

ZOOM SUR L'HABITATION

L'activité demeure forte au Québec et reprend de la vigueur en Ontario

L'immobilier résidentiel ne dérougit pas au Québec. Les ventes et les prix des propriétés existantes poursuivent leur ascension, de sorte qu'un nouveau sommet sera atteint dans les deux cas cette année. La vigueur de l'activité s'appuie sur la forte création d'emplois. La réduction de certains taux hypothécaires l'été dernier semble aussi avoir stimulé le secteur résidentiel. En Ontario, les mêmes facteurs solidifient la reprise des ventes et des prix des propriétés. Par ailleurs, l'état de surchauffe des marchés de Montréal et d'Ottawa persiste et les cas de surenchères se multiplient dans plusieurs secteurs.

Les régions ont aussi le vent dans les voiles

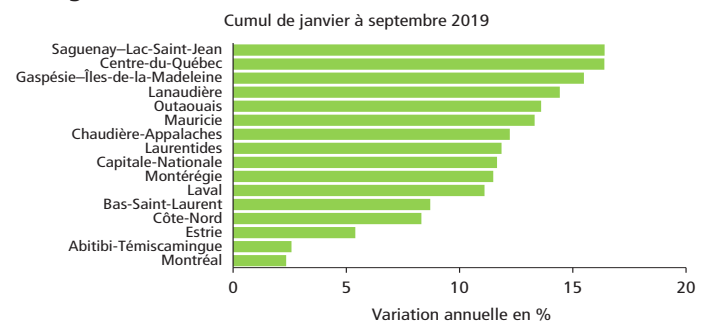
Même si la frénésie de l'immobilier résidentiel de Montréal fait régulièrement les manchettes, la période de croissance est généralisée à travers le Québec. Les ventes et les prix moyens enregistrent une forte progression dans chacune des régions administratives (graphiques 1 et 2), à l'exception de la Côte-Nord, qui a subi un léger recul des prix jusqu'à maintenant cette année. À l'échelle provinciale, le nombre de ventes franchira un nouveau sommet en 2019 avec 95 000 transactions effectuées par le biais d'un courtier immobilier. La hausse des prix avoisinera 5 % et le niveau atteindra 323 000 \$ en moyenne cette année.

L'ascension des prix moyens des dernières années a considérablement réduit l'abordabilité¹, notamment à Montréal, ce qui rebute plusieurs acheteurs. Depuis l'automne, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) offre aux premiers acheteurs une aide financière de 5 % de la valeur de l'hypothèque pour les propriétés existantes. Cela réduit les mensualités des ménages qui se qualifient pour le programme fédéral. Jusqu'à maintenant, le nombre de prêts autorisés dans ce cadre s'avère relativement limité au Québec. Les modalités du programme font qu'il convient à un nombre restreint d'acheteurs.

À quoi s'attendre en 2020? Étant donné que les incertitudes internationales prolongent la période de faiblesse des taux d'intérêt, la progression du marché résidentiel devrait se poursuivre l'an prochain. L'amélioration sera toutefois plus

GRAPHIQUE 1

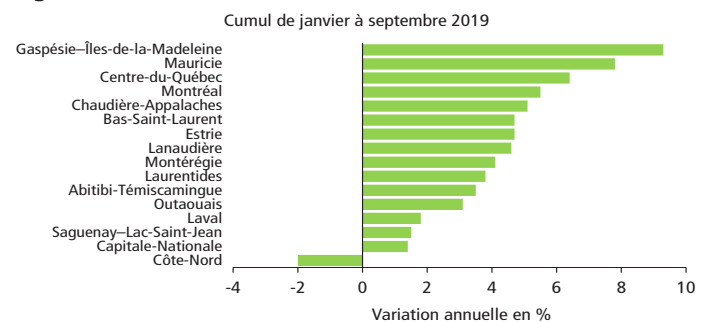
Ventes de propriétés existantes : progression généralisée dans les régions au Québec



Sources : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 2

Prix de vente moyen : hausse supérieure à 5 % dans plusieurs régions au Québec



Sources : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris et Desjardins, Études économiques

¹ L'accessibilité se resserre au pays, Desjardins, Études économiques, Indice d'abordabilité Desjardins, 14 novembre 2019, 2 p.

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.

modeste qu'en 2019. La croissance économique moins soutenue devrait ralentir la création d'emplois. Le nombre de ventes au Québec pourrait augmenter de 5 % en 2020, comparativement à environ 10 % en 2019. L'augmentation des prix moyens se limiterait à 3,0 % l'an prochain après avoir avoisiné 5 % cette année.

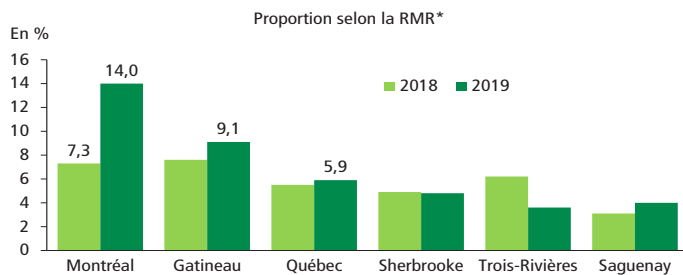
Les cas de surenchère à la hausse

Le nombre de transactions conclues par le biais de la surenchère se multiplie dans plusieurs secteurs de la grande région de Montréal. Plusieurs offres d'achat sont souvent déposées dans un court délai, de sorte que le prix de vente est supérieur à celui établi lors de la mise en vente. Les dernières données publiées, qui datent de mars 2019², confirmaient déjà une forte accélération des cas de surenchère en l'espace d'un an à Montréal.

Le phénomène serait présent, à divers degrés, dans les six régions métropolitaines de la province (graphique 3). L'importance a toutefois grimpé rapidement dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Dans certains secteurs, environ 30 % des ventes de maisons unifamiliales ont été conclues au-dessus du prix demandé par le vendeur. C'est notamment le cas à Pointe-Claire, Kirkland, Beaconsfield, Rosemont-La-Petite-Patrie et Villeray-Saint-Michel-Parc-Extension. Lorsqu'une mise à jour sera disponible, il y a fort à parier que les cas de surenchère seront encore plus répandus à Montréal. Bien que le phénomène soit moins présent dans les RMR de Gatineau et de Québec, il s'est probablement accentué.

GRAPHIQUE 3

Les cas de surenchère touchent les principaux centres



* Période d'un an débutant en mars de l'année précédente.

RMR : région métropolitaine de recensement

Sources : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris et Desjardins, Études économiques

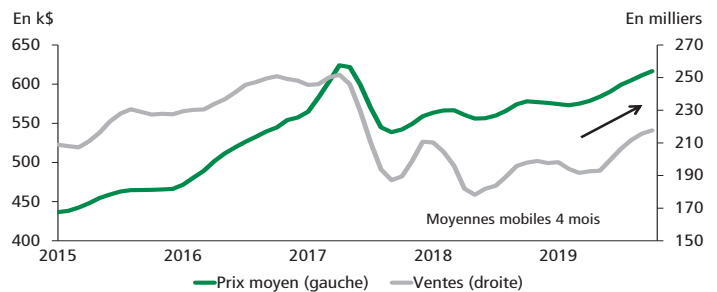
Redressement en Ontario

Le marché immobilier résidentiel en Ontario a connu une évolution différente depuis deux ans. La première vague de correction des ventes et des prix est survenue en 2017 lors de l'introduction de la taxe de 15 % pour les acheteurs étrangers

dans le Grand Toronto (graphique 4). La deuxième vague a suivi en 2018 à la suite des règles de qualification plus strictes étendues aux acheteurs n'ayant pas recours à l'assurance prêt hypothécaire. Le niveau élevé des prix dans plusieurs agglomérations en Ontario a fait que l'activité s'est affaiblie après la nouvelle réglementation fédérale. Le creux cyclique du marché de la revente a été atteint en 2018, mais la reprise se poursuit depuis. L'économie de l'Ontario, qui se porte bien, ainsi que la forte création d'emplois ont eu un effet positif. La réduction de certains taux hypothécaires l'été dernier a stimulé davantage le secteur résidentiel.

GRAPHIQUE 4

Le marché résidentiel en Ontario remonte la pente



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

Cette tendance à la hausse se poursuivra. Les ventes et les prix augmenteront de façon modérée l'an prochain et l'activité sera plus intense dans certains marchés. Le regain de vigueur des ventes de propriétés existantes se traduit par une remontée de la construction neuve depuis quelques mois. Celle-ci devrait se poursuivre et une hausse de 10 % des mises en chantier est prévue en Ontario en 2020.

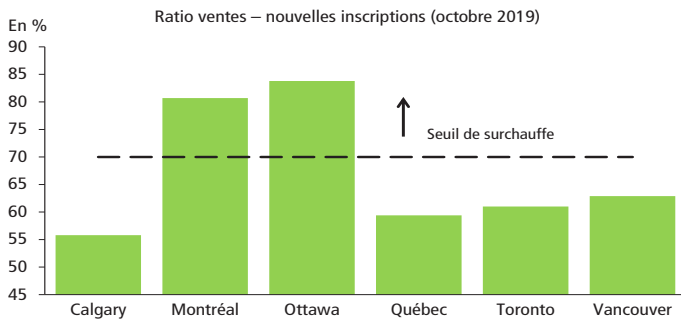
Surchauffe à Montréal et à Ottawa

Une situation de surchauffe survient lorsque la demande d'habitations s'avère trop forte par rapport au bassin de propriétés à vendre sur le marché, ce qui entraîne une accélération des prix. C'est le cas de Montréal et d'Ottawa (graphique 5 à la page 3). Au cours des dix premiers mois de 2019, la hausse cumulative des prix a atteint 5,8 % dans la métropole et 7,9 % dans la capitale fédérale. L'état de surchauffe correspond à un ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions de plus de 70 % selon la SCHL.

Il y a deux ans, Toronto et Vancouver se situaient dans cette zone et présentaient aussi des signes de surévaluation. Un marché est considéré comme surévalué lorsque le niveau des prix n'est pas justifié par les facteurs fondamentaux tels que les revenus, les taux d'intérêt et la démographie. Après deux vagues successives de correction du marché attribuables à diverses réglementations gouvernementales et aux prix élevés des propriétés, la tension a baissé d'un cran dans ces deux marchés. Les signes de surchauffe

² *La surenchère se fait de plus en plus présente au Québec*, Fédération des chambres immobilières du Québec, *Mot de l'économiste*, mai 2019, 5 p.

GRAPHIQUE 5
RMR de Montréal et d'Ottawa : marchés les plus serrés au pays



RMR : région métropolitaine de recensement
Sources : Association canadienne de l'immeuble, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris et Desjardins, Études économiques

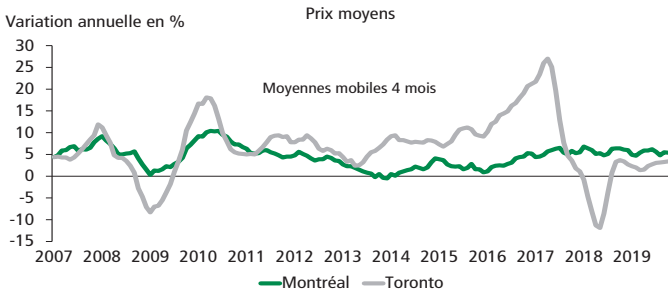
ont disparu et la cote de surévaluation est désormais modérée à Vancouver et faible à Toronto³.

Correction à venir à Montréal?

À Montréal, les prix n'ont pas grimpé de façon aussi démesurée qu'à Toronto il y a quelques années. Leur niveau reste aussi nettement inférieur, soit 415 501 \$ en octobre dans la métropole et 838 215 \$ à Toronto. Au centre-ville, environ 10 % des achats de copropriétés sont faits par des non-résidents selon la SCHL, comparativement à moins de 2 % pour le Grand Montréal, tous types d'habitations confondus. Les Montréalais soutiennent principalement le marché immobilier, mais une partie de la pression provient d'acheteurs internationaux.

Selon la SCHL, le degré de surévaluation demeure faible à Montréal. Le marché est loin d'être aussi problématique que l'était celui de Toronto il y a deux ans. L'accélération des prix est modeste comparativement à celle qu'a connue Toronto avant le début de la correction en 2017 (graphique 6). Doit-on craindre

GRAPHIQUE 6
Prix des propriétés existantes : la RMR de Montréal n'a pas connu la hausse vertigineuse de Toronto



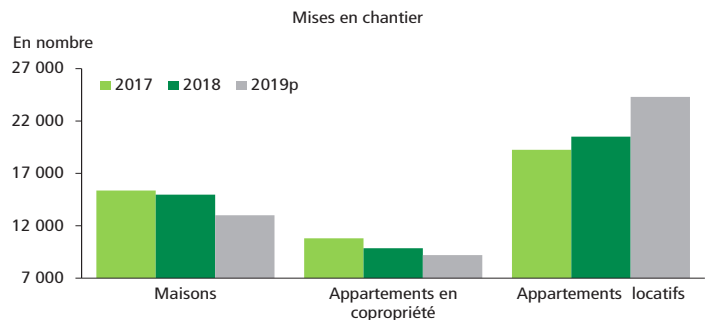
RMR : région métropolitaine de recensement
Sources : Association canadienne de l'immeuble, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris et Desjardins, Études économiques

une chute des prix à Montréal? Tant que l'économie, la création d'emplois et les taux d'intérêt resteront favorables, l'activité sera soutenue. À moins d'une réglementation plus restrictive, seul un choc économique d'envergure pourrait déstabiliser le marché immobilier montréalais. Pour l'instant, ce risque demeure relativement limité.

Essor de la construction neuve au Québec

La vigueur des mises en chantier a déjoué les pronostics au fil de 2019 en raison de l'essor du marché locatif (graphique 7). Les appartements conventionnels ainsi que ceux en résidences pour personnes âgées sont les deux seuls segments de marché en croissance. C'est le cas dans la province, mais également à Montréal et à Québec. Selon la SCHL, les mises en chantier d'appartements locatifs ont atteint, depuis le début de 2019, le plus haut niveau en 30 ans dans ces deux RMR. Cette vigueur s'appuie entre autres sur le vieillissement de la population, qui gonfle la demande de logements locatifs traditionnels et également celle des résidences pour aînés. L'afflux d'étudiants et de travailleurs étrangers, qui améliore le bilan migratoire du Québec, explique aussi l'engouement pour le marché locatif.

GRAPHIQUE 7
La construction résidentielle au Québec augmente seulement dans le créneau des appartements locatifs



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

C'est la tendance inverse dans les segments destinés aux propriétaires-occupants. La construction neuve de maisons individuelles, jumelées et en rangée est nettement à la baisse. Les prix élevés des terrains, la rareté de ceux-ci et la hausse des coûts de construction rendent moins abordables les nouvelles habitations. Depuis l'automne, la SCHL peut accorder aux premiers acheteurs une aide financière de 10 % de la valeur de l'hypothèque pour une propriété neuve.

Étant donné que le niveau de construction du marché locatif devrait se stabiliser 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 47 000 en 2020, comparativement à 50 000 en 2019 (tableau 1 à la page 5).

³ *Évaluation du marché de l'habitation du Canada*, Société canadienne d'hypothèques et de logement, 7 novembre 2019, 10 p.

Taux d'intérêt : la période de faiblesse se prolonge

Les incertitudes qui persistent à l'échelle internationale, notamment en raison de la guerre commerciale entre la Chine et les États-Unis qui a provoqué une escalade des tarifs depuis 2018, ont des répercussions importantes sur la trajectoire des taux d'intérêt en Amérique du Nord. Malgré les discussions entre les deux puissances, il n'est pas certain qu'une entente sera conclue prochainement et la moindre rumeur sur l'issue des négociations fait réagir les marchés financiers.

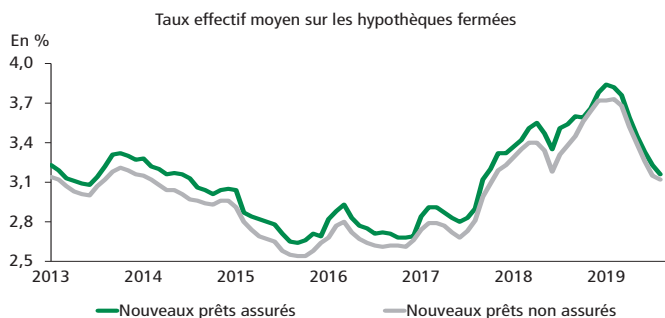
En dépit des soubresauts fréquents, les taux d'intérêt obligataires restent relativement faibles, ce qui maintient les taux hypothécaires à taux fixes à un bas niveau (graphique 8). Les difficultés de l'économie mondiale prolongent ainsi la période de faible coût de financement d'une propriété. Peu de changements sont à prévoir en 2020. Même chose pour les taux hypothécaires variables et les marges de crédit dont le taux d'intérêt varie en fonction de celui de la Banque du Canada (BdC). Les taux directeurs sont restés stables cette année au pays malgré les trois baisses décrétées aux États-Unis (graphique 9).

La BdC a toutefois ouvert la porte à une réduction éventuelle si l'économie canadienne se détériore trop en raison des difficultés de l'économie mondiale. L'évolution des relations commerciales entre la Chine et les États-Unis sera déterminante pour la direction des taux d'intérêt. Au Québec, comme en Ontario, tant que l'économie demeure robuste et que l'emploi poursuit sa progression, le secteur résidentiel continuera d'être stimulé par le faible coût d'emprunt. Toutefois, si le ralentissement de la croissance économique anticipé en 2020 devait être plus prononcé que prévu, le marché de l'habitation finirait par en faire autant.

Hélène Bégin, économiste principale

GRAPHIQUE 8

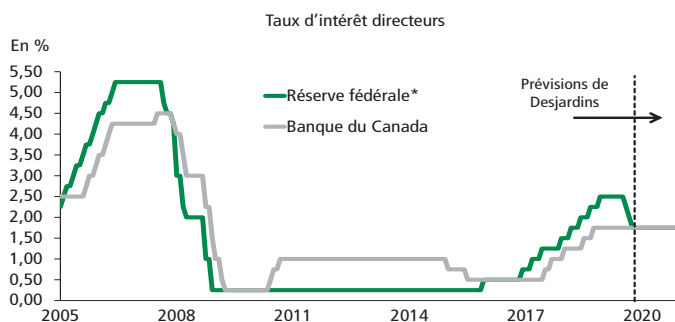
Les taux d'intérêt hypothécaires au Canada ont fléchi en 2019 après la remontée des deux années précédentes



Sources : Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 9

Les taux d'intérêt devraient rester stables au Canada malgré les baisses aux États-Unis en 2019



* Borne supérieure du taux des fonds fédéraux.
Sources : Datastream et Desjardins, Études économiques

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	11,8	11,1
Variation annuelle (%)	7,2	14,5	16,1	-1,4	-5,9
Mises en chantier	38 935	46 495	46 874	50 000	47 000
Variation annuelle (%)	2,7	19,4	0,8	6,7	-6,0
Maisons	15 435	15 364	14 968	14 000	12 000
Variation annuelle (%)	13,6	-0,5	-2,6	-6,5	-14,3
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	36 000	35 000
Variation annuelle (%)	-3,4	32,5	2,5	12,8	-2,8
Copropriétés¹	7 849	10 804	9860	9 200	8 300
Variation annuelle (%)	-18,0	37,6	-8,7	-6,7	-9,8
Locatifs¹	14 105	19 256	20503	25 000	25 000
Variation annuelle (%)	3,8	36,5	6,5	21,9	0,0
Locatifs conventionnels²	10 552	13 506	16 752	21 000	21 000
Variation annuelle (%)	14,5	28,0	24,0	25,4	0,0
Résidences pour personnes âgées²	3 443	5 520	3565	4 000	4 000
Variation annuelle (%)	-15,8	60,3	-35,4	12,2	0,0
Marché de la revente					
Nombre de transactions	78 139	82 541	86 557	95 000	99 775
Variation annuelle (%)	5,4	5,6	4,9	9,8	5,0
Prix moyen pondéré (k\$)	280	293	308	323	332
Variation annuelle (%)	3,0	4,5	5,2	4,8	3,0
Chiffre d'affaires (G\$)	21,9	24,1	26,4	30,6	33,2
Variation annuelle (%)	8,4	10,6	9,2	16,2	8,2
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, Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques