

ZOOM SUR L'HABITATION

L'activité du secteur résidentiel au-delà du niveau pré-pandémie

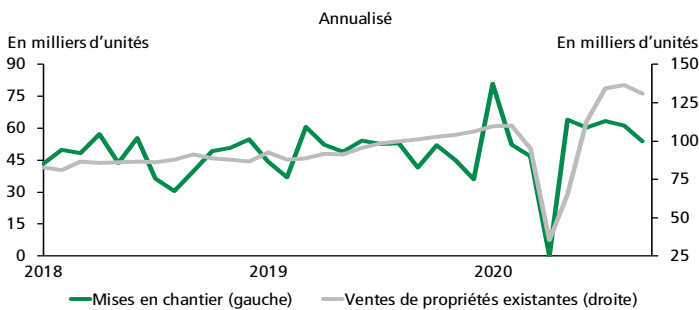
Après avoir chuté pendant la période de confinement du printemps dernier, la construction neuve et les ventes de propriétés existantes ont fortement rebondi au Québec et en Ontario. La période de récupération a été rapide et le niveau d'activité a même dépassé celui de février dernier. La baisse des prix annoncée par certains a plutôt cédé la place à une progression plus vive, ce qui augmente les risques de surévaluation éventuelle dans certains marchés. À quoi faut-il s'attendre pour la suite? La COVID-19 affecte les facteurs fondamentaux tels que l'emploi, les taux d'intérêt et l'immigration. Les différents segments du marché de l'habitation s'ajustent à cette nouvelle réalité selon la clientèle visée.

Le rebond sera suivi d'une légère accalmie

Même si l'activité résidentielle est remontée au-dessus du niveau pré-pandémie, un certain essoufflement des mises en chantier et des ventes de propriétés a été observé récemment au Québec (graphique 1). En septembre, la légère baisse par rapport au mois précédent signale que la période d'accalmie est probablement amorcée.

GRAPHIQUE 1

Les mises en chantier et les ventes de propriétés existantes ont rebondi, après la pause du confinement au Québec

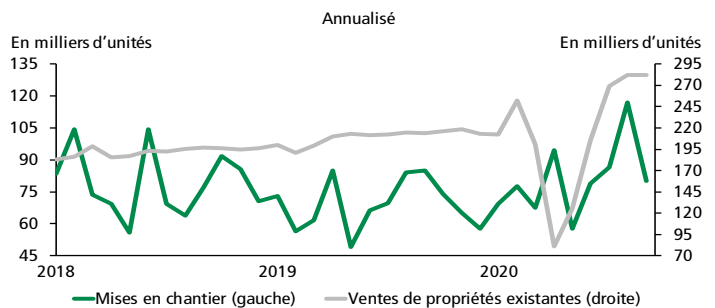


Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

En Ontario, les ventes du marché existant se sont stabilisées en septembre, après avoir atteint un sommet historique le mois précédent. Cependant, l'évolution de la construction neuve a été différente de celle du Québec depuis le début de la pandémie. Étant donné que les chantiers résidentiels n'ont pas complètement fermé au printemps en Ontario, l'activité s'est maintenue, puis a même accéléré la cadence pendant la période estivale (graphique 2). Les mises en chantier du mois d'août ont

GRAPHIQUE 2

Les mises en chantier et les ventes de propriétés existantes sont élevées en Ontario



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

même frôlé le sommet historique de février 1987, mais ont fléchi d'environ 30 % en septembre.

Jusqu'à maintenant, les résultats des neuf premiers mois de l'année sont nettement en avance sur ceux de la même période en 2019 (tableau 1 à la page 2). Le bilan de l'ensemble de 2020 sera aussi positif, quoique la croissance sera un peu moins rapide que celle observée jusqu'ici en raison de l'essoufflement attendu. Les statistiques exceptionnelles feront place à un rythme plus modéré au cours des prochains trimestres tant au Québec qu'en Ontario. L'effet rattrapage de l'activité est maintenant chose du passé et le contexte économique s'avère moins favorable qu'avant la pandémie.

Pas de signes de surévaluation

La hausse du prix moyen des propriétés s'est intensifiée dans les deux provinces. La forte demande, jumelée au faible

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.

TABLEAU 1
Le marché de l'habitation a défié la pandémie

MISES EN CHANTIER	DE JANVIER À SEPTEMBRE 2019	DE JANVIER À SEPTEMBRE 2020	VAR.
Québec	49 404	53 585	8,5 %
Ontario	70 107	81 003	15,5 %
VENTES DE PROPRIÉTÉS			
Québec	74 326	82 185	10,6 %
Ontario	163 957	168 390	2,7 %
PRIX DES PROPRIÉTÉS			
Québec	319 958 \$	365 865 \$	14,3 %
Ontario	601 795 \$	691 514 \$	14,9 %

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

inventaire de propriétés à vendre, a propulsé les prix. Certaines agglomérations sont en zone de surchauffe, notamment Montréal et Ottawa, qui enregistrent également une accélération des prix. Cependant, selon la [Société canadienne d'hypothèques et de logement \(SCHL\)](#), aucun des principaux marchés au Québec et en Ontario n'était considéré comme surévalué en septembre 2020. Cette situation fait référence à des prix qui ont décroché des facteurs fondamentaux tels que les revenus des ménages et les taux d'intérêt. Les mesures gouvernementales, qui ont propulsé les revenus des particuliers et la baisse des taux d'intérêt depuis le début de la pandémie, ont contenu jusqu'ici les risques de surévaluation dans certains marchés plus vigoureux.

Les facteurs fondamentaux évoluent

Malgré des progrès importants depuis le printemps, les économies du Québec et de l'Ontario n'ont pas tout récupéré le terrain perdu et le taux de chômage reste plus élevé qu'à l'hiver dernier (tableau 2). En octobre, la hausse du taux de chômage québécois reflète la fermeture de certains types de commerces dans les régions au niveau d'alerte maximale. L'incertitude a remonté d'un cran depuis le début de la deuxième vague. L'économie reste encore fragile au moment où les mesures de soutien aux particuliers du gouvernement fédéral sont plus ciblées depuis la fin de septembre. Cela se répercutera sur

TABLEAU 2
Le taux de chômage s'est éloigné du sommet du printemps, mais a remonté au Québec en octobre

TAUX DE CHÔMAGE	FÉVRIER 2020	SOMMET PRINTEMPS 2020	SEPTEMBRE 2020	OCTOBRE 2020
Québec	4,5 %	17,0 % (avril)	7,4 %	7,7 %
Ontario	5,5 %	13,6 % (mai)	9,5 %	9,6 %

Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

les revenus des ménages et pourrait accroître les difficultés financières de certains d'entre eux. Le secteur résidentiel sera touché par une légère détérioration du marché du travail cet automne et l'aide gouvernementale sera plus restreinte.

Par ailleurs, les taux d'intérêt directeurs sont à un creux de 0,25 % et la Banque du Canada a confirmé qu'ils ne devraient pas remonter avant 2023. Cela implique que les taux hypothécaires variables ainsi que ceux des marges de crédit resteront faibles d'ici là. Les taux d'intérêt hypothécaires fixes ont continué de diminuer cet été en raison du repli des taux obligataires sur les marchés financiers. Une certaine stabilité est toutefois attendue au cours des prochains mois. Même si le coût du crédit est favorable, d'autres facteurs freineront le secteur résidentiel au Québec et en Ontario.

L'immigration en baisse : effet sur le marché locatif

Au-delà du contexte économique, la COVID-19 a considérablement réduit le niveau d'immigration. La fermeture des frontières ainsi que les craintes liées à la pandémie ont empêché plusieurs étudiants et travailleurs étrangers d'entrer en sol canadien. Le gouvernement du Québec a récemment ajusté ses cibles d'immigration en raison des effets négatifs depuis le début de la pandémie. En 2020, environ 15 000 personnes de moins seront admises au Québec par rapport à la cible initiale (tableau 3). Une partie de ce retard devrait être comblée l'an prochain, soit 7 000 immigrants de plus. La cible officielle pour 2021 se situe ainsi entre 44 500 et 47 500 arrivées selon le [Plan d'immigration du Québec](#).

TABLEAU 3
Le nombre d'immigrants au Québec réduit par la COVID-19

NOMBRE DE PERSONNES	RÉSULTATS	MINIMUM	MAXIMUM
2018	51 123	---	---
2019	40 565	---	---
2020 – Cible du Plan	---	43 000	44 500
2020 – En voie de réalisation	---	25 600	30 500
2021 – Cible du Plan	---	44 500	47 500

Sources : Gouvernement du Québec, Ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration et Desjardins, Études économiques

Entretemps, à certains endroits, le marché locatif doit s'ajuster à la baisse de la clientèle en provenance de l'extérieur. Les localités qui accueillent habituellement un bon nombre de travailleurs étrangers et les grands centres dotés de campus universitaires sont les plus touchés. À cela s'ajoute la mobilité moindre des étudiants en région qui ont reporté leur projet de déménagement afin de poursuivre leurs études à distance. Les sous-marchés locatifs à forte concentration d'étudiants et de travailleurs étrangers sont plus vulnérables que les autres.

Compte tenu du faible taux d'inoccupation qui existait avant le début de la pandémie dans plusieurs des principaux centres, certains semblent toutefois en mesure d'absorber une baisse temporaire du nombre d'immigrants.

Un autre type de clientèle soutient la demande de location depuis le début de la pandémie, soit les Québécois d'un certain âge qui ont reporté le projet d'emménager dans une résidence pour aînés. Les appartements locatifs conventionnels bien situés et près des services ont la cote à plusieurs endroits et certains propriétaires d'immeubles n'ont pas eu de mal à trouver des locataires en dépit de la faiblesse de l'immigration. D'autres semblent avoir écopé plus durement. La prochaine enquête de la SCHL effectuée cet automne, qui révélera le taux d'inoccupation des logements locatifs de différents marchés, permettra d'y voir plus clair.

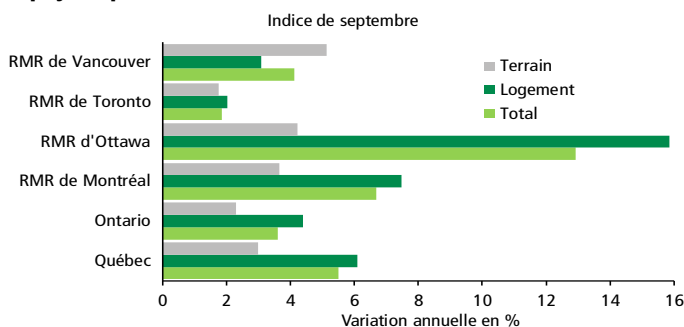
Les conséquences de la pandémie sont plus immédiates pour les résidences de personnes âgées. La demande s'est affaiblie et la construction neuve s'est déjà fortement ajustée à la baisse dans ce segment. Pour la période de janvier à septembre 2020, les mises en chantier sont d'environ 40 % inférieures à celles de la même période l'an passé. La baisse devrait se poursuivre en 2021 (tableau 4 à la page 4) puisque la pandémie a profondément bouleversé cette industrie, qui aura du mal à se relever. Les personnes âgées autonomes font le choix de demeurer plus longtemps dans une maison unifamiliale, ou optent pour la copropriété ou les appartements locatifs conventionnels.

Les prix des logements neufs ont grimpé

En septembre, les [prix des logements neufs](#) au Canada ont augmenté dans la plupart des marchés, avec Ottawa et Montréal en tête (graphique 3). Pour le Québec et l'Ontario, la progression annuelle est plus limitée grâce aux agglomérations de moindre taille. La situation est très différente à l'extérieur de Montréal et même de Gatineau (graphique 4). Étant donné que les prix du bois d'œuvre ont redescendu depuis septembre (graphique 5), la hausse des prix des logements neufs pourrait s'atténuer dès le mois d'octobre, mais le niveau restera relativement élevé par rapport à celui pré-pandémie.

GRAPHIQUE 3

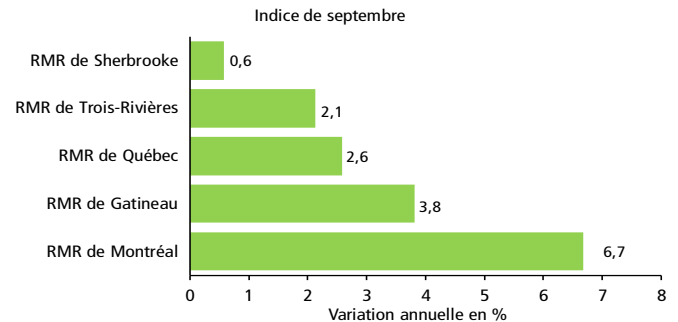
Les prix des logements neufs ont augmenté presque partout au pays depuis un an



RMR : région métropolitaine de recensement
Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 4

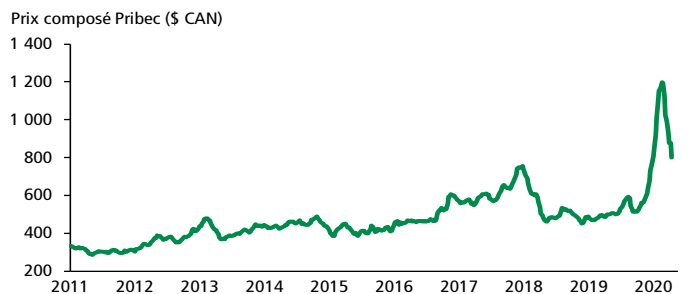
La hausse des prix des logements neufs depuis un an est différente selon les RMR du Québec



RMR : région métropolitaine de recensement
Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 5

Les prix du bois d'œuvre ont monté en flèche, puis ont baissé un peu depuis septembre dernier



Source : Conseil de l'industrie forestière du Québec

Selon une récente [étude](#) de Statistique Canada, les prix des logements neufs augmentaient déjà rapidement dans certains marchés avant la pandémie en raison de l'offre limitée de propriétés existantes à vendre. La hausse s'est accélérée par la suite en raison du retard accumulé sur les chantiers de construction et de l'essor de la rénovation. Les protocoles de sécurité ont aussi gonflé les coûts de construction. De plus, la baisse de production dans les scieries au printemps dernier a entraîné une pénurie de bois d'œuvre et de matériaux de construction. Selon Statistique Canada : « Les constructeurs d'habitations indiquent que les prix records du bois d'œuvre cette année feront probablement grimper le coût d'une maison individuelle de 5 000 \$ à 10 000 \$. »

Le facteur prix jouera négativement sur la demande à venir d'habitations neuves. Celle-ci aura du mal à maintenir la cadence au cours des prochains mois. Même si le coût du crédit est favorable, la remontée du taux de chômage ainsi que le soutien du revenu plus limité du fédéral freineront aussi le secteur résidentiel dès cet automne au Québec et en Ontario.

Hélène Bégin, économiste principale

TABLEAU 4
Prévisions 2020-2021 du marché de l'habitation au Québec

	2017	2018	2019	2020p	2021p
Marché du logement neuf					
Construction neuve (G\$)	10,3	12,0	11,7	12,3	11,5
Variation annuelle (%)	14,5	16,1	-1,9	4,7	-6,5
Mises en chantier	46 495	46 874	47 967	53 000	47 000
Variation annuelle (%)	19,4	0,8	2,3	10,5	-11,3
Maisons	15 364	14 968	13 742	14 500	14 000
Variation annuelle (%)	-0,5	-2,6	-8,2	5,5	-3,4
Individuelles	10 711	10 060	8 989	---	---
Variation annuelle (%)	-0,2	-6,1	-10,6	---	---
Jumelées	2 819	2 995	2 966	---	---
Variation annuelle (%)	2,1	6,2	-1,0	---	---
En rangée	1 834	1 913	1 787	---	---
Variation annuelle (%)	-5,3	4,3	-6,6	---	---
Appartements	31 131	31 906	34 225	38 500	33 000
Variation annuelle (%)	32,5	2,5	7,3	12,5	-14,3
Copropriétés¹	10 804	9860	8 172	8 150	7 500
Variation annuelle (%)	37,6	-8,7	-17,1	-0,3	-8,0
Locatifs¹	19 256	20503	24 861	27 000	24 000
Variation annuelle (%)	36,5	6,5	21,3	8,6	-11,1
Locatifs conventionnels²	13 506	16 752	21 536	25 000	22 200
Variation annuelle (%)	28,0	24,0	28,6	16,1	-11,2
Résidences pour personnes âgées²	5 520	3565	3159	2 000	1 800
Variation annuelle (%)	60,3	-35,4	-11,4	-36,7	-10,0
Marché de la revente					
Nombre de transactions	82 537	86 451	96 636	105 100	100 550
Variation annuelle (%)	5,6	4,7	11,8	8,8	-4,3
Prix moyen pondéré (k\$)	293	308	324	371	392
Variation annuelle (%)	4,5	5,2	5,2	14,6	5,6
Chiffre d'affaires (G\$)	24,1	26,3	30,5	39,0	39,4
Variation annuelle (%)	10,6	9,1	15,8	27,8	1,1
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	3,4	2,3	1,8	2,8	3,2
Prix moyen des loyers³ (\$)	736	761	800	820	836
Variation annuelle (%)	1,2	3,4	5,1	2,5	2,0
Dépenses de rénovation⁴ (G\$)	13,8	13,5	14,7	13,0	14,5
Variation annuelle (%)	8,9	-2,5	9,0	-11,6	11,5

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, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques