

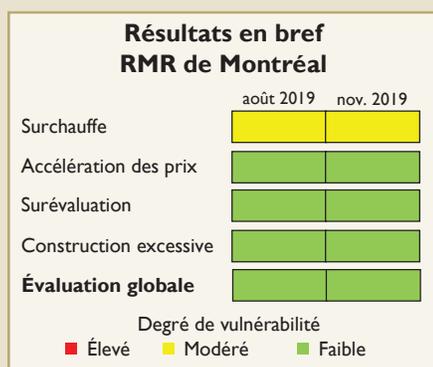
ÉVALUATION DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Montréal

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2019



Faits saillants



- Selon le cadre analytique d'Évaluation du marché de l'habitation (EMH), le degré de vulnérabilité du marché de l'habitation est demeuré faible dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal au deuxième trimestre de 2019¹.
- Les signes de surévaluation continuent d'être faibles, puisque les prix des logements sont restés en phase avec les facteurs économiques et démographiques fondamentaux.
- Le marché de la revente montréalais continue de présenter des signes modérés de surchauffe, étant donné le faible écart entre les ventes et les nouvelles inscriptions. Cette situation entraîne de la pression sur les prix, mais les signes d'accélération de la croissance des prix demeurent faibles.
- Les signes de construction excessive sont restés faibles, car le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants et le taux d'inoccupation des logements locatifs sont demeurés à des niveaux relativement bas d'un point de vue historique.

Aperçu de l'EMH²

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

L'EMH est un cadre analytique qui fournit une vue complète des vulnérabilités du marché de l'habitation. Elle est conçue pour mettre en évidence les déséquilibres du marché. Son but n'est donc pas de révéler les problèmes fondamentaux d'abordabilité à long terme. Le cadre d'EMH tient compte de quatre principaux

facteurs : la surchauffe, l'accélération de la croissance des prix, la surévaluation et la construction excessive. Il y a surchauffe quand les ventes sont nettement supérieures aux nouvelles inscriptions sur le marché de la revente. Des signes d'accélération des prix sont détectés lorsque le rythme de la croissance des prix des logements augmente rapidement. Une surévaluation indique que les prix des logements sont élevés par rapport aux prix soutenus par le revenu personnel disponible, la population, les taux d'intérêt et d'autres facteurs fondamentaux³. La construction est excessive quand le taux d'inoccupation des appartements locatifs ou les stocks de logements récemment construits et invendus sont supérieurs à la normale.

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

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

Les codes de couleur indiquent le degré de vulnérabilité du marché. L'EMH est un cadre exhaustif qui tient compte de l'intensité des signes de déséquilibres (c'est-à-dire de leur ampleur) et de leur persistance. En règle générale, des indicateurs de faible intensité ou peu persistants sont associés à un degré faible de vulnérabilité. Plus le nombre d'indicateurs intenses et persistants se multiplie, plus le degré de vulnérabilité augmente.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre [compte maSCHL](#) aujourd'hui!

¹ Les résultats ont été obtenus à partir des données de la fin de juin 2019 (les taux annuels d'inoccupation des appartements locatifs sont d'octobre 2018) et des renseignements disponibles sur le marché jusqu'à la fin de septembre 2019. La SCHL suit l'évolution du marché de façon continue et diffusera des mises à jour de l'EMH tous les trimestres.

² La méthodologie est présentée plus en détail dans le [rapport national de l'EMH](#).

³ La capacité d'emprunt hypothécaire des ménages, la mise de fonds minimale exigée et la productivité de la main-d'œuvre figurent parmi les autres facteurs fondamentaux analysés.

En détail

Des signes modérés de surchauffe sur le marché de l'habitation montréalais

Au deuxième trimestre de 2019, les signes de surchauffe ont continué d'être modérés dans la RMR de Montréal, étant donné que le ratio ventes-nouvelles inscriptions (données désaisonnalisées) demeure légèrement au-dessus du seuil problématique⁴ (voir la figure 1).

