

## ZOOM SUR L'HABITATION

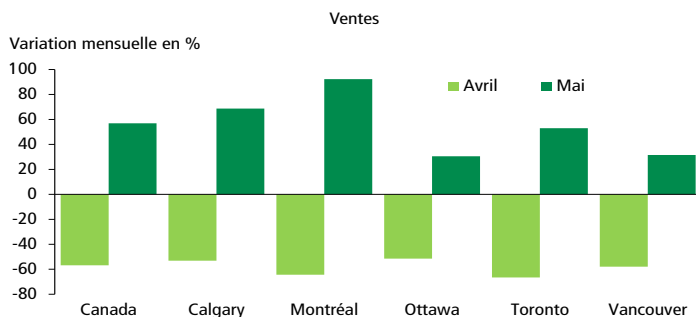
# Le marché de la revente se rétablit après la période de paralysie

Les mesures de distanciation sociale nécessaires pour combattre la COVID-19 ont d'abord provoqué une chute de l'activité résidentielle dès le début du printemps, en mars. La dégringolade des ventes s'est intensifiée en avril, mais un rebond est survenu dès le mois suivant. Les visites de propriétés sur place ont été de nouveau permises à partir du 11 mai au Québec, ce qui a facilité la reprise des transactions. La période de convalescence est donc amorcée, mais un retour au dynamisme qui existait avant la crise n'est pas anticipé. Le taux de chômage s'éloigne graduellement du sommet d'avril et la confiance des ménages remonte un peu. Les dommages causés à l'économie sont toutefois importants et la récupération de celle-ci prendra plusieurs trimestres. Les baisses de prix ont été évitées jusqu'à maintenant au Québec et l'Ontario se remet d'une brève période de recul.

### La reprise est amorcée dans les centres urbains

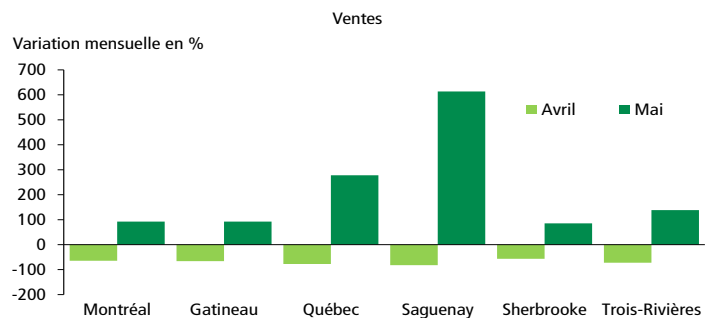
Après avoir touché le fond du baril en avril, les ventes de propriétés se sont raffermies au Canada en mai. Dans certaines agglomérations, le rebond a été moins important que le plongeon du mois précédent, notamment à Ottawa, à Toronto et à Vancouver (graphique 1). L'inverse est survenu à Calgary et à Montréal, qui ont récupéré davantage jusqu'ici. Parmi les régions métropolitaines du Québec, Montréal s'est fait devancer par Québec et Saguenay, dont la remontée a été fulgurante (graphique 2). Les chiffres de mai sont encourageants, mais ils reflètent à la fois la demande des acheteurs qui ont reporté leur démarche pendant le confinement et ceux qui ont mis leur projet en branle par la suite. Les ventes continueront à se redresser pendant la période estivale, mais les augmentations seront moins spectaculaires qu'en avril.

### GRAPHIQUE 1 Les ventes de propriétés se redressent plus rapidement dans la RMR de Montréal



RMR : régions métropolitaines de recensement  
Sources : Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

### GRAPHIQUE 2 Les ventes de propriétés ont rebondi dans les RMR du Québec



RMR : régions métropolitaines de recensement  
Sources : Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

En dépit de l'amélioration qui se poursuivra, le niveau d'activité qui existait avant la COVID-19 ne sera pas atteint d'ici la fin de l'an prochain au Québec et en Ontario (graphique 3 à la page 2). Les difficultés du marché du travail qui tarderont à s'estomper complètement, la confiance chancelante des ménages et les difficultés financières de certains d'entre eux empêcheront un retour à la normale. Le taux de chômage, qui redescendra peu à peu, devrait avoisiner les 8 % au Québec et en Ontario d'ici la fin de 2020, alors qu'il se situait autour de 5 % en début d'année (graphique 4 à la page 2). Inévitablement, cela limitera le nombre d'acheteurs.

