

## ZOOM SUR L'HABITATION

# Le secteur résidentiel est ébranlé par les conséquences de la pandémie

Alors que le marché de la revente ainsi que la construction résidentielle poursuivaient leur phase d'accélération en début d'année au Québec, les mesures de distanciation sociale nécessaires pour combattre la COVID-19 ont provoqué une paralysie temporaire de l'activité. Le nombre de ventes de propriétés a chuté en mars et le mois d'avril s'annonce beaucoup plus faible. Les prix ont tenu le coup jusqu'à maintenant puisque plusieurs marchés sont encore très serrés, en raison de l'offre restreinte de propriétés à vendre. Que nous réserve l'avenir? Malgré le déconfinement graduel qui se poursuivra au cours des prochaines semaines, le retour à des fondements économiques solides pourrait prendre du temps. Le marché de l'habitation se remettra du choc de la pandémie, mais la période exceptionnelle des dernières années semble maintenant terminée.

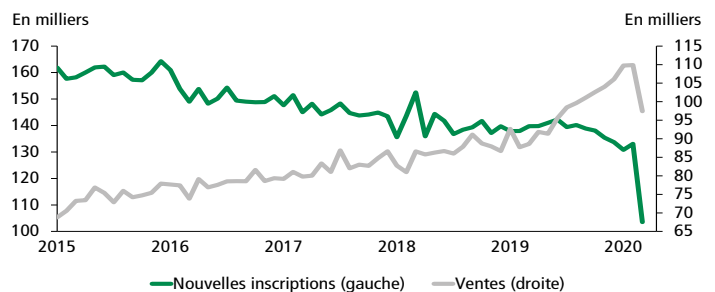
### Résultats de mars : fin de la récréation

Le mois de mars a d'abord débuté avec une forte croissance des prix et des ventes, puis les règles de confinement qui se sont étendues à toutes les entreprises non essentielles à compter du 25 mars au Québec, et peu de temps après en Ontario, ont paralysé à la fois les acheteurs et les vendeurs. Cela a suffi pour entraîner à la baisse le nombre de ventes, mais également le nombre de propriétés à vendre (graphique 1). Presque toutes les provinces ainsi que les principaux marchés du Québec ont connu une réduction de l'activité en mars comparativement au mois précédent (graphiques 2 et 3 à la page 2). Le niveau des ventes s'est toutefois maintenu nettement au-dessus de celui de mars 2019. Étant donné que moins de vendeurs ont mis leur propriété en vente, le marché résidentiel du Québec est demeuré dans la zone de pénurie, tout en se rapprochant de l'état d'équilibre, mais en restant loin d'une situation de surplus.

Les chiffres d'avril seront toutefois encore plus négatifs. Selon l'Association canadienne de l'immeuble, les ventes de la première semaine du mois étaient de moitié inférieures au niveau habituel pour cette période de l'année dans l'ensemble du pays. Il est possible que ce soit davantage pour le Québec, surtout que la confiance des ménages est particulièrement ébranlée et que la détérioration du marché du travail<sup>1</sup> est plus marquée que dans

### GRAPHIQUE 1

Les ventes de propriétés ont chuté au Québec, tout comme l'offre de nouvelles propriétés à vendre



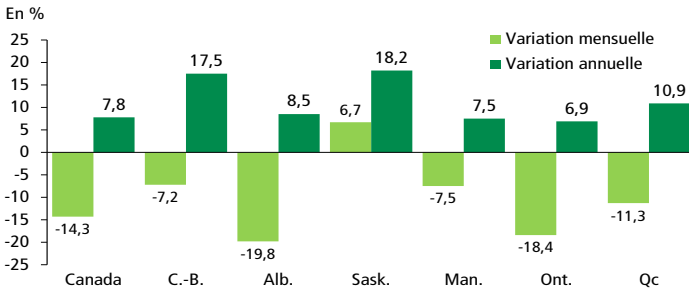
Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

les autres provinces (graphiques 4 et 5 à la page 2). Malgré la réouverture de certains secteurs ciblés à partir de la mi-avril, qui s'étendra graduellement à d'autres, le secteur résidentiel devrait atteindre le fond du baril ce mois-ci. Ce sera du moins le cas sur le plan des ventes qui reprendront après la paralysie temporaire.

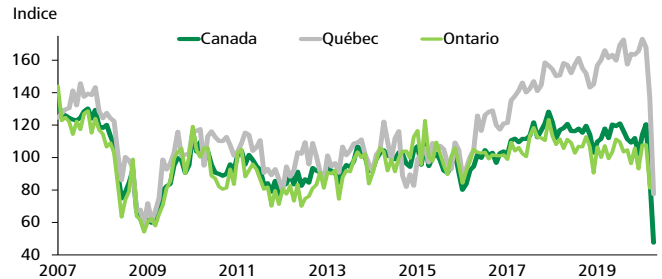
<sup>1</sup> Pour plus de détails, veuillez consulter nos trois publications : [Bouleversement temporaire du marché du travail au Canada](#), Point de vue économique, 6 avril 2020, 3 p.; [À quoi s'attendre du taux de chômage dans les prochains mois?](#), Point de vue économique, 7 avril 2020, 3 p.; [Le taux de chômage grimpe à 8,1 % au Québec et à 7,6 % en Ontario, les pertes d'emplois sont énormes en mars](#), Nouvelles économiques Québec et Ontario, 9 avril 2020, 1 p.

**GRAPHIQUE 2**
**Les ventes de propriétés ont fléchi dans presque toutes les provinces, mais demeurent plus élevées que l'an dernier**

Mars 2019



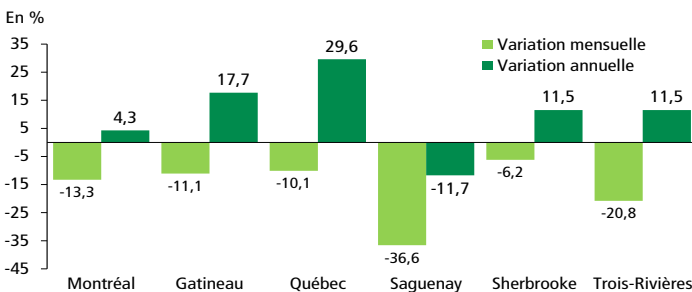
Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 4**
**Chute radicale de la confiance des ménages, surtout au Québec**


Sources : Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 3**
**Au Québec, les ventes de propriétés ont diminué dans les RMR, mais sont plus élevées que l'an dernier sauf à Saguenay**

Mars 2019

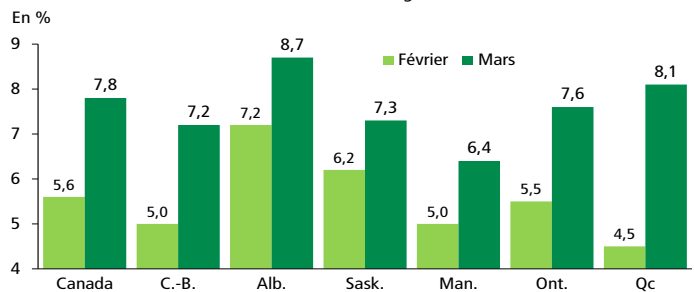


RMR : régions métropolitaines de recensement

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

**GRAPHIQUE 5**
**Le taux de chômage du Québec a remonté rapidement**

Taux de chômage



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

**Trajectoire à venir des prix**

Qu'advient-il des prix? La période de pause du marché, qui a fait chuter à la fois le nombre d'achats et l'offre de propriétés à vendre ce printemps, a eu peu d'effet sur les prix moyens. Ceux-ci ont soit légèrement augmenté ou bien diminué dans les différentes régions métropolitaines du Québec et de l'Ontario entre février et mars. Cependant, les prix moyens sont demeurés nettement supérieurs à ceux de la même période l'an passé. La hausse annuelle a atteint 9,2 % au Québec et 14,7 % en Ontario en mars.

Le véritable test pour l'évolution des prix devrait avoir lieu à compter du mois de mai, lorsque la plupart des mesures de confinement seront probablement levées. Plusieurs propriétaires qui éprouvent des difficultés financières à la suite d'une perte de revenus d'emplois pourraient mettre en vente leur résidence, augmentant ainsi l'offre disponible sur le marché. La période de sursis de trois à six mois pour les paiements hypothécaires offerte par des institutions financières ainsi que les mesures de soutien financier du gouvernement fédéral devraient toutefois limiter l'augmentation du nombre de ménages qui seront dans l'obligation de vendre.

Si les acheteurs sont hésitants en raison des incertitudes économiques, le marché pourrait d'abord basculer en situation d'équilibre et ensuite de surplus si une demande suffisante n'est toujours pas au rendez-vous. Pour l'instant, trop de brouillard persiste sur le comportement à venir des vendeurs et des acheteurs. Les prix moyens devraient à tout le moins se stabiliser au cours des prochains mois au Québec et une légère baisse est également possible.

**Construction résidentielle**

La période d'arrêt de la construction domiciliaire a débuté le 25 mars et a pris fin avec le retour au travail le 20 avril. Les mises en chantier du mois de mars ont bien entendu fléchi par rapport au mois précédent, mais le niveau est demeuré assez élevé, soit 45 607 unités sur une base annualisée. Les statistiques d'avril devraient aussi être affectées par le contexte de fermeture pendant plus de la moitié du mois. La construction traversait une période très active avant que la pandémie ne prenne de l'ampleur. Malgré la paralysie temporaire des chantiers, le niveau d'activité se redressera rapidement. Les prochaines semaines seront une course contre la montre. Il sera impossible de livrer à temps toutes les habitations, mais celles ayant une date de livraison plus rapprochée seront terminées en priorité.

**La clé : le contexte économique**

À quoi faut-il s'attendre au cours des prochains mois? Tout dépendra à quelle vitesse l'économie se remettra du choc et dans quelle mesure l'emploi et la confiance des ménages remonteront la pente. Le taux de chômage pourrait temporairement dépasser la barre des 10 % dès avril et redescendre par la suite. Le retour à des conditions économiques très favorables, avec un taux de chômage de 4,5 %, n'est pas prévu d'ici la fin de l'an prochain.

Le marché immobilier résidentiel ne devrait pas renouer avec l'effervescence qui existait avant la crise. La baisse radicale de l'activité sera toutefois temporaire et culminera en avril, puis cédera la place à une reprise. La réduction de 150 points de base des taux d'intérêt directeurs de la Banque du Canada en mars est positive pour les emprunteurs. Compte tenu de l'incertitude actuelle, cela ne fera pas une grande différence pour le marché de l'habitation dans l'immédiat. Le maintien des taux hypothécaires à un faible niveau sera néanmoins un atout par la suite. Le degré de confiance des ménages sera toutefois l'élément déterminant pour le secteur résidentiel au cours des prochains mois.

**Hélène Bégin**, économiste principale