

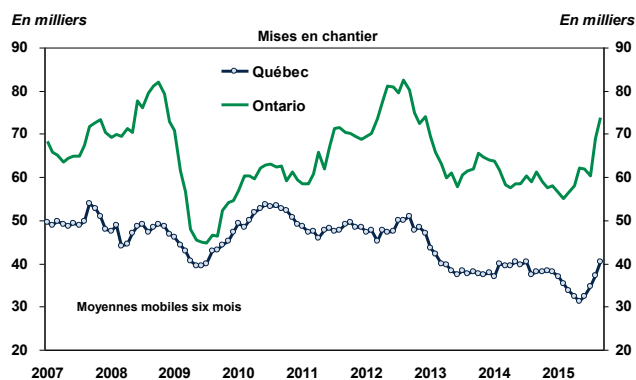
Le marché résidentiel se porte mieux au Québec et reste très vigoureux en Ontario

L'année 2015 est déjà bien avancée et les constats sont assez différents pour les deux provinces voisines. Au Québec, les mises en chantier s'accroissent après un premier semestre difficile, mais le bilan annuel s'annonce négatif dans tous les segments de marché à l'exception des appartements locatifs. En Ontario, la construction neuve ne cesse d'étonner par sa vigueur en raison de l'essor des copropriétés et d'un regain pour le locatif conventionnel. Le marché de la revente ontarienne bouillonne comme en témoigne la hausse d'environ 10 % des ventes et des prix depuis le début de 2015. Au Québec, le nombre de résidences vendues est en voie de connaître la première hausse en cinq ans. Cependant, la progression annuelle des prix demeure faible et elle avoisine 1,5 %. Deux provinces, deux réalités. Quelles sont les perspectives pour ces deux marchés?

CONSTRUCTION NEUVE AU QUÉBEC : ESSOR DANS LE LOCATIF

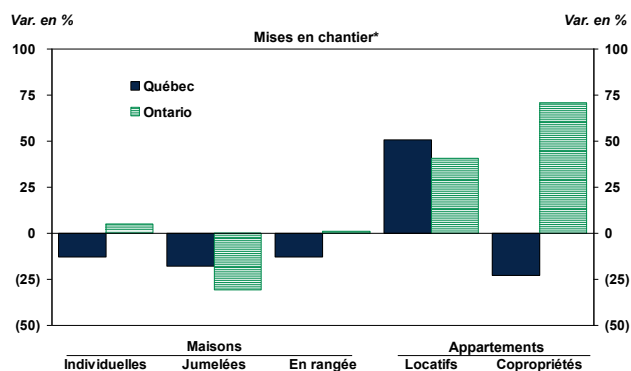
Même si le début de 2015 a été ralenti par l'hiver particulièrement rigoureux, les mises en chantier se sont redressées par la suite dans les deux provinces (graphique 1). La forte construction d'appartements explique cette remontée étonnante (graphique 2). Au Québec, seuls le locatif conventionnel ainsi que les résidences pour personnes âgées affichent une croissance depuis le début de l'année. Même si ces deux types de construction s'arriment bien avec une population vieillissante, la demande actuelle n'est pas assez soutenue pour justifier une absorption rapide de tous ces nouveaux projets.

Graphique 1 – La tendance des mises en chantier est à la hausse depuis quelques mois



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

Graphique 2 – Forte croissance de la construction d'appartements locatifs depuis le début de 2015

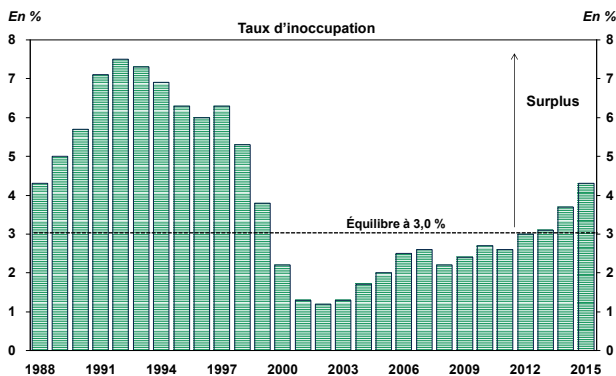


* Neuf premiers mois de 2015 versus même période en 2014.
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

La plupart des promoteurs/constructeurs qui disposent d'un emplacement de choix vont de l'avant même si l'immeuble n'est pas complètement occupé plusieurs mois après l'achèvement de la construction. Ceux-ci ont, en général, les reins assez solides pour procéder de cette façon. Pour ceux dont la marge de manœuvre est plus mince, il peut s'avérer périlleux de démarrer un projet dans un contexte où l'offre locative augmente rapidement. Selon la SCHL, la durée moyenne de la construction d'un immeuble locatif se situe à environ 9 mois au Québec. Étant donné que la demande de location continue de ralentir, ce délai ajoute de l'incertitude aux nouveaux projets.

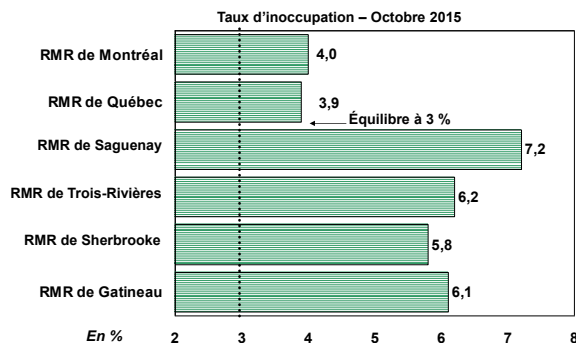
Dans le cas du locatif conventionnel, les logements neufs se louent parfois au détriment des immeubles plus âgés. Le taux d'inoccupation de la province a d'ailleurs remonté à 4,3 % en octobre 2015 (graphiques 3 et 4). Le mouvement à la hausse devrait se poursuivre l'an prochain. Ce type de construction devra ralentir au Québec afin d'éviter une remontée trop importante du taux d'inoccupation. Le même constat prévaut pour les résidences pour personnes âgées, dont la construction a fortement augmenté cette année.

Graphique 3 – Le marché des logements locatifs en léger surplus au Québec



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

Graphique 4 – Tous les principaux marchés locatifs en surplus au Québec



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

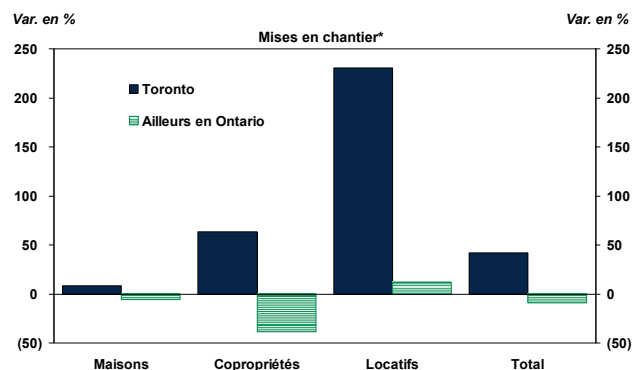
La période d'ajustement se poursuit pour le marché des copropriétés. Au cours des neuf premiers mois de l'année, les mises en chantier ont chuté de plus de 20 % par rapport à la même période l'an passé. Compte tenu de l'inventaire élevé sur le marché des condos neufs et existants une relance de ce type de construction n'est pas envisagée en 2016. Pour la seconde année consécutive, la construction d'appartements locatifs sera plus importante que celle des copropriétés au Québec.

CONSTRUCTION NEUVE EN ONTARIO : TORONTO DOMINE LA CROISSANCE

En Ontario, la hausse touche à la fois les immeubles locatifs et les copropriétés. Les prix élevés des terrains, la rareté de ceux-ci et les plans d'urbanisme favorisent les habitations à haute densification. Cela se fait au détriment des maisons neuves qui sont devenues trop dispendieuses pour la plupart des jeunes ménages. Moins coûteuses, les copropriétés dominent largement en Ontario alors que la construction de 20 000 unités a débuté au cours des neuf premiers mois de l'année, dont 90 % dans le Grand Toronto.

La construction d'appartements locatifs s'intensifie également dans la province avec près de 5 000 logements mis en chantier depuis le début de 2015, dont environ la moitié dans la RMR de Toronto. Le taux d'inoccupation des logements locatifs demeure faible en Ontario à 2,3 % et s'avère encore plus bas à Toronto à 1,6 %. L'activité s'avère ainsi particulièrement forte dans cette agglomération. Ailleurs en Ontario, la construction neuve affiche moins de vigueur. Les mises en chantier à l'extérieur de Toronto ont fléchi d'environ 10 % depuis le début de l'année. Seule la construction d'appartements locatifs s'est intensifiée pendant cette période (graphique 5). Globalement, les mises en chantier franchiront de cap des 70 000 cette année en Ontario, un bond de 20 % par rapport à 2014. Une accalmie est attendue l'an prochain avec 65 000 nouveaux logements.

Graphique 5 – La construction en Ontario est nettement moins forte à l'extérieur de Toronto

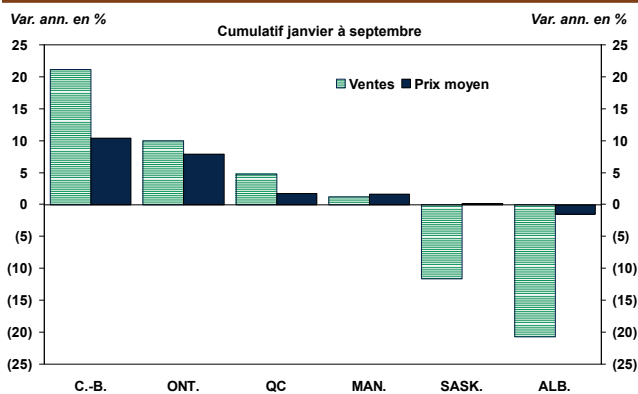


* Neuf premiers mois de 2015 versus même période en 2014.
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

MARCHÉ EXISTANT PLUS MODÉRÉ AU QUÉBEC

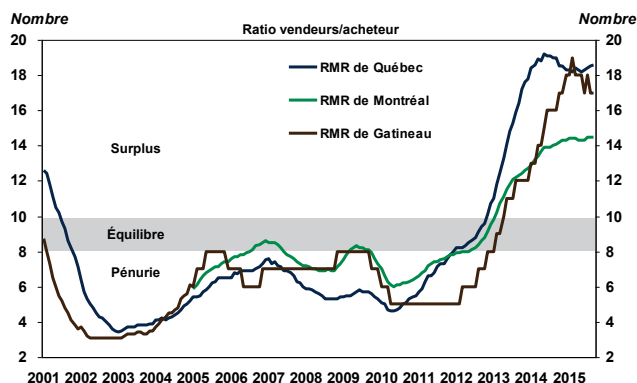
Le marché de la revente est contrasté au pays, reflétant le contexte économique qui prévaut dans chacune des provinces (graphique 6). La faiblesse des prix du pétrole continue d'affecter l'Alberta, la Saskatchewan ainsi que Terre-Neuve-et-Labrador. Le marché du travail s'en ressent et les ventes de propriétés et les prix sont à la baisse. En Ontario et en Colombie-Britannique, la croissance de l'emploi ainsi que la démographie favorable alimentent la hausse des ventes et des prix depuis le début de l'année. La progression des prix en Ontario n'est pas exclusive à Toronto et se situe entre 5 et 10 % dans plusieurs grands centres de la province.

Graphique 6 – Le marché de la revente connaît une croissance relativement modeste au Québec



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

Graphique 7 – Le marché des copropriétés existantes est nettement excédentaire



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

Au Québec, une hausse d'environ 5 % des ventes se dessine cette année, après plusieurs années de recul. Les gains d'emplois ont sûrement contribué à cette amélioration. Le marché demeure toutefois en léger surplus en raison du profond déséquilibre qui persiste pour les copropriétés (graphique 7). Les acheteurs ont beaucoup de choix et les vendeurs doivent parfois faire des concessions sur le prix de vente. Cela limite la hausse annuelle des prix de tous les types de résidences autour de 1,5 %. Le marché de la revente poursuit donc sa période d'ajustement au Québec de sorte qu'une croissance plus rapide des prix n'est pas prévue l'an prochain.

Hélène Bégin
 Économiste principale

Québec - Prévisions du marché de l'habitation 2015-2016

	2011	2012	2013	2014	2015p	2016p
Marché du logement neuf						
Construction neuve (en milliards de \$)	10,2	10,2	9,0	8,7	8,6	8,7
Variation annuelle (%)	3,3	0,2	(12,2)	(2,3)	(1,8)	1,4
Mises en chantier	48 387	47 367	37 758	38 810	36 000	36 000
Variation annuelle (%)	(5,8)	(2,1)	(20,3)	2,8	(7,2)	0,0
Maisons	22 411	21 829	17 100	15 707	14 000	14 300
Variation annuelle (%)	(13,6)	(2,6)	(21,7)	(8,1)	(10,9)	2,1
- Individuelles	16 554	16 059	13 144	11 227	-	-
Variation annuelle (%)	(15,3)	(3,0)	(18,2)	(14,6)	-	-
- Jumelées	4 002	3 866	2 835	3 083	-	-
Variation annuelle (%)	(8,2)	(3,4)	(26,7)	8,7	-	-
- En rangée	1 855	1 904	1 121	1 397	-	-
Variation annuelle (%)	(8,6)	2,6	(41,1)	24,6	-	-
Appartements	25 976	25 538	20 658	23 103	22 000	21 700
Variation annuelle (%)	2,2	(1,7)	(19,1)	11,8	(4,8)	(1,4)
- Condos¹	15 827	16 017	11 395	12 893	9 600	9 500
Variation annuelle (%)	20,7	1,2	(28,9)	13,1	(25,5)	(1,0)
- Locatifs¹	9 055	8 437	8 332	8 939	11 500	11 200
Variation annuelle (%)	(17,9)	(6,8)	(1,2)	7,3	28,6	(2,6)
- Locatifs conventionnels²	5 536	5 455	6 635	6 204	7 500	6 500
Variation annuelle (%)	(20,2)	(1,5)	21,6	(6,5)	20,9	(13,3)
- Résidences pour personnes âgées²	2 370	1 885	1 411	2 438	3 800	3 500
Variation annuelle (%)	(17,4)	(20,5)	(25,1)	72,8	55,9	(7,9)
Marché de la revente						
Nombre de transactions	77 167	77 373	71 198	70 686	74 200	75 700
Variation annuelle (%)	(3,6)	0,3	(8,0)	(0,7)	5,0	2,0
Prix moyen pondéré (en milliers de \$)	254	264	268	271	275	280
Variation annuelle (%)	4,9	3,9	1,3	1,3	1,5	1,5
Chiffre d'affaires (en milliards de \$)	19,5	20,2	18,7	18,8	20,4	21,2
Variation annuelle (%)	0,7	3,6	(7,3)	0,5	8,8	3,5
Autres indicateurs						
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	2,6	3,0	3,1	3,7	4,3	4,8
Prix moyen des loyers³ (en \$)	666	663	679	691	703	716
Variation annuelle (%)	2,8	(0,5)	2,4	1,8	1,7	1,9
Dépenses de rénovation⁴ (en milliards de \$)	11,0	11,4	11,8	12,3	13,4	12,5
Variation annuelle (%)	3,4	2,9	3,5	4,9	8,7	(6,7)

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 semestrielle de l'automne.

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, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques.