

ZOOM SUR L'HABITATION

Construction et rénovation : la hausse des coûts et la remontée des taux d'intérêt modèrent l'activité

Par Hélène Bégin, économiste principale

Le secteur résidentiel continue de se refroidir au Québec. Les ventes de propriétés existantes diminuent et le prix moyen a déjà fléchi de 5,5 % entre le sommet d'avril et septembre dernier. Les mises en chantier ont atteint 50 123 logements, à rythme annualisé en septembre, soit un recul de 19,7 % depuis un an et de près de 60 % depuis le sommet historique de janvier 2021. Les dépenses de rénovation sont aussi affectées par la hausse des coûts de financement et elles ont amorcé une baisse au printemps, du moins en volume. Alors que la correction des prix sur le marché existant se poursuit, les coûts de construction et de rénovation sont encore à la hausse, contribuant ainsi à freiner l'activité. La remontée en cours des taux d'intérêt n'a pas encore produit le plein effet restrictif sur le marché immobilier résidentiel. Les ventes de propriétés, la construction neuve et les dépenses de rénovation seront par conséquent à la baisse au cours des prochains trimestres.

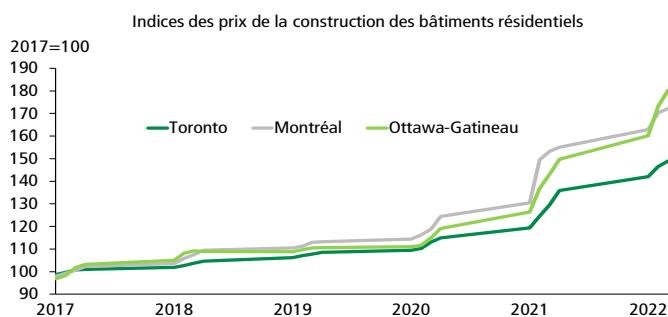
La construction neuve doublement affectée

Alors que la baisse des prix des propriétés existantes retient l'attention depuis quelques mois, les prix des bâtiments résidentiels sont encore fortement à la hausse, notamment à Toronto, à Montréal et à Ottawa-Gatineau (graphique 1). Les coûts de construction continuent de grimper et la pénurie de certains matériaux retarde l'achèvement de certains projets en cours. Selon le [rapport](#) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), ces délais contribuent à gonfler la facture des nouveaux immeubles, réduisant ainsi l'abordabilité des habitations neuves. Cela se répercute sur les loyers des

appartements neufs et sur le prix des nouvelles propriétés. Les mises en chantier sont donc nettement à la baisse au Québec (graphique 2) et tous les segments de marché sont affectés.

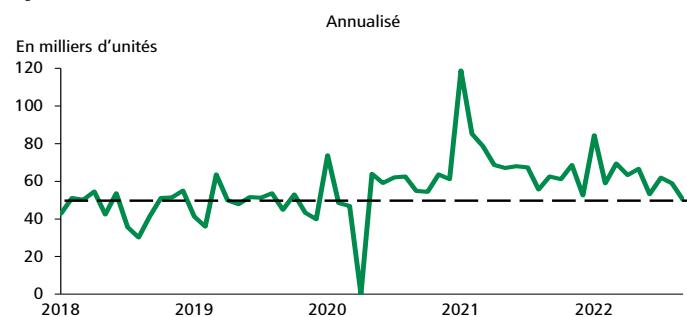
Avec la remontée des taux d'intérêt, les coûts d'emprunt sont aussi à la hausse pour les promoteurs/constructeurs, ce qui fragilise la rentabilité des plus lourdement endettés. Le démarrage de chantiers résidentiels est ainsi plus limité, notamment pour les appartements locatifs dont le loyer serait trop élevé par rapport au budget de la clientèle visée. La modification ou le report de projets et même l'annulation de

GRAPHIQUE 1 Les prix des habitations neuves continuent de grimper



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 2 Les mises en chantier sont de retour près des 50 000 unités au Québec



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

Desjardins, Études économiques : 418-835-2450 ou 1 866-835-8444, poste 5562450 • desjardins.economie@desjardins.com • desjardins.com/economie

NOTE AUX LECTEURS: Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française, nous employons dans les textes et les tableaux les symboles \$, M et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. **MISE EN GARDE:** Ce document s'appuie sur des informations publiques, obtenues de sources jugées fiables. Le Mouvement des caisses Desjardins ne garantit d'aucune manière que ces informations sont exactes ou complètes. Ce document est communiqué à titre informatif uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. En aucun cas, il ne peut être considéré comme un engagement du Mouvement des caisses Desjardins et celui-ci n'est pas responsable des conséquences d'une quelconque décision prise à partir des renseignements contenus dans le présent document. Les prix et les taux présentés sont indicatifs seulement parce qu'ils peuvent varier en tout temps, en fonction des conditions de marchés. Les rendements passés ne garantissent pas les performances futures, et les Études économiques du Mouvement des caisses Desjardins n'assument aucune prestation de conseil en matière d'investissement. Les opinions et les prévisions figurant dans les documents sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas la position officielle du Mouvement des caisses Desjardins. Copyright © 2022, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

certains sont plus fréquents alors que la pénurie de logements locatifs persiste. De janvier à septembre 2022, les mises en chantier d'appartements locatifs conventionnels au Québec ont diminué de 5,3 %, par rapport à la même période l'an dernier. À moins d'incitatifs financiers gouvernementaux suffisants, la construction continuera de ralentir.

Le portrait provincial est toutefois contrasté. Depuis le début de 2022, la construction a diminué dans plusieurs des principaux centres (tableau 1). Elle s'est toutefois raffermie dans plusieurs banlieues de l'île de Montréal et dans plusieurs agglomérations de taille moyenne. La direction des mises en chantier varie dans les localités de moins de 50 000 habitants, mais le total s'avère relativement stable. La construction d'appartements locatifs compte pour environ 60 % du total des nouveaux logements dans la RMR de Montréal et la baisse de l'activité pèse lourd dans la balance. Une seconde réduction annuelle des mises en chantier locatives demeure anticipée au Québec en 2023 à la suite du sommet de 2021 (tableau 2 à la page 5).

TABLEAU 1
La construction d'appartements locatifs n'a pas diminué partout au Québec depuis le début de 2022

CENTRES URBAINS	MISES EN CHANTIER JANVIER À SEPTEMBRE 2022 (NOMBRE D'UNITÉS)	MISES EN CHANTIER JANVIER À SEPTEMBRE 2022 (VARIATION ANNUELLE)
Gatineau	2 010	+ 25 %
Montréal	11 649	- 19 %
Québec	4 580	- 15 %
Saguenay	60	- 26 %
Sherbrooke	783	- 28 %
Trois-Rivières	579	+ 115 %
Centres de moyenne taille*	1 839	+ 104 %
Centres de petite taille**	1 790	Stable

* Centres de 50 000 à 100 000 habitants; ** Centres de moins de 50 000 habitants.

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

La construction de résidences pour personnes âgées a déjà chuté de moitié par rapport à l'an passé. La pandémie, qui a fait grimper le taux d'inoccupation de ce type d'immeuble à 12,8 % en 2021 au Québec, a considérablement ralenti la construction. La reprise semble bien lointaine compte tenu des conditions de marché et du coût d'emprunt plus élevé.

Construction de propriétés : recul plus marqué que les appartements locatifs

La construction de maisons et d'appartements en copropriété a fortement diminué. La remontée des taux hypothécaires s'ajoute à la hausse du prix des habitations et réduit énormément le nombre d'acheteurs potentiels. De janvier à septembre, les mises en chantier de maisons ont fléchi de 22,5 % et celles de copropriétés de 16,4 %, comparativement à la même

période en 2021. Tous les segments de marché, soit les maisons individuelles (-22,0 %), jumelées (-17,3 %) et en rangée (-33,9 %), affichent un repli significatif à l'échelle provinciale. Le recul de la construction touche la plupart des grands centres et des petites localités. Rappelons toutefois qu'une activité presque record a caractérisé l'année 2021. Même si le total des mises en chantier diminue d'environ 10 % cette année, puis de 20 % l'an prochain au Québec, le niveau de 2023 sera semblable à celui de 2019, soit avant le début de la pandémie.

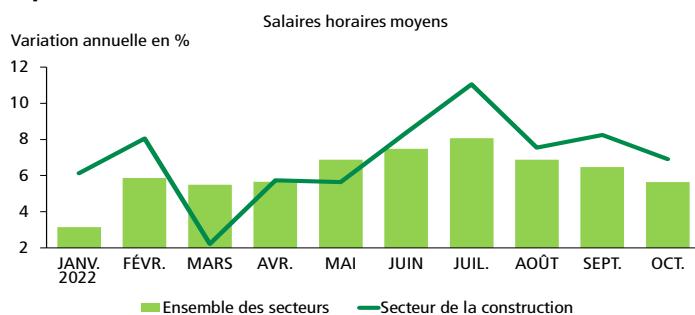
Les dépenses de rénovation à un tournant

Le bas niveau des taux d'intérêt de mars 2020 à février 2022 a facilité le financement des nouveaux projets dans un contexte de flambée des prix des matériaux et des coûts de main-d'œuvre. La valeur des dépenses en rénovation a presque atteint 20 G\$ au Québec en 2021, un bond annuel de 33,1 % qui s'explique à la fois par la multiplication des travaux et l'augmentation des coûts. Environ la moitié de cette hausse s'explique par le facteur prix. En première moitié de 2022, l'indice de prix spécifique à la rénovation a continué de progresser à un rythme plus lent, tout comme la valeur des dépenses.

Quelle sera l'évolution à venir des coûts des travaux? Le retour graduel des prix des matériaux à des niveaux moins gonflés, à mesure que les perturbations des chaînes d'approvisionnement mondiales se résorbent, et que la demande du secteur résidentiel s'atténue, fera la différence. La valeur des dépenses de rénovation devrait fléchir d'environ 15 % l'an prochain en raison de deux facteurs : les prix moins exorbitants des matériaux et le niveau élevé des coûts d'emprunt qui limitera le nombre de nouveaux projets. Même si la disponibilité des travailleurs spécialisés devrait s'améliorer avec le ralentissement du secteur de la construction, l'augmentation des salaires maintiendra toutefois les coûts de main-d'œuvre élevés. Les hausses salariales sont d'ailleurs plus rapides que celles de l'ensemble des industries (graphique 3).

GRAPHIQUE 3

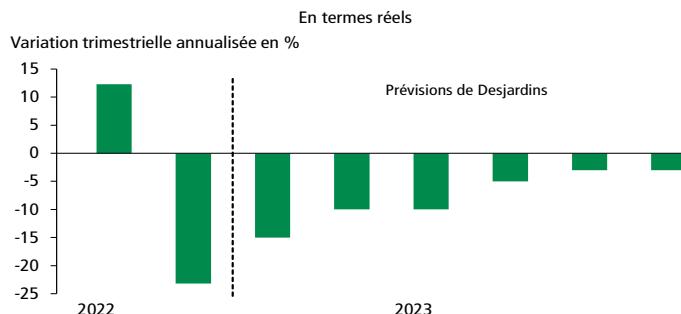
Les salaires de l'industrie de la construction augmentent rapidement au Québec



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 4

Les dépenses de rénovation ont commencé à s'affaiblir au Québec



Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

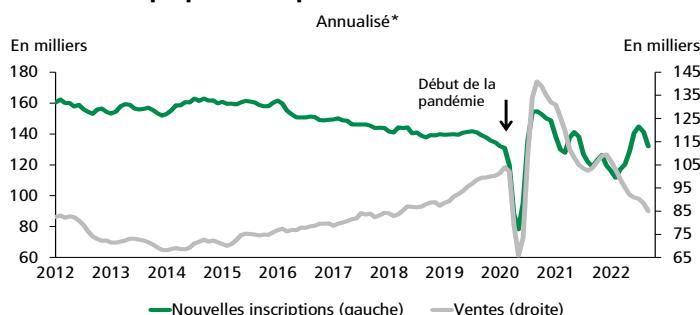
Les dépenses de rénovation ont commencé à s'affaiblir après l'essor sans précédent de la pandémie. L'année 2022 a débuté en force avant que l'effet de la remontée des taux d'intérêt freine brusquement l'activité à partir du printemps, du moins en termes réels (graphique 4). Si on exclut l'effet des prix, les dépenses de rénovation devraient diminuer d'environ 5 % cette année et de 10 % l'an prochain.

Marché de la revente : la surchauffe semble terminée

Les conditions du marché existant ont beaucoup changé depuis le printemps dernier. Les ventes ont poursuivi leur baisse et l'offre de propriétés disponibles a augmenté significativement après avoir atteint un creux (graphique 5). Résultat : le marché est revenu près de la zone d'équilibre et les vendeurs ont perdu leur position de force lors de la négociation (graphique 6). La période des prix démesurés a fait place à une situation plus saine pour les acheteurs. Les décisions sont moins précipitées et les offres conditionnelles à l'inspection ou la vente d'une autre propriété sont de retour. La pression s'est ainsi estompée et les vendeurs s'ajustent à la nouvelle réalité afin de conclure la transaction.

GRAPHIQUE 5

Au Québec, les ventes continuent de diminuer même s'il y a plus de nouvelles propriétés disponibles sur le marché

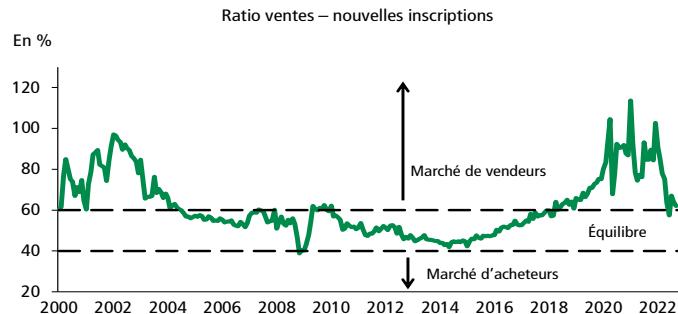


* Moyennes mobiles 3 mois.

Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 6

Les conditions de marché sont revenues près de l'équilibre au Québec



Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Comme anticipé, les situations de surenchère se dissipent. En avril, environ 30 % des ventes de propriétés étaient effectuées à un prix au moins 10 % supérieur à celui demandé au départ par le vendeur. En septembre, cette proportion a chuté à 5,8 %, selon l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ). La fin de la surchauffe s'explique par l'augmentation des taux d'intérêt qui réduit la demande de deux types d'acheteurs : les ménages, qui sont moins nombreux à avoir la capacité financière d'acquérir une propriété pour l'habiter, et certains investisseurs, qui ont emprunté pour l'achat de multiples propriétés et qui se retrouvent coincés financièrement. L'offre est également plus abondante et une partie des investisseurs tentent de vendre leurs propriétés, notamment dans les endroits de villégiature, comme dans certaines localités en Estrie et dans les Laurentides. Dans plusieurs cas, la location des résidences de luxe achetées à crédit ne permet plus de rentabiliser l'investissement.

Les délais de vente moyens demeurent assez faibles au Québec : 43 jours pour les maisons, 49 pour les copropriétés et 64 dans le cas des plex de deux à cinq logements. Les ventes sont à la baisse et les inscriptions sont aussi plus nombreuses pour les trois types de propriétés. L'état du marché varie toutefois selon les localités et plusieurs résistent bien à la correction des prix. Comme mentionné dans le dernier [Zoom Habitation](#), les régions qui ont connu une période intense de surenchère, soit celles à l'ouest et au sud de la province, sont plus vulnérables. Les régions métropolitaines de Montréal et de Gatineau ainsi que les agglomérations en périphérie encaissent déjà un ajustement rapide des prix.

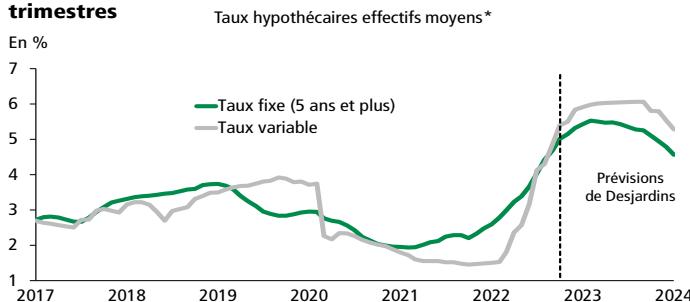
La correction des prix se poursuivra

La remontée en cours des taux d'intérêt n'a pas encore produit le plein effet restrictif sur le marché immobilier résidentiel. Même si celle-ci tire à sa fin, selon une récente [analyse](#), les taux d'intérêt hypothécaires resteront élevés pour un certain

temps (graphique 7). La forte inflation qui gruge le revenu des ménages, la chute de la confiance et les difficultés économiques qui devraient entraîner une légère détérioration du marché du travail freineront davantage le marché de la revente au cours des prochains trimestres. La baisse du prix moyen¹, qui se chiffre à 5,5 % d'avril à septembre, devrait atteindre environ 17 % d'ici la fin de 2023 (graphique 8). Selon une récente [analyse](#), la correction des prix au Québec sera toutefois moins sévère que dans plusieurs provinces.

GRAPHIQUE 7

L'augmentation des taux d'intérêt hypothécaires tire à sa fin au Canada, mais le niveau demeurera élevé pendant plusieurs trimestres

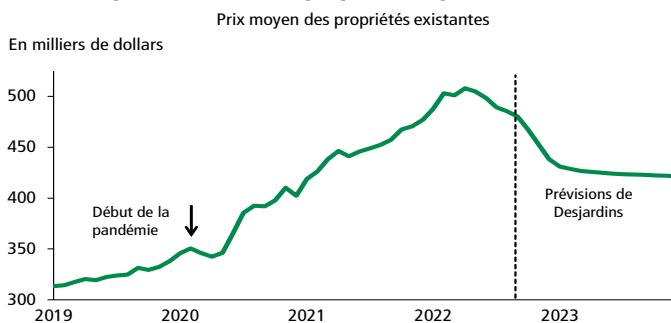


* Pondérés par la taille des avances de fonds.

Sources : Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 8

Malgré la baisse des prix qui se poursuivra au Québec, le niveau restera supérieur au niveau prépandémique



Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

¹ Prix moyen pondéré qui tient compte de la composition des ventes selon le type de propriétés et le secteur géographique.

TABLEAU 2
Prévisions 2022-2023 du marché de l'habitation au Québec

	2019	2020	2021	2022p	2023p
Marché du logement neuf					
Construction neuve (G\$)	11,7	13,0	17,6	16,7	12,5
Variation annuelle (%)	-1,9	10,7	35,4	-5,1	-25,1
Mises en chantier	47 967	53 364	67 810	60 000	47 000
Variation annuelle (%)	2,3	11,3	27,1	-11,5	-21,7
Maisons	13 742	15 502	21 091	16 500	11 000
Variation annuelle (%)	-8,2	12,8	36,1	-21,8	-33,3
Individuelles	8 989	10 437	14 826	---	---
Variation annuelle (%)	-10,6	16,1	42,1	---	---
Jumelées	2 966	3 457	4 175	---	---
Variation annuelle (%)	-1,0	16,6	20,8	---	---
En rangée	1 787	1 608	2 090	---	---
Variation annuelle (%)	-6,6	-10,0	30,0	---	---
Appartements	34 225	37 862	46 719	43 500	36 000
Variation annuelle (%)	7,3	10,6	23,4	-6,9	-17,2
Copropriétés ¹	8 172	7 222	8 032	6 700	5 300
Variation annuelle (%)	-17,1	-11,6	11,2	-16,6	-20,9
Locatifs ¹	24 861	28 709	35 659	32 500	29 000
Variation annuelle (%)	21,3	15,5	24,2	-8,9	-10,8
Locatifs conventionnels ²	21 536	26 554	33 049	31 200	28 000
Variation annuelle (%)	28,6	23,3	24,5	-5,6	-10,3
Résidences pour personnes âgées ²	3 159	2 017	2 567	1 300	1 000
Variation annuelle (%)	-11,4	-36,2	27,3	-49,4	-23,1
Marché de la revente					
Nombre de transactions	96 349	112 162	109 473	87 925	69 950
Variation annuelle (%)	11,4	16,4	-2,4	-19,7	-20,4
Prix moyen pondéré (k\$)	324	377	448	485	425
Variation annuelle (%)	5,2	16,4	18,9	8,2	-12,4
Chiffre d'affaires (G\$)	30,4	40,0	46,3	42,6	29,7
Variation annuelle (%)	15,5	31,5	15,8	-8,0	-30,3
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs ³ (%)	1,8	2,5	2,5	1,8	1,5
Prix moyen des loyers ³ (\$)	800	844	873	915	965
Variation annuelle (%)	5,1	3,8	3,6	4,8	5,5
Dépenses de rénovation ⁴ (G\$)	14,2	14,4	19,2	22,5	19,0
Variation annuelle (%)	3,9	1,3	33,1	17,4	-15,6

p : prévisions; ¹ Centres urbains de 10 000 habitants et plus seulement, la somme est légèrement inférieure au total provincial des appartements présenté plus haut;

² Déjà inclus dans les logements locatifs; ³ Trois logements et plus, enquête annuelle; ⁴ Les dépenses d'entretien et de réparation sont exclues.

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques