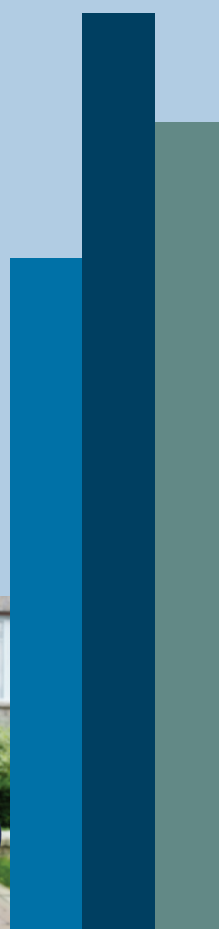


# ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

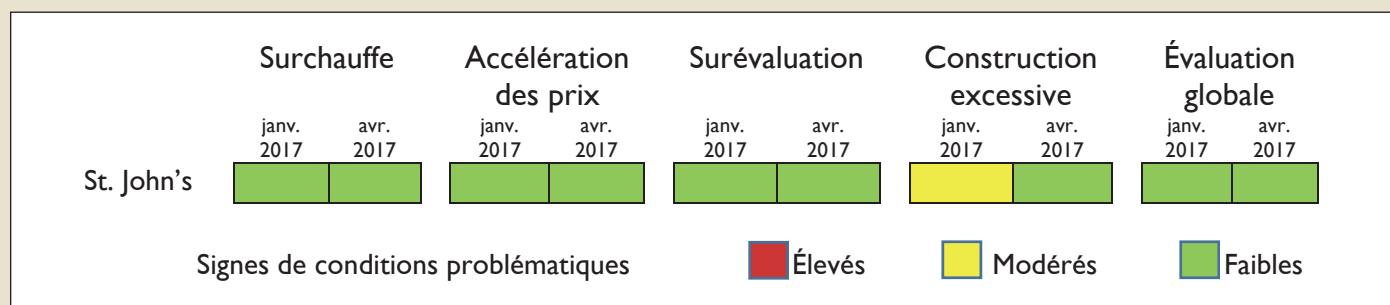
RMR de St. John's

Date de diffusion : deuxième trimestre de 2017



*Marché de l'habitation : notre savoir à votre service*

## Faits saillants



- Globalement, les signes de conditions problématiques sont faibles dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's<sup>1</sup>.
- Des pressions s'exercent toujours sur les prix des habitations, en raison notamment d'un accroissement des ventes dans les fourchettes de prix inférieures et de l'incertitude économique.
- Les signes de construction excessive sont faibles, car les stocks ont diminué au cours des derniers trimestres et leur niveau se situe en dessous du seuil indiquant une situation problématique.
- Il y a de faibles signes de surchauffe et d'accélération des prix en raison de l'offre excédentaire de logements existants et de la baisse des ventes.
- Pour évaluer les signes de conditions problématiques sur le marché de l'habitation, le cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) tient compte de quatre facteurs : surchauffe, accélération de la croissance des prix des logements, surévaluation et construction excessive. Un résumé de ce cadre se trouve à la page 5 du présent rapport.

## Aperçu de l'EMH<sup>2</sup>

En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, la SCHL contribue à la stabilité du marché de l'habitation en fournissant de l'information sur les déséquilibres possibles de ce marché. Grâce à l'EMH, la SCHL offre de l'information et des analyses qui peuvent aider les Canadiens à prendre des décisions éclairées.

L'EMH est la combinaison des résultats d'un cadre d'analyse technique et de la compréhension des marchés locaux qu'ont les analystes de la SCHL. Cette

connaissance des marchés permet à la SCHL de mettre en contexte et d'interpréter les résultats du cadre d'EMH.