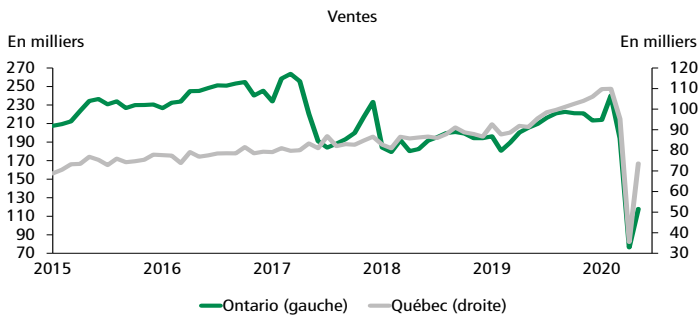
Selon l'enquête du Conference Board auprès des ménages, une faible proportion d'entre eux croit que la période actuelle est propice à l'achat d'un bien important (graphique 5 à la page 2), comme une propriété ou un véhicule automobile. Depuis le

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

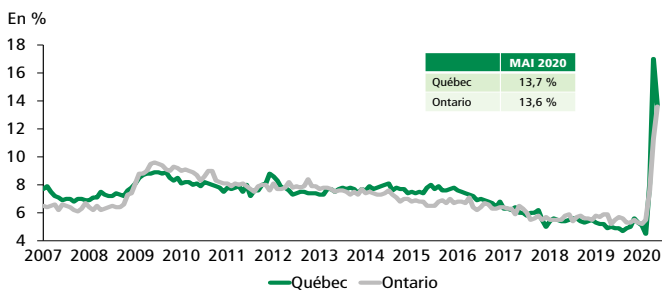
NOTE AUX LECTEURS : Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française, nous employons dans les textes et les tableaux les symboles k, M et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. MISE EN GARDE : Ce document s'appuie sur des informations 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 Les ventes de propriétés existantes remontent la pente



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

### GRAPHIQUE 4 Le taux de chômage a amorcé sa descente après avoir franchi un sommet historique au Québec



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

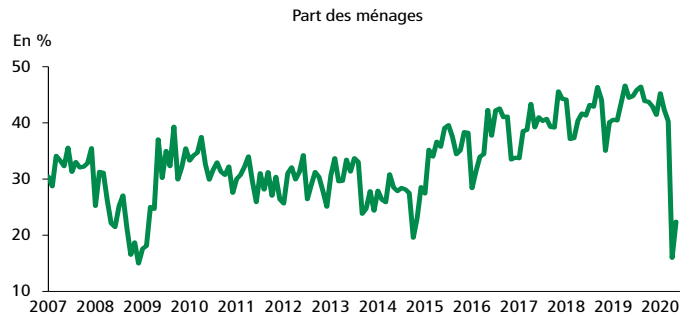
mois de mars, certains emprunteurs bénéficient d'un sursis de paiement de trois à six mois pour les différents types de dettes. Même si les conditions économiques s'améliorent graduellement, une part des acheteurs potentiels se retrouvent dans une situation fragile en raison d'une perte d'emploi, ce qui limitera la demande de propriétés au cours des prochains mois.

### Un frein pour certains acheteurs

Une autre embûche s'ajoutera à compter du 1<sup>er</sup> juillet, date de l'entrée en vigueur des critères plus stricts pour les nouvelles demandes d'assurance-prêt hypothécaire auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le ratio d'endettement maximal permis sera moins élevé, le pointage de crédit minimal requis augmentera de 600 à 680 et une mise de fonds provenant de sources non traditionnelles ne sera plus acceptée.

Ces nouvelles règles affecteront surtout les accédants à la propriété, notamment les marchés les plus dispendieux comme à Vancouver et le Grand Toronto. Plusieurs acheteurs potentiels, qui n'ont pas une mise de fonds suffisante et qui doivent avoir recours à l'assurance-prêt, n'arriveront plus à se qualifier avec ces règles plus exigeantes de la SCHL. Pour l'instant, certains

### GRAPHIQUE 5 Peu de Québécois jugent qu'il s'agit d'un bon moment pour effectuer un achat important



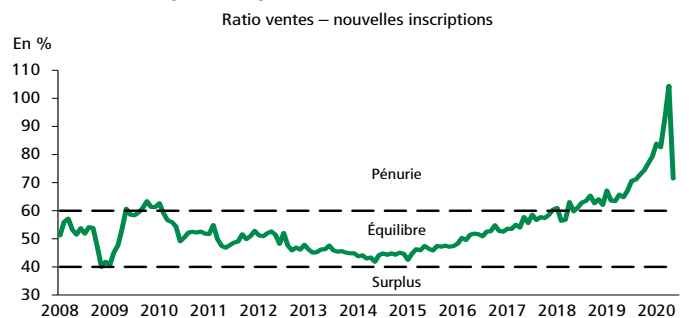
Sources : Conference Board du Canada et Desjardins, Études économiques

acheteurs pourraient se tourner vers le secteur privé, qui n'est pas assujéti aux mêmes règles. Les emprunteurs qui peuvent mettre sur la table 20 % ou plus de la valeur de la propriété ne seront pas touchés puisqu'une assurance-prêt n'est pas requise dans cette situation.

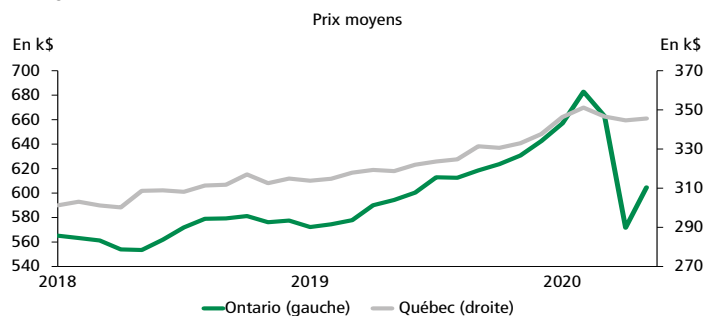
### Quelle sera la direction des prix?

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 au Québec. Le marché résidentiel était extrêmement serré avant la pandémie puisque l'offre de propriétés à vendre s'avérait insuffisante pour combler la demande. Même si les ventes commencent à se redresser depuis le mois de mai, le bassin de maisons et de condos disponibles a aussi augmenté depuis le début du déconfinement. Le ratio ventes – nouvelles inscriptions s'approche ainsi de l'état d'équilibre (graphique 6). Pour l'instant, la situation de pénurie est encore présente au Québec, ce qui permet aux prix moyens de se maintenir. Ceux-ci ont fléchi en Ontario, mais ils remontent déjà la pente (graphique 7 à la page 3). Les marchés de Montréal et d'Ottawa demeurent toutefois très serrés et les prix ont bien résisté jusqu'à maintenant.

### GRAPHIQUE 6 Les conditions de marché sont moins serrées au Québec, mais la situation de pénurie persiste



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

**GRAPHIQUE 7**
**Les prix résidentiels ont bien résisté au Québec, mais ont subi un ajustement en Ontario**


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

Une période d'ajustement des prix ne peut être exclue au cours des prochains trimestres au Québec. Les difficultés du marché du travail et le resserrement des critères de la SCHL devraient limiter la demande et l'offre de propriétés à vendre pourrait être plus importante. Un renversement suffisant pour faire basculer le marché en surplus est toutefois loin d'être acquis. Même si une légère baisse pourrait survenir pendant quelques mois, les prix augmenteront tout de même sur l'ensemble de 2020. Compte tenu de l'accélération qui a précédé la période de confinement, le niveau moyen des prix de janvier à mai est de 9,1 % supérieur à celui de la même période en 2019. Notre prévision table sur une hausse d'environ 5 % cette année, soit un rythme comparable à l'année précédente (tableau à la page 4).

**La reprise est amorcée**

À quelle vitesse le marché résidentiel se rétablira-t-il au cours des prochains mois? Cela dépendra de la façon dont l'économie et l'emploi se remettront du choc et dans quelle mesure la confiance des ménages remontera la pente. Le marché immobilier résidentiel ne devrait pas renouer avec l'effervescence d'avant la crise. Les taux d'intérêt hypothécaires qui ont diminué ce printemps resteront faibles pour un bon bout de temps, mais les incertitudes économiques devront se dissiper avant que le faible coût d'emprunt ait un véritable effet sur le marché de l'habitation.

Hélène Bégin, économiste principale

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

	2017	2018	2019	2020p	2021p
<b>Marché du logement neuf</b>					
<b>Construction neuve (G\$)</b>	<b>10,3</b>	<b>12,0</b>	<b>11,8</b>	<b>11,1</b>	<b>10,0</b>
Variation annuelle (%)	14,5	16,1	-1,6	-5,8	-9,9
<b>Mises en chantier</b>	<b>46 495</b>	<b>46 874</b>	<b>47 967</b>	<b>45 000</b>	<b>40 000</b>
Variation annuelle (%)	19,4	0,8	2,3	-6,2	-11,1
<b>Maisons</b>	<b>15 364</b>	<b>14 968</b>	<b>13 742</b>	<b>12 000</b>	<b>10 000</b>
Variation annuelle (%)	-0,5	-2,6	-8,2	-12,7	-16,7
<b>Individuelles</b>	<b>10 711</b>	<b>10 060</b>	<b>8 989</b>	---	---
Variation annuelle (%)	-0,2	-6,1	-10,6	---	---
<b>Jumelées</b>	<b>2 819</b>	<b>2 995</b>	<b>2 966</b>	---	---
Variation annuelle (%)	2,1	6,2	-1,0	---	---
<b>En rangée</b>	<b>1 834</b>	<b>1 913</b>	<b>1 787</b>	---	---
Variation annuelle (%)	-5,3	4,3	-6,6	---	---
<b>Appartements</b>	<b>31 131</b>	<b>31 906</b>	<b>34 225</b>	<b>33 000</b>	<b>30 000</b>
Variation annuelle (%)	32,5	2,5	7,3	-3,6	-9,1
<b>Copropriétés<sup>1</sup></b>	<b>10 804</b>	<b>9860</b>	<b>8 172</b>	<b>7 000</b>	<b>6 000</b>
Variation annuelle (%)	37,6	-8,7	-17,1	-14,3	-14,3
<b>Locatifs<sup>1</sup></b>	<b>19 256</b>	<b>20503</b>	<b>24 861</b>	<b>25 000</b>	<b>23 000</b>
Variation annuelle (%)	36,5	6,5	21,3	0,6	-8,0
<b>Locatifs conventionnels<sup>2</sup></b>	<b>13 506</b>	<b>16 752</b>	<b>21 536</b>	<b>22 500</b>	<b>21 000</b>
Variation annuelle (%)	28,0	24,0	28,6	4,5	-6,7
<b>Résidences pour personnes âgées<sup>2</sup></b>	<b>5 520</b>	<b>3565</b>	<b>3159</b>	<b>2 500</b>	<b>2 000</b>
Variation annuelle (%)	60,3	-35,4	-11,4	-20,9	-20,0
<b>Marché de la revente</b>					
<b>Nombre de transactions</b>	<b>82 537</b>	<b>86 444</b>	<b>96 470</b>	<b>92 420</b>	<b>95 000</b>
Variation annuelle (%)	5,6	4,7	11,6	-4,2	2,8
<b>Prix moyen pondéré (k\$)</b>	<b>293</b>	<b>308</b>	<b>324</b>	<b>340</b>	<b>347</b>
Variation annuelle (%)	4,5	5,2	5,2	5,0	2,3
<b>Chiffre d'affaires (G\$)</b>	<b>24,1</b>	<b>26,3</b>	<b>30,5</b>	<b>31,4</b>	<b>33,0</b>
Variation annuelle (%)	10,6	9,1	15,8	3,0	5,1
<b>Autres indicateurs</b>					
<b>Taux d'inoccupation des logements locatifs<sup>3</sup> (%)</b>	<b>3,4</b>	<b>2,3</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>	<b>2,5</b>
<b>Prix moyen des loyers<sup>3</sup> (\$)</b>	<b>736</b>	<b>761</b>	<b>800</b>	<b>820</b>	<b>836</b>
Variation annuelle (%)	1,2	3,4	5,1	2,5	2,0
<b>Dépenses de rénovation<sup>4</sup> (G\$)</b>	<b>13,8</b>	<b>13,5</b>	<b>14,7</b>	<b>15,2</b>	<b>16,3</b>
Variation annuelle (%)	8,9	-2,5	9,0	3,4	7,2

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