



MISE À JOUR – PRÉVISIONS PROVINCIALES 2023-2024 du secteur de la construction et de la rénovation résidentielles au Québec



FAITS SAILLANTS

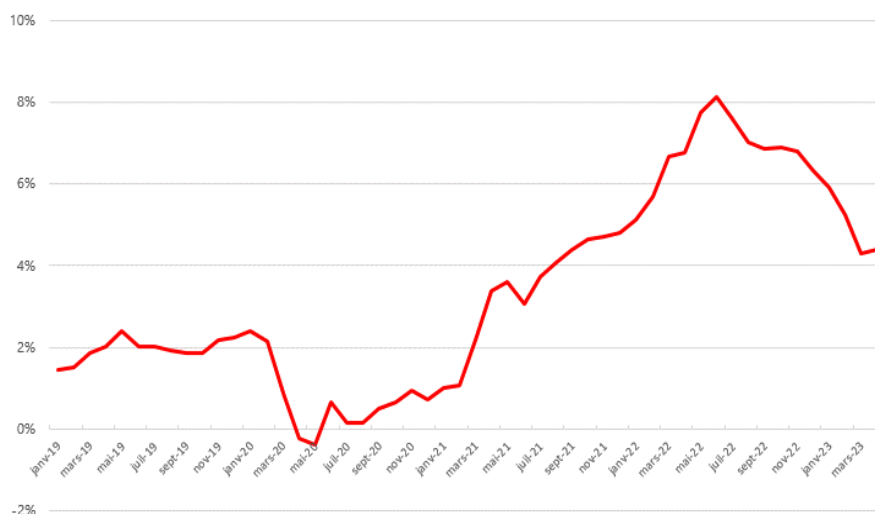
- Malgré des signes importants d'accalmie, l'inflation demeure encore loin de la cible de 2 % de **la Banque du Canada qui n'abaissera pas son taux directeur avant le début de 2024**.
- **La baisse des taux hypothécaires fixes à cinq ans commencera** plus tôt, soit **dès cet automne**, au fur et à mesure que les anticipations d'inflation diminueront de manière durable.
- Le Québec continuera d'enregistrer **un solde migratoire très élevé qui stimulera la demande d'habitations**, en particulier dans le segment locatif.
- L'accession à la propriété continuera d'être affaiblie par une **abordabilité à son pire niveau en trente-deux ans**, et la baisse en cours du prix des propriétés sera trop timide pour y changer quoi que ce soit.
- Les **coûts de construction semblent enfin se stabiliser** et les problèmes d'approvisionnement sont pratiquement chose du passé.
- **Le Québec accuse toujours un déficit important d'habitations** en tous genres et celui-ci continuera de s'amplifier puisque la cadence des mises en chantier sera nettement en deçà des besoins.
- L'APCHQ a revu ses prévisions à la baisse. Elle anticipe désormais **40 000 et 46 000 mises en chantier résidentielles respectivement en 2023 et 2024**, ce qui correspond à un repli de 30 % cette année, suivi d'un regain de 15 % l'an prochain.
- Seulement 8 000 nouvelles fondations de **maisons unifamiliales** seront coulées en 2023 dans les centres urbains de la province, soit un **nouveau creux historique**, et ce nombre augmentera (+13 %) timidement l'an prochain (9 000 unités).
- **La copropriété enregistrera son plus faible volume de construction en plus de deux décennies** avec seulement 6 000 mises en chantier cette année (-14 %), suivi d'un léger rebond (+17 %) à 7 000 unités en 2024.
- Le vieillissement de la population, la difficulté d'accéder à la propriété et, surtout, l'explosion de notre solde migratoire stimuleront comme jamais auparavant la demande pour des logements locatifs.
- Par contre, **la hausse récente des coûts de financement a fortement miné la rentabilité de plusieurs projets d'immeubles locatifs qui demeurent dans les cartons**. Après un repli de 13 % en 2022, on anticipe une baisse supplémentaire de 40 % des mises en chantier d'habitations destinées à la location en 2023, de sorte que la crise du logement n'est pas près de se résorber.
- La hausse des taux d'intérêt, le coût élevé des matériaux et l'incertitude liée au contexte économique affecteront négativement les **dépenses en rénovation résidentielle**, qui **se replieront à quelque 21,5 milliards de dollars en 2023, une diminution de 10 % par rapport à 2022**, pour ensuite reprendre leur croissance l'an prochain (+5 %).

Contexte économique

Inflation : des nouvelles encourageantes

Enfin, l'inflation au Canada montre des signes d'accalmie. Après avoir culminé à 8,1 % en juin 2022¹, un sommet en quatre décennies, la croissance de l'Indice des prix à la consommation (IPC) a finalement amorcé une trajectoire à la baisse. En mars, le taux d'inflation s'est établi à 4,3 %, un creux de 19 mois (voir Figure 1).

Figure 1 : Taux annuel d'inflation, Canada



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

Il y a toutefois eu un petit soubresaut de l'inflation en avril (4,4 %), qui nous rappelle que rien n'est gagné. Nous sommes encore loin du taux cible de 2 % de la Banque du Canada et, comme celle-ci l'a mentionné, malgré les progrès réalisés, il sera probablement plus difficile encore de ramener l'inflation à 2 %.

Taux d'intérêt : le pire est probablement derrière nous

Après avoir laissé son taux directeur aussi bas que 0,25 % durant la pandémie afin de soutenir l'activité économique lors du grand confinement, la Banque du Canada a rapidement dû changer son fusil d'épaule pour plutôt combattre la pire crise inflationniste en quarante ans. Ainsi, elle a relevé drastiquement son taux directeur de 4,25 % en un an (voir Tableau 1). Bien que les effets des hausses de taux prennent plusieurs mois à se concrétiser, les progrès réalisés jusqu'ici ont été suffisants pour que la Banque prenne enfin une pause. Elle a laissé le taux directeur inchangé lors de ses deux dernières réunions.

Toutefois, cette pause ne signifie malheureusement pas que le combat contre l'inflation est terminé. Le Conseil de direction de la Banque a clairement laissé la porte ouverte à d'autres hausses du taux directeur, si nécessaire, et a réitéré son objectif de ramener l'inflation à 2 %. Il faudra donc être encore patient avant de voir les taux diminuer sur les prêts hypothécaires à taux variable, qui sont directement influencés par le taux directeur. À notre avis, on ne doit pas attendre de diminution à ce chapitre avant le début de 2024.

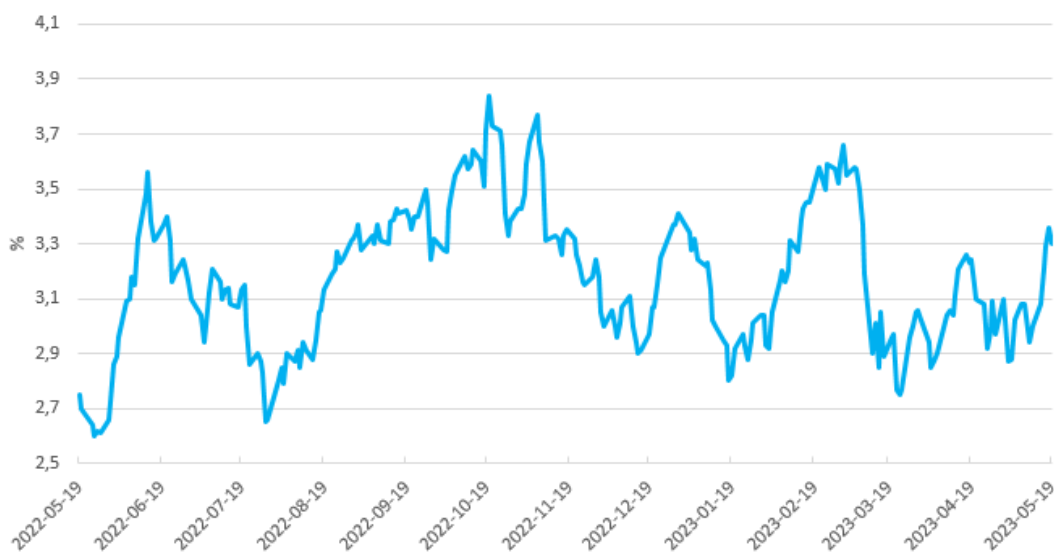
¹ En glissement annuel.

Tableau 1 : Évolution du taux directeur de la Banque du Canada

Date	Taux directeur (%)	Modification
2022		
26 janvier	0,25	--
2 mars	0,50	+0,25
13 avril	1,00	+0,50
1 ^{er} juin	1,50	+0,50
13 juillet	2,50	+1,00
7 septembre	3,25	+0,75
26 octobre	3,75	+0,50
7 décembre	4,25	+0,50
2023		
25 janvier	4,50	+0,25
8 mars	4,50	--
12 avril	4,50	--
7 juin	??	??

Source : Banque du Canada

En ce qui a trait aux prêts hypothécaires à taux fixe de cinq ans, les baisses de taux pourraient survenir un peu plus tôt. Ces derniers sont dictés par les taux obligataires qui sont, depuis quelques mois, très volatils. Comme on peut le voir sur la Figure 2, ils semblent se chercher une tendance. Normalement, les anticipations d'inflation devraient progressivement diminuer, entraînant à la baisse la prime de rendement exigée par les investisseurs pour compenser la perte de leur pouvoir d'achat. Les taux hypothécaires fixes à cinq ans² devraient alors amorcer une descente, mais celle-ci devrait être très lente et progressive. Une légère embellie des taux fixes à cinq ans est attendue vers la fin de l'année. Il s'agit là du scénario que l'on juge le plus probable, mais pour cela, il faut souhaiter que la crise bancaire aux États-Unis s'amenuise, car cela affecte à la hausse le coût des fonds des institutions financières, même ici au Canada.

