

ZOOM SUR L'HABITATION

Québec : la chute du secteur résidentiel se poursuivra en 2023 et une remontée devrait se pointer l'an prochain

Par Hélène Bégin, économiste principale et Maëlle Boulais-Préseault, économiste

En 2023, le secteur résidentiel continuera de se détériorer au Québec. Les mises en chantier, qui ont fléchi de 15,8 % en 2022, devraient baisser d'environ 20 % cette année. La demande de propriétés neuves s'affaiblit étant donné que la capacité d'emprunt des ménages a fortement diminué. Malgré la pénurie d'appartements locatifs, les coûts d'emprunt élevés et les difficultés de financement de nombreux constructeurs/promoteurs entraînent l'annulation ou le report de certains chantiers. Les ventes de propriétés existantes diminueront de 25 % en 2023, soit un recul semblable à celui de l'an passé. Celles-ci rejoindront ainsi le plus faible niveau depuis une vingtaine d'années. La baisse du prix moyen, qui s'établit déjà à 8,1 % au Québec depuis le sommet d'avril 2022, devrait atteindre 17 % d'ici la fin de 2023.

Le marché immobilier résidentiel devrait toutefois se raffermir graduellement l'an prochain. La baisse à venir des taux d'intérêt hypothécaires et la correction des prix en 2022 et en 2023 se traduiront par une amélioration de l'abordabilité. Le regain des ventes de propriétés favorisera une lente remontée des prix au fil de 2024 et les mises en chantier devraient aussi se redresser, tout comme les dépenses de rénovation.

Les premiers acheteurs ont déserté le marché

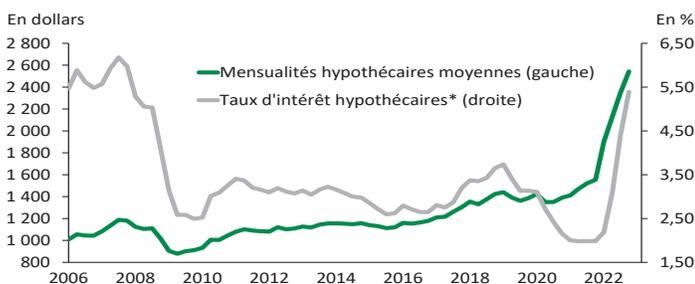
Le marché de l'habitation continuera à se détériorer en 2023. Même si l'augmentation des taux hypothécaires semble tirer à sa fin, les mensualités liées au remboursement d'un prêt ont grimpé en flèche (graphique 1). Si on considère l'achat d'une propriété au prix moyen de 465 000 \$ au Québec, avec une mise de fonds de 10 % et un amortissement de 25 ans, les mensualités

hypothécaires ont bondi, en moyenne, à 2 550 \$ à la fin de 2022 par rapport au creux de 1 350 \$ atteint au cours des six premiers mois de la pandémie il y a deux ans. Il s'agit d'une augmentation de plus de 1 000 \$ par mois!

Pas étonnant que les premiers acheteurs, qui disposent en général d'une faible mise de fonds, soient nettement moins nombreux à accéder à la propriété. Même si l'aide financière de leur entourage est possible pour plusieurs d'entre eux, le casse-tête est désormais difficile à assembler. Selon une enquête de 2021 effectuée par l'Association professionnelle de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), 20 % des premiers acheteurs ont reçu de l'aide sous forme de don et 10 % sous forme de prêt afin de constituer une mise de fonds suffisante. Dans le contexte actuel de taux hypothécaires élevés, les mensualités sont toutefois hors de portée pour de nombreux accédants à la propriété, qu'il y ait de l'aide financière ou non de leur entourage.

Les ménages qui ont une capacité d'épargne élevée pourront effectuer des cotisations annuelles de 8 000 \$ par personne dans le cadre du nouveau compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP). Celui-ci sera en

GRAPHIQUE 1
Avec la hausse des taux d'intérêt, les mensualités hypothécaires des Québécois ont grimpé en flèche à l'achat d'une propriété