L'écart entre la demande, représentée par les ventes, et la nouvelle offre, représentée par les nouvelles inscriptions, est donc de plus



Lukas Jasmin-Tucci
Économiste

« Depuis maintenant un peu plus de deux ans, le degré de vulnérabilité globale du marché de l'habitation de la RMR de Montréal demeure faible. La vigueur des facteurs fondamentaux soutient les niveaux des prix observés sur le marché. Toutefois, le marché de la revente montréalais continue de présenter des signes modérés de surchauffe en raison du resserrement important de l'écart entre les nouvelles inscriptions et les ventes. »

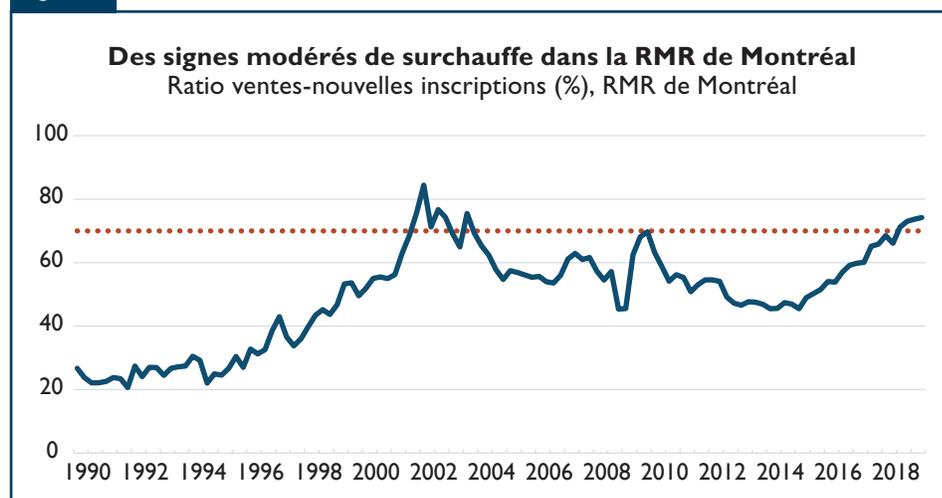
en plus limité. Plus précisément, d'avril à juin 2019, le rapport entre ces deux composantes a augmenté sous l'effet d'une croissance plus rapide des ventes que des nouvelles inscriptions. Les chiffres des derniers trimestres confirment donc la tendance du resserrement du marché que l'on observe depuis maintenant quelques années.

Par ailleurs, le ratio inscriptions en vigueur-ventes⁵, autre indicateur de l'état du marché, continue de diminuer⁶ et montre donc lui aussi que le marché de la revente montréalais se resserre et favorise de plus en plus les vendeurs⁷. Au deuxième trimestre de 2019, ce resserrement était d'ailleurs observable autant du côté des maisons unifamiliales que de celui des copropriétés et des plex

(immeubles locatifs de 2 à 5 unités). Les conditions de marché sont à l'avantage des vendeurs pour les maisons unifamiliales et les plex depuis un peu plus de deux ans, alors qu'elles le sont depuis un an pour les copropriétés.

Dans le segment des maisons unifamiliales, le ratio inscriptions en vigueur-ventes a diminué dans presque tous les grands secteurs⁸ de la métropole, et le marché est donc encore plus favorable aux vendeurs qu'il ne l'était au trimestre précédent⁹. Cette situation est plus marquée dans certains secteurs de la RMR où il y a moins de quatre vendeurs pour chaque acheteur. C'est le cas, par exemple, dans la partie sud de l'Ouest de l'île de Montréal et des secteurs¹⁰ du Sud-Ouest, Rosemont, Villeray,

Figure 1



Sources : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) par le système Centris®, données désaisonnalisées par la SCHL
Dernier point de données : T2 2019

⁴ Ce seuil est établi à 70 %.

⁵ Alors que le ratio ventes-nouvelles inscriptions nous renseigne sur le niveau des ventes par rapport au rythme des nouvelles inscriptions sur le marché de la revente, le ratio inscriptions en vigueur-ventes nous indique plutôt le niveau du stock par rapport au rythme des ventes.

⁶ Moyenne mobile de 12 mois.

⁷ Dans un marché favorable aux vendeurs, le ratio est inférieur à 8 vendeurs (soit les inscriptions en vigueur) pour un acheteur (soit les ventes Centris®). Dans un marché équilibré, il se situe entre 8 et 10 et dans un marché favorable aux acheteurs, il est supérieur à 10 vendeurs pour un acheteur. Dans un marché favorable aux vendeurs, ceux-ci ont plus de pouvoir de négociation que les acheteurs, de sorte que les hausses de prix sont généralement plus prononcées. Dans un marché favorable aux acheteurs, ceux-ci ont plus de pouvoir de négociation que les vendeurs, de sorte que les prix augmentent peu ou peuvent même diminuer. Dans un marché équilibré, les acheteurs et les vendeurs ont un pouvoir de négociation similaire, de sorte que les prix augmentent généralement à un rythme semblable à celui de l'inflation.

⁸ Les grands secteurs sont : île de Montréal, Laval, Rive-Nord, Rive-Sud, Vaudreuil-Soulanges et Saint-Jean-sur-Richelieu.

⁹ Moyenne des 12 derniers mois, donc de juillet 2018 à juin 2019 par rapport à avril 2018 à mars 2019.

¹⁰ Des arrondissements, en partie ou en totalité.

Notre-Dame-de-Grâce/Montréal-Ouest et Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. En banlieue, des secteurs tels que Fabreville, Boisbriand/Sainte-Thérèse, la partie sud-ouest de la Rive-Sud, Candiac/La Prairie, Brossard/Saint-Lambert, le Vieux-Longueuil, Saint-Hubert, Boucherville/Saint-Bruno, Sainte-Julie/Varenes, L'Île-Perrot et Vaudreuil-Dorion sont dans la même situation.

Comme pour la maison unifamiliale, le marché de la copropriété s'est resserré dans les grands secteurs de la RMR qui sont maintenant tous favorables aux vendeurs. Lors du trimestre précédent, les conditions de marché étaient encore équilibrées à Saint-Jean-sur-Richelieu et sur la Rive-Nord.

L'île de Montréal se distingue, car le marché de la copropriété est fortement à l'avantage des vendeurs¹¹ dans certains sous-secteurs, dont le Sud-Ouest, Saint-Laurent, Ahuntsic, Notre-Dame-de-Grâce/Montréal-Ouest, Côte-des-Neiges/Côte-St-Luc, l'Île-des-Sœurs, le Plateau-Mont-Royal, Rosemont, Villeray, Mercier/Hochelaga-Maisonneuve et Anjou/Saint-Léonard. En banlieue, les secteurs de Mascouche, Saint-Hubert, Boucherville/Saint-Bruno, L'Île-Perrot, Soulanges-Sud et Vaudreuil-Dorion se distinguent aussi pour la même raison.

Les signes d'accélération de la croissance des prix sont faibles

Au deuxième trimestre de 2019, les signes d'accélération des prix sont demeurés faibles. Le prix Centris[®] moyen des habitations existantes a augmenté de 6,0 % par rapport au deuxième trimestre de 2018. Malgré le resserrement entre l'offre et la demande sur le marché de la revente, la croissance des prix est stable et

les résultats du modèle s'éloignent du seuil où les signes d'accélération des prix seraient importants (voir la figure 2). Il faut cependant noter que la situation varie selon les segments du marché et selon les secteurs de la région métropolitaine de Montréal.

Du côté de la maison unifamiliale, une croissance du prix moyen de 5,1 % a été enregistrée dans le Grand Montréal au deuxième trimestre de 2019 comparativement au deuxième trimestre de 2018. Ce sont les rives Sud et Nord qui ont affiché les croissances du prix moyen les plus fortes, soit 7,4 et 8,0 % respectivement par rapport au deuxième trimestre de 2018. Sur l'île de Montréal, la croissance s'est établie à 4,3 %, c'est la plus faible hausse en près de deux ans.

