

## Document d'information

Le cadre d'AEPL de la SCHL est conçu pour détecter la présence de conditions problématiques sur les marchés canadiens de l'habitation. Il permet d'évaluer la conjoncture du marché de l'habitation en tenant compte de la présence, de l'intensité et de la persistance de quatre principaux facteurs de risque :

- 1) **Surchauffe de la demande sur le marché de l'habitation** – demande nettement supérieure à l'offre.
- 2) **Accélération de la croissance des prix des logements** – possible reflet d'une activité spéculative, entre autres.
- 3) **Surévaluation du niveau des prix des logements** – possible reflet d'une activité spéculative, entre autres.
- 4) **Construction excessive sur le marché de l'habitation** – offre nettement supérieure à la demande.

Chacun de ces facteurs de risque est mesuré au moyen d'au moins un indicateur de la demande, de l'offre ou de la situation des prix sur le marché de l'habitation. Le tableau 1 présente une illustration des facteurs qui sont à l'origine des risques détectés dans des marchés en particulier. Le tableau 2 présente les résultats de l'édition précédente, publiée en avril 2015, et ceux de l'édition actuelle, publiée en août 2015.

**Tableau 1 – Évaluation globale des marchés de l'habitation des grands centres canadiens**

	Évaluation globale	Commentaires	Facteurs de risque			
			Surchauffe	Accélération des prix des logements	Surévaluation	Construction excessive
Aperçu national	●	<p><b>Risque faible</b> – Une légère surévaluation est observée à l'échelle nationale, ce qui signifie que les prix des logements sont légèrement supérieurs aux niveaux correspondant à la croissance démographique, à la hausse du revenu personnel disponible et à d'autres facteurs.</p> <p>Le nombre de logements achevés et invendus a suivi une tendance à la hausse, alimentée par le segment des logements collectifs. Le niveau des stocks est supérieur à sa moyenne historique. Entre autres facteurs, la gestion des stocks par les constructeurs devrait limiter le rythme de la construction résidentielle durant la période à l'étude. Une surchauffe et une accélération des prix des logements ne sont pas à craindre pour le moment.</p>	↔	↔	↔	↑

Victoria	●	<b>Risque faible</b> – Le rythme des ventes de logements existants était à la hausse au premier trimestre de 2015, mais les conditions sont demeurées équilibrées sur le marché en raison de l’offre. La progression des prix des habitations a été modérée depuis le début de 2015 et est soutenue par la croissance démographique. De plus, les acheteurs profitent d’un vaste choix de logements dans toutes les fourchettes de prix.	↔	↔	↔	↔
Vancouver	●	<b>Risque faible</b> – La conjoncture du marché de la revente demeure équilibrée, ce qui restreint la progression des prix. Malgré le coût élevé des habitations à Vancouver, la demande de logements dans toutes les gammes de prix est soutenue par la croissance de la population et du revenu personnel disponible, ainsi que par l’offre limitée de terrains. Les accédants à la propriété optent pour les logements de prix modeste dans les banlieues. Dans les catégories de prix supérieures, la demande est soutenue par les ménages ayant une valeur nette élevée ou les acheteurs déjà propriétaires ayant réalisé d’importants gains d’avoir propre foncier.	↔	↔	↔	↔
Calgary	●	<b>Risque faible</b> – Au cours de l’année écoulée, l’augmentation des prix des habitations a dépassé les gains du revenu personnel disponible, ce qui explique en partie le risque modéré de surévaluation. Les bas prix du pétrole ont eu des répercussions sur de nombreux secteurs de l’économie, ce qui a eu une incidence sur la croissance de l’emploi et du revenu et fait monter le taux de chômage. Le ralentissement du marché du travail a également entraîné un repli de la migration vers la région.	↓	↔	↑	↔
Edmonton	●	<b>Risque faible</b> – Le risque de surévaluation demeure bas même si l’augmentation des prix des habitations a été supérieure aux gains du revenu personnel disponible. Le marché du travail a été touché par la baisse du cours du pétrole, ce qui a entraîné un ralentissement de la croissance de l’emploi, limité la hausse des revenus et fait monter le taux de chômage. La croissance démographique a aussi ralenti, car moins de migrants sont venus s’installer à Edmonton.	↓	↔	↑	↔
Saskatoon	●	<b>Risque faible</b> – Les conditions favorables aux acheteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les prix des habitations, mais le risque de surévaluation a augmenté légèrement, quoiqu’il reste tout de même faible, en raison du ralentissement de la croissance du revenu personnel disponible. Le risque modéré de construction excessive s’explique par le niveau historiquement élevé d’unités achevées et invendues par rapport à la population. Le nombre d’unités en construction a commencé à diminuer, mais les stocks risquent d’augmenter dans les mois à venir à mesure que d’autres unités seront achevées.	↓	↔	↑	↑
Regina	●	<b>Risque élevé</b> – Les conditions de marché favorables aux acheteurs observées ces derniers mois ont contribué à pousser les prix vers le bas. Le risque d’accélération des prix des logements est jugé modéré, selon le modèle. Toutefois, si l’actuelle tendance à la baisse des prix des habitations se maintient, ce risque devrait être éliminé d’ici la fin de l’année. Étant donné la baisse des prix, le risque de surévaluation s’est atténué : il est passé d’élevé à modéré. La présence de ce risque continue de mettre en évidence que les prix des logements sont élevés par rapport au revenu personnel disponible. Le risque de construction excessive tient à l’augmentation du nombre d’appartements en copropriété achevés et invendus par rapport à la population. Ce nombre demeure près de son sommet historique, même s’il y a eu une diminution des mises en chantier d’habitations.	↓	↓	↔	↑

Winnipeg	●	<p><b>Risque élevé</b> – Le risque de surévaluation a baissé depuis l'évaluation précédente. La récente conjoncture équilibrée du marché s'est traduite par une légère hausse des prix. Le risque de surévaluation continue d'être lié au fait que le revenu a enregistré des gains relativement plus modestes que les prix des logements. Le nombre d'unités en construction et le nombre de logements achevés et invendus sont élevés. Le risque d'un accroissement continu des stocks est plus grand dans le segment des logements collectifs, où des ensembles à l'étape de planification seront probablement mis en chantier durant la prochaine année.</p>	↓	↔	↔	↑
Toronto	●	<p><b>Risque élevé</b> – La forte accélération des prix observée en 2015 s'explique par la hausse de la part des ventes d'habitations de prix élevé. La croissance du revenu personnel disponible n'a pas rattrapé le rythme de l'augmentation des prix des logements, ce qui explique le risque modéré de surévaluation. Le nombre d'unités achevées et invendues a augmenté depuis le dernier trimestre et est maintenant supérieur à la moyenne historique. Toutefois, le nombre d'appartements en copropriété en construction a diminué en raison de la progression des achèvements. Par ailleurs, le marché des copropriétés existantes et le marché locatif demeurent tendus, ce qui permet de penser que les stocks de logements invendus pourraient être écoulés graduellement si les constructeurs gèrent bien leurs stocks.</p>	↔	↔	↑	↑
Hamilton	●	<p><b>Risque faible</b> – La forte croissance des prix des logements observée depuis le début de 2015 s'explique par des changements dans la composition des ventes, qui sont favorables aux maisons individuelles. L'offre limitée de maisons individuelles dans les quartiers établis du Grand Toronto a fait monter les prix, ce qui a incité certains acheteurs à aller s'installer à Hamilton. Cette migration a contribué à la forte demande de logements existants et a entraîné un risque modeste de surchauffe. La forte croissance des prix a coïncidé avec une diminution de l'emploi. Néanmoins, le risque de surévaluation reste faible.</p>	↔	↔	↑	↔
Ottawa	●	<p><b>Risque faible</b> – Malgré la modération de la croissance des prix des logements, il y a un risque de surévaluation en raison de la forte augmentation des prix des habitations ces dernières années et des gains modestes du revenu personnel disponible. Bien que le nombre d'unités en construction ait diminué après avoir atteint un sommet l'an dernier, le nombre d'appartements achevés et invendus a augmenté. Les constructeurs doivent donc continuer de bien gérer leurs stocks pour éviter que les copropriétés en construction demeurent invendues au moment de leur achèvement. Néanmoins, la demande de copropriétés offertes en location reste vigoureuse et les stocks d'invendus devraient être écoulés graduellement durant l'année.</p>	↓	↔	↔	↑
Montréal	●	<p><b>Risque modéré</b> – Le risque de surévaluation est attribuable au ralentissement de la croissance de la demande chez les accédants à la propriété et à la progression relativement modeste du revenu personnel disponible. Le nombre de copropriétés achevées et invendues a considérablement augmenté au cours des deux dernières années. Une saine gestion des stocks est nécessaire pour éviter que les nombreuses copropriétés en construction à l'heure actuelle demeurent invendues au moment de leur achèvement.</p>	↓	↔	↑	↑

Québec		<b>Risque modéré</b> – Le risque de surévaluation s'explique par le ralentissement de la croissance de la demande chez les accédants à la propriété depuis 2012 et la progression relativement modeste du revenu personnel disponible. Après avoir atteint un sommet en 2013, le nombre de copropriétés achevées et invendues a diminué. Toutefois, l'offre de copropriétés demeure élevée sur le marché de la revente.				
Moncton		<b>Risque faible</b> – En raison du taux d'inoccupation relativement élevé et de la stabilité de la construction d'appartements ces deux dernières années, le risque de construction excessive demeure modéré. La demande reste faible, car la croissance de la population et de l'emploi ne s'est pas beaucoup améliorée durant la dernière année. Récemment, le niveau des stocks a diminué à cause du ralentissement de la construction tant dans le segment des logements collectifs que dans celui des maisons individuelles.				
Halifax		<b>Risque faible</b> – Même si la progression des prix des logements a ralenti, elle a été plus forte que celle de la population et du revenu personnel disponible. Toutefois, la conjoncture pourrait s'améliorer, car la croissance démographique s'est mise à augmenter vers la fin de l'an dernier et l'emploi a progressé depuis le début de 2015. Le nombre d'unités achevées et invendues continue à diminuer par rapport à son récent pic atteint en 2014. Le taux d'inoccupation s'est accru récemment en raison du niveau élevé d'activité sur le marché du neuf, mais le risque de construction excessive reste faible.				
St. John's		<b>Risque faible</b> – La croissance des prix des logements s'est accélérée en 2012-2013, mais elle a ralenti récemment. Le risque d'accélération des prix des logements est jugé modéré, selon le modèle. Toutefois, si l'actuelle tendance à la baisse des prix des habitations se maintient, ce risque devrait être éliminé d'ici la fin de l'année. Le risque de construction excessive reste faible mais croissant, car le nombre d'unités achevées et invendues est élevé. La diminution du cours du pétrole représente aussi un certain risque à la baisse pour le marché de l'habitation.				

<b>Niveau de risque</b>	<b>Évolution du risque depuis la dernière évaluation</b>
 Faible	 Stable ou inchangé
 Modéré	 En hausse
 Élevé	 En baisse

**Note 1 – Le code de couleur indique le niveau de risque :** L'AEPL vise à déceler non seulement les signaux indiquant la présence de conditions potentiellement problématiques, mais tient compte également de l'intensité de ces signaux (autrement dit de leur écart par rapport à leur moyenne historique) et de leur persistance.

En règle générale, les signaux dont l'intensité et la persistance sont faibles indiquent un risque réduit que les conditions deviennent problématiques. Ce risque s'accroît à mesure que le nombre de signaux persistants augmente.

**Note 2 – Les flèches indiquent l'évolution du risque depuis la dernière évaluation :** Des mises à jour de l'AEPL sont effectuées tous les trimestres, à mesure que de nouvelles données sont disponibles. Nous sommes donc en mesure de déterminer si les risques sont stables et, dans le cas contraire, de surveiller l'orientation de leur évolution. En outre, l'éclairage offert par les analystes des marchés locaux, selon les renseignements dont ils disposent sur ces marchés, peut influencer l'évaluation de l'évolution du risque.

Par exemple, dans le tableau ci-dessus, bien que les flèches vertes pointées vers le haut indiquent une augmentation du risque depuis la dernière évaluation, le risque que des conditions problématiques voient le jour demeure faible. Les flèches pointées vers le bas indiquent quant à elles que le risque a diminué depuis la dernière évaluation. Par exemple, une flèche rouge pointée vers le bas indiquera que le risque demeure élevé, mais qu'il a diminué depuis la dernière évaluation. Enfin, les flèches horizontales signifient que le risque n'a pas connu de changement notable depuis l'évaluation précédente.

**Note 3** – 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.

**Note 4** – La cote rouge est attribuée à un facteur de risque 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 de risque pouvant recevoir cette cote sont la surévaluation et la construction excessive, car ils sont analysés au moyen de plus d'un indicateur.

**Tableau 2 – Comparaison des résultats des éditions d’avril et d’août 2015**

	Surchauffe		Accélération des prix		Surévaluation		Construction excessive		Évaluation globale	
	Cote antérieure	Cote actuelle	Cote antérieure	Cote actuelle	Cote antérieure	Cote actuelle	Cote antérieure	Cote actuelle	Cote antérieure	Cote actuelle
<b>Canada</b>										
Vancouver										
Calgary										
Edmonton										
Saskatoon										
Regina										
Winnipeg										
Toronto										
Ottawa										
Montréal										
Québec										
Halifax										
St. John's										

**Niveau de risque**

Faible Modéré Élevé