période allant du 1^{er} juillet au 30 juin, basées sur la Classification géographique type (CGT) 2011 annuel (personnes), CANSIM (base de données), version mise à jour le 9 février 2016, <http://www5.statcan.gc.ca/cansim/a26?id=0510057&pattern=&p2=35&stByVal=1&p1=1&tabMode=dataTable&csid=&retrLang=fra&lang=fra> (consulté le 6 mai 2016).

⁹ Ibid.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid.

¹² Ibid.

¹³ Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), Perspectives du marché de l'habitation – Calgary, Printemps 2016.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

Même si la croissance démographique totale devrait demeurer inférieure à 2 %¹⁷ au cours de l'horizon prévisionnel, la variation projetée dépendra du groupe d'âge. Le taux de croissance des cohortes plus âgées devrait rester élevé et dépasser la moyenne de l'ensemble des groupes d'âge pendant plusieurs années, puisque de plus en plus de baby boomers arriveront à l'âge de la retraite. Les cohortes qui devraient afficher les taux de croissance les plus faibles en 2016 et 2017 sont les groupes d'âge de 15 à 19 ans, de 20 à 24 ans et de 25 à 34 ans.

Le ralentissement projeté de la croissance démographique des groupes d'âge plus jeunes découle en partie du plus petit nombre de migrants à

Calgary. En moyenne de 2006 à 2005, plus de 50 %¹⁸ des migrants en nombre net étaient âgés entre 20 et 34 ans. À l'opposé, chez les plus de 45 ans, la migration a diminué rapidement pour constituer moins de 3 %¹⁹ de la migration nette totale. Les cohortes plus jeunes tendent à être plus mobiles, puisque de nombreux jeunes se déplacent là où les possibilités d'emploi sont meilleures. Étant donné que le taux de chômage devrait demeurer élevé à Calgary tout au long de 2016 et 2017, des gens déménageront vers d'autres régions du pays où la conjoncture du marché du travail est plus favorable. En plus de la migration nette, la répartition de la population selon les groupes d'âge a aussi entraîné un taux de croissance démographique plus faible chez les jeunes adultes.

La population de Calgary continuera à vieillir à mesure que les proportions des cohortes plus âgées augmenteront. En 2006, 9 %²⁰ des habitants avaient 65 ans ou plus. Cette proportion s'est accrue pour s'établir à 9,4 %²¹ en 2011 et devrait atteindre 11 % en 2016 et 2017. D'autre part, les proportions de certaines cohortes plus jeunes devraient diminuer. Par exemple, les proportions des groupes d'âge de 10 à 14 ans, de 15 à 19 ans et de 20 à 24 ans devraient être plus faibles en 2016 et 2017, comparativement aux chiffres de 2006 et 2011.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Statistique Canada. Non daté. Tableau 051-0057 Composantes de l'accroissement démographique selon la région métropolitaine de recensement, le sexe et le groupe d'âge pour la période allant du 1^{er} juillet au 30 juin, basées sur la Classification géographique type (CGT) 2011 annuel (personnes), CANSIM (base de données), version mise à jour le 9 février 2016, <http://www5.statcan.gc.ca/cansim/a26?id=0510057&pattern=&p2=35&stByVal=1&p1=1&tabMode=dataTable&csid=&retrLang=fra&lang=fra> (consulté le 6 mai 2016).

¹⁹ Ibid.

²⁰ Statistique Canada. Non daté. Tableau 051-0056 Estimations de la population selon la région métropolitaine de recensement, le sexe et le groupe d'âge au 1^{er} juillet, basées sur la Classification géographique type (CGT) 2011 annuel (personnes), CANSIM (base de données), version mise à jour le 9 février 2016, <http://www5.statcan.gc.ca/cansim/a26?id=0510056&pattern=&p2=35&stByVal=1&p1=1&tabMode=dataTable&csid=&retrLang=fra&lang=fra> (consulté le 6 mai 2016).

²¹ Ibid.

LA SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à <http://www.schl.ca> ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le <http://www.schl.ca/marchedelhabitation>.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au <http://www.schl.ca/marchedelhabitation>.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le [Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL](#) et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca. Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication 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 diverses 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.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un
emplacement centralisé

Accès rapide
et facile

Données à l'échelle
d'un quartier

schl.ca/portailimh

