



Mises en chantier en juin : regain au pays et stabilité au Québec

FAITS SAILLANTS

- Au Canada, un sursaut des mises en chantier est survenu le mois dernier. La tendance des six derniers mois a grimpé de 190 302 nouveaux logements en mai à 197 918 en juin.
- Les mises en chantier ont fortement augmenté en Ontario, en Saskatchewan et en Colombie-Britannique avec une hausse de plus de 25 % dans ces trois provinces en juin. Un recul a touché l'Atlantique, le Manitoba et, dans une moindre mesure, le Québec.
- En niveau, le gain mensuel le plus marqué au pays revient à l'Ontario avec un bond de presque 20 000 unités qui s'explique surtout par le démarrage de plusieurs projets de copropriétés au centre-ville.
- Les mises en chantier (désaisonnalisées et annualisées) ont peu varié au Québec en juin. Un total de 38 400 unités ont démarré comparativement à 38 900 un mois plus tôt.

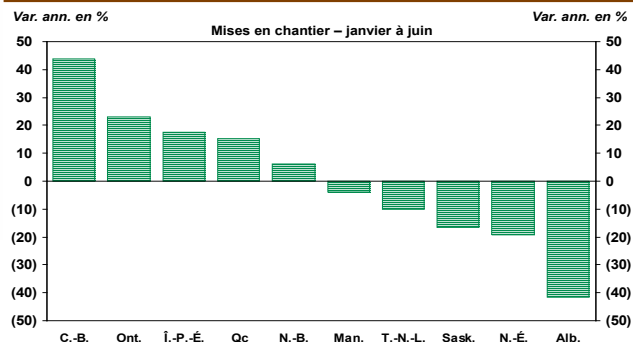
COMMENTAIRES

Sans surprise, le secteur résidentiel continue d'être stimulé essentiellement par la Colombie-Britannique et l'Ontario. Le marché des copropriétés est en pleine ébullition, ce qui soulève certaines inquiétudes pour l'évolution à venir du marché immobilier dans ces deux provinces. La croissance démographique plus forte qu'ailleurs au pays, notamment en raison de l'immigration, la présence d'investisseurs étrangers et la progression plus rapide du PIB réel contribuent à alimenter la demande de logements. Les risques d'une correction sont bien présents à Vancouver et à Toronto et la vigueur de la construction neuve alimente les craintes.

La situation est bien différente dans les trois provinces productrices de pétrole. Au cours du premier semestre, les mises en chantier ont fléchi de 10,0 % à Terre-Neuve-et-Labrador, de 16,4 % en Saskatchewan et de 41,4 % en Alberta. Le marché de la revente est également difficile avec une tendance baissière des ventes et des prix moyens.

Le Québec se situe entre les deux extrêmes en affichant une certaine stabilité des mises en chantier depuis plusieurs mois, et ce, autant pour les maisons individuelles que les logements collectifs. Selon les chiffres préliminaires de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un total de 37 300 nouveaux logements ont démarré au

Le bilan de mi-année varie énormément dans les différentes régions du pays



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

cours des six premiers mois de l'année dans la province. Notre prévision de 37 000 unités pour 2016 cadre bien avec ce bilan de mi-année. Tous les segments de marché ont réduit la cadence, à l'exception du locatif qui affiche une forte croissance.

Implications : La force des mises en chantier au Canada, qui reflète la vigueur du secteur résidentiel en Colombie-Britannique et en Ontario intensifie les craintes d'une éventuelle correction des prix, notamment à Vancouver et à Toronto. Reste à voir si le gouvernement fédéral ira de l'avant avec certaines mesures ciblées afin de ralentir ces deux marchés¹. Le fait que la mise de fonds minimale soit récemment passée de 5 % à 10 % pour les prêts supérieurs à 500 000 \$ ne semble pas avoir ralenti les acheteurs dans ces deux agglomérations. Le Québec se trouve dans une classe à part alors que l'atterrissage en douceur a permis d'évacuer les craintes. Le marché immobilier résidentiel, qui évolue à un rythme modéré, est rassurant pour la province. Celui-ci se démarque ainsi positivement sur l'échiquier canadien.

Hélène Bégin
Économiste principale

¹ Desjardins, Études économiques, *Point de vue économique*, « De quels moyens disposons-nous pour ralentir le marché de l'habitation dans certaines régions canadiennes? », 22 juin 2016, www.desjardins.com/ressources/pdf/pv160622-f.pdf?resVer=1466599155000.

François Dupuis
Vice-président et économiste en chef

Hélène Bégin
Économiste principale

Benoît P. Durocher
Économiste principal

Francis Généreux
Économiste principal

514-281-2336 ou 1 866 866-7000, poste 2336
Courriel : desjardins.economie@desjardins.com