#### LE MARCHÉ DE L'HABITATION

# **ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION**Canada

Date de diffusion : troisième trimestre de 2017







#### Faits saillants

- Ce numéro trimestriel du rapport Évaluation du marché de l'habitation (EMH) présente les plus récents résultats¹ de l'analyse des signes de conditions problématiques sur le marché de l'habitation du Canada et de 15 régions métropolitaines de recensement (RMR)². Pour chacune de ces RMR, la SCHL publie également un rapport local contenant davantage d'informations et d'analyses³.
- Pour déceler les signes de conditions problématiques sur le marché de l'habitation, le cadre analytique de l'EMH tient compte de quatre facteurs : surchauffe, accélération de la croissance des prix des logements, surévaluation et construction excessive.
- À l'échelle nationale, l'indicateur de la surévaluation demeure modéré, car la croissance de la population des jeunes adultes a ralenti et celle du revenu personnel disponible a été négative au premier trimestre de 2017, alors qu'il y a eu une reprise de la progression du prix MLS® moyen réel. Combinés à l'accélération des prix qui se poursuit, les signes globaux de conditions problématiques demeurent élevés au Canada.
- Vancouver continue de montrer des signes élevés de surévaluation et des signes modérés d'accélération des prix. Les signes de surchauffe observés sur le marché de la revente sont passés de faibles à modérés à cause de la forte demande de logements et du faible nombre d'inscriptions. Le marché du neuf ne parvient pas à répondre complètement à la demande excédentaire sur le marché de la revente.
- Victoria continue de présenter des signes élevés de conditions problématiques en raison de la présence de signes modérés de surchauffe et d'accélération des prix et de signes élevés de surévaluation. Il y a encore un déséquilibre entre l'offre et la demande, car le nombre de nouvelles inscriptions relevé sur le marché de la revente diminue, alors que le niveau des ventes est élevé.
- Toronto et Hamilton continuent d'enregistrer des signes élevés de conditions problématiques en raison de l'accélération des prix, de la surévaluation et de la surchauffe. Les pressions exercées sur les prix des logements s'expliquent par la demande qui progresse plus rapidement que l'offre sur les marchés du neuf, de la revente et de la location.
- Alors que les stocks de logements neufs touchaient un creux record au deuxième trimestre de 2017 à Victoria, les marchés de Calgary, d'Edmonton et de Québec montraient des signes croissants de construction excessive. En Alberta, le seuil problématique de construction excessive est en voie d'être atteint à cause de l'accroissement des stocks sur le marché du neuf, tandis que dans la RMR de Québec, le rythme de la construction d'appartements locatifs a dépassé la demande de ce type d'unité pendant plusieurs trimestres.

# 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 résultats ont été obtenus à partir des données de la fin de mars 2017 et des renseignements sur le marché disponibles à la fin de juin 2017 La SCHL suit l'évolution du marché de façon continue et diffuse des mises à jour de l'EMH tous les trimestres.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Ces 15 RMR sont Victoria, Vancouver, Edmonton, Calgary, Saskatoon, Regina, Winnipeg, Hamilton, Toronto, Ottawa, Montréal, Québec, Moncton, Halifax et St. John's.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Cliquez sur ce <u>lien</u> pour accéder à tous les rapports régionaux.

#### **Aperçu**

L'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) de la SCHL fournit une vue complète et intégrée fondée sur la combinaison d'un certain nombre d'indicateurs permettant d'évaluer les conditions du marché de l'habitation de 15 régions métropolitaines et de l'ensemble du Canada<sup>4</sup>. L'EMH permet de dresser un profil unique à partir d'un large éventail d'indicateurs sur les marchés de l'habitation. Elle vise à déterminer si la stabilité du marché de l'habitation est plus fragile en raison des prix des logements ou de facteurs qui peuvent influencer l'évolution future de ces prix.

# Aperçu du cadre analytique de l'EMH

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.

Plus précisément, le cadre de l'EMH examine quatre principaux facteurs qui peuvent être les signes avant-coureurs de conditions potentiellement problématiques sur le marché de l'habitation : I) la surchauffe, qui se caractérise par une demande nettement supérieure à l'offre sur le marché de la revente; 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); et 4) la construction excessive, qui se manifeste lorsque le taux d'inoccupation des logements

locatifs ou les stocks de logements nouvellement construits et invendus sont élevés.

Pour chaque facteur, le cadre évalue : I) le nombre d'indicateurs de conditions potentiellement problématiques; 2) leur intensité; et 3) leur persistance au fil du temps.

En règle générale, une situation où la SCHL relève des déséquilibres peu nombreux, de faible intensité ou peu persistants sur le marché de l'habitation 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 déséquilibres, leur nombre ou leur persistance augmente. Bien que le marché de l'habitation d'une région métropolitaine puisse être considéré comme montrant de faibles signes de conditions problématiques, des déséquilibres peuvent exister dans certains segments de ce marché ou ces signes peuvent s'approcher des seuils de conditions problématiques. Le cadre ne prévoit donc pas l'absence complète de conditions problématiques; il qualifie les signes de faibles.

Les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation sont influencés par l'évolution de la conjoncture démographique, économique et financière. Pour mesurer et caractériser ces facteurs déterminants, on utilise les données sur la population, le revenu personnel disponible et les taux d'intérêt. Le cadre tient compte également des changements qui se produisent sur les marchés de la revente et de la construction résidentielle.

Un des critères utilisés pour la conception du cadre analytique est sa capacité à 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 à déceler 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.

#### Résultats de l'EMH pour le Canada et 15 régions métropolitaines de recensement

# Canada: signes élevés de conditions problématiques

Les signes modérés de surévaluation et d'accélération des prix expliquent les signes élevés de conditions problématiques toujours présents au Canada. La croissance de la population des jeunes adultes reste positive, mais a ralenti au premier trimestre de 2017 par rapport au dernier trimestre de 2016. Le revenu personnel disponible réel a diminué dans toutes les régions, sauf en Colombie-Britannique où il a augmenté, mais à un rythme moindre. Ces deux facteurs ont modéré la croissance des prix réels des habitations, laquelle a repris au premier trimestre de 2017 après avoir subi des baisses en 2016. En plus d'une surévaluation modérée, on continue de détecter des signes d'accélération des prix, même si la croissance du prix MLS® moyen réel a ralenti d'une année à l'autre au premier trimestre de 2017, pour

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Les données relatives au Canada comprennent les centres urbains qui ne font pas partie des 15 principales régions métropolitaines.

se situer à 3,2 %.

D'une région à l'autre, nous continuons d'observer des déséquilibres, surtout à Vancouver et à Victoria, où les mises en chantier d'habitations ne suivent pas le rythme de la demande provenant des accédants à la propriété. Malgré le nombre record de logements neufs qui se sont ajoutés sur le marché de Vancouver, la demande excédentaire de logements existants n'a pu être comblée. C'est pourquoi nous y détectons des signes modérés de surchauffe. À Hamilton et à Toronto. la croissance des prix a ralenti, mais elle demeure très forte et a continué de dépasser celle des facteurs fondamentaux pendant plusieurs trimestres.

L'indicateur de la construction excessive se rapproche du seuil problématique à Calgary et à Edmonton en raison des stocks de logements collectifs achevés et invendus qui y sont en hausse. À Québec, cet indicateur est passé de faible à modéré à cause des stocks élevés d'appartements locatifs.

# Victoria : signes élevés de conditions problématiques

Le cadre d'EMH détecte des signes élevés de conditions problématiques dans la RMR de Victoria pour un troisième trimestre d'affilée. D'importants écarts sont encore observés entre l'offre et la demande. Le nombre de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente a diminué, alors que le niveau des ventes était élevé. Ainsi, les prix des logements ont augmenté rapidement, à un rythme qui ne peut être attribuable qu'aux facteurs fondamentaux, de sorte que le cadre d'EMH a détecté des signes élevés de surévaluation et des signes modérés d'accélération des prix. Les constructeurs ont réagi au bas niveau des stocks, au faible taux

d'inoccupation et à l'augmentation des prix en intensifiant le rythme des mises en chantier. Cependant, si les nouvelles inscriptions sur le marché de la revente ne reviennent pas à des niveaux plus normaux, les prix continueront de subir des pressions.

#### Vancouver : signes élevés de conditions problématiques

Le marché de l'habitation du Grand Vancouver continue de montrer des signes élevés de conditions problématiques en raison des signes modérés d'accélération des prix et des signes élevés de surévaluation qui y sont détectés. Les signes de surchauffe sont passés de faibles à modérés, bien que les conditions aient varié d'un segment de marché à l'autre. Les maisons en rangée et les appartements, qui se vendent en général moins cher que les maisons individuelles, étaient très prisés par les accédants à la propriété et les familles, ce qui a donné lieu à une hausse des prix et à des offres d'achat multiples. Malgré le niveau d'activité record dans le secteur de la construction résidentielle, le nombre de logements nouvellement achevés et invendus demeure bas. En raison de ce facteur et du taux d'inoccupation relativement faible observé sur le marché locatif de la région, le cadre d'EMH a détecté de faibles signes de construction excessive dans la RMR de Vancouver.

# Edmonton : signes modérés de conditions problématiques

L'évaluation de la construction excessive continue de révéler des signes modérés de conditions problématiques sur le marché de l'habitation d'Edmonton. Le nombre de logements achevés et invendus a continué de se rapprocher de plus en plus du seuil de conditions problématiques à cause de l'offre grandissante de maisons en rangée et d'appartements. Les signes de surévaluation sont demeurés

inchangés depuis la dernière évaluation en raison de la croissance léthargique persistante du prix réel des logements et de l'amélioration des facteurs économiques fondamentaux.

#### Calgary : signes modérés de conditions problématiques

Il y a encore des signes modérés de construction excessive à Calgary. Le taux d'inoccupation des appartements a été élevé et le niveau des stocks de logements neufs a dépassé le seuil problématique. Le nombre de logements achevés et invendus qui ont été mis en vente sur le marché, surtout dans la catégorie des appartements en copropriété, a augmenté plus rapidement que la demande. Ainsi, les stocks de logements neufs n'ont cessé de grossir au cours des dernières années. Nous continuons de détecter de faibles signes de surchauffe, d'accélération des prix et de surévaluation pour le marché de Calgary. Cependant, la population des jeunes adultes a diminué pour la première fois en plus de 20 ans, ce qui pourrait entraîner une baisse des ventes d'habitations chez les accédants à la propriété.

#### Saskatoon : signes élevés de conditions problématiques

Les signes modérés de surévaluation des prix des logements persistent. Les prix des habitations ont poursuivi leur tendance à la baisse, mais le renforcement continu des facteurs économiques et démographiques fondamentaux sera déterminant pour résorber les déséquilibres entre les prix réels des habitations et les prix qui correspondent aux facteurs fondamentaux. Par ailleurs, les stocks élevés de logements collectifs et les taux d'inoccupation des logements locatifs restent supérieurs à leur seuil respectif de conditions problématiques, ce qui met en évidence des signes élevés de construction excessive pour le

marché de Saskatoon.

Regina : signes modérés de conditions problématiques L'évaluation continue de détecter de faibles signes de surévaluation pour le marché de Regina en raison notamment de la croissance stable des prix des logements et de la progression constante de l'emploi et de la population. Par contre, des signes élevés de construction excessive persistent dans ce marché, car les stocks de logements achevés et invendus par rapport à la population y sont restés supérieurs à leur seuil de conditions problématiques à long terme.

#### Winnipeg: signes modérés de conditions problématiques

Les signes de construction excessive sont restés modérés dans la RMR de Winnipeg. Les stocks de logements achevés et invendus ont diminué au premier semestre de 2017, leur niveau étant descendu sous le seuil problématique établi pour la construction excessive. Si les stocks de logements continuent de s'écouler comme ils le font actuellement, les signes de construction excessive s'estomperont au cours des prochains trimestres. Le cadre d'EMH a détecté de faibles signes de surévaluation, mais ceux-ci pourraient s'intensifier à l'avenir, car les facteurs économiques fondamentaux se sont détériorés. Comme le marché de la revente est équilibré, le prix MLS® moyen réel a augmenté à un rythme modéré, mais la croissance du revenu personnel disponible et de l'emploi est faible depuis le début de 2017.

# Hamilton : signes élevés de conditions problématiques

Le marché de la revente de Hamilton a continué de montrer des signes de surchauffe au premier trimestre, car la demande n'a cessé de dépasser l'offre de façon marquée dans cette

région. Étant donné le déséquilibre qui persiste entre la demande et l'offre, le prix MLS® moyen enregistré à Hamilton a continué de monter plus vite que le taux d'inflation global. Des signes modérés d'accélération des prix ont donc été détectés à Hamilton. La hausse des prix en glissement annuel reste forte, mais a ralenti, particulièrement en juin. Les données les plus récentes indiquent également un ralentissement des ventes et des hausses importantes de nouvelles inscriptions. Les signes élevés de surévaluation persistent dans la région de Hamilton étant donné qu'un certain nombre de mesures des prix des logements ont continué de croître beaucoup plus rapidement que les facteurs fondamentaux, comme le revenu personnel disponible réel par habitant, l'emploi et la population des jeunes adultes de 25 à 34 ans. Le nombre de logements achevés et invendus par rapport à la population et le taux d'inoccupation sont demeurés à des niveaux indiquant de faibles signes de construction excessive.

#### Toronto : signes élevés de conditions problématiques

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) ayant dépassé le seuil de 70 % pendant cinq trimestres de suite, les signes de surchauffe demeurent modérés sur le marché de Toronto. Sur le marché de la revente, le déséquilibre était plus manifeste du côté des appartements en copropriété, où le RVNI se situait à 80 %, comparativement à 69 % dans la catégorie des maisons individuelles. Les signes soutenus d'accélération des prix reflètent l'augmentation du taux de croissance des prix dans toutes les catégories d'habitations; la hausse du prix moyen des appartements en copropriété est en train de rattraper rapidement celle du prix

moyen des maisons individuelles. La baisse de l'offre sur les marchés du neuf et de la revente, résultat de la demande supérieure à l'offre, a contribué à l'accélération de la croissance des prix. Puisque la hausse continue des prix des logements ne peut pas s'expliquer par les facteurs économiques fondamentaux, comme la croissance du revenu et de la population, des signes élevés de surévaluation sont détectés dans la région de Toronto. Le prix MLS® moyen désaisonnalisé a augmenté de 26,4 % au premier trimestre par rapport à la même période en 2016, tandis que le revenu personnel disponible réel par habitant s'est accru de 0,3 % et que la population des jeunes adultes a progressé de 2,9 %<sup>5</sup>. De faibles signes de construction excessive ont été détectés dans la région, car le nombre d'unités achevées et invendues est resté stable, à un niveau nettement inférieur au seuil de conditions problématiques. La forte demande de copropriétés et de logements locatifs a continué de contribuer à l'écoulement de l'offre. Depuis le premier trimestre, les ventes dans la RMR du Grand Toronto ont diminué et le nombre de nouvelles inscriptions a augmenté considérablement, ce qui s'est traduit par une baisse du prix MLS® moyen désaisonnalisé en avril et en mai.

## Ottawa : faibles signes de conditions problématiques

Nous continuons de détecter des signes modérés de construction excessive à Ottawa en raison surtout du nombre élevé d'appartements en copropriété achevés et invendus. Néanmoins, le nombre d'unités achevées et invendues n'a cessé de diminuer. La demande s'est améliorée, comme en témoigne le léger repli du taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Statistique Canada, ACI

et des copropriétés à louer observé en octobre, mais la construction d'appartements locatifs s'est intensifiée considérablement au cours des derniers mois, ce qui pourrait se traduire par une accumulation accrue des stocks. Une saine gestion des stocks demeure nécessaire jusqu'à ce que les unités invendues soient écoulées sur le marché. Nous détectons de faibles signes pour tous les autres indicateurs de conditions problématiques, le marché d'Ottawa étant soutenu par des facteurs économiques fondamentaux relativement stables.

#### Montréal : faibles signes de conditions problématiques

Pour un deuxième trimestre consécutif, notre cadre d'analyse détectait de faibles signes de conditions problématiques dans la RMR de Montréal. En dépit du fait que le resserrement des conditions de marché ait exercé des pressions à la hausse sur les prix des habitations, la croissance des prix est demeurée modeste. Par conséquent, les signes d'accélération de la croissance des prix ont continué d'être faibles. De plus, les prix ont progressé à un rythme similaire à la croissance des prix dictée par les facteurs fondamentaux de la demande d'habitations, tels que la population âgée de 25 à 34 ans et le revenu personnel disponible. Ainsi, les signes de surévaluation des prix des habitations sont également demeurés faibles. Quant aux indicateurs de construction excessive. le taux d'inoccupation s'est stabilisé en octobre 2016 et les stocks de copropriétés achevées et invendues ont continué de diminuer au premier trimestre de 2017.

# Québec: signes modérés de conditions problématiques Dans la RMR de Québec, l'EMH révélait encore la présence de signes modérés de conditions problématiques. Cela étant dit,

l'évolution des conditions de marché a eu un impact sur deux composantes du cadre analytique : la surévaluation et la construction excessive. Les signes de surévaluation des prix des habitations sont demeurés modérés. mais continuaient de s'affaiblir graduellement. Cette évolution s'explique par le rapprochement des facteurs fondamentaux et des prix, en particulier le raffermissement du marché de l'emploi et de la croissance des revenus et la stabilité du prix moyen des habitations dans la région. Les signes de construction excessive sont passés de faibles à modérés. En effet, le nombre d'appartements locatifs traditionnels récemment achevés ou en construction est élevé par rapport à la demande, ce qui exerce une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation.

#### Moncton : faibles signes de conditions problématiques

Nous détectons de faibles signes de conditions problématiques dans la RMR de Moncton. Les prix de revente moyens sont restés essentiellement inchangés d'un trimestre à l'autre. Le nombre d'habitations inscrites au système MLS® demeure important, de sorte que le marché de la revente devrait pouvoir absorber tout choc lié à la demande de logements.

