

# LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

## RMR de St. John's



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : juillet 2016

« La faiblesse persistante actuelle des cours du pétrole frappe davantage l'économie provinciale et le marché de l'habitation de St. John's que ne l'a fait la courte baisse des cours du pétrole en 2008, qui n'a eu aucune incidence négative appréciable sur les ventes, les mises en chantier ou les prix des logements. »

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



### 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.

## Baisse persistante des cours du pétrole et incidence sur l'économie provinciale et sur le marché de l'habitation de St. John's

À Terre-Neuve-et-Labrador, le pétrole joue un rôle essentiel quant au rendement global de l'économie provinciale et au marché de l'habitation de St. John's, le secteur pétrolier étant depuis toujours un facteur important du PIB et des recettes publiques de la province. Même si les cours du pétrole ont fluctué durant les 10 dernières années, ils n'ont pas, dans l'ensemble, eu d'importantes répercussions négatives sur l'activité dans le secteur de l'habitation avant 2014. Au début de la crise financière mondiale en 2008, le prix du baril du West Texas Intermediate (WTI) est passé d'un sommet inégalé de plus de 130 \$ à moins de 40 \$, mais il a remonté relativement rapidement dans les mois qui ont suivi. Il a de nouveau chuté du milieu de 2014 au début de 2016, passant de plus de 100 \$ à moins de 30 \$. La dégringolade des cours du pétrole en 2008 et la faiblesse des prix du pétrole qui a suivi ont eu très peu d'effet sur l'économie et sur le marché de l'habitation à l'échelle locale. Toutefois, la baisse persistante actuelle des cours du pétrole nuit à l'économie, à la situation financière du gouvernement provincial et au marché de l'habitation.

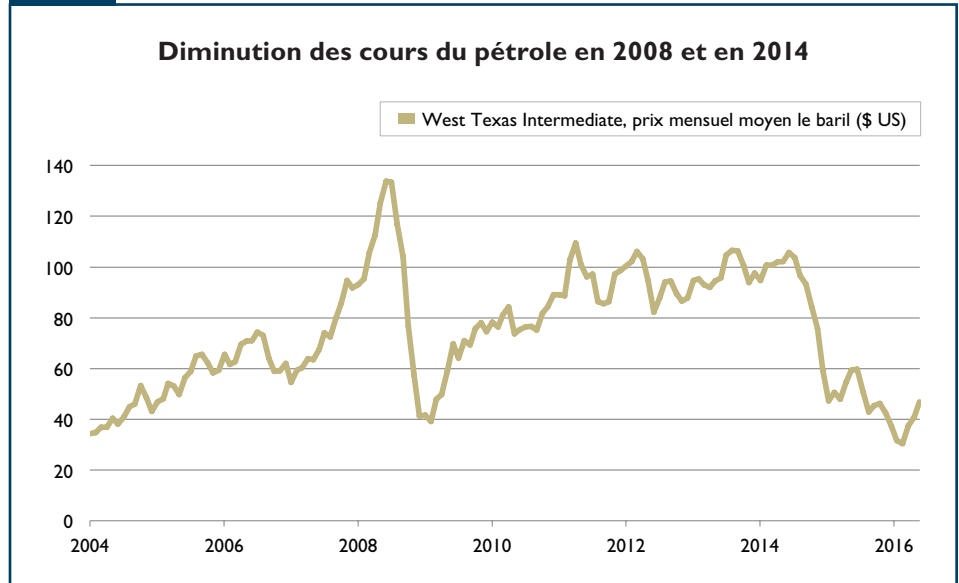
## Le recul actuel des cours du pétrole est bien différent de celui qui a été enregistré en 2008

Le contexte économique qui a précédé et suivi la baisse des prix du pétrole en 2008 était très différent de celui qui caractérise le recul important qui a commencé au milieu de 2014 et qui se poursuit actuellement. La dégringolade des cours du pétrole en 2008 était principalement attribuable à la diminution de la demande et coïncidait avec le début de la crise financière mondiale de 2008-2009. De plus, la faiblesse des prix du pétrole a duré beaucoup moins longtemps et la remontée consécutive a été relativement rapide. En fait, Terre-Neuve-et-Labrador s'en est très bien tirée grâce à d'importantes dépenses publiques et à de grands projets d'immobilisations : l'activité économique a atteint de nouveaux sommets à mesure que les cours du pétrole se sont stabilisés et se sont engagés sur la voie de la croissance. En dépit des perturbations économiques à l'échelle mondiale durant cette période, la conjoncture économique générale à Terre-Neuve-et-Labrador est demeurée favorable et a surpassé les tendances nationales au chapitre de la croissance de l'emploi et du revenu, des dépenses de consommation et de l'activité sur le marché de l'habitation.

« Étant donné la faiblesse continue actuelle des prix du pétrole qui frappe assez durement les redevances pétrolières, les déficits financiers ont constamment augmenté récemment. En vue d'atténuer cette augmentation, le gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador a annoncé de nombreuses mesures fiscales et tarifaires et de fortes réductions des dépenses dans le cadre du budget qu'il a déposé le 14 avril. »

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

Figure 1



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

Nota : 2016 = de janvier à mai

La baisse actuelle des cours du pétrole, qui n'est pas liée à une crise financière mondiale, s'explique par une surabondance de l'offre et par l'intention de l'Organisation des pays exportateurs de pétrole (OPEP) de réduire les prix, ce qui nuit à l'offre nord-américaine. En outre, les problèmes financiers de l'Europe depuis 2010 et l'économie encore déprimée du Japon ont pesé sur la demande mondiale jusqu'à maintenant. Les prix du pétrole sont également beaucoup plus faibles, et ce, depuis plus longtemps, que lors de la correction précédente de 2008-2009 et ils ne se sont pas redressés aussi rapidement que beaucoup l'avaient prévu.

Les provinces dépendantes du pétrole comme Terre-Neuve-et-Labrador, la Saskatchewan et l'Alberta ont continué d'être aux prises avec des problèmes financiers et économiques. De plus, les grandes sociétés d'exploration et de production pétrolières de partout dans le monde ont été forcées de réduire grandement leurs dépenses d'immobilisation et leurs effectifs afin de survivre dans le contexte actuel de faiblesse des prix du pétrole. Les autres provinces canadiennes qui ne dépendent pas de l'énergie n'ont pas été touchées de façon importante par la baisse des cours du pétrole. En fait, la plupart ont tiré profit des bas coûts énergétiques.

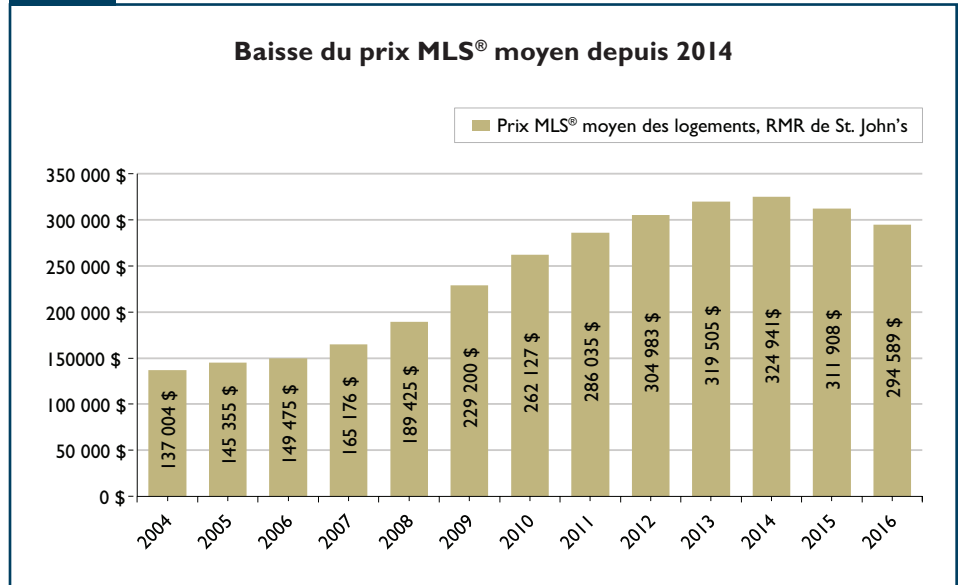
## La baisse actuelle des prix du pétrole et l'économie

