

Prévisions économiques 2017–2018



Association des professionnels
de la construction et de
l'habitation du Québec

Table des matières

Prévisions économiques 2017-2018	3
Faits saillants.....	3
Bilan des mises en chantier de janvier à août 2017	4
Prévisions 2017-2018 :	5
L'activité résidentielle est portée par la vigueur de l'économie.....	5
Le poids des grandes villes augmente.....	6
La construction d'appartements en croissance	8
La vigueur de la production locative.....	8
Sommaire des prévisions pour les régions APCHQ	9
Une nouvelle approche.....	9
Perspectives régionales.....	9
Conditions de marché et situation économique	10
L'assurance hypothécaire est moins accessible	10
Démographie.....	13
Contexte économique.....	14
Création d'emplois et taux de chômage.....	14
Confiance des consommateurs	14
Taux d'intérêt.....	15
Endettement des ménages.....	15
Acheteurs étrangers.....	16
Perspectives régionales.....	16
Indicateurs du marché de l'habitation	17
Investissements et permis de bâtir	17
Marché de la revente	18
Inventaire de logements	19
Marché locatif	20
Importance et vigueur du secteur locatif.....	20
Les résidences pour personnes âgées.....	20
Le vieillissement au Québec : tendance démographique et potentiel de marché.....	21
Taux d'inoccupation.....	21
Niveau des loyers	22
Les copropriétés offertes en location	23
La rénovation résidentielle	24
L'importance des investissements en rénovation.....	24
L'impact des crédits d'impôt à la rénovation.....	25
Perspectives 2017-2018.....	26
Bilan de l'activité régionale : une croissance répandue dans la majorité des régions du Québec en 2016.....	27
Conclusion	30

Prévisions économiques 2017-2018

Faits saillants

Considérant l'évolution des indicateurs économiques et du marché de l'habitation, l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) prévoit 42 000 mises en chantier en 2017, soit une hausse de 7,9 % comparativement à 2016. Pour 2018, l'APCHQ s'attend à 41 500 mises en chantier, une légère baisse de 1,2 % par rapport à 2017. Il faut souligner que la croissance des mises en chantier prévue pour 2017 sera concentrée dans les villes de 10 000 habitants et plus. Cette hausse sera notamment portée par une forte croissance des mises en chantier d'appartements.

Mises en chantier au Québec : prévisions APCHQ 2017 et 2018 — Sommaire

Province	Types de logements				Marchés visés			Total
	Individuel	Jumelé	En Bande	Appartement	Propriétaire-occupant	Copropriété	Locatif	
2016	10 737	2 761	1 937	23 500	14 513	8 686	15 736	38 935
2016 (6 mois)	2 987	1 226	765	9 463	4 852	3 253	6 336	14 441
2017 (6 mois)	2 841	1 258	814	11 524	4 798	4 761	6 878	16 437
2017p	10 253	3 130	2 009	26 608	14 766	10 399	16 836	42 000
2018p	9 813	3 185	2 029	26 473	14 241	10 253	17 006	41 500
Variation 2016-2017p	- 4,5 %	13,4 %	3,7 %	13,2 %	1,7 %	19,7 %	7,0 %	7,9 %
Variation 2017p-2018p	- 4,3 %	1,8 %	1,0 %	- 0,5 %	- 3,6 %	- 1,4 %	1,0 %	- 1,2 %

* Mises en chantier pour les six premiers mois de 2016 et 2017 sont pour les centres de 10 000 habitants et plus.

Source : Estimations de l'APCHQ, SCHL : Statistiques du logement au Canada – Construction résidentielle, mises en chantier, achevements, logements en construction et Statistique Canada, Permis de bâtir, enquête mensuelle, Statistique Canada, compilation spéciale pour l'APCHQ

Pour 2017, l'APCHQ entrevoit que la production de logements se fera dans un contexte où la confiance des consommateurs est revigorée et les indicateurs économiques afficheront une forte progression par rapport à 2016. La progression prévue du Produit intérieur brut (PIB) devrait se situer à 2,3 % en 2017 et le taux de chômage devrait être aussi bas que 6,1 %. Toutefois, un ralentissement devrait se faire sentir en 2018 alors que le PIB devrait croître moins rapidement (+ 1,7 %). Dans son ensemble, les conditions d'emprunt devraient se détériorer légèrement en raison de la remontée des taux d'intérêt qui est amorcée. Il faut par contre noter que les taux d'intérêt resteront encore à un niveau relativement bas. Dans l'ensemble, en 2017, l'évolution des mises en chantier sera plus vigoureuse que le rythme de formation des ménages qui continuera à ralentir. En contrepartie de cette faible création de ménages, la croissance du nombre de personnes âgées et la demande pour les places en résidence pour personnes âgées contribuent à dynamiser la construction de logements locatifs.

Dans l'ensemble, le taux d'inoccupation des logements locatifs est demeuré relativement faible et stable selon les dernières données disponibles. Toutefois, le taux d'inoccupation des logements locatifs construits en 2000 ou après a fait un bond notable, passant de 3,3 % en 2015 à 4,3 % en 2016. Malgré cette hausse, les mises en chantier de ce type de logements ont connu une progression de 35 % en comparaison avec les huit premiers mois de 2016. Parallèlement, les mises en chantier de logements n'étant pas destinés au marché locatif ont cru de 14 % seulement. De plus, dans les villes de 50 000 habitants et plus lors des deux premiers trimestres de 2017, les résidences pour personnes âgées, représentant 35,6 % du total des nouveaux logements locatifs, constituent un moteur important de la croissance de la production locative. Malgré le potentiel que recèle la construction de résidences pour personnes âgées, il ne faut pas perdre de vue qu'une fois le niveau de construction nécessaire atteint pour répondre aux besoins de la clientèle, ce segment sera moins porteur.

Cependant, la bonne posture de la production locative masque un problème plus fondamental : l'enjeu de l'accès à la propriété. Rien dans les données de mises en chantier n'indique que le taux de propriété québécois (sous la moyenne canadienne) se redressera et on ne peut être optimiste compte tenu du resserrement récent des règles d'emprunt hypothécaire. De plus, avec la volonté de densification présente dans les grandes villes, nous remarquons une diminution de la taille des logements.

Cet enjeu d'accès à la propriété a un effet direct sur la demande et, par conséquent, sur l'évolution des inventaires. Malgré une diminution des logements achevés et non écoulés, on note une hausse de l'inventaire de logements en construction. À

long terme, l'APCHQ a des réserves quant à la robustesse de la demande. Une portion appréciable des appartements destinés à la copropriété, tant à Montréal qu'à Québec, viennent alimenter le marché locatif, à défaut de trouver preneur.

Depuis 2014, notamment grâce aux crédits d'impôt ÉcoRénov et LogiRénov particulièrement, les investissements en rénovation résidentielle ont connu une progression intéressante jusqu'en 2016. En 2017, le montant des investissements en rénovation devrait demeurer à un niveau élevé et croître à un rythme plus lent malgré la vigueur observée sur le marché de la revente de propriétés existantes.

Avec les nouvelles mesures mises en place à Vancouver en 2016 et à Toronto en 2017 visant à limiter la flambée des prix causée par un nombre important d'acheteurs étrangers, le nombre d'acheteurs en provenance de l'extérieur du Canada devrait augmenter sur le marché de Montréal. Toutefois, malgré cette augmentation, les acheteurs étrangers continueront de représenter une part modeste sur le marché montréalais. Avec la qualité supérieure des dossiers de prêts hypothécaires au Québec, en comparaison avec ailleurs au Canada, et la part relativement faible des investisseurs étrangers sur le marché immobilier de la province, il est peu probable que la santé du marché de l'habitation soit compromise. Par contre, il faut souligner que la hausse de l'endettement des ménages représente un enjeu d'intérêt pour les autorités.

Bilan des mises en chantier de janvier à août 2017

Au cours des huit premiers mois de l'année, le total des mises en chantier dans l'ensemble des villes de 10 000 habitants et plus au Québec a atteint 22 188 logements, soit 17 % de plus que pour la même période en 2016¹. Cette hausse marquée est expliquée en grande partie par le segment des appartements; l'augmentation des mises en chantier de ce type de logements correspond à 94 % de la hausse provinciale.

Il est également observé que la croissance des mises en chantier dans la province est principalement concentrée dans les villes de 50 000 habitants et plus. En effet, pour l'ensemble de ces villes, le nombre de mises en chantier a augmenté de 3 757 logements pour les huit premiers mois de 2017, comparativement à la même période en 2016. Cette croissance représentant 119 % de la hausse observée dans l'ensemble des villes de 10 000 habitants et plus a permis de compenser les diminutions observées dans les villes de 10 000 à 49 999 habitants.

Par rapport aux huit premiers mois de 2016, la hausse de 1 112 logements à Québec (+ 40 %) et de 2 303 logements à Montréal (+ 22 %) représente 108 % de la variation provinciale des mises en chantier, compensant les diminutions observées dans d'autres régions. Il faut également souligner que, dans la RMR de Québec, les mises en chantier de copropriétés sont sept fois plus nombreuses qu'à la même période en 2016.

De plus, des hausses ont été observées dans les villes de Shawinigan (+ 75 %), de Trois-Rivières (+ 53 %), de Gatineau (+ 46 %), de Saint-Hyacinthe (+ 26 %) et de Saguenay (+ 7 %). Par ailleurs, les villes de Granby (- 42 %), de Rimouski (- 22 %), de Drummondville (- 17 %) et de Sherbrooke (- 4 %) ont vu leurs mises en chantier diminuer pour les huit premiers mois de l'année, comparativement à la même période en 2016.

Pour l'ensemble de la province, la meilleure croissance des mises en chantier revient au marché des appartements (+ 24 %). En plus de connaître la meilleure croissance parmi les différents types de logements, les appartements forment près de 70 % de l'ensemble des mises en chantier dans les centres urbains de plus de 10 000 habitants de la province. À l'exception des logements individuels, dont la production est demeurée stable depuis le début de 2017, toutes les autres catégories de logements ont connu une hausse.

¹ Source : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements, août 2017.

Construction résidentielle au Québec – janvier à août 2017

Québec – Données réelles provisoires sur les mises en chantier d'habitations														
Nombre de logements et Variation en pourcentage														
janvier à août 2017														
	Individuels		Jumelés		En rangée		Appartement			Total				
							Total	Copropriété ¹	Locatif ²					
RMR de Montréal	1 743	6 %	550	3 %	862	18 %	9 608	27 %	4 216	2 %	5 392	58 %	12 763	22 %
RMR de Gatineau	196	38 %	150	6 %	67	- 3 %	1 054	62 %	124	- 53 %	930	141 %	1 467	46 %
RMR de Québec	572	8 %	358	19 %	96	- 3 %	2 869	55 %	1 157	**	1 712	1 %	3 895	40 %
RMR de Saguenay	120	7 %	36	- 14 %	0	0 %	77	20 %	12	20 %	65	20 %	233	7 %
RMR de Sherbrooke	180	13 %	154	0 %	50	9 %	328	- 15 %	10	- 71 %	318	- 9 %	712	- 4 %
RMR de Trois-Rivières	133	13 %	44	16 %	5	- 79 %	319	117 %	83	137 %	236	111 %	501	53 %
AR de Drummondville	191	23 %	54	59 %	0	0 %	126	- 51 %	4	- 85 %	122	- 47 %	371	- 17 %
AR de Granby	96	43 %	80	14 %	12	33 %	127	- 68 %	48	- 29 %	79	- 76 %	315	- 42 %
AR de Rimouski	22	- 24 %	22	- 39 %	0	0 %	60	- 12 %	0	100 %	60	88 %	104	- 22 %
AR de Saint-Hyacinthe	13	- 24 %	14	133 %	4	- 56 %	70	46 %	8	- 20 %	62	63 %	101	26 %
AR de Shawinigan	42	20 %	6	200 %	0	0 %	41	193 %	20	43 %	21	s.o.	89	75 %
Total, Centre urbains 50 000 hab. et plus	3 308	10 %	1 468	8 %	1 096	11 %	14 679	28 %	5 682	18 %	8 997	35 %	20 551	22 %
Total, Centre urbains 10 000 hab. et plus	3 981	0 %	1 590	5 %	1 139	13 %	15 478	24 %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	22 188	17 %

** Variation plus grande que 500 % 1 : Appartements de type copropriété et propriétaire-absolu 2 : Appartements de type locatif ou coopératif

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Prévisions 2017-2018 :

L'activité résidentielle est portée par la vigueur de l'économie

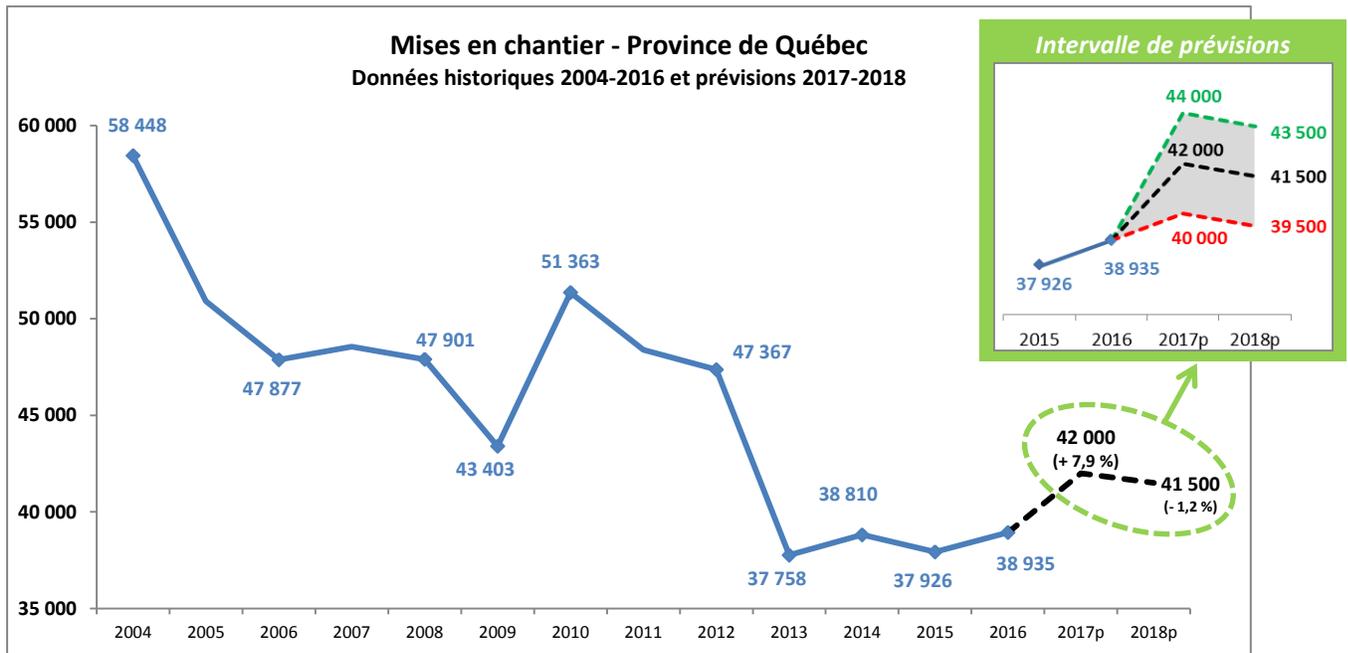
La croissance des mises en chantier en 2017 reflètera l'évolution positive d'une série d'indicateurs économiques, financiers et démographiques. L'année 2017 aura été marquée par une hausse des permis de construction et une croissance du PIB et de l'emploi. Des taux d'intérêt hypothécaires qui sont demeurés à un niveau historiquement bas, une activité sur le marché immobilier de la revente à la hausse ainsi qu'une progression dans le revenu des ménages auront contribué à alimenter la croissance de la construction résidentielle. Il faut également souligner que les différents resserrements hypothécaires, instaurés à la fin de 2016, n'ont pas eu un impact aussi important qu'anticipé sur les mises en chantier d'habitations. Pour l'année 2017, l'APCHQ prévoit que le nombre de mises en chantier dans la province devrait atteindre 42 000 logements, une hausse de 7,9 % par rapport à 2016.

L'élection américaine à la fin de 2016 et, plus récemment, la direction vers laquelle semble se diriger la politique de commerce extérieur des États-Unis ajoutent à l'incertitude², et ce, malgré l'entrée en vigueur de l'entente de libre-échange avec l'Union européenne qui, à terme, aura un effet positif sur les exportations québécoises. Un exercice de prévision économique est assorti d'une dose d'imprécisions. Afin de rendre compte de la variabilité des prévisions de mises en chantier, activité tributaire de l'évolution des conditions économiques, financières, démographiques et politiques, l'APCHQ a présenté un intervalle pour les prévisions de mises en chantier.

Après une année record sur le plan des taux de chômage les plus bas, l'APCHQ anticipe que l'année 2018 sera marquée par un ralentissement de la création d'emplois et au moins une hausse du taux directeur de la Banque du Canada, entraînant ainsi les taux d'intérêt hypothécaires à la hausse. En prenant en compte ces facteurs, l'APCHQ prévoit que le nombre de mises en chantier dans la province devrait atteindre 41 500 logements, soit une diminution de - 1,2 % en comparaison avec nos prévisions pour 2017.

²

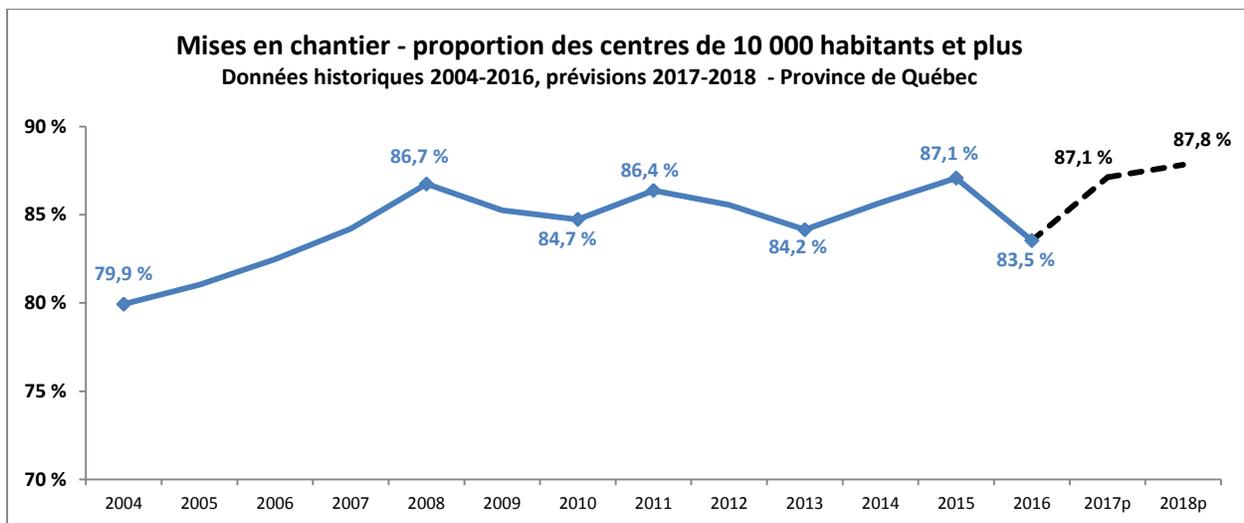
La Banque du Canada a mentionné la possibilité d'une montée notable du protectionnisme à l'échelle internationale reste une source d'incertitude en ce qui concerne les perspectives et a conséquemment inclus dans le scénario de base de prévision les effets négatifs de l'incertitude qui plane sur les investissements des entreprises et les exportations. Source Banque du Canada, Rapport sur la politique monétaire Juillet 2017, Page 12. Site consulté le 7 septembre 2017. <http://www.banqueducanada.ca/wp-content/uploads/2017/07/rpm-2017-07-12.pdf>



Source : Prévisions APCHQ et Mises en chantier : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté en août 2017.

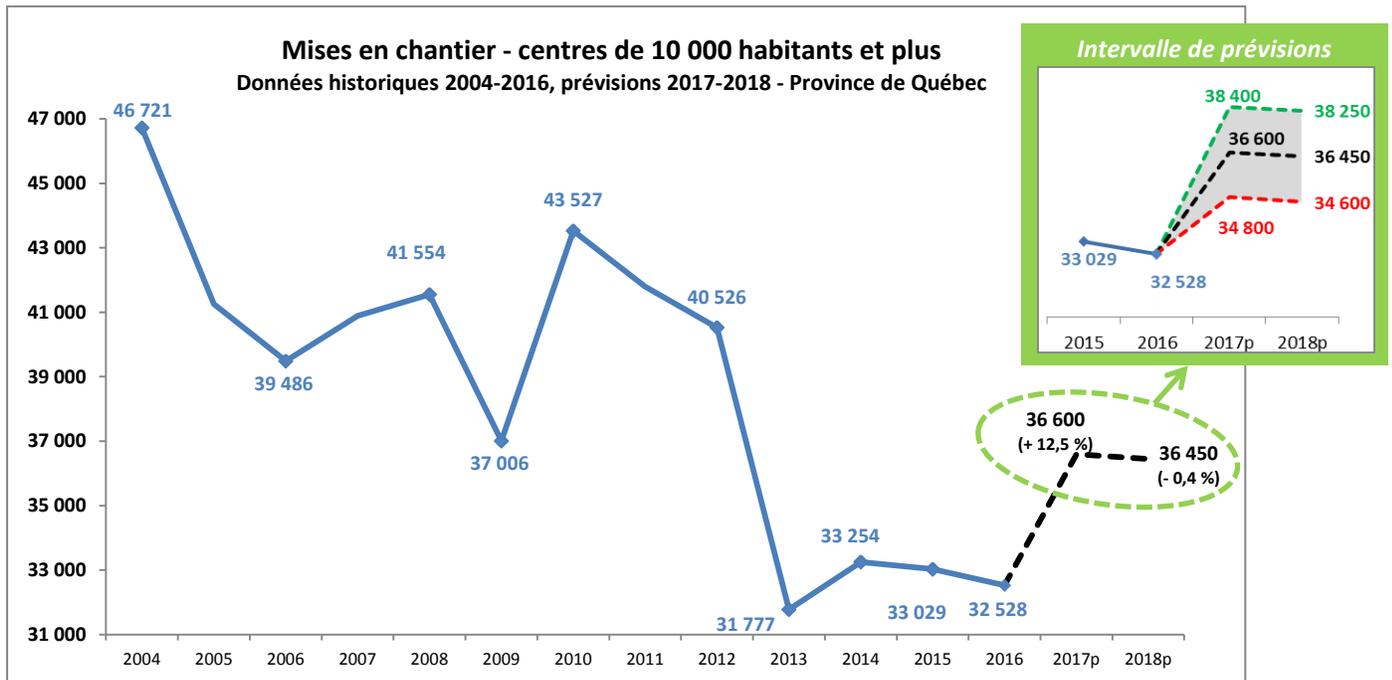
Le poids des grandes villes augmente

Les données sur les mises en chantier indiquent que la croissance de la construction résidentielle s'est principalement concentrée dans les centres de 10 000 habitants et plus au Québec. En effet, alors que ces villes représentaient 83,5 % de l'ensemble des mises en chantier dans la province en 2016, il est estimé qu'elles devraient former 87,1 % et 87,8 % du total en 2017 et 2018 respectivement. Ce phénomène peut être expliqué en partie par la vigueur du marché de l'emploi dans les grands centres urbains et par le solde migratoire positif, puisque les immigrants décident majoritairement de s'installer dans les grandes villes comme Montréal à leur arrivée.



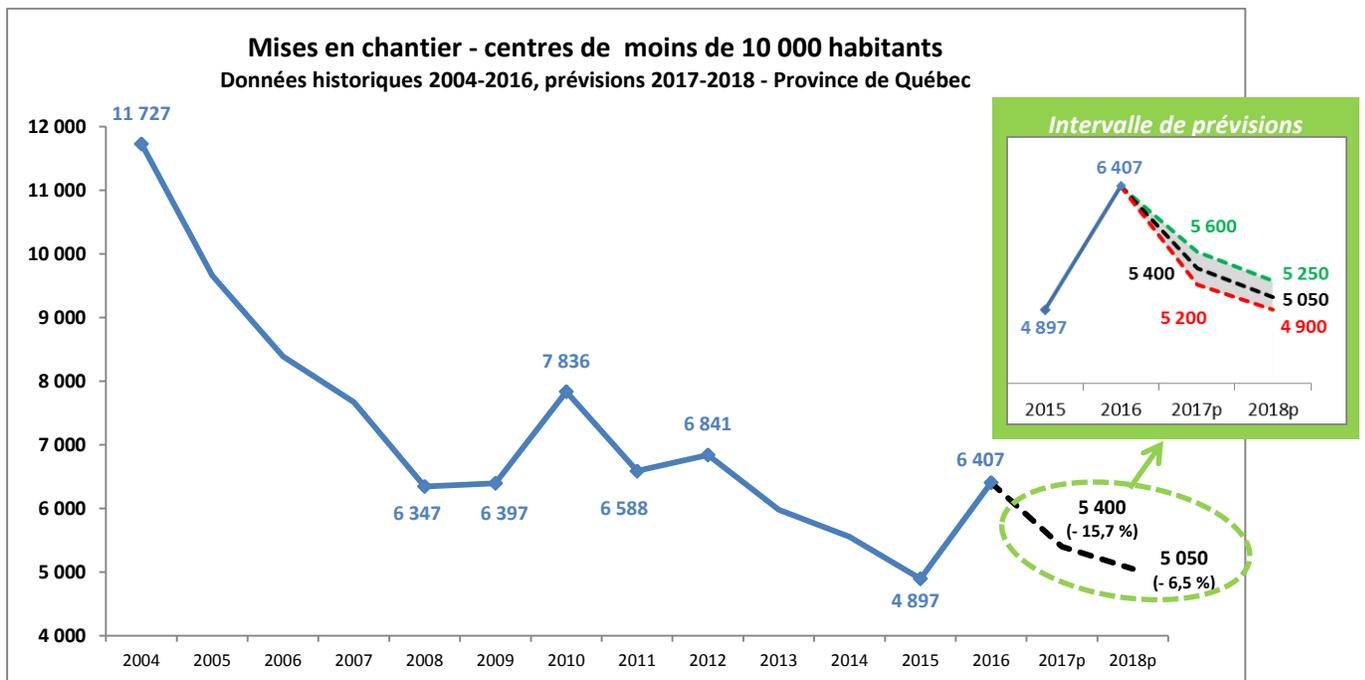
Source : Prévisions APCHQ et Mises en chantier : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté en août 2017.

Pour 2017, l'APCHQ estime que la construction de 36 600 logements aura débuté dans les centres de 10 000 habitants et plus, soit une augmentation de 12,5 % comparativement à 2016. En 2018, le niveau des mises en chantier dans ces villes devrait atteindre 36 450 logements, ce qui représente un ralentissement de - 0,4 %, soit une diminution anticipée moins importante que dans l'ensemble de la province.



Source : Prévisions APCHQ et Mises en chantier : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté en août 2017.

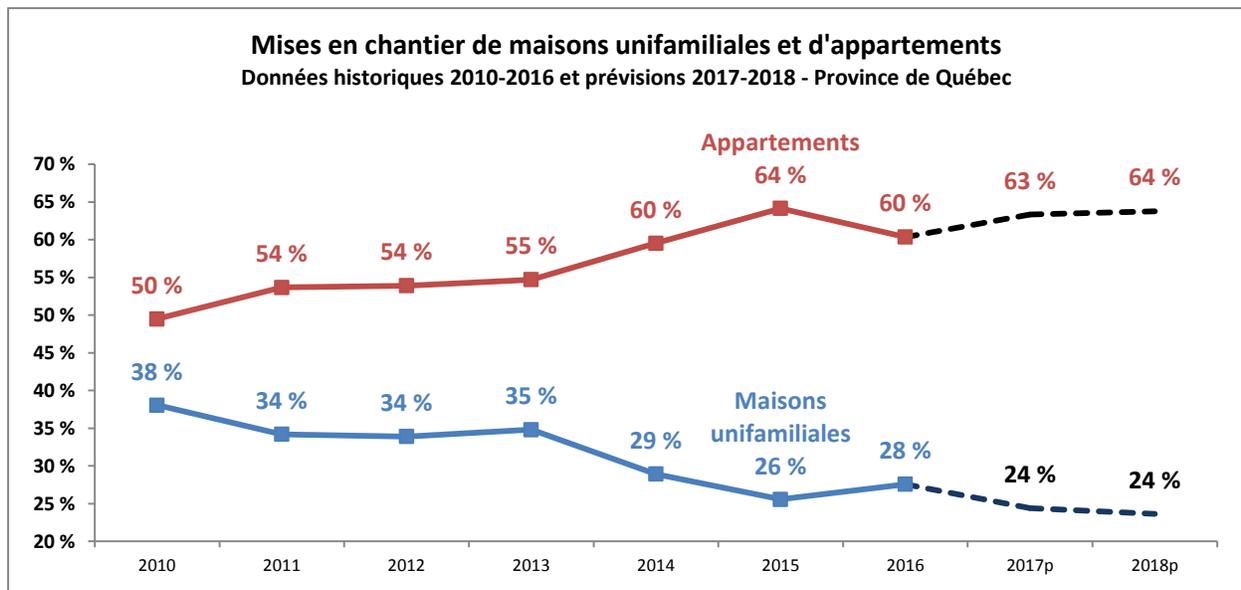
Les mises en chantier dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants formeront une part décroissante du total provincial, passant de 16,5 % en 2016, à 12,9 % en 2017 et à 12,2 % en 2018. Malgré la forte croissance prévue pour l'ensemble de la province en 2017, l'APCHQ prévoit que l'activité devrait être moins dynamique dans les centres de moins de 10 000 habitants et devrait atteindre 5 400 logements, soit une diminution de - 15,7 % par rapport à 2016. En 2018, le ralentissement de l'activité dans ces villes devrait également être plus prononcé que dans l'ensemble de la province, alors qu'on prévoit la construction de 5 050 logements, soit une variation de - 6,5 % comparativement à 2017 et une variation de - 22 % entre 2016 et 2018.



Source : Prévisions APCHQ et Mises en chantier : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté en août 2017.

La construction d'appartements en croissance

De 2010 à 2016, les maisons unifamiliales représentaient en moyenne 31,9 % des mises en chantier dans l'ensemble de la province. Toutefois, cette proportion est en diminution depuis quelques années, passant de 38,1 % en 2010 à 27,6 % en 2016. Réciproquement, la proportion d'appartements sur le total des mises en chantier au Québec n'a cessé d'augmenter, passant de 49,5 % à 60,4 % pour la même période. Cette tendance devrait se poursuivre en 2017 et 2018 puisque le poids des grandes villes où l'on construit un nombre plus important d'appartements est en augmentation, au détriment des villes de moins de 10 000 habitants où les mises en chantier sont majoritairement des maisons unifamiliales. L'APCHQ prévoit que la proportion des maisons unifamiliales du total des mises en chantier de la province devrait se fixer à 24,4 % en 2017 et à 23,6 % en 2018, tandis que pour les appartements, elle devrait s'établir à 63,4 % en 2017 et à 63,8 % en 2018.

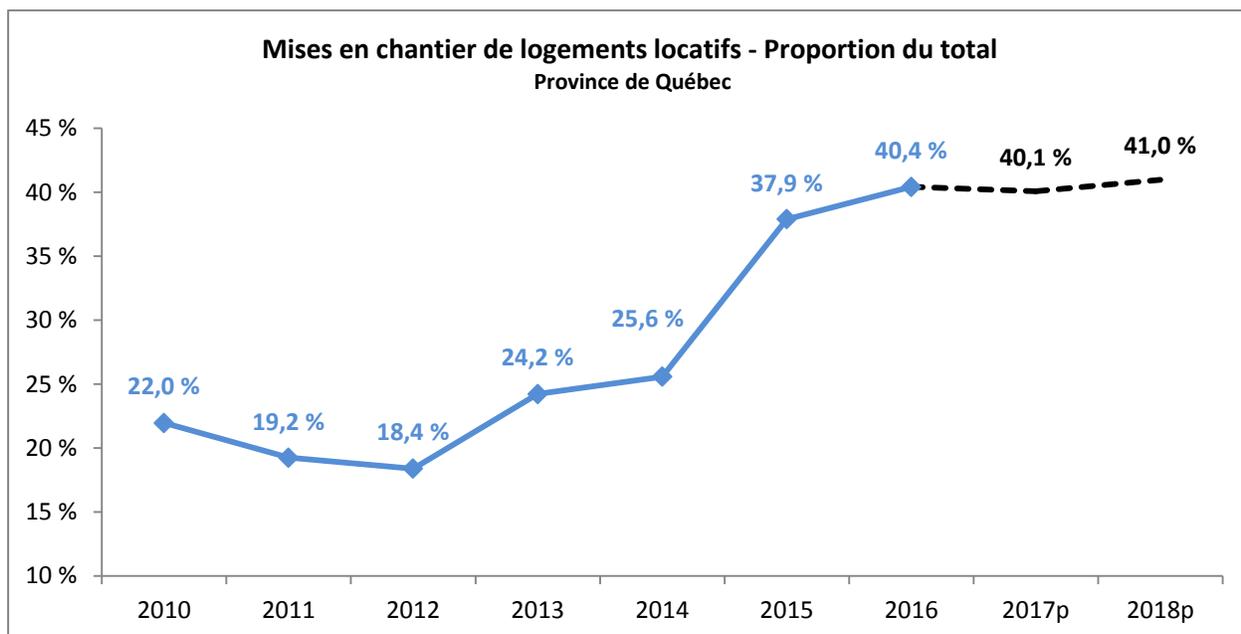


Source : Prévisions APCHQ et Mises en chantier : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation Site consulté en août 2017.

En 2017, l'APCHQ prévoit que les mises en chantier de maisons unifamiliales diminueront de 4,5 %, au profit de types de logements à plus faible superficie, comme les jumelés (+ 13,4 %), les logements en rangée (+ 3,7 %) et les appartements (+ 13,2 %). En 2018, après une année faste prévue pour les appartements en 2017, les mises en chantier de ce type de logements devraient décroître légèrement en raison de l'inventaire de copropriétés non vendues et du taux d'inoccupation à la hausse pour les appartements locatifs nouvellement construits. Les mises en chantier de maisons unifamiliales devraient poursuivre leur décroissance (- 4,3 %), tandis que les mises en chantier de jumelés (+ 1,7 %) et de logements en rangée (+ 1 %) continueront de progresser.

La vigueur de la production locative

Depuis 2015, la proportion de mises en chantier de logements locatifs dans la province de Québec est devenue supérieure à la proportion de mises en chantier de logements destinés aux propriétaires-occupants, ainsi qu'aux copropriétaires. En 2017, alors que la proportion de logements destinée aux propriétaires-occupants devrait continuer de diminuer, celle des logements locatifs devrait demeurer relativement stable, tandis que celle des logements en copropriété devrait augmenter. Par contre, la proportion de logements locatifs devrait recommencer à croître en 2018. En 2017, les mises en chantier de logements locatifs devraient connaître une augmentation de 7 % et être le seul marché visé en 2018 à connaître une croissance (+ 1 %).



Source : Prévisions APCHQ et Mises en chantier : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté en août 2017.

Sommaire des prévisions pour les régions APCHQ

Une nouvelle approche

Les membres de l'APCHQ actifs dans leurs régions respectives ont besoin d'information de haute qualité et représentative de l'évolution de l'activité du secteur résidentiel. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) collecte et publie de l'information relative aux mises en chantier pour les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Les mises en chantier des régions rurales (soit les centres de moins de 10 000 habitants) sont estimées sur une base trimestrielle, mais sont disponibles seulement pour le total de la province, rendant impossible de localiser précisément cette activité de construction dans les petites villes. Environ 15 % des mises en chantier au Québec sont situées dans des centres de moins de 10 000 habitants. Par exemple, dans les régions APCHQ de la Côte-Nord, de Beauce-Appalaches ou de la Haute-Yamaska, ces mises en chantier représentent 44,6 %, 36,4 % et 34,1 % en moyenne de 2010 à 2015.

Afin de mieux informer les membres de l'APCHQ, un portrait régional plus complet de l'activité de la construction et des données plus précises sont maintenant disponibles. Grâce à une méthode de répartition prenant en compte les statistiques des permis de construction dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, nous avons été en mesure d'estimer le nombre de mises en chantier pour l'ensemble des centres urbains de la région et d'effectuer des prévisions pour 2017 et 2018.

En 2017, l'APCHQ innove en présentant des estimations pour les années 2010 à 2016 ainsi que des prévisions de mises en chantier par région APCHQ pour tous les centres urbains de la région (urbains et ruraux). Il s'agit d'une amélioration importante. Dans nos publications précédentes, seules les statistiques pour les centres urbains de 10 000 habitants et plus étaient présentées tant pour les données historiques que les prévisions.

Perspectives régionales

En 2017, cinq régions devraient connaître une hausse de leurs mises en chantier. La plus forte croissance des mises en chantier est prévue dans la région du Montréal métropolitain, alors qu'elles devaient augmenter de 19,3 %. Les régions de la Côte-Nord et de Québec devraient aussi connaître des hausses de l'ordre de 12 %. De façon moins importante, les régions de Lanaudière et de l'Estrie devraient voir leur nombre de mises en chantier progresser d'environ 8 % en 2017. Dans l'ensemble des autres régions du Québec, une diminution des mises en chantier est à prévoir en 2017. Pour les régions de l'Outaouais et du Centre-du-Québec, le ralentissement sera toutefois moins prononcé qu'ailleurs en province.

En 2018, cinq régions devraient connaître une hausse de leurs mises en chantier. Parmi celles-ci, il n'y a que la région de l'Estrie qui devrait enregistrer une seconde hausse annuelle consécutive. Pour les régions de l'Abitibi, de la Montérégie-Suroît, de l'Est-du-Québec et de la Haute-Yamaska, l'augmentation prévue constitue un renversement de tendance après une diminution anticipée en 2017. Parmi les régions qui devraient voir leurs mises en chantier diminuer en 2018, les régions de Lanaudière, de Québec, du Montréal métropolitain et de la Côte-Nord observeront un retour de l'activité à un niveau plus modéré, après une année faste en 2017. Dans les régions de Lanaudière et de Montréal métropolitain, la diminution devrait être moins importante que la moyenne provinciale. Pour les régions des Bois-Francis, de l'Outaouais, du Saguenay, du Lac-Saint-Jean, de Beauce-Appalaches, de la Mauricie et du Centre-du-Québec, de façon similaire à 2017, l'activité de construction de logements neufs devrait connaître à nouveau une diminution.

Pour en apprendre davantage sur les prévisions de mises en chantier pour les régions APCHQ, nous vous invitons à consulter le document *Prévisions économiques 2017-2018 : Perspectives régionales*.

Mises en chantier au Québec - Région APCHQ					
Régions APCHQ	2016	2017p	2018p	Variation 2016-2017p	Variation 2017p-2018p
Bois-Francis	338	305	292	- 9,8%	- 4,2%
Outaouais	2 467	2 350	2 292	- 4,7%	- 2,5%
Lanaudière	1 970	2 131	2 111	8,1 %	- 0,9%
Montréal métropolitain	17 596	20 987	20 751	19,3 %	- 1,1%
Abitibi	312	286	358	- 8,4%	25,3 %
Québec	6 232	6 954	6 803	11,6 %	- 2,2%
Saguenay	491	460	386	- 6,3%	- 16,1%
Estrie	1 529	1 646	1 697	7,7 %	3,1 %
Beauce-Appalaches	534	389	343	- 27,1%	- 11,8%
Montérégie-Suroît	2 281	2 001	2 066	- 12,3%	3,3 %
Mauricie	1 326	1 155	1 105	- 12,9%	- 4,3%
Est-du-Québec	845	764	829	- 9,6%	8,5 %
Centre-du-Québec	784	755	690	- 3,7%	- 8,6%
Haute-Yamaska	1 748	1 375	1 401	- 21,4%	1,9 %
Côte-Nord	189	212	166	11,9 %	- 21,4%
Lac-Saint-Jean	293	232	208	- 20,8%	- 10,3%
Total des régions APCHQ	38 935	42 000	41 500	7,9 %	- 1,2%

Source : Prévisions APCHQ et Mises en chantier : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté en août 2017.

Conditions de marché et situation économique

L'assurance hypothécaire est moins accessible

Depuis décembre 2015, les acheteurs d'habitations qui veulent obtenir une hypothèque assurée font face à des règles additionnelles qui restreignent l'accès à la propriété, notamment l'exigence qui s'applique depuis le 17 octobre 2016 en vertu de laquelle les nouveaux emprunteurs devront voir qualifier leur capacité d'emprunt avec un taux d'intérêt plus élevé, pour tous les prêts hypothécaires assurés, y compris les prêts à taux fixe de cinq ans ou plus.

À la suite de l'annonce de cette mesure et considérant le cumul des mesures visant à restreindre l'accès à l'assurance hypothécaire des dernières années, l'APCHQ avait estimé que plusieurs ménages pourraient subir un impact négatif au Québec et que les mises en chantier étaient pour ralentir en 2017. Compte tenu de la vivacité de la construction résidentielle et de la revente observée en 2017, force est de constater que les mesures annoncées n'ont pas eu l'effet escompté.

En fin d'année 2016, la SCHL avançait que de 5 % à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur³.

En juin 2017, la SCHL dévoilait les résultats de l'Enquête 2017 réalisée auprès plus de 3 000 emprunteurs hypothécaires. Les résultats indiquaient notamment que 11 % des acheteurs ont augmenté leur mise de fonds, 6 % ont acheté une habitation plus petite, 5 % ont acheté dans un autre emplacement et 3 % ont reporté leur décision d'achat⁴. Bien que ne tenant pas compte des emprunteurs qui n'ont pas fait de démarches à la suite de l'annonce d'octobre 2016, les résultats de cette enquête laissent croire que le resserrement a pu avoir un certain effet. Toutefois, comme l'indiquait la Banque du Canada en juin dernier,⁵ l'impact des mesures peut prendre un certain temps.

Les déséquilibres sur le marché canadien du logement se sont accentués depuis décembre en raison principalement de l'accélération des prix des logements à Toronto et en périphérie au cours du mois d'avril. On s'attend cependant à ce que les mesures macroprudentielles et en matière de logement contribuent à atténuer cette vulnérabilité au fil du temps.

La Banque du Canada évalue toutefois que le risque associé à une correction des prix sur les marchés où une surchauffe est présente est modéré⁶. La Banque du Canada énonce ce qui suit⁷ :

Les faiblesses et les expositions du système financier qui ont contribué à ce que la correction des prix des logements se transforme en une hausse marquée et persistante du chômage aux États-Unis durant la crise financière mondiale de 2007-2009 ne sont pas présentes au Canada. Ici en particulier, les critères de souscription des prêts hypothécaires sont rigoureux et appliqués de façon stricte. La majorité des prêts hypothécaires sont assortis de droits de recours que peut exercer le prêteur sur les autres actifs du ménage, ce qui incite les emprunteurs à continuer d'assurer le service de leur dette. De plus, les prêts hypothécaires à RPV élevé sont assurés et protégés par une garantie de l'État. Les ménages canadiens endettés sont moins vulnérables que ne l'étaient leurs homologues américains dans les années précédant la crise.

En examinant la situation au Québec, l'évolution récente du marché ne porte pas à penser que les risques associés au marché hypothécaire peuvent soulever des inquiétudes. Il importe de noter la tendance à la baisse du nombre et de la proportion des prêts hypothécaires en souffrance au Québec entre mars 2016 et juin 2017 (- 15 % et - 16 %, respectivement)⁸. Notons que cette baisse a été amorcée entre mars et juillet 2016, pour ensuite remonter pendant quelques mois et reprendre à la baisse de janvier à juin 2017. Le graphique ci-dessous illustre cette évolution.

³ SCHL, Novembre 2016, Perspectives du marché de l'habitation – Faits saillants pour la région du Québec 64661, Page 4 Site consulté le 28 août 2017 <https://www03.cmhc-schl.gc.ca/catalog/productDetail.cfm?lang=fr&cat=92&itm=14&fr=1503923085529>

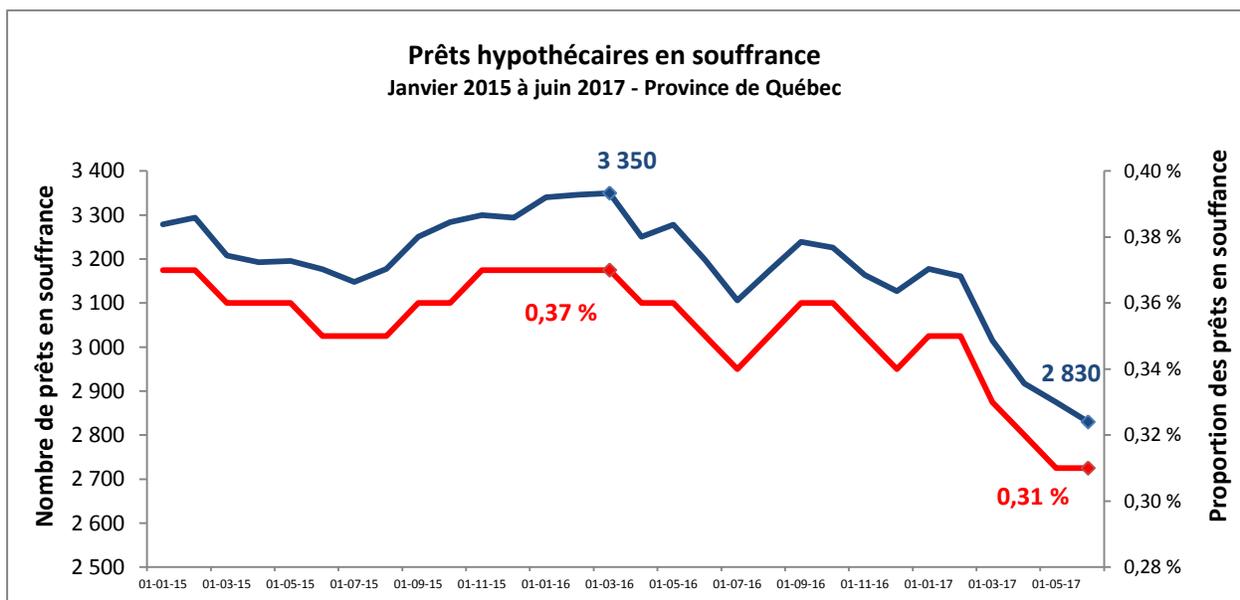
⁴ SCHL, 6 juin 2017, Enquête 2017 auprès des emprunteurs hypothécaires, Site consulté le 28 août 2017 <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clfihaclin/asprhy/reen/enauehmy/upload/mortgage-consumer-survey-fr.pdf>

⁵ Source Banque du Canada, Revue du système financier Juin 2017, Page 12 Site consulté le 25 août 2017 <http://www.bankofcanada.ca/wp-content/uploads/2017/06/fsr-june2017.pdf>

⁶ Source Banque du Canada, Revue du système financier Juin 2017, Tableau 2, page 22 Site consulté le 25 août 2017

⁷ Source Banque du Canada, Revue du système financier Juin 2017, Page 24, Site consulté le 25 août 2017

⁸ Association des banquiers canadiens, Nombre de prêts hypothécaires à l'habitation en souffrance, période se terminant le 30 juin 2017, Site consulté le 28 août 2017 https://cba.ca/Assets/CBA/Files/Article%20Category/Spreadsheets/stat_mortgage_db050_fr.xls



Source : Association des banquiers canadiens

De plus, en comparaison avec l'ensemble du Canada et les autres provinces, l'évolution des données hypothécaires au Québec⁹ indique une tendance inquiétante en ce qui a trait au nombre de nouveaux propriétaires. Notamment, on constate qu'en 2016 au Canada, 406 175 nouveaux prêts aux nouveaux propriétaires ont été accordés à 641 741 consommateurs, représentant des baisses de 1,3 % et 1,1 % respectivement par rapport à l'année 2015. Au Québec, pour les nouveaux propriétaires, 84 378 prêts ont été accordés à 129 627 consommateurs, soit des baisses de 2,4 % et 1,7 % (respectivement par rapport à 2015). Dans les autres provinces canadiennes, pour les nouveaux propriétaires, 321 797 prêts ont été accordés à 512 114 consommateurs, soit des baisses de 1,0 % et 0,7 % (respectivement par rapport à 2015). **Ainsi, au Québec, la diminution du nombre de prêts hypothécaires consentis à des nouveaux propriétaires a été plus prononcée que dans l'ensemble du Canada et des autres provinces.**

En ce qui concerne le solde moyen de l'hypothèque, on constate qu'en 2016, le solde moyen pour l'ensemble du Canada des prêts consentis aux nouveaux propriétaires est de 290 621 \$ (8,7 % de plus qu'en 2015), alors qu'au Québec, ce solde moyen est de 186 829 \$ (4,5 % de plus qu'en 2015) et 317 836 \$ (9,3 % de plus qu'en 2015) dans les autres provinces. **De plus, la valeur moyenne du solde hypothécaire pour les nouveaux propriétaires a augmenté beaucoup moins au Québec que dans l'ensemble du Canada, en raison d'une forte croissance des prix sur les marchés de Toronto et Vancouver.**

⁹ Les données hypothécaires présentées ici proviennent de la SCHL et sont basées sur des données fournies par la firme Equifax et ont été rendues disponibles sur le site de la Société d'hypothèques et de logement, Tableaux de données – Coup d'œil sur l'endettement des propriétaires-occupants Tableau Nouveaux emprunteurs hypothécaires selon le type, Canada et provinces, entre 2015 et 2016, Site consulté le 21 août 2017 <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/clifhaclin/remaha/stdo/tado/upload/new-mortgage-holders-type-Canada-provinces-2015-2016-fr.xlsx>

Nouveaux emprunteurs hypothécaires selon le type (Canada Québec et autres provinces, 2016)

Canada	Nombre de consommateurs	Variation 2015-2016	Nombre de prêts	Variation 2015-2016	Solde moyen	Variation 2015-2016
Propriétaires ayant déménagé	138 077	1,3 %	97 542	1,8 %	324 471 \$	6,6 %
Refinancement	354 921	3,5 %	219 897	3,8 %	249 892 \$	8,4 %
Renouvellements avec un nouveau prêteur	253 576	5,4 %	163 128	5,2 %	211 892 \$	3,4 %
Nouveaux propriétaires	641 741	-1,0 %	406 175	-1,3 %	290 621 \$	8,7 %
Plusieurs prêts hypothécaires	193 132	0,8 %	138 750	0,8 %	213 072 \$	9,5 %
Total des nouvelles transactions	1 581 447	1,4 %	1 025 492	1,4 %	262 093 \$	7,6 %
Québec						
Propriétaires ayant déménagé	26 543	2,9 %	19 676	4,0 %	201 333 \$	2,1 %
Refinancement	84 579	-0,1 %	55 182	0,3 %	171 395 \$	3,3 %
Renouvellements avec un nouveau prêteur	82 562	11,3 %	55 840	10,6 %	151 466 \$	3,5 %
Nouveaux propriétaires	129 627	-1,7 %	84 378	-2,4 %	186 829 \$	4,5 %
Plusieurs prêts hypothécaires	54 558	-1,4 %	43 584	-1,4 %	125 176 \$	2,4 %
Total des nouvelles transactions	377 869	1,6 %	258 660	1,4 %	166 617 \$	3,4 %
Autres provinces						
Propriétaires ayant déménagé	111 534	0,9 %	77 866	1,3 %	355 587 \$	7,5 %
Refinancement	270 342	4,7 %	164 715	5,1 %	276 190 \$	9,1 %
Renouvellements avec un nouveau prêteur	171 014	2,8 %	107 288	2,5 %	243 342 \$	4,3 %
Nouveaux propriétaires	512 114	-0,8 %	321 797	-1,0 %	317 836 \$	9,3 %
Plusieurs prêts hypothécaires	138 574	1,7 %	95 166	1,9 %	253 326 \$	10,7 %
Total des nouvelles transactions	1 203 578	1,3 %	766 832	1,3 %	294 298 \$	8,4 %

Source : SCHL et calculs de l'APCHQ

Démographie

Selon l'Institut de la statistique du Québec¹⁰, en 2017, le nombre de ménages au Québec devrait augmenter de 35 970 (une hausse de 0,99 %) et de 33 824 (une hausse de 0,93 %) en 2017. La croissance du nombre de ménages est un facteur déterminant dans la demande de logements, et les projections indiquent que cette croissance fléchira au cours des années à venir. Pour 2019 et 2020, les projections démographiques font état de l'ajout de 32 542 et 31 678 nouveaux ménages (des augmentations prévues de moins de 0,9 %).

Selon les données provisoires, l'immigration internationale affichait une baisse, avec un solde migratoire international de 46 609 pour l'année 2016¹¹. Toutefois, on constate au plan interprovincial que 11 977 personnes ont quitté le Québec en 2016. Ainsi, le solde migratoire total (international et interprovincial) du Québec pour 2016 est de 34 632, soit près de 7 000 individus de plus qu'en 2015¹². En plus de ce solde migratoire en hausse, le nombre de résidents non permanents a augmenté de près de 11 000 individus pendant l'année 2016¹³. Ainsi, l'accroissement migratoire de plus de 18 000 personnes a contribué à une augmentation de la demande de logements. En 2016, l'accroissement migratoire à la hausse, associé à un ralentissement de la formation des ménages, a réussi à compenser la diminution de la demande de logements. **L'APCHQ prend acte du fait que, malgré un apport accru de personnes s'étant établies au Québec en 2016, la formation des ménages provenant de la croissance naturelle de la population poursuit son fléchissement et que pour 2017, la progression du nombre de ménages au Québec devrait continuer à fléchir et passer sous la barre de 1 %.**

¹⁰ Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Projections des ménages, Le Québec, 2011-2061. Données complètes pour le Québec, tous les scénarios. Total annuel de ménages. Site consulté le 24 août 2017.
www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/menages/menages_personnes_14.xls

¹¹ Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Migrations internationales et interprovinciales, Québec, 1961-2016. Site consulté le 24 août 2017.
www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/migration/internationales-interprovinciales/601.htm À titre de facteur expliquant l'augmentation observée en 2016, la crise humanitaire découlant du conflit en Syrie qui a provoqué d'importants déplacements de la population. Les Syriens constituent désormais la population de réfugiés la plus nombreuse au monde avec 4,3 millions de personnes. Dès septembre 2015, le gouvernement du Québec a dévoilé des mesures exceptionnelles visant à accueillir 7 300 personnes réfugiées syriennes en 2015 et 2016 et à soutenir les efforts des organismes de coopération internationale québécois qui œuvrent sur le terrain. En novembre 2015, le nouveau gouvernement du Canada a divulgué son plan pour l'accueil de 25 000 personnes réfugiées syriennes. Les deux ordres de gouvernement ont collaboré à la mise en place de cette vaste opération d'accueil. Source : MINISTÈRE DE L'IMMIGRATION, DE LA DIVERSITÉ ET DE L'INCLUSION DU QUÉBEC : Synthèse du bilan gouvernemental sur l'accueil des personnes réfugiées syriennes, janvier 2017. Site consulté le 24 août 2017.

http://www.immigration-quebec.gouv.qc.ca/publications/fr/parrainage/SYN_BilanGouv_Consultation2016.pdf

En date du 5 juin 2017, les données annuelles révisées du gouvernement du Québec indiquent que 7 583 personnes réfugiées syriennes ont été admises au Québec en 2015-2016. Source : MINISTÈRE DE L'IMMIGRATION, DE LA DIVERSITÉ ET DE L'INCLUSION DU QUÉBEC, Site consulté le 24 août 2017.

<http://www.immigration-quebec.gouv.qc.ca/fr/informations/accueil-refugies-syriens/index.html>

¹² Le solde migratoire est le nombre d'immigrants (entrants) moins le nombre d'émigrants (sortants).

¹³ Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Migrations internationales et interprovinciales, Immigrants, émigrants et résidents non permanents, Québec, Ontario et Canada, 1951-2017. Site consulté le 24 août 2017.

<http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/migration/internationales-interprovinciales/602.htm>

Contexte économique

L'économie du Québec surprend par sa vigueur depuis le début de 2017. Malgré une baisse du PIB au mois de mai en raison de la grève des travailleurs dans le secteur de la construction, l'économie du Québec a crû pendant six mois consécutifs¹⁴. Pour les cinq premiers mois de 2017, le PIB a connu une croissance de 2,8 % par rapport à la même période en 2016. Il s'agit de la plus forte croissance depuis 2004. Cette activité est soutenue par un marché de l'emploi en pleine ébullition, alors que le taux de chômage a atteint son plus faible niveau depuis 1976. De plus, la croissance de l'économie repose sur des bases solides, notamment grâce à une croissance de la consommation. Pour les cinq premiers mois de 2017, les ventes au détail dans la province ont bondi de 6,1 % par rapport à la même période en 2016. De plus, la bonne tenue du secteur résidentiel et manufacturier, les dépenses positives des entreprises et du gouvernement, ainsi que la forte activité dans les domaines du tourisme et de la restauration en raison du 375^e anniversaire de la Ville de Montréal et du 150^e anniversaire de la Confédération sont d'autres raisons qui expliquent la bonne tenue de l'économie québécoise en 2017.

En ce qui a trait aux exportations, les effets de la faiblesse du dollar canadien commencent à se faire sentir. En effet, malgré une diminution des exportations au premier trimestre de 2017, celles-ci ont bondi au second trimestre de sorte qu'elles ont progressé de 3,3 % pour la première moitié de l'année, en comparaison avec la même période en 2016. L'entrée en vigueur de l'entente de libre-échange avec l'Union européenne aura certainement comme effet de multiplier les échanges avec l'Europe. Toutefois, le dénouement de la renégociation de l'ALENA pourra avoir un impact important sur les échanges du Québec en Amérique du Nord, laissant ainsi un voile d'incertitude.

Pour ce qui est du gouvernement fédéral, l'allocation canadienne pour enfants ainsi que les investissements en infrastructure devraient continuer de stimuler l'économie canadienne. Au provincial, l'amélioration de la cote de crédit du Québec, l'abolition de la taxe santé ainsi qu'un éventuel réinvestissement des surplus budgétaires devraient avoir un impact positif sur la croissance économique du Québec.

Les anticipations de croissance chez les différents prévisionnistes laissent toutes présager que la hausse du PIB en 2017 dépassera le taux de 1,9 % observé en 2016. Les prévisionnistes s'entendent également pour dire que cette croissance importante du PIB dans la province ne pourra se poursuivre à un rythme aussi important en 2018. **Dans ce contexte, selon l'APCHQ, la croissance économique du Québec¹⁵ devrait avoisiner 2,3 % en 2017 et 1,7 % en 2018.**

Création d'emplois et taux de chômage

La situation du Québec en 2017 en matière de création d'emplois et de taux de chômage est sans précédent. En effet, les données de *l'Enquête sur la population active* de Statistique Canada pour le mois de juillet 2017 font état d'un taux de chômage de 5,8 %, soit un creux mensuel depuis 1976. En août 2017, le taux de chômage dans la province a progressé légèrement à 6,1 %, mais demeure à un des niveaux les plus bas jamais observés. De plus, le nombre d'emplois en août 2017 a augmenté de 93 000 postes par rapport à août 2016, soit une augmentation de 2,3 %.¹⁶

Depuis le début de l'année 2017, le Québec a enregistré une création d'emplois de + 0,8 %, une croissance légèrement inférieure à celle du Canada (+ 1,2 %) et de l'Ontario (+ 1,3 %). Par contre, la croissance de l'emploi au Québec (+ 1,8 %) pour l'ensemble de 2017 devrait être supérieure à celle de l'Ontario et du Canada. Elle devrait toutefois ralentir en 2018 pour atteindre 0,8 %, soit un niveau moins élevé qu'au Canada et en Ontario. Le taux de chômage dans la province en 2017 et 2018 devrait également être à un niveau plus bas qu'en Ontario et dans l'ensemble du Canada. **Selon l'APCHQ, le taux de chômage pour l'année 2017 devrait avoisiner 6,1 % et 5,9 % en 2018¹⁷.**

Confiance des consommateurs

Le niveau de confiance des consommateurs québécois, mesuré par la proportion de Québécois qui considèrent que le moment est propice pour réaliser un achat important, une habitation par exemple, affiche des signes encourageants depuis le début de l'année 2017. Après une diminution à la fin de 2016, en raison notamment de l'élection présidentielle américaine, la confiance des consommateurs pour les huit premiers mois de 2017 s'est retrouvée successivement au-delà de la moyenne des cinq dernières années. Ainsi, comme le rapporte la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), en août 2017, la proportion de Québécois qui considèrent que le moment est propice pour réaliser un achat

¹⁴ INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Produit intérieur brut réel au prix de base par industrie, données mensuelles désaisonnalisées au taux annuel, Québec. Consulté le 14 septembre 2017.

http://www.bdso.gouv.qc.ca/pls/ken/ken213_afich_tabl.page_tabl?p_iden_tran=REPERZDB4YW4115862467695794SE^&p_lang=1&p_m_o=ISQ&p_id_raprt=815

¹⁵ Mesurée par la croissance du PIB réel. Compilation des prévisions économiques à la fin de l'été 2017 de l'APCHQ, Banque Nationale du Canada, Recherche économique RVC, Valeur Mobilière Banque Laurentienne, Desjardins Études économiques et de BMO Capital Markets Economics.

¹⁶ Source : STATISTIQUE CANADA. Enquête sur la population active, août 2017.

¹⁷ Sources : Prévisions économiques de l'APCHQ à la fin de l'été 2017. Basé sur les prévisions de la Banque Nationale, Banque TD, Services économiques RBC, Valeur Mobilière Banque Laurentienne, Desjardins Études économiques et de BMO Capital Markets Economics.

important a augmenté pour s'établir à 40,7 %. La FCIQ ajoute : *ce résultat est nettement supérieur à la moyenne des cinq dernières années (33 %)*¹⁸. **L'APCHQ prend note de la tendance à la hausse de la confiance des ménages québécois et considère qu'il s'agit d'un facteur positif pour le marché de la construction.**

Taux d'intérêt

En réponse à la vigueur de l'économie canadienne, la Banque du Canada a décidé, le 12 juillet 2017, de modifier son taux directeur pour la première fois depuis juillet 2015, le faisant passer de 0,50 % à 0,75 %. Prenant par surprise plusieurs prévisionnistes, elle a haussé une seconde fois le taux directeur le 6 septembre 2017, le faisant passer de 0,75 % à 1 %. La série de baisses survenue en 2014 et 2015, suivie par une stabilité du taux directeur jusqu'en juillet 2017, a contribué à maintenir les taux d'emprunt hypothécaire à un niveau historiquement bas. Bien que les récentes augmentations du taux directeur exercent une pression à la hausse sur les taux d'intérêt hypothécaires, ceux-ci sont demeurés à un niveau relativement bas.

Par exemple¹⁹, le taux pour les prêts hypothécaires d'un an se maintient à 3,14 % après une hausse de 0,25 % depuis novembre 2015. Le taux pour les prêts hypothécaires de trois ans est de 3,39 % et est demeuré stable depuis septembre 2014. Le taux pour les prêts hypothécaires de cinq ans, relativement stable à 4,64 % depuis avril 2015, est passé à 4,84 % en juillet 2017. Ces taux sont supérieurs à ceux pratiqués par les institutions financières qui se livrent une féroce compétition²⁰. À la suite de la première hausse de taux en juillet, la moyenne des taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires à cinq ans fixes consentis par les banques a augmenté de 0,20 %, puis de 0,25 % avec la seconde hausse de septembre.

Selon les prévisions de taux d'intérêt²¹, le taux directeur (taux de financement à un jour) devrait connaître deux à trois hausses de 0,25 % entre l'automne 2017 et la fin de l'année 2018. Une majorité de prévisionnistes entrevoient que le taux directeur pourrait atteindre éventuellement 1,50 % ou 1,75 % et exercer une pression à la hausse sur les taux d'intérêt hypothécaires. **L'APCHQ considère que les conditions d'emprunt devraient se resserrer en 2017 et 2018 en raison de deux ou trois hausses du taux directeur d'ici la fin de 2018. Toutefois, le coût d'emprunt devrait demeurer parmi les plus favorables historiquement.**

Endettement des ménages

Avec la remontée des taux d'intérêt qui vient de s'amorcer en 2017, la question de l'endettement des ménages demeure une préoccupation pour les autorités. Au mois de juillet dernier, lors de la publication du rapport sur la Politique monétaire, la Banque du Canada a mentionné la hausse de l'endettement des ménages comme étant un facteur pouvant accentuer davantage les vulnérabilités macroéconomiques et financières²². Le 15 septembre 2017, Statistique Canada indiquait que : *le ratio de la dette des ménages sur le marché du crédit par rapport au revenu disponible (excluant les droits à pension) a augmenté pour passer de 166,2 % au deuxième trimestre de 2016 et à 167,8 % au deuxième trimestre de 2017*. Pour chaque dollar de revenu disponible, les ménages canadiens ont contracté en moyenne 1,68 \$ de dette.

Lorsque comparée à la valeur des actifs détenus par les ménages, la dette des ménages canadiens correspond à près de 17 % de la valeur des actifs totaux, soit un niveau près de la moyenne historique depuis 1990²³. Selon la Banque du Canada, même si le ratio d'endettement en proportion des actifs demeure stable, une détérioration de la situation est possible, une baisse du prix des habitations ou une correction à la baisse des valeurs boursières pourrait avoir un effet néfaste sur la situation financière des ménages.

¹⁸ Source : FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. *La confiance des consommateurs québécois est demeurée relativement stable en août*. Site consulté le 24 août 2017. <http://mailchi.mp/fciq/hausse-de-la-confiance-des-consommateurs-qubcois-en-avril-961981?e=4f71133a84>

¹⁹ Source : BANQUE DU CANADA. *Taux d'intérêt au Canada et variables clés relatives à la politique monétaire – dix dernières années*, Taux en date du 24 août 2017. www.banqueducanada.ca/taux/taux-dinteret/taux-dinteret-au-canada/

²⁰ Par exemple, Ratehub présente les taux hypothécaires offerts par les différentes institutions financières : www.ratehub.ca/meilleurs-taux-hypothecaires/5-ans/fixe.

²¹ Source : *Compilation de Richter sur les prévisions des banques relativement aux taux de change et aux taux d'intérêt, juillet 2017*. Site consulté le 24 août 2017. <http://www.richter.ca/fr-CA/News-and-Media/Publications-and-Resources/Bank-Forecast-July-2017>

²² Source : BANQUE DU CANADA : *Rapport sur la politique monétaire*, 12 juillet 2017 <http://www.banqueducanada.ca/wp-content/uploads/2017/07/rpm-2017-07-12.pdf>

²³ Source : STATISTIQUE CANADA, *Le quotidien*, Comptes du bilan national et des flux financiers, deuxième trimestre de 2017, 15 septembre 2017. Site consulté le 15 septembre 2017. <http://www.statcan.gc.ca/daily-quotidien/170915/dq170915a-fra.htm>

Toutefois, la Banque du Canada, dans sa *Revue du système financier* de juin 2017, mentionnait que les resserrements hypothécaires de 2016 ont eu un impact significatif sur la qualité des prêts hypothécaires assurés.²⁴ En effet, à l'échelle nationale, la proportion d'emprunteurs fortement endettés est passée de 17 % au premier trimestre de 2016 à environ 10 % en juin 2017. De plus, les prêts hypothécaires à ratio prêt-valeur élevé seraient moindres dans une certaine mesure au Québec en comparaison à certaines autres régions du Canada. La Banque du Canada souligne toutefois que la vulnérabilité associée à l'endettement des ménages s'est accentuée de façon globale, notamment en raison du niveau de la dette hypothécaire qui a continué de s'accroître. En effet, le niveau global de la dette hypothécaire a poursuivi sa croissance grâce au recours plus fréquent aux lignes de crédit garanties par l'avoir propre foncier (marge de crédit hypothécaire).

Malgré que la hausse des taux d'intérêt et l'endettement des ménages constituent des indicateurs à surveiller afin de conserver la santé économique au Canada, l'APCHQ rappelle que les données indiquent que le Québec est caractérisé par un plus faible taux de propriété et une proportion moindre d'emprunteurs à haut risque.

Acheteurs étrangers

Le nombre d'acheteurs étrangers présents sur le marché de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal a augmenté au début de 2017, selon la SCHL²⁵. En effet, de janvier à avril 2016, les acheteurs en provenance d'un autre pays ont acquis 1,3 % des propriétés sur le marché de la métropole, une proportion qui s'élève pour la même période en 2017 à 1,8 % (+ 40 %). Toutefois, il faut souligner que malgré une hausse relativement importante par rapport à 2016, les acheteurs étrangers occupent toujours une part minime du marché montréalais.

Cette hausse peut être expliquée en partie par la taxe imposée aux acheteurs étrangers sur le marché de Vancouver en 2016. En effet, malgré que les acheteurs en provenance d'un autre pays soient majoritairement des Américains ou des Français, la proportion d'acheteurs en provenance de Chine a plus que triplée pour les quatre premiers mois de 2017, formant maintenant environ 17 % des transactions réalisées par tous les acheteurs étrangers sur le marché de la RMR de Montréal.

Avec l'instauration d'une taxe similaire à celle de Vancouver sur le marché de Toronto, il ne serait pas étonnant de voir le nombre d'acheteurs étrangers continuer d'augmenter au cours des prochains mois à Montréal. Toutefois, ce phénomène ne devrait pas poser de problème dans la métropole québécoise puisque ces acheteurs ne formeront qu'une part négligeable des transactions. À titre d'exemple, cette proportion était de 13 % à Vancouver et de 5 % à Toronto avant l'imposition d'une taxe, alors que celle à Montréal n'était qu'à 1,8 % en avril 2017. De plus, selon la SCHL, les signes de conditions problématiques dans la région de Montréal sont évalués comme étant faibles²⁶. **Selon l'APCHQ, malgré que le nombre d'acheteurs étrangers sur le marché de la RMR de Montréal est en croissance et devrait continuer de croître en raison d'une taxe similaire à celle de Vancouver sur le marché de Toronto, les acheteurs étrangers forment qu'une petite fraction de transactions et ne devraient pas avoir un impact important sur la santé du marché immobilier montréalais qui se porte bien.**

Perspectives régionales

Si l'on examine les indicateurs associés à la formation des ménages, la croissance économique, la création d'emplois et le chômage pour 2017 et 2018, on constate que les perspectives des régions APCHQ²⁷ varient.

Les régions de Lanaudière, du Montréal métropolitain et de Québec affichent des perspectives globales plus favorables que celles de l'ensemble des régions du Québec. En particulier, la croissance supérieure du nombre de ménages (pour la

²⁴ Les prêts à haut risque sont des prêts hypothécaires non assurés présentant un ratio de prêt au revenu supérieur à 450 %. Source : BANQUE DU CANADA, *Revue du système financier* de juin 2016. Site consulté le 16 septembre 2016. <http://www.banqueducanada.ca/2016/06/rsf-juin-2016/>

²⁵ Source : SCHL, *Le marché sous la loupe - RMR de Montréal* 68726, 13 juillet 2017. https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/68726/68726_2017_M07.pdf?fr=1505235165761

²⁶ Source : SCHL, *Évaluation du marché de l'habitation - RMR de Montréal*, troisième trimestre de 2017. https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/68619/68619_2017_Q03.pdf?fr=1505239580301

²⁷ Note : Le découpage territorial des régions APCHQ se rapproche, mais diffère de celui des régions administratives. Pour les prévisions de croissance économique, de création d'emploi et de taux de chômage, les données correspondantes aux prévisions des régions administratives dont le découpage se rapproche des régions APCHQ sont utilisées afin de présenter une estimation régionale. Pour certaines autres régions APCHQ, la moyenne des taux prévus pour les régions administratives qui recourent ou chevauchent les régions APCHQ est utilisée afin de présenter une estimation régionale.

plupart de ces régions) associée à une croissance de l'emploi et des perspectives de croissance économique régionale ainsi qu'à des taux de chômage plus favorables créent des conditions propices à une croissance des mises en chantier.

Les régions APCHQ des Bois-Francs, de l'Outaouais, de l'Abitibi, de Beauce-Appalaches, de Montérégie-Suroît, du Centre-du-Québec et de la Haute-Yamaska font face à des perspectives de formation des ménages semblables ou supérieures à celles de l'ensemble de la province. Toutefois, une croissance économique ou une création d'emplois relativement moins robuste tempère les perspectives de ces régions. Compte tenu de l'ensemble des facteurs, le potentiel de croissance dans ces régions serait moins robuste que celui de l'ensemble de la province.

Finalement, toujours en se basant sur l'information disponible à ce jour, les régions APCHQ de Saguenay, de la Mauricie, de l'Est-du-Québec, de la Côte-Nord et du Lac-Saint-Jean font face à des défis au plan de la démographie, de l'économie et du marché de l'emploi. Pour ces régions, l'évolution anticipée de l'ensemble de ces facteurs incite à conclure que l'activité de construction résidentielle devrait être inférieure à la moyenne provinciale.

Principaux indicateurs économiques pour les régions APCHQ, 2016-2018

Régions APCHQ	Formation des ménages		Croissance économique	Création d'emploi	Taux de chômage	Perspectives globales
	2016-2021	2016-2021	2017-2018	2017-2018	2017-2018	
Bois-Francs	1 555	4,1 %	2,5 %	0,7 %	5,4 %	
Outaouais	12 555	6,2 %	3,2 %	0,9 %	5,5 %	
Lanaudière	12 939	7,7 %	3,2 %	1,4 %	5,7 %	
Montréal métropolitain	83 905	4,9 %	3,9 %	1,5 %	7,4 %	
Abitibi	2 372	3,0 %	3,1 %	0,8 %	5,2 %	
Québec	17 747	4,0 %	2,8 %	0,9 %	4,7 %	
Saguenay	1 540	2,0 %	1,7 %	0,3 %	7,6 %	
Estrie	5 230	4,2 %	2,8 %	0,6 %	5,1 %	
Beauce-Appalaches	2 114	2,3 %	2,6 %	0,7 %	4,3 %	
Montérégie-Suroît	10 568	7,5 %	2,9 %	0,9 %	4,6 %	
Mauricie	2 716	1,9 %	2,6 %	0,6 %	6,2 %	
Est-du-Québec	1 547	1,2 %	1,2 %	0,4 %	9,9 %	
Centre-du-Québec	2 653	4,2 %	2,5 %	0,7 %	5,4 %	
Haute-Yamaska	6 007	5,1 %	3,1 %	0,8 %	4,9 %	
Côte-Nord	345	0,8 %	2,6 %	0,4 %	6,4 %	
Lac-Saint-Jean	288	0,6 %	1,7 %	0,3 %	7,6 %	
Ensemble des régions	164 080	4,5 %	3,3 %	1,3 %	5,9 %	

Légende :

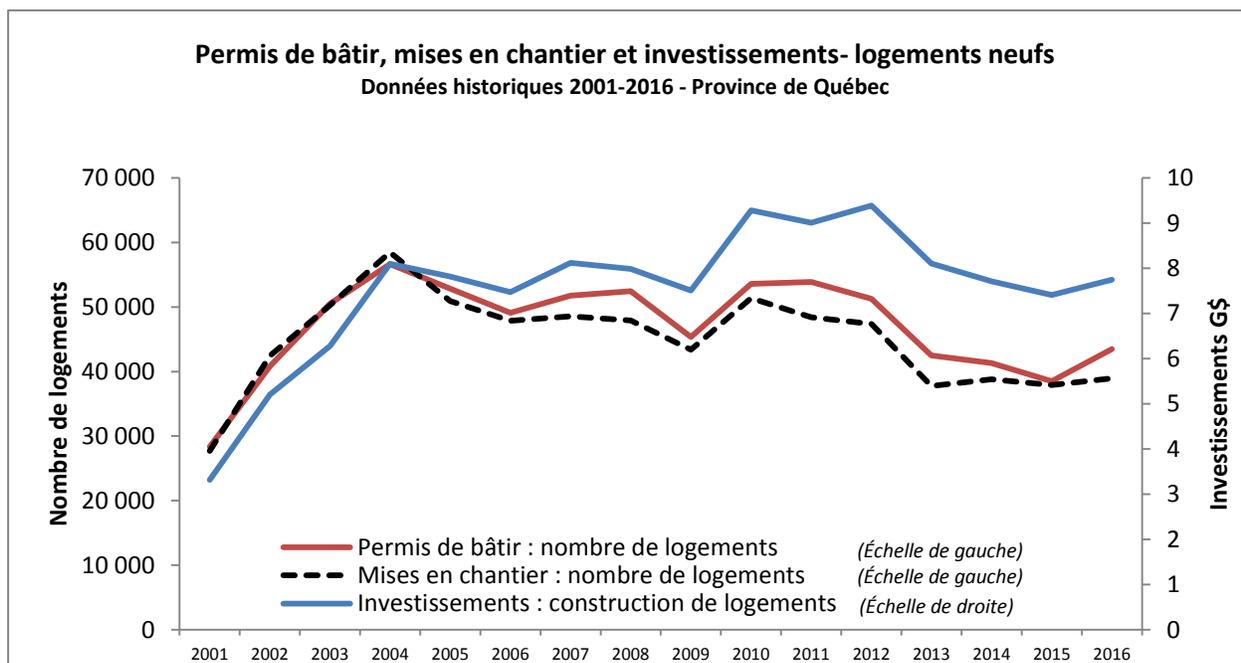
- Perspectives plus favorables que l'ensemble des régions
- Perspectives aussi favorables que celles de l'ensemble des régions
- Perspectives moins favorables que l'ensemble des régions

Sources : Formation des ménages - Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, 2014 Nombre de ménages privés projetés, municipalités du Québec, scénario A - Référence, 2011-2031. Calculs et regroupement selon les territoires des associations régionales, APCHQ. http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/menages/menage_municipalites-2011-2031.xlsx. Croissance économique, estimations de l'APCHQ pour les régions APCHQ basées sur les prévisions de la croissance annuelle du Produit intérieur brut nominal selon les régions administratives du Québec provenant de DESJARDINS ÉTUDES ÉCONOMIQUES, document de travail, août 2017. Création d'emplois, estimations de l'APCHQ pour les régions APCHQ basées sur les données publiées par SERVICE CANADA, Coup d'œil sur les perspectives industrielles 2017-2019, pour le Québec et les régions administratives, juillet 2017. Prévisions du taux de chômage, estimations de l'APCHQ pour les régions APCHQ basées sur les prévisions pour les régions administratives du Québec pour 2017 et 2018 provenant de DESJARDINS ÉTUDES ÉCONOMIQUES, document de travail, août 2017.

Indicateurs du marché de l'habitation

Investissements et permis de bâtir

Les tendances historiques indiquent qu'il y a une relation entre le nombre de permis de bâtir, le nombre de logements mis en chantier et les investissements dans la construction de logements neufs. Le graphique ci-dessous présente l'évolution de ces trois indicateurs.



Sources : Investissements dans la construction de logements : STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données) Site consulté en août 2017. Permis de construction : STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0007 - Permis de bâtir, unités de logements selon le type de structure et valeur selon le secteur d'activité, régions économiques, mensuel, CANSIM (base de données) Site consulté : août 2017. Mises en chantier : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation Site consulté en août 2017.

Si l'on examine l'évolution de ces indicateurs pour le premier semestre des années 2015, 2016 et 2017, on constate que la situation de 2017 représente une nette amélioration par rapport à l'année précédente. En comparaison aux valeurs observées au premier semestre de 2016, en 2017, les investissements dans la construction de logements, le nombre de permis de bâtir et le nombre de logements mis en chantier ont progressé de 6,4 %, 4,7 % et 12,7 % respectivement. On constate que la situation est nettement plus favorable que celle observée en 2015, alors que pour la même période, les investissements, les permis de bâtir et les mises en chantier avaient respectivement connu des hausses de 7,9 %, 3,2 % et 3,4 %. **Pour l'APCHQ, les indicateurs du secteur de la construction résidentielle affichent une forte progression pour le premier semestre de 2017.**

Principaux indicateurs du secteur de l'habitation : Québec, variation aux premiers semestres 2015-2016 et 2016-2017

	Variation deux premiers trimestres 2015-2016	Variation deux premiers trimestres 2016-2017
Investissements dans la construction de logements	7,9 %	6,4 %
Permis de bâtir : nombre de logements	3,2 %	4,7 %
Mises en chantier : nombre de logements	3,4 %	12,7 %

Sources : Investissements dans la construction de logements : STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données) Site consulté en septembre 2017. Permis de construction : STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0007 - Permis de bâtir, unités de logements selon le type de structure et valeur selon le secteur d'activité, régions économiques, mensuel, CANSIM (base de données) Site consulté en septembre 2017. Mises en chantier : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté en septembre 2017.

Marché de la revente

Selon la FCIQ, à la fin du mois d'août 2017, 59 094 ventes ont été conclues dans la province depuis le début de 2017, une hausse de 5,7 % par rapport à la même période pour 2016²⁸. Les resserrements hypothécaires mis en place à l'automne 2016 n'ont pas eu un impact aussi important qu'anticipé sur le marché de la revente, ce dernier étant stimulé en grande partie par les acheteurs expérimentés. En effet, lorsqu'on observe l'activité sur le marché des propriétés résidentielles de 500 000 \$ et plus de janvier à juillet 2017, principalement acquises par des acheteurs expérimentés, le nombre de transactions a augmenté de 28 % par rapport à la même période l'année précédente. En comparaison, le nombre de transactions résidentielles dans la province pour des propriétés de moins de 500 000 \$ n'a augmenté que de 4 % pour la même période. Pour l'ensemble de toutes les propriétés vendues de janvier à juillet 2017, l'activité sur le marché de la revente a progressé de 5,8 %. Il faut également souligner que, dans l'ensemble, les conditions du marché de la revente se

²⁸ FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. Statistiques résidentielles Centris®, août 2017.

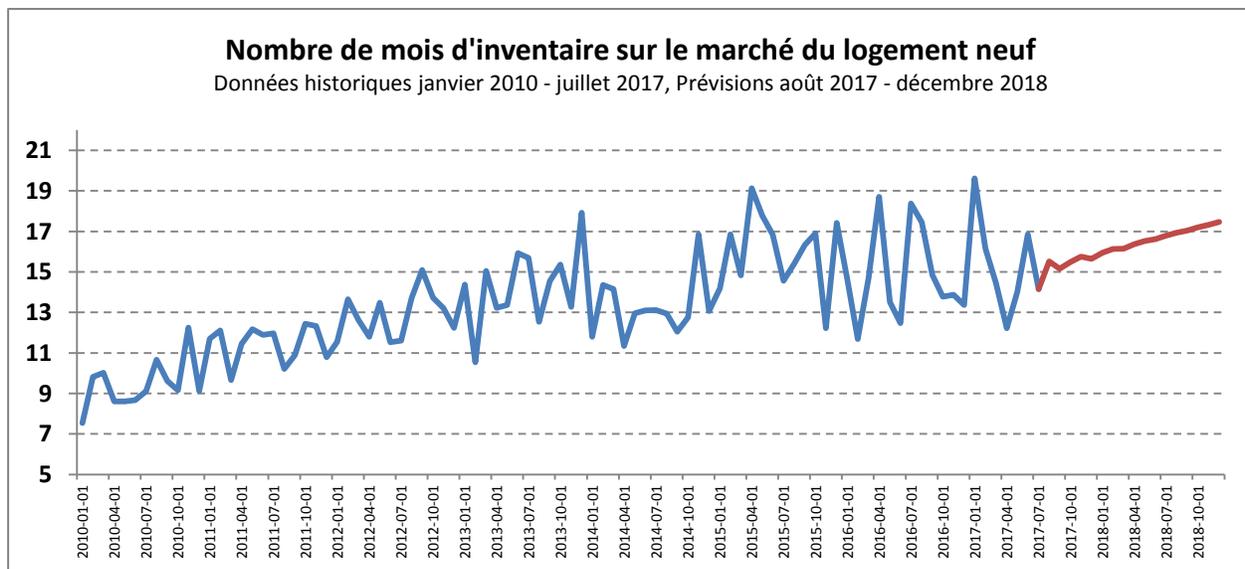
sont resserrées afin de favoriser davantage les vendeurs, le nombre de mois d'inventaire passant de 12,6 à 10,9 de juillet 2016 à juillet 2017²⁹.

Pour 2017, compte tenu de la vigueur du marché de l'emploi, de la forte hausse du solde migratoire ainsi que de l'augmentation de la confiance des consommateurs, la FCIQ anticipe 80 000 reventes au Québec (une croissance de 2,3 %) et une hausse du prix médian des maisons unifamiliales de 3 %³⁰. Desjardins Études économiques prévoit également 80 000 reventes et une hausse du prix moyen de 3,5 % pour 2017³¹. La SCHL, pour sa part, prévoit environ 78 250 reventes (une variation d'environ + 1 %) et un prix moyen augmentant d'environ 1,2 %³². **Ainsi, en tenant compte des statistiques disponibles pour les huit premiers mois de 2017, l'APCHQ anticipe environ 82 900 reventes en 2017 (une croissance de près de 6 %) et une hausse de prix de 4,5 %. Cette vigueur sur le marché de la revente est un signe encourageant pour le marché de la rénovation et de la construction neuve. En 2018, le marché de la revente devrait connaître un ralentissement de l'activité de - 2,4 % et une faible croissance de + 1 % au niveau des prix.**

Inventaire de logements

Selon les données désaisonnalisées de la SCHL, la proportion de logements écoulés à l'achèvement est en augmentation en 2017 par rapport à l'année précédente, laissant croire une certaine hausse de la demande. En effet, dans les centres de 50 000 habitants et plus, alors qu'en moyenne 67 % des logements trouvaient preneur à la fin de la construction en 2016, cette proportion est plutôt de 70 % pour les huit premiers mois de 2017³³.

Toutefois, les conclusions sont différentes lorsque l'on observe le nombre de mois d'inventaire sur le marché des logements neufs. En combinant le stock de logements non écoulés à l'achèvement, les logements en construction et les logements écoulés à l'achèvement, il est possible de calculer le nombre de mois d'inventaire sur le marché des logements neufs destinés au marché de la copropriété et pour propriétaire-occupant. Alors qu'en 2016 il fallait en moyenne 14,8 mois pour écouler l'ensemble des logements en construction et achevés (mais non écoulés), il fallait plutôt 15,4 mois en moyenne pour la période de janvier à juillet 2017. Cette hausse du nombre de mois d'inventaire s'explique par l'augmentation du stock de logements en construction. **L'APCHQ prévoit que le nombre de mois d'inventaire sur le marché du logement neuf devrait poursuivre sa croissance et atteindre 15,6 mois en décembre 2017. En 2018, le nombre de mois d'inventaire devrait continuer sa progression et atteindre 16,7 mois en moyenne. L'APCHQ note qu'une progression soutenue de l'inventaire sur le marché du neuf pourrait éventuellement devenir une problématique pour les constructeurs, en particulier dans un contexte où la hausse des taux d'intérêt a débuté. Le graphique ci-dessous illustre la tendance et les prévisions du nombre de mois d'inventaire au Québec.**



Source : Prévisions APCHQ et SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation Site consulté en août 2017.

²⁹ FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. Statistiques résidentielles Centris®, août 2017.

³⁰ FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. Le mot de l'économiste, mai 2017.

³¹ DESJARDINS ÉTUDES ÉCONOMIQUES. Zoom sur l'habitation, 23 mars 2017.

³² SCHL, Perspectives du marché de l'habitation. Faits saillants – Région du Québec quatrième trimestre de 2016.

³³ SCHL, Relevé des mises en chantier et des achevements, juillet 2017. Pour la proportion des logements écoulés depuis le début de 2017, il s'agit de la moyenne mensuelle de la proportion de logements écoulés à l'achèvement, pondérée par le nombre de logements écoulés.

Marché locatif

Importance et vigueur du secteur locatif

Avec un taux de propriété de 61,2 % au Québec³⁴ et plus de 1,3 million de ménages locataires en 2011, le logement locatif comble une portion importante des besoins de logement au Québec. La vigueur de la production de logements locatifs attire l'attention depuis 2013, alors qu'elle a pratiquement doublé entre 2012 et 2016; le total des mises en chantier a décliné de 20 % sur la même période. Depuis, la proportion de logements locatifs dans le total des mises en chantier a plus que doublée, passant de 18,9 % en 2010 à 41,8 % en 2016. Entre 2015 et 2016, les mises en chantier dans leur ensemble sont passées de 29 905 à 28 949, soit une baisse de 3,2 %, alors que celles de logements locatifs est passée de 11 863 à 12 099, soit une hausse de 2 %. **Cette tendance semble se poursuivre puisque pour les huit premiers mois de 2017, en comparaison avec la même période en 2016, la croissance des mises en chantier locatives était de 35,5 %, comparativement à 22,4 % pour l'ensemble de l'activité dans les villes de 50 000 habitants et plus. Lorsque l'on exclut les logements destinés au marché locatif, le total des mises en chantier a plutôt augmenté que de 14 %.**

Mises en chantier: Ensemble des logements et logements locatifs, Québec 2010 à 2017, Centres urbains de 50 000 habitants et plus					
	Mises en chantier*		Croissance annuelle		Part du total
	Ensemble des logements	Marché locatif	Ensemble des logements	Marché locatif	Marché locatif
2010	38 070	7 183	15,1 %	9,9 %	18,9 %
2011	36 456	5 328	- 4,2 %	- 25,8 %	14,6 %
2012	36 021	6 210	- 1,2 %	16,6 %	17,2 %
2013	27 671	6 505	- 23,2 %	4,8 %	23,5 %
2014	29 773	6 975	7,6 %	7,2 %	23,4 %
2015	29 905	11 863	0,4 %	70,1 %	39,7 %
2016	28 949	12 099	- 3,2 %	2,0 %	41,8 %
2016 (janvier à août)	16 794	6 478			38,6 %
2017 (janvier à août)	20 551	8 778	22,4 %	35,5 %	42,7 %

*Mises en chantier dans les régions urbaines comptant au moins 50 000 habitants.

Source : Mises en chantier : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh. Site consulté le 13 septembre 2017.

La production de logements locatifs est le reflet de décisions de mises en chantier basées à la fois sur la présence d'une demande et la perspective de rentabilité. L'examen de l'importance des résidences pour personnes âgées, l'évolution des taux d'inoccupation du marché locatif et des loyers, en particulier pour les immeubles les plus récemment construits, permet de mieux comprendre les forces ayant animé l'activité récente.

Les résidences pour personnes âgées

En plus de la formation de nouveaux ménages qui constitue un facteur déterminant de la demande de nouveaux logements, l'évolution de la structure d'âge de la population représente un autre facteur ayant un impact sur la demande de logements. En plus du resserrement de l'accès à la propriété précédemment évoqué, le dynamisme de la production locative s'explique en partie par les mises en chantier de résidences pour personnes âgées (RPA). Le phénomène du vieillissement de la population est déjà amorcé au Québec et les données le confirment. Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec, entre 2011 et 2020, il y aura près de 12 000 ménages dont l'âge de la personne-référence était de 75 ans ou plus qui s'ajouteront chaque année; une croissance annuelle moyenne de 3,1 %. La portion de la production locative