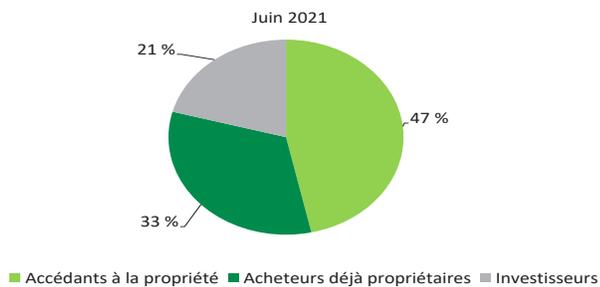


* Moyenne pondérée des taux hypothécaires variables et fixes, pour tous les termes de prêts.
Sources : Banque du Canada, Conference Board du Canada, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

vigueur à compter du 1^{er} avril 2023. En l'espace de cinq ans, il s'agit de 40 000 \$ maximum qui pourront être versés dans ce compte et dont le rendement sera à l'abri de l'impôt. Cela aidera les ménages qui n'ont pas été propriétaires depuis cinq ans, et qui en ont la possibilité, à se constituer une mise de fonds au fil des années. L'effet positif sur la demande de propriétés ne sera donc pas immédiat, le temps que les acheteurs accumulent suffisamment de fonds pour aller de l'avant. Cela ne permettra pas un retour des premiers acheteurs sur le marché résidentiel à court terme. Selon les plus récentes statistiques disponibles, ceux-ci représentaient environ la moitié des achats de propriétés avant la remontée des taux d'intérêt (graphique 2).

GRAPHIQUE 2

Achats* de propriétés au Canada : les accédants et les investisseurs représentaient une part élevée des acheteurs avant la hausse des taux



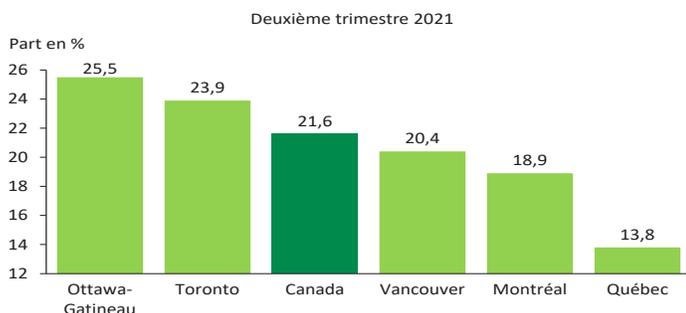
* Achats financés par le biais d'un prêt hypothécaire au Canada.
Sources : TransUnion, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Les investisseurs sont aussi moins présents

Les investisseurs locaux ou internationaux, qui comptaient pour environ 20 % des ventes de propriétés au pays avant la remontée des taux d'intérêt, sont également moins actifs. Les marchés de Vancouver, de Toronto et d'Ottawa-Gatineau sont plus touchés par la baisse de la demande des investisseurs depuis quelques trimestres. Maintenant que l'ascension des prix a fait place à une correction et que le coût d'emprunt a grimpé, l'attrait des investisseurs s'est dissipé. Montréal et Québec sont aussi affectés, mais dans une moindre mesure, en raison d'une présence plus limitée des investisseurs sur ces marchés (graphique 3). Les achats

GRAPHIQUE 3

Achats* de propriétés par des investisseurs au Canada



* Achats financés par le biais d'un prêt hypothécaire au Canada.
Sources : TransUnion, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

de plusieurs propriétés pour des fins de location touristique sont même devenus plus difficiles à rentabiliser pour les acheteurs qui doivent emprunter à des taux d'intérêt élevés. Certains centres de villégiatures, notamment dans les Laurentides et en Estrie, voient ainsi la demande s'affaiblir et l'offre de propriétés à vendre remonter. Par exemple, le nombre de ventes de propriétés a chuté de 44 % à Mont-Tremblant en 2022 et le prix moyen a amorcé une correction.

Les nouvelles règles feront mal

Les difficultés des investisseurs sont loin d'être terminées en raison de deux nouvelles règles du gouvernement fédéral qui sont en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2023. L'achat d'une propriété par les non-résidents canadiens sera interdit pendant une période de deux ans. Les vendeurs feront ainsi face à moins d'acheteurs potentiels puisque les non-résidents seront exclus. Cette mesure vise à limiter la présence des investisseurs dans le marché et à réduire le phénomène de location à des fins récréatives afin de libérer des habitations pour les ménages.

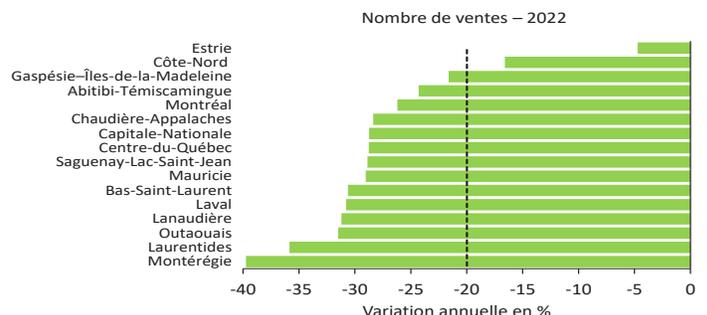
Une deuxième règle, cette fois fiscale, freinera aussi la demande de propriétés achetées dans le but de les revendre à court terme, soit les « flips immobiliers ». Le gain en capital de toute acquisition revendue dans un délai inférieur à un an sera imposé à 100 %, comme un revenu d'entreprise, plutôt qu'à 50 % actuellement. Cela ne change rien pour les entrepreneurs qui ont l'habitude de rénover des habitations pour les revendre à profit, mais l'effet dissuasif sera majeur pour les particuliers. Le marché immobilier résidentiel sera donc affecté à la fois par l'activité moindre des investisseurs et par celle des premiers acheteurs qui resteront encore sur les lignes de côté en 2023.

Aucune région n'échappe à la baisse des ventes

La plupart des régions du Québec ont enregistré un recul de plus de 20 % des ventes de propriétés l'an passé (graphique 4). Celles situées en périphérie de l'île de Montréal ainsi que l'Outaouais ont même encaissé une baisse d'au moins 30 %. À l'opposé, la Côte-Nord et l'Estrie ont mieux résisté qu'ailleurs dans la province puisque le repli a été nettement moins prononcé. Règle générale, les marchés les plus dispendieux ont connu une chute plus

GRAPHIQUE 4

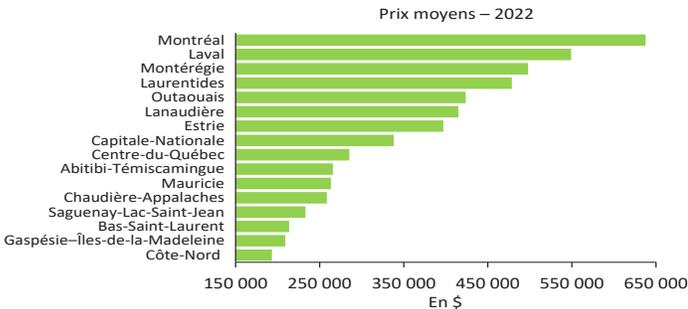
La baisse des ventes de propriétés existantes est déjà généralisée dans toutes les régions au Québec



Sources : JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 5

Les prix moyens des propriétés sur l'île de Montréal et dans plusieurs régions à proximité restent les plus élevés



Sources : JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

prononcée de la demande l'an passé (graphique 5) puisque la remontée des taux d'intérêt a rehaussé davantage les mensualités hypothécaires. La dynamique devrait être semblable en 2023 et la baisse des ventes devrait même être plus rapide dans certaines régions.

En janvier dernier, le nombre de ventes dans le grand Montréal a d'ailleurs atteint le plus bas niveau depuis 2009. La baisse par rapport à janvier 2022 a atteint 31 % pour les maisons unifamiliales, 38 % pour les copropriétés et 52 % pour les plex. De plus, l'inventaire de propriétés à vendre augmente rapidement pour toutes les catégories de propriétés. Les délais de vente vont donc continuer de s'allonger et le déséquilibre croissant entre l'offre et la demande amplifiera la correction des prix en 2023.

La baisse des prix n'est pas généralisée au Québec

Le prix moyen des propriétés a fléchi de 8,1 % au Québec du sommet d'avril 2022 à janvier 2023 et la correction devrait atteindre 17 % d'ici la fin de l'année. Jusqu'ici, les baisses de prix ont touché les marchés ayant connu un contexte de surenchère qui a culminé au printemps 2022, juste avant que le marché résidentiel ne change de cap. Il s'agit de l'île de Montréal et les régions avoisinantes, l'Outaouais ainsi que certaines localités de l'Estrie. La correction des prix se poursuivra dans ces régions et d'autres amorceront une baisse sous peu.

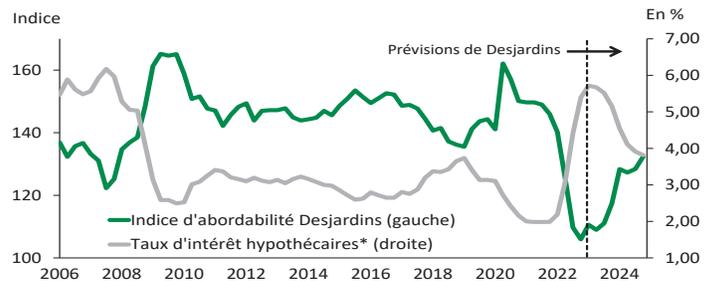
Comme prévu il y a quelques mois, les régions qui ont connu moins ou très peu de surenchère, soit celles au nord, au centre et à l'est du Québec s'en tirent mieux. Dans la région métropolitaine de Québec, le recul des ventes est plus modéré et l'inventaire de propriétés à vendre demeure très bas. Le prix médian des copropriétés continue d'augmenter, celui des maisons unifamiliales se stabilise, mais celui des plex diminue. À notre avis, la détérioration du marché résidentiel qui se poursuivra cette année entraînera une baisse plus généralisée des prix, mais quelques régions pourraient s'en tirer avec une stabilité ou encore une légère hausse.

L'abordabilité sera la clé de la reprise en 2024

Même si la détérioration du marché immobilier résidentiel se poursuivra en 2023, celui-ci devrait toutefois se raffermir graduellement l'an prochain. La baisse éventuelle des taux d'intérêt hypothécaires ainsi que le recul des prix encaissé en 2022 et en 2023 se traduiront par une amélioration de l'abordabilité (graphique 6). Toutefois, la diminution prévue des taux d'intérêt ne sera pas suffisante pour que le niveau d'abordabilité favorise un retour massif des acheteurs sur le marché. De plus, les mesures restrictives du gouvernement fédéral évoquées précédemment resteront en place l'an prochain. Un regain modéré des ventes de propriétés devrait néanmoins permettre une lente remontée des prix à compter de 2024 (graphique 7).

GRAPHIQUE 6

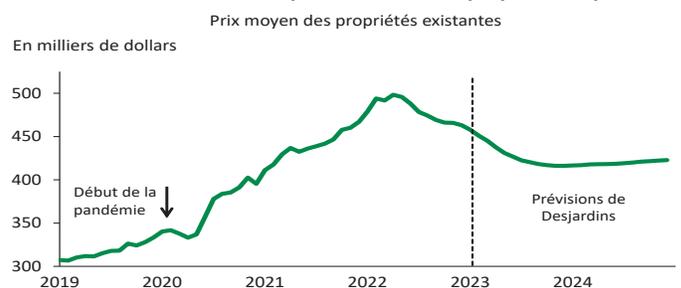
L'Indice d'abordabilité Desjardins a fortement diminué au Québec, mais il y a une amélioration en vue



* Moyenne pondérée des taux hypothécaires variables et fixes, pour tous les termes de prêts.
Sources : Banque du Canada, Conference Board du Canada, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

GRAPHIQUE 7

Malgré la correction des prix au Québec qui se poursuivra en 2023, le niveau restera supérieur au niveau pré-pandémique



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

D'ici là, la demande de maisons et de copropriétés neuves continuera de s'affaiblir puisque la capacité d'emprunt des ménages est mise à rude épreuve. Dans le segment locatif, les projets sont devenus difficiles à rentabiliser en raison des taux d'intérêt élevés et, par conséquent, la construction est déjà au ralenti. Malgré la pénurie d'appartements locatifs, l'enjeu de

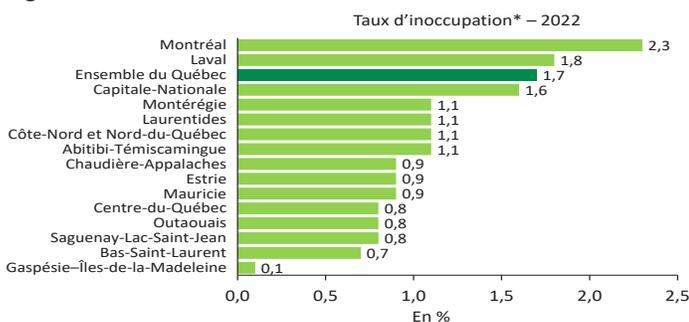
financement de nombreux constructeurs/promoteurs entraîne l'annulation ou le report de certains chantiers. La construction de résidences pour personnes âgées est également très faible puisque la pandémie a refroidi l'intérêt de la clientèle autonome. En somme, la construction résidentielle diminuera davantage dans tous les segments de marché cette année (tableau à la page 6). Il faudra patienter jusqu'en 2024 avant d'assister à une reprise.

Marché locatif : encore de fortes hausses de loyers à venir

Peu de changements sont prévus en 2023 pour le marché locatif conventionnel. La demande restera forte pour plusieurs raisons : la difficulté d'accéder à la propriété, le manque d'appartements disponibles et une reprise soutenue de l'immigration après le faible niveau observé pendant la pandémie. Du côté de l'offre, la construction neuve d'appartements a fléchi d'environ 10 % en 2022 et elle devrait diminuer d'au moins 20 % cette année au Québec. La baisse des mises en chantier touche déjà la plupart des grands centres ainsi que des localités de 10 000 habitants et plus. Malgré certains programmes gouvernementaux, le financement des projets représente un défi de taille depuis la remontée des taux d'intérêt. À moins de l'injection massive de fonds publics, d'un assouplissement de la réglementation ou d'un soutien accru aux municipalités, la construction d'appartements locatifs continuera de ralentir au lieu de s'accélérer.

Dans ce contexte, le taux d'inoccupation provincial continuera de diminuer et pourrait avoisiner 1 % en 2023, comparativement à 1,7 % l'an dernier. Aucune région n'est épargnée par la pénurie de logements locatifs (graphique 8). La hausse des loyers continuera de s'accélérer et devrait même atteindre 10 % cette année, en moyenne, au Québec. De nombreuses régions sont touchées par la flambée des loyers (graphique 9) puisque les appartements disponibles sont presque inexistant dans plusieurs localités. Autant pour les locataires que les propriétaires d'habitations au Québec, l'enjeu de l'abordabilité du logement sera encore plus criant en 2023.

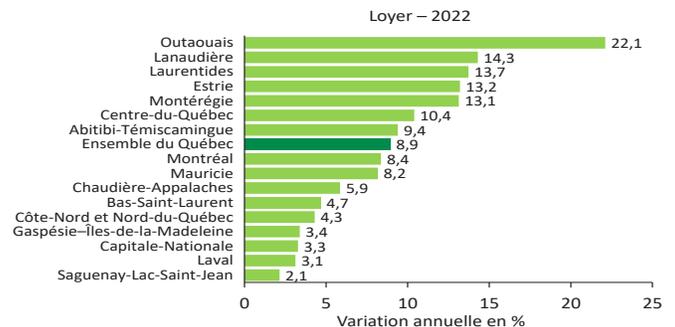
GRAPHIQUE 8 Plusieurs régions se retrouvent avec un taux d'inoccupation des logements locatifs sous 1 %



* Lanaudière : donnée non disponible.

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

GRAPHIQUE 9 Très forte hausse des loyers dans de nombreuses régions

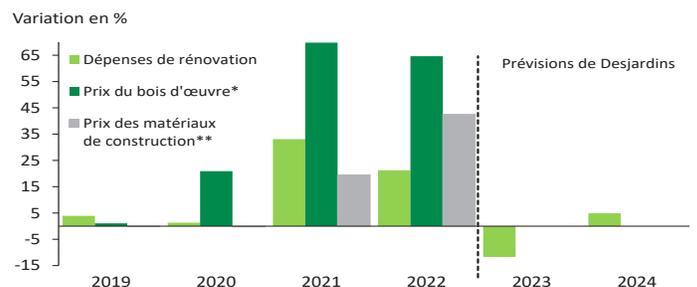


Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

En résumé, la chute est loin d'être terminée

Le niveau d'activité du secteur résidentiel a commencé à fléchir l'an dernier et la baisse s'accroîtra en 2023. La construction de 44 000 nouvelles habitations prévue cette année correspond à un creux depuis 2016, alors que les ventes de propriétés existantes devraient rejoindre un creux en plus de vingt ans. La remontée des taux hypothécaires a considérablement réduit l'abordabilité même si les prix sur le marché de la revente poursuivent leur correction dans plusieurs régions de la province. Les coûts des nouvelles constructions et des projets de rénovation sont toutefois encore élevés bien que les prix des matériaux se soient dégonflés depuis le sommet. Moins de projets iront de l'avant et les prix de certains matériaux devraient s'ajuster à la baisse, ce qui entraînera un recul de la valeur des dépenses de rénovation (graphique 10).

GRAPHIQUE 10 La valeur des dépenses de rénovation au Québec a été gonflée par la flambée des prix des matériaux



* Incluant les autres produits du bois; ** Incluant les produits de métal.

Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Il y a deux effets à la baisse dans les trois segments de marché : l'activité et les prix diminuent, soit la tendance inverse de celle observée pendant la pandémie. La reprise du secteur résidentiel au Québec devrait toutefois poindre en 2024 grâce à la baisse attendue des taux d'intérêt (graphique 11). Il faut cependant oublier un retour au niveau d'activité exceptionnel atteint il y a quelques années à peine lorsque les taux d'intérêt se situaient à un creux.

GRAPHIQUE 11

Les ventes de propriétés et les mises en chantier chuteront encore cette année, puis remonteront un peu en 2024



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

TABLEAU
Prévisions 2023-2024 du marché de l'habitation au Québec

	2019	2020	2021	2022	2023p	2024p
Marché du logement neuf						
Construction neuve (G\$)	11,7	13,0	17,6	16,3	11,5	13,4
Variation annuelle (%)	-1,9	10,7	35,4	-7,2	-29,6	16,5
Mises en chantier	47 967	54 066	67 810	57 107	44 000	49 000
Variation annuelle (%)	2,3	12,7	25,4	-15,8	-23,0	11,4
Maisons						
Maisons	13 742	15 995	21 091	16 825	12 000	13 000
Variation annuelle (%)	-8,2	16,4	31,9	-20,2	-28,7	8,3
Individuelles						
Individuelles	8 989	10 861	14 826	12 441	---	---
Variation annuelle (%)	-10,6	20,8	36,5	-16,1	---	---
Jumelées						
Jumelées	2 966	3 514	4 175	3 152	---	---
Variation annuelle (%)	-1,0	18,5	18,8	-24,5	---	---
En rangée						
En rangée	1 787	1 620	2 090	1 232	---	---
Variation annuelle (%)	-6,6	-9,3	29,0	-41,1	---	---
Appartements						
Appartements	34 225	38 071	46 719	40 282	32 000	37 000
Variation annuelle (%)	7,3	11,2	22,7	-13,8	-20,6	15,6
Copropriétés¹						
Copropriétés¹	8 172	7 222	8 032	6 913	5 500	6 500
Variation annuelle (%)	-17,1	-11,6	11,2	-13,9	-20,4	18,2
Locatifs¹						
Locatifs¹	24 861	28 709	35 659	31 123	24 500	27 500
Variation annuelle (%)	21,3	15,5	24,2	-12,7	-21,3	12,2
Locatifs conventionnels²						
Locatifs conventionnels²	21 536	26 554	33 049	30 078	23 600	26 500
Variation annuelle (%)	28,6	23,3	24,5	-9,0	-21,5	12,3
Résidences pour personnes âgées²						
Résidences pour personnes âgées²	3 159	2 017	2 567	980	900	1 000
Variation annuelle (%)	-11,4	-36,2	27,3	-61,8	-8,2	11,1
Marché de la revente						
Nombre de transactions	96 349	112 159	109 467	87 129	65 005	71 920
Variation annuelle (%)	11,4	16,4	-2,4	-20,4	-25,4	10,6
Prix moyen pondéré (k\$)	324	377	438	484	430	419
Variation annuelle (%)	5,2	16,4	16,4	10,3	-11,0	-2,5
Chiffre d'affaires (G\$)	30,4	40,0	46,3	40,5	28,0	30,2
Variation annuelle (%)	15,5	31,5	15,8	-12,7	-30,9	7,9
Autres indicateurs						
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	1,8	2,4	2,5	1,7	1,2	1,0
Prix moyen des loyers³ (\$)	800	845	874	952	1 050	1 125
Variation annuelle (%)	5,1	5,6	3,4	8,9	10,3	7,1
Dépenses de rénovation⁴ (G\$)	14,2	14,4	19,2	23,2	20,5	21,5
Variation annuelle (%)	3,9	1,3	33,1	21,2	-11,7	4,9

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