

ZOOM SUR L'HABITATION

La construction neuve roule à fond de train au Québec et en Ontario

Après avoir terminé l'année 2020 en force, les mises en chantier résidentielles ont fracassé un sommet historique en janvier au Québec. La construction reste très active depuis, de sorte que les prévisions ont été fortement revues à la hausse en mars. Le contexte est également très favorable en Ontario, qui connaît aussi une demande soutenue. En 2020, plusieurs facteurs ont dégagé une marge de manœuvre financière pour de nombreux acheteurs : la baisse des taux hypothécaires, la forte croissance des revenus des ménages et la faiblesse des dépenses de consommation. Ces éléments temporaires devraient s'atténuer au fil de 2021 et davantage en 2022. La période postpandémie réduira ainsi la pression sur la construction neuve, notamment les maisons unifamiliales.

Essor des mises en chantier

Les mises en chantier résidentielles ont commencé l'année 2021 à un niveau exceptionnellement élevé au Québec. L'hiver particulièrement doux et les craintes des constructeurs de subir des mesures restrictives comme au printemps 2020, soit l'arrêt temporaire des chantiers pendant quelques semaines afin de contenir la seconde vague, ont probablement entraîné un devancement de plusieurs projets.

De plus, en dépit de l'activité très forte en janvier et en février, le carnet de commandes de nombreux entrepreneurs est déjà complet pour les prochains mois. Les prévisions pour l'année 2021 ont donc été rehaussées avec 60 000 mises en chantier au Québec. Il s'agit d'une augmentation de plus de

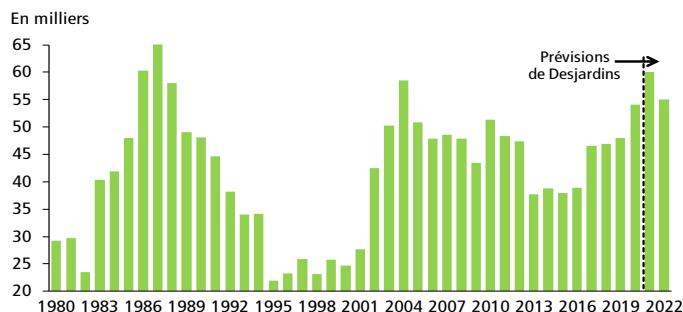
10 % pour une seconde année consécutive et du plus haut niveau depuis la fin des années 1980 (graphique 1). En Ontario, la construction neuve s'annonce aussi plus soutenue cette année avec 83 700 mises en chantier, une hausse de 3,0 % par rapport à 2020.

Les maisons dominent la croissance

C'est surtout la maison unifamiliale qui stimulera la construction résidentielle cette année. Déjà, en janvier et en février, ce type de mises en chantier a presque doublé par rapport à la même période l'an passé (centres de 10 000 habitants et plus). La croissance sera donc en mode accéléré en 2021 (graphique 2). Ce segment de marché devrait toutefois ralentir en 2022 alors que le contexte postpandémie se traduira par un certain retour du

GRAPHIQUE 1

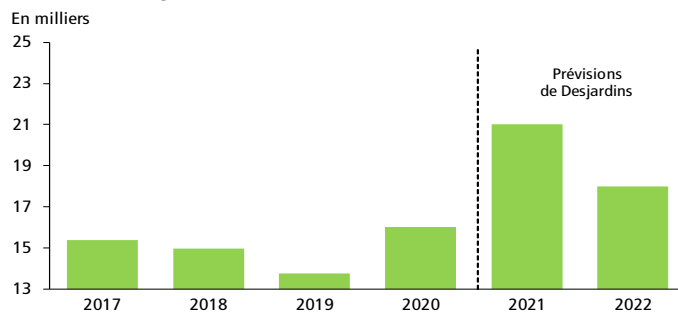
Mises en chantier : niveau historiquement élevé au Québec



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

GRAPHIQUE 2

Les mises en chantier de maisons unifamiliales au Québec seront encore plus fortes cette année



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 © 2021, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

balancier qui favorisera des logements plus abordables et moins éloignés des centres urbains.

Pour l'instant, plusieurs tendances continuent de propulser la demande de maisons neuves.

1. La baisse constante du nombre de propriétés à vendre sur le marché existant, notamment au Québec et en Ontario, incite plusieurs acheteurs à se tourner vers la construction. Dans les deux provinces, les mandats de vente des courtiers et des agents immobiliers s'avèrent insuffisant pour combler la demande. Par conséquent, les ventes de propriétés existantes se stabilisent depuis quelques mois au Québec, alors qu'elles diminuent dans plusieurs marchés en Ontario. De nombreux acheteurs se tournent ainsi vers les maisons neuves. Le marché de la revente sera analysé en profondeur lors de la prochaine parution du *Zoom sur l'habitation* ce printemps.
2. Le déplacement de la population à l'extérieur des grands centres, qui s'est accéléré avec la pandémie. Le télétravail réduit les contraintes de déplacement et augmente les besoins d'espace. La plus grande disponibilité des terrains, à moindre prix que dans les grandes agglomérations, favorise aussi l'essor de la construction de maisons.
3. Globalement, la situation financière des ménages s'est améliorée depuis le début de la crise sanitaire. La progression des revenus après impôts est nettement supérieure à celle de la consommation depuis un an (graphique 3). Certaines dépenses comme les repas aux restaurants, les voyages et le divertissement demeurent faibles, dégageant des sommes importantes pour l'épargne ou encore l'investissement immobilier. Pour plusieurs ménages, l'achat d'une maison neuve n'aurait pas été possible avec le rythme de dépenses habituel.
4. La faiblesse des taux d'intérêt hypothécaires, qui ont beaucoup diminué au début de la crise. Les taux hypothécaires variables ont chuté de 150 points de base en mars 2020 et se maintiennent à un creux depuis. Cela s'explique par la réduction des taux directeurs de la Banque du Canada, qui a annoncé un statu quo jusqu'en 2023. Les taux hypothécaires fixes ont aussi fléchi jusqu'à tout récemment.

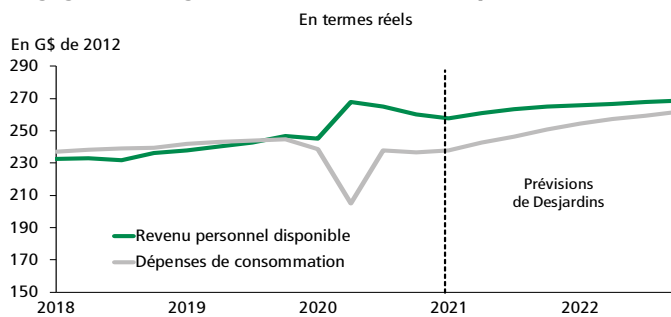
Dans ce contexte, la progression rapide des prix des maisons détachées ne freine pas encore la demande. Lorsque l'inquiétude relative à la pandémie se dissipera et que les mesures de distanciation sociale seront moins restrictives, les dépenses en loisirs devraient revenir à la normale. Moins d'argent sera ainsi disponible pour l'immobilier résidentiel et les maisons unifamiliales devraient être moins populaires.

L'augmentation des taux d'intérêt hypothécaires fixes aura également un effet dissuasif, surtout à compter de l'an prochain. La remontée des taux des obligations fédérales de moyen et de long terme depuis quelques semaines (graphique 4) commence

à exercer une pression à la hausse sur les taux promotionnels fixes. Le mouvement devrait se poursuivre graduellement, ce qui augmentera les mensualités pour les nouveaux prêts hypothécaires.

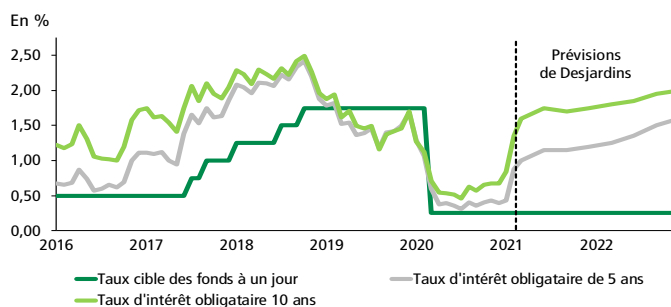
Finalement, les prix des matériaux qui grimpent en flèche entraînent des coûts supplémentaires pour les habitations neuves qui finiront par refroidir les acheteurs de maisons (encadré à la page 3). La mise de fonds minimale de 5 % devient d'ailleurs plus difficile à accumuler pour les accédants à la propriété. Cela pourrait éventuellement favoriser les copropriétés, dont le prix est moins élevé.

GRAPHIQUE 3 L'écart entre les revenus après impôts et la consommation a dégagé une marge de manœuvre financière pour les Québécois



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

GRAPHIQUE 4 Les taux d'intérêt de long terme canadiens s'éloignent du creux



Sources : Datastream et Desjardins, Études économiques

Appartements locatifs et en copropriété

Les appartements locatifs et les copropriétés des quartiers centraux de l'île de Montréal et des centres-villes de Toronto et d'Ottawa ont été délaissés depuis le début de la pandémie. Le déplacement de la population en dehors des grands centres, qui s'est accéléré, et la chute de l'immigration internationale ont contribué à libérer des appartements dans les quartiers centraux.

ENCADRÉ

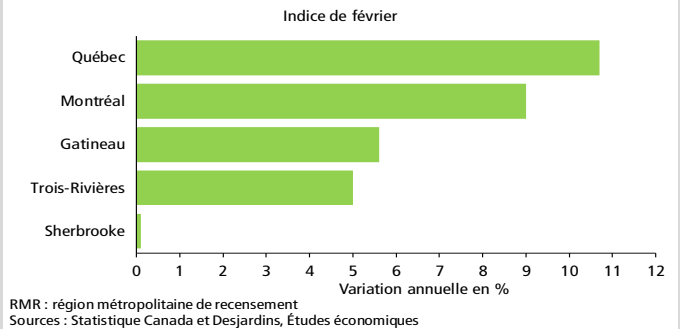
Les prix des logements neufs grimpent

Les prix des logements neufs ont poursuivi leur ascension au pays avec la plus forte hausse mensuelle en trois décennies en février. La progression annuelle s'élève à 7,0 % au Canada et avoisine même 10 % dans certaines agglomérations du Québec et de l'Ontario. La plus forte hausse des prix des nouvelles habitations s'est produite à Kitchener-Cambridge-Waterloo (+16,0 %) et à Ottawa (+15,0 %) en février. Les régions métropolitaines de Québec (+10,7 %) et de Montréal (+9,0 %) se distinguent également. Les prix augmentent toutefois plus lentement à l'extérieur de ces grands centres (graphique 5).

La hausse des coûts est propulsée par la forte demande nord-américaine et par le bas niveau des stocks de matériaux de construction depuis le début de la pandémie. La vigueur de la construction neuve et de la rénovation a notamment fait bondir les prix du bois d'œuvre, qui devraient rester élevés encore plusieurs mois.

En l'espace de quelques semaines, les coûts de construction d'une maison augmentent parfois de plusieurs dizaines de milliers de dollars. Certains constructeurs se protègent avec une clause spécifique au contrat de vente afin que la surcharge de prix soit absorbée par l'acheteur. D'autres promoteurs encaissent la hausse de coûts, grugeant presque complètement leur marge de profits. Certains constructeurs imposent toutefois une surcharge de plus pour la livraison même si rien n'est légalement prévu à cet effet. Les acheteurs vont souvent déboursier une somme additionnelle afin d'éviter une bataille juridique et d'emménager comme prévu dans leur nouvelle demeure. Le montant emprunté sera plus élevé que celui établi au départ. Certains, qui avaient déjà atteint leur limite d'endettement, risquent cependant d'abandonner leur projet d'achat.

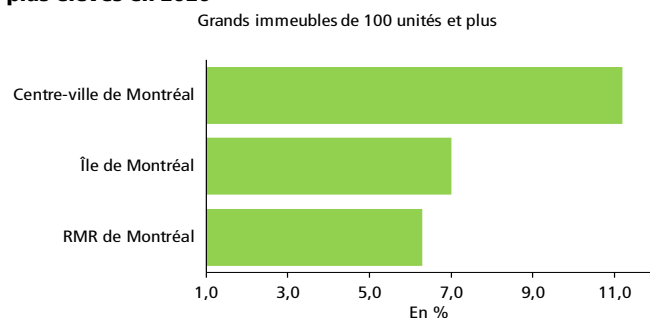
GRAPHIQUE 5
La hausse des prix des logements neufs depuis un an est différente selon les RMR du Québec



Le taux d'inoccupation des logements locatifs a bondi aux centres-villes de Montréal, de Toronto et d'Ottawa, notamment dans les immeubles de grande taille (graphique 6). Les copropriétés à vendre ou à louer se sont multipliées. Faute d'occupants, les investisseurs ont mis en vente certains immeubles et les citadins ont tenté de se départir de leur appartement. La part d'appartements à louer de l'ensemble des immeubles est toutefois demeurée relativement faible (graphique 7).

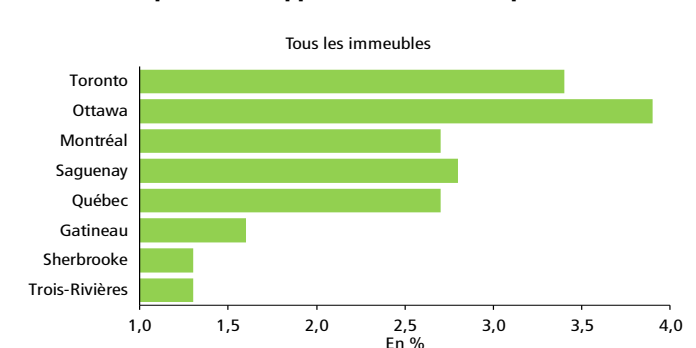
Le retour en classe éventuel des étudiants locaux et internationaux sur les campus universitaires et l'afflux des travailleurs étrangers devraient permettre au marché locatif de se rétablir graduellement. Les segments de marché qui ont souffert pendant la pandémie connaîtront sûrement un regain d'intérêt lorsque les effets se dissiperont. Aussi, certains ménages qui se sont éloignés des grands centres pendant la pandémie se repositionneront probablement avec le retour sur les lieux de travail, même à temps partiel.

GRAPHIQUE 6
Taux d'inoccupation dans les grands immeubles locatifs plus élevés en 2020



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

GRAPHIQUE 7
Taux d'inoccupation des appartements locatifs par RMR en 2020



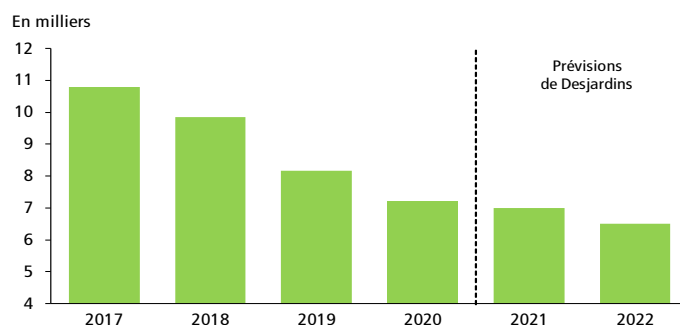
RMR : région métropolitaine de recensement
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Malgré ces difficultés temporaires, la construction neuve d'appartements a été forte depuis le début de l'année à Montréal. Plus de 3 000 logements locatifs ont été mis en chantier en janvier et en février, une hausse de plus de 30 % comparativement à la même période l'an passé. La construction d'environ 2 000 appartements en copropriété a débuté, plus du double qu'en janvier et en février 2020. Ailleurs au Québec, les mises en chantier de copropriété ont été presque nulles. Celles de logements locatifs étaient en forte baisse dans toutes les régions métropolitaines, sauf à Montréal et à Québec, qui ont connu une forte hausse.

Il serait étonnant que la construction d'appartements maintienne une cadence aussi forte tout au long de l'année. Les mises en chantier de copropriété sont en baisse depuis plusieurs années et la tendance devrait se poursuivre en 2021 (graphique 8). Le segment locatif conventionnel, qui a connu une forte croissance depuis quelques années, devrait en principe connaître une période d'ajustement. Étonnamment, la construction neuve ne semble pas diminuer à Montréal. Le rattrapage en matière d'immigration internationale pourrait pourtant 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. Les prévisions de mises en chantier de logements locatifs ne sont plus négatives comme auparavant et le niveau sera relativement élevé d'un point de vue historique (graphique 9). C'est la construction de maisons qui affichera le plus de vigueur cette année, mais la tendance pourrait s'inverser à compter de 2022 (tableau à la page 5).

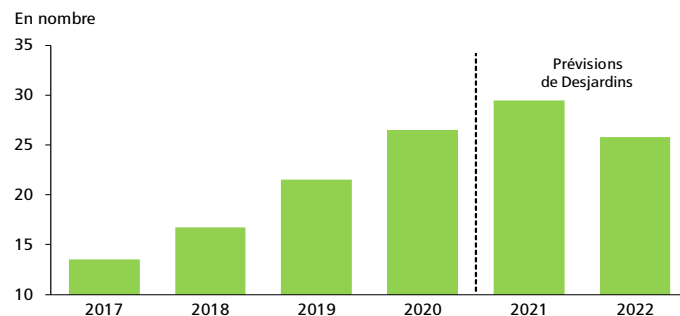
Hélène Bégin, économiste principale

GRAPHIQUE 8 Mises en chantier de copropriétés au Québec : la baisse continue



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

GRAPHIQUE 9 Mises en chantier d'appartements locatifs conventionnels : le niveau restera assez élevé au Québec



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

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	13,8	13,0
Variation annuelle (%)	16,1	-1,9	7,8	8,9	-5,8
Mises en chantier	46 874	47 967	54 066	60 000	55 000
Variation annuelle (%)	0,8	2,3	12,7	11,0	-8,3
Maisons	14 968	13 742	15 995	21 000	18 000
Variation annuelle (%)	-2,6	-8,2	16,4	31,3	-14,3
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	39 000	37 000
Variation annuelle (%)	2,5	7,3	11,2	2,4	-5,1
Copropriétés¹	9 860	8 172	7 222	7 000	6 500
Variation annuelle (%)	-8,7	-17,1	-11,6	-3,1	-7,1
Locatifs¹	20 503	24 861	28 709	29 500	28 500
Variation annuelle (%)	6,5	21,3	15,5	2,8	-3,4
Locatifs conventionnels²	16 752	21 536	26 554	27 500	26 300
Variation annuelle (%)	24,0	28,6	23,3	3,6	-4,4
Résidences pour personnes âgées²	3 565	3 159	2 017	2 000	2 200
Variation annuelle (%)	-35,4	-11,4	-36,2	-0,8	10,0
Marché de la revente					
Nombre de transactions	86 451	96 636	112 971	118 590	110 000
Variation annuelle (%)	4,7	11,8	16,9	5,0	-7,2
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	53,4	50,6
Variation annuelle (%)	9,1	15,8	39,7	25,4	-5,2
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	2,3	1,8	2,5	3,2	3,5
Prix moyen des loyers³ (\$)	761	800	844	865	890
Variation annuelle (%)	3,4	5,1	5,5	2,5	2,9
Dépenses de rénovation⁴ (G\$)	13,7	14,2	12,4	14,3	14,8
Variation annuelle (%)	6,0	3,9	-13,0	15,6	3,5

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