

# POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

## Perspectives du marché de l'habitation en Ontario : en matière de logement, tout dépend de l'emplacement

Par Randall Bartlett, directeur principal de l'économie canadienne, et Marc Desormeaux, économiste principal

- ▶ Les médias et les analystes suivent de près les données immobilières de Toronto et de l'ensemble de l'Ontario, mais il existe une grande variabilité d'une ville à l'autre dans la plus grande province du Canada.
- ▶ Pendant la pandémie, beaucoup de gens ont cherché plus d'espace pour travailler et pour faire l'enseignement à la maison, ce qui a fait grimper considérablement les achats de propriétés dans les plus petites localités de l'Ontario.
- ▶ Nous nous attendons à ce que les ventes et la valeur des propriétés atteignent un creux au second semestre de 2023, et ces petites villes devraient continuer de subir certaines des corrections les plus marquées dans la province.
- ▶ Malgré certaines disparités entre les villes, l'érosion de l'abordabilité a rendu la vie difficile pour les ménages partout en Ontario. Au moment où les décideurs mettent en place des plans ambitieux pour accroître l'offre de logements et améliorer l'abordabilité, tenir compte des besoins des marchés régionaux est primordial.

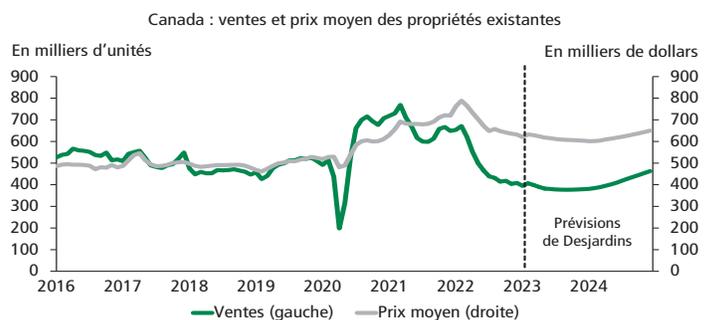
Desjardins a récemment publié tout un éventail d'analyses du marché de l'habitation, dont notre [scénario de base mis à jour](#) et notre évaluation de [l'incidence de l'immigration sur le logement](#). Ces études ont contribué à façonner le discours récent sur le marché de l'habitation au Canada.

Mais c'est bien connu : l'immobilier est une affaire éminemment locale et, lorsqu'on parle de logement, l'emplacement est un facteur déterminant. Nous avons donc voulu analyser le marché de l'habitation en Ontario pour mieux comprendre ses plus récents développements ainsi que la manière dont il pourrait évoluer à l'avenir.

### Une seule nation sous Macklem

Avant de se pencher plus en détail sur l'Ontario, il importe de brosser un portrait de la scène nationale. Dans l'ensemble du Canada, les ventes de propriétés existantes et les prix moyens ont chuté de façon marquée par rapport aux sommets de la pandémie (graphique 1). Le resserrement rapide de la politique monétaire amorcé en mars 2022 a été le principal catalyseur de cette baisse (graphique 2 à la page 2).

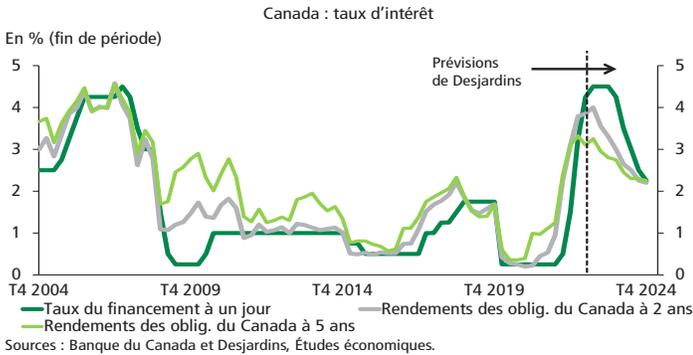
**GRAPHIQUE 1**  
La correction du marché de l'habitation devrait ralentir



Sources : Associations immobilières régionales, Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques.

Cependant, au cours des derniers mois, le rythme de la correction du marché résidentiel a considérablement ralenti. Nous nous attendons donc à voir les ventes atteindre un creux au second semestre de 2023 et le prix des propriétés recommencer à augmenter peu après. De leur côté, les mises en chantier, qui ont récemment chuté par rapport à leurs sommets quasi historiques, devraient atteindre leur niveau le plus bas au début

**GRAPHIQUE 2**  
Les hausses de taux de la Banque du Canada sont probablement terminées

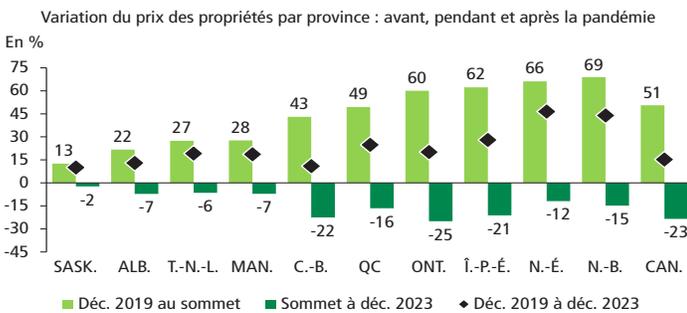


de 2024 avant de remonter graduellement. La baisse prévue des taux d'intérêt à la suite d'une pause prolongée de la Banque du Canada (BdC) devrait être le moteur de ce revirement. Un marché du travail toujours vigoureux, une épargne des ménages qui demeure importante et des niveaux élevés d'immigration expliquent également la demande soutenue pour le logement au Canada.

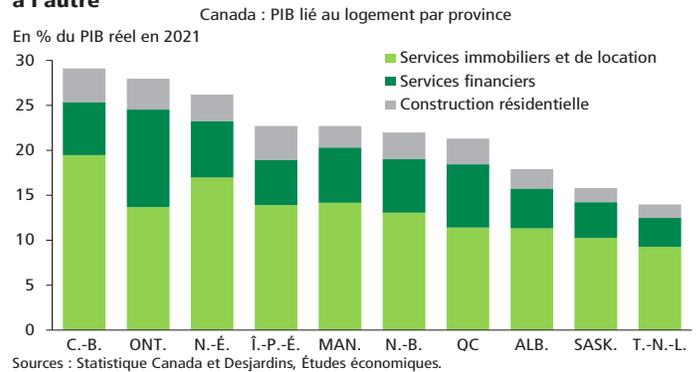
**Des marchés immobiliers provinciaux divergents**

Si le profil du marché de l'habitation semble relativement lisse à l'échelle nationale, à l'échelle provinciale, c'est tout le contraire. Les perspectives y varient énormément (graphique 3). Ainsi, la meilleure performance économique est attendue dans les provinces productrices de matières premières, en raison des prix de l'énergie et des biens primaires non énergétiques qui devraient demeurer élevés. À l'inverse, les provinces dont l'économie est plus fortement liée au marché de l'habitation, comme la Colombie-Britannique et l'Ontario, devraient connaître les corrections de prix les plus importantes (graphique 4).

**GRAPHIQUE 3**  
L'Ontario connaîtra la plus forte correction de prix des propriétés d'ici la fin de 2023



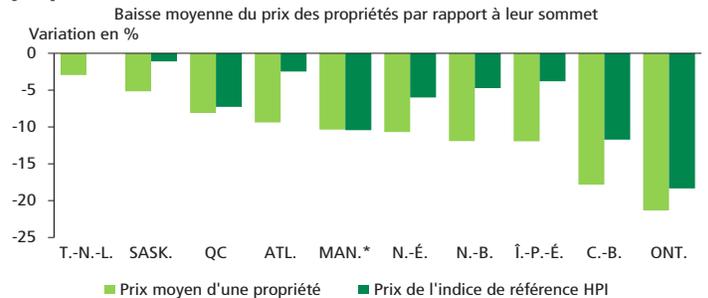
**GRAPHIQUE 4**  
L'exposition du marché de l'habitation varie d'une province à l'autre



**Quelle direction prendra le prix des propriétés en Ontario?**

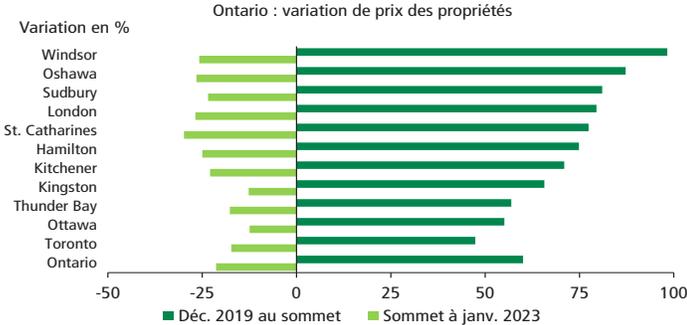
Jusqu'à maintenant, la correction du marché de l'habitation a touché plus durement les provinces les plus exposées au marché immobilier (graphique 5). La baisse des prix en Ontario a été plus marquée que dans toute autre province depuis que le marché national a atteint son sommet en février 2022. Ce recul a lourdement pesé sur l'activité économique, en particulier dans l'investissement résidentiel.

**GRAPHIQUE 5**  
L'Ontario a connu la plus forte correction de prix des propriétés jusqu'à maintenant



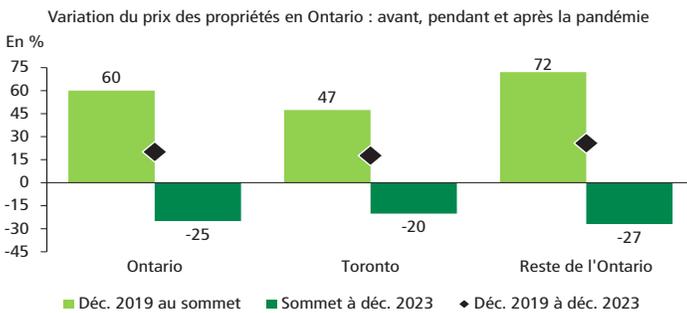
Même au sein de l'Ontario, il existe une grande divergence entre les villes (graphique 6 à la page 3). Comme près de la moitié des propriétés existantes vendues le sont dans le grand Toronto, c'est cette région qui attire habituellement le plus d'attention. Pendant la pandémie, la tendance s'est renversée. Les prix des propriétés ont considérablement augmenté dans le grand Toronto – ou même qu'à l'échelle nationale (graphique 7 à la page 3). Et c'est là que la correction devrait continuer à être la plus prononcée.

**GRAPHIQUE 6**  
Les plus importantes fluctuations de prix des propriétés en Ontario ont eu lieu hors du grand Toronto



Source : Association canadienne de l'immeuble

**GRAPHIQUE 7**  
Les régions autres que le grand Toronto devraient connaître la plus forte correction

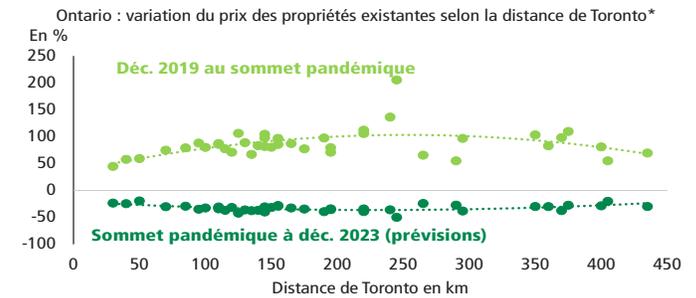


Sources : Associations immobilières régionales, Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques.

Le désir d'avoir plus d'espace pour travailler et pour faire l'enseignement à la maison a poussé de nombreux ménages ontariens à s'éloigner de la grande ville. Cette demande sans précédent a fait grimper le prix des propriétés. Les hausses de prix en Ontario pendant la pandémie ont été les plus prononcées à quelques centaines de kilomètres du grand Toronto (graphique 8). Bien sûr, certaines villes font figure d'exceptions. C'est le cas des collectivités comme Bancroft, Parry Sound, Quinte West, Renfrew, Northumberland Hills, Muskoka et Haliburton, Woodstock-Ingersoll et North Bay, qui ont vu le prix moyen de leurs propriétés plus que doubler entre décembre 2019 et leur sommet. Ce sont également celles qui ont connu – et devraient continuer de connaître – les plus fortes baisses de prix à l'avenir (graphique 9).

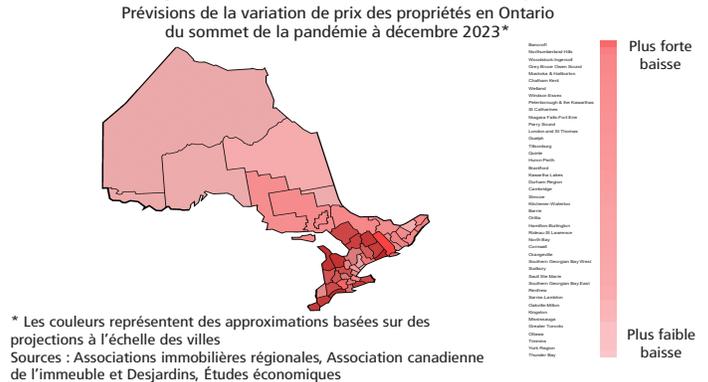
Les ménages canadiens traversent une période très difficile. En Ontario, l'abordabilité du logement s'est considérablement érodée pendant la pandémie, et l'écart avec le Québec et le reste du pays à ce chapitre s'est beaucoup accru (graphique 10). Même si l'abordabilité devrait s'améliorer dans la province alors que les prix des propriétés continueront de baisser et que les coûts d'emprunt commenceront éventuellement à diminuer, nous ne prévoyons pas qu'elle retrouve son niveau d'avant la pandémie d'ici la fin de 2024.

**GRAPHIQUE 8**  
Les marchés ayant connu les plus fortes hausses de prix devraient subir les corrections les plus prononcées



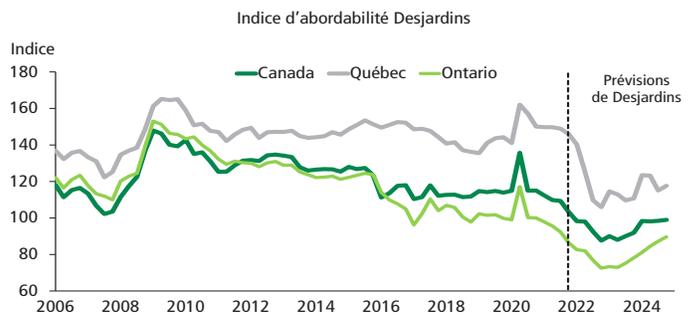
\* Exclut Thunder Bay, Timmins, Sault Ste. Marie et le grand Toronto  
Sources : Associations immobilières régionales, Association canadienne de l'immeuble, Google Maps et Desjardins, Études économiques.

**GRAPHIQUE 9**  
Les baisses de prix en Ontario varieront d'une région à l'autre



\* Les couleurs représentent des approximations basées sur des projections à l'échelle des villes  
Sources : Associations immobilières régionales, Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

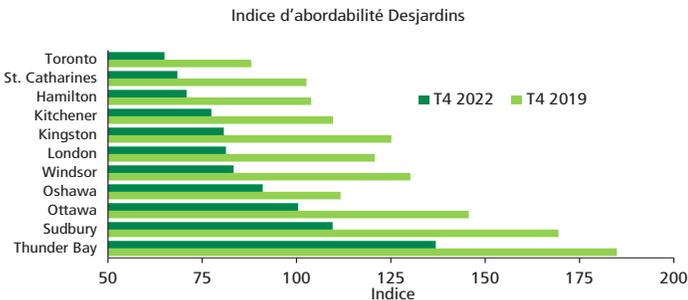
**GRAPHIQUE 10**  
L'abordabilité devrait s'améliorer en Ontario, mais pas de beaucoup



Sources : Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble, Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

Toutefois, le déclin de l'abordabilité ne concerne pas que le grand Toronto. En fait, c'est dans les centres urbains à l'extérieur de la Ville Reine que l'abordabilité a le plus reculé pendant la pandémie (graphique 11 à la page 4). Ainsi, même si Toronto demeure la ville la plus inabordable de la province, elle est suivie de près par St. Catharines, Hamilton et Kitchener. Des villes un peu plus éloignées, comme London, Windsor, Kingston

**GRAPHIQUE 11**  
**L'abordabilité est plus faible que jamais et est devenue un problème partout en Ontario**

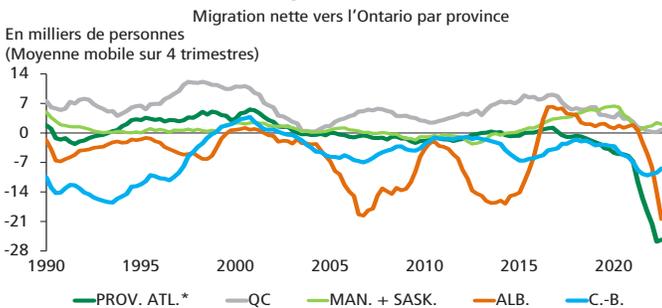


Sources : Banque du Canada, Statistique Canada, Association canadienne de l'immeuble, Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

et Oshawa, ont vu leur abordabilité diminuer un peu plus modestement. Dans les villes situées à plus de quelques centaines de kilomètres du grand Toronto, comme Ottawa, Sudbury et Thunder Bay, l'abordabilité a mieux résisté, mais elle a tout de même reculé depuis le dernier trimestre de 2019.

Cette détérioration de l'abordabilité du logement a eu d'autres conséquences imprévues pour l'Ontario. Des familles ont quitté les régions les moins abordables à la recherche d'un endroit correspondant à leur budget. D'autres ont carrément la province, surtout pour celles de l'Atlantique depuis le début de la pandémie, mais aussi, plus récemment, pour l'Alberta (graphique 12).

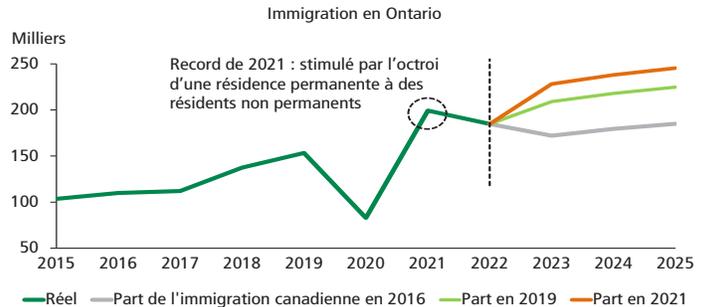
**GRAPHIQUE 12**  
**La migration vers l'Atlantique pourrait avoir atteint un sommet, mais celle vers l'Alberta augmente**



\* Les provinces de l'Atlantique incluent le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse, l'Île-du-Prince-Édouard et Terre-Neuve-et-Labrador.  
 Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques.

Toutes choses considérées, cette migration démographique vers d'autres provinces réduirait la pression sur le marché de l'habitation en Ontario. Cependant, la population de la province augmente rapidement en raison de la migration internationale (graphique 13) et l'octroi de résidences permanentes à des résidents non permanents. Ainsi, la demande de logements devrait demeurer soutenue, même dans un contexte de taux d'intérêt toujours élevés. Bien que de nombreux acheteurs d'une

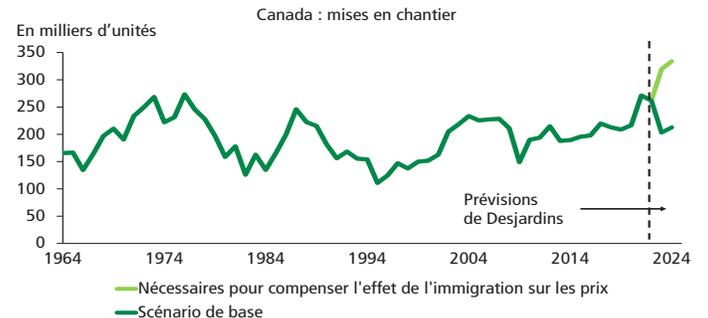
**GRAPHIQUE 13**  
**Une immigration record en Ontario, même selon des hypothèses prudentes**



Sources : Statistique Canada, Immigration, Réfugiés et Citoyenneté Canada et Desjardins, Études économiques

première propriété peinent encore à accumuler la mise de fonds nécessaire à leur achat, la baisse graduelle des prix finira par en aider plusieurs. À moyen terme, nombre d'entre eux profiteront également du compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété du gouvernement fédéral (CELIAPP), qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> avril. Ces facteurs seront particulièrement favorables au marché de l'habitation du grand Toronto, mais ils entraîneront des répercussions dans d'autres villes également. Aussi, comme le récent ralentissement des mises en chantier devrait se poursuivre tout au long de 2023, l'offre demeurera inférieure à la demande, dans un contexte où la population de l'Ontario et du Canada croît rapidement (graphique 14). Il s'agit véritablement d'une occasion perdue, car la densité relativement faible de la région du grand Toronto et des villes environnantes laisse croire qu'il serait possible d'y construire davantage, même à l'intérieur des limites urbaines existantes (graphique 15 à la page 5).

**GRAPHIQUE 14**  
**Des mises en chantier sans précédent seraient nécessaires pour accueillir les nouveaux arrivants**



Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques.

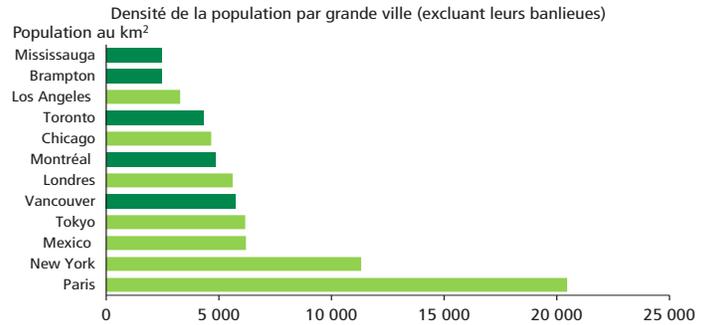
## Conclusion

La correction du marché de l'habitation se poursuit au Canada. Si les médias et les analystes suivent de près les données sur le logement à Toronto et en Ontario dans son ensemble, le portrait détaillé est beaucoup plus complexe. De nombreuses petites villes ont enregistré des hausses de prix parmi les plus importantes pendant la pandémie. Alors que la correction du marché immobilier progresse, ce sont elles qui subissent les baisses les plus marquées de la valeur des propriétés. Cela dit, l'abordabilité est encore très limitée partout, et il est peu probable que cela change de façon considérable au cours des prochaines années.

L'accélération de la croissance démographique et le recul des activités de construction augmentent donc la nécessité, pour les décideurs politiques, d'atteindre leurs objectifs en matière de logement abordable. Nous avons récemment [estimé](#) que les mises en chantier devraient augmenter en moyenne de 100 000 unités par an à l'échelle nationale en 2023 et en 2024, par rapport à notre scénario de référence, pour préserver l'abordabilité dans un contexte d'immigration croissante. En fin de compte, comme c'est le cas pour les investisseurs immobiliers, l'emplacement devrait être le critère déterminant de tout plan visant à améliorer l'abordabilité du logement.

## GRAPHIQUE 15

### Toronto n'est pas très dense comparativement à d'autres grandes villes d'Amérique du Nord et d'ailleurs dans le monde



Sources : Sources officielles