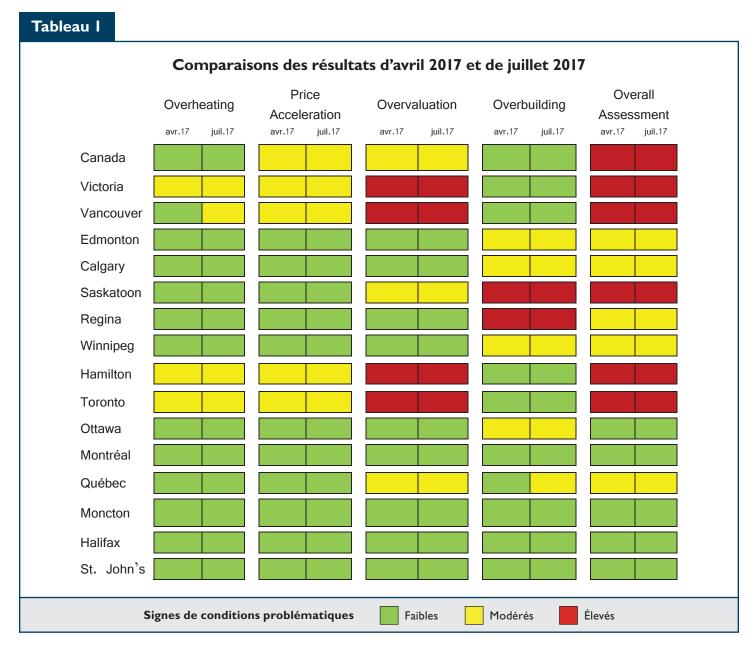
# Halifax : faibles signes de conditions problématiques

Le marché de l'habitation de Halifax continue de montrer de faibles signes de conditions problématiques. La croissance de la population des jeunes adultes alimente une forte demande de logements locatifs dans la région et contribue à maintenir les stocks d'unités achevées et invendues à un niveau nettement inférieur au seuil de conditions problématiques. Les ventes MLS® ont diminué en glissement annuel au premier trimestre de 2017, mais les prix moyens ont augmenté à cause de la baisse continue du nombre

d'inscriptions courantes. Ainsi, les signes de surévaluation et d'accélération des prix restent nettement inférieurs au seuil de conditions problématiques, mais il faudra en faire le suivi au cours des trimestres à venir pour veiller à ce que la hausse des prix demeure conforme aux facteurs économiques fondamentaux.

## St. John's : faibles signes de conditions problématiques

Au premier trimestre de 2017, les prix ont accusé une baisse considérable par rapport au même trimestre l'an dernier. Toutefois, vu la stabilité récente du marché. l'évolution des prix au cours des cinq premiers mois de l'année s'est stabilisée. La construction excessive continue de se résorber en raison de la baisse continue des mises en chantier d'habitations. Ouant au nombre de logements achevés et invendus par rapport à la population, il a diminué pour un cinquième trimestre de suite. Même si le taux d'inoccupation annuel est demeuré inférieur au seuil de conditions problématiques, il a augmenté en raison du repli de la demande de logements locatifs chez les jeunes travailleurs qui, dans bien des cas, ont quitté St. John's pour travailler ailleurs. La diminution globale de l'activité sur le marché de l'habitation s'explique par l'absence de croissance économique, le ralentissement de l'augmentation de la population des jeunes adultes et le recul du revenu personnel disponible réel au premier trimestre.



**Note I** – 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.

#### 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 : I) 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 : I) 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. Ouand 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 I** – 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.

<sup>\*</sup> 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 AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. 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 <a href="http://www.schl.ca">http://www.schl.ca</a> ou suivez-nous sur <a href="mailto:Twitter">Twitter</a>, <a href="mailto:LinkedIn">LinkedIn</a>, <a href="mailto:Facebook">Facebook</a> et <a href="mailto:YouTube">YouTube</a>.

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 : 613-748-2003 (téléphone); 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 médias substituts, 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 <a href="http://www.schl.ca/marchedelhabitation">http://www.schl.ca/marchedelhabitation</a>.

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 <a href="http://www.schl.ca/marchedelhabitation">http://www.schl.ca/marchedelhabitation</a>.

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.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 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

# 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! LE MOTES LE MOTES Une makon péte de logement de nouve de nouve de nouve de nouve de nouve de consideration de rober pour nouve (egement en matière de logement; et bien plus encore! Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé! www.schl.ca/observateur Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!