La position relative du PIB de Terre-Neuve-et-Labrador s'est nettement améliorée depuis la production du premier baril à la plate-forme de forage en mer Hibernia, en novembre 1997. Grâce à Hibernia et à deux autres projets peu coûteux, Terra Nova

(2002) et White Rose (2005), Terre-Neuve-et-Labrador est protégée, dans une certaine mesure, de la diminution des prix du pétrole, puisque ces projets extracôtiers peuvent produire à bas prix (30 \$ à 40 \$) et ainsi demeurer rentables. Cela s'explique par le fait que la majorité des investissements ont été récupérés en raison de la longévité de ces projets, seuls les coûts variables de production demeurant une préoccupation. Cependant, les répercussions négatives du recul des prix du pétrole se voient encore dans tous les secteurs de l'économie locale depuis la fin de 2013.

Après avoir diminué de 2,3 % en 2014, le PIB a baissé de 2,2 % en 2015 en raison, bien entendu, des replis importants dans le secteur pétrolier. En 2015, le recul des cours du pétrole a aussi contribué à la diminution marquée des travaux de génie pétrolier et gazier et des activités venant appuyer l'extraction pétrolière et gazière à Terre-Neuve-et-Labrador. Durant cette période, la province a également été touchée par l'achèvement de grands projets, comme l'usine hydrométallurgique de Vale à Long Harbour, car en même temps elle a été privée de l'appui supplémentaire de nouveaux projets. Le gouvernement et le secteur pétrolier de Terre-Neuve-et-Labrador savaient, avant la chute des cours du pétrole, que de nouveaux projets, comme le projet d'exploitation pétrolière extracôtière Hebron, ne devaient pas démarrer avant la fin de 2015. Étant donné que la région de St. John's comptait de nombreux emplois de génie et de soutien bien rémunérés dans le secteur pétrolier, les pertes d'emploi n'y ont jamais été aussi nombreuses auparavant et la conjoncture du marché du travail a continué de faiblir en 2016 pour une quatrième année consécutive.

Figure 2



Source : NL Association of REALTORS®

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Nota : 2016 = de janvier à mai

Cela indique que le redressement des prix du pétrole après 2010 n'a pas pour autant entraîné de retombées supplémentaires pour l'économie en ce qui a trait à l'emploi. En fait, le plus grand avantage était la situation financière du gouvernement en raison de la part importante des recettes pétrolières qui soutenait le budget, et ce, quel que soit le nombre d'emplois ou la croissance de l'emploi durant cette période.

La faiblesse actuelle de l'économie a exercé des pressions supplémentaires sur la main-d'œuvre de Terre-Neuve-et-Labrador en général, et de la région de St. John's en particulier, qui était déjà frappée par la hausse du chômage touchant ses habitants qui travaillaient en Alberta. Ces chômeurs sont restés chez eux, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans l'espoir de retourner travailler en Alberta, et le récent incendie de Fort McMurray a certainement grandement compliqué leur situation. Il est probable que le taux de chômage demeurera élevé, car la pression sur la main-d'œuvre et l'emploi

continuera de s'intensifier dans une économie en perte de vitesse qui est touchée par la fin imminente de certains projets d'immobilisations, par le manque de nouveaux projets d'immobilisations et par la situation financière du gouvernement de la province. Les faibles perspectives d'emploi à Terre-Neuve-et-Labrador par rapport à d'autres régions du Canada non productrices de pétrole continueront probablement de pousser les gens à chercher du travail à l'extérieur de la province, ce qui fera augmenter le nombre de départs de Terre-Neuviens vers d'autres régions du pays.

Il est intéressant de noter que, à part certaines périodes au cours des 10 dernières années, Terre-Neuve-et-Labrador a été en déficit financier tous les ans, sauf trois, depuis qu'elle s'est jointe à la Confédération en 1949. Le déficit actuel n'est donc pas un phénomène nouveau, mais son ampleur est historique, à environ 1,8 milliard de dollars, et la dette nette totale

s'alourdit en conséquence<sup>1</sup>. En dépit de l'augmentation des dépenses du gouvernement précédent, les prix élevés du pétrole générant des recettes pétrolières accrues ont aidé à réduire légèrement la dette nette durant les années de surplus postérieures à 2006. Cependant, étant donné la faiblesse continue actuelle des prix du pétrole qui frappe assez durement les redevances pétrolières, les déficits financiers ont constamment augmenté récemment et la dette nette s'est accrue de manière concomitante. En vue d'atténuer cette augmentation, le gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador a annoncé de nombreuses mesures fiscales et tarifaires et de fortes réductions des dépenses dans le cadre du budget qu'il a déposé le 14 avril. Le défi budgétaire sans précédent auquel est confronté le gouvernement provincial aura sans aucun doute d'autres répercussions négatives sur les économies de la province et de St. John's si les prix du pétrole restent faibles à long terme. Dans ce scénario de bas prix du pétrole, le gouvernement provincial continuera d'être forcé à trouver de nouvelles sources de recettes et de nouveaux moyens de réduire les dépenses pour l'avenir.

## Réactions mitigées sur le marché résidentiel MLS® à l'égard de la baisse des cours du pétrole

La baisse des cours du pétrole en 2008-2009 n'a eu aucune incidence négative sur les ventes ou les prix sur le marché résidentiel MLS® de la région de St. John's. En fait, à l'approche de 2008, une montée inattendue des ventes et une diminution des inscriptions courantes (c'est-à-dire de l'offre) avaient fait passer le marché, durant le second

semestre de 2007, d'un marché acheteur à un marché équilibré, puis à un marché vendeur. Cet essor a permis au marché de l'habitation local de compter parmi les seuls au Canada à être relativement peu touché par le recul des cours du pétrole en 2008. Pendant cette période, les prix des habitations étaient en hausse, mais la rémunération hebdomadaire moyenne augmentait également, ce qui a aidé à compenser en partie cette croissance des prix. Les prix ont été entraînés à la hausse par la spéculation, par l'augmentation des prix des terrains liée à l'imposition de nouveaux droits d'aménagement dans l'ensemble de la région de St. John's, par les restrictions applicables à la dimension des lots, qui favorisaient la construction de maisons individuelles par rapport à la construction de logements collectifs, et par la construction d'habitations haut de gamme plus grandes au lieu des habitations moyennes plus standards d'avant 2008.

*« Le niveau d'activité récemment enregistré sur le marché local de l'habitation indique que ce dernier a quelque peu suivi la tendance à la baisse des cours du pétrole : depuis le milieu de 2014, la construction résidentielle et les ventes de logements sont stables ou diminuent et la pression exercée sur les prix est évidente. »*

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

L'activité économique sans précédent a permis à Terre-Neuve-et-Labrador d'afficher une croissance du PIB très solide durant cette période et au marché de l'habitation de la région de St. John's de bondir, avec des

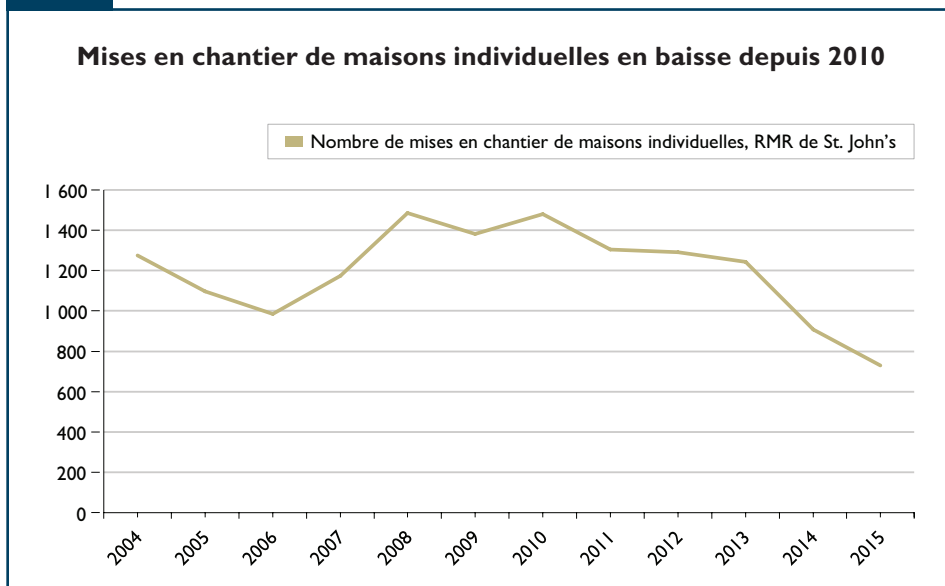
ventes quasi records et un taux de croissance des prix à deux chiffres. Le marché de l'habitation local a été le seul grand marché canadien à connaître une croissance positive des prix au quatrième trimestre de 2008, ces derniers s'y étant accrus de 27 % en glissement annuel. Les avantages en découlant, combinés à la croissance de l'emploi et du revenu, ont stimulé l'activité économique et la confiance des consommateurs et des entreprises, tandis que les capitaux propres des propriétaires d'habitation ont augmenté à un rythme jamais vu auparavant.

Le niveau d'activité récemment enregistré sur le marché résidentiel MLS® de la région de St. John's indique que ce dernier a quelque peu suivi l'actuelle tendance à la baisse des cours du pétrole : depuis le milieu de 2014, les ventes MLS® sont stables ou diminuent et la pression exercée sur les prix est évidente. La situation financière de la province a ébranlé la confiance des consommateurs et a probablement fait en sorte que de nombreux acheteurs potentiels ont, pour l'instant, reporté leur achat d'un logement. Toutefois, l'activité sur le marché de l'habitation n'a pas diminué de façon importante, malgré la baisse de moitié des prix du pétrole. Les ventes ont été légèrement inférieures à la moyenne à long terme (3 623) en 2014 et en 2015, et les prix moyens ont descendu pour la première fois en plus de 10 ans – ils ont diminué de 4 % en 2015, après avoir atteint un sommet en 2014 (324 491 \$). Ces baisses n'ont cependant pas été aussi importantes que celles qui ont été observées dans d'autres centres tributaires du pétrole. Le véritable enjeu pour le marché de l'habitation local devrait être la situation financière actuelle

<sup>3</sup> Budget 2016 de Terre-Neuve-et-Labrador.



Figure 3



Source : SCHL

du gouvernement provincial, qui aggravera probablement le recul économique à mesure que les nouvelles charges fiscales et la réduction du revenu prendront forme et que la diminution de l'emploi fera augmenter le nombre de départs de la province. Cela finira sans doute par amener une hausse du nombre d'habitations à vendre et une baisse des prix. Cependant, il est difficile jusqu'à maintenant, en l'absence de ventes d'habitations en difficulté à prix réduit, de conclure avec conviction que la baisse des cours du pétrole a effectivement nui sensiblement au marché de l'habitation.

La baisse précédente, en 2008-2009, des prix du pétrole a coïncidé avec une augmentation de 27 % des inscriptions courantes. Avant cette baisse et la crise financière mondiale, les inscriptions courantes avaient diminué en raison de l'économie très dynamique et de la progression de l'activité sur le marché de l'habitation. Durant cette période, le volume d'inscriptions courantes MLS® d'habitations nouvellement construites a aussi enregistré une hausse importante, en parallèle avec un bond des mises en chantier de

maisons individuelles. Le recul actuel des cours du pétrole devait être accompagné d'une augmentation du nombre d'inscriptions courantes, mais celle-ci n'a pas encore eu lieu. En fait, les inscriptions courantes ont diminué de 5 % et elles sont en baisse d'un mois à l'autre depuis septembre 2015. La plus longue baisse de volume ininterrompue d'un mois à l'autre avant celle-ci avait duré deux mois (mai et juin) en 2012. Ces tendances divergentes quant aux inscriptions courantes dans les deux scénarios de recul des cours du pétrole s'expliquent par l'état très différent de l'économie et du marché de l'habitation durant ces périodes et par la variation des prix.

Comme il a été indiqué précédemment, lors de la première baisse des cours du pétrole, le marché résidentiel MLS® de la région de St. John's favorisait les vendeurs et il était presque devenu un marché accéléré durant l'été 2008, période où la croissance des prix (près de 20 %) était plus rapide que ce que pouvaient soutenir les indicateurs de base du marché. Les prix de vente nettement plus élevés ont amené davantage de propriétaires à inscrire

et à vendre facilement leur logement afin d'acquérir une habitation plus récente et plus grande construite sur mesure, ce qui a exercé des pressions à la hausse sur l'offre de logements existants. Toutefois, les ventes ont aussi progressé (+5 %) pendant cette période, faisant ainsi de la région de St. John's le seul marché de l'habitation au Canada ayant affiché une croissance positive des ventes en 2008. L'augmentation de l'offre d'habitations existantes n'a fait baisser ni les prix ni les ventes, ce qui serait normalement le cas dans un marché acheteur ou équilibré.

Pendant cette période, en plus de la demande refoulée, il y avait une importante activité spéculative : les investisseurs immobiliers achetaient sur le marché local des habitations neuves ou existantes avec un logement accessoire. Durant la crise financière mondiale et la courte baisse des cours du pétrole en 2008, les entreprises et les consommateurs n'ont pas perdu confiance dans l'économie locale ou le marché de l'habitation, et le fort rendement du marché résidentiel MLS® n'a pas été ce à quoi on s'attendait.

La vigueur du marché vendeur au cours de l'été 2008 a été suivie par une diminution de 9 % des ventes et par une augmentation de l'offre au quatrième trimestre, qui ont rapidement amené le marché à l'équilibre à la fin de l'année. Au fil

« Au-delà des pressions évidentes exercées sur l'emploi et les revenus, ce sont les tendances actuelles de l'activité économique et du secteur de l'habitation qui préoccupent, de même que les moyens à prendre pour favoriser le redémarrage de l'économie locale. »

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

du temps, les ventes résidentielles MLS® sont restées vigoureuses, en dépit d'une hausse marquée des prix, et le marché est demeuré équilibré à compter de 2009, bien après que les cours du pétrole ont chuté.

Avant la baisse des prix du pétrole survenue en 2014, le marché de la revente de la région de St. John's venait tout juste de passer d'un marché équilibré à un marché acheteur. La croissance des prix avait ralenti par rapport aux gains à deux chiffres observés au cours des années précédentes, pour s'établir dans une fourchette allant de 5 à 7 %, et les inscriptions courantes continuaient d'augmenter en fonction d'un marché de l'habitation en pleine expansion, stimulé par le dynamisme de la construction d'habitations. Lorsque les cours du pétrole ont commencé à baisser au milieu de 2014, le secteur et les médias ont supposé que cette baisse serait de nature temporaire et qu'il ne s'agissait que d'une réaction à court terme à l'offre excédentaire de pétrole à l'échelle mondiale. Il est probable que de nombreux ménages dans la région de St. John's partageaient cet avis et qu'ils n'ont pas, à leur tour, réagi négativement en se dépêchant d'inscrire leur habitation par crainte d'une diminution prévue des prix des logements. Par conséquent, les inscriptions courantes n'ont pas augmenté de façon sensible. Toutefois, la chute des cours du pétrole a continué de s'accélérer, ce qui a contribué au ralentissement des dépenses d'immobilisations dans le secteur pétrolier, et les prix des habitations ont commencé à diminuer en novembre 2014. Cela s'est poursuivi tout au long de 2015, car certains propriétaires et investisseurs, qui sont devenus anxieux ou ont été forcés de quitter le marché en raison d'une perte d'emploi, étaient prêts à réduire leur prix en conséquence. À l'autre extrémité, la tendance à la baisse d'environ 3 % des prix durant la

majeure partie de 2015 a incité de nombreux vendeurs potentiels à reporter l'inscription de leur habitation ou à simplement la retirer du marché parce qu'ils n'obtiendraient probablement pas le prix qu'ils souhaitaient et qu'ils n'étaient pas obligés de la vendre. Par conséquent, les inscriptions courantes ont diminué de septembre à décembre 2015, diminution qui se poursuit à ce jour en 2016, en plus de la pression supplémentaire exercée sur les prix.

Bien que l'offre d'habitations se soit repliée jusqu'à maintenant, la contraction de la demande de logements a maintenu la pression sur les ventes et sur les prix, et la stabilité ou la diminution des ventes risque d'abaisser encore les prix jusqu'en 2017. Les plus récentes données sur les dépenses de consommation indiquent que les ventes au détail sont stables, de même que les ventes résidentielles, et qu'elles n'accusent pas de forte baisse. À l'heure actuelle, le seul facteur qui pourrait avoir une incidence négative sur les ventes résidentielles est issu du marché du travail, où la rémunération hebdomadaire moyenne a baissé au cours des deux dernières années et où l'emploi a également reculé. Selon ces résultats et les prévisions de croissance économique de la SCHL, il est probable que le pire reste encore à venir pour le secteur de l'habitation local.

### **Réactions contrastées des constructeurs d'habitations à la baisse des cours du pétrole**

Avant la chute des prix du pétrole en 2008, les mises en chantier d'habitations affichaient déjà une tendance à la hausse dans toute la région de St. John's. La construction avait été stimulée par la signature, en août 2007, du protocole d'entente relatif à la réalisation du mégaprojet

d'exploitation pétrolière en mer Hebron, par les expansions et extensions importantes des champs pétroliers Terra Nova et White Rose et par les gros surplus budgétaires de la province. En raison des annonces importantes et des bonnes nouvelles durant cette période, le total des mises en chantier de logements a augmenté de 16 %, après avoir bondi à partir de juin 2007, et a affiché pour le seul quatrième trimestre de cette année-là une hausse de 38 %. Ce phénomène était en partie attribuable à la construction de logements sans commande préalable, le rythme des mises en chantier ayant devancé la formation attendue des ménages. L'amélioration de l'immigration, conjuguée à l'accroissement de l'activité économique et la vigueur du marché du travail, a également stimulé la demande d'habitations neuves dans la région de St. John's durant cette période. Une augmentation moins rapide des prix et des hausses modérées des taux d'intérêt au cours des années précédant 2007 avaient préparé les acheteurs à assumer des charges de remboursement hypothécaire plus lourdes. En outre, la croissance des revenus personnels et de l'avoir propre foncier avait renforcé la confiance des consommateurs durant la période qui a précédé la baisse des cours pétroliers en 2008. Ces facteurs, ainsi qu'une production pétrolière record et une progression du PIB de près de 10 % en 2007, ont beaucoup contribué au dynamisme de la construction et du marché résidentiels à St. John's à l'aube de 2008.

En 2008, les mises en chantier d'habitations ont enregistré leur total annuel le plus élevé en 33 ans, soit 1 863, un bond de 26 %. Les mises en chantier de maisons individuelles ont atteint le nombre record de 1 485, et celles de

logements collectifs se sont chiffrées à 378; elles ont ainsi enregistré des hausses respectives de 27 % et de 24 %, bien supérieures aux augmentations moyennes sur 10 ans. C'est une demande sans précédent qui a engendré l'activité inégalée du segment des maisons individuelles. La plupart des constructeurs n'ont pu suivre le rythme et les chantiers ont connu des retards, la construction prenant de huit à douze mois. À cette époque, les champs de pétrole de l'Alberta voyaient leur activité ralentir et les travailleurs hautement qualifiés qui en revenaient ont prêté main-forte aux constructeurs de St. John's en augmentant les effectifs professionnels de la région. La construction n'a pas maintenu son rythme frénétique au-delà de 2008. En 2009, la demande refoulée était satisfaite et les constructeurs sont revenus à un niveau normal d'activité : le nombre des mises en chantier, toutes catégories confondues, a été 9 % inférieur au sommet de l'année précédente. La prospérité économique se maintenant, l'activité a rebondi en 2010 et le total des mises en chantier de logements a presque atteint le niveau de 2008.

Par ailleurs, la demande d'habitations neuves était déjà en perte de vitesse avant que les prix du pétrole n'entament leur persistante période de repli. Les mises en chantier enregistraient une tendance à la baisse par rapport à leurs pics de 2008 à 2010, et la baisse des cours pétroliers n'a fait qu'accentuer ce mouvement. En 2014, le total, toutes catégories confondues, a accusé une diminution de 29 % et s'est établi à 1 230. Les mises en chantier de maisons individuelles, au nombre de 907, touchaient leur plus bas niveau depuis 2001 et enregistraient une baisse de 27 %. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs avait reculé de 34 %, pour s'établir à 323. Dans les deux segments, les chiffres étaient bien inférieurs aux moyennes sur 10 ans. Comme

les prix du pétrole ont poursuivi leur glissade, les choses ont encore empiré en 2015. Le total des mises en chantier a chuté de 20 % pour se chiffrer à 985 : à peine 729 maisons individuelles (-20 %) et 256 logements collectifs (-21 %) ont été commencés. Avec le recul, il est vraisemblable que le début du repli actuel des cours pétroliers, conjugué à la détérioration de l'économie et à l'augmentation des stocks de logements récemment achevés, ait fait considérablement diminuer la demande de maisons individuelles neuves. Lorsque le prix du pétrole a commencé à baisser, la réaction du marché du neuf n'a pas été tout de suite évidente parce que, comme nous l'avons déjà indiqué, la plupart des gens croyaient que cette baisse et ses effets néfastes pour l'économie et le marché de l'habitation seraient de courte durée. Toutefois, à partir du milieu de 2014, la demande de logements neufs a continué de se contracter et les stocks d'unités achevées mais invendues sont demeurés élevés. En fait, ceux-ci étaient en hausse depuis 2010 et ont atteint de nouveaux sommets en 2014, de nombreuses habitations neuves restant inoccupées plusieurs mois avant d'être finalement vendues. La demande est restée languissante en 2015, et le nombre des mises en chantier a poursuivi sa longue série de creux, à l'exemple des cours pétroliers.

Les stocks de logements neufs sont demeurés obstinément élevés et ne se sont mis à baisser qu'après août 2015. Comme nombre de constructeurs étaient déjà aux prises avec un gros stock avant que ne s'amorce le repli des cours pétroliers, certains ont dû vendre à des prix égaux ou inférieurs aux coûts afin d'éviter les charges élevées qu'engendre la possession d'unités invendues pendant l'hiver. Ainsi, beaucoup de ces habitations neuves ont été vendues durant la seconde partie de 2015. Ce problème de

stocks surabondants étant en bonne partie réglé jusqu'à présent en 2016, les constructeurs alertes pourront maintenant répondre rapidement aux besoins du marché quand les prix du pétrole et la conjoncture économique s'amélioreront et que la demande de logements neufs reprendra dans la région de St. John's.

Les répercussions économiques négatives du repli de l'industrie pétrolière et la situation financière du gouvernement provincial créent un climat d'incertitude économique sans précédent qui paralyse les acheteurs et les vendeurs de biens immobiliers, de sorte que le marché de l'habitation devrait rester déprimé durant le reste de 2016 et en 2017. Au-delà des pressions évidentes exercées sur l'emploi et les revenus, ce sont les tendances actuelles de l'activité économique et du secteur de l'habitation qui préoccupent, de même que les moyens à prendre pour favoriser le redémarrage de l'économie locale. Le recul économique actuel et la faiblesse des cours pétroliers pourraient avoir d'autres effets sur le secteur de l'habitation, compte tenu, en particulier, du vieillissement de la population et de l'évolution éventuellement négative des mouvements migratoires et des paramètres démographiques si la reprise se fait attendre. La situation est exacerbée par le fait que nombre de travailleurs de la région de St. John's sont à la merci non seulement de la croissance économique de leur province, mais aussi de celle de l'économie albertaine et des avantages qu'elle engendre. Dans les mois à venir, la situation désastreuse que connaît actuellement Fort McMurray continuera vraisemblablement d'être un frein supplémentaire à la croissance économique et à la demande de logements à Terre-Neuve-et-Labrador et dans la région de St. John's.

## 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.

©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](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 :

- 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](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

Information à un  
emplacement centralisé

Accès rapide  
et facile

Données à l'échelle  
d'un quartier

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

