

ZOOM SUR L'HABITATION

Plusieurs marchés se resserrent au Québec et en Ontario

La frénésie de l'immobilier résidentiel domine l'actualité au Québec, surtout en raison de l'essor des ventes et des prix des propriétés existantes. En Ontario, le marché de la revente poursuit sa remontée après la période de correction de 2017-2018. De plus, l'état de surchauffe s'accroît à Montréal et à Ottawa alors que Toronto et Vancouver sont sur le point de revenir dans cette zone. D'autres segments de marché sont également très actifs. Celui des appartements locatifs connaît à la fois une demande très soutenue et un boom de la construction au Québec. Malgré l'offre additionnelle, le taux d'inoccupation a fléchi à 1,8 % l'an dernier.

Le marché locatif sous tension

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a publié récemment les résultats de l'enquête nationale sur les appartements locatifs. En Ontario, le taux d'inoccupation a atteint 2,0 % l'an dernier, avec un niveau de 1,8 % à Ottawa et de 1,5 % à Toronto. La part des appartements inoccupés se situe entre 2 % et 3 % dans la plupart des autres régions métropolitaines de recensement (RMR) en Ontario.

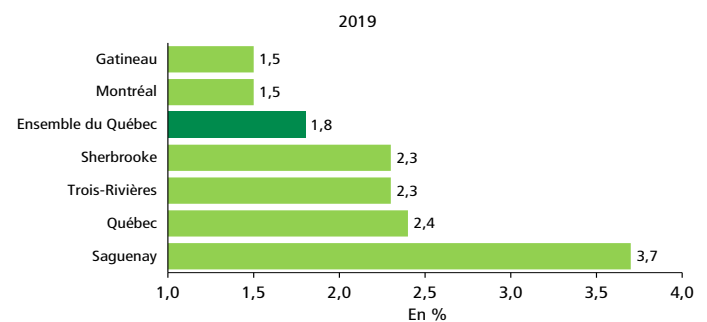
Au Québec, le taux d'inoccupation a diminué à 1,8 % en 2019, comparativement à 2,3 % l'année précédente. Celles de Montréal et de Gatineau affichent le plus faible niveau, soit 1,5 % (graphique 1). La RMR de Montréal a même enregistré un creux depuis 15 ans (graphique 2). La RMR de Québec a déjà atteint un taux d'inoccupation inférieur à 1 % par le passé, mais le niveau actuel de 2,4 % s'avère relativement faible.

Au Canada, le taux d'inoccupation est ainsi passé de 2,4 % en 2018 à 2,2 % en 2019, soit le plus faible niveau depuis 2002. Les principaux marchés les plus tendus au pays sont Vancouver (1,1 %), Toronto (1,5 %) et Montréal (1,5 %). Selon la SCHL, près de 30 % des appartements construits pour la location au Canada en 2019 se situaient à Montréal, comparativement à 15,4 % à Toronto et 5,4 % à Vancouver. Les mises en chantier d'appartements locatifs sont donc concentrées à Montréal.

Le resserrement du marché locatif est survenu malgré l'essor de la construction qui s'est poursuivi l'an dernier dans la métropole, mais également ailleurs au Québec (graphique 3 à la page 2). La forte demande de location a permis d'absorber les nouvelles unités disponibles et aussi de réduire le nombre de logements inoccupés dans les immeubles existants.

GRAPHIQUE 1

Taux d'inoccupation des appartements locatifs selon la RMR

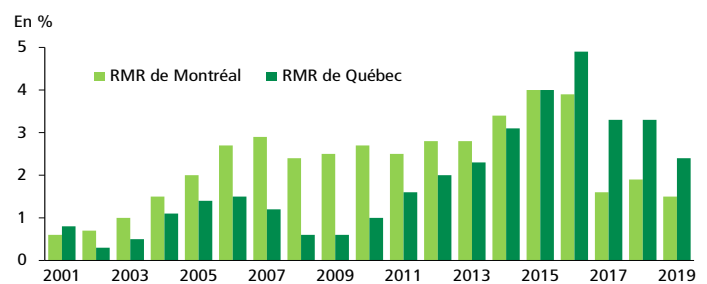


RMR : région métropolitaine de recensement

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

GRAPHIQUE 2

Faibles taux d'inoccupation des appartements locatifs



RMR : région métropolitaine de recensement

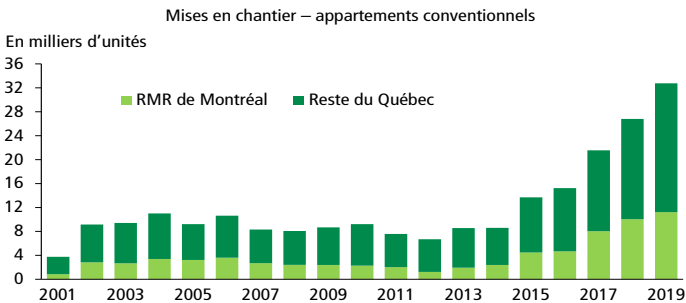
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

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 © 2020, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

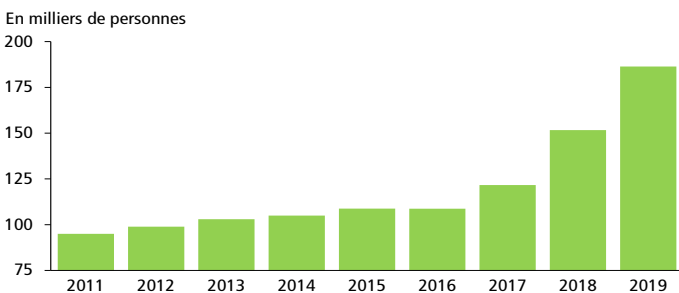
GRAPHIQUE 3 Essor de la construction d'appartements locatifs



RMR : région métropolitaine de recensement
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Plusieurs éléments expliquent ce phénomène, notamment l'arrivée de nombreux résidents non permanents en provenance d'autres pays (graphique 4). Il s'agit de personnes admises au Canada de façon temporaire, dont la moitié sont des travailleurs, ainsi que des étudiants et des demandeurs d'asile. Depuis deux ans, le nombre de travailleurs étrangers a grimpé en flèche au Québec, notamment en raison du manque criant de main-d'œuvre. De plus en plus d'entreprises ont recours à l'embauche de candidats de l'extérieur pour pourvoir les postes disponibles.

GRAPHIQUE 4 Nombre de résidents non permanents au Québec



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

L'attrait croissant de plusieurs universités ou d'autres établissements d'enseignement auprès de la clientèle internationale a aussi joué un rôle important, en particulier à Montréal¹. L'an dernier, les travailleurs temporaires et les étudiants étrangers représentaient plus de 75 % des résidents non permanents au Québec. Cet afflux additionnel de personnes a stimulé la demande d'appartements locatifs. À moins d'un changement de politique gouvernementale concernant les

travailleurs et les étudiants étrangers, cette clientèle continuera de soutenir le marché locatif.

D'autres éléments, qui influencent le type d'habitations de la population du Québec, ont également fait une différence. D'une part, la baisse de l'abordabilité² du marché immobilier résidentiel incite plusieurs jeunes ménages à se tourner vers la location d'un appartement plutôt que l'achat d'une propriété. D'autre part, le vieillissement démographique favorise le changement de mode d'occupation vers les appartements locatifs traditionnels avec services ou vers les résidences pour aînés.

Les facteurs favorables devraient rester en place en 2020, ce qui maintiendra une demande assez soutenue pour les appartements locatifs. Dans ce contexte, les mises en chantier de ce type d'habitations resteront à un niveau élevé et la construction d'environ 21 500 unités conventionnelles devrait débiter cette année. La proportion d'appartements inoccupés devrait encore diminuer puisque la demande progressera plus rapidement que l'ajout de nouveaux logements locatifs. Le taux d'inoccupation provincial devrait ainsi fléchir à 1,5 % en 2020 par rapport à 1,8 % en 2019.

Copropriétés : plus de pression, mais moins de construction

La demande de copropriétés existantes s'est raffermie dans la plupart des marchés de la province l'an dernier. Les ventes ont connu une hausse d'environ 15 % à l'échelle provinciale ainsi que dans la RMR de Montréal, et même davantage dans les RMR de Gatineau et de Québec. L'état du marché de la revente est toutefois bien différent dans chacun des principaux centres.

Une situation de pénurie qui avantage les vendeurs existe à Montréal et à Gatineau, provoquant ainsi une croissance rapide des prix. Le nombre de copropriétés à vendre a fortement diminué l'an dernier et les acheteurs ont peu de choix, entraînant souvent des transactions très rapides au-dessus du prix demandé. Le délai de vente moyen est d'environ trois mois à Gatineau et de deux mois dans le Grand Montréal.

À Québec, le surplus de copropriétés existantes s'atténue graduellement et le prix moyen est relativement stable. Le marché demeure toutefois à l'avantage de l'acheteur et les délais de vente tournent en général autour de six mois. L'excédent de copropriétés à vendre est plus problématique à Saguenay, de sorte que les prix diminuent.

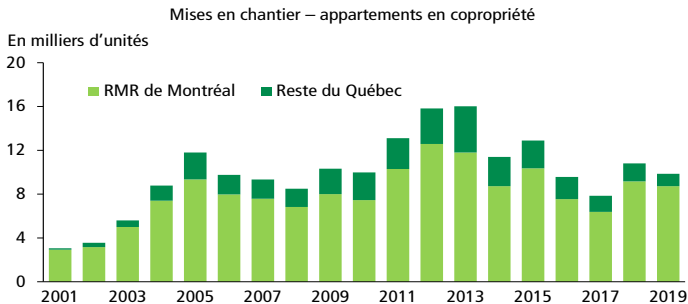
Même si la pression monte sur les marchés de la revente de Montréal et de Gatineau, la construction neuve de ce type de logements a tendance à s'essouffler comme ailleurs dans

¹ *L'économie de Montréal est redevenue le moteur de l'économie du Québec*, Desjardins, Études économiques, *Point de vue économique*, 12 décembre 2019, 4 p.

² *L'accessibilité se resserre au pays*, Desjardins, Études économiques, *Indice d'abordabilité Desjardins*, 14 novembre 2019, 2 p.

la province (graphique 5). Le nombre de copropriétés neuves invendues est pourtant relativement faible. Même si plusieurs projets de construction sont en cours à Montréal et à Gatineau, le niveau d'activité est moins élevé qu'il y a quelques années. Les mises en chantier de copropriétés à l'échelle provinciale devraient fléchir pour une troisième année consécutive en 2020.

GRAPHIQUE 5
La construction de copropriétés s'essouffle



RMR : région métropolitaine de recensement
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

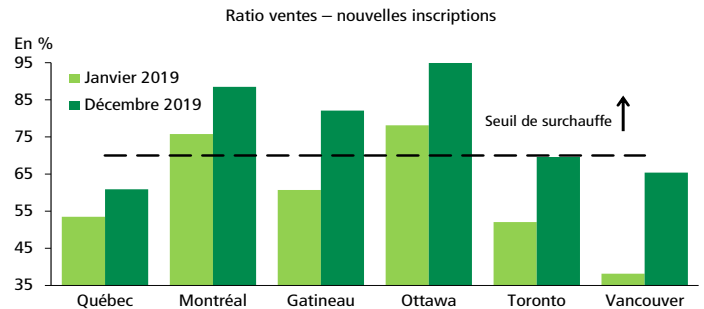
Forte demande de maisons, peu de construction

Les ventes de maisons unifamiliales sont en forte hausse dans les principaux marchés de la province. Le nombre de propriétés existantes à vendre continue toutefois de diminuer, ce qui favorise davantage les vendeurs, réduit les délais de vente et exerce une pression à la hausse sur les prix. Parmi les six RMR, seules celles de Québec et de Saguenay ont des conditions de marché équilibrées dans le segment unifamilial. Les mises en chantier de maisons diminuent depuis quelques années dans la province. Les prix élevés des terrains, la rareté de ceux-ci et la hausse des coûts de construction rendent moins abordables les nouvelles habitations.

Surchauffe à Montréal, Gatineau et Ottawa

Une situation de surchauffe survient lorsque la demande d'habitations s'avère trop forte par rapport au bassin de propriétés à vendre sur le marché. Selon la SCHL, cela correspond à un ratio ventes/nouvelles inscriptions de plus de 70 %. Montréal et Ottawa se situaient déjà dans cette zone au début de 2019 et, désormais, Gatineau se trouve aussi dans un état de surchauffe (graphique 6). Le marché de la revente est à l'avantage des vendeurs à la fois pour les copropriétés et les maisons unifamiliales à Gatineau et à Montréal. Toronto et Vancouver s'étaient éloignées de la zone de surchauffe après la période de correction. La reprise du marché immobilier résidentiel en 2019 a rapidement resserré les conditions, qui s'approchent désormais du seuil de surchauffe.

GRAPHIQUE 6
L'état de surchauffe s'est accentué en 2019 dans certains marchés



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

En résumé

Au Québec et en Ontario, les conditions de marché se resserrent à la fois pour le marché de la revente et celui des appartements locatifs. L'économie et le marché du travail, qui se portent bien, soutiennent la demande d'habitations, tout comme l'arrivée de nombreux travailleurs et étudiants internationaux. Le secteur résidentiel devrait être encore vigoureux en 2020. Les facteurs fondamentaux tels que l'emploi, les taux d'intérêt ainsi que la démographie devraient demeurer positifs.

Les nouveaux logements locatifs devraient donc être absorbés par une demande croissante au Québec. La construction plus limitée de copropriétés et de maisons maintiendra la pression sur le marché de la revente, ce qui alimentera la hausse des prix encore cette année. Étant donné que le niveau de construction du marché locatif devrait se stabiliser et que les autres segments ne seront pas en mesure de prendre le relais, les mises en chantier totales se limiteront à 45 000 en 2020, soit un recul de 6,2 % comparativement à l'an dernier (tableau à la page 4).

Hélène Bégin, économiste principale

TABLEAU
Prévisions 2020-2021 du marché de l'habitation au Québec

	2017	2018	2019	2020p	2021p
Marché du logement neuf					
Construction neuve (G\$)	10,3	12,0	11,8	11,1	10,0
Variation annuelle (%)	14,5	16,1	-1,6	-5,8	-9,9
Mises en chantier	46 495	46 874	47 967	45 000	40 000
Variation annuelle (%)	19,4	0,8	2,3	-6,2	-11,1
Maisons	15 364	14 968	13 742	12 000	10 000
Variation annuelle (%)	-0,5	-2,6	-8,2	-12,7	-16,7
Individuelles	10 711	10 060	8 989	---	---
Variation annuelle (%)	-0,2	-6,1	-10,6	---	---
Jumelées	2 819	2 995	2 966	---	---
Variation annuelle (%)	2,1	6,2	-1,0	---	---
En rangée	1 834	1 913	1 787	---	---
Variation annuelle (%)	-5,3	4,3	-6,6	---	---
Appartements	31 131	31 906	34 225	33 000	30 000
Variation annuelle (%)	32,5	2,5	7,3	-3,6	-9,1
Copropriétés¹	10 804	9860	8 172	7 000	6 000
Variation annuelle (%)	37,6	-8,7	-17,1	-14,3	-14,3
Locatifs¹	19 256	20503	24 861	25 000	23 000
Variation annuelle (%)	36,5	6,5	21,3	0,6	-8,0
Locatifs conventionnels²	13 506	16 752	21 536	21 500	19 500
Variation annuelle (%)	28,0	24,0	28,6	-0,2	-9,3
Résidences pour personnes âgées²	5 520	3565	3159	3 500	3 500
Variation annuelle (%)	60,3	-35,4	-11,4	10,8	0,0
Marché de la revente					
Nombre de transactions	82 537	86 444	96 470	104 000	99 000
Variation annuelle (%)	5,6	4,7	11,6	7,8	-4,8
Prix moyen pondéré (k\$)	293	308	324	345	353
Variation annuelle (%)	4,5	5,2	5,2	6,6	2,3
Chiffre d'affaires (G\$)	24,1	26,3	30,5	35,9	34,9
Variation annuelle (%)	10,6	9,1	15,8	17,7	-2,6
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	3,4	2,3	1,8	1,5	2,0
Prix moyen des loyers³ (\$)	735	760	787	817	845
Variation annuelle (%)	1,1	3,4	3,6	3,8	3,4
Dépenses de rénovation⁴ (G\$)	13,8	13,5	14,6	15,5	15,9
Variation annuelle (%)	8,9	-2,5	8,3	6,2	2,6

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, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques