

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

RMR d'Edmonton



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : juillet 2016

« En raison du stock élevé et des conditions économiques moins favorables que connaît le marché d'Edmonton, les mises en chantier d'habitations devraient y demeurer inférieures aux facteurs démographiques fondamentaux en 2016 et 2017. Cette période de sous-construction sera nécessaire pour ramener le stock à un niveau plus susceptible de se maintenir et rééquilibrer le marché du neuf. »



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.

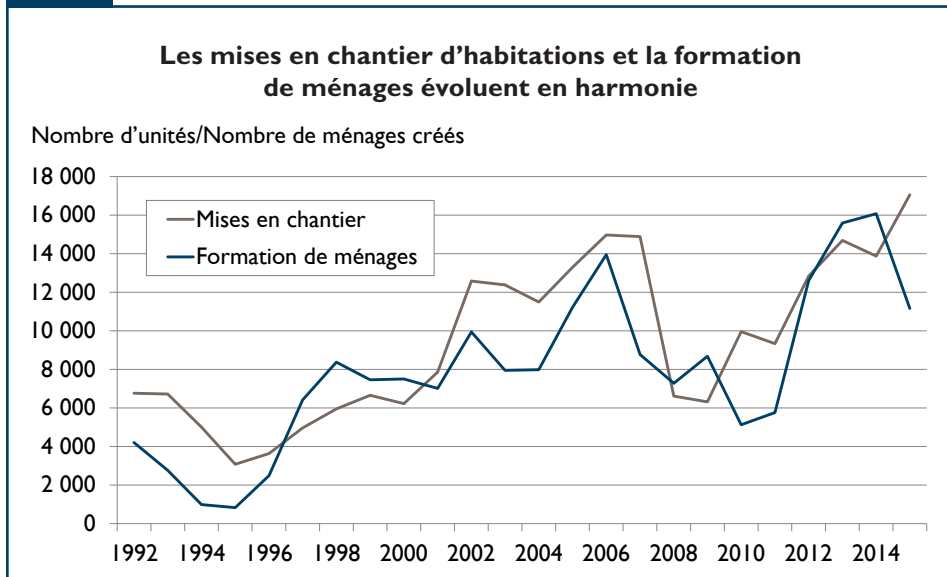
Examen du lien entre la formation de ménages et les mises en chantier d'habitations

Les mises en chantier d'habitations et la formation de ménages sont étroitement liées dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton. Les périodes où la construction de logements a dépassé la formation de ménages ont vu un accroissement du stock. Inversement, quand les mises en chantier sont à la traîne de la création de ménages, le stock a tendance à baisser. Cette relation peut donc aider à prévoir l'évolution de la construction résidentielle. En 2015, les mises en chantier d'habitations ont nettement dépassé les facteurs démographiques fondamentaux et cela a entraîné une augmentation du stock. Au cours des deux prochaines années, la RMR d'Edmonton peut s'attendre à ce que le rythme de la construction résidentielle ne suive pas celui de la formation de ménages, car le marché cherchera à mieux s'équilibrer en absorbant l'excédent des stocks.

Les facteurs démographiques fondamentaux sont le moteur de la demande de logements à long terme

La croissance des ménages est un moteur fondamental de la demande de logements. L'accroissement du parc résidentiel et la création de ménages, qui est alimentée par la croissance démographique, vont habituellement de pair à long terme. Cependant, l'évolution de la situation économique, notamment de l'emploi, des salaires et des taux d'intérêt, a, en tout temps, une influence importante sur la demande d'habitations. En fait, la demande et,

Figure 1



Sources : Statistique Canada, SCHL (calculs)

par conséquent, la construction de logements suivent l'évolution de la conjoncture économique. Quand celle-ci entraîne la demande de logements trop loin des facteurs démographiques fondamentaux, le marché finit par corriger ce déséquilibre. La RMR d'Edmonton a connu beaucoup de ces cycles.

Les mises en chantier d'habitations sont la principale source de l'offre de logements neufs. À long terme, leur nombre moyen devrait correspondre au nombre de nouveaux ménages. Il ne faut toutefois pas voir dans cette relation une correspondance parfaite, puisque l'offre de logements a d'autres sources, notamment les conversions, qui ne sont pas comprises dans les estimations de mises en chantier. En outre, les unités retirées du parc résidentiel ne sont pas recensées par cette mesure. Malgré ces exceptions, le nombre d'habitations mises en chantier devrait rester assez proche de celui des nouveaux ménages, lesquels peuvent se former dans la population existante ou provenir de l'immigration.

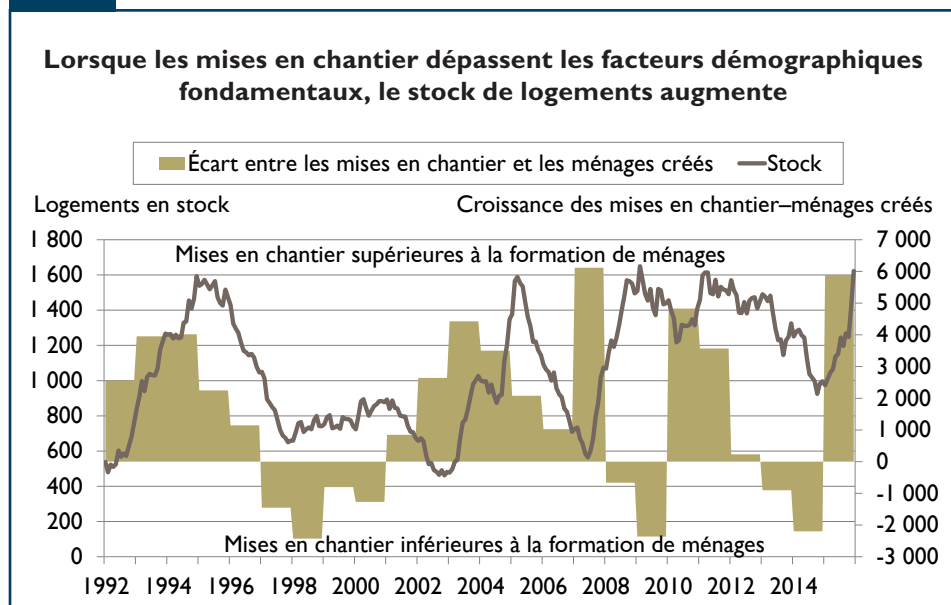
Un examen des deux dernières décennies du marché de l'habitation de la RMR d'Edmonton montre comment celui-ci réagit lorsque se produit une dissociation entre les mises en chantier et la formation de ménages. De 1992 à 2015, le nombre d'habitations mises en chantier a dépassé annuellement, en moyenne, d'environ 1 500 celui des nouveaux

ménages. Toutefois, les cycles économiques ont entraîné de plus grands écarts entre les mises en chantier et la création de ménages durant cette même période.

Pendant huit des années comprises entre 1992 et 2015, le nombre de logements commencés a été inférieur au nombre de ménages créés. À court terme, le stock d'habitations neuves s'en est ressenti. En général, quand les mises en chantier étaient inférieures à la formation de ménages, le stock diminuait durant l'année en cours ou la suivante. Certaines années faisaient exception, en particulier celles où l'écart entre les mises en chantier et les ménages créés était relativement faible.

Il y a eu quatre périodes où les mises en chantier ont dépassé la formation de ménages; dans chaque cas, le stock a été poussé à la hausse. Les constructeurs ont réagi en abaissant leur production à des niveaux inférieurs aux facteurs démographiques fondamentaux, ce qui a réduit le stock et ramené le marché à l'équilibre.

Figure 2



Sources : Statistique Canada, SCHL (calculs)

La conjoncture économique est habituellement la cause principale de la divergence des mises en chantier et de la formation de ménages. La période 2006-2010 en constitue un exemple. L'économie d'Edmonton a connu une croissance vigoureuse de 2006 jusqu'au début de 2008. L'emploi a beaucoup progressé et les revenus ont augmenté. Cela a fortement stimulé la demande de logements, particulièrement en 2006 et 2007, et, par voie de conséquence, la construction résidentielle durant ces deux années. À la fin de 2007 et au début de 2008, la demande de logements s'est mise à fléchir. Les fondamentaux économiques ont aussi commencé à se détériorer au milieu de 2008 alors que s'accroissait l'offre de logements sur le marché du neuf et de l'existant. Quand la crise financière s'est produite, le ralentissement économique a aggravé la situation et le repli des ventes a fait croître encore davantage le stock. Durant les deux années suivantes, les mises en chantier d'habitations sont tombées sous le niveau de la formation de ménages, ce qui a aidé à réduire le stock. Même si la vigueur des paramètres économiques fondamentaux avait pour un temps permis à la construction résidentielle de dépasser les données démographiques fondamentales, cette situation n'a pas pu durer.

Ces observations rejoignent l'Évaluation du marché de l'habitation¹ faite par la SCHL, analyse qui utilise le stock comme indice de construction excessive dans une RMR. Quand le stock dépasse un certain seuil, cela indique que l'offre est nettement supérieure à la demande. Le seuil actuel pour le marché de l'habitation de la RMR d'Edmonton est de 14,32 logements récemment achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants.

Plus récemment, en 2015, l'écart s'est creusé entre les habitations mises en chantier et la formation de ménages : au total, 17 050 logements² ont été commencés, alors que la croissance de la population et le rythme de formation de ménages ralentissaient. Il en est résulté un nombre élevé d'unités en construction et une hausse du stock. Ainsi, en mai 2016, le stock de logements pour propriétaires-occupants récemment achevés était de 67 % supérieur à celui de l'année précédente : il atteignait 1 901 unités³, le plus haut total jamais enregistré⁴. Comme le nombre de logements en construction reste élevé, le stock risque d'augmenter encore au fur et à mesure des achèvements. En raison de ce très gros stock et des conditions économiques moins favorables que connaît le marché d'Edmonton,

les mises en chantier d'habitations devraient y demeurer inférieures aux facteurs démographiques fondamentaux en 2016 et 2017. Cette période de sous-construction sera nécessaire pour ramener le stock à un niveau plus susceptible de se maintenir et rééquilibrer le marché du neuf. À la longue, les mises en chantier augmenteront pour s'harmoniser de nouveau avec la croissance démographique.

¹ [EMH Edmonton](#)

² [portail MSL](#)

³ [portail MSL](#)

⁴ Les données sont disponibles à partir de 1991.

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