Figure 2 : Rendement des obligations du gouvernement canadien à 5 ans

Source : Banque du Canada

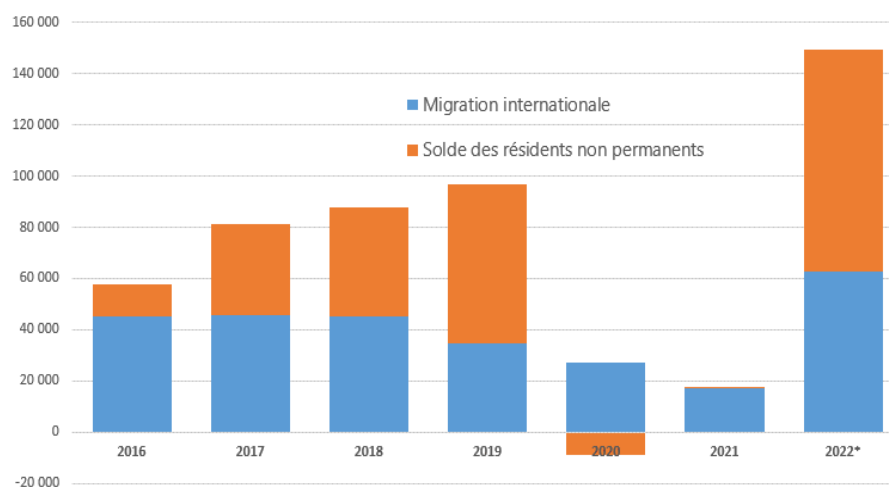
² On parle ici des taux consentis et non des taux affichés.

Contexte démographique

Le solde migratoire explose

En 2022, le Québec a accueilli un nombre record de nouveaux arrivants. Aux quelque 62 000 personnes ayant été officiellement admises au Québec, s'ajoute un sommet de quelque 86 000 nouveaux résidents non permanents³, pour un total avoisinant 150 000 nouveaux arrivants (voir Figure 3). Certes, il y a eu un certain rattrapage migratoire en 2022 en raison de la fin de la crise sanitaire. Mais dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre généralisée où les entreprises cherchent de plus en plus à attirer des travailleurs étrangers, nous sommes d'avis que le Québec conservera tout de même un solde migratoire élevé au cours des prochaines années.

Figure 3 : Solde migratoire, Province de Québec



Source : Statistique Canada

Or, les nouveaux arrivants sont très souvent locataires à leur arrivée, en particulier les résidents non permanents, en raison de leur statut temporaire. Ceci induit une forte demande pour les logements locatifs.

³ Un résident non permanent est une personne désignée d'un autre pays dont le lieu de résidence habituel est le Canada et qui est titulaire d'un permis de travail ou d'un permis d'études ou qui a demandé le statut de réfugié (demandeur d'asile).

Contexte du marché immobilier

Marché de la revente : toute bonne chose a une fin

Immanquablement, l'envolée rapide des taux hypothécaires a refroidi le marché de la revente. Le nombre de ventes au Québec a chuté de 21 % l'an dernier et après quatre mois cette année, le repli est de 27 %⁴.

En ce qui a trait aux prix, 2022 a commencé en lion avec de très fortes hausses, pour ensuite se finir en mouton avec notamment une baisse en décembre. On a tout de même terminé l'année avec une hausse globale du prix moyen, toutes catégories de propriétés confondues, de 10 %. Cependant, jusqu'ici, le prix moyen à l'échelle de la province affiche un recul de 4,6 % cette année. La tendance baissière devrait durer encore quelques mois, de sorte que 2023 marquera officiellement la fin d'un cycle haussier des prix qui aura duré pas moins de 27 ans.

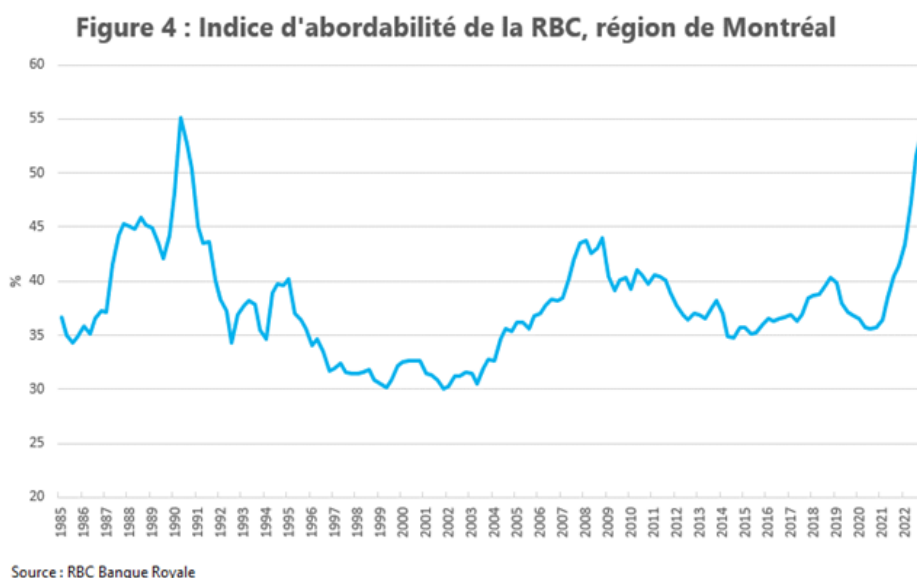
En parallèle, le nombre de propriétés à vendre poursuit sa remontée amorcée en juin dernier. Les acheteurs ont donc maintenant plus de choix, sauf qu'avec 4,9 mois d'inventaire en avril, le marché demeure encore nettement à l'avantage des vendeurs lors des négociations. La surenchère n'a d'ailleurs pas complètement disparu.

À notre avis, la baisse des prix sera très ténue en regard des hausses enregistrées depuis la pandémie (+49 % de 2019 à 2022). Le recul des prix n'améliorera pas l'abordabilité, car la hausse des taux hypothécaires a un effet négatif bien plus important (voir section suivante). La résultante est que l'accession à la propriété ralentit considérablement, confinant sur le marché locatif des ménages qui, autrement, auraient peut-être acheté.

Aussi, sachant que les nouveaux acquéreurs d'une propriété existante sont très enclins à rénover au cours des premiers mois suivant leur achat, le ralentissement du marché de la revente aura un impact négatif sur les dépenses en rénovation.

L'inabordabilité tout près d'un sommet

Selon l'[Indice d'abordabilité de la RBC Banque Royale](#), avec l'envolée fulgurante du prix des propriétés depuis la pandémie et la hausse rapide des taux d'intérêt, l'abordabilité est à son pire niveau en trente-deux ans et s'approche dangereusement de son sommet historique (voir Figure 4).



⁴ Source : Association canadienne de l'immobilier

L'Indice mesure la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer aux versements hypothécaires⁵, à l'impôt foncier et aux services publics. Par exemple, dans la région montréalaise, cette proportion est passée, en seulement deux ans, de 35,7 % au quatrième trimestre de 2020 à 54 % au quatrième trimestre de 2022. Il n'y a qu'au deuxième trimestre de 1990 que l'on a connu pire à ce chapitre (55 %)⁶.

En conséquence, l'accession à la propriété ralentit considérablement depuis quelques mois. Aussi, même si les taux d'intérêt se stabilisent, les baisses de prix sont trop modestes jusqu'ici pour avoir un impact notable sur l'abordabilité. Il ne faut donc pas anticiper d'amélioration significative à ce chapitre à court terme. Le flux plus timide de premiers acheteurs signifie que moins de logements en location seront libérés, ce qui contribuera à l'engorgement du marché locatif.

Coûts de construction : enfin du répit

Du côté des logements neufs, l'abordabilité ne s'est certes pas améliorée non plus depuis la pandémie. Des hausses marquées du prix de plusieurs matériaux de construction à la suite de la crise sanitaire ont globalement fait augmenter le prix des propriétés neuves au Québec de l'ordre de 35 % sur trois ans, selon l'Indice des prix des logements neufs (IPNL) de Statistique Canada.

Heureusement, les coûts de construction semblent maintenant se stabiliser. Le prix de certains matériaux est désormais en baisse. En particulier, le prix du bois d'œuvre, qui avait connu la hausse la plus fulgurante durant la pandémie, a diminué d'environ 65 % depuis un an. Le prix de l'aluminium et de l'acier affiche également des baisses depuis un an, quoique dans une bien moindre mesure. En contrepartie, le prix d'autres matériaux comme le gypse, le béton et les équipements de plomberie a continué de croître.

Au bout du compte, la composante « maison » de l'IPNL de Statistique Canada n'était que 0,7 % plus élevée en mars 2023 qu'un an auparavant, ce qui est inférieur à l'inflation générale. La flambée du prix des logements neufs semble donc être chose du passé, du moins pour le moment. À moyen et long termes, il ne faut pas oublier que les besoins en construction de nouveaux logements sont importants, ici comme ailleurs au Canada et aux États-Unis, ce qui créera une pression sur le prix des matériaux et les coûts de la main-d'œuvre.

Un important déficit de logements à rattraper

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) a déjà évalué que le Québec accuse un [déficit d'au moins 100 000 logements](#) en tous genres (habitations pour propriétaires-occupants, logements locatifs privés, logements communautaires et sociaux). Cette estimation est basée sur le nombre de logements nécessaires au moment de l'étude pour rééquilibrer le marché de la revente et le marché locatif, et vider les listes d'attente pour des logements sociaux.

À moyen terme, il n'y a pas d'amélioration en vue à ce chapitre si l'on se fie à une [étude de la Société canadienne d'hypothèques et de logement \(SCHL\)](#) qui dresse un portrait préoccupant. Celle-ci a projeté la demande future de logements jusqu'en 2030 et l'a comparée à la tendance des mises en chantier des dernières années. La conclusion est brutale : il pourrait manquer jusqu'à 620 000 habitations au Québec à l'horizon 2030. Ainsi, si l'on n'augmente pas significativement la cadence des mises en chantier au cours des prochaines années, il se creusera un déficit de plus en plus grand qui continuera de mettre à mal la disponibilité et l'abordabilité des logements. Pour combler le manque à gagner et rétablir l'abordabilité sur le marché du logement, il faudrait plus que doubler la cadence des mises en chantier pendant près d'une décennie⁷.

⁵ 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 prêt à terme fixe de cinq ans au taux hypothécaire en vigueur.

⁶ La RBC publie aussi l'Indice d'accessibilité pour la région métropolitaine de Québec. Celui-ci est passé de 23,1 % au quatrième trimestre de 2020 à 32,4 % au quatrième trimestre de 2022. Toutefois, il est encore loin de son sommet historique de 44,8 % atteint au deuxième trimestre de 1990.

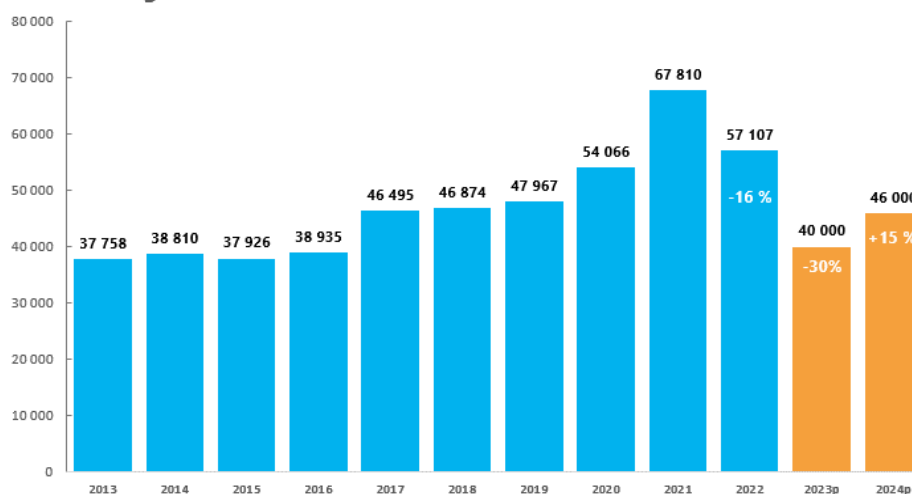
⁷ Les 620 000 habitations ne représentent pas le nombre total de logements à construire, mais bien le nombre de logements qu'il faudrait ajouter, en supplément des quelque 56 000 mises en chantier par année que la SCHL prévoit déjà, basé sur le rythme de construction des dernières années.

Prévisions des mises en chantier provinciales

Vers la baisse la plus prononcée depuis 1995

À la lumière des résultats des quatre premiers mois⁸, l'APCHQ a revu ses prévisions à la baisse par rapport à son scénario publié en décembre dernier. L'Association anticipe désormais 40 000 et 46 000 mises en chantier résidentielles respectivement en 2023 et 2024, ce qui correspond à un repli de 30 % cette année, suivi d'un regain de 15 % l'an prochain (voir Figure 5).

Figure 5 : Mises en chantier résidentielles, Province de Québec



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

Si ce scénario se réalise, il s'agira, pour 2023, du plus faible niveau des mises en chantier en sept ans, et de la plus forte diminution annuelle depuis 1995.

Il va de soi que la construction résidentielle est très sensible aux taux d'intérêt, et l'effet cumulé de la hausse des taux aura fait chuter les mises en chantier d'un peu plus de 40 % en deux ans (2023 par rapport à 2021). Comme nous le verrons dans la section suivante, toutes les catégories de propriétés seront touchées.

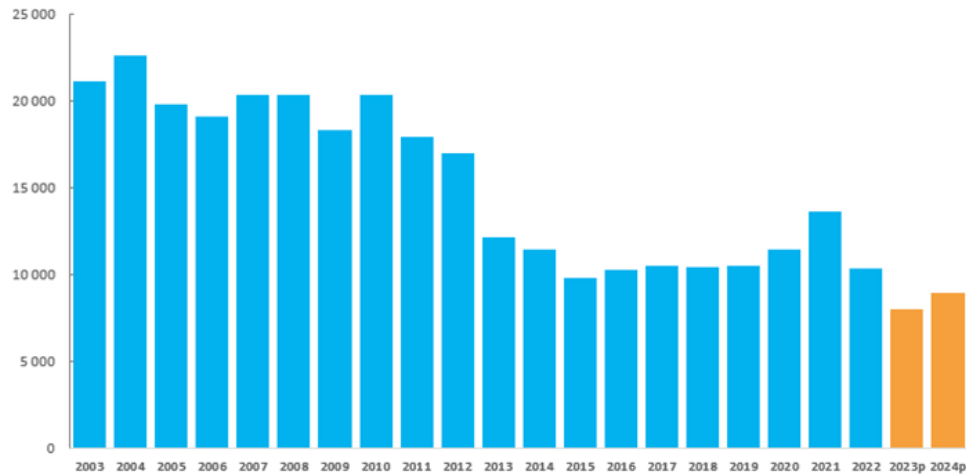
Un creux historique pour la construction de maisons en milieux urbains

Avec pour toile de fond la réduction de la taille des ménages, le manque d'abordabilité et la volonté des municipalités de densifier, la maison unifamiliale neuve connaît déjà un lent déclin dans les centres urbains de la province.

Aussi, les mises en chantier de maisons unifamiliales sont très sensibles aux taux d'intérêt parce qu'il s'agit du produit résidentiel le plus dispendieux. La brusque remontée des coûts de financement a déjà entraîné une diminution de 24 % des mises en chantier de maisons unifamiliales en 2022, et l'APCHQ anticipe un autre repli du même ordre cette année. Selon ce scénario, on coulerait les fondations de seulement 8 000 nouvelles maisons unifamiliales en 2023 dans les centres urbains de la province, ce qui représenterait un nouveau creux historique (voir Figure 6). L'an prochain, avec des taux d'intérêt quelque peu affaiblis, l'APCHQ entrevoit une recrudescence de 13 %, avec 9 000 mises en chantier de maisons unifamiliales.

⁸ Au cumul de janvier à avril, les mises en chantier au Québec sont en baisse de 43 % par rapport à la même période en 2022.

**Figure 6 : Mises en chantier de maisons unifamiliales,
Province de Québec (centres urbains de 10 000 habitants et plus)**

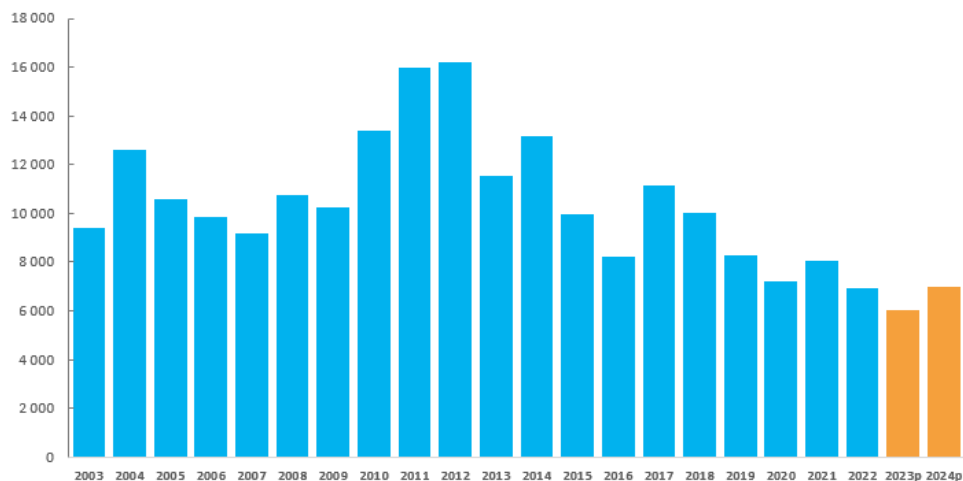


Sources : SCHL et prévisions APCHQ

Peu d'entrain pour la construction de copropriétés

On peut penser que la crise sanitaire a possiblement diminué l'intérêt des consommateurs pour la copropriété. Pourtant, bien avant la pandémie, la construction de logements en copropriété avait perdu de son entrain. Depuis le sommet de 16 206 unités atteint en 2012, les mises en chantier dans ce segment avaient pratiquement chuté de moitié en 2019 (voir Figure 7). Deux ans plus tard, en 2021, on en dénombrait un nombre similaire, malgré des coûts de financement pourtant historiquement bas.

**Figure 7 : Mises en chantier de logements en copropriété,
Province de Québec (centres urbains de 10 000 habitants et plus)**



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

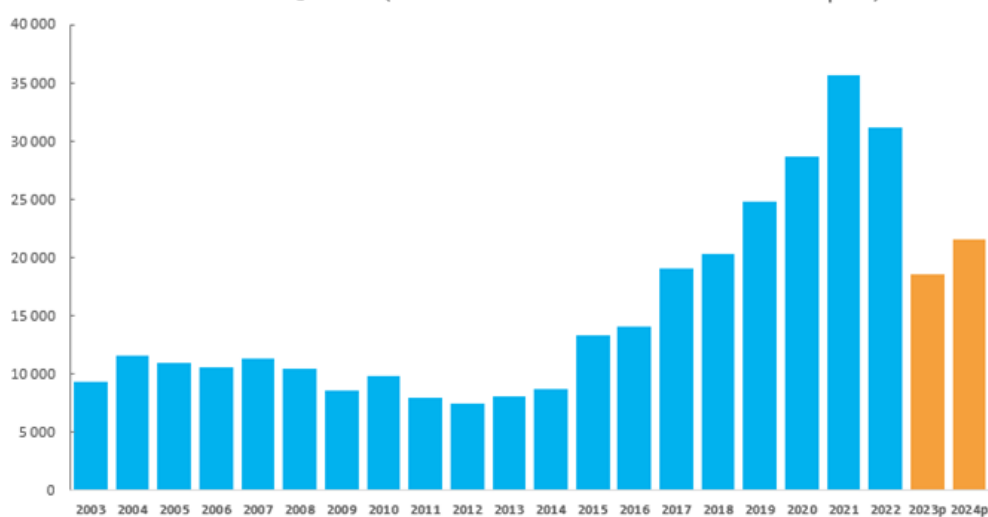
Depuis, la demande s'est affaiblie avec la hausse des taux d'intérêt et, évidemment, l'offre s'ajuste à cette baisse d'achalandage dans les bureaux de vente. L'an dernier, un peu moins de 7 000 unités ont été mises en chantier au Québec, soit une diminution de 14 % par rapport à 2021. L'APCHQ anticipe une baisse supplémentaire de 14 % cette année, avec seulement 6 000 nouvelles unités, en route vers le plus faible volume de construction de copropriétés en plus de deux décennies. En 2024, le rebond d'activité sera mince (+17 %), alors que l'Association prévoit 7 000 mises en chantier, ce qui demeure bien peu en comparaison de ce à quoi ce segment de marché nous a habitués.

Vers un déséquilibre grandissant entre l'offre et la demande de logements locatifs

Outre le vieillissement de la population, qui fait en sorte que plusieurs ménages retournent à la location, la difficulté d'accéder à la propriété et, surtout, l'explosion de notre solde migratoire stimuleront comme jamais auparavant la demande pour des logements locatifs.

Malheureusement, en parallèle, l'évolution de la nouvelle offre, c'est-à-dire la construction locative, prendra l'autre direction. La hausse récente des coûts de financement a fortement miné la rentabilité de plusieurs projets d'immeubles locatifs qui sont en conséquence demeurés dans les cartons, et ce, malgré certains programmes de la SCHL qui offrent pourtant des modalités très avantageuses⁹. Ils ne sont tout simplement plus viables financièrement. Déjà en 2022, les mises en chantier d'habitations destinées à la location se sont repliées de 13 %, mais c'est surtout en 2023 que le coup de barre se fera sentir, alors que l'APCHQ anticipe une baisse de 40 % à ce chapitre (voir Figure 8). La crise du logement n'est donc pas près de se résorber à court terme. Il faut s'attendre à un 1^{er} juillet très difficile, au moins pour cette année et l'an prochain encore.

**Figure 8 : Mises en chantier de logements locatifs,
Province de Québec (centres urbains de 10 000 habitants et plus)**



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

⁹ Par exemple, le programme APH Select, sous certaines conditions, permet une mise de fonds plus faible, un amortissement jusqu'à 50 ans et un ratio de couverture de la dette de seulement 1,1.

Prévisions des dépenses en rénovation

Une rare baisse des dépenses en rénovation en vue

Avec l'augmentation générale des prix et un parc de logements qui, inéluctablement, s'agrandit et vieillit, il est coutume d'observer une croissance des dépenses en rénovation résidentielle d'année en année. Toutefois, 2023 fera exception, puisque cette fois, les astres sont alignés pour un rare repli.

La croissance quasi phénoménale qui a suivi la pandémie (20 % en 2021 et 24 % en 2022) a fait passer les dépenses en rénovation résidentielle de 15 milliards en 2020 à près de 24 milliards en 2022. Mais le contexte économique est passablement différent aujourd'hui. La lutte à la pire poussée inflationniste des quarante dernières années au Canada a laissé des traces. Les coûts élevés et la hausse rapide des taux d'intérêt freinent les ambitions des ménages qui souhaitent entreprendre de gros travaux. Comme mentionné plus haut, le ralentissement notable du nombre de transactions sur le marché de la revente aura aussi un impact négatif. Finalement, un sondage réalisé en début d'année laissait voir que l'incertitude économique préoccupe les consommateurs.

En janvier dernier, l'APCHQ et RénoAssistance ont commandé une [deuxième enquête sur les intentions de rénovation de la population québécoise](#). Les résultats ont révélé que la proportion des ménages ayant l'intention d'effectuer des travaux de rénovation au cours des trois prochaines années avait peu bougé par rapport à l'enquête de 2022¹⁰ et que les budgets prévus demeuraient sensiblement les mêmes. Par contre, le contexte économique (crainte d'une récession) et la situation du marché immobilier (crainte d'une baisse généralisée des prix) étaient plus susceptibles (par rapport à l'enquête de 2022) de les faire changer d'idée, soit en repoussant leur projet à plus tard, soit en réduisant l'envergure des travaux sur le plan budgétaire.

Par ailleurs, mis à part l'aspect des coûts de financement moins avantageux, il y a plusieurs facteurs qui font en sorte que le moment sera propice pour entreprendre des travaux : comme mentionné plus haut, le coût des matériaux tend à se stabiliser; les problèmes d'approvisionnement se font beaucoup plus rares et il est plus facile de trouver un entrepreneur disponible. Il faut également prendre en compte qu'il y a une majorité des ménages pour qui la hausse des taux d'intérêt n'a pas véritablement d'impact, puisqu'ils financent leurs travaux à même leur épargne, sans recours à l'emprunt¹¹.

En ce qui a trait aux rénovations écoénergétiques, les programmes [Subvention canadienne pour des maisons plus vertes](#) et [Prêt canadien pour des maisons plus vertes](#) sont toujours en vigueur. Le premier permet d'obtenir une aide financière pouvant atteindre jusqu'à 600 dollars pour une évaluation *ÉnerGuide* de l'efficacité énergétique du bâtiment et jusqu'à 5 000 dollars pour le coût des travaux. Le deuxième consiste en un prêt personnel sans intérêt pouvant aller jusqu'à 40 000 dollars, remboursable sur dix ans. Ces deux mesures continueront de stimuler les dépenses en rénovation, en plus de permettre aux participants de réduire leur facture énergétique. Notez que ces programmes s'adressent aux propriétaires de maisons ou de petits immeubles locatifs. Malheureusement, il manque toujours cruellement de mesures similaires offrant une aide financière à tous les propriétaires d'immeubles locatifs, malgré le fait que notre parc locatif québécois soit vieillissant¹² et très énergivore¹³.

Tout bien considéré, nous prévoyons qu'il se dépensera quelque 21,5 milliards de dollars en rénovation résidentielle au Québec en 2023, soit une diminution de 10 % par rapport à 2022 (voir Figure 9). Avec un contexte économique et des taux d'intérêt qui se normaliseront graduellement, les dépenses en rénovation reprendront le chemin de la croissance l'an prochain, à hauteur de 22,5 milliards de dollars, soit 5 % de plus que cette année.

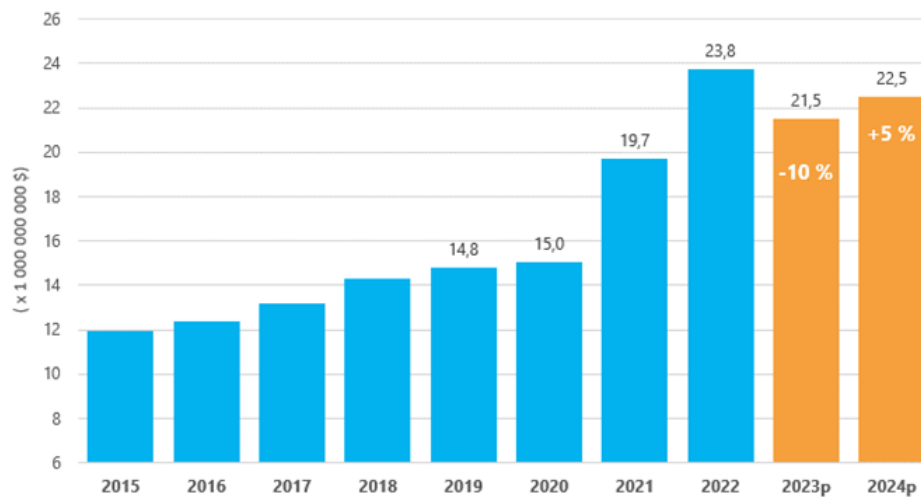
¹⁰ En 2023, 65 % des ménages envisageaient d'effectuer des travaux de rénovation d'au moins 5 000 \$ au cours des trois prochaines années, comparativement à 66 % lors de l'enquête de 2022.

¹¹ Selon l'enquête de 2023, 38 % des ménages prévoient emprunter pour payer une partie ou la totalité de leurs travaux de rénovation.

¹² 65 % des logements ont été construits avant 1980.

¹³ Les immeubles construits avant 1984 ont de 67 % à 172 % plus de besoins thermiques que ceux construits après 2011.

**Figure 9 : Dépenses en rénovation résidentielle
Province (en milliards de dollars)**



Sources : ISQ et prévisions APCHQ

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