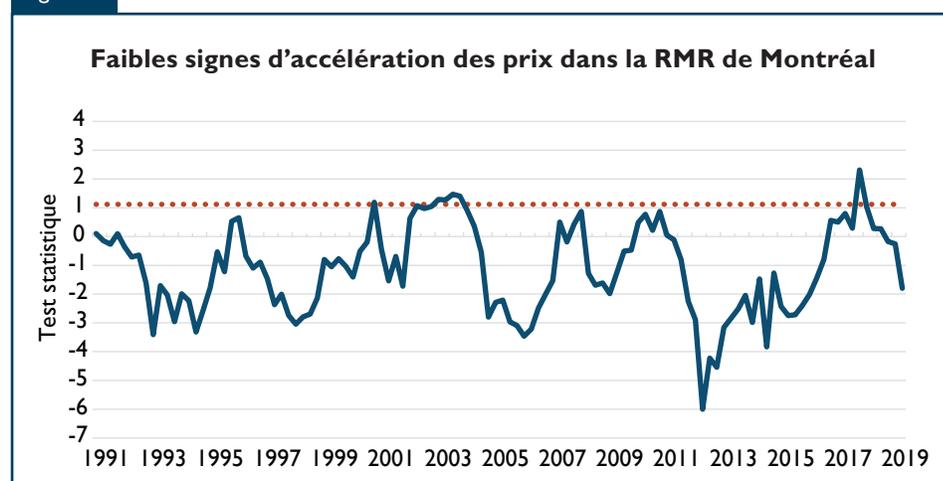
La copropriété est le segment qui a enregistré la plus faible croissance du prix moyen dans la région de Montréal au deuxième trimestre de 2019 (+2,5 %). Cette faible croissance s'explique en partie par un effet de composition des ventes, puisque les ventes de copropriétés sur l'île de Montréal (où les prix sont les plus élevés) représentent maintenant

une part plus faible des transactions totales dans la RMR. C'est là où la croissance est demeurée néanmoins la plus forte à l'échelle des grands secteurs géographiques, avec une hausse du prix moyen de 5,8 %. Certaines zones enregistrent même des augmentations relativement prononcées (plus de 15 %), telles que Rosemont, le Sud-Ouest et la partie sud de l'Ouest de l'île.

La croissance du prix moyen a été plus forte que celle observée lors des récents trimestres sur la Rive-Nord (+3,9 %), secteur où les conditions de marché sont maintenant à l'avantage des vendeurs. Sur la Rive-Sud, après une certaine période de stabilité, la hausse du prix moyen a aussi été plus vive (+4,5 %). À Laval, la croissance a été plus modeste (+2,7 %).

Au cours des prochains trimestres, les perspectives économiques demeureront favorables à la demande d'habitations et le resserrement du marché se poursuivra, selon nos prévisions. L'indicateur de l'accélération de la croissance des prix demeurera donc sous surveillance durant les prochains mois.

Figure 2



Sources : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) par le système Centris[®], calculs par la SCHL
 Dernier point de données : T2 2019

¹¹ Situation où il y a moins de cinq vendeurs pour un acheteur.

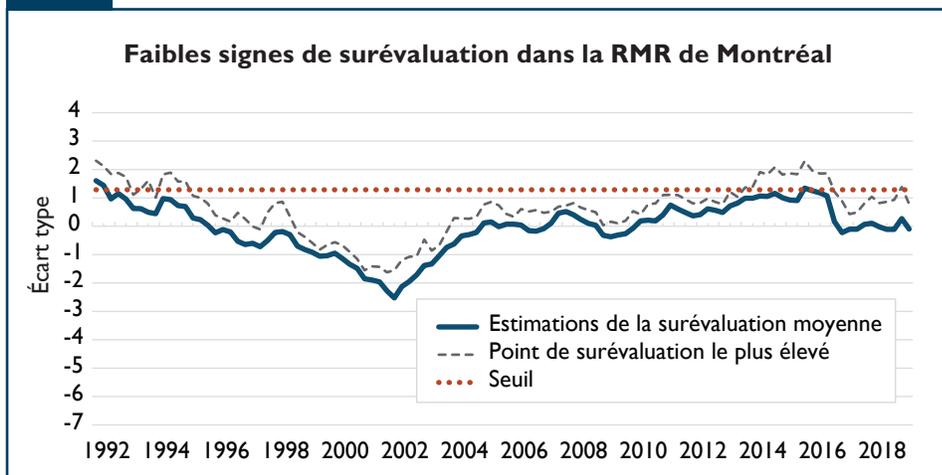
Les signes de surévaluation sont demeurés faibles

Au deuxième trimestre de 2019, le modèle ne décelait pas de déséquilibre important entre les prix réels¹² des habitations et le niveau de prix dicté par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation, comme le revenu personnel disponible et la population (voir la figure 3). L'évolution et le niveau des indicateurs économiques et démographiques ont continué de justifier les prix observés sur le marché de l'habitation montréalais. Ainsi, l'EMH ne détectait pas de signes notables de surévaluation.

Une analyse plus en détail montre que la plupart des facteurs fondamentaux sont demeurés à des niveaux soutenant la demande d'habitations au deuxième trimestre de 2019. La population des 25 à 34 ans a poursuivi sa croissance (+1,3 % par rapport au même trimestre de 2018). Quant au revenu personnel réel disponible par habitant, bien qu'il ait diminué au deuxième trimestre de 2019 (-0,7 %) pour un deuxième trimestre consécutif, les gains substantiels enregistrés depuis 2015 l'ont poussé à des niveaux élevés. Enfin, le taux fixe réel (rajusté selon l'inflation) des prêts à 5 ans se situe toujours à des niveaux historiquement faibles.

Du côté des prix réels des habitations (corrégés de l'inflation)¹³, ils étaient tous à la hausse. L'Indice des prix des logements neufs¹⁴ (IPLN) de Statistique Canada, le prix Centris[®]

Figure 3



Sources : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) par le système Centris[®], Statistique Canada, Teranet et Banque Nationale, calculs par la SCHL. Dernier point de données : T2 2019.

Note : L'estimation moyenne de la surévaluation correspond à l'écart moyen entre les prix réels et les prix estimés d'après un groupe de modèles choisis. Il s'agit notamment de modèles de la demande et de l'offre, d'un modèle hybride et d'un modèle d'abordabilité (en date du quatrième trimestre de 2019, il y a un total de cinq modèles), qui sont tous estimés au moyen de quatre mesures des prix des logements de manière à produire 20 estimations uniques de surévaluation. La sélection des modèles est effectuée à partir d'un ensemble de tests de cointégration, et les modèles choisis sont estimés selon la méthode de « régression apparemment indépendante » dynamique. On obtient l'écart maximal de surévaluation à partir du modèle pour lequel l'écart entre les prix réels et les prix estimés est le plus grand. Le seuil est établi à une valeur critique de 1,285 pour un niveau de confiance de 80 %. Il y a surévaluation quand les estimations de la surévaluation sont supérieures au seuil.

moyen¹⁵ et l'Indice de Prix de Maison Teranet-Banque Nationale^{MC} se sont accrus respectivement de 0,2 %, de 3,8 % et de 3,0 % par rapport au deuxième trimestre de 2018.

Depuis 2016, la conjoncture économique dans la région de Montréal demeure favorable à la demande d'habitations. En ce sens, même si les prix ont augmenté, leur hausse s'est inscrite dans un contexte caractérisé par le renforcement des facteurs fondamentaux mentionné précédemment¹⁶. Ainsi, l'analyse relative à la surévaluation a montré

qu'il y avait peu d'écart entre les prix observés des habitations et les prix dictés par les moteurs fondamentaux.

Les signes de construction excessive sont restés négligeables

Au deuxième trimestre de 2019, les deux indicateurs de construction excessive, soit le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants et le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels, permettaient

¹² Prix observés rajustés selon l'inflation.

¹³ Plusieurs indicateurs de prix différents sont utilisés afin d'obtenir une évaluation du marché plus complète.

¹⁴ Source : Statistique Canada.

¹⁵ Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) par le système Centris[®].

¹⁶ La présence d'acheteurs étrangers dans la RMR de Montréal ne semble pas être un facteur déterminant dans l'augmentation des prix, puisqu'elle est somme toute limitée. En effet, ces acheteurs sont à l'origine de moins de 2 % de toutes les transactions résidentielles conclues en 2018 dans la RMR de Montréal (sources : JLR, calculs de la SCHL). Par ailleurs, une récente étude de la SCHL (*Examen de l'escalade des prix des logements dans les grands centres métropolitains du Canada*) indique que les facteurs associés à la demande (emploi, population, etc.) et les contraintes associées à l'offre (rareté de terrains, etc.) étaient les facteurs clés expliquant la croissance des prix.

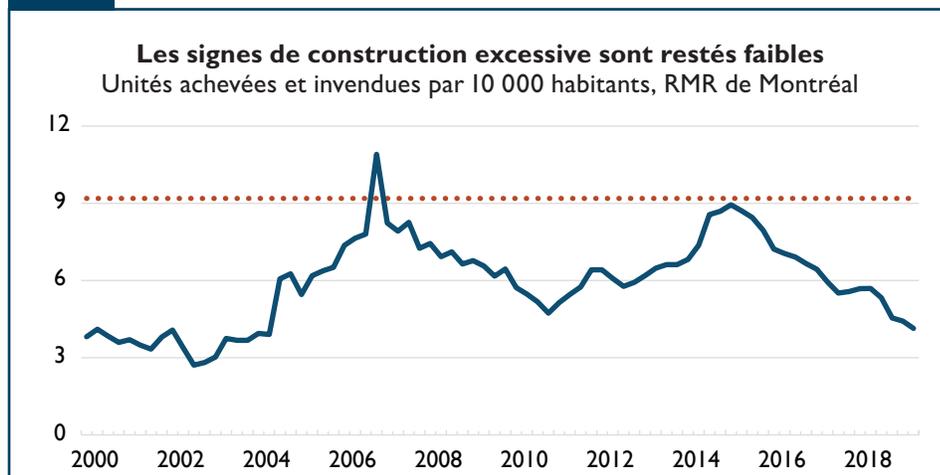
de conclure à un contexte de signes faibles de construction excessive (voir les figures 4 et 5).

Le nombre de logements achevés et invendus par 10 000 habitants est demeuré relativement faible au deuxième trimestre de 2019. Il s'est établi à 4,1 logements, comparativement à 4,4 au trimestre précédent. Ce nombre n'a d'ailleurs jamais été aussi faible depuis 2004 dans la RMR de Montréal.

La hausse de la demande, combinée au ralentissement des mises en chantier de copropriétés au cours des dernières années¹⁷, a permis au stock de copropriétés neuves invendues de diminuer et de demeurer relativement faible. En effet, malgré un léger rebond de la construction de copropriétés en 2017, l'année 2018 s'est elle aussi soldée par une baisse du nombre de mises en chantier de logements de ce type, pour une troisième fois en quatre ans. Les données du mois de janvier à août 2019 indiquent d'ailleurs que les mises en chantier de copropriétés devraient être encore somme toute limitées cette année. Compte tenu de la vigueur de la demande et du rythme plutôt modéré de la construction de copropriétés, les signes de construction excessive devraient demeurer faibles au cours des prochains trimestres.

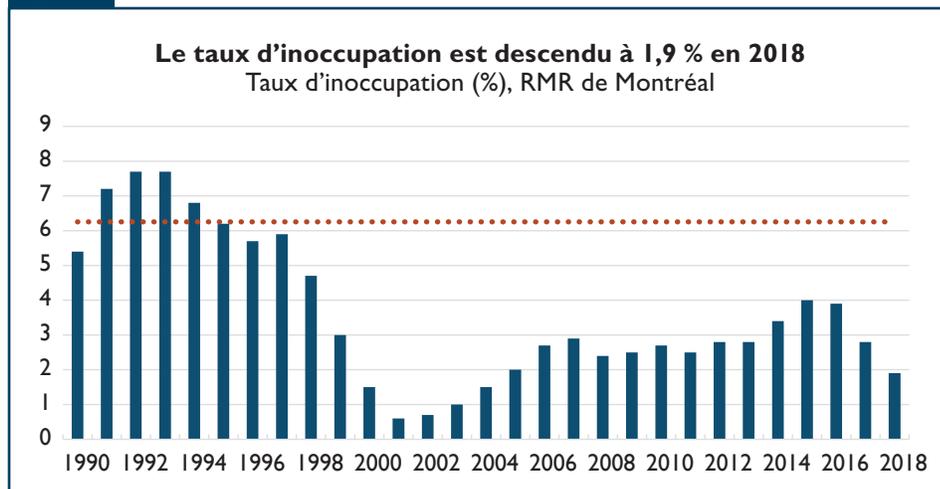
Quant au taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels, il a connu une deuxième baisse annuelle consécutive. Selon l'Enquête sur les logements locatifs, il est passé de 3,9 % en 2016 à 2,8 % en 2017, puis à 1,9 % en 2018. Cette situation est attribuable à la hausse de la demande de logements locatifs traditionnels,

Figure 4



Sources : Statistique Canada et SCHL
Dernier point de données : T2 2019

Figure 5



Source : SCHL
Dernier point de données : octobre 2018

soutenue plus particulièrement par un accroissement marqué du solde migratoire. En effet, le bilan de la migration internationale a connu, entre 2017 et 2018, une forte hausse dans la région de Montréal¹⁸, en particulier du côté des résidents

non permanents. Les données pour la province du Québec depuis le début de l'année laissent aussi entrevoir que le solde migratoire devrait demeurer élevé en 2019, favorisant une fois de plus la demande locative.

¹⁷ De 2015 à 2018, la moyenne annuelle des mises en chantier de copropriétés a été de 8 250, alors qu'elle s'élevait à environ 11 000 de 2011 à 2014.

¹⁸ Selon des estimations à partir des données de Statistique Canada et de l'Institut de la statistique du Québec, le solde migratoire de la RMR de Montréal en 2018 serait de 52 000 personnes, soit environ 20 000 personnes de plus qu'en 2017, un nombre record pour la région.

Qui plus est, la diminution du taux d'inoccupation est survenue dans un contexte où l'offre de nouvelles unités locatives a elle aussi grandement augmenté. En effet, entre nos enquêtes de 2017 et 2018, environ 7 500 logements se sont ajoutés au parc locatif¹⁹. C'est environ 3 000 de plus que l'année précédente et cela dépasse nettement la moyenne annuelle de 2011 à 2014 (environ 1 600 unités).

En 2018, plus de 10 000 appartements locatifs traditionnels²⁰ ont d'ailleurs été mis en chantier, du jamais vu en 30 ans. Les chiffres depuis le début de 2019 indiquent aussi que les mises en chantier de logements locatifs continuent d'être soutenues. Il faudra donc surveiller la situation pour voir si la vaste majorité de ces nouvelles unités trouveront preneur au cours des prochains trimestres.

Dans le cas contraire, il en résulterait une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation. Des estimations préliminaires indiquent que cette hausse ne serait toutefois pas assez importante pour modifier notre évaluation de signes faibles de construction excessive.

¹⁹ De juillet 2017 à juin 2018. Seuls les immeubles qui étaient ouverts en juin 2018 sont inclus dans l'Enquête de 2018.

²⁰ Ces unités excluent les appartements en résidences pour personnes âgées.

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. Le cadre analytique de l'Évaluation du marché de l'habitation (EMH) fournit une vue complète et intégrée fondée sur la combinaison d'un certain nombre d'indicateurs permettant de détecter des déséquilibres sur le marché de l'habitation.

Plus précisément, le cadre examine quatre principaux facteurs qui peuvent donner des signes avant-coureurs de vulnérabilité sur le marché de l'habitation : 1) la surchauffe (demande supérieure à l'offre sur le marché de la revente); 2) l'accélération soutenue des prix des logements (taux de croissance des prix lui-même à la hausse);

3) la surévaluation des prix des logements par rapport aux niveaux dictés par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation (énumérés plus bas); 4) la construction excessive (stocks élevés de logements disponibles).

Pour chaque facteur, le cadre évalue l'intensité (ampleur) et la persistance des signes. En règle générale, si nous détectons des signaux peu nombreux, de faible intensité ou peu persistants, le degré de vulnérabilité est faible. À l'inverse, à mesure que l'intensité des signaux, leur nombre ou leur durée augmente, les signes de déséquilibre sur le marché de l'habitation s'accroissent.

Pour détecter les signes de vulnérabilité, le cadre tient compte de facteurs démographiques,

économiques et financiers qui influencent le marché de l'habitation, tels que la population, le revenu personnel disponible et les taux d'intérêt. Il tient compte également de l'évolution récente des marchés de la revente et de la construction résidentielle.

Le cadre analytique a été conçu pour permettre de détecter, à partir de données historiques, les périodes antérieures de vulnérabilité 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 vulnérabilités repose sur l'hypothèse d'une relation temporelle stable entre les prix et les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation.

Facteurs de l'Évaluation du marché de l'habitation

Surchauffe

Il y a surchauffe lorsque la demande dépasse l'offre de façon considérable et persistante sur le marché de la revente. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est l'indicateur utilisé pour évaluer une possible surchauffe. Pour déceler les signes de surchauffe, l'EMH compare le RVNI à des seuils. Quand la demande est forte par rapport à l'offre, les prix des logements augmentent généralement plus rapidement. Une surchauffe soutenue du marché de la revente peut mener à l'accélération des prix des logements neufs et existants.

Accélération de la croissance des prix des logements

Il y a accélération des prix des logements lorsque leur taux de croissance augmente de façon continue. Une accélération prolongée ferait monter les

prix à des niveaux insoutenables, ce qui accentuerait la vulnérabilité du marché de l'habitation. Pour évaluer l'accélération des prix des logements, le cadre d'EMH utilise un test statistique* mis au point pour repérer les périodes d'accélération de la croissance des prix des actifs.

Surévaluation

Il y a surévaluation lorsque les prix des logements se maintiennent nettement au-dessus des niveaux dictés par les facteurs fondamentaux du marché de l'habitation, tels que le revenu, la population et les coûts réels et prévus de financement. Le cadre d'EMH conjugue plusieurs mesures et modèles des prix des logements, fondés sur la théorie économique, pour évaluer le niveau de ces prix selon les facteurs fondamentaux. La différence entre les prix des logements observés sur le marché et le niveau estimatif des prix dicté par les facteurs

fondamentaux permet d'estimer le degré de surévaluation et de sous-évaluation. L'emploi de multiples mesures et modèles accroît la fiabilité des résultats.

Construction excessive

Il y a construction excessive lorsque l'offre de logements disponibles surpasse nettement la demande. Un tel contexte exerce des pressions à la baisse sur les prix des logements, jusqu'à ce que l'offre excédentaire ait été écoulee. Pour détecter les signes de construction excessive sur le marché de l'habitation, l'EMH utilise deux indicateurs de l'offre de logements disponibles : le taux d'inoccupation des appartements locatifs et le nombre de logements achevés et invendus par tranche de 10 000 habitants. L'EMH compare les niveaux actuels et les tendances récentes de ces indicateurs aux seuils établis.

Note 1 : Les codes de couleur indiquent le degré de vulnérabilité du marché. La surchauffe est mesurée par un seul indicateur, tout comme l'accélération des prix. L'échelle de couleurs pour ces deux facteurs va uniquement du vert au jaune. La surévaluation et la construction excessive sont mesurées par de multiples indicateurs. L'échelle de couleurs pour ces facteurs, ainsi que pour l'évaluation globale, comprend le vert, le jaune et le rouge, selon les différents degrés de déséquilibre.

Note 2 : Les résultats des régions métropolitaines de recensement (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 des RMR fournissent une analyse plus détaillée de ces marchés.

Note 3 : Pour 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 vulnérabilité d'une évaluation à l'autre.

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

LA SCHL AIDE LES CANADIENS À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE 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 www.schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) 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.

© 2019, 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 de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : 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

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- 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 du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

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

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site schl.ca/marchedelhabitation

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✓ Guichet unique
- ✓ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✓ Données par quartier

schl.ca/portailmh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

**Créez votre compte maSCHL
aujourd'hui!**

L'Observateur du logement au Canada

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

- Analyses et données; • Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

