

ZOOM SUR L'HABITATION

Le secteur résidentiel sera-t-il ébranlé par la seconde vague?

Même si le marché de l'habitation a été secoué au printemps 2020, l'année s'est conclue avec un niveau d'activité exceptionnel. Au Québec et en Ontario, les ventes de propriétés ont franchi un sommet et la hausse des prix moyens a été supérieure à 15 % l'an dernier. Les mises en chantier ont même atteint le plus haut niveau depuis une quinzaine d'années dans les deux provinces en 2020. La pandémie a modifié les préférences de nombreux acheteurs vers des propriétés plus grandes et à l'extérieur des grands centres. À l'inverse, les copropriétés aux centres-villes de Montréal et de Toronto ont perdu de l'attrait. Ces tendances devraient persister en 2021, du moins tant que les conditions sanitaires resteront difficiles.

Le marché moins perturbé par la seconde vague

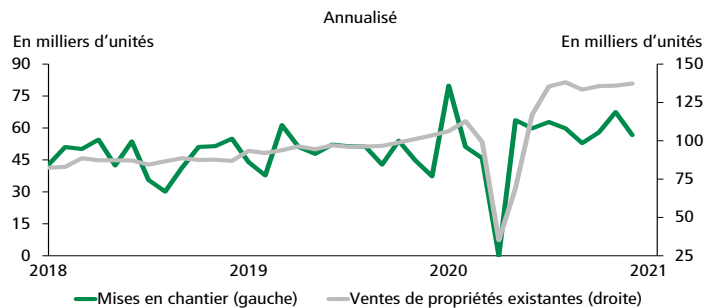
Au printemps 2020, le Grand Confinement au Québec a entraîné l'interdiction des visites de propriétés en personne du 23 mars au 11 mai. Même si certaines transactions ont pu être conclues en mode virtuel, leur nombre a chuté pendant cette période. Les règles en vigueur sont différentes depuis le début de la seconde vague : les visites sur place sont permises (sauf les visites libres) et les ventes peuvent être effectuées à distance. Les chantiers de construction résidentielle demeurent ouverts et, pour la plupart, sont considérés comme essentiels. Autant pour le marché du neuf que pour celui de l'existant, il ne devrait pas y avoir d'effondrement de l'activité comme au printemps 2020, à moins que les règles actuelles ne soient resserrées (graphique 1).

Les dépenses en rénovation, qui sont moins essentielles, devraient toutefois être affectées en raison des limites de déplacement à domicile, comme cela a été le cas en mars et en avril 2020. Un rebond suivra toutefois lorsque les restrictions seront levées, comme au printemps dernier.

Un bilan 2020 très positif

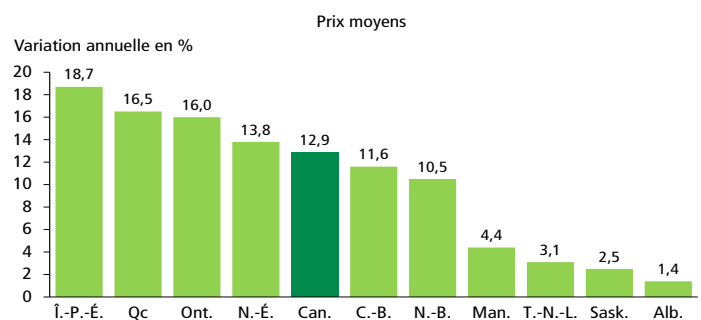
Au Québec, le nombre de ventes de propriétés a augmenté de 16,9 % l'an dernier. La hausse a été rapide dans la plupart des provinces canadiennes, sauf en Alberta, qui continue de souffrir des difficultés du secteur pétrolier. Le Québec a toutefois enregistré l'une des plus fortes croissances des prix moyens au Canada (graphique 2). Le faible bassin de propriétés disponibles fait que le marché de la revente au Québec s'avère le plus serré au Canada (graphique 3 à la page 2).

GRAPHIQUE 1
Marché immobilier résidentiel au Québec : pas de chute à prévoir comme au printemps 2020



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

GRAPHIQUE 2
Croissance des prix des propriétés existantes en 2020

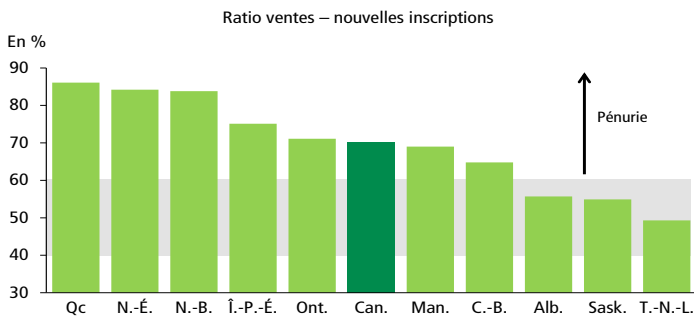


Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

François Dupuis, vice-président et économiste en chef • Mathieu D'Anjou, économiste en chef adjoint • Hélène Bégin, économiste principale
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 k, 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 le document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas la position officielle du Mouvement des caisses Desjardins. Copyright © 2021, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

GRAPHIQUE 3 Marché de la revente : très forte pénurie au Québec en 2020



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

En raison de l'offre nettement insuffisante, les ventes ont même plafonné depuis quelques mois au Québec, ce qui n'est pas le cas ailleurs au pays. Le nombre limité de nouvelles inscriptions freinera la croissance des ventes résidentielles cette année au Québec. La hausse des prix continuera toutefois à s'accélérer vers les 20 % compte tenu du faible inventaire de propriétés disponibles. La plupart des marchés de la province demeurent nettement à l'avantage des vendeurs, ce qui alimente la croissance des prix.

Centre-ville de Montréal : sous surveillance

Le marché des copropriétés de certains quartiers de Montréal comme le centre-ville et Griffintown font toutefois exception. Les ventes dans le quartier Ville-Marie ont fléchi d'environ 20 % l'an dernier alors que le nombre de copropriétés à vendre s'est fortement accru. Pour l'instant, ce marché est équilibré et la hausse des prix se maintient. Si la tendance se poursuit, une situation de surplus pourrait bientôt poindre et exercer une pression baissière sur les prix.

Plusieurs raisons expliquent cette détérioration : le déplacement de la population en périphérie des grands centres qui est accentué par la pandémie (encadré), la baisse de l'immigration internationale (travailleurs et étudiants) et la chute du tourisme qui rend moins populaire la location à court terme. Le recours au télétravail à large échelle fait aussi une différence. Faute de clientèle, certains propriétaires mettent en vente les copropriétés ou optent pour la location à plus long terme.

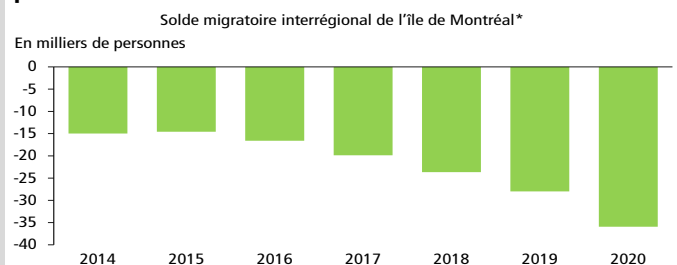
Les secteurs centraux de Montréal ne sont pas les seuls à avoir connu une forte augmentation du nombre de copropriétés à vendre au pays, selon la [Société canadienne d'hypothèques et de logement](#). L'offre a aussi augmenté dans les centres-villes de Toronto et de Vancouver. Le marché des copropriétés demeure toutefois à l'avantage des vendeurs à Ottawa et à Toronto même si la demande a ralenti depuis quelques trimestres. Dans la

ENCADRÉ

Démographie : les grands centres urbains délaissés

La pandémie a des conséquences démographiques importantes. Selon une [étude](#) de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), les déplacements de la population sont défavorables pour les grands centres, particulièrement l'île de Montréal. Le solde migratoire avec les autres régions du Québec s'est avéré négatif de 35 900 personnes¹, soit le pire résultat depuis une vingtaine d'années (graphique 4). Non seulement plusieurs résidents ont quitté l'île, mais très peu en provenance des autres régions sont venus s'y établir comparativement aux années précédentes. Les régions de Lanaudière, des Laurentides et de la Montérégie sont les grandes gagnantes sur le plan démographique, ce qui se reflète positivement sur leur marché de l'habitation. L'attrait grandissant pour les propriétés de villégiature a bien entendu pesé dans la balance.

GRAPHIQUE 4 Les déplacements de population au Québec sont défavorables pour l'île de Montréal



* Juillet de l'année indiquée comparativement à juillet de l'année précédente.
Sources : Institut de la statistique du Québec et Desjardins, Études économiques

Alors que les quartiers centraux de l'île de Montréal étaient auparavant le point chaud en termes d'activité résidentielle, les zones périphériques ont pris le relais. La même tendance est observée à Toronto, qui enregistre une perte de population record aux profits des régions avoisinantes, d'après [Statistique Canada](#). Ce phénomène, qui était déjà en cours, a été accentué par la pandémie. Le prolongement de celle-ci continuera de nuire aux principaux centres. Par la suite, il est difficile de dire si la vaccination à large échelle permettra de renverser la tendance avec un retour significatif de la population vers les grandes agglomérations.

¹ Entre juillet 2019 et juillet 2020.

Ville-Reine, certains investisseurs ont mis en vente des immeubles en copropriété puisque la pandémie rend la location difficile.

Baisse de l'immigration internationale

La chute de l'immigration internationale (permanente et temporaire) a aussi affecté négativement la démographie, notamment celles de Montréal et de Toronto. Les marchés les plus touchés sont les appartements locatifs et en copropriété des quartiers centraux. La pause de l'afflux de travailleurs et d'étudiants étrangers affecte surtout ces deux marchés. Même si le gouvernement du Québec tablait sur un certain rattrapage de l'immigration en 2021, celui-ci pourrait bien être décalé dans le temps. Le marché locatif s'ajustera à cette réalité et la construction d'appartements sera moindre pour les deux prochaines années. Les taux d'inoccupation plus élevés qu'avant la pandémie affecteront les loyers dans les secteurs les plus touchés.

Perspectives

Même si la pandémie affecte l'économie et la démographie, le marché immobilier devrait continuer, dans l'ensemble, à bien se porter. Au Québec, les ventes de propriétés ne pourront connaître une croissance vertigineuse comme en 2020 puisque l'offre est insuffisante pour combler la demande. Pour la même raison, la progression des prix restera soutenue (tableau à la page 4). Les marchés en périphérie des grands centres continueront de mieux faire que ceux des principales agglomérations, bien que les maisons unifamiliales aient la cote partout.

Les appartements en copropriété et le marché locatif conventionnel mettront du temps à se remettre de la baisse de la clientèle dans les quartiers centraux sur l'île de Montréal et à Toronto. Le rattrapage en matière d'immigration internationale pourrait s'étaler sur plusieurs années et un retour éventuel de la population qui s'est déplacée en périphérie des grands centres n'est pas acquis. La construction neuve sera donc à la baisse, le temps que les effets de la pandémie se dissipent. Les mises en chantier d'appartements locatifs et en copropriété comptent pour environ 70 % du total au Québec, ce qui portera un coup dur à l'industrie.

Hélène Bégin, économiste principale

TABLEAU
Prévisions 2021-2022 du marché de l'habitation au Québec

	2018	2019	2020	2021p	2022p
Marché du logement neuf					
Construction neuve (G\$)	12,0	11,7	12,7	12,0	11,0
Variation annuelle (%)	16,1	-1,9	7,8	-5,3	-8,3
Mises en chantier	46 874	47 967	54 066	50 000	45 000
Variation annuelle (%)	0,8	2,3	12,7	-7,5	-10,0
Maisons	14 968	13 742	15 995	17 500	17 000
Variation annuelle (%)	-2,6	-8,2	16,4	9,4	-2,9
Individuelles	10 060	8 989	10 861	---	---
Variation annuelle (%)	-6,1	-10,6	20,8	---	---
Jumelées	2 995	2 966	3 514	---	---
Variation annuelle (%)	6,2	-1,0	18,5	---	---
En rangée	1 913	1 787	1 620	---	---
Variation annuelle (%)	4,3	-6,6	-9,3	---	---
Appartements	31 906	34 225	38 071	32 500	28 000
Variation annuelle (%)	2,5	7,3	11,2	-14,6	-13,8
Copropriétés¹	9 860	8 172	7 222	6 500	5 800
Variation annuelle (%)	-8,7	-17,1	-11,6	-10,0	-10,8
Locatifs¹	20 503	24 861	28 709	24 000	21 500
Variation annuelle (%)	6,5	21,3	15,5	-16,4	-10,4
Marché de la revente					
Nombre de transactions	86 451	96 636	112 971	115 500	117 000
Variation annuelle (%)	4,7	11,8	16,9	2,2	1,3
Prix moyen pondéré (k\$)	308	324	377	450	460
Variation annuelle (%)	5,2	5,2	16,5	19,4	2,2
Chiffre d'affaires (G\$)	26,3	30,5	42,6	52,0	53,8
Variation annuelle (%)	9,1	15,8	39,7	22,1	3,5
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs² (%)	2,3	1,8	2,8	3,2	3,5
Prix moyen des loyers² (\$)	761	800	820	836	855
Variation annuelle (%)	3,4	5,1	2,5	2,0	2,3
Dépenses de rénovation³ (G\$)	13,5	14,7	12,6	13,2	14,5
Variation annuelle (%)	-2,5	9,0	-14,3	4,8	9,8

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 Trois logements et plus, enquête annuelle; ³ 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