

BULLETIN DE L'HABITATION

Perspectives



PRÉVISIONS PROVINCIALES 2024-2025

du secteur de la construction et
de la rénovation résidentielles au Québec

Janvier 2024

FAITS SAILLANTS

- L'effet des coûts de construction élevés et de la hausse des taux d'intérêt sur la construction résidentielle a été brutal en 2023. Les 38 912 mises en chantier l'an dernier correspondent à une diminution de 32 % par rapport à 2022 et à la deuxième baisse la plus prononcée en une année depuis que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) recense ces données, c'est-à-dire 1955.
- En 2023, la construction de maisons unifamiliales a atteint un creux historique et la copropriété un creux de 23 ans.
- La hausse des taux d'intérêt a aussi grandement miné la rentabilité des projets de nouveaux immeubles locatifs, au point où plusieurs d'entre eux n'ont jamais levé de terre, faute de viabilité financière. Les loyers économiques sont souvent jugés trop élevés relativement à la capacité de payer des locataires.
- Au cours des deux prochaines années, la demande demeurera forte, en particulier dans le segment locatif, d'une part à cause d'une arrivée record de résidents non permanents, et d'autre part parce que l'accession à la propriété ralentit en raison de l'inabondance des propriétés.
- Heureusement, les taux hypothécaires à cinq ans semblent avoir commencé une lente normalisation et nous sommes d'avis que le ralentissement de l'inflation et le risque de récession amèneront la Banque du Canada à diminuer son taux directeur au printemps ou à l'été prochain. En parallèle, les coûts de construction se sont stabilisés.
- Le peu d'inventaire de propriétés existantes à vendre, dans un marché de la revente qui demeure à l'avantage des vendeurs et où les prix n'ont pas bronché, va continuer d'alimenter le besoin de construire davantage d'habitations neuves.
- Nous anticipons de légères hausses de la construction résidentielle au cours des deux prochaines années au Québec, à hauteur de 13 % en 2024 et de 14 % en 2025, ce qui se traduira par 44 000 et 50 000 mises en chantier respectivement.
- La construction de logements locatifs accaparera la part du lion et représentera environ sept nouvelles habitations sur dix dans les centres urbains de la province.
- Malgré de légères hausses attendues pour l'unifamiliale et la copropriété, d'un point de vue historique, la construction sera famélique dans ces segments.
- D'un point de vue structurel, la construction de logements cette année et l'an prochain sera nettement insuffisante pour combler une partie du déficit d'habitations que nous connaissons actuellement. Pour ce faire, il faudrait plutôt arriver à tripler les mises en chantier jusqu'en 2030 afin de ramener l'abordabilité sur les marchés (locatif et revente).
- Du côté des dépenses en rénovation, après une année 2022 record, qui a résulté en 20,8 milliards de dollars de dépenses en rénovation, nous sommes en voie de connaître une diminution de 23 % en 2023. L'envolée des taux d'intérêt, le coût élevé des matériaux, le ralentissement du marché de la revente et une confiance minée par l'éventualité d'une récession ont considérablement refroidi les ardeurs de plusieurs ménages.
- En 2024 et 2025, les dépenses en rénovation devraient reprendre le chemin de la croissance, stimulées par des taux hypothécaires graduellement plus bas et certains programmes gouvernementaux d'aide à la rénovation. Nous anticipons qu'elles atteindront 17,5 milliards de dollars (+9 %) cette année et 20 milliards de dollars (+14 %) l'an prochain.



TABLE DES MATIÈRES

Contexte économique	4
Contexte démographique.....	7
Contexte du marché immobilier.....	9
Prévisions des mises en chantier provinciales.....	13
La construction locative donnera le ton	15
Un creux historique pour la construction de maisons unifamiliales	16
La copropriété retrouvera-t-elle de son élan?.....	18
Prévisions des mises en chantier par région métropolitaine.....	19
Montréal : se relever de la pire année en plus de deux décennies	19
Québec : ainsi va le locatif, ainsi va la construction résidentielle.....	20
La fin de l'exception gatinoise	21
Sherbrooke : difficile de concilier l'offre et la demande	23
Saguenay : vous avez dit ralentissement?	24
Trois-Rivières : sur une lancée	25
Drummondville : mieux se tirer d'affaire	26
Prévisions des dépenses en rénovation.....	27



Contexte économique

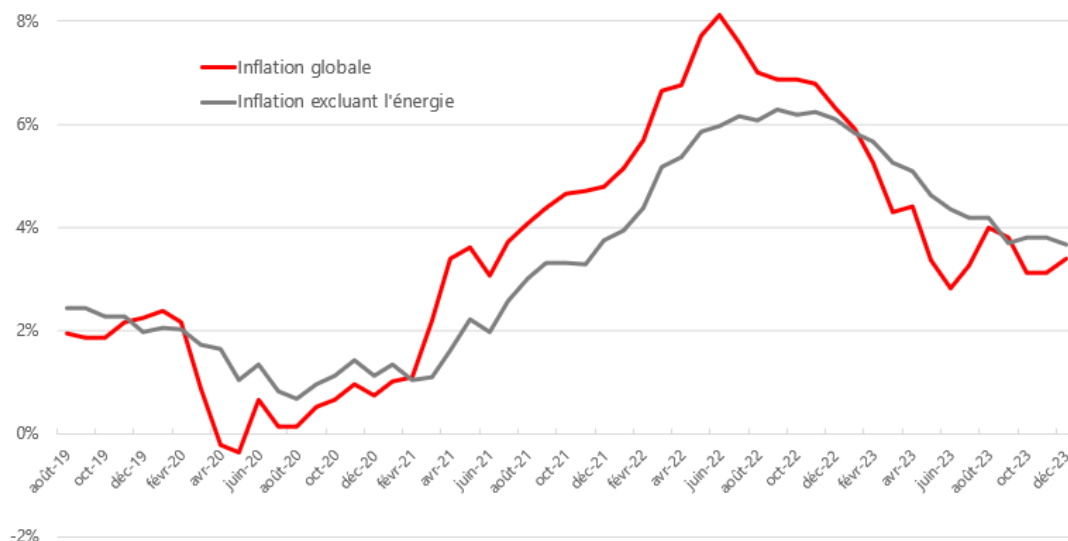
L'inflation rentre graduellement dans le rang

Cela fera bientôt deux ans que la Banque du Canada mène un âpre combat contre la pire poussée inflationniste des 40 dernières années. Pour ce faire, la Banque du Canada a augmenté son taux directeur à dix reprises, le faisant passer de 0,25 % en janvier 2022 à 5,0 % en juillet 2023.

Après avoir culminé à 8,1 % en juin 2022, l'inflation semblait en bonne voie de rentrer dans le rang, soit à l'intérieur de la fourchette cible de la Banque de 1 % à 3 %. Mais comme il fallait s'y attendre, la route vers la stabilité des prix n'est pas un long fleuve tranquille. Des soubresauts de l'inflation en juillet et août 2023 ont été plutôt mal reçus par les marchés financiers. Heureusement, l'inflation a repris sa tendance baissière depuis. La croissance de l'Indice des prix à la consommation en rythme annuel atteignait 3,1 % en octobre et en novembre 2023 (voir Figure 1).

La croissance de l'Indice des prix à la consommation en rythme annuel atteignait 3,1 % en octobre et en novembre 2023.

Figure 1 : Taux annuel d'inflation (en rythme annuel), Canada



Source : Statistique Canada (tableau 18-10-0004-01)

Il faut toutefois garder en tête que la Banque du Canada a à l'œil plusieurs mesures différentes de l'inflation. Notamment, exclure une composante très volatile comme le prix de l'essence lui donne souvent une meilleure lecture. Dans ce cas, la croissance des prix était plutôt de 3,8 % en novembre. L'inflation n'a donc pas encore suffisamment diminué au goût de la Banque du Canada. Toutefois, sachant que les resserrements monétaires passés n'ont pas encore fini de produire leurs effets et que la demande au Canada et dans le monde continue de faiblir, il est maintenant très probable que la Banque ait terminé ses tours de vis.

Enfin, la croissance économique s'affaiblit!

La croissance économique ralentit, et c'est en quelque sorte une bonne chose. La vitesse et l'ampleur à laquelle l'économie freine seront déterminantes pour l'évolution de l'inflation, et donc, des taux d'intérêt l'an prochain.

Il est maintenant très probable que la Banque du Canada ait terminé ses tours de vis.

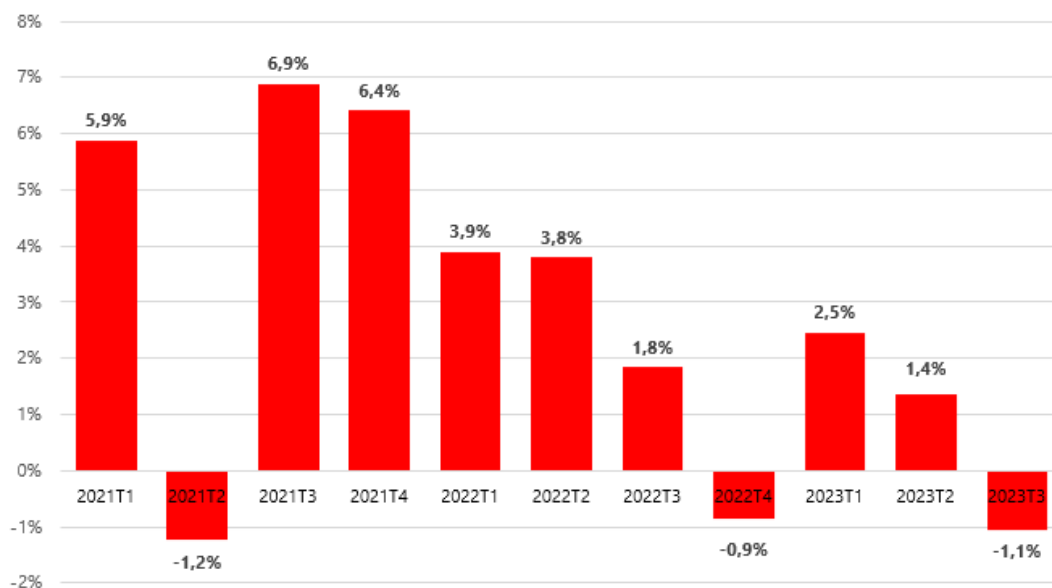


Nous ne sommes peut-être pas loin d'une récession technique qui pourrait se confirmer si le PIB a décliné de nouveau d'octobre à décembre.

Plusieurs ménages propriétaires qui voient bondir leurs versements hypothécaires feront preuve de plus de sobriété dans leurs dépenses discrétionnaires.

Le taux de chômage au Québec (4,7 %) demeure inférieur à celui de l'ensemble du pays (5,8 %).

Figure 2 : Variation annualisée du PIB réel, Canada



Source : Statistique Canada, tableau 36-10-0104-01

Au 3^e trimestre de 2023, le PIB réel au Canada a fléchi de 1,1 % en variation annualisée (voir Figure 2). Ainsi, nous ne sommes peut-être pas loin d'une récession technique qui pourrait se confirmer si le PIB a décliné de nouveau d'octobre à décembre. Récession ou pas, l'activité économique risque d'être atone pour quelques trimestres, alors que les hausses passées du taux directeur continueront de peser sur les dépenses de consommation des ménages et les investissements des entreprises. Notamment, plusieurs ménages propriétaires qui voient bondir leurs versements hypothécaires feront preuve de plus de sobriété dans leurs dépenses discrétionnaires. Il demeure toutefois que le spectre d'une récession, même légère, plombe la confiance des consommateurs et des entrepreneurs.

