

# ZOOM SUR L'HABITATION

## Le marché de l'habitation reprend de la vigueur au Québec

Malgré les règles plus strictes du gouvernement fédéral qui s'appliquent aux prêts hypothécaires depuis l'automne dernier, le marché immobilier connaît une amélioration au Québec et poursuit son ascension en Ontario. Les ventes de propriétés existantes sont à la hausse et la croissance des prix gagne de la vitesse. Au Québec, les mises en chantier de maisons sont plus nombreuses et le nombre de copropriétés neuves invendues a beaucoup fléchi, laissant poindre une modeste reprise de la construction dans ce segment. La conjoncture économique favorable pour les ménages, qui s'appuie sur une forte création d'emplois et des allègements fiscaux, amène un nouveau souffle à l'activité résidentielle au Québec. Par conséquent, les prévisions ont été revues à la hausse pour cette année et l'an prochain.

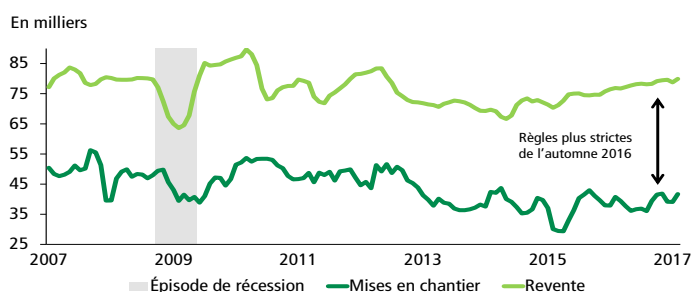
### Contexte positif pour les ménages

Lorsque le gouvernement fédéral a annoncé, en octobre 2016, des critères d'octroi de prêts hypothécaires plus exigeants pour les emprunteurs avec une faible mise de fonds (encadré à la page 3), les craintes d'un impact négatif pour le marché de l'habitation du Québec ont surgi. Il faut dire que plusieurs resserrements successifs ont eu lieu depuis 2008. À ce moment, la période d'amortissement maximale a été réduite de 40 ans à 35 ans et la mise de fonds minimale a été rehaussée de 0 % à 5 %. Un sérieux ralentissement du marché de la revente et de la construction neuve est alors survenu. Cela a aussi coïncidé avec la récession de 2008-2009 (graphique 1) provoquée par la débâcle immobilière aux États-Unis et la crise financière qui a suivi. Cette fois-ci, le secteur résidentiel, notamment au Québec et en Ontario, a bien résisté aux nouvelles mesures puisque

l'économie se porte bien et que le contexte est particulièrement favorable pour les ménages.

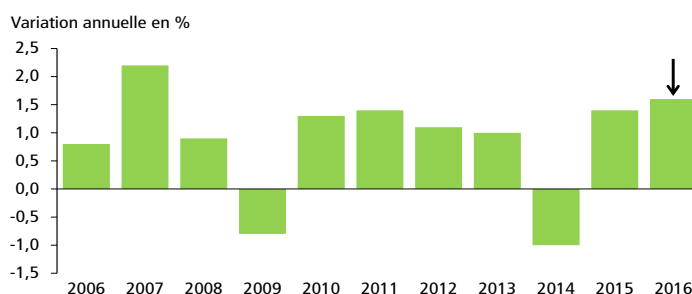
Le marché du travail québécois s'est fortement amélioré l'an dernier avec la plus forte croissance de l'emploi à temps plein depuis 2007 (graphique 2). Le taux de chômage a même fléchi en deçà de 6,5 % à la fin de 2016, un creux depuis une quarantaine d'années. La progression des revenus a aussi été alimentée par les allègements fiscaux tels que la bonification de la prestation universelle pour la garde d'enfants, les baisses d'impôt au niveau fédéral et l'élimination complète de la contribution santé du gouvernement du Québec dès 2017. Somme toute, les revenus après impôts et inflation des ménages ont connu la plus forte hausse depuis la dernière récession. Cela a solidifié le marché de l'habitation qui a résisté aux contraintes des nouvelles règles hypothécaires.

