

PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES

Prévisions économiques

2020 - 2021



Décembre 2020

SOMMAIRE

Recul des nouvelles constructions mais fort rebond de la rénovation attendus dans le secteur résidentiel en 2021

En dépit du contexte de pandémie, le secteur de la construction résidentielle se porte bien au Québec. Contre toutes attentes, 2020 pourrait s'avérer être la meilleure année en dix ans avec quelque 48 500 mises en chantier. L'APCHQ anticipe toutefois un recul de 7 % du nombre de nouvelles habitations construites en 2021, attribuable à un ralentissement des mises en chantier locatives. La construction de maisons individuelles connaîtra quant à elle une légère croissance.

Au chapitre des dépenses de rénovation, les tendances sont inversées. Nous estimons que cette année, les dépenses en rénovation atteindront 13,6 milliards de dollars, soit un repli de 8 %, mais on s'attend à un fort rebond de 16 % en 2021. Grâce à des dépenses prévues de quelque 15,8 milliards de dollars l'an prochain, une nouvelle marque sera établie. À défaut de pouvoir voyager, plusieurs ménages continueront d'utiliser une partie de leur budget discrétionnaire pour effectuer divers travaux de rénovation à leur propriété.

La COVID aura causé plusieurs dommages à l'économie québécoise qui, il y a quelques mois à peine, se trouvait au plein emploi. Heureusement, ce ne sont pas tous les secteurs qui ont été durement touchés par les pertes d'emploi et les gouvernements ont déployé plusieurs programmes d'aide visant à soutenir les revenus des ménages. En parallèle, les taux hypothécaires sont descendus à un creux historique. Ainsi, pour les ménages dont la situation financière est demeurée suffisamment solide, travaux de rénovation, achat d'une propriété plus grande et même achat d'une résidence secondaire sont au menu. Finalement, certains ménages qui auront la possibilité de continuer de travailler à distance quelques jours par semaine sur une base régulière après la pandémie pourraient faire le choix de s'éloigner. Nous anticipons qu'il y aura un certain regain d'intérêt pour la banlieue et les centres urbains de plus petites tailles, les maisons individuelles, les résidences secondaires et, dans une moindre mesure, pour les maisons intergénérationnelles.

Sommaire des prévisions – Province de Québec

	Mises en chantier			Dépenses en rénovation	
	Nombre	Variation		(millions de \$)	Variation
2016	38 935	3%	12,402	3,6%	
2017	46 495	19%	13,205	6,5%	
2018	46 874	1%	14,334	8,6%	
2019	47 967	2%	14,819	3,4%	
2020p	48 500	1%	13,600	-8,2%	
2021p	45 000	-7%	15,800	16,2%	

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION	4
CONTEXTE ÉCONOMIQUE	5
Un marché du travail fortement perturbé par la COVID.....	5
Le revenu et le taux d'épargne en hausse.....	5
Des taux d'intérêt au plancher	6
La confiance des consommateurs un peu ébranlée.....	6
CONTEXTE DU MARCHÉ IMMOBILIER	8
Un marché de la revente en pleine ébullition.....	8
Une pénurie de logements locatifs plus ciblée	8
Une forte hausse des coûts de construction.....	10
Des choix résidentiels influencés par le télétravail	11
PRÉVISION DES MISES EN CHANTIER.....	12
Un sommet en 2020 et un premier recul en six ans en 2021	12
Prévision des mises en chantier par type de logement : la maison individuelle regagnera un peu de terrain	13
Prévision des mises en chantier par marché visé : décélération en vue pour la construction d'appartements locatifs	13
Prévision des mises en chantier par région administrative	15
Deux des cinq régions qui se démarquent en 2020 se trouvent dans l'est de la province.....	15
2021 : les premiers seront les derniers	15
Prévision des mises en chantier par région métropolitaine de recensement et par marché visé.....	17
PRÉVISION DES DÉPENSES EN RÉNOVATION.....	19
Contraction en 2020 suivi d'un fort rebond en 2021	19

INTRODUCTION

La crise sanitaire a créé un contexte pour le moins singulier. Jamais auparavant une situation similaire n'a été observée, et l'ampleur de même que la durée de la pandémie sont inconnues.

Sur le plan économique, il est impossible d'anticiper toutes les répercussions de la fermeture obligée de certains secteurs d'activité et des mesures déployées par les gouvernements pour venir soutenir l'économie en temps de COVID.

Sur le plan immobilier, il va de soi qu'entre autres, l'expérience du confinement et l'émergence du télétravail sont susceptibles de modifier les préférences et les choix des consommateurs.

Mais même si tout ce contexte rend la chose plus difficile, il est d'autant plus essentiel de se prêter à un exercice de prévisions.

Nous allons nous attarder dans ce rapport aux principaux éléments qui, à notre avis, risquent de façonner le niveau d'activité sur le marché de l'habitation l'an prochain, au chapitre de la nouvelle construction et de la rénovation résidentielle. Nous y présenterons des prévisions de mises en chantier et de dépenses en rénovation pour la province de Québec, ainsi qu'une répartition régionale par région administrative. Une ventilation des mises en chantier selon le type de logements (individuel, jumelé et en rangée, appartements) et le marché visé (unifamiliale, copropriété, locatif) sera aussi estimée pour la province et les principales régions métropolitaines.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Un marché du travail fortement perturbé par la COVID

En février dernier, le Québec affichait un taux de chômage de 4,5 %¹, le plus bas jamais enregistré depuis que Statistique Canada réalise l'enquête sur la population active, soit depuis 1976. On parlait alors de plein emploi en général et de pénurie de main-d'œuvre dans plusieurs secteurs d'activité. Or, la pandémie de COVID est venue considérablement perturber le marché du travail, le gouvernement du Québec ayant dû décréter en mars l'arrêt de toute activité commerciale non-essentielle. En avril, plus de 820 000 emplois avaient été perdus et le taux de chômage affichait un sommet historique de 17 %.

Entre mai et septembre, avec le retrait graduel des restrictions sanitaires, le marché du travail a regagné près de 710 000 postes, soit l'équivalent d'environ 85 % des emplois perdus. Mais depuis, l'emploi stagne avec une deuxième vague de mesures restrictives dans les zones rouges. En novembre, le taux de chômage s'élevait à 7,2 % au Québec.

La pandémie a frappé de manière très inégale les différents secteurs d'activité. Ce sont les secteurs de la restauration, de l'hébergement, des arts et spectacles, des loisirs et du commerce de détail qui ont le plus durement écopé au chapitre des pertes d'emploi. Comme le faisait remarquer à juste titre la Banque Nationale dans une étude spéciale sur le secteur immobilier², ces secteurs montrent les taux de propriété les plus faibles. À l'inverse, les secteurs qui affichent les taux de propriété les plus élevés ont été moins touchés, voire pas du tout dans certains cas, par le recul de l'emploi. Il s'agit d'un facteur important pour expliquer que la tenue du marché immobilier résidentiel est jusqu'ici beaucoup plus forte qu'anticipée malgré la contraction économique brutale.

Le revenu et le taux d'épargne en hausse

Heureusement, les gouvernements fédéral et provincial ont rapidement mis en place des programmes de soutien du revenu des particuliers comme la PCU et des programmes d'aide aux employeurs comme la subvention salariale d'urgence, ainsi que plusieurs mesures visant à soutenir les liquidités. Aussi, les grandes institutions financières ont offert des sursis de paiements hypothécaires de plusieurs mois à leurs clients en difficulté en raison de la pandémie. En date du 30 septembre, le taux de report de paiements touchait 5 % des prêts assurés par la SCHL au Québec.

Au bout du compte, étonnamment, Statistique Canada révélait que le revenu disponible des ménages canadiens avait progressé de 10,8 % au deuxième trimestre de 2020. En parallèle, leurs dépenses avaient chuté drastiquement, de 13,7 % durant la même période. Le résultat net est une hausse du taux d'épargne des ménages à 28,2 % au deuxième trimestre de 2020, comparativement à un taux de 7,6 % au trimestre

¹ Source : Statistique Canada, Tableau 14-10-0287-01, Caractéristiques de la population active, données mensuelles désaisonnalisées.

² Source : Banque Nationale du Canada, *Le secteur immobilier au Canada est-il au bord du gouffre?* étude spéciale, mai 2020.

précédent. Voici donc un deuxième facteur explicatif, qui, dans une moindre mesure peut expliquer la résilience du marché immobilier résidentiel depuis le début de la pandémie.

Des taux d'intérêt au plancher

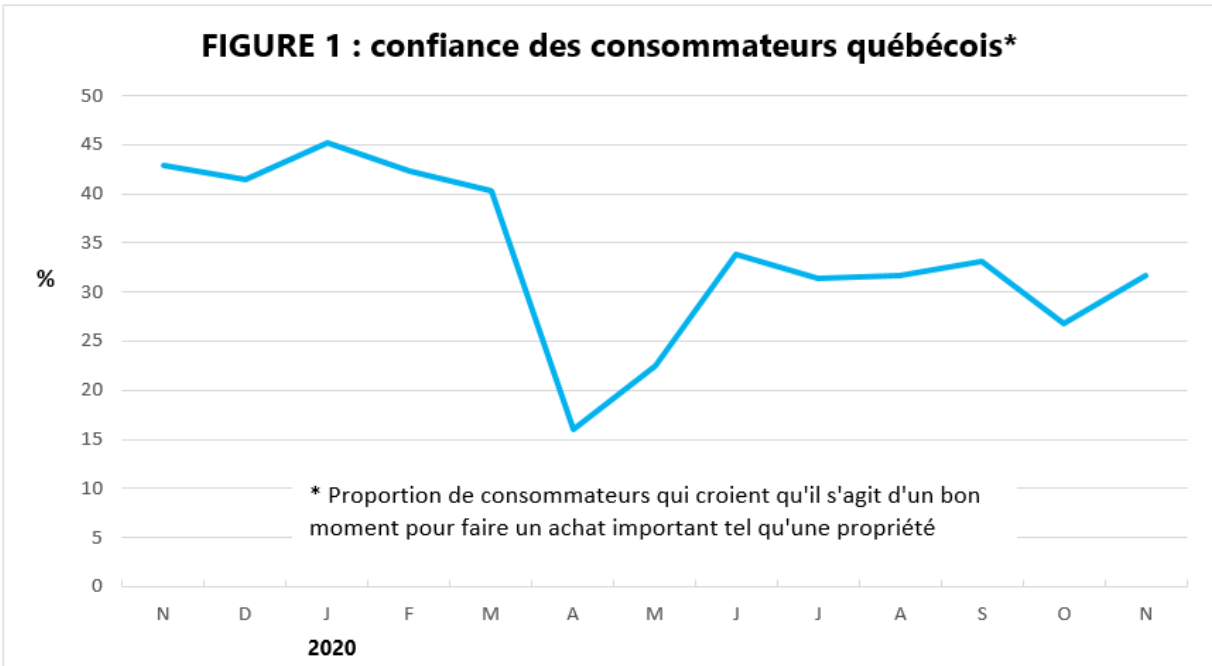
L'autre facteur très favorable au marché de l'habitation est bien sûr le recul des taux d'intérêt. En raison de la chute abrupte anticipée de l'activité économique, la Banque du Canada a rapidement abaissé son taux directeur de 1,75 % en 22 janvier à 0,25 % en 27 mars. S'en est suivi une diminution, quoique d'une ampleur beaucoup moindre, des taux hypothécaires variables. En parallèle, les rendements obligataires se sont fortement repliés et, puisque ceux-ci dictent, dans une large mesure, les taux hypothécaires fixes pour des termes similaires, la tendance à la hausse des taux hypothécaires à 5 ans s'est inversée. Les taux d'intérêt affichés pour les prêts hypothécaires ordinaires des grandes banques à charte canadienne sont passés de 5,19 % en mars à 4,79 % en début décembre. Bien qu'officiellement, il ne s'agisse pas d'un creux historique³, les rabais agressifs de taux consentis actuellement par les institutions financières nous amènent vers un creux historique en termes de taux pratiqués. Ainsi, depuis quelques mois, il n'est pas rare de voir des offres de taux hypothécaires à 5 ans légèrement en deçà de la marque des 2 %, du jamais vu. Il va sans dire que de tels taux sont extrêmement alléchants et sont de nature à stimuler l'achat d'une propriété pour les ménages dont la situation financière demeure saine.

La confiance des consommateurs un peu ébranlée

Sans grande surprise, on a pu observer au cours des derniers mois une relation inverse entre la confiance des consommateurs et la première vague de pandémie. La Figure 1 montre le sous-indice de confiance du *Conference Board* quant à l'évolution mensuelle de la proportion de Québécois qui croient que le moment est propice pour faire un achat important comme une propriété. Après une chute drastique de 40 % en mars à 16 % en avril, le sous-indice a remonté à 33 % en juin. Cette embellie s'explique sûrement par la baisse rapide des taux d'intérêt et le déploiement des programmes de soutien économique des gouvernements. Le niveau de confiance semble s'être relativement stabilisé par la suite, quoi qu'il est probablement trop tôt pour que l'effet de la deuxième vague soit reflété.

Ainsi, la confiance des consommateurs reste en deçà de son niveau pré-pandémie. Mais bien que moins de gens croient qu'il s'agit d'un bon moment pour faire un achat important comme une propriété, comme nous le verrons dans la section suivante, pour l'instant rien n'y paraît jusqu'ici au chapitre de ventes d'habitations, bien au contraire.

³ Les taux hypothécaires ordinaires à 5 ans affichés par les grandes banques à charte canadiennes ont atteint 4,64 % en 2016 et 2017.



Source : Conference Board du Canada

CONTEXTE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Un marché de la revente en pleine ébullition

Le secteur du courtage immobilier a été presque complètement arrêté lui aussi pendant une période de sept semaines au début du printemps. Une fois les restrictions levées, le marché de la revente a redémarré en lion et n'a pas vraiment dérogé depuis. Partout au Québec, on enregistre jusqu'ici en 2020 des hausses des ventes, un recul de l'offre de propriétés à vendre et de fortes augmentations de prix (voir Tableau 1). À plusieurs endroits, les offres d'achat multiples et la surenchère sont devenues choses courantes. Fait à noter, ce sont généralement les secteurs des banlieues qui suscitent le plus d'engouement depuis le début de la pandémie.

**TABLEAU 1: Statistiques du marché de la revente
Cumul de janvier à octobre 2020**

	Ventes	Nouvelles inscriptions	Prix moyen
	Variation*	Variation*	Variation*
RMR de Montréal	+5 %	0 %	+16 %
RMR de Québec	+25 %	-16 %	+5 %
RMR de Gatineau	+12 %	-9 %	+17 %
RMR de Sherbrooke	+19 %	10 %	+17 %
RMR de Trois-Rivières	+3 %	-25 %	+8 %
RMR de Saguenay	+9 %	-20 %	+7 %
Province de Québec	13 %	-8 %	+15 %

*Variation par rapport au cumul de janvier à octobre 2019

Source : ACI

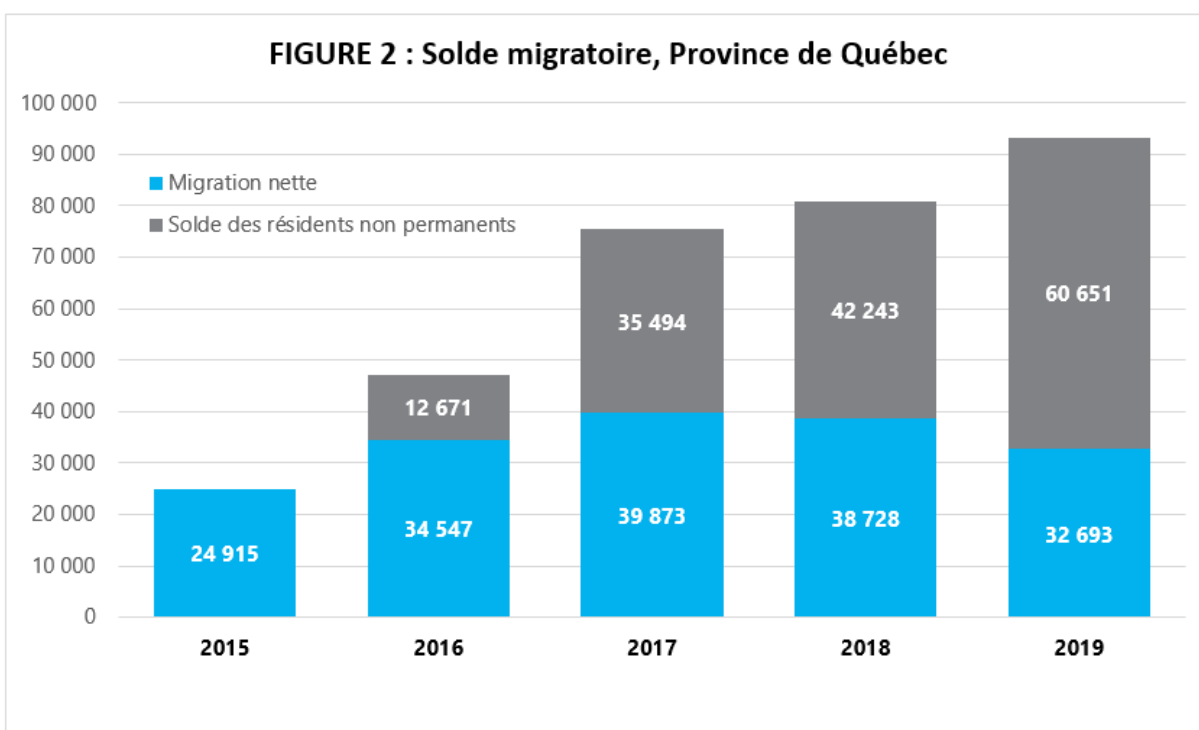
Cette situation se résume à un seul constat : il y a actuellement une pénurie de propriétés à vendre destinées à des propriétaires-occupants.

Une pénurie de logements locatifs plus ciblée

En octobre 2019, on pouvait dresser le même constat de pénurie pour les logements offerts en location dans une majorité de centres urbains de la province. L'enquête de la SCHL sur les logements locatifs faisait état de taux d'inoccupation en deçà de 3 %, généralement considéré comme le seuil d'un marché équilibré dans les régions métropolitaines de Montréal (1,5 %), de Gatineau (1,5 %), de Sherbrooke (2,3 %), de Trois-Rivières (2,3 %) et de Québec, ainsi que dans des agglomérations comme Saint-Hyacinthe (0,4 %), Granby (0,9 %), Rouyn-Noranda (1,0 %), Drummondville (1,1 %), Joliette (1,3 %), Gaspé (1,5 %) et Rivière-du-Loup (1,8 %) pour ne nommer que ceux-là.

Il nous faudra patienter jusqu'en janvier pour connaître les résultats de la nouvelle enquête que la SCHL a réalisée en octobre 2020. On s'attend à une certaine remontée des taux d'inoccupation, dans la foulée d'une demande qui a probablement ralenti et des niveaux de construction élevés (ce point sera discuté plus loin).

À notre avis, c'est surtout dans la région montréalaise que le marché locatif est appelé à se détendre. Encore ici, on pourra pointer du doigt la crise sanitaire. Rappelons que la forte demande locative des dernières années a été grandement alimentée par le nombre record de nouveaux arrivants. En raison de la fermeture partielle des frontières, il y a effondrement du solde migratoire et, plus particulièrement du solde des résidents non permanents depuis le début de la pandémie. En 2019, le Québec avait accueilli quelque 32 000 immigrants et un nombre record de plus de 60 000 résidents non permanents (voir Figure 2). Ces derniers sont principalement des travailleurs temporaires et des étudiants étrangers, une clientèle qui se loge en très grande majorité sur le marché locatif. C'est la grande région de Montréal qui accueille normalement la très grande majorité de ces nouveaux arrivants.



Source : ISQ

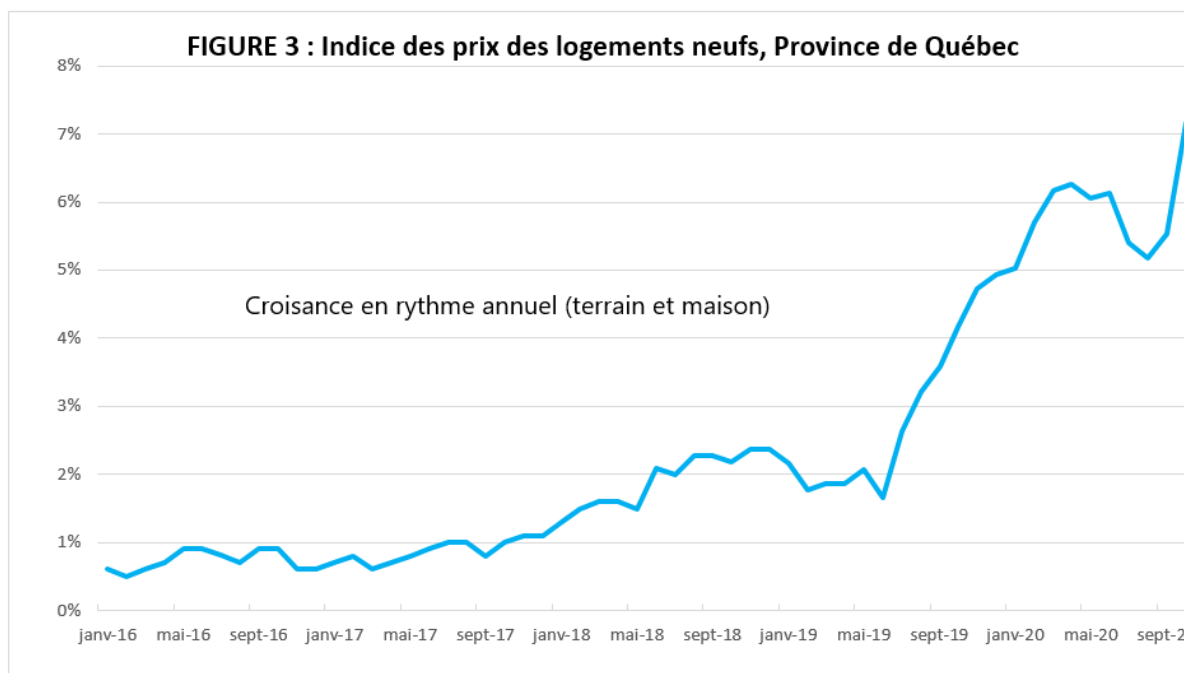
Or, le solde migratoire, mais surtout le nombre de résidents permanents connaîtra une chute drastique en 2020 ce qui va inévitablement venir ralentir la demande pour des logements locatifs l'an prochain. À notre avis, la pénurie quasi-généralisée de logements locatifs s'estompera graduellement, mais perdurera dans les segments des logements sociaux et des logements locatifs abordables.

Ainsi, le nombre de nouvelles constructions locatives aux prix du marché est appelé à ralentir en 2021. En ce qui a trait à la construction de logements sociaux et abordables, la signature récente de l'entente fédérale-provinciale sur le logement, dans le cadre de la Stratégie Nationale sur le logement, est très encourageante. Mais la mise en œuvre d'initiatives donnant lieu à la construction de nouveaux logements prend un certain

temps, de sorte que peu de logements risquent de lever de terre dès 2021. De surcroît, la question des montants octroyés pourrait être compliquée par la forte hausse des coûts qui frappe actuellement le secteur de la construction.

Une forte hausse des coûts de construction

Depuis plusieurs mois, on assiste, de manière générale, à une augmentation prononcée du prix des matériaux et, en particulier à une flambée du prix du bois d'œuvre⁴. Encore ici, la crise sanitaire est en cause⁵. Ceci se répercute évidemment sur le prix des habitations neuves. Selon l'Indice des prix des logements neufs⁶, publié par Statistique Canada, entre octobre 2019 et octobre 2020, le prix des logements neufs au Québec a bondi de 7,2 % en un an (voir Figure 3). Il s'agit de la plus forte augmentation depuis l'automne 2003. Et depuis plusieurs mois maintenant, la composante « prix des maisons » augmente plus rapidement que la composante « prix des terrains ».



Source : Statistique Canada

Or, une hausse des coûts de production entraîne une réduction des quantités produites. Ou, vu autrement, aux prix que devront pratiquer les constructeurs afin de rentabiliser leurs projets, l'écoulement des unités

⁴ Voir <https://www.quebechabitation.ca/actualites/prix-du-bois-doeuvre-le-pire-est-derriere-nous/>

⁵ Notamment, les mesures de distanciation ont diminué la productivité et certains programmes gouvernementaux comme la PCU ont retardé le retour au travail de certains employés.

⁶ L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) mesure les variations au fil du temps des prix de vente des maisons résidentielles neuves. Les prix sont ceux qui sont convenus entre l'entrepreneur et l'acheteur au moment de la signature du contrat. Les spécifications détaillées de chaque maison neuve demeurent les mêmes entre deux périodes consécutives. Les prix recueillis sont les prix de vente sur le marché, moins les taxes.

sera plus lent. Espérons que le rythme actuel des hausses de coût ne sera que temporaire, sans quoi il y aura moins de projets immobiliers qui se réaliseront.

Des choix résidentiels influencés par le télétravail

Un des changements majeurs que la crise sanitaire a provoqué est l'émergence du télétravail. Plusieurs travailleurs ont aimé leur expérience et espèrent pouvoir continuer à travailler de la maison sur une base plus régulière. Mais bien sûr, le travail à distance ne convient pas à tous les types d'emploi et, une fois la pandémie derrière nous, la majorité des employeurs vont sûrement exiger un minimum de présence physique des employés. Selon toute probabilité, on se dirige vers un modèle hybride pour bon nombre de travailleurs, en particulier pour ceux qui occupent un emploi de bureau.

L'APCHQ et d'autres partenaires ont commandé cet automne un sondage sur les intentions d'achat et de vente des Québécois⁷. Les résultats révèlent que le tiers des ménages qui croient avoir la possibilité de faire régulièrement du télétravail après la crise seront influencés par cette nouvelle réalité dans le choix de leur prochaine habitation. Les incidences les plus fréquemment évoquées sont : s'éloigner de son travail, se rapprocher de la campagne et avoir une propriété plus grande pour y aménager un espace bureau à la maison. Avoir une cour ou un jardin est aussi davantage valorisé par les futurs acheteurs.

On peut alors anticiper certains mouvements vers les banlieues plus éloignées ou les régions plus rurales. Mais il serait nettement exagéré de parler d'exode. En fait, c'est seulement dans la région montréalaise qu'on note une certaine hausse des intentions de quitter la région métropolitaine. Et encore une fois, on parle d'une petite vague et non d'un tsunami. Du côté de la région de Québec, les banlieues pourraient être plus populaires, mais il n'y a pas d'intentions significatives de quitter la région. Il ne semble pas non plus y avoir de phénomène notoire de déplacement à anticiper ailleurs en province.

Toutefois, l'enquête révèle en parallèle une certaine hausse des intentions d'achat d'une résidence secondaire. Encore là, c'est uniquement auprès des répondants de la région montréalaise que l'on peut signaler ce phénomène.

En conséquence, notre scénario de prévisions table sur un léger regain de la construction de maisons unifamiliales. Sur le plan géographique, des régions périphériques à Montréal et Laval, telles que les Laurentides, Lanaudière et l'Estrie pourraient gagner un peu en popularité. Les mouvements vers les autres régions risquent d'être marginaux.

Par ailleurs, pour les répondants qui n'ont pas l'intention d'acheter une nouvelle propriété, le travail à maison sur une base plus régulière entraînera aussi son lot de dépenses de rénovation, puisque plusieurs ménages sentiront le besoin d'aménager un espace bureau à la maison dans une pièce fermée dédiée à cette fin.

⁷ Enquête sur les intentions d'achat et de vente dans le secteur immobilier au Québec réalisée par *Léger* en septembre 2020 auprès d'un échantillon de plus de 5 000 répondants.

PRÉVISION DES MISES EN CHANTIER

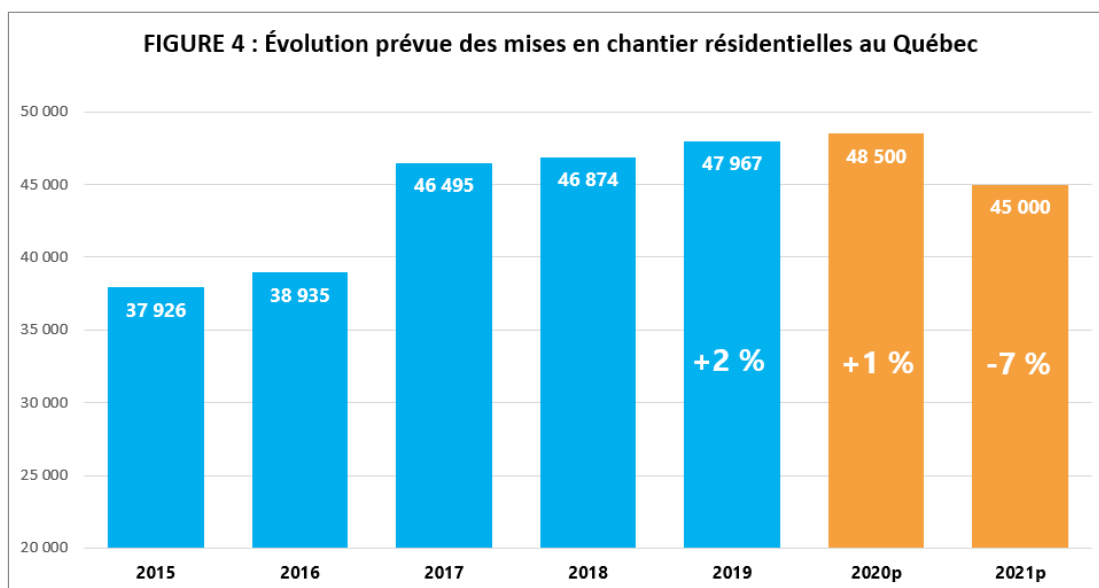
Un sommet en 2020 et un premier recul en six ans en 2021

Qui l'eût cru? Malgré la pandémie, 2020 est en voie d'être la meilleure année en dix ans pour la construction résidentielle au Québec. Rappelons que le confinement du printemps a mené à une fermeture complète des chantiers de construction au Québec du 24 mars au 19 avril, puis à une fermeture partielle jusqu'au 11 mai. Grâce à une croissance très soutenue dans les mois qui ont suivi le confinement, le nombre de mises en chantier, tel que compilé par la SCHL⁸, affichait, pour le cumul de janvier à octobre, une croissance de 2 % par rapport à la même période de 10 mois l'an dernier. .

Au total cette année, nous prévoyons maintenant 48 500 mises en chantier dans l'ensemble de la province (incluant les régions rurales), soit une légère hausse de 1 %, ce qui permettra d'atteindre un sommet en dix ans. Il s'agit d'un résultat exceptionnel. La nouvelle construction s'est même montrée plus vigoureuse que nos prévisions pré-pandémie, qui misaient initialement sur un léger repli de 3 % en 2020.

Ce sont encore une fois les mises en chantier d'appartements qui ont donné le ton et, en particulier, le segment locatif, en accaparant plus de la moitié des nouveaux logements construits. C'est toutefois à ce même segment locatif que l'on attribue le recul attendu en 2021. Nous y reviendrons plus loin.

Ainsi, en 2021, nous anticipons 45 000 mises en chantier résidentielles au Québec. Il s'agira d'un recul, le premier en six ans, de l'ordre de 7 % (voir Figure 4).



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

⁸ La SCHL effectue un relevé complet des mises en chantier dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus et un estimé pour les régions rurales.

Prévision des mises en chantier par type de logement : la maison individuelle regagnera un peu de terrain

Il y a une quinzaine d'années, il se construisait plus de 20 000 maisons individuelles annuellement et celles-ci représentaient quelque 45 % de l'ensemble des mises en chantier. Cette année, on en aura construit moins de 10 000, et la maison individuelle représentera à peine une mise en chantier sur cinq.

Le vieillissement de la population, la réduction de la taille des ménages, la détérioration de l'abordabilité et la volonté des villes de se densifier sont au nombre des facteurs qui font en sorte que les mises en chantier de logements collectifs gagnent en proportion au détriment des logements individuels. Il s'agit d'une tendance lourde qu'on observe depuis plusieurs années et qui n'est pas prête de se renverser.

Néanmoins, pour les raisons mentionnées plus tôt (intérêt accru pour les banlieues, les plus petits centres urbains et les régions rurales) liées à l'essor du télétravail, la maison individuelle devrait regagner un peu de terrain (+7 %) en 2021 (voir Tableau 2). À l'inverse, le nombre de mises en chantier d'appartements fléchira de 13 %, une baisse entièrement attribuable à un ralentissement de la construction d'appartements locatifs. Il y aura peu de changement (+2 %) du côté des maisons jumelées et en rangée. En fin de compte, les logements collectifs accapareront encore la part du lion et représenteront plus des trois quarts des nouvelles unités d'habitation.

TABLEAU 2 : Mises en chantier selon le type de logement, Province de Québec

	Individuels		Jumelés et en rangée		Appartements		TOTAL	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2015	9 698	-14%	3 895	-13%	24 333	5%	37 926	-2%
2016	10 737	11%	4 698	21%	23 500	-3%	38 935	3%
2017	10 711	0%	4 653	-1%	31 131	32%	46 495	19%
2018	10 060	-6%	4 908	5%	31 906	2%	46 874	1%
2019	8 989	-11%	4 753	-3%	34 225	7%	47 967	2%
2020p	9 500	6%	4 700	-1%	34 300	0%	48 500	1%
2021p	10 200	7%	4 800	2%	30 000	-13%	45 000	-7%

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

Prévision des mises en chantier par marché visé : décélération en vue pour la construction d'appartements locatifs

Rappelons qu'en 2019, la construction locative avait atteint un sommet de 32 ans (1987) au Québec, avec 24 695 mises en chantier dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Or, les résultats de 2020 à ce chapitre sont en voie d'être très similaires. Mais la construction locative ne pourra maintenir ce rythme en 2021. Nous prévoyons 19 500 mises en chantier locatives l'an prochain, soit un repli de 20 % par rapport aux 24 500 unités attendues cette année (voir Tableau 3).

Tel que mentionné précédemment, les taux d'inoccupation devraient graduellement remonter au cours des prochains mois, dans la foulée d'une demande affaiblie par l'effondrement du solde migratoire, et du nombre élevé de logements locatifs déjà en construction (plus de 27 000 à la fin du 3^e trimestre).

TABLEAU 3 : Mises en chantier selon le marché visé
Centres urbains de 10 000 habitants et plus

	Unifamilial		Copropriété		Locatif		TOTAL	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2015	9 788	-15%	9 934	-24%	13 307	54%	33 029	-1%
2016	10 295	5%	8 238	-17%	13 995	5%	32 528	-2%
2017	10 562	3%	11 135	35%	19 026	36%	40 723	25%
2018	10 485	-1%	10 019	-10%	20 317	7%	40 821	0%
2019	10 553	1%	8 286	-17%	24 695	22%	43 534	7%
2020^p	11 100	5%	7 900	-5%	24 500	-1%	43 500	0%
2021^p	12 000	8%	8 000	1%	19 500	-20%	39 500	-9%

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

Pour la maison unifamiliale, qui, tel que mentionné plus tôt, connaît un certain regain d'intérêt, nous prévoyons des hausses des mises en chantier de 5 % et de 8 % respectivement en 2020 et 2021.

Pour la copropriété, nous attendons environ 8 000 mises en chantier cette année et l'an prochain. Toujours selon la plus récente enquête sur les intentions d'achat et de vente des Québécois (voir NBP 7), la demande pour des appartements en copropriété n'a pas semblé affaiblies par la pandémie. Les acheteurs de copropriétés seront encore au rendez-vous, mais la crise sanitaire influencera les caractéristiques des immeubles et des appartements qu'ils rechercheront. Outre le fait que les projets dans les banlieues pourraient trouver preneurs plus rapidement, la présence de grands balcons sera beaucoup plus prisée. Un système de ventilation efficace pouvant réduire les risques de contamination de l'air et un système de sécurité qui contrôle l'accès à l'immeuble deviendront aussi des critères plus importants, surtout auprès de la clientèle de 55 ans et plus. En bout de ligne, l'enquête indique que 16 % des futurs acheteurs envisagent la copropriété, une proportion qui monte à 20 % dans la grande région de Montréal.

Prévision des mises en chantier par région administrative

Deux des cinq régions qui se démarquent en 2020 se trouvent dans l'est de la province

Il n'existe pas de données sur les mises en chantier par région administrative du Québec en tant que tel. Rappelons que la SCHL effectue le dénombrement des mises en chantier dans les centres urbains d'au moins 10 000 habitants et que pour les régions rurales, elle fait des estimations basées sur un échantillon. Ces estimations portent sur l'ensemble des zones rurales de la province. Afin d'obtenir un portrait des régions, il nous faut estimer la répartition de ces mises en chantier en zones rurales entre les différentes régions administratives. Pour ce faire, nous utilisons les données sur les permis de bâtir⁹ qui sont compilées par Statistique Canada.

En ce qui a trait aux prévisions par région, nous utilisons, en plus des données récentes sur les permis de bâtir, d'autres indicateurs du marché du logement comme les taux d'inoccupation, ainsi que les perspectives économiques et démographiques des régions¹⁰.

Le Tableau 4, à la page suivante, montre les résultats de notre exercice de projections pour 2020 et de prévisions pour 2021 au chapitre des mises en chantier.

Cette année, les deux régions qui devraient s'être le plus démarquées se trouvent dans l'est de la Province, soit la Gaspésie – Îles-de-la-Madeleine et le Bas-Saint-Laurent, avec des croissances respectives de 57 % et 52 %. L'Abitibi-Témiscamingue est aussi en voie de connaître une très forte croissance de 46 % du nombre de nouvelles constructions résidentielles. Les performances des régions de Laval et de Chaudières-Appalaches sont certes dignes de mention également, grâce à des hausses respectives de 22 % et de 25 % des mises en chantier.

La plupart des autres régions administratives devraient également terminer 2020 en hausse, les exceptions étant : l'Outaouais (-14 %), qui avait enregistré une croissance fulgurante en 2019, la Montérégie (-11 %), Lanaudière (-10 %) et, dans une moindre mesure, la Capitale-Nationale (-4 %).

2021 : les premiers seront les derniers

En ce qui a trait à nos prévisions pour 2021, rappelons qu'à l'échelle de la province, nous prévoyons une décroissance des mises en chantier de l'ordre de 7 %. Ce fléchissement de l'activité se manifestera dans la plupart des régions, mis à part la Mauricie (+2 %) et la Montérégie (+1 %) et le Bas St-Laurent (+5 %), qui afficheront de très légères hausses.

⁹ Les données sur les permis de bâtir visent toutes les municipalités, mais il y a des collectivités rurales très petites qui peuvent être non répondantes ou ne pas émettre de permis.

¹⁰ Nous tenons également compte des projets annoncés que nous aurions pu identifier.

TABLEAU 4 : Mises en chantier selon la région administrative*

	2018	2019		2020p		2021p	
			Variation		Variation		Variation
Abitibi-Témiscamingue	417	233	-44%	340	46%	300	-12%
Bas-Saint-Laurent	620	270	-56%	410	52%	430	5%
Capitale-Nationale	4 697	5 343	14%	5 150	-4%	4 800	-7%
Centre-du-Québec	1 379	1 196	-13%	1 300	9%	1 225	-6%
Chaudière-Appalaches	2 261	2 188	-3%	2 740	25%	2 210	-19%
Côte-Nord	20	31	55%	37	19%	35	-5%
Estrie	1 640	2 312	41%	2 950	28%	2 300	-22%
Gaspésie – Îles-de-la-Madeleine	196	159	-19%	250	57%	240	-4%
Lanaudière	3 927	3 931	0%	3 550	-10%	3 500	-1%
Laurentides	5 136	4 601	-10%	4 850	5%	4 800	-1%
Laval	2 358	1 694	-28%	2 075	22%	1 880	-9%
Mauricie	1 389	903	-35%	960	6%	975	2%
Montérégie	11 195	11 581	3%	10 350	-11%	10 500	1%
Montréal	8 879	9 165	3%	9 580	5%	8 500	-11%
Outaouais	2 029	3 623	79%	3 100	-14%	2 570	-17%
Saguenay--Lac-Saint-Jean	713	729	2%	840	15%	725	-14%
PROVINCE	46 874	47 967	2%	48 500	1%	45 000	-7%

*Le Nord-du-Québec n'est pas représenté.

Sources : Estimations de l'APCHQ à partir des données de la SCHL et de Statistique Canada, et prévisions APCHQ

À l'inverse, certaines régions enregistreront l'an prochain des baisses plus prononcées parce qu'elles viennent de connaître une période exceptionnelle. Ce sera le cas des régions de l'Outaouais (-17 %) et de l'Estrie (-22 %), dont les perspectives demeurent très bonnes, mais qui retrouveront des niveaux d'activité plus soutenables après deux années particulièrement fastes. De même, les régions de Chaudière-Appalaches (-19 %), de l'Abitibi-Témiscamingue (-12 %) et de Laval (-9 %), qui affichent des fortes croissances cette année, ne pourront rééditer l'exploit en 2021.

Notons finalement que dans la grande région montréalaise, nous prévoyons, à l'instar de Laval, un recul des mises en chantier sur l'île de Montréal (-11 %) l'an prochain. Les régions limitrophes de la Montérégie (+1 %), de Lanaudière (-1 %) et des Laurentides (-1 %) devraient mieux se tirer d'affaire.

Prévision des mises en chantier par région métropolitaine de recensement et par marché visé

Le Tableau 5, à la page suivante, présente nos prévisions de mises en chantier selon le marché visé (unifamilial, copropriété et locatif) pour les six régions métropolitaines de recensement (RMR) de la province.

Cette année, c'est la région métropolitaine de Sherbrooke (+32 %) qui remportera la palme au chapitre de la croissance des mises en chantier, grâce à un bond impressionnant (+61 %) dans le segment locatif. La RMR de Saguenay (+11 %) arrivera deuxième, elle aussi en raison d'un sursaut de la construction locative, qui aura pratiquement doublé cette année.

L'an prochain, la construction de maisons unifamiliales devrait gagner un peu de terrain dans toutes les RMR. En ce qui a trait à la construction de logements en copropriété, elle sera stable dans la région montréalaise où l'on attend 6 800 nouvelles unités. Dans la RMR de Québec, la construction de logements en copropriété pourra reprendre graduellement puisque le surplus d'unités neuves achevées et inoccupées qui perdurait depuis plusieurs années est maintenant bel et bien résorbé.

En fait, c'est encore une fois la construction locative qui dictera le ton. Nos prévisions tiennent alors compte des taux d'inoccupation les plus récents (2019), ainsi que du nombre d'unités actuellement en construction par rapport à la taille du parc locatif dans chacune des RMR. Or, toutes les RMR sans exception enregistreront un repli de la construction d'unités locatives en 2021, les diminutions variant entre 15 % pour Trois-Rivières et 29 % pour Gatineau.

Toutes catégories de propriété confondues, après une année 2019 record et une baisse de 21 % en 2020, la RMR de Gatineau devrait enregistrer le plus fort recul en 2021, soit 15 %. Le rythme de construction des deux dernières années est tout simplement insoutenable. C'est un peu la même histoire du côté de la RMR de Sherbrooke, où les niveaux d'activité remarquables de 2019 et 2020 ne peuvent perdurer. Dans ce cas, la baisse des mises en chantier sera de l'ordre de 13 % l'an prochain. Notons également des reculs de 10 % pour Montréal (RMR) et de 9 % pour Québec (RMR). Finalement, Saguenay (RMR) et Trois-Rivières (RMR) enregistreront un ralentissement plus ténu, de 6 % et 4 % respectivement.

**TABLEAU 5 : Mises en chantier selon le marché visé
Par région métropolitaine de recensement (RMR)**

	Unifamilial		Copropriété		Locatif		TOTAL	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
RMR Montréal								
2018	4 652	0%	8 880	-6%	11 468	8%	25 000	1%
2019	4 435	-5%	7 436	-16%	13 241	15%	25 112	0%
2020p	4 600	4%	6 800	-9%	13 300	0%	24 700	-2%
2021p	4 800	4%	6 800	0%	10 600	-20%	22 200	-10%
RMR Québec								
2018	1 397	-8%	337	-72%	3 621	-8%	5 355	-19%
2019	1 395	0%	395	17%	4 413	22%	6 203	16%
2020p	1 600	15%	200	-49%	4 800	9%	6 600	6%
2021p	1 750	9%	300	50%	4 000	-17%	6 050	-8%
RMR Gatineau								
2018	713	-1%	338	194%	878	-15%	1 929	3%
2019	911	28%	40	-88%	2 470	181%	3 421	77%
2020p	975	7%	25	-38%	1 700	-31%	2 700	-21%
2021p	1 000	3%	100	300%	1 200	-29%	2 300	-15%
RMR Sherbrooke								
2018	591	2%	34	79%	638	21%	1 263	12%
2019	750	27%	42	24%	1 088	71%	1 880	49%
2020p	700	-7%	25	-40%	1 750	61%	2 475	32%
2021p	750	7%	50	100%	1 350	-23%	2 150	-13%
RMR Saguenay								
2018	328	13%	22	175%	87	-27%	437	5%
2019	312	-5%	57	159%	83	-5%	452	3%
2020p	300	-4%	30	-47%	170	105%	500	11%
2021p	315	5%	20	-33%	135	-21%	470	-6%
RMR Trois-Rivières								
2018	299	6%	152	16%	340	22%	791	14%
2019	279	-7%	44	-71%	317	-7%	640	-19%
2020p	300	8%	50	14%	325	3%	675	5%
2021p	320	7%	50	0%	275	-15%	645	-4%

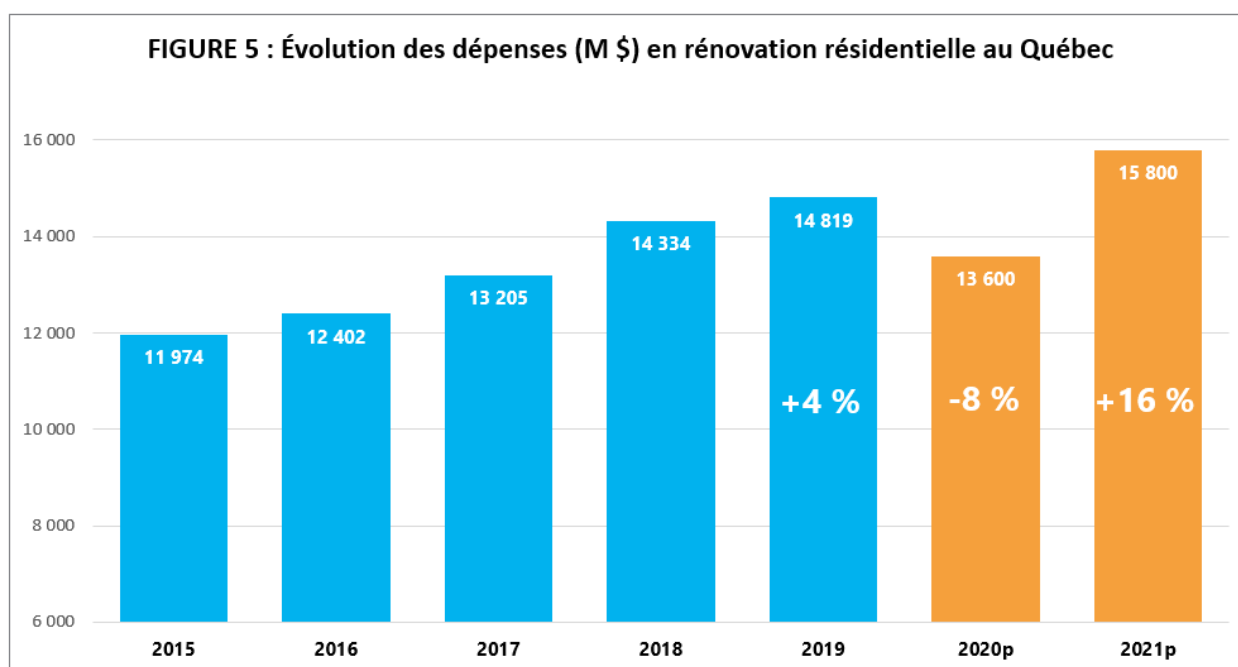
Sources : SCHL et prévisions APCHQ

PRÉVISION DES DÉPENSES EN RÉNOVATION

Contraction en 2020 suivi d'un fort rebond en 2021

Pour la période de janvier à septembre, les données de Statistique Canada sur les dépenses de rénovation¹¹ laissent voir une diminution de 19 % au Québec par rapport à la même période en 2019. Ceci peut paraître surprenant, dans la mesure où bon nombre de ménages en confinement semblent avoir converti une partie de leur budget vacances en budget rénovation cet été. Les consommateurs se sont rués sur les quincailleries et les magasins de matériaux de construction, au point d'entraîner des pénuries de plusieurs produits. Les seuls facteurs qui peuvent alors expliquer la baisse des dépenses de rénovation jusqu'ici en 2020, sont le report de certains gros projets de la part de propriétaires d'immeubles locatifs et l'auto-rénovation.

Ainsi, même si les derniers mois de l'année devaient s'avérer très dynamiques, on terminera assurément 2020 en baisse, de l'ordre de 8 %, selon nos projections (voir Figure 5). Toutefois, on devrait assister à un fort rebond des dépenses de rénovation résidentielle l'an prochain.



Sources : ISQ et prévisions APCHQ

Le marché de la revente étant en pleine ébullition, ceci est de bon augure pour les dépenses de rénovation, puisque chaque propriété qui change de main entraîne son lot de dépenses de rénovation. Par exemple, selon notre dernière enquête sur les intentions (voir NBP 7), au Québec, six futurs acheteurs sur dix anticipent réaliser des rénovations à leur nouvelle demeure au cours des trois premières années et leur budget moyen à ce chapitre est de près de 16 000 \$. Ajoutons à cela des ménages qui aménageront des espaces bureau à la maison et tous ceux qui, s'ils ne peuvent voyager en raison de la crise sanitaire, vont passer leurs prochaines

¹¹ Source : Tableau 34-10-0175-01, Investissement en construction de bâtiments.

vacances à la maison et voudront investir dans leur chez-soi. Tout cela, rappelons-le à un moment où les taux d'intérêt sont à un creux historique. Voilà une recette propice à des dépenses de rénovation records qui atteindront 15,8 G\$ l'an prochain (+16 %). Les montants dépensés pourraient même être encore plus importants, dépendamment de la générosité des programmes à venir¹² pour stimuler les rénovations écoénergétiques. Dans tous les cas, les marteaux n'ont pas fini de raisonner de sitôt.

En tout dernier lieu, le Tableau 6 contient nos prévisions en ce qui a trait aux dépenses de rénovation dans chacune des régions administratives de la province en 2021. On y voit que toutes les régions, sans exception, devraient bénéficier d'une croissance.

TABLEAU 6 : Dépenses en rénovations résidentielles par région administrative

	2018		2019		2020p		2021p	
	M\$	Var.	M\$	Var.	M\$	Var.	M\$	Var.
Abitibi-Témiscamingue	215,7	2%	247,8	15%	260	5%	305	17%
Bas-Saint-Laurent	374,8	39%	288,5	-23%	275	-5%	325	18%
Capitale-Nationale	908,9	3%	939,7	3%	786	-16%	910	16%
Centre-du-Québec	399,3	69%	329,7	-17%	300	-9%	350	17%
Chaudière-Appalaches	906,1	41%	791,2	-13%	720	-9%	840	17%
Côte-Nord	86,8	-30%	96,5	11%	80	-17%	95	19%
Estrie	438,4	0%	401,7	-8%	475	18%	560	18%
Gaspésie – Îles-de-la-Madeleine	132,8	-5%	147,4	11%	175	19%	210	20%
Lanaudière	702,8	17%	844,7	20%	700	-17%	835	19%
Laurentides	1 004,2	11%	1 241,9	24%	980	-21%	1 235	26%
Laval	581,6	-13%	772,4	33%	500	-35%	600	20%
Mauricie	533,0	5%	458,0	-14%	450	-2%	530	18%
Montérégie	2 545,6	2%	2 528,5	-1%	2 600	3%	3 000	15%
Montréal	4 475,9	18%	4 631,6	3%	4 300	-7%	4 800	12%
Outaouais	538,3	-39%	634,2	18%	500	-21%	610	22%
Saguenay--Lac-Saint-Jean	458,8	21%	436,5	-5%	475	9%	565	19%
PROVINCE	14 333,9	9%	14 818,9	3%	13 600	-8%	15 800	16%

*Le Nord-du-Québec n'est pas représenté.

Sources : ISQ et prévisions APCHQ

¹² Le gouvernement fédéral en a fait l'annonce à deux reprises (Discours du trône du 2 octobre et Mise à jour économique du 30 novembre) mais à ce jour, les modalités de ces programmes ne sont pas encore connues.