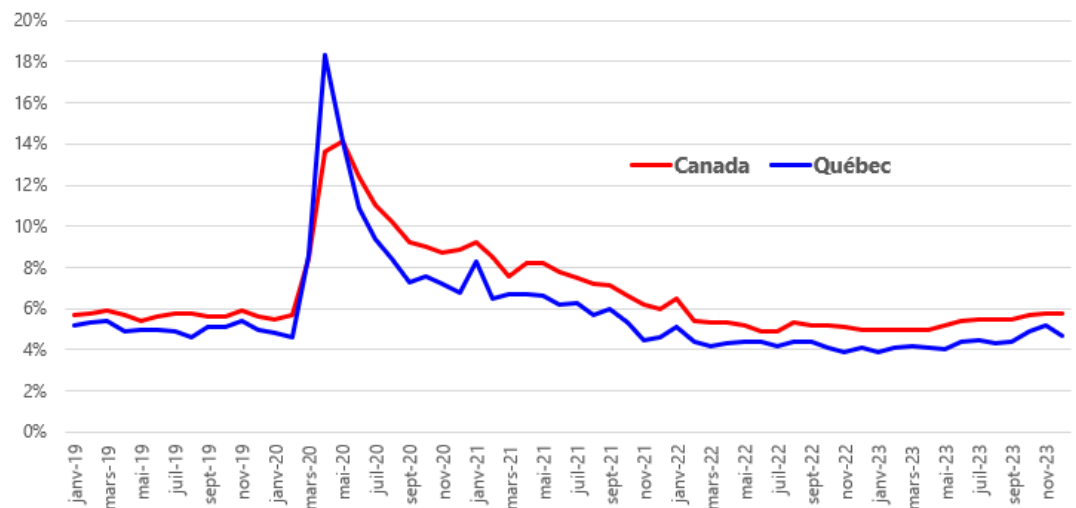
Le marché de l'emploi continue d'être très résilient

La clé de cet atterrissage en douceur que l'on semble sur le point de réussir réside dans la résilience du marché de l'emploi. Peu importe l'ampleur et la durée d'une éventuelle baisse du PIB, si le marché du travail demeure proche du plein emploi (ou en situation de pénurie de main-d'œuvre), l'atterrissage en douceur sera somme toute réussi.

Au Canada, le taux de chômage est passé de 5 % en avril à 5,8 % en décembre. Ici, la tendance est la même, mais notre taux de chômage demeure inférieur à celui de l'ensemble du pays. Au cours de la même période, le taux de chômage au Québec est passé de 4 % à 4,7 % (voir Figure 3).

En parallèle, on compte encore beaucoup d'emplois salariés non comblés. Au 3^e trimestre de 2023, le taux de postes vacants s'élevait à 4,1 % et 4,3 % respectivement au Canada et au Québec. Bien qu'on observe une légère détérioration à ce chapitre depuis quelques trimestres, il y a davantage de postes vacants actuellement qu'avant la pandémie, et ce, même si nous avons accueilli un nombre record de travailleurs étrangers temporaires.



Figure 3 : Taux de chômage (données désaisonnalisées)

Source : Statistique Canada, tableau 14-10-0287-01

À quand la baisse tant attendue des taux d'intérêt?

Au moment d'écrire ces lignes, les principales institutions financières avaient déjà procédé à quelques baisses de leurs taux hypothécaires à cinq ans.

Les astres commencent ainsi à s'aligner pour que les taux hypothécaires diminuent. Sans crier victoire trop vite, c'est ce que le marché obligataire semble dicter pour les taux fixes depuis quelques semaines (voir Figure 4). D'ailleurs, au moment d'écrire ces lignes, les principales institutions financières avaient déjà procédé à quelques baisses de leurs taux hypothécaires à cinq ans. Cela pourrait se poursuivre au cours des prochains mois, mais il ne faut pas espérer de repli drastique toutefois.

En ce qui a trait au taux directeur de la Banque du Canada, l'atterrissage, jusqu'ici tout en douceur, semble suffisant pour que la Banque change son fusil d'épaule au printemps ou à l'été prochain. Une baisse du taux directeur entraînerait dans son sillage une baisse des coûts d'emprunt des prêts à taux variables. À ce moment, le pire serait sans doute passé pour les nombreux emprunteurs qui avaient contracté une hypothèque à taux variable et qui ont vu leurs mensualités bondir. Cela pourrait aussi raviver la confiance de certains ménages qui contemplaient l'idée d'acheter une propriété, mais jugeaient que le moment n'était pas propice.

Figure 4 : Taux de rendement des obligations canadiennes à 5 ans

Source : Banque du Canada



Contexte démographique

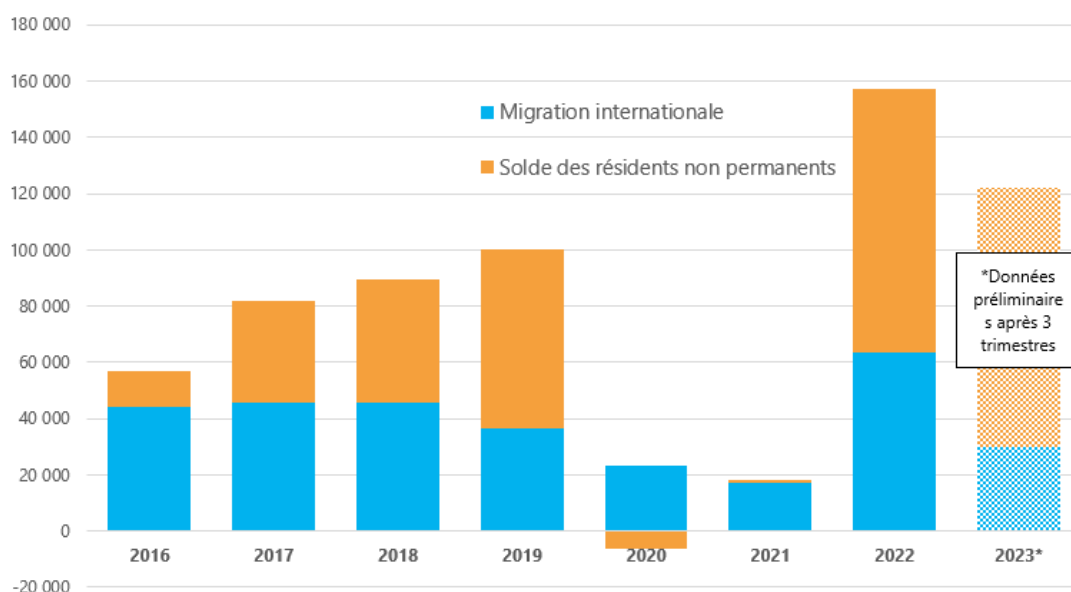
Migration : vers un nouveau record

Comme on le sait, au Québec, l'accroissement naturel de la population (naissances moins décès) est presque devenu marginal¹. Par conséquent, l'accroissement démographique provient presque exclusivement de la migration. En 2022, le Québec a enregistré un solde migratoire record de 157 556 personnes (voir Figure 5). Le nombre net de nouveaux immigrants (immigrants moins émigrants) a atteint un sommet (63 540), mais c'est surtout le solde des résidents non permanents qui attire l'attention depuis quelques années. Les résidents non permanents (RNP) sont principalement des travailleurs temporaires, des étudiants étrangers et des demandeurs d'asile. Nous en avons accueilli un nombre record de 94 016 en 2022. En 2023, selon les données provisoires de Statistique Canada, le Québec en avait déjà accueilli un peu plus de 92 000 après trois trimestres. On se dirige donc allègrement vers un nouveau record absolu à ce chapitre.

En 2023, selon les données provisoires de Statistique Canada, le Québec en avait déjà accueilli un peu plus de 92 000 résidents non permanents après trois trimestres. On se dirige donc allègrement vers un nouveau record absolu à ce chapitre.

Les résidents non permanents sont de forts demandeurs de logements locatifs, puisqu'environ neuf sur dix d'entre eux sont locataires à leur arrivée.

Figure 5 : Solde migratoire, Province de Québec



Source : Statistique Canada, tableau 17-10-0040-01

Évidemment, tous ces nouveaux arrivants ont besoin de se loger, ce qui stimule énormément la demande d'habitations. En particulier, les RNP sont de forts demandeurs de logements locatifs, puisqu'environ neuf sur dix d'entre eux sont locataires à leur arrivée.

Avec la pénurie de main-d'œuvre généralisée que nous connaissons, il y a tout lieu de croire que le solde des RNP demeurera élevé pendant encore plusieurs années, alors que les entreprises cherchent à pourvoir leurs besoins en main-d'œuvre. Il s'agit d'un élément capital pour prévoir la demande future de logements.

Le profil des ménages en mutation

À l'accroissement du solde migratoire, d'autres tendances de fonds se poursuivent, lentement, mais sûrement. Le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages, deux phénomènes qui vont de pair, continuent de modifier le profil des ménages.

¹ Seulement 2 300 personnes en 2022 (Source : ISQ).



Au Québec, le nombre de couples avec enfants a reculé, tandis que le nombre de familles monoparentales et de ménages non familiaux a progressé.

Notamment, entre les recensements de 2011 et de 2021, au Québec, le nombre de couples avec enfants a reculé, tandis que le nombre de familles monoparentales et de ménages non familiaux a progressé. Le changement le plus important a toutefois trait au nombre de personnes vivant seules. Il s'est ajouté quelque 223 000 ménages supplémentaires d'une seule personne au cours de cette période décennale.

Les besoins en nouveaux logements collectifs augmentent, au détriment de ceux pour de nouveaux logements individuels.

Il va sans dire que ceci a des conséquences sur le type d'habitation qui constitue la nouvelle offre de logements. Les besoins en nouveaux logements collectifs augmentent, au détriment de ceux pour de nouveaux logements individuels. Autrement dit, les appartements gagnent en importance au détriment des maisons unifamiliales. Ce sont encore ici les appartements locatifs qui sont appelés à accroître leur part de marché. Entre autres, il est vrai que plusieurs ménages vieillissants se tournent vers les appartements en copropriété, mais après 65 ans, la propension à retourner vers la location augmente. Une récente étude de la SCHL² corrobore ces phénomènes.

² Le marché sous la loupe : Que sait-on du comportement des personnes âgées sur le marché immobilier canadien?, SCHL, Novembre 2023.

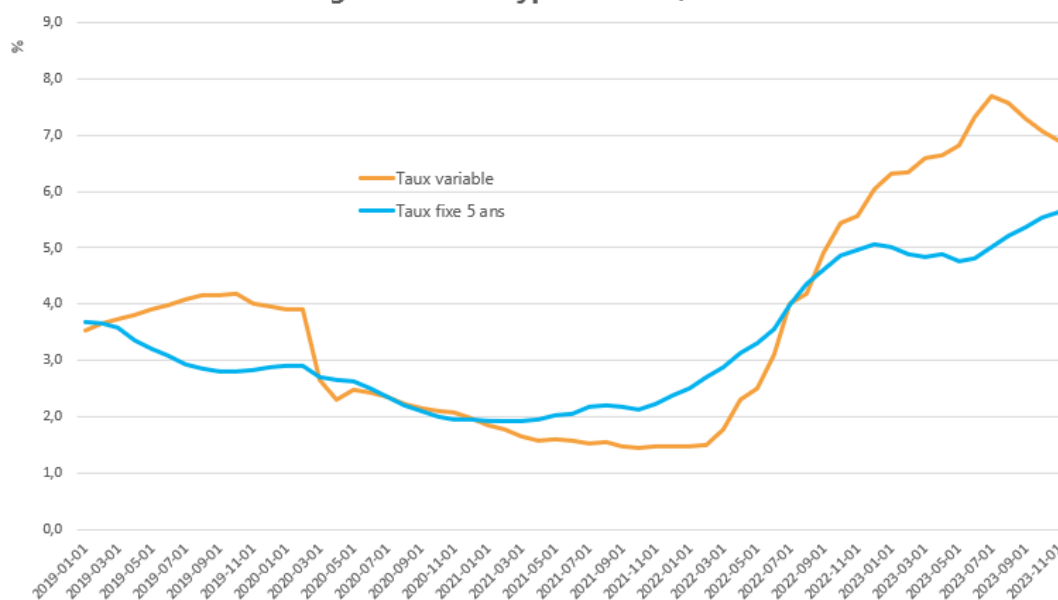


Contexte du marché immobilier

Marché de la revente : plus de peur que de mal

Sur le marché de la revente, malgré la hausse drastique des taux hypothécaires qui s'est amorcée il y a deux ans (voir Figure 6), force est de constater que jusqu'ici, aucun des scénarios catastrophes n'est en voie de se réaliser. En particulier, les prix n'ont pas bronché.

Figure 6 : Taux hypothécaires, Canada



Source : Banque du Canada

Au Québec, le nombre de transactions conclues a évidemment essuyé des baisses, de 20 % l'an dernier et de 13 % en 2023 (voir Tableau 1). Mais en ce qui a trait au prix moyen des propriétés résidentielles (toutes catégories confondues), après des replis en début d'année, les prix se sont raffermis depuis la fin de l'été. Au cumul de l'année, le prix moyen des propriétés en 2023 était similaire à celui de 2022. L'Association canadienne de l'immobilier (ACI) prévoit que les prix reprendront le chemin de la croissance en 2024.

Tableau 1 : Statistiques du marché de la revente, Province de Québec

	2020	2021	2022	2023	2024 ^p	2025 ^p
Ventes	112 157 16%	109 465 -2%	87 083 -20%	75 841 -13%	82 187 8%	83 592 2%
Prix moyen	376 745 \$ 16%	438 354 \$ 16%	488 059 \$ 11%	487 366 \$ 0%	502 092 \$ 3%	512 081 \$ 2%

Source : ACI

Si les prix montrent autant d'aplomb, c'est parce que le marché est demeuré à l'avantage des vendeurs qui ont donc conservé leur rapport de force lors des négociations. Le nombre de propriétés à vendre (inscriptions en vigueur) a crû de 24 % en 2023, mais cette hausse est trop timide pour faire basculer les conditions en faveur des acheteurs. Aussi, pour le moment, la proportion de prêts hypothécaires en souffrance demeure très faible³, ce qui ne laisse pas présager de vague de délaissements.

³ Selon les statistiques de l'Association des banquiers canadiens, en septembre, un prêt hypothécaire sur 770 était en retard de paiement de trois mois ou plus au Québec.

Au cumul de l'année, le prix moyen des propriétés sur le marché de la revente en 2023 était similaire à celui de 2022.

Pour le moment, la proportion de prêts hypothécaires en souffrance demeure très faible, ce qui ne laisse pas présager de vague de délaissements.



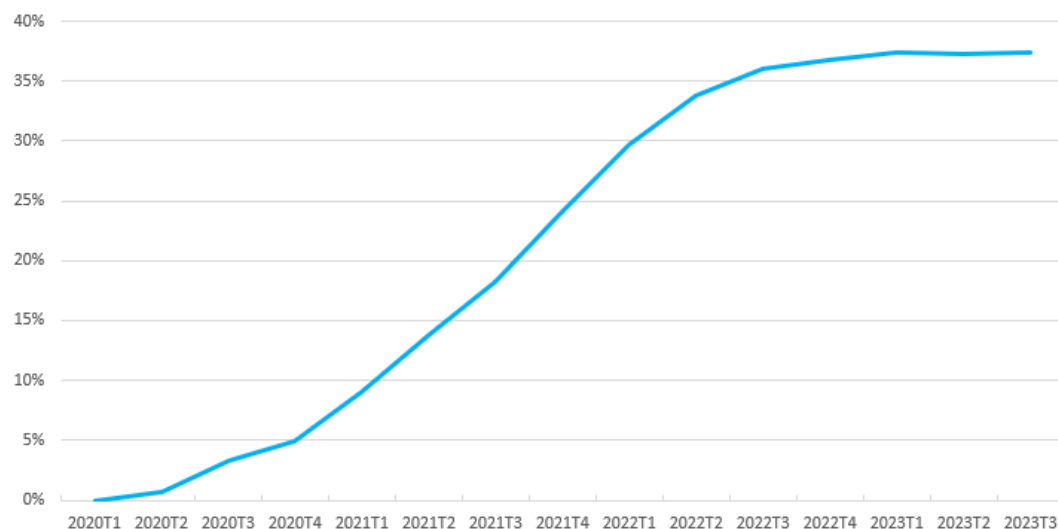
Bien sûr, la période de turbulences n'est pas nécessairement terminée, mais il est désormais plus probable, avec des taux d'intérêt appelés à fléchir, même légèrement, que le marché de la revente s'améliore plutôt que se détériore en 2024. Le peu d'inventaire de propriétés existantes à vendre va continuer d'alimenter le besoin de construire davantage d'habitations neuves.

Les coûts de construction se stabilisent enfin!

Après avoir crû de manière effrénée depuis la pandémie, les coûts de construction semblent enfin se stabiliser. En effet, selon l'Indice des prix de la construction des bâtiments résidentiels, entre le 1^{er} trimestre de 2020 et le 3^e trimestre de 2023, la hausse est de 37,3 % au Québec (voir Figure 7). L'augmentation a été très similaire pour les immeubles d'appartements (+37,6 %) et les maisons individuelles (36,9 %). Mais depuis trois trimestres, l'Indice n'a pas bougé.

Selon l'Indice des prix de la construction des bâtiments résidentiels, entre le 1^{er} trimestre de 2020 et le 3^e trimestre de 2023, la hausse est de 37,3 % au Québec.

Figure 7 : Indice des prix de la construction de bâtiments, Québec



Source : Statistique Canada, tableau 18-10-0276-01

Accéder à la propriété n'a jamais été aussi difficile, ou presque

À l'exception d'une courte période en 1990, les propriétés n'ont jamais été aussi inabordables qu'en ce moment au Québec, c'est du moins le cas dans la région de Montréal, si l'on se fie à l'indice d'accessibilité de la RBC Banque Royale (voir Figure 8). Cet indice mesure la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer aux versements hypothécaires⁴, à l'impôt foncier et aux services publics.

Durant la pandémie, la hausse effrénée du prix des propriétés a été contrebalancée par le creux historique des coûts d'emprunt, de sorte que l'abordabilité ne s'était pas véritablement détériorée. Mais tout a brusquement changé lorsque les taux d'intérêt se sont mis à bondir au début de 2022. Dans le cas d'un acheteur de la région de Montréal qui gagne le revenu médian, c'est 52 % de son revenu brut qui aurait été nécessaire pour couvrir les mensualités liées à l'achat de la propriété médiane au 3^e trimestre de 2023. On parle ici au conditionnel, puisque bien sûr, le plafond du ratio d'amortissement brut de la dette chez les prêteurs hypothécaires est bien inférieur⁵.

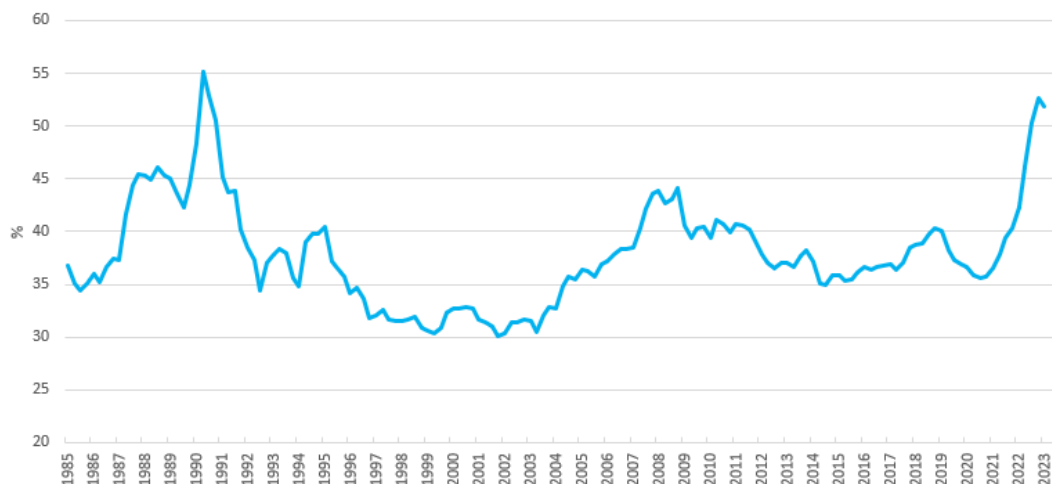
Outre, pour une courte période en 1990, les propriétés n'ont jamais été aussi inabordables qu'en ce moment au Québec.

⁴ Les hypothèses de la RBC pour le calcul des versements hypothécaires sont : une mise de fonds de 20 %, un amortissement sur 25 ans et un terme fixe de cinq ans au taux hypothécaire en vigueur.

⁵ Le plafond est de 39 % pour un prêt assuré.



**Figure 8 : Évolution de l'indice d'accessibilité de la RBC
Banque Royale, Région de Montréal**



Source : RBC Banque Royale

Les ménages n'ayant pas les moyens de faire le grand saut vers la propriété demeureront locataires, contribuant ainsi à l'engorgement du marché locatif.

Mais n'oublions pas que la mise de fonds minimale requise, elle, a augmenté proportionnellement au prix des propriétés (soit tout près de 50 % entre 2019 et 2022 dans le cas de Montréal). Or, c'est surtout l'accumulation de la mise de fonds qui représente la plus grande difficulté pour les premiers acheteurs.

Ainsi, l'accession à la propriété ralentit et continuera de ralentir. Les ménages n'ayant pas les moyens de faire le grand saut vers la propriété demeureront locataires, contribuant ainsi à l'engorgement du marché locatif.

Un tout premier recul du taux de propriété

Le recul de l'accession à la propriété avait déjà commencé avant même la détérioration drastique de l'abordabilité observée en 2022. Selon ce que les données du dernier recensement de Statistique Canada indiquent, le taux de propriété au Québec a affiché une diminution, pour la toute première fois, entre 2016 et 2021. La proportion de ménages propriétaires de leur logement a fléchi de 1,4 point de pourcentage entre 2016 et 2021, passant de 61,3 % à 59,9 %. Par ailleurs, le Québec est toujours bon dernier au Canada à ce chapitre. Il va de soi que ce sont les jeunes ménages qui écopent le plus durement, la baisse la plus prononcée (1,8 point de pourcentage) ayant été observée chez les 25 à 34 ans (voir Tableau 2).

Tableau 2 : Taux de propriété au Québec selon l'âge du ménage

Groupe d'âge du principal soutien du ménage	Taux de propriété		
	2021	2016	Différence
Moins de 25 ans	15,6 %	16,5 %	-0,9
25 à 34 ans	42,4 %	44,2 %	-1,8
35 à 44 ans	60,4 %	61,6 %	-1,2
45 à 54 ans	66,6 %	68,2 %	-1,5
55 à 64 ans	68,5 %	69,5 %	-0,9
65 à 74 ans	65,9 %	67,2 %	-1,3
75 ans et plus	58,8 %	59,9 %	-1,1
Province de Québec	59,9 %	61,3 %	-1,4

Source : Statistique Canada

La proportion de ménages propriétaires de leur logement a fléchi de 1,4 point de pourcentage entre 2016 et 2021, passant de 61,3 % à 59,9 %. Le Québec est toujours bon dernier au Canada à ce chapitre.



Selon de nouvelles estimations de la SCHL, si la tendance actuelle de l'offre se maintient, il risque de manquer quelque 860 000 logements au Québec à l'horizon 2030 pour rétablir l'abordabilité.

Le ralentissement de l'accession à la propriété signifie que des ménages demeurent locataires plus longtemps. Ils continuent d'alimenter la demande locative au lieu de libérer des logements, contribuant ainsi au manque de disponibilité. La situation s'est nécessairement exacerbée en raison de la détérioration récente de l'abordabilité.

Un déficit de logements titanesque

Selon de nouvelles [estimations de la SCHL](#), si la tendance actuelle de l'offre se maintient, il risque de manquer quelque 860 000 logements au Québec à l'horizon 2030 pour rétablir l'abordabilité. Autrement dit, c'est l'augmentation de l'offre d'habitations qui permettrait de résoudre la crise du logement que nous connaissons actuellement. Pour y arriver, il faudrait au bas mot tripler le rythme des mises en chantier, les faisant passer aux alentours de 150 000 unités par année. Plus on s'éloignera de cette cible, plus la situation va s'exacerber.

C'est dans cette optique que les gouvernements sont appelés à mettre en place des dispositions afin de stimuler l'offre de logements. Plusieurs acteurs du marché de l'habitation, dont l'APCHQ, pressent les gouvernements d'adopter un panier de mesures en ce sens. Malgré certains efforts, l'impact en matière de nombre d'unités construites sera tenu au cours de notre horizon de prévisions.

Pour arriver à résoudre la crise du logement, il faudrait au bas mot tripler le rythme des mises en chantier, les faisant passer aux alentours de 150 000 unités par année.



Prévisions des mises en chantier provinciales

Des temps difficiles

L'envolée des coûts de construction et, par la suite, celle des coûts de financement, pèsent de plus en plus lourd sur la construction résidentielle.

Après une excellente année en 2021, la troisième année la plus active de notre histoire, avec près de 68 000 mises en chantier, l'envolée des coûts de construction et, par la suite, celle des coûts de financement, pèsent de plus en plus lourd sur la construction résidentielle. Le nombre de mises en chantier au Québec a fléchi à un peu plus de 57 000 unités en 2022. Puis, en 2023, la chute a été brutale. Le nombre d'habitations entamées l'année dernière s'est établi à 38 912 unités, ce qui correspond à une diminution de 32 % par rapport à 2022. Il s'agit de la deuxième baisse la plus prononcée des mises en chantier en une année depuis que la SCHL recense ces données, c'est-à-dire 1955. Et 2023 a été une mauvaise cuvée dans tous les segments de marché et dans presque toutes les régions (voir Tableau 3).

TABLEAU 3 : MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS SELON LA RÉGION

Régions	Cumulatif		
	2022	2023	Variation
Province de Québec (10 000 hab. et +)	48 395	32 590	↓ -33%
Montréal (RMR)	24 149	15 235	↓ -37%
Québec (RMR)	8 290	5 009	↓ -40%
Gatineau (RMR)	3 991	2 748	↓ -31%
Sherbrooke (RMR)	1 751	1 391	↓ -21%
Saguenay (RMR)	577	857	↑ 49%
Trois-Rivières (RMR)	1 153	1 320	↑ 14%
Drummondville (RMR)	968	645	↓ -33%
Autres régions de 10 000 hab. et +	7 516	5 385	↓ -28%

RMR : Région métropolitaine de recensement

**Variation supérieure ou égale à 300 %

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)

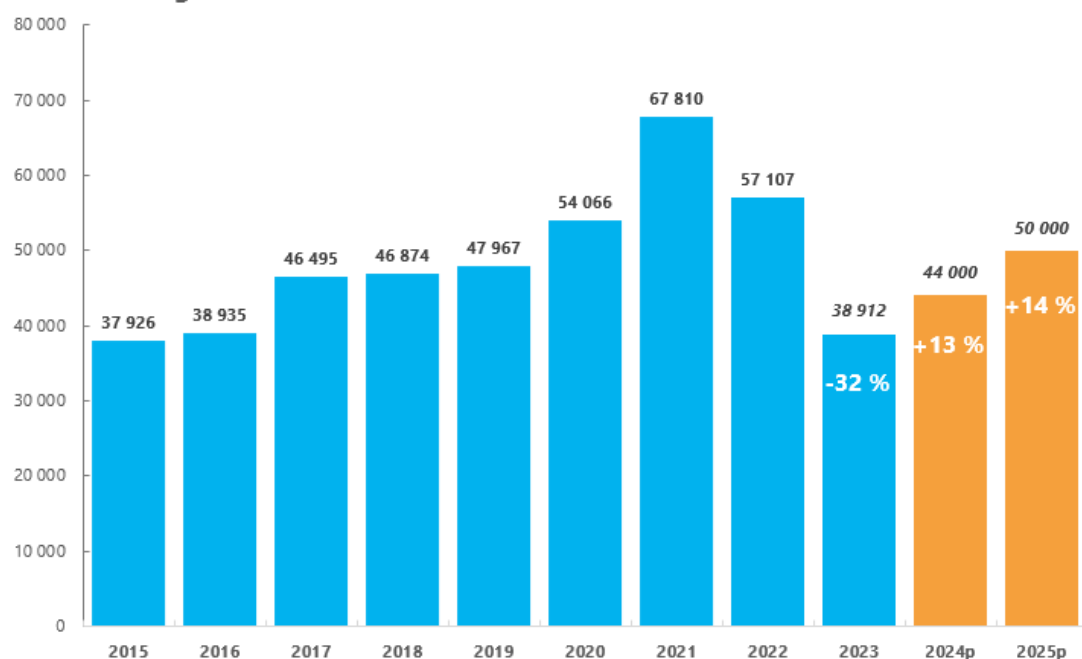
En 2024, principalement en raison de coûts de financement qui commencent à perdre de l'altitude, la construction résidentielle reprendra un peu d'élan.

En 2024, principalement en raison de coûts de financement qui commencent à perdre de l'altitude, la construction résidentielle reprendra un peu d'élan. Nous anticipons que les fondations de 44 000 logements seront coulées l'an prochain, ce qui correspondrait à une augmentation de 13 %. Pour la même raison, c'est-à-dire des coûts d'emprunt qui vont se normaliser, une hausse supplémentaire de 14 % est attendue en 2025, pour un total de 50 000 mises en chantier (voir Figure 9).

Si, a priori, ces prévisions peuvent sembler encourageantes, étant donné les besoins criants dont nous avons fait état précédemment, l'accélération de la construction sera malheureusement beaucoup trop timide. Loin d'aider à résorber le déficit de logements, celui-ci risque de s'accroître davantage si un contexte plus propice à l'augmentation de l'offre n'est pas créé. Et si tel était le cas, il faut tout de même compter plusieurs mois, et même souvent plusieurs années, avant qu'un projet immobilier ne se traduise en logements prêts à être occupés.



Figure 9 : Mises en chantier résidentielles, Province de Québec



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

Le déficit de logements risque de s'accroître davantage si un contexte plus propice à l'augmentation de l'offre n'est pas créé.

Régions urbaines et rurales

La SCHL recense systématiquement les mises en chantier dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Cependant, pour les régions rurales, elle ne fait pas de dénombrement. Elle produit plutôt des estimations trimestrielles à partir d'un échantillonnage.

Ces estimations laissent voir de fortes progressions des mises en chantier résidentielles dans les régions rurales en 2020 (+54 %) et en 2021 (+56 %), sans doute à cause de la conjonction entre la pandémie, les possibilités de télétravail et une meilleure abordabilité. L'effervescence de la construction dans les régions rurales s'est toutefois estompée depuis (-17 % en 2022 et -27 % en 2023). Selon notre scénario prévisionnel, les mises en chantier en dehors des centres urbains atteindront 7 000 unités en 2024, puis 7 400 unités en 2025.

Mises en chantier résidentielles Province de Québec

	Centres urbains		Régions rurales		TOTAL	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	43 534	7%	4 433	-27%	47 967	2%
2020	47 232	8%	6 834	54%	54 066	13%
2021	57 309	21%	10 653	56%	67 962	26%
2022	48 395	-16%	8 712	-17%	57 107	-16%
2023	32 590	-33%	6 322	-27%	38 912	-32%
2024p	37 000	14%	7 000	11%	44 000	13%
2025p	42 600	15%	7 400	6%	50 000	14%

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

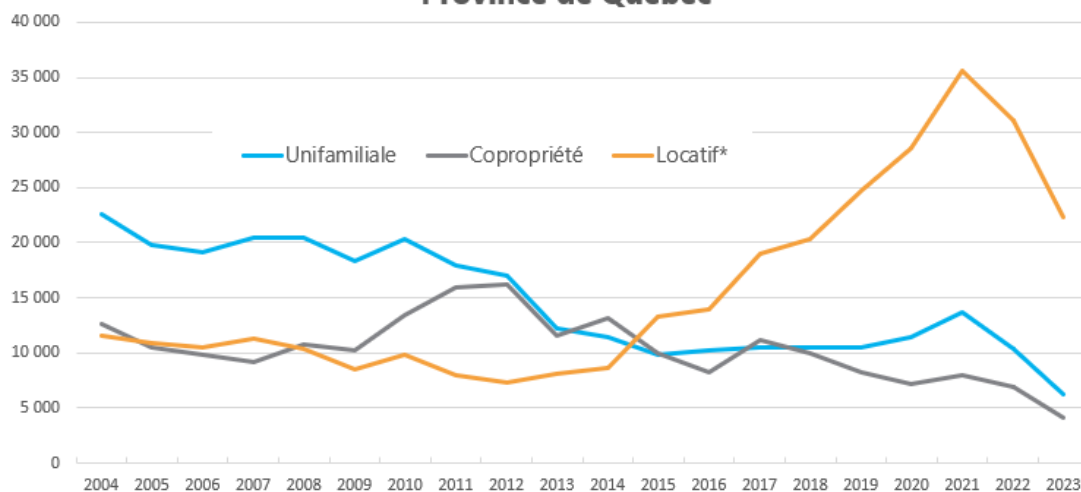


La construction locative donnera le ton

Aujourd'hui, six mises en chantier sur dix sont des logements destinés à la location.

Comme le montre le graphique ci-dessous, la construction de logements locatifs connaît un essor important depuis quelques années. Elle accapare la part du lion des mises en chantier depuis 2015 (voir Figure 10). En 2021, on enregistrait un record absolu, avec plus de 35 600 unités locatives construites au Québec⁶. Aujourd'hui, six mises en chantier sur dix sont des logements destinés à la location.

**Figure 10 : Mises en chantier selon le marché visé
Province de Québec**



Source : SCHL

*Incluant également les logements coopératifs

La hausse des taux d'intérêt a grandement miné la rentabilité des projets de nouveaux immeubles locatifs, au point où plusieurs d'entre eux n'ont jamais levé de terre, faute de viabilité financière.

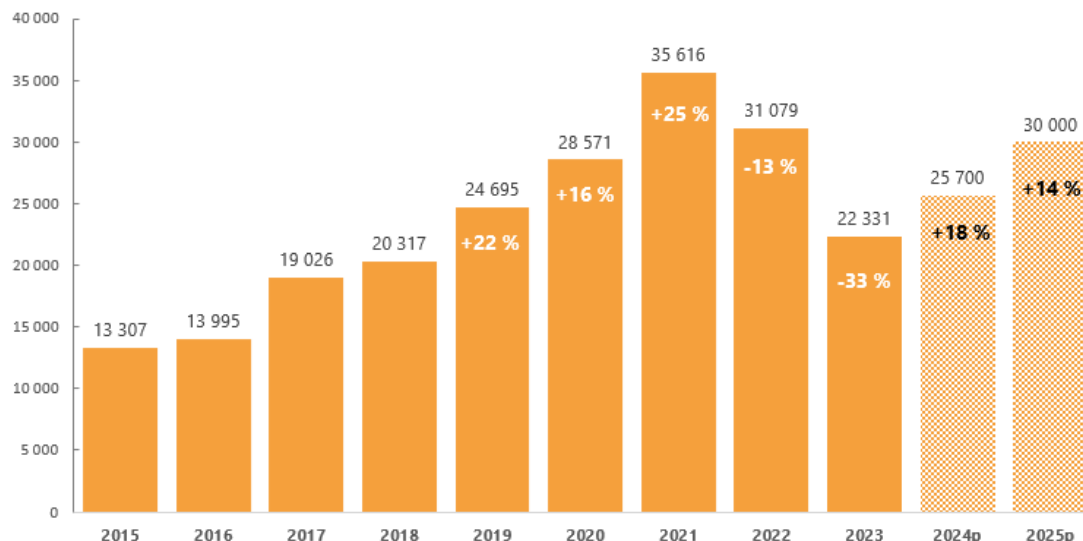
Comme nous l'avons vu précédemment, la demande dans ce segment est appelée à demeurer très forte. Mais c'est du côté de l'offre que le bât blesse. La hausse des taux d'intérêt a grandement miné la rentabilité des projets de nouveaux immeubles locatifs, au point où plusieurs d'entre eux n'ont jamais levé de terre, faute de viabilité financière. Les loyers économiques, qui se définissent comme les loyers minimaux qui permettraient de couvrir tous les coûts de réalisation et de dégager un minimum de profit, sont souvent jugés trop élevés relativement à la capacité de payer des locataires. Ainsi, une multitude de projets locatifs potentiels ont été mis sur pause l'an dernier, en attendant que les conditions financières s'améliorent.

La baisse attendue des coûts d'emprunt l'an prochain, des coûts de construction relativement stables et l'élimination de la TPS sur les logements locatifs neufs pourraient justement permettre de démarrer quelques projets supplémentaires en 2024, à hauteur de 25 700 logements selon notre scénario de prévisions, soit une hausse de 18 %. En 2025, si l'on se base principalement sur l'hypothèse d'une baisse modeste des taux d'intérêt qui devrait se poursuivre graduellement, nous anticipons la construction de 30 000 nouveaux logements locatifs, soit une augmentation de 14 % par rapport à 2024 (voir Figure 11).

⁶ Dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus.



Figure 11 : Mises en chantier de logements locatifs
Province de Québec (centres urbains de 10 000 habitants et plus)



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

La TVQ s'ajoute aux coûts de construction déjà élevés des projets immobiliers locatifs neufs sous forme d'autocotisation.

Soulignons que l'abolition de la TPS par le gouvernement fédéral le 14 septembre dernier est une excellente nouvelle que l'industrie a vivement applaudie. Toutefois, l'impact ne sera que marginal. Si le gouvernement provincial emboîtait le pas et éliminait également la TVQ sur les immeubles locatifs neufs, les coûts de construction s'en trouveraient directement réduits d'un autre dix pour cent⁷. La TVQ s'ajoute effectivement aux coûts de construction déjà élevés des projets immobiliers locatifs neufs sous forme d'autocotisation⁸. Or, les montants d'autocotisation élevés au Québec ont des effets significatifs importants sur les projets de développement de logements locatifs, qui prennent la forme d'une augmentation de la mise de fonds nécessaire, d'une hausse des loyers économiques et, ultimement, d'une diminution de la rentabilité du projet. Il est clair que si le gouvernement provincial emboîtait le pas au fédéral et aux autres provinces en renonçant à la TVQ sur les habitations locatives neuves, cela stimulerait davantage l'offre, tout en permettant de réduire les loyers économiques. Cela viendrait évidemment bonifier nos prévisions.

Un creux historique pour la construction de maisons unifamiliales

Après un récent sommet cyclique de 13 661 unités en 2021, le nombre de nouvelles fondations coulées a fondu de plus de moitié en deux ans.

Devenue encore plus inabordable avec la hausse des taux hypothécaires, la maison unifamiliale a vu son nombre de mises en chantier chuter de manière brutale depuis deux ans. Après un récent sommet cyclique de 13 661 unités en 2021, le nombre de nouvelles fondations coulées a fondu de plus de moitié en deux ans, alors que nous venons de clôturer 2023 avec seulement 6 187 nouvelles maisons unifamiliales⁹. Il s'agit, et de loin, d'un nouveau creux historique¹⁰. On devrait en voir pousser un peu plus (+10 %) en 2024 et en 2025 (+10 %), mais ces soubresauts ne font que masquer temporairement le lent déclin de la maison unifamiliale qui apparaît inéluctable (voir Figure 12).

⁷ Il existe des modalités de remboursement d'une partie de la TVQ payée sur des habitations locatives neuves. Toutefois, il n'y a plus aucun remboursement de TVQ lorsque la juste valeur marchande d'une unité dépasse 225 000 \$. Or, les coûts de construction sont tels qu'il est désormais pratiquement impossible de construire des unités en deçà de ce plafond. Donc, dans les faits, les constructeurs paient presque toujours le plein montant de la TVQ de 9,975 %. Les seules exceptions possibles concernent de petits immeubles en dehors des centres urbains, qui peuvent, dans le meilleur des cas, se voir rembourser 36 % de la TVQ pour un montant maximal de 7 182 \$.

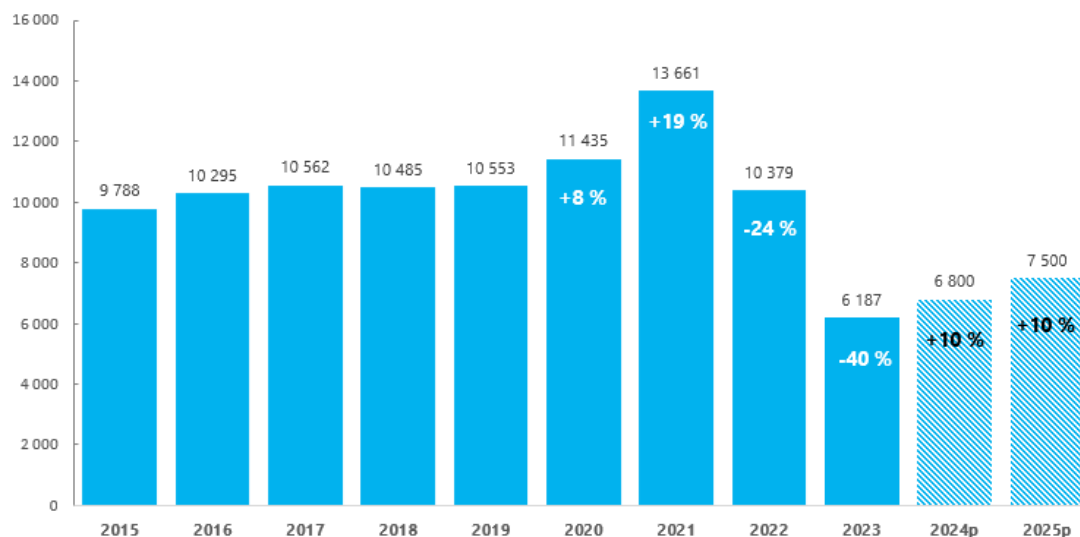
⁸ Selon le principe de l'autocotisation, le constructeur doit lui-même effectuer, au moment où l'immeuble s'achève, le paiement des taxes sur la JVM de l'immeuble (incluant le bâtiment et le terrain), comme s'il vendait l'immeuble à lui-même.

⁹ Dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus.

¹⁰ Le creux précédent, atteint en 2015, était de 9 788 unités.



Figure 12 : Mises en chantier de maisons unifamiliales, Province de Québec (centres urbains de 10 000 habitants et plus)



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

La maison unifamiliale neuve est de moins en moins la bienvenue dans les plans d'aménagement des grands centres urbains.

Lutte aux changements climatiques oblige, afin de protéger davantage les espaces verts, les milieux humides et les terres agricoles, la maison unifamiliale neuve est de moins en moins la bienvenue dans les plans d'aménagement des grands centres urbains. Bientôt, on ne pourra presque plus l'apercevoir ailleurs que dans les plus petits centres urbains, les centres de villégiature ou les régions rurales.

Mais il faut dire que la maison unifamiliale neuve souffre aussi de son inabordabilité, accentuée par les taxes de vente¹¹. Elles ne sont tout simplement plus accessibles pour les premiers acheteurs. En milieu urbain, seuls les acheteurs expérimentés peuvent y prétendre.

En contrepartie, pour les ménages qui rêvent d'avoir plus d'espace, le choix de s'éloigner des grands centres, où les terrains sont bien sûr beaucoup moins dispendieux, est aujourd'hui facilité pour ceux qui ont la possibilité de faire du télétravail sur une base régulière. Ceci nourrit une certaine demande pour des maisons neuves dans les banlieues éloignées et les plus petits centres urbains. Mais au bout du compte, cette tendance ne contrebalance certes pas les deux constats cités plus haut (restrictions de zonage et inabordabilité).

Ainsi, malgré la légère recrudescence prévue au cours des deux prochaines années, d'un point de vue historique, le nombre de mises en chantier de maisons unifamiliales sera famélique.

¹¹ Au Québec, la remise de 50 % de la TVQ payée pour une habitation neuve disparaît lorsque le prix de la propriété (incluant le terrain) dépasse les 300 000 \$. Or, le prix médian des maisons neuves écoulées tourne autour des 460 000 \$ selon la SCHL, de sorte que très peu de maisons se qualifient pour une remise de TVQ. En ce qui a trait à la TPS, la remise de 36 % de la taxe disparaît lorsque le prix dépasse 450 000 \$.



La copropriété retrouvera-t-elle son élan?

La construction de logements en copropriété avait déjà perdu passablement de son entrain au Québec depuis le sommet de 16 206 mises en chantier établi en 2012. Mais voilà qu'avec la hausse soudaine des coûts d'emprunt, les acheteurs sont devenus encore beaucoup moins nombreux dans les bureaux de vente.

En 2023, seulement 4 072 logements en copropriété ont levé de terre au Québec, ce qui représente la pire année à ce chapitre en 23 ans.

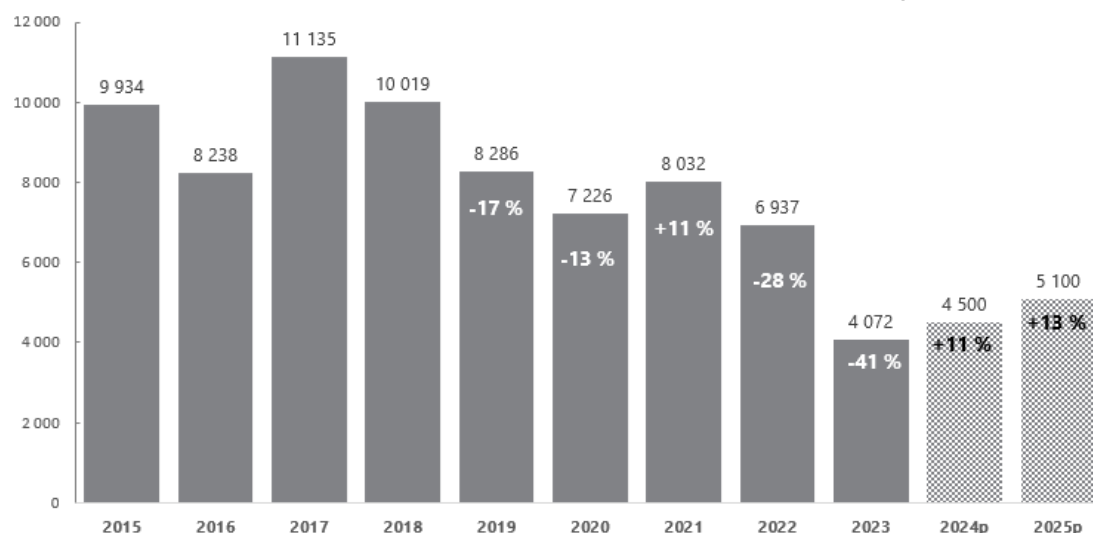
De plus en plus de ménages semblent jeter leur dévolu sur des logements locatifs plutôt que sur la copropriété. Parmi les groupes qui composent une bonne partie de la clientèle des logements en copropriété, il y a évidemment les jeunes ménages qui veulent accéder à la propriété et qui se tournent vers un appartement en copropriété pour son caractère plus abordable. Mais bien sûr, cette abordabilité est toute relative, et elle s'est détériorée à la vitesse grand V depuis quelques mois avec la hausse des taux hypothécaires¹². Ainsi, moins de jeunes ménages ont la capacité financière d'acheter et demeurent plutôt locataires ou restent plus longtemps chez leurs parents.

Un autre segment important d'acheteurs d'appartements en copropriété est constitué de ménages vieillissants, dont les enfants ont quitté pour de bon le nid familial, et qui se tournent vers un logement plus petit avec une charge d'entretien moindre. Or, depuis la pandémie, la copropriété semble avoir perdu un peu de popularité auprès de ces ménages.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, il y a aussi la *Loi sur l'interdiction d'achat d'immeubles résidentiels par des non-Canadiens* qui est entrée en vigueur pour une période de deux ans. Il est vrai que la copropriété attire des investisseurs étrangers, mais leur présence se limiterait au centre-ville de Montréal où ils ne représentaient qu'environ 10 % des acheteurs en 2021 selon des estimations de JLR Recherche immobilière. Nous croyons que la nouvelle loi n'a qu'un impact marginal sur la baisse des mises en chantier de logements en copropriété à l'échelle de la province.

Puisqu'il y a encore une rareté de copropriétés à vendre sur le marché de la revente, le repli graduel des taux hypothécaires devrait insuffler un peu de tonus aux préventes de copropriétés neuves et, par la suite, aux mises en chantier. Mais il ne faut s'attendre à rien de spectaculaire : on parle de hausses de 11 % en 2024 et de 13 % en 2025 (Figure 13).

Figure 13 : Mises en chantier de logements en copropriété, Province de Québec (centres urbains de 10 000 habitants et plus)



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

¹² Par exemple, selon l'indice d'accessibilité de la RBC Banque Royale, la proportion du revenu que le ménage médian montréalais doit consacrer afin d'acquérir un appartement en copropriété a bondi de 27,5 % au 1^{er} trimestre de 2021 à 38,8 % au 1^{er} trimestre de 2023. Mais l'indice est principalement composé de ventes d'unités existantes. Les unités neuves sont plus chères et taxées.

En 2023, seulement 4 072 logements en copropriété ont levé de terre au Québec, ce qui représente la pire année à ce chapitre en 23 ans.

Moins de jeunes ménages ont la capacité financière d'acheter et demeurent plutôt locataires ou restent plus longtemps chez leurs parents.



Prévisions des mises en chantier par région métropolitaine de recensement

Montréal : se relever de la pire année en plus de deux décennies

La région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal vient de connaître, en 2023, sa pire année au chapitre de la construction résidentielle en plus de 20 ans.

La région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal vient de connaître, en 2023, sa pire année au chapitre de la construction résidentielle en plus de 20 ans (depuis 2001). L'année s'est close avec 15 235 mises en chantier, soit 37 % de moins qu'en 2022 et moins de la moitié du volume de 2021.

La hausse des coûts de construction, puis des taux d'intérêt, a frappé de plein fouet l'offre de logements neufs dans la métropole et toutes les catégories d'habitations ont écopé.

Gardons en tête que, dans la région montréalaise, le logement locatif représente désormais quelque six mises en chantier sur dix, comparativement à trois sur dix pour la copropriété et seulement une sur dix pour la maison unifamiliale. Ainsi, pour évaluer à quelle vitesse la construction résidentielle sortira de sa torpeur, il faut d'abord regarder du côté de la rentabilité des futurs projets locatifs.

La demande pour des logements locatifs dans le Grand Montréal reste élevée, d'autant plus qu'il est le point de chute de la grande majorité des immigrants. C'est plutôt l'offre qui pose problème. Plusieurs projets de développement locatif n'ont pas levé de terre au cours des derniers mois, les promoteurs attendant de meilleures conditions, surtout sur le plan du financement. L'élimination de la TPS de 5 % sur les habitations locatives neuves par le fédéral donnera un peu de répit au chapitre des coûts de réalisation. L'effet de cette mesure seule risque toutefois d'être relativement mince pour relancer la construction dans ce segment. Cette mesure, combinée à d'éventuelles baisses de taux d'intérêt, pourrait faire s'activer les chantiers locatifs un peu plus à partir de la deuxième moitié de 2024. Il demeure qu'il restera difficile de rentabiliser les futurs projets locatifs dans le contexte actuel, surtout dans la région du Grand Montréal, où les prix des terrains sont les plus élevés de la province, où la réglementation est lourde et les charges publiques souvent élevées.

En ce qui a trait aux deux autres catégories de propriétés, soulignons qu'en 2023, dans la métropole, le nombre de maisons unifamiliales entamées a atteint un nouveau creux historique et celui de logements en copropriété un creux de deux décennies. Nous voyons peu de facteurs qui militent en faveur d'une accélération de la construction dans ces deux segments au cours des deux prochaines années, mis à part encore une fois des taux hypothécaires un peu moins élevés.

En somme, les mises en chantier totales augmenteront de 6 % (à 16 200 unités) l'an prochain et de 9 % (à 17 700 unités) en 2025 dans la RMR de Montréal (voir Tableau 4). Il s'agit là de hausses bien timides en regard de l'ampleur de la pénurie actuelle de logements. Celle-ci risque malheureusement de s'exacerber s'il n'y a pas d'autres mesures fortes prises par tous les paliers de gouvernement.

Les chantiers locatifs devraient s'activer un peu plus à partir de la deuxième moitié de 2024.

Tableau : 4 Mises en chantier selon le marché visé
Région métropolitaine de Montréal

	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		TOTAL	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	4 435	-5%	7 436	-16%	13 241	15%	25 112	0%
2020	4 531	2%	6 789	-9%	15 954	20%	27 274	9%
2021	5 063	12%	7 254	7%	20 026	26%	32 343	19%
2022	3 160	-38%	6 198	-15%	14 791	-26%	24 149	-25%
2023	1 593	-50%	3 842	-38%	9 800	-34%	15 235	-37%
2024p	1 700	7%	4 200	9%	10 300	5%	16 200	6%
2025p	1 800	6%	4 400	5%	11 500	12%	17 700	9%

Sources : SCHL et prévisions APCHQ



Québec : ainsi va le locatif, ainsi va la construction résidentielle

Depuis 2016, plus de la moitié des habitations construites annuellement sont destinées à la location.

La construction de logements locatifs a le vent dans les voiles dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec. Depuis 2016, plus de la moitié des habitations construites annuellement sont destinées à la location. En 2021, le nombre de mises en chantier locatives a culminé à un sommet de tout près de 9 400 logements. Toutefois, avec des taux d'intérêt qui ont grimpé rapidement, les mises en chantier se sont repliées de 12 % en 2022, puis ont plongé de 40 % l'an dernier (voir Tableau 5).

Ce n'est définitivement pas la demande qui est en cause. En octobre 2022, le taux d'inoccupation des logements locatifs dans la RMR de Québec n'était que de 1,5 % (nous connaissons bientôt les résultats de l'enquête locative de la SCHL qui a eu lieu en octobre 2023). Aussi, étant donné la forte pénurie de main-d'œuvre qui sévit actuellement (le taux de chômage n'était que de 2,9 % au troisième trimestre de 2023), la RMR de Québec va continuer d'attirer des travailleurs en provenance d'autres régions de la province ou de l'étranger. Puisque les nouveaux arrivants sont très majoritairement locataires à leur arrivée, et qu'en parallèle, l'accession à la propriété ralentit et que la population vieillit, la demande pour des logements locatifs va certainement demeurer soutenue sur notre horizon de prévisions.

Puisque les nouveaux arrivants sont très majoritairement locataires à leur arrivée, et qu'en parallèle, l'accession à la propriété ralentit et que la population vieillit, la demande pour des logements locatifs va certainement demeurer soutenue sur notre horizon de prévisions.

Mais évidemment, il ne s'agit là qu'un des côtés de l'équation. Du côté de l'offre, il va de soi que tout nouveau projet de développement ne lèvera de terre que s'il y a une certaine rentabilité en vue. La récente hausse abrupte des taux d'intérêt a miné la viabilité financière de certains projets qui sont demeurés dans les cartons. Mais, comme mentionné plus haut, les taux d'intérêt sont en voie de faiblir (quoique légèrement) et le fait que les projets locatifs neufs ne seront plus assujettis à la TPS de 5 %, aurait pu donner lieu à une certaine relance. Mais cela ne sera peut-être pas possible. Alors que la ville de Lévis connaît une effervescence sans précédent de la construction (elle compte pour 6 700 nouveaux logements locatifs au cours des quatre dernières années), sa capacité à accueillir de nouveaux développements sera vraisemblablement réduite puisque les nouvelles infrastructures ne suivent plus la cadence. Au moment d'écrire ces lignes, il était même question d'un moratoire. Dans ce contexte, nous envisageons plutôt un repli de la construction locative (-12 %) cette année dans la région métropolitaine de Québec.

En ce qui a trait à la construction de maisons unifamiliales, nous anticipons une légère recrudescence, de l'ordre de 13 % en 2024 et de 12 % en 2025. Rappelons toutefois que ce segment de marché ne représente plus désormais qu'environ une mise en chantier sur cinq. Aussi, à l'instar de plusieurs autres grandes villes, la ville de Québec favorisera une plus grande densification de son territoire, de sorte que la construction de maisons unifamiliales se limitera de plus en plus aux municipalités périphériques.

Tableau : 5

Mises en chantier selon le marché visé Région métropolitaine de Québec

	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		TOTAL	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	1 395	0%	395	17%	4 413	22%	6 203	16%
2020	1 564	12%	140	-65%	5 009	14%	6 713	8%
2021	2 050	31%	292	109%	7 047	41%	9 389	40%
2022	1 811	-12%	130	-55%	6 349	-10%	8 290	-12%
2023	955	-47%	84	-35%	3 970	-37%	5 009	-40%
2024p	1 075	13%	100	19%	3 500	-12%	4 675	-7%
2025p	1 200	12%	100	0%	3 600	3%	4 900	5%

Sources : SCHL et prévisions APCHQ



La fin de l'exception gatinoise

Depuis 2018-2019, la RMR de Gatineau attire de plus en plus de résidents en provenance de l'Ontario, entre autres parce que le coût des logements y est plus abordable qu'au sud de la rivière des Outaouais.

Au chapitre de la construction résidentielle, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau a nettement surpassé la tendance provinciale en 2022. Alors que le nombre de mises en chantier avait fléchi de 12 % au Québec, la cadence s'était plutôt fortement accélérée (+30 %) du côté de Gatineau, au point où l'on a même enregistré un nouveau record, avec tout près de 4 000 nouvelles habitations entamées en 2022¹³. Mais en 2023, l'exception gatinoise n'était plus. Le nombre de fondations coulées dans la région s'est replié de 31 %, ce qui est très similaire au recul observé à l'échelle de la province (-32 %).

Du côté de la demande, outre la bonne performance économique de la région qui, en comparaison des moyennes provinciales, jouit d'un revenu médian par ménage supérieur et d'un taux de chômage inférieur¹⁴, la forte demande de logements s'explique aussi sans doute en partie par l'évolution du solde migratoire. Depuis 2018-2019 (voir Figure 14), la RMR de Gatineau attire de plus en plus de résidents en provenance de l'Ontario, entre autres parce que le coût des logements (à la fois pour l'achat et la location) y est plus abordable qu'au sud de la rivière des Outaouais.

Figure 14 : Solde migratoire interprovincial – Région métropolitaine de Gatineau



Le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 2 % depuis au moins cinq ans, période au cours de laquelle la construction de logements locatifs a pourtant été faste, avec une moyenne de près de 2 500 mises en chantier par année.

Quoi qu'il en soit, le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 2 % depuis au moins cinq ans (nous connaissons bientôt les résultats de la dernière enquête locative de la SCHL qui a eu lieu en octobre 2023), période au cours de laquelle la construction de logements locatifs a pourtant été faste, avec une moyenne de près de 2 500 mises en chantier par année. Avec en parallèle l'accession à la propriété qui ralentit, la région a encore un important besoin de nouvelles unités locatives.

Du côté de l'offre, comme partout ailleurs, la hausse des coûts de financement et l'envolée des coûts de construction freinent à nouveau les ardeurs des constructeurs, en particulier dans le segment locatif, puisque la rentabilité des futurs projets est mise à mal. Les loyers économiques, c'est-à-dire les loyers minimaux permettant aux promoteurs de justifier leur investissement dans le développement d'un nouvel immeuble, demeurent très élevés en regard des loyers actuels du marché. En conséquence, certains projets restent actuellement sur la glace.

¹³ Les statistiques de la SCHL débutent en 1990.

¹⁴ Le taux de chômage était de 4,2 % au 3^e trimestre de 2023.



Les coûts de réalisation des projets locatifs seront désormais 8 % moins chers du côté d'Ottawa, améliorant ainsi leur compétitivité relative.

L'abolition, par le gouvernement fédéral, depuis le 14 septembre dernier, de la TPS de 5 % sur les immeubles locatifs neufs ainsi que la normalisation anticipée des taux d'intérêt, devraient normalement permettre de réduire quelque peu les coûts de développement. À la marge, cela peut transformer un projet non rentable en un projet rentable et donc, donner un peu d'élan à la construction locative.

Mais il importe de souligner que le gouvernement provincial ontarien a décidé d'imiter le fédéral et d'éliminer la portion provinciale de 8 % de la taxe de vente harmonisée (TVH) sur les logements locatifs neufs, ce que le gouvernement québécois refuse de faire pour le moment avec la TVQ (de 9,975 %). Cette nouvelle donne vient faire en sorte que les coûts de réalisation des projets locatifs seront désormais 8 % moins chers du côté d'Ottawa, améliorant ainsi leur compétitivité relative, ce qui pourrait éventuellement induire un déplacement de certains investissements en construction de logements locatifs du Québec vers l'Ontario.

Au bout du compte, nous anticipons (voir Tableau 6) un léger recul des mises en chantier dans la RMR de Gatineau en 2024 (-5 %), suivi d'un regain en 2025 (+12 %). Mais ceci se compare à des augmentations anticipées de l'ordre de 13 % et 14 % à l'échelle de la province, respectivement en 2024 et en 2025. L'an prochain, seule la construction de maisons unifamiliales reprendra un peu de tonus dans la région gatinoise, en banlieue, tandis que le nombre de logements locatifs entamés fléchira à 2 000 unités (-11 %).

**Tableau : 6 Mises en chantier selon le marché visé
Région métropolitaine de Gatineau**

	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		TOTAL	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	911	28%	40	-88%	2 470	181%	3 421	77%
2020	1 043	14%	6	--	2 035	-18%	3 084	-10%
2021	1 087	4%	11	--	1 961	-4%	3 059	-1%
2022	760	-30%	104	**	3 127	59%	3 991	30%
2023	492	-35%	0	--	2 256	-28%	2 748	-31%
2024^p	600	22%	0	--	2 000	-11%	2 600	-5%
2025^p	700	17%	50	--	2 150	8%	2 900	12%

Sources : SCHL et prévisions APCHQ



Sherbrooke : difficile de concilier l'offre et la demande

En dépit du récent ralentissement économique, le taux de chômage de la RMR de Sherbrooke ne s'élevait qu'à 3,5 % en octobre.

La hausse rapide des taux d'intérêt fait mal, d'autant plus qu'il en coûte presque 40 % de plus pour construire un bâtiment résidentiel aujourd'hui qu'avant la pandémie.

À l'instar de ce qui a été observé dans la plupart des régions (les régions de Trois-Rivières et de Saguenay étant les exceptions), la construction résidentielle est en nette décélération dans la région métropolitaine de Sherbrooke depuis le relèvement des taux hypothécaires. Le rythme diffère quelque peu toutefois. Alors qu'en 2022, le repli des mises en chantier était nettement plus prononcé à Sherbrooke que dans l'ensemble de la province (-33 % comparativement à -16 %), c'est l'inverse que l'on a observé l'an dernier. Les 1 391 nouvelles habitations entamées en 2023 représentent un recul de -21 % (comparativement à -32 % pour la province) et un creux de cinq ans.

Le repli de l'offre arrive à un moment où la demande demeure forte, en particulier pour les logements locatifs. La région accueille beaucoup de nouveaux arrivants en provenance d'autres régions de la province¹⁵, attirés entre autres par un marché du travail solide. En dépit du récent ralentissement économique, le taux de chômage de la RMR de Sherbrooke ne s'élevait qu'à 3,5 % en octobre. Avec davantage de ménages à loger, le taux d'occupation des logements locatifs est inférieur à 1 % depuis au moins deux ans (nous connaissons bientôt les résultats de l'enquête locative de la SCHL réalisée en octobre 2023). Sur le marché de la revente, il manque aussi cruellement de propriétés à vendre, de sorte que les conditions du marché demeurent nettement à l'avantage des vendeurs et les prix sont encore en nette progression¹⁶.

Ainsi, c'est du côté de l'offre que le bât blesse. Évidemment, la hausse rapide des taux d'intérêt fait mal, d'autant plus qu'il en coûte presque 40 % de plus pour construire un bâtiment résidentiel aujourd'hui qu'avant la pandémie. L'effet a été imparable sur les ventes de maisons unifamiliales dont les mises en chantier ont presque été coupées de moitié en 2023.

Mais la situation est également très problématique du côté de la construction locative qui, rappelons-le, accapare la part du lion des nouvelles constructions. Plusieurs projets d'immeubles locatifs sont restés en plan, faute d'expectative de rentabilité.

L'équation changera peu au cours des prochains mois. La normalisation lente et graduelle des taux d'intérêt et l'élimination de la TPS sur les immeubles locatifs neufs donneront néanmoins un peu de souffle à la construction locative. En somme, nous anticipons un léger rehaussement des mises en chantier l'an prochain et en 2025, de l'ordre de 15 % et 11 % respectivement (voir Tableau 7). Malheureusement, ces niveaux de construction seront très probablement nettement insuffisants pour espérer combler la pénurie de logements qui frappe la région sherbrookoise¹⁷.

**Tableau 7 : Mises en chantier selon le marché visé
Région métropolitaine de Sherbrooke**

	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		TOTAL	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	750	27%	42	24%	1 088	71%	1 880	49%
2020	663	-12%	41	-2%	1 560	43%	2 264	20%
2021	881	33%	61	49%	1 659	6%	2 601	15%
2022	631	-28%	64	5%	1 056	-36%	1 751	-33%
2023	345	-45%	60	-6%	986	-7%	1 391	-21%
2024p	375	9%	75	25%	1 150	17%	1 600	15%
2025p	400	7%	75	0%	1 300	13%	1 775	11%

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

¹⁵ Le solde migratoire interne s'élève à un peu plus de 8 000 personnes depuis cinq ans (source : ISQ).

¹⁶ Le prix médian des maisons unifamiliales a crû de 8 % entre le 3^e trimestre de 2022 et le 3^e trimestre de 2023 selon le Baromètre résidentiel de l'APCIQ.

¹⁷ L'APCHQ estimait qu'en 2021, il manquait quelque 2 300 habitations, tous genres confondus, dans la RMR de Sherbrooke afin de rééquilibrer le marché.



Saguenay : vous avez dit ralentissement?

En 2023, l'année s'est terminée en lion avec le début d'un important projet de résidence pour personnes âgées, contribuant à faire bondir de 49 % les mises en chantier sur l'ensemble de l'année.

Rappelons que le solde migratoire interne (avec le reste du Québec) de la région de Saguenay, autrefois négatif, s'est inversé depuis 2018-2019.

La construction résidentielle surprend par son aplomb dans la région saguenéenne. Le nombre de mises en chantier chute depuis deux ans presque partout dans la province (Trois-Rivières fait aussi exception), principalement à cause de la hausse rapide des taux d'intérêt. En 2022, le nombre d'habitations entamées dans la région métropolitaine de Saguenay a à peine plié l'échine (-3 %). En 2023, l'année s'est terminée en lion avec le début d'un important projet de résidence pour personnes âgées, contribuant à faire bondir de 49 % les mises en chantier sur l'ensemble de l'année. Pourtant, à l'échelle de la province, pour la même période, le ressac a été de 32 %. Saguenay s'est donc classée bonne première parmi les sept régions métropolitaines de la province.

Rappelons que le solde migratoire interne (avec le reste du Québec) de la région de Saguenay, autrefois négatif, s'est inversé depuis 2018-2019. En tenant compte également du solde migratoire international, la région a accueilli un peu plus de 1 500 personnes en 2021-2022. Étant donné que le marché du travail se porte très bien, avec un taux de chômage de seulement 3,9 % au 3^e trimestre de 2023, encore près de 5 % de taux des postes vacants et plusieurs investissements majeurs en cours ou annoncés¹⁸, il y a tout lieu de croire que la région saguenéenne continuera d'accueillir massivement de nouveaux travailleurs. Les personnes nouvellement arrivées dans une région sont très susceptibles d'être locataires, en particulier s'il s'agit de travailleurs temporaires. La demande devrait donc demeurer forte sur notre horizon de prévisions.

En ce qui a trait à l'offre, de manière générale, l'envolée des coûts de financement a considérablement amputé la rentabilité des projets de développement locatifs, au point où plusieurs ont été reportés ou mis de côté. Mais cela ne semble pas avoir été un problème majeur pour la région en 2023, avec 563 unités locatives mises en chantier, un record. Le coût des terrains, plus raisonnable que dans la plupart des autres RMR, a sûrement aidé à la viabilité financière des projets.

En 2024 et 2025, la construction locative demeurera dynamique, sans toutefois répéter son exploit de l'an dernier. La construction de maisons unifamiliales reprendra quant à elle un peu de tonus, dans la foulée de taux hypothécaires qui se normalisent. En somme, les mises en chantier devraient enregistrer un repli de 18 % en 2024, suivi d'un gain de 7 % en 2025 (voir Tableau 8).

**Tableau 8 : Mises en chantier résidentielles selon le marché visé
Région métropolitaine de Saguenay**

	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		TOTAL	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	312	-5%	57	159%	83	-5%	452	3%
2020	336	8%	26	-54%	173	108%	535	18%
2021	460	37%	16	-38%	117	-32%	593	11%
2022	477	4%	28	75%	72	-38%	577	-3%
2023	294	-38%	0	--	563	**	857	49%
2024p	325	11%	25	--	350	-38%	700	-18%
2025p	350	8%	25	0%	375	7%	750	7%

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

¹⁸ Voir Études économiques Desjardins, région administrative de Saguenay-Lac-Saint-Jean, mars 2023.



Trois-Rivières : sur une lancée

La région de Trois-Rivières est l'une des seules (avec celle de Saguenay) à avoir fait mentir la tendance baissière au chapitre de la construction résidentielle l'an dernier. Les 1 320 habitations entamées en 2023 représentent un sommet depuis 2010.

La région de Trois-Rivières est l'une des seules (avec celle de Saguenay) à avoir fait mentir la tendance baissière au chapitre de la construction résidentielle l'an dernier. Les mises en chantier dans la région trifluvienne ont affiché une hausse de 14 % par rapport à 2022, tandis que l'ensemble des centres urbains de la province accusaient plutôt un recul marqué de 32 %. Les 1 320 habitations entamées en 2023 représentent un sommet depuis 2010. Les perspectives sont bonnes pour la région, de sorte que nous anticipons que la construction résidentielle à Trois-Rivières et ses banlieues surpassera encore (très légèrement) la performance provinciale en 2024 et 2025.

Depuis une certaine pandémie, le solde migratoire de la RMR de Trois-Rivières s'est amélioré, surtout au chapitre de la migration interne (avec le reste du Québec), notamment en attirant un certain lot de télétravailleurs. Le marché de l'emploi s'y porte bien. Au 3^e trimestre de 2023, la région affichait un taux de chômage de 4 %, ce qui est inférieur au niveau « pré-pandémique » et inférieur également à l'ensemble de la province (4,4 %). Malgré le ralentissement économique, les perspectives économiques sont encourageantes, notamment en raison des investissements massifs liés au développement de la filière des batteries dans le secteur de Bécancour.

La région continuera à chercher à attirer des travailleurs d'autres régions, mais dans un contexte où le taux d'inoccupation est inférieur à 1 % (0,9 % en octobre 2022 selon la SCHL), il manque d'habitations pour les accueillir. Ainsi, la demande sera soutenue dans la RMR de Trois-Rivières, en particulier dans le segment locatif.

Cependant, c'est toujours en regardant du côté de l'offre que le bât blesse. Comme partout ailleurs, les coûts de construction se sont envolés et les promoteurs font face à des coûts de financement plus élevés. En revanche, ce qui aide à la viabilité financière des nouveaux projets dans la région, c'est que le coût des terrains y est beaucoup moins élevé comparativement à d'autres grands centres urbains.

Nous croyons que la construction locative, en forte progression depuis trois ans, maintiendra son dynamisme. Après des hausses de 55 % en 2021, 54 % en 2022 et 32 % en 2023, à notre avis, il reste encore place à de la croissance dans le segment locatif, où le nombre de mises en chantier pourrait établir de nouveaux records avec respectivement 1 200 et 1 350 unités en 2024 et en 2025 (voir Tableau 9).

En raison de la lente normalisation attendue des taux d'intérêt, la construction de maisons unifamiliales s'accélénera aussi, quoique rien de spectaculaire. En somme, la région trifluvienne devrait voir ses mises en chantier totales augmenter de 17 % en 2024 et de 13 % en 2025, ce qui porterait à six le nombre d'années consécutives de hausses.

La région continuera à chercher à attirer des travailleurs d'autres régions, mais dans un contexte où le taux d'inoccupation est inférieur à 1 %, il manque d'habitations pour les accueillir.

**Tableau 9 : Mises en chantier selon le marché visé
Région métropolitaine de Trois-Rivières**

	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		TOTAL	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	279	-7%	44	-71%	317	-7%	640	-19%
2020	301	8%	40	-9%	321	1%	662	3%
2021	498	65%	86	115%	497	55%	1 081	63%
2022	376	-24%	12	-86%	765	54%	1 153	7%
2023	296	-21%	11	-8%	1 013	32%	1 320	14%
2024p	335	13%	15	36%	1 200	18%	1 550	17%
2025p	385	15%	15	0%	1 350	13%	1 750	13%

Sources : SCHL et prévisions APCHQ



Drummondville : mieux se tirer d'affaire

La chute a été particulièrement brutale pour les maisons unifamiliales, dont le nombre d'unités construites a plongé de 48 %.

Drummondville affichait en octobre 2022 un famélique taux d'inoccupation de 0,4 %, le plus faible parmi les sept RMR de la province.

La construction résidentielle dans la région métropolitaine de Drummondville a connu une période pandémique très faste. Les mises en chantier ont même culminé en 2021, avec un record absolu¹⁹ de 1 040 habitations entamées. Mais la région a été rattrapée l'an dernier par la hausse des coûts de construction, de près de 40 % depuis la pandémie, combinée à la hausse rapide des taux d'intérêt. Ainsi, en 2023, le recul des mises en chantier a atteint 33 % comparativement à la même période en 2022. La chute a été particulièrement brutale pour les maisons unifamiliales, dont le nombre d'unités construites a plongé de 48 %.

Néanmoins, la région, qui connaît une excellente performance économique, comme en témoigne le taux de chômage de seulement 2,6 % au 3^e trimestre de 2023²⁰, manque de logements. En particulier, dans le segment locatif, Drummondville affichait en octobre 2022 (nous connaissons bientôt les résultats de l'enquête de la SCHL menée en octobre 2023) un famélique taux d'inoccupation de 0,4 %, le plus faible parmi les sept RMR de la province. En parallèle, sur le marché de la revente, il manque d'inscriptions, ce qui a propulsé le prix des propriétés d'un autre 8 % depuis un an²¹, et ce, en dépit de la hausse des taux d'intérêt.

La demande est donc au rendez-vous, en particulier dans le segment locatif, puisque la région attire de plus en plus de travailleurs en provenance d'autres régions de la province, et même de l'extérieur du pays, et que ceux-ci sont le plus souvent locataires à leur arrivée. Mais de l'autre côté de l'équation, celle de l'offre, il a été plus difficile de viabiliser financièrement de nouveaux projets. La hausse des taux d'intérêt a fait mal, mais comme mentionné dans notre section sur le contexte économique, le sommet a sans doute été atteint. Bien que lente et graduelle, la baisse des coûts d'emprunt entraînera le démarrage de quelques chantiers locatifs supplémentaires en 2024 (+8 %) et en 2025 (+11 %). De timides hausses sont également attendues du côté de la maison unifamiliale, mais d'un point de vue historique, les niveaux de construction demeureront anémiques pour la région (voir Tableau10).

Tableau : 10 Mises en chantier selon le marché visé
Région métropolitaine de Drummondville

	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		TOTAL	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2019	300	-13%	2	--	322	19%	624	-1%
2020	367	22%	0	--	482	50%	849	36%
2021	506	38%	0	--	534	11%	1 040	22%
2022	441	-13%	0	--	527	-1%	968	-7%
2023	228	-48%	0	--	417	-21%	645	-33%
2024p	250	10%	0	--	450	8%	700	9%
2025p	300	20%	0	--	500	11%	800	14%

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

¹⁹ Les données de la SCHL débutent en 1990.

²⁰ Il s'agissait du taux de chômage le plus faible de toute la province après celui de la région de Chaudière-Appalaches à 2,3 % (source : ISQ).

²¹ Variation du prix médian des maisons unifamiliales entre le 3^e trimestre de 2022 et le 3^e trimestre de 2023 (source : *Le Baromètre du marché résidentiel*, APCIQ).



Prévisions des dépenses en rénovation résidentielle

D'une tempête parfaite à l'autre

Jusqu'ici, le pire recul des dépenses en rénovation au cours d'une année au Québec a été enregistré en 1990. Le repli était alors de 18 %. Mais si la tendance se maintient, nous devrions éclipser cette marque peu enviable, puisque nous nous dirigeons vers une diminution de 23 % en 2023.

L'envolée des taux d'intérêt, le coût élevé des matériaux, le ralentissement du marché de la revente et une confiance minée par l'éventualité d'une possible récession ont refroidi les ardeurs de plusieurs ménages.

Autrefois un long fleuve tranquille, l'évolution des dépenses en rénovation a drastiquement fluctué au cours des dernières années, alors que nous venons de traverser deux tempêtes parfaites bien différentes. À la fin de 2020, après la pause forcée liée aux mesures sanitaires, les dépenses en rénovation ont pratiquement explosé. Le contexte était presque parfait pour entreprendre des travaux de rénovation : taux hypothécaires historiquement bas, confinement à la maison, taux d'épargne élevé, besoin d'aménager un espace bureau à la maison pour certains et envolée du nombre de transactions sur le marché de la revente (typiquement, les nouveaux propriétaires réalisent plusieurs travaux lorsqu'ils emménagent). La résultante : une hausse de 30 % des dépenses en rénovation en 2021, suivi d'une augmentation supplémentaire de 7 % en 2022²². Le tout a conduit à un record de 20,8 milliards de dollars investis en rénovation par les Québécois cette année-là.

En 2023, c'est tout l'inverse qui s'est produit. L'envolée des taux d'intérêt, le coût élevé des matériaux, le ralentissement du marché de la revente et une confiance minée par l'éventualité d'une possible récession ont refroidi les ardeurs de plusieurs ménages.

Une enquête réalisée au début de l'an dernier en collaboration avec RénoAssistance sur les intentions de rénovation²³ révélait que près de la moitié des répondants qui envisageaient d'entreprendre des travaux de rénovation ou d'entretien pourraient repousser leurs travaux à plus tard selon la conjoncture économique. Pour cette même raison, 40 % des répondants se disaient prêts à réduire l'envergure budgétaire de leurs projets. C'est probablement ce que l'on a vu en 2023 où, après trois trimestres, le repli des dépenses en rénovation atteignait 28 %.

En 2024 et 2025, les dépenses en rénovation devraient reprendre le chemin de la croissance, stimulées par des taux hypothécaires graduellement plus bas et certains programmes gouvernementaux d'aide à la rénovation.

En 2024 et 2025, les dépenses en rénovation devraient reprendre le chemin de la croissance, stimulées par des taux hypothécaires graduellement plus bas²⁴ et certains [programmes gouvernementaux d'aide à la rénovation](#). Notamment, dans le cadre de l'[Initiative canadienne pour des maisons plus vertes](#), les propriétaires qui souhaitent effectuer des rénovations écoénergétiques à leur résidence principale peuvent recevoir une aide financière. Le premier volet du programme, en vigueur depuis mai 2021, permet d'obtenir une subvention pouvant atteindre jusqu'à 5 000 dollars pour le coût des travaux et jusqu'à 600 dollars pour une évaluation ÉnerGuide de l'efficacité énergétique du bâtiment. En vertu du deuxième volet, lancé en juin 2022, il est possible d'obtenir un prêt personnel non garanti pouvant aller jusqu'à 40 000 \$, sans intérêt, remboursable sur dix ans.

Tout cela considéré, nous anticipons que les dépenses en rénovation atteindront 17,5 milliards de dollars (+9 %) en 2024 et 20 milliards de dollars (+14 %) en 2025²⁵, ce qui nous rapprochera du sommet atteint en 2022 (voir Figure 14).

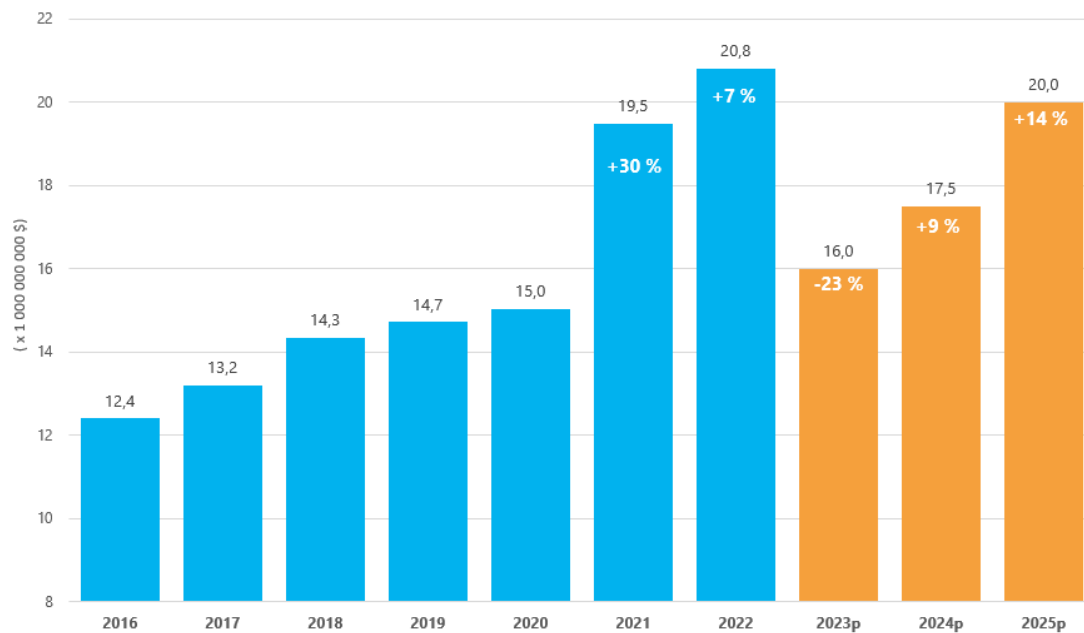
²² Une partie de l'explication se trouve dans la hausse marquée du coût des matériaux cette année-là.

²³ Sondage sur les intentions de rénovation au Québec réalisé par Ad-Hoc recherche pour le compte de l'APCHQ, RénoAssistance et Desjardins en janvier 2023.

²⁴ Selon la même enquête sur les intentions de rénovation, parmi les ménages ayant l'intention de rénover, près de deux sur cinq envisageaient d'avoir recours à une forme de financement pour réaliser leurs travaux de plus de 5 000 \$.

²⁵ L'augmentation ne sera pas uniquement attribuable à une hausse du coût des matériaux et de la main-d'œuvre.



**Figure 14 : Dépenses en rénovation résidentielle
Province (en milliards de dollars)**

Sources : ISQ et prévisions APCHQ

Pour consulter toutes les publications du Service économique [cliquez ici](#).

©2024 Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ).
Tous droits réservés.

