

## ZOOM SUR L'HABITATION

# L'Ontario a subi des secousses importantes, mais le Québec s'en tire bien

Les règles hypothécaires fédérales plus strictes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 ont ébranlé le marché de la revente au Canada. En Ontario, les achats de propriétés ont fortement diminué tout comme le prix moyen. Les mises en chantier à Toronto ont cependant atteint un sommet en 40 ans au premier trimestre en raison de la forte demande de copropriétés neuves. Au Québec, la construction n'a pas dérogé malgré une légère baisse des ventes de propriétés existantes. Le marché est toutefois demeuré sous pression avec une hausse annuelle du prix moyen de 4,5 % depuis le début de 2018. Les nouvelles mesures pour l'octroi des hypothèques ont entraîné une première vague d'ajustement pour les ventes de propriétés presque partout au pays. La remontée en cours des taux hypothécaires sera un obstacle supplémentaire et l'activité résidentielle s'en ressentira graduellement.

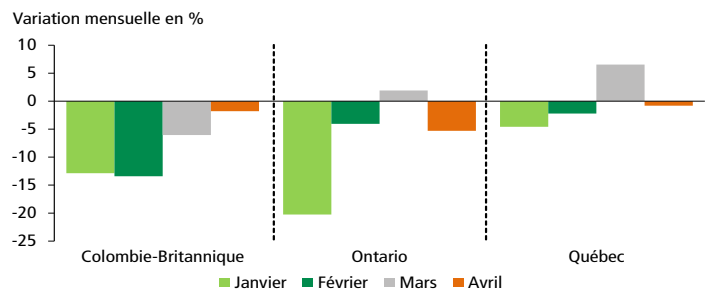
### Le marché de la revente ébranlé

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le montant maximal des nouveaux emprunts hypothécaires a été réduit pour de nombreux acheteurs. Auparavant, les règles du gouvernement fédéral visaient uniquement les prêts avec une mise de fonds inférieure à 20 %. Depuis le début de l'année, une mesure de prudence s'applique aussi pour les hypothèques avec une mise de fonds d'au moins 20 %. Au lieu d'effectuer les calculs avec le taux proposé à l'emprunteur, un taux hypothécaire supérieur doit être utilisé pour la simulation : soit le plus élevé entre celui affiché officiellement par la plupart des institutions financières ou un taux inférieur offert au client majoré de 2 %. Même si l'emprunteur signe son hypothèque avec un taux plus bas, cette approche lui assure une marge de manœuvre dans un contexte de remontée de taux d'intérêt.

Les provinces dont les prix des résidences sont plus élevés au pays et où les acheteurs ont, en général, moins de souplesse financière ont été plus affectés par cette mesure, notamment ceux de la Colombie-Britannique et de l'Ontario (graphique 1). Le Québec a été relativement épargné par les effets de cette nouvelle règle. Le recul du nombre de propriétés vendues a été marginal en janvier et en février et l'effet semble s'être dissipé depuis. Malgré ces soubresauts, le niveau des ventes demeure élevé au Québec (graphique 2 à la page 2). Ce n'est pas le cas en Ontario puisque la chute de l'activité a été importante, notamment à Toronto. Les prix moyens ont même fléchi abruptement alors qu'ils ont poursuivi leur ascension au Québec (graphique 3 à la page 2).

### GRAPHIQUE 1

**Le nombre de ventes de propriétés existantes a très peu reculé au Québec depuis le début de 2018**



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

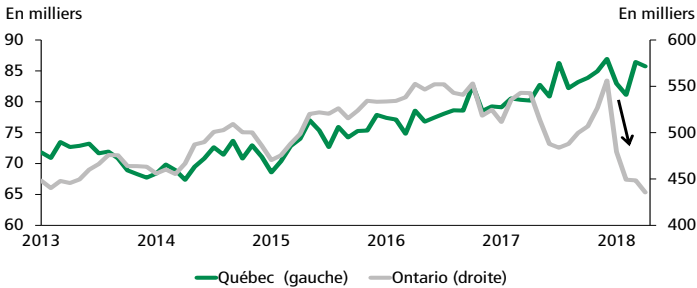
Même si les ventes de propriétés ont reculé par rapport à la fin de 2017, le bilan des premiers mois de 2018 versus la même période un an plus tôt s'avère positif au Québec et très négatif en Ontario. Le constat est le même pour les prix moyens, quoiqu'il soit très différent selon les régions métropolitaines de recensement (RMR). En Ontario, les prix moyens ont diminué dans plusieurs RMR, incluant Toronto (tableau 1 à la page 2). Les ventes ont chuté partout à l'exception d'Ottawa et de Sudbury.

Au Québec, les prix moyens ont augmenté dans chacune des six RMR (tableau 2 à la page 2). La hausse rapide des prix à l'échelle provinciale s'explique surtout par l'accélération à Montréal. Le nombre insuffisant de maisons unifamiliales à vendre dans

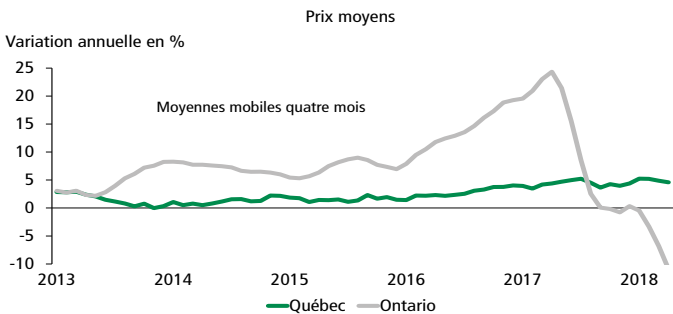
François Dupuis, vice-président et économiste en chef • Hélène Bégin, économiste principale

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 © 2018, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

**GRAPHIQUE 2**
**Le nombre de ventes de propriétés existantes a chuté en Ontario, mais reste assez élevé au Québec**


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

**GRAPHIQUE 3**
**Les prix continuent de progresser au Québec, mais ils diminuent en Ontario**


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

la RMR afin de répondre à la demande a entraîné une situation de pénurie qui exerce une pression sur les prix. Le marché des copropriétés est même de retour à l'équilibre dans la RMR de Montréal et une légère pénurie prévaut désormais sur l'île. Un surplus de copropriétés existantes persiste toutefois à Laval et sur la Rive-Nord de Montréal.

**Taux hypothécaires : la remontée se poursuivra**

L'augmentation des taux d'intérêt directeurs a marqué une pause en mars et en avril au Canada, en raison des incertitudes associées aux relations commerciales avec les États-Unis. Les taux hypothécaires à taux variables des prêts existants sont, par conséquent, restés stables pendant cette période. La Banque du Canada devrait toutefois rehausser ses taux d'intérêt à deux reprises d'ici la fin de 2018. Les perspectives économiques demeurent favorables au pays tandis que les pressions haussières sur l'inflation et les salaires semblent se confirmer. Le taux d'escompte passera ainsi de 1,50 % à 2,00 % en seconde moitié de 2018.

Les taux hypothécaires fixes, qui fluctuent en fonction des taux d'intérêt obligataires nord-américains de long terme, ont cependant subi quelques hausses au cours des derniers mois (graphique 4). Le taux hypothécaire affiché pour le terme

**TABLEAU 1**
**Marché de la revente en Ontario : bilan des quatre premiers mois de 2018 comparé à la même période en 2017**

RMR	NOMBRE DE VENTES VARIATION (%)	PRIX MOYENS VARIATION (%)
Hamilton	-31,9	-5,6
Kitchener	-26,0	0,2
London	-27,6	8,8
Niagara	-28,1	3,0
Ottawa	7,0	3,9
Sudbury	9,5	-0,6
Thunder Bay	-11,2	-4,7
Toronto	-34,4	-12,3
Windsor	-19,4	12,2
<b>Province</b>	<b>-28,2</b>	<b>-11,5</b>

RMR : région métropolitaine de recensement.

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

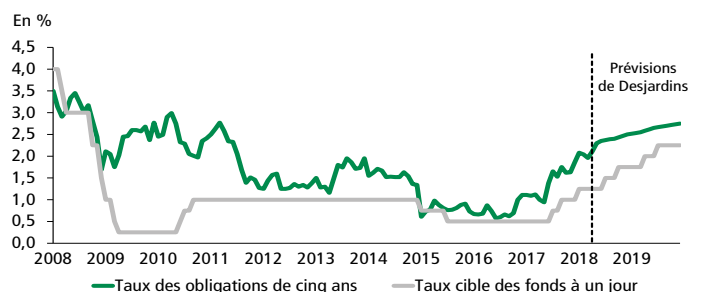
**TABLEAU 2**
**Marché de la revente au Québec : bilan des quatre premiers mois de 2018 comparé à la même période en 2017**

RMR	NOMBRE DE VENTES VARIATION (%)	PRIX MOYENS VARIATION (%)
Gatineau	-0,8	0,7
Montréal	7,8	4,5
Saguenay	16,4	1,1
Sherbrooke	0,0	0,9
Trois-Rivières	-1,4	0,3
Québec	6,1	2,7
<b>Province</b>	<b>5,9</b>	<b>4,5</b>

RMR : région métropolitaine de recensement.

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

de cinq ans avoisine 5,50 % dans la plupart des institutions financières. Celui-ci pourrait s'approcher davantage de 6,00 % au cours des prochains trimestres. Même si un taux d'intérêt inférieur à celui affiché est offert à l'emprunteur, l'exercice de simulation pour déterminer le montant maximal d'un nouveau prêt sera effectué avec un taux d'intérêt jusqu'à 2 % plus élevé. L'acheteur aura ainsi une marge de manœuvre lors du

**GRAPHIQUE 4**
**Les taux d'intérêt devraient encore augmenter au Canada**


Sources : Datastream et Desjardins, Études économiques

renouvellement de son hypothèque si les taux d'intérêt ont remonté entre-temps.

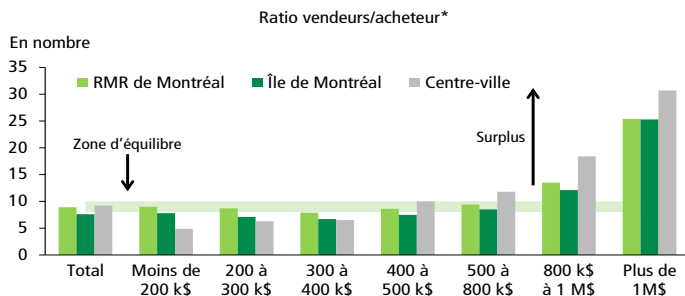
### La construction neuve reste forte

Les mises en chantier d'appartements locatifs continuent de dominer la construction au Québec. La construction d'appartements locatifs se concentre à Montréal et à Québec avec 3 124 et 700 appartements neufs mis en chantier de janvier à avril. Il s'agit d'une hausse respective de 13,2 % et de 32,3 % par rapport à la même période l'an passé. Cet essor repose à la fois sur le locatif conventionnel et les résidences pour personnes âgées dont les projets se multiplient en raison du vieillissement de la population. Plusieurs jeunes ménages, qui ont du mal à accéder à la propriété en raison des prix élevés et des conditions d'emprunt moins favorables qu'auparavant, optent également pour le locatif. D'ailleurs, les mises en chantier de maisons individuelles sont moins nombreuses cette année dans la plupart des centres urbains de la province.

La forte demande de copropriétés dans la RMR de Montréal a mis un terme à la période de surplus des dernières années. Le retour à l'équilibre du marché de la revente dans la plupart des secteurs et des gammes de prix (graphique 5) favorise plusieurs projets de construction de copropriétés dans la métropole.

### GRAPHIQUE 5

**Le marché des copropriétés existantes à Montréal n'est plus excédentaire, sauf dans le haut de gamme**



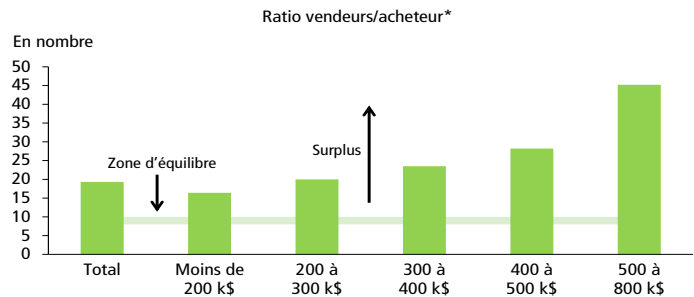
RMR : région métropolitaine de recensement; \* Premier trimestre de 2018.

Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

Le marché du centre-ville est même globalement revenu à l'équilibre. Une légère pénurie caractérise toutefois les unités de moins de 400 000 \$ tandis que le marché haut de gamme affiche encore d'importants surplus. La période de prévente est rapide pour certains projets qui peuvent ainsi débiter plus tôt que prévu. La construction de copropriétés connaît une forte croissance dans la RMR de Montréal avec le démarrage de près de 3 000 nouvelles unités depuis le début de 2018. À Québec, le marché de la revente demeure en surplus dans toutes les gammes de prix (graphique 6) et la nouvelle construction de copropriétés a fortement ralenti depuis le début de l'année.

### GRAPHIQUE 6

**Le marché des copropriétés existantes en surplus généralisé dans la RMR de Québec**



RMR : région métropolitaine de recensement; \* Premier trimestre de 2018.

Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

En résumé, la demande pour les habitations collectives est beaucoup plus forte qu'anticipé dans la province. Un total de 49 000 mises en chantier est désormais prévu au Québec (tableau 3 à la page 4) en 2018 plutôt que la cible de 46 000 unités qui prévalait auparavant. La construction d'appartements locatifs et de copropriétés restera forte cette année et le recul se poursuivra pour les maisons unifamiliales. La remontée des taux d'intérêt et les règles plus strictes pour les nouveaux prêts hypothécaires affecteront davantage ce segment de marché que les autres. En 2019, tous les types de logements devraient connaître une accalmie de la demande et la construction neuve s'ajustera en conséquence.

Hélène Bégin, économiste principale

**TABLEAU 3**
**Prévisions 2018-2019 du marché de l'habitation au Québec**

	2015	2016	2017	2018p	2019p
<b>Marché du logement neuf</b>					
<b>Construction neuve (G\$)</b>	<b>5,8</b>	<b>6,5</b>	<b>7,4</b>	<b>7,8</b>	<b>7,3</b>
Variation annuelle (%)	-7,8	12,1	13,7	5,3	-6,4
<b>Mises en chantier</b>	<b>37 926</b>	<b>38 935</b>	<b>46 495</b>	<b>49 000</b>	<b>44 000</b>
Variation annuelle (%)	-2,3	2,7	19,4	5,4	-10,2
<b>Maisons</b>	<b>13 593</b>	<b>15 435</b>	<b>15 364</b>	<b>14 000</b>	<b>12 000</b>
Variation annuelle (%)	-13,5	13,6	-0,5	-8,9	-14,3
<i>Individuelles</i>	<b>9 698</b>	<b>10 737</b>	<b>10 711</b>	---	---
Variation annuelle (%)	-13,6	10,7	-0,2	---	---
<i>Jumelées</i>	<b>2 650</b>	<b>2 761</b>	<b>2 819</b>	---	---
Variation annuelle (%)	-14,0	4,2	2,1	---	---
<i>En rangée</i>	<b>1 245</b>	<b>1 937</b>	<b>1 834</b>	---	---
Variation annuelle (%)	-10,9	55,6	-5,3	---	---
<b>Appartements</b>	<b>24 333</b>	<b>23 500</b>	<b>31 131</b>	<b>35 000</b>	<b>32 000</b>
Variation annuelle (%)	5,3	-3,4	32,5	12,4	-8,6
<i>Copropriétés</i> <sup>1</sup>	<b>9 571</b>	<b>7 849</b>	<b>10 804</b>	<b>12 200</b>	<b>11 000</b>
Variation annuelle (%)	-25,8	-18,0	37,6	12,9	-9,8
<i>Locatifs</i> <sup>1</sup>	<b>13 588</b>	<b>14 105</b>	<b>19 256</b>	<b>20 500</b>	<b>19 000</b>
Variation annuelle (%)	52,0	3,8	36,5	6,5	-7,3
<i>Locatifs conventionnels</i> <sup>2</sup>	<b>9 218</b>	<b>10 552</b>	<b>13 506</b>	<b>14 500</b>	<b>13 000</b>
Variation annuelle (%)	48,6	14,5	28,0	7,4	-10,3
<i>Résidences pour personnes âgées</i> <sup>2</sup>	<b>4 089</b>	<b>3 443</b>	<b>5 520</b>	<b>6 000</b>	<b>6 200</b>
Variation annuelle (%)	67,7	-15,8	60,3	8,7	3,3
<b>Marché de la revente</b>					
<b>Nombre de transactions</b>	<b>74 122</b>	<b>78 144</b>	<b>82 639</b>	<b>86 000</b>	<b>81 000</b>
Variation annuelle (%)	5,0	5,4	5,8	4,1	-5,8
<b>Prix moyen pondéré (k\$)</b>	<b>272</b>	<b>280</b>	<b>293</b>	<b>305</b>	<b>310</b>
Variation annuelle (%)	1,4	3,0	4,5	4,3	1,6
<b>Chiffre d'affaires (G\$)</b>	<b>20,1</b>	<b>21,9</b>	<b>24,2</b>	<b>26,2</b>	<b>25,1</b>
Variation annuelle (%)	6,5	8,5	10,6	8,5	-4,3
<b>Autres indicateurs</b>					
<b>Taux d'inoccupation des logements locatifs</b> <sup>3</sup> (%)	<b>4,3</b>	<b>4,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,2</b>	<b>3,5</b>
<b>Prix moyen des loyers</b> <sup>3</sup> (\$)	<b>712</b>	<b>727</b>	<b>736</b>	<b>750</b>	<b>765</b>
Variation annuelle (%)	3,0	2,1	1,2	1,9	2,0
<b>Dépenses de rénovation</b> <sup>4</sup> (G\$)	<b>12,4</b>	<b>12,7</b>	<b>13,8</b>	<b>14,2</b>	<b>13,9</b>
Variation annuelle (%)	4,2	2,5	8,2	3,2	-2,1

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