

ZOOM SUR L'HABITATION

Le Québec maintient une forte activité et l'Ontario se porte mieux

La période estivale a été active pour l'immobilier résidentiel. Les ventes et les prix des propriétés existantes se sont de nouveau raffermis en Ontario après avoir atteint un creux cyclique en 2018. Au Québec, les ventes demeurent fortes et la hausse annuelle des prix continue d'avoisiner 5 %. Que nous réserve le second semestre? Deux facteurs pourraient stimuler davantage le secteur résidentiel : l'entrée en vigueur, dès cet automne, du programme fédéral d'aide financière pour les premiers acheteurs et la baisse de certains taux hypothécaires. L'année 2019 devrait donc se conclure sur une excellente note.

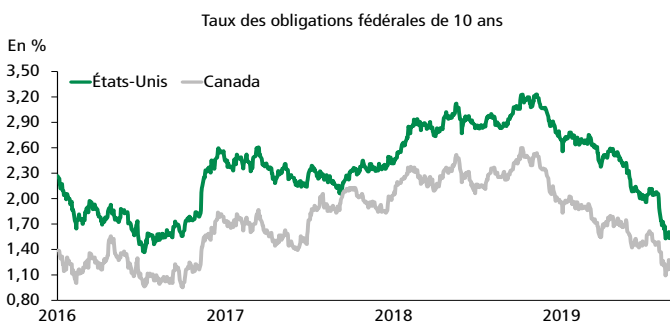
Taux hypothécaires encore très bas

Les incertitudes internationales, notamment les conflits commerciaux, le risque d'un *Brexit* sans entente avec l'Union européenne et la réduction des taux directeurs américains, exercent une pression à la baisse sur les taux d'intérêt obligataires (graphique 1) et, par ricochet, sur les taux hypothécaires nord-américains. Dans la plupart des institutions financières au Canada, le taux affiché pour le terme de 5 ans a fléchi de 5,34 % ce printemps à 5,19 % cet été. Les taux promotionnels ont aussi diminué de façon plus importante pour différents termes. Les taux d'intérêt des obligations de 10 ans ont poursuivi leur descente au mois d'août, et d'autres baisses des taux hypothécaires fixes ne peuvent être exclues prochainement.

Le taux hypothécaire variable, qui change en fonction du taux directeur de la Banque du Canada (BdC), devrait toutefois rester stable à court terme. Même si certaines des principales banques centrales dans le monde, dont les États-Unis, ont réduit leur taux d'intérêt de référence, la BdC ne devrait pas emboîter le pas (graphique 2). L'économie canadienne a repris de la vigueur et le contexte actuel ne justifie pas une baisse des taux d'intérêt directeurs.

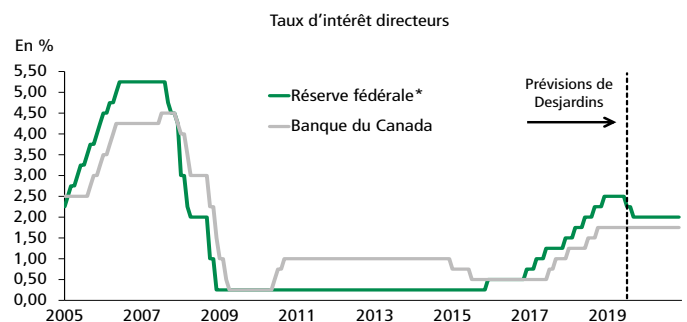
Étant donné l'intensification des incertitudes économiques mondiales, la remontée des taux d'intérêt qui était anticipée il y a quelques mois fait plutôt place à une baisse pour certains taux hypothécaires à taux fixe. Voilà qui donne un appui additionnel, du moins à court terme, au marché de l'habitation.

GRAPHIQUE 1
Les taux obligataires nord-américains ont chuté



Sources : Datastream et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 2
Les taux d'intérêt devraient rester stables au Canada malgré la baisse aux États-Unis



* Borne supérieure du taux des fonds fédéraux.
Sources : Datastream 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

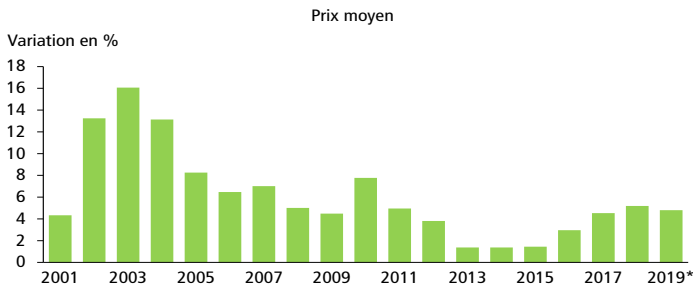
NOTE AUX LECTEURS : Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française, nous employons dans les textes et les tableaux les symboles k, M et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. MISE EN GARDE : Ce document s'appuie sur des informations 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 © 2019, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

La revente se porte bien

Le marché existant poursuit son essor au Québec. Le nombre de ventes de propriétés augmentera d'environ 5 % cette année, fracassant un nouveau sommet. Le prix moyen dépassera la barre de 320 000 \$ dans la province, une hausse de plus de 4 % pour la troisième année consécutive (graphique 3). En Ontario, les ventes et les prix se redressent (graphique 4) après avoir respectivement fléchi d'environ 15 % et 3 % l'an dernier.

GRAPHIQUE 3

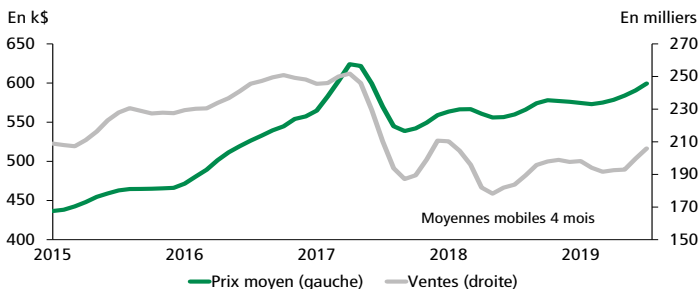
La hausse du prix des propriétés se poursuit à un rythme modéré au Québec



* Janvier à juillet 2019 par rapport à la même période de 2018.
Sources : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 4

Le marché résidentiel remonte la pente en Ontario



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

Malgré la correction des prix immobiliers résidentiels survenue dans certains marchés au pays, l'ascension généralisée pendant une longue période a considérablement réduit l'accès à la propriété en plus de gonfler le taux d'endettement des ménages. Afin de corriger le tir, le gouvernement fédéral a annoncé, lors du dernier budget, un programme incitatif à l'achat d'une première propriété. Dans les marchés plus dispendieux du pays tels que Vancouver et Toronto, peu de ménages répondront toutefois aux critères d'admissibilité (encadré).

À l'inverse, plus d'emprunteurs devraient avoir accès au soutien financier ailleurs en Ontario et au Québec en raison des prix relativement moins élevés (graphique 5). Reste à voir quel sera le véritable effet du programme sur les ventes et

ENCADRÉ

Soutien aux premiers acheteurs

Un incitatif financier sera accordé à certaines conditions :

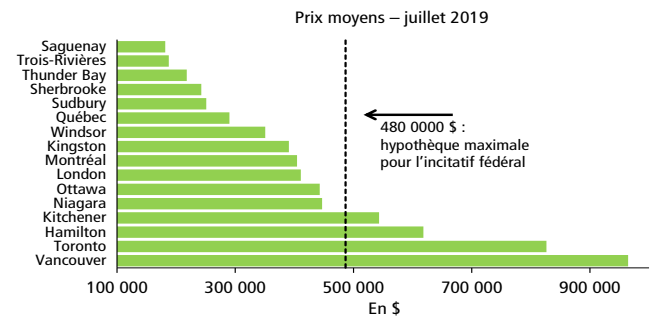
- ▶ Le revenu familial brut de l'emprunteur ne doit pas dépasser 120 000 \$.
- ▶ Le prêt hypothécaire maximal se situe à quatre fois le revenu admissible, soit 480 000 \$.
- ▶ L'accédant à la propriété doit déboursier la mise de fonds minimale de 5 % exigée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).
- ▶ L'acheteur devra rembourser, sans intérêt, le soutien financier de la SCHL dans un délai maximal de 25 ans ou encore dès la revente de la propriété.

La participation gouvernementale prendra la forme suivante :

- ▶ La SCHL pourra accorder une aide de 5 % de la valeur de l'hypothèque pour les propriétés existantes et de 10 % pour les nouvelles constructions, ce qui permettra d'abaisser les mensualités hypothécaires du ménage.

GRAPHIQUE 5

Prix des propriétés existantes dans certaines RMR au Canada



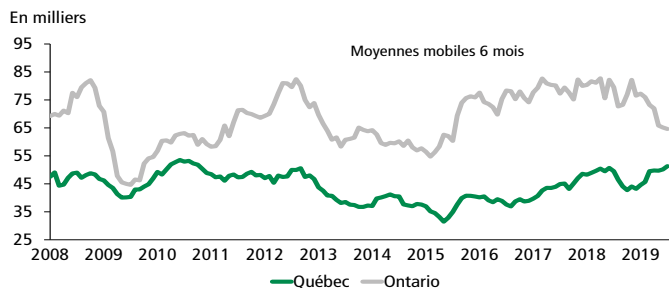
RMR : région métropolitaine de recensement
Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

les prix des propriétés. Seuls les acheteurs qui n'auraient pas été en mesure d'accéder à la propriété sans l'incitatif fédéral viendront rehausser les statistiques. Tout dépendra du nombre d'accédants qui pourront faire le saut uniquement grâce à l'aide gouvernementale. Selon les informations préliminaires, les demandes pourront être déposées à compter de septembre et les premières transactions admissibles au programme fédéral devraient avoir lieu en novembre.

Baisse de la construction en Ontario

Malgré un début d'année difficile, les mises en chantier ont tendance à se stabiliser en Ontario depuis quelques mois (graphique 6 à la page 3). L'affaiblissement du marché de la

GRAPHIQUE 6
Les mises en chantier résidentielles ont diminué en Ontario, mais demeurent soutenues au Québec



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

revente l'an dernier s'est répercuté sur la construction neuve avec un certain décalage. Par conséquent, le récent regain de vigueur des ventes de propriétés existantes devrait bientôt entraîner une demande plus soutenue pour la construction neuve. Le bilan sera toutefois négatif pour l'ensemble de l'année avec un recul d'environ 15 % des mises en chantier en Ontario. Jusqu'à maintenant, la construction s'est affaiblie dans la plupart des agglomérations de la province, dont Toronto. Celles de Kitchener, London et Ottawa ont toutefois connu une hausse. Les augmentations seront plus généralisées l'an prochain, avec une progression prévue d'environ 10 % des mises en chantier en Ontario.

Essor de la construction neuve au Québec

La vigueur des mises en chantier a déjoué les pronostics depuis le début de 2019 grâce à la vigueur du marché locatif conventionnel. Tous les autres types de construction sont à la baisse : les maisons individuelles, jumelées, en rangée ainsi que les copropriétés ont toutes diminué d'au moins 5 % au premier semestre. Il est peu probable que l'incitatif financier du gouvernement fédéral destiné aux premiers acheteurs renverse la tendance baissière. Le coût élevé des habitations neuves fait qu'une grande partie des jeunes ménages optent pour l'achat d'une maison existante ou encore la location d'un logement.

L'essor de la construction d'appartements locatifs conventionnels se poursuit depuis maintenant cinq ans. Un nouveau sommet sera atteint cette année avec 21 000 nouvelles unités, soit plus de 40 % du total des mises en chantier dans les centres urbains de la province. Le niveau devrait rester élevé l'an prochain puisque la demande pour le locatif demeure forte et que le taux d'inoccupation des immeubles est assez bas dans plusieurs agglomérations. Les logements locatifs conventionnels avec une gamme étendue de services drainent une part croissante de la clientèle du troisième âge. Les mises en chantier de résidences pour personnes âgées ont d'ailleurs fléchi d'environ 10 % au premier semestre, malgré le démarrage de plusieurs projets.

Cette année, la hausse des mises en chantier au Québec s'appuie uniquement sur le marché locatif conventionnel. Étant donné que le niveau de construction se stabilisera l'an prochain et que les autres segments de marché ne seront pas en mesure de prendre le relais, les mises en chantier totales se limiteront à 46 000 en 2020, comparativement à 48 500 en 2019 (tableau 1 à la page 4).

Nouvelles règles à Montréal

L'activité pourrait se refroidir davantage à compter de 2021 en raison de l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation sur l'île de Montréal. Selon une version préliminaire, les projets immobiliers de 50 logements ou plus auront l'obligation d'inclure dans leurs projets 20 % de logements sociaux, 20 % de logements abordables et 20 % de logements familiaux. Ce serait donc 60 % d'un nouvel immeuble qui serait dédié à des clientèles spécifiques. Cette approche inclusive a toutefois un prix : les loyers risquent d'être inférieurs au seuil de rentabilité pour les constructeurs. Il pourrait être difficile pour les promoteurs de faire supporter les coûts aux futurs occupants de la partie non réglementée de l'immeuble. À défaut d'une compensation financière suffisante, les projets pourraient être moins nombreux sur l'île et plus attrayants en périphérie pour les constructeurs.

Conclusion

En somme, le marché de l'habitation au Québec poursuit sa croissance, alors que celui de l'Ontario se remet d'une période d'ajustement. Le Québec continue de bien faire pour l'instant, mais un certain essoufflement pourrait survenir à compter de 2020. Reste à voir quel sera l'effet du nouvel incitatif financier pour les accédants à la propriété cet automne. En Ontario, la baisse d'activité fait place à une remontée qui devrait se poursuivre l'an prochain. Le contexte économique favorable pour le marché de l'habitation pourrait toutefois être assombri par les difficultés de l'économie mondiale.

Hélène Bégin, économiste principale

TABLEAU 1
Prévisions 2019-2020 du marché de l'habitation au Québec

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019p | 2020p |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Marché du logement neuf | | | | | |
| Construction neuve (G\$) | 9,0 | 10,3 | 12,0 | 11,6 | 11,1 |
| Variation annuelle (%) | 7,2 | 14,5 | 16,1 | -3,1 | -4,3 |
| Mises en chantier | 38 935 | 46 495 | 46 874 | 48 500 | 46 000 |
| Variation annuelle (%) | 2,7 | 19,4 | 0,8 | 3,5 | -5,2 |
| Maisons | 15 435 | 15 364 | 14 968 | 13 000 | 10 800 |
| Variation annuelle (%) | 13,6 | -0,5 | -2,6 | -13,1 | -16,9 |
| Individuelles | 10 737 | 10 711 | 10 060 | --- | --- |
| Variation annuelle (%) | 10,7 | -0,2 | -6,1 | --- | --- |
| Jumelées | 2 761 | 2 819 | 2 995 | --- | --- |
| Variation annuelle (%) | 4,2 | 2,1 | 6,2 | --- | --- |
| En rangée | 1 937 | 1 834 | 1 913 | --- | --- |
| Variation annuelle (%) | 55,6 | -5,3 | 4,3 | --- | --- |
| Appartements | 23 500 | 31 131 | 31 906 | 35 500 | 35 200 |
| Variation annuelle (%) | -3,4 | 32,5 | 2,5 | 11,3 | -0,8 |
| Copropriétés¹ | 7 849 | 10 804 | 9 860 | 9 200 | 8 300 |
| Variation annuelle (%) | -18,0 | 37,6 | -8,7 | -6,7 | -9,8 |
| Locatifs¹ | 14 105 | 19 256 | 20 503 | 24 300 | 25 000 |
| Variation annuelle (%) | 3,8 | 36,5 | 6,5 | 18,5 | 2,9 |
| Locatifs conventionnels² | 10 552 | 13 506 | 16 752 | 21 000 | 21 500 |
| Variation annuelle (%) | 14,5 | 28,0 | 24,0 | 25,4 | 2,4 |
| Résidences pour personnes âgées² | 3 443 | 5 520 | 3565 | 3 300 | 3 500 |
| Variation annuelle (%) | -15,8 | 60,3 | -35,4 | -7,4 | 6,1 |
| Marché de la revente | | | | | |
| Nombre de transactions | 78 139 | 82 541 | 86 557 | 91 000 | 88 000 |
| Variation annuelle (%) | 5,4 | 5,6 | 4,9 | 5,1 | -3,3 |
| Prix moyen pondéré (k\$) | 280 | 293 | 308 | 321 | 328 |
| Variation annuelle (%) | 3,0 | 4,5 | 5,2 | 4,3 | 2,2 |
| Chiffre d'affaires (G\$) | 21,9 | 24,1 | 26,4 | 29,2 | 28,9 |
| Variation annuelle (%) | 8,4 | 10,6 | 9,2 | 10,8 | -1,2 |
| Autres indicateurs | | | | | |
| Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%) | 4,4 | 3,4 | 2,3 | 2,5 | 2,8 |
| Prix moyen des loyers³ (\$) | 727 | 735 | 760 | 787 | 815 |
| Variation annuelle (%) | 2,1 | 1,1 | 3,4 | 3,6 | 3,6 |
| Dépenses de rénovation⁴ (G\$) | 12,7 | 13,8 | 13,5 | 14,5 | 15,0 |
| Variation annuelle (%) | 2,2 | 8,9 | -2,5 | 7,5 | 3,4 |

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