**GRAPHIQUE 1**  
Les nouvelles mesures du gouvernement fédéral n'ont pas ralenti l'activité résidentielle au Québec



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

**GRAPHIQUE 2**  
Solide progression de l'emploi à temps plein en 2016



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

François Dupuis, vice-président et économiste en chef • Hélène Bégin, économiste principale

Desjardins, Études économiques : 418-835-2450 ou 1 866-835-8444, poste 5562450 • [desjardins.economie@desjardins.com](mailto:desjardins.economie@desjardins.com) • [desjardins.com/economie](http://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 © 2017, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

Les ventes de propriétés existantes ont augmenté de 5,5 % en 2016 alors que les prix moyens ont progressé d'environ 3 %. L'année 2017 a débuté en force. Les achats sont plus nombreux alors qu'il y a moins de résidences à vendre. La progression annuelle des prix évolue même autour de 4 % depuis quelques mois (graphique 3). Ce regain de vigueur du marché de la revente devrait se poursuivre au cours de 2017 et entraîner, par ricochet, une légère hausse de la construction neuve (tableau 1). La prudence qui s'imposait l'automne dernier, avant l'entrée en vigueur des mesures plus restrictives pour les emprunts hypothécaires, a fait place à un certain optimisme.

**TABEAU 1**  
Secteur résidentiel au Québec : l'activité restera modérée

	2016	2017p	2018p
Nombre de ventes	78 172	80 000	81 000
Variation en %	+5,5	+2,3	+1,3
Inscriptions en vigueur (variation en %)	-5,0	---	---
Prix moyen (\$)	283 288	293 300	300 000
Variation en %	+2,9	+3,5	+2,3
Mises en chantier	38 935	40 000	39 000
Variation en %	+2,7	+2,7	-2,5

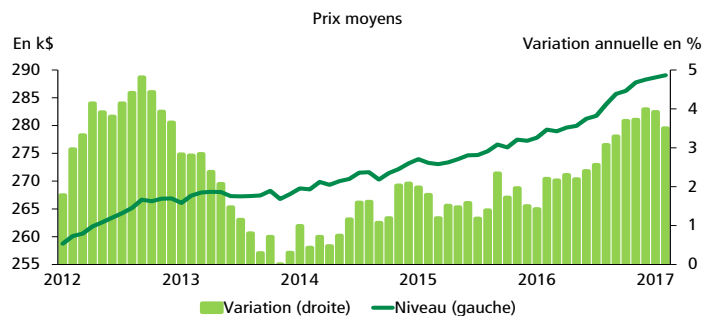
p : prévisions de Desjardins  
Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris®, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

### La construction neuve surprend à la hausse

Les mises en chantier de maisons individuelles ont bondi de plus de 10 % en 2016 après cinq années consécutives de repli. La rareté relative de propriétés à vendre sur le marché existant a incité plusieurs acheteurs à se tourner vers le neuf. Les vendeurs ont même retrouvé leur position de force dans le Grand Montréal puisque l'équilibre du marché a fait place à une légère pénurie. Étant donné que la demande pour les maisons reste ferme dans la plupart des grands centres de la province, la construction devrait poursuivre sa remontée cette année. Les acheteurs expérimentés, qui disposent habituellement d'une mise de fonds suffisante pour ne pas être touchés par les règles hypothécaires plus strictes, alimenteront le marché.

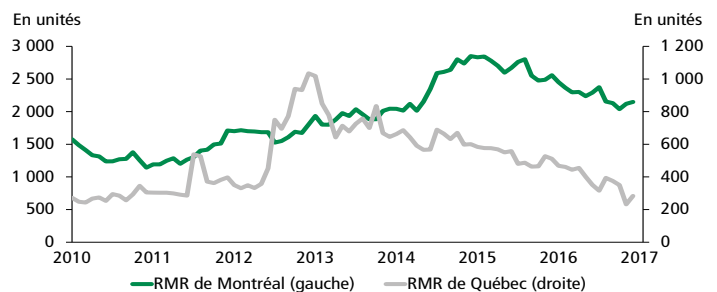
La chute des mises en chantier d'appartements en copropriété depuis 2015 a permis d'atténuer la situation de surplus qui prévalait depuis quelques années dans les centres urbains de la province. Le nombre de copropriétés terminées de construire et invendues a notamment fléchi à Montréal et à Québec (graphique 4). Le marché du neuf repose donc sur des bases plus saines, mais encore fragiles. Du côté des copropriétés existantes, la situation d'offre excédentaire persiste dans les six régions métropolitaines de recensement (RMR) de la province (graphique 5), mais le déséquilibre s'est amoindri. Même s'il est trop tôt pour assister à une reprise généralisée de la construction

**GRAPHIQUE 3**  
La hausse des prix des propriétés s'est accélérée



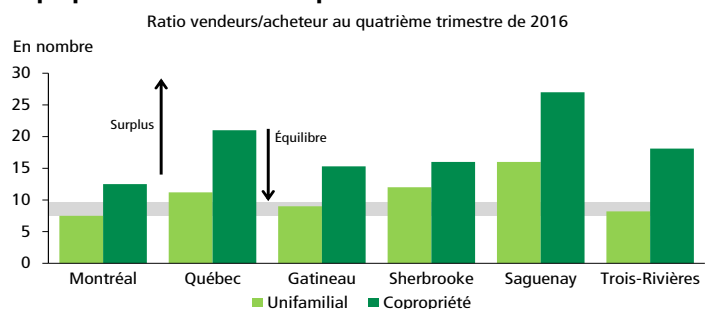
Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 4**  
Le nombre de copropriétés neuves invendues a diminué à Québec et à Montréal



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

**GRAPHIQUE 5**  
Contrairement à l'unifamilial, le marché de la revente de copropriétés demeure en surplus dans les RMR



RMR : région métropolitaine de recensement  
Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

dans ce segment, certains projets bien positionnés devraient rapidement susciter l'intérêt des acheteurs. Un léger regain de la construction d'appartements en copropriété pourrait ainsi survenir en 2017.

**ENCADRÉ**

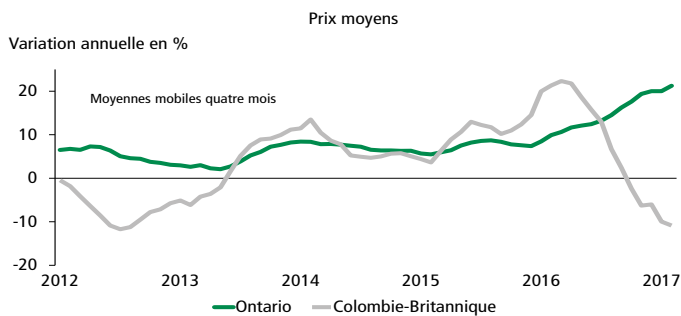
Cette modification des règles vise à protéger les emprunteurs en cas de remontée des taux hypothécaires. Elle s'applique à ceux dont la mise de fonds atteint moins de 20 % de la valeur de la propriété et qui doivent ainsi souscrire à une assurance prêt hypothécaire. Pour le terme de cinq ans, les calculs de l'approbation du prêt s'appuient maintenant sur le taux affiché par la Banque du Canada plutôt que celui offert par une institution financière en particulier. Cette méthode s'appliquait déjà sur les taux fixes de moins de cinq ans et sur les prêts hypothécaires à taux variables. Par conséquent, peu importe le terme, l'emprunteur doit se qualifier à un taux d'intérêt plus élevé, même si celui accordé pour le prêt est en réalité inférieur. Cette mesure permet de dégager une marge de manœuvre financière pour les ménages advenant une remontée des taux d'intérêt.

L'effet anticipé d'une douche froide sur le marché immobilier du Québec et de l'Ontario ne s'est pas concrétisé. La situation favorable de l'emploi et de l'économie en général a permis d'éviter un ralentissement. L'activité résidentielle a toutefois chuté à Vancouver après que le gouvernement provincial de la Colombie-Britannique eut appliqué une taxe de 15 % sur les achats effectués par des investisseurs étrangers<sup>1</sup>. Le gouvernement de l'Ontario pourrait bientôt annoncer une mesure semblable puisque les ventes et les prix poursuivent leur ascension démesurée (graphique 6). Cette hypothèse appuie d'ailleurs nos prévisions d'un ralentissement du secteur résidentiel ontarien (tableau 2). À Montréal, la progression des ventes et des prix immobiliers demeure modérée et les investisseurs étrangers sont peu présents, de sorte que l'introduction d'une taxe ne serait pas appropriée.

<sup>1</sup> [La nouvelle taxe a fortement affecté le marché immobilier de Vancouver en août](#), Desjardins, Études économiques, *Nouvelles économiques*, 15 septembre 2016, 1 p.

**GRAPHIQUE 6**

**La taxe en Colombie-Britannique a entraîné une correction des prix, l'Ontario pourrait subir le même sort prochainement**



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

**TABLEAU 2**

**Secteur résidentiel en Ontario : l'essor fera place à une accalmie**

	2016	2017p	2018p
Nombre de ventes	242 697	254 589	241 351
Variation en %	+9,7	+4,9	-5,2
Inscriptions en vigueur (variation en %)	-6,3	---	---
Prix moyen (\$)	534 730	596 759	587 211
Variation en %	+15,3	+11,6	-1,6
Mises en chantier	74 952	82 500	69 400
Variation en %	+6,8	+10,1	-15,9

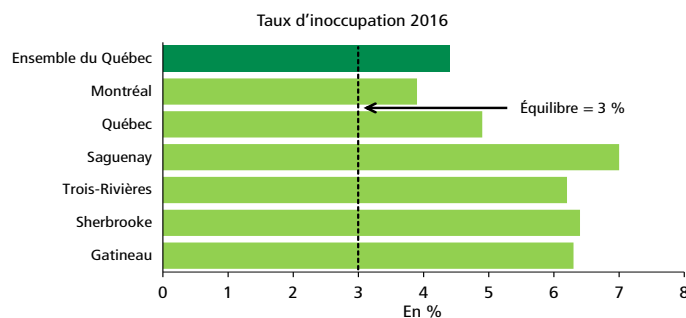
p : prévisions de Desjardins

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

L'essor des mises en chantier d'appartements locatifs conventionnels amorcé en 2015 commence à s'essouffler. Les nouveaux projets ont plus de mal à trouver des locataires qu'au tout début de la nouvelle vague de construction et les promoteurs s'ajustent à cette réalité. Les mises en chantier tournent au ralenti depuis quelques mois alors que les signes de saturation du marché locatif traditionnel sont présents depuis un bon moment. Déjà, en 2015, le taux d'inoccupation excédait le seuil d'équilibre de 3 % dans les six régions métropolitaines du Québec. Quatre d'entre elles affichent maintenant un taux d'inoccupation supérieur à 6 %, qui peut être associé à un phénomène de surconstruction (graphique 7). Dans la RMR de Québec, 4,9 % des appartements ne sont pas loués, comparativement à 3,9 % dans la RMR de Montréal. Les mises en chantier de logements locatifs devraient donc en principe diminuer dans la province dès 2017.

**GRAPHIQUE 7**

**Le marché des appartements locatifs est excédentaire dans toutes les RMR du Québec**



RMR : région métropolitaine de recensement

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

**Perspectives en bref**

Le regain d'activité du marché de la revente au Québec devrait se poursuivre au cours des prochains mois. Cela se répercutera positivement sur les mises en chantier de maisons neuves qui augmenteront pour une deuxième année consécutive. Une légère reprise de la construction d'appartements en copropriété s'annonce aussi cette année puisque l'inventaire d'unités invendues a beaucoup diminué. La prudence s'impose pour le

locatif en raison des taux d'inoccupation relativement élevés dans les principaux centres du Québec. Globalement, le niveau des mises en chantier devrait donc atteindre 40 000 cette année, comparativement à 38 935 nouveaux logements en 2016.

Hélène Bégin, économiste principale

**TABLEAU 3**
**Prévisions 2017-2018 du marché de l'habitation au Québec**

	2014	2015	2016	2017p	2018p
<b>Marché du logement neuf</b>					
<b>Construction neuve (G\$)</b>	<b>6,3</b>	<b>5,8</b>	<b>5,9</b>	<b>6,0</b>	<b>5,9</b>
Variation annuelle (%)	-3,9	-7,8	1,5	1,7	-1,7
<b>Mises en chantier</b>	<b>38 810</b>	<b>37 926</b>	<b>38 935</b>	<b>40 000</b>	<b>39 000</b>
Variation annuelle (%)	2,8	-2,3	2,7	2,7	-2,5
<b>Maisons</b>	<b>15 707</b>	<b>13 593</b>	<b>15 435</b>	<b>16 500</b>	<b>16 800</b>
Variation annuelle (%)	-8,1	-13,5	13,6	6,9	1,8
<b>Individuelles</b>	<b>11 227</b>	<b>9 698</b>	<b>10 737</b>	---	---
Variation annuelle (%)	-14,6	-13,6	10,7	---	---
<b>Jumelées</b>	<b>3 083</b>	<b>2 650</b>	<b>2 761</b>	---	---
Variation annuelle (%)	8,7	-14,0	4,2	---	---
<b>En rangée</b>	<b>1 397</b>	<b>1 245</b>	<b>1 937</b>	---	---
Variation annuelle (%)	24,6	-10,9	55,6	---	---
<b>Appartements</b>	<b>23 103</b>	<b>24 333</b>	<b>23 500</b>	<b>23 500</b>	<b>22 200</b>
Variation annuelle (%)	11,8	5,3	-3,4	0,0	-5,5
<b>Copropriétés<sup>1</sup></b>	<b>12 893</b>	<b>9 571</b>	<b>7 849</b>	<b>8 100</b>	<b>8 500</b>
Variation annuelle (%)	13,1	-25,8	-18,0	3,2	4,9
<b>Locatifs<sup>1</sup></b>	<b>8 939</b>	<b>13 588</b>	<b>14 105</b>	<b>13 700</b>	<b>12 500</b>
Variation annuelle (%)	7,3	52,0	3,8	-2,9	-8,8
<b>Locatifs conventionnels<sup>2</sup></b>	<b>6 204</b>	<b>9 218</b>	<b>10 552</b>	<b>10 200</b>	<b>9 200</b>
Variation annuelle (%)	-6,5	48,6	14,5	-3,3	-9,8
<b>Résidences pour personnes âgées<sup>2</sup></b>	<b>2 438</b>	<b>4 089</b>	<b>3 443</b>	<b>3 500</b>	<b>3 300</b>
Variation annuelle (%)	72,8	67,7	-15,8	1,7	-5,7
<b>Marché de la revente</b>					
<b>Nombre de transactions</b>	<b>70 620</b>	<b>74 122</b>	<b>78 172</b>	<b>80 000</b>	<b>81 000</b>
Variation annuelle (%)	-0,8	5,0	5,5	2,3	1,3
<b>Prix moyen pondéré (k\$)</b>	<b>271</b>	<b>275</b>	<b>283</b>	<b>293</b>	<b>300</b>
Variation annuelle (%)	1,3	1,5	2,9	3,5	2,3
<b>Chiffre d'affaires (G\$)</b>	<b>18,8</b>	<b>20,2</b>	<b>22,1</b>	<b>23,5</b>	<b>24,3</b>
Variation annuelle (%)	0,4	7,5	9,8	6,0	3,6
<b>Autres indicateurs</b>					
<b>Taux d'inoccupation des logements locatifs<sup>3</sup> (%)</b>	<b>3,7</b>	<b>4,3</b>	<b>4,4</b>	<b>4,6</b>	<b>4,5</b>
<b>Prix moyen des loyers<sup>3</sup> (\$)</b>	<b>691</b>	<b>712</b>	<b>727</b>	<b>741</b>	<b>756</b>
Variation annuelle (%)	1,8	3,0	2,1	1,9	2,0
<b>Dépenses de rénovation<sup>4</sup> (G\$)</b>	<b>12,2</b>	<b>12,7</b>	<b>12,5</b>	<b>12,8</b>	<b>13,0</b>
Variation annuelle (%)	6,3	4,0	-1,5	2,4	1,6

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

<sup>2</sup> Déjà inclus dans les logements locatifs; <sup>3</sup> Trois logements et plus, enquête semestrielle de l'automne; <sup>4</sup> Les dépenses d'entretien et de réparation sont exclues.

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association canadienne de l'immeuble, Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris®, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques