

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

RMR d'Edmonton



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : novembre 2015

« Vu l'importance du secteur de l'énergie, une forte baisse des cours du pétrole a des répercussions sur les principaux moteurs du marché de l'habitation d'Edmonton, à savoir l'emploi, les salaires et la confiance des consommateurs. Cependant, la réaction du marché de l'habitation n'est pas uniforme : elle varie selon l'état de ce marché avant la chute des prix du pétrole. »

Christina Butchart

Chef analyste, Analyse de marché (Edmonton)



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.

Les baisses de prix du pétrole et leur effet sur les marchés de l'habitation d'Edmonton

Les cours du pétrole ont une grande influence sur l'économie d'Edmonton et, par extension, sur son marché de l'habitation. Au cours des dernières années, ils ont connu des variations considérables qui ont été ressenties par le secteur de l'habitation. En 2008, les cours ont dégringolé, le prix du baril WTI tombant à 40 \$ après avoir atteint un sommet sans précédent de plus de 130 \$. Six ans plus tard, en 2014, les cours ont encore chuté, passant de plus de 100 \$ le baril WTI à moins de 40 \$. Dans les deux cas, cette baisse rapide et les cours pétroliers déprimés qui s'en sont suivis ont eu des répercussions sur l'économie et le marché de l'habitation d'Edmonton. On note toutefois des différences importantes dans la manière dont le marché de l'habitation a réagi à chacune de ces baisses marquées des cours du pétrole, différences qui tiennent tant à l'état du marché de l'habitation qu'à la conjoncture économique durant les mois qui ont précédé le recul des prix.

Les facteurs liés à l'offre sont les principaux responsables des baisses des cours du pétrole observés en 2014

Le contexte économique, à l'approche de la chute des cours du pétrole de 2008 et tout de suite après, était bien différent de celui qui régnait lors de

l'effondrement de 2014. En 2008, c'est principalement la contraction de la demande qui a fait plonger les prix du pétrole, et celle-ci a coïncidé avec une crise économique et financière qui a touché non seulement Edmonton, mais aussi l'ensemble de la planète, entraînant une récession dans nombre de pays, notamment au Canada et aux États Unis.

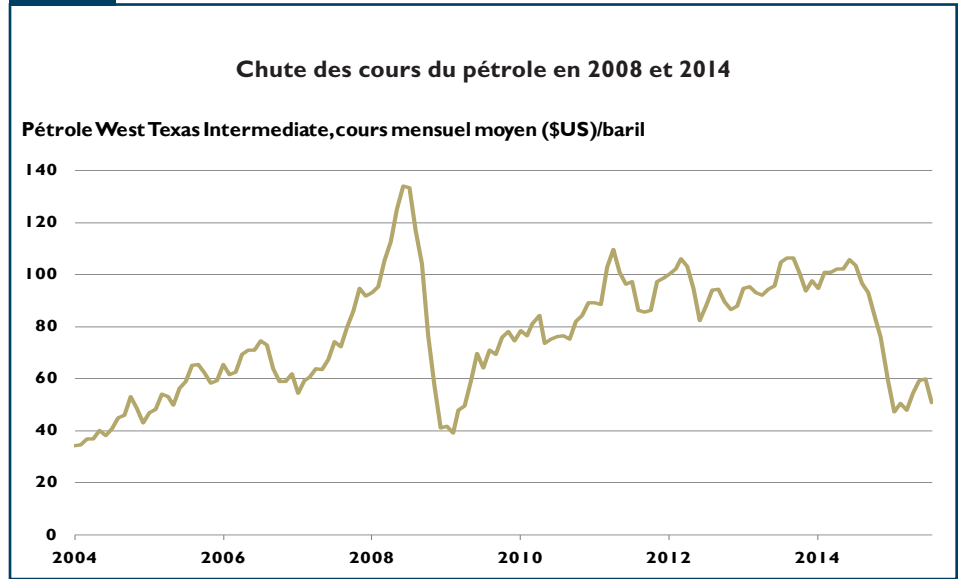
En 2014, à la différence de 2008, la chute des cours du pétrole a été provoquée par un accroissement de l'offre et a surtout porté atteinte à l'industrie pétrolière et gazière. Dans les régions du Canada qui ne sont pas tributaires des investissements et des exportations énergétiques, l'activité économique n'a pas souffert directement de la baisse des cours pétroliers et en a même profité, dans une certaine mesure. Le repli actuel des prix de l'énergie n'est pas accompagné d'une crise financière. De plus, l'économie américaine est en expansion et les taux hypothécaires ont baissé. Ces facteurs ont contribué à tempérer les effets de la diminution des cours pétroliers sur l'économie et le marché de l'habitation d'Edmonton dans les mois qui ont suivi leur chute en 2014.

Réactions contrastées du marché de la revente à la baisse des prix du pétrole

En étudiant la situation du marché de la revente d'Edmonton en 2008 et en 2014, on constate que les deux baisses des cours pétroliers coïncident avec un recul des ventes MLS®. Dans une certaine mesure, le marché de l'existant a été le premier segment du marché de l'habitation d'Edmonton à ressentir les effets de ces deux événements. Leur confiance ébranlée, des acheteurs potentiels ont décidé de ne pas passer à l'action.

Le recul des prix du pétrole a aussi coïncidé avec une augmentation

Figure 1



Source : U.S. Energy Information Administration (EIA)

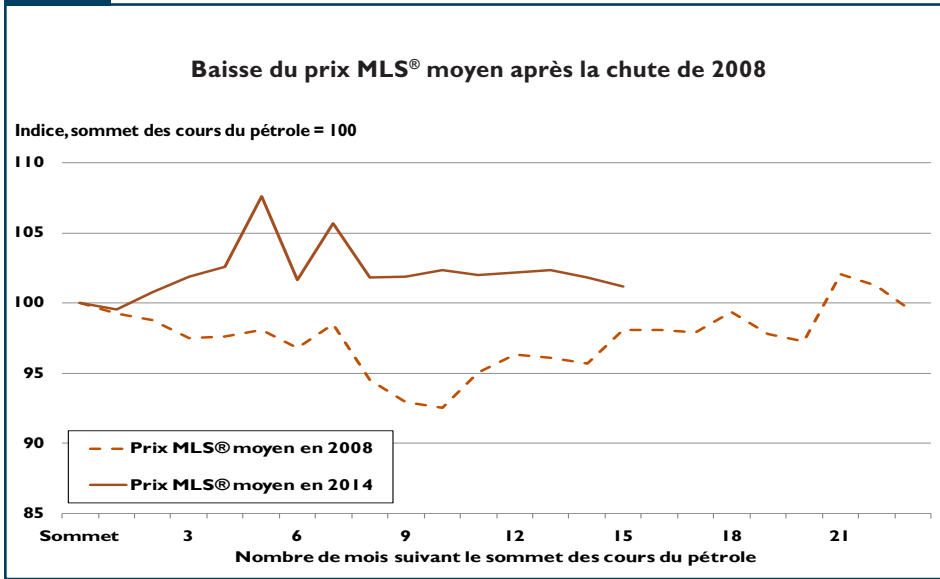
des nouvelles inscriptions dans les derniers mois de 2014 et en 2015. Toutefois, cela ne s'était pas produit en 2008, car les nouvelles inscriptions s'étaient accrues avant la chute des cours pétroliers et la crise financière. Les répercussions différentes des deux événements sur les inscriptions nouvelles et courantes s'expliquent par la conjoncture du marché de la revente avant l'effondrement des cours pétroliers et par l'évolution des prix.

En 2007, le marché de l'existant d'Edmonton favorisait les vendeurs et était sur le point de connaître une croissance des prix plus rapide que ne le justifiaient les indicateurs de base du marché. Les prix élevés ont incité plus de propriétaires à mettre leur habitation en vente, ce qui a fait augmenter le nombre des inscriptions, tant nouvelles que courantes. Cependant, l'accroissement de l'offre n'a pas empêché les prix de monter en 2007, alors que cela aurait normalement dû se produire. Il y a sans doute eu beaucoup d'investissements spéculatifs, les acheteurs escomptant des profits rapides. L'escalade des prix a provoqué un repli des ventes,

de sorte que le marché, jusque-là favorable aux vendeurs, est devenu de plus en plus avantageux pour les acheteurs. Cette évolution du marché a précédé la baisse des cours du pétrole. Quand ceux-ci ont chuté et que s'est enclenchée la crise financière, les effets n'ont pas tardé à se faire sentir, les consommateurs perdant confiance à la fois dans l'économie et dans le marché de l'habitation. En conséquence, les pressions qui avaient poussé les nouvelles inscriptions à la hausse ont commencé à se relâcher. Les prix des logements ont rapidement diminué, car des propriétaires et des investisseurs souhaitaient vivement quitter le marché et étaient prêts à réduire leurs exigences. Le recul des prix a incité bien des vendeurs potentiels à retarder la mise en vente de leur habitation, ce qui a entraîné une diminution des inscriptions nouvelles et courantes. Malgré cette contraction de l'offre, la faiblesse de la demande a maintenu les prix bas.

En comparaison, le marché de la revente d'Edmonton était beaucoup plus équilibré avant la chute de 2014. Les prix avaient connu une croissance modeste comparée à celle des deux

Figure 2



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI)
Prix désaisonnalisés annualisés; calculs de la SCHL.

années ayant précédé l'effondrement de 2008. En outre, les inscriptions courantes étaient en baisse, et la spéculation, moins présente. Quand les cours pétroliers ont chuté, de nombreux ménages ont mis leur habitation en vente, espérant la vendre avant la baisse prévisible des prix, et cela a augmenté l'offre sur le marché. Depuis la chute des cours, l'offre est demeurée élevée; les prix ont cessé de croître, mais n'ont pas diminué. La raison en est probablement une spéculation moins intense sur le marché avant l'effondrement des cours pétroliers, si bien que le nombre de propriétaires forcés de vendre était moins grand. De nombreux vendeurs restant fermement sur leur position, l'évolution des prix a été négligeable. Cependant, l'offre accrue sur le marché et le ralentissement des ventes risquent d'entraîner une baisse des prix à court terme.

La diminution des cours pétroliers fait monter les taux d'inoccupation

Peu avant que les cours pétroliers ne s'effondrent en 2008 et 2014,

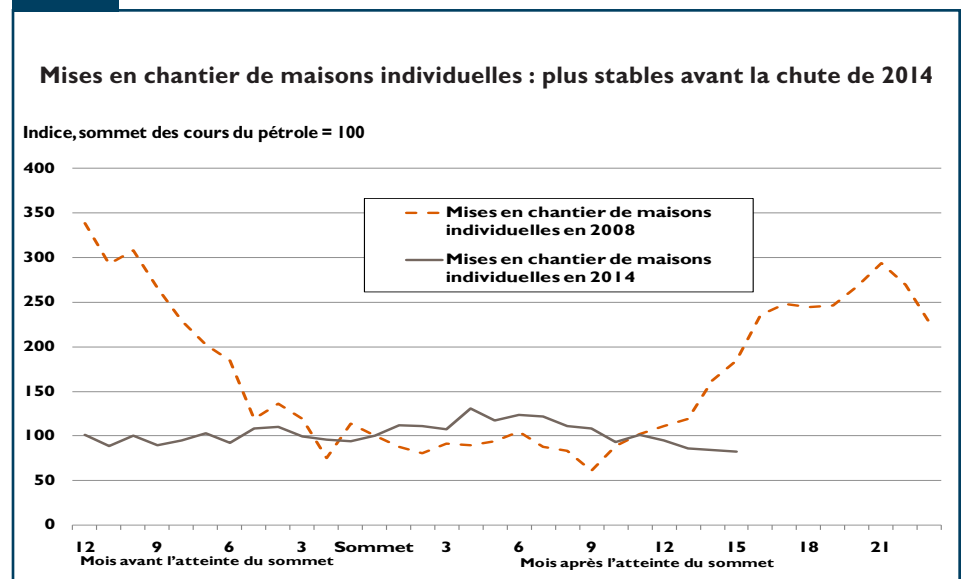
le taux d'inoccupation de la RMR d'Edmonton était bas : en octobre 2007, il était de 1,5 % et en octobre 2014, de 1,7 %. Or, en 2009, il avait grimpé à 4,5 %. De 2007 à 2009, la demande de logements locatifs s'est contractée sous l'effet d'un recul du solde migratoire et de l'emploi. Actuellement, on prévoit que le pourcentage de logements vacants à louer montera à environ

3,0 % en 2015 et 3,5 % en 2016. On s'attend à ce que l'emploi continue de croître dans la RMR, de sorte que la demande locative ne devrait pas diminuer autant qu'elle l'a fait lorsque le marché du travail s'est contracté. Cependant, beaucoup de logements locatifs ont été mis en chantier à Edmonton, ce qui fera croître le nombre d'appartements à louer et poussera le taux d'inoccupation à la hausse au cours des deux prochaines années.

La réduction du stock de maisons individuelles survenue en 2014 limite la baisse des mises en chantier dans ce segment

En 2006, avant la chute des cours pétroliers de 2008, le total annuel des mises en chantier de maisons individuelles avait atteint un niveau record à Edmonton. La construction dans ce segment a connu une autre année vigoureuse en 2007, si bien que le marché a entamé 2008 avec une offre excédentaire. Le stock de maisons individuelles s'est mis à grossir dans la seconde moitié de

Figure 3



Source : SCHL. Données désaisonnalisées annualisées; calculs de la SCHL.

« Le stock de maisons individuelles est aussi demeuré bas et n'a commencé à augmenter qu'au cours du deuxième trimestre de 2015. Étant donné qu'il n'était pas élevé quand s'est produite la présente chute des cours pétroliers, il ne devrait pas s'accroître autant qu'en 2008. Les constructeurs devraient donc être en mesure de réagir plus rapidement lorsque la conjoncture économique s'améliorera et que la demande de logements s'intensifiera. »

Christina Butchart
 Chef analyste, Analyse de marché
 (Edmonton)

2007 et, au moment où les cours du pétrole enregistraient leur maximum, il atteignait lui aussi un sommet. Ce gonflement du stock avait incité les constructeurs à ralentir leur production même avant la chute des prix du pétrole. Cependant, lorsque l'effondrement s'est produit, le stock était bien supérieur à la demande du marché et il n'est pas redescendu à un niveau plus normal avant 2010. Cela a beaucoup freiné la production de maisons individuelles en 2008, qui n'a commencé à se redresser qu'au moment où le stock a diminué.

En comparaison, avant la chute des cours pétroliers de 2014, le segment des maisons individuelles affichait une vigoureuse progression. La demande d'unités neuves avait été stimulée par la faiblesse de l'offre sur le marché de l'existant, la forte croissance de l'emploi et le stock relativement bas de maisons individuelles. Quand les prix du pétrole se sont effondrés, le marché des maisons individuelles neuves n'a pas réagi immédiatement. La demande de la fin de l'été et du début de l'automne a fait bondir la production à l'automne 2014. Le

stock est demeuré bas, car la plupart des maisons étaient écoulées dès leur achèvement. La demande s'est mise à baisser dans les premiers mois de 2015, mais, comme les constructeurs étaient encore occupés à combler la demande de l'automne précédent, la production n'a pas ralenti avant le milieu de 2015. Le stock de maisons individuelles est aussi demeuré bas et n'a commencé à augmenter qu'au cours du deuxième trimestre de 2015. Étant donné qu'il n'était pas élevé quand s'est produite la présente chute des cours pétroliers, il ne devrait pas s'accroître autant qu'en 2008. Les constructeurs devraient donc être en mesure de réagir plus rapidement lorsque la conjoncture économique s'améliorera et que la demande de logements s'intensifiera.

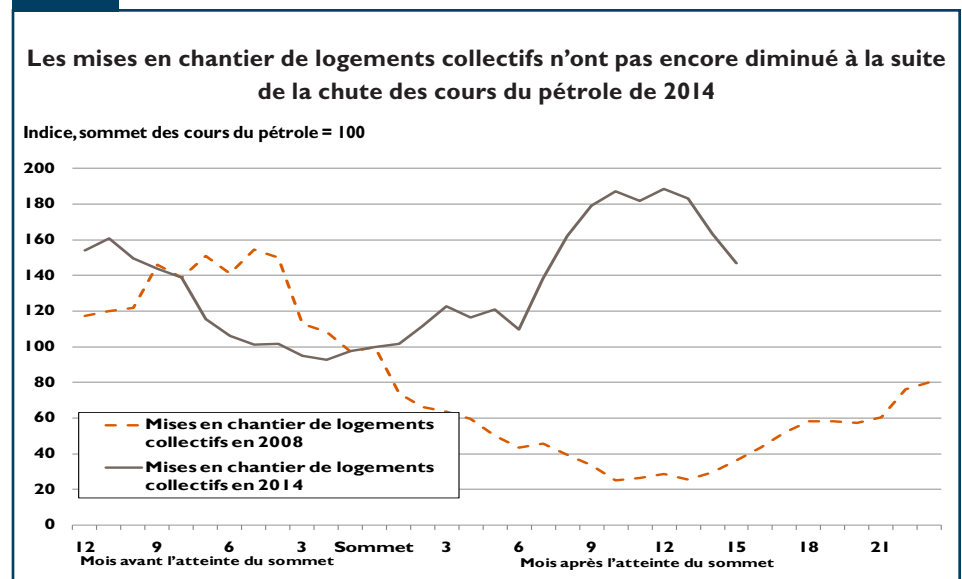
faiblesse du stock, avait favorisé la construction de nombreux logements collectifs. En 2007, 7 206 unités avaient été commencées, 22 % de plus qu'en 2006. Cette production élevée avait porté le nombre de logements en construction à un sommet inégalé. En conséquence, les mises en chantier se sont mises à diminuer dès les premiers mois de 2008, avant la chute des cours pétroliers. Quand celle-ci s'est produite, le stock de logements collectifs commençait à augmenter et le marché concurrent de la revente était devenu favorable aux acheteurs. Cela a en outre coïncidé avec le début de la crise financière; dans ces circonstances, les promoteurs ont eu plus de mal à se procurer des fonds pour leurs nouveaux projets résidentiels. La combinaison de ces facteurs a entraîné une forte baisse de l'activité en 2008 et en 2009.

En comparaison, le nombre de logements collectifs en construction a également frôlé un niveau record en 2014, mais, à la différence de 2008, cela n'a pas encore provoqué de baisse importante des mises en chantier. Avant la chute des prix du pétrole, l'augmentation du nombre

Le marché des logements collectifs est lent à réagir à la chute des cours pétroliers de 2014

Avant l'effondrement des prix du pétrole en 2008 et en 2014, la vigueur de la croissance de l'emploi et des gains migratoires, combinée avec la

Figure 4



Source : SCHL. Moyenne mobile de six mois, calculs de la SCHL.

d'emplois, le taux d'inoccupation relativement bas et la faiblesse du stock d'habitations pour propriétaires-occupants soutenaient la croissance de l'activité à la fois sur le marché de la propriété et le marché locatif. À ce jour, la dégringolade des cours pétroliers n'a eu que peu d'effet sur la construction de logements collectifs, car celle-ci affichait un rythme record dans les premiers mois de 2015. Toutefois, comme en 2008, l'effondrement des cours et le ralentissement de la croissance de l'emploi et des gains migratoires qui l'accompagne devraient réduire les mises en chantier dans ce segment en 2016 et en 2017.

En résumé, vu l'importance du secteur de l'énergie, une forte baisse des cours du pétrole a des répercussions sur les principaux moteurs du marché de l'habitation d'Edmonton, à savoir l'emploi, les salaires et la confiance des consommateurs. Cependant, la réaction du marché de l'habitation n'est pas uniforme : elle varie selon l'état de ce marché avant la chute des prix du pétrole. Comme ces derniers demeurent bas un an après avoir chuté en 2014, le marché de l'habitation d'Edmonton est encore en train de s'adapter à cette situation. La faiblesse des cours pétroliers continue donc de présenter un risque de ralentissement dans tous les segments de ce marché.

LA SCHL : AU CŒUR 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 www.schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [YouTube](#), [LinkedIn](#) et [Facebook](#).

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 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 www.schl.ca/marchedelhabitation.

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

©2015, 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