Ce cadre détecte les conditions problématiques sur les marchés locaux de l'habitation en mettant en évidence les déséquilibres. Il permet par exemple de déterminer si la construction est excessive, autrement dit si les stocks de logements neufs invendus s'accumulent en raison d'une offre supérieure à la demande. Un tel déséquilibre peut être éliminé par un rajustement des prix des logements, car des prix moindres pourraient contribuer à stimuler la

demande ou à réduire l'offre. Des facteurs inattendus qui ne sont pas liés au marché de l'habitation pourraient toutefois accentuer ou réduire le déséquilibre.

Le code de couleur indique dans quelle mesure les signes de conditions problématiques sont présents.

## 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](http://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.

<sup>1</sup> Les résultats ont été obtenus à partir des données de la fin de décembre 2016 et des renseignements sur le marché disponibles à la fin de mars 2017. La SCHL suit l'évolution du marché de façon continue et diffuse des mises à jour de l'EMH tous les trimestres.

<sup>2</sup> Une description détaillée du cadre analytique se trouve dans l'[annexe du numéro national](#).

L'EMH est un cadre exhaustif qui tient compte de l'intensité des signes de déséquilibre (c'est-à-dire de leur écart par rapport à la moyenne historique) et de leur persistance. En règle générale, les indicateurs dont l'intensité et la persistance sont faibles montrent que les conditions sont peu susceptibles de devenir problématiques. Plus les indicateurs montrent que l'intensité et la persistance s'accroissent, plus les signes que les conditions pourraient devenir problématiques augmentent.

## En détail

### Surchauffe

Les signes de surchauffe sont faibles sur le marché de l'habitation de la RMR de St. John's. L'absence de croissance économique, les retraités emménageant dans des logements

« Les signes de conditions problématiques sont faibles sur le marché de l'habitation de la RMR de St. John's. L'incertitude économique, conjuguée à la croissance modérée des facteurs économiques et démographiques fondamentaux, continue à peser sur l'activité sur le marché de l'habitation local. »



Chris Janes, Analyste principal de marché – Terre-Neuve & Labrador

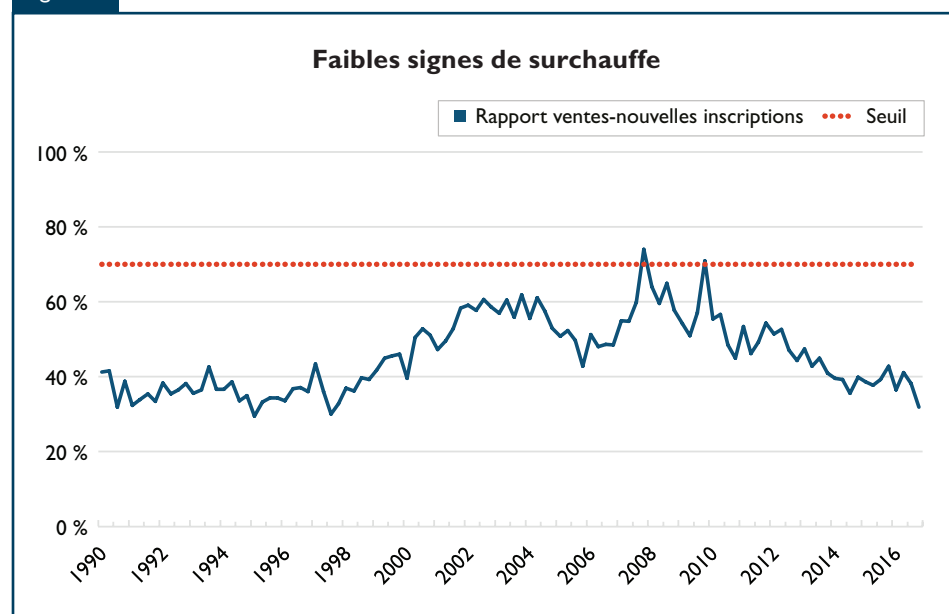
plus petits et l'attrait moins vif suscité par les maisons neuves construites sur mesure ont donné lieu à une offre excédentaire de logements sur le marché et à une baisse des ventes de logements partout dans la région. Devant la variété d'habitations offertes à différents prix, les acheteurs potentiels ne sont pas pressés d'arrêter leur choix dans ce marché qui leur est favorable. Malgré une variation relativement inchangée du nombre d'inscriptions nouvelles et courantes d'une année à l'autre, la diminution de près de 7 % des ventes accusée l'an dernier a entraîné une tendance à la baisse du rapport ventes-inscriptions par rapport au seuil de conditions problématiques.

### Accélération des prix

Les signes d'accélération des prix sont faibles sur le marché de l'habitation de la RMR de St. John's. L'offre de logements augmente plus rapidement que la demande depuis 2012, ce qui a

atténué la progression du prix moyen durant la période. L'absence de croissance sur le marché de l'emploi depuis 2014, conjuguée à l'incertitude économique et à l'accroissement des ventes dans les fourchettes de prix inférieures, a contribué à maintenir les pressions exercées sur les prix. La grande disponibilité de terrains viabilisés et de terrains à bâtir allégera les éventuelles pressions à la hausse qui pourraient s'exercer sur les prix, puisque les constructeurs d'habitations sont en mesure de s'adapter à toute augmentation de la demande. Les prix se sont graduellement ajustés au repli des facteurs économiques et démographiques fondamentaux et plus particulièrement à la baisse du revenu personnel disponible réel. Le déplacement de la demande vers les logements dans les fourchettes de prix inférieures, ou la répartition des ventes, a également joué un rôle dans l'évolution à la baisse des prix moyens des habitations.

Figure 1



Source : Association canadienne de l'immeuble (ACI) et SCHL (calculs du seuil).  
Dernier point de données : T4 2016.

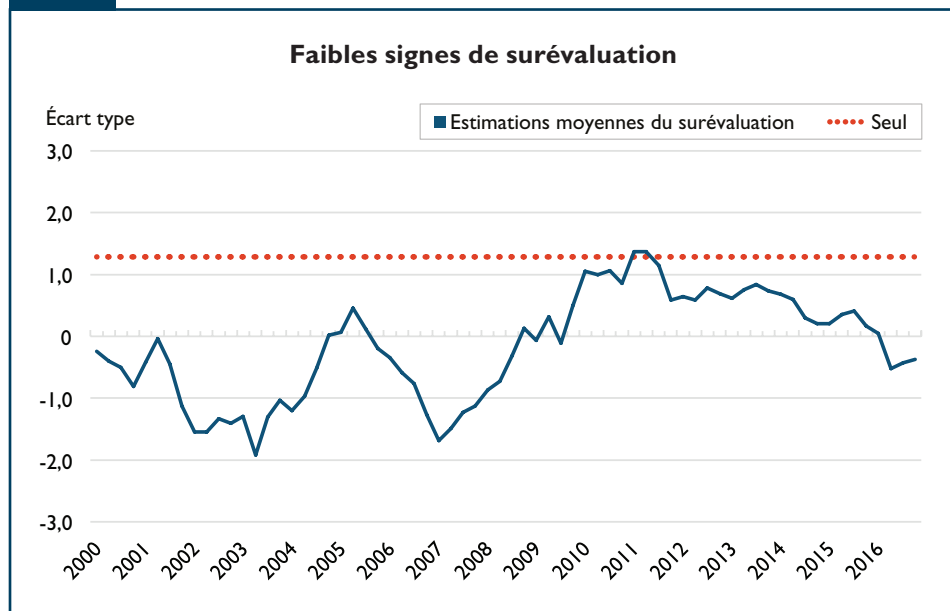
## Surévaluation

Les signes de surévaluation sont faibles sur le marché de l'habitation de la RMR de St. John's. En raison de la faible conjoncture de l'économie, de l'évolution négative des facteurs fondamentaux et de la baisse des prix moyens des habitations, nous décelons de faibles signes de surévaluation dans la région. La croissance démographique, même si elle est toujours positive, se situe en deçà des niveaux historiques et il y a une absence de croissance du revenu et de l'emploi. De façon générale, l'augmentation des prix des habitations va de pair avec la hausse du revenu. Récemment, la baisse des prix des logements a toutefois été plus rapide que celle du revenu. Le prix MLS<sup>®</sup> réel moyen a régressé de 5,5 % d'une année sur l'autre au quatrième trimestre, tandis que le revenu personnel disponible réel a diminué de 3,9 %. C'est la première fois en près de 10 ans que le prix des habitations enregistre un recul relatif plus important que le revenu. Ce facteur, conjugué à la faible croissance de l'emploi, est un autre signe que nous sommes en présence d'un marché de l'habitation où les prix, même s'ils sont mieux adaptés à la conjoncture qu'ils ne l'étaient dans un passé récent, subissent toujours des pressions à la baisse.

## Construction excessive

Les signes de construction excessive sont faibles sur le marché de l'habitation de la RMR de St. John's. Le nombre de logements achevés et invendus par rapport à la population a quelque peu baissé pour se fixer à 4,7; il est resté en dessous du seuil de 5 pour un quatrième trimestre d'affilée. Les stocks se sont amenuisés, car les constructeurs retardent leurs mises en chantier d'habitations devant le repli de la demande sur le marché du neuf dans l'ensemble de la région de St. John's. Par conséquent, le nombre d'unités en construction est lui aussi plus bas. En raison de l'incertitude

Figure 2

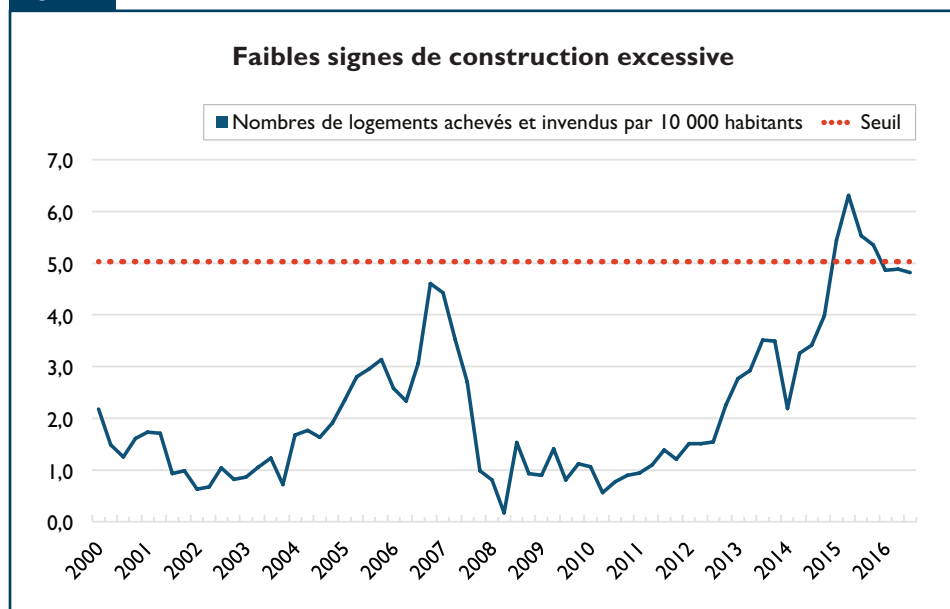


Source : ACI, Statistique Canada; calculs effectués par la SCHL. Nota : Un écart type supérieur à 1,29 est considéré comme étant important. Au total, 10 % des observations dépassent le seuil. Dernier point de données : T4 2016.

économique et du nombre de logements locatifs achevés supérieur à la croissance démographique dans la RMR de St. John's, le taux d'inoccupation est passé de 4,7 à 7,9 %, mais il demeure malgré tout inférieur au seuil de 11,2 %. Après 2011, le nombre de logements achevés et invendus par 10 000 habitants s'est

accru considérablement. Le taux d'inoccupation a lui aussi connu une forte hausse durant la période, et il est de plus de 4 % depuis 2013. Le nombre de logements locatifs a très peu augmenté dans la RMR de St. John's avant 2012, mais, depuis, plus de 1 000 unités de ce type se sont ajoutées à l'univers locatif.

Figure 3



Source : Statistique Canada et SCHL. Dernier point de données : T4 2016.

## Aperçu du cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation

Pour dresser un portrait exact de la situation globale du marché de l'habitation, il importe de prendre en compte de multiples sources et points de données, plutôt que de se fier à une mesure ou à un indicateur unique.

Le cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) répond à cet impératif, car il s'agit d'un cadre complet, multidimensionnel et intégré d'évaluation des conditions du marché.

Plus précisément, le cadre analytique examine quatre principaux facteurs qui peuvent être les signes avant-coureurs de conditions potentiellement problématiques sur le marché de l'habitation : 1) la surchauffe de la demande sur le marché de la revente (demande nettement supérieure à l'offre); 2) l'accélération soutenue des prix des logements; 3) la surévaluation des prix des logements par rapport aux niveaux correspondant aux facteurs fondamentaux du marché de l'habitation (énumérés plus bas);

4) la construction excessive lorsque l'inventaire de logements disponibles est élevé.

Pour chaque facteur, le cadre cherche à déceler : 1) la présence de signaux révélant l'existence de conditions potentiellement problématiques, et il tient compte également 2) de l'intensité de ces signaux, autrement dit de la mesure dans laquelle ils s'écartent de leur moyenne historique ou cadrent avec les bulles immobilières connues ou suspectées, par exemple la bulle des prix observée à Toronto à la fin des années 1980 et au début des années 1990, et 3) de la persistance de ces signaux.

En règle générale, une situation où l'on détecte des signaux peu nombreux, de faible intensité ou peu persistants est associée à de faibles signes de conditions problématiques. À l'inverse, la probabilité qu'un facteur devienne problématique s'accroît à mesure que l'intensité des signaux, leur nombre et/ou leur persistance augmente.

Le cadre tient compte de facteurs démographiques, économiques et financiers tels que la croissance de la population, l'évolution du revenu personnel disponible et les taux d'intérêt. Il tient compte également des changements qui se produisent sur le marché de la revente et sur le marché de la construction résidentielle.

Le cadre analytique a été conçu pour permettre de détecter, à partir de données historiques, les épisodes antérieurs de conditions problématiques sur le marché de l'habitation, par exemple la bulle des prix des logements qui s'est produite à Toronto à la fin des années 1980 et au début de la décennie suivante. La capacité de l'EMH de détecter les conditions problématiques actuelles repose sur l'hypothèse d'une relation temporelle stable entre les prix et les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation.



## Principaux facteurs de l'Évaluation du marché de l'habitation

### Surchauffe

La surchauffe se produit lorsque la demande d'habitations dépasse de façon significative et persistante l'offre. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) sert d'indicateur d'une possible surchauffe du marché de la revente. Pour déceler une surchauffe problématique, l'EMH compare le RVNI à des seuils. Quand la demande est forte par rapport à l'offre, les prix des logements augmentent généralement plus rapidement. Des conditions de surchauffe soutenue peuvent mener à l'accélération des prix des logements neufs et existants. Cependant, lorsque cet équilibre commence à se rétablir, les indicateurs de surchauffe (et d'accélération) commencent à s'atténuer, et la croissance des prix des logements ralentit progressivement.

### Accélération des prix des logements

Dans un marché équilibré, le rythme de croissance des prix des logements suit l'augmentation du coût de la

vie des ménages. Il y a accélération des prix des logements lorsque le taux de croissance des prix augmente puis s'intensifie pendant plusieurs trimestres. À terme, en cas d'accélération prolongée, les prix des logements peuvent s'écarter des niveaux dictés par l'inflation globale du coût de la vie et donner lieu, avec le temps, à une surévaluation.

Pour évaluer l'accélération des prix réels des logements, le cadre d'EMH utilise un test statistique\* mis au point pour repérer les périodes d'accélération des prix des actifs.

### Surévaluation

La surévaluation correspond à une situation où les prix des logements se maintiennent bien au-dessus des niveaux dictés par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation tels que le revenu, la population et les coûts actuels et prévus de financement.

Le cadre d'EMH conjugue plusieurs mesures et modèles d'analyse des prix des logements pour évaluer le niveau de ces prix selon les facteurs

fondamentaux. La différence entre les prix des logements observés sur le marché et leurs niveaux estimatifs qui sont dictés par les facteurs fondamentaux permet d'estimer le degré de surévaluation et de sous-évaluation. L'emploi de mesures et de modèles différents accroît la fiabilité des résultats.

### Construction excessive

La construction excessive correspond à une situation où l'offre surpasse la demande de manière importante sur le marché de l'habitation. Dans ce contexte, des pressions à la baisse sur le prix des logements sont nécessaires pour écouler l'offre excédentaire.

Pour déterminer s'il y a construction excessive dans le marché de l'habitation, l'EMH utilise deux indicateurs qui se rapportent à l'offre de logements disponibles : le taux d'inoccupation des logements locatifs et le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants. L'EMH compare le niveau actuel et les tendances récentes de ces indicateurs au seuil de risque.

**Note 1** – Le code de couleur indique dans quelle mesure les signes de conditions problématiques sont présents. L'EMH est un cadre analytique exhaustif qui vise à détecter non seulement la présence d'indicateurs associés à des conditions potentiellement problématiques, mais tient compte également de l'intensité de ces indicateurs (autrement dit de leur écart par rapport à la moyenne historique) et de leur persistance. En règle générale, les indicateurs dont l'intensité et la persistance sont faibles montrent que les conditions sont peu susceptibles de devenir problématiques. À mesure que le nombre d'indicateurs persistants se multiplie, les signes que les conditions pourraient devenir problématiques augmentent.

**Note 2** – Les résultats des RMR ne sont pas ventilés selon le type de logement ou le quartier. Ils correspondent à l'évaluation qui est faite pour l'ensemble de la RMR. Cependant, les rapports régionaux fournissent une analyse plus détaillée sur ces marchés.

**Note 3** – La cote rouge est attribuée à un facteur seulement si de multiples indicateurs signalent que des conditions potentiellement problématiques sont fortement présentes et que leur intensité et leur persistance sont élevées. Les seuls facteurs pouvant recevoir cette cote sont la surévaluation et la construction excessive, car ils sont analysés au moyen de plus d'un indicateur.

**Note 4** – Pour faire en sorte que le cadre analytique demeure aussi actuel que possible, nous entreprenons régulièrement un processus de sélection de modèles, c'est-à-dire que nous évaluons si les modèles des prix des logements que nous utilisons pour mesurer la surévaluation demeurent significatifs sur le plan statistique à l'échelle du Canada et des RMR. Les résultats de ce processus peuvent nous amener à changer le nombre d'indicateurs de conditions problématiques d'une évaluation à l'autre.

\* Pour en savoir davantage sur la méthode employée, voir Phillips, Wu et Yu, *Explosive Behaviour in the 1990s NASDAQ: When Did Exuberance Escalate Asset Values?*, 2008.

## 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 <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.

©2017, 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](mailto: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

*Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.*

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

## TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

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

**Cliquez sur [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://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.*

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

**[schl.ca/portailimh](http://schl.ca/portailimh)**

## L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement; et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!



**Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!**  
**[www.schl.ca/observateur](http://www.schl.ca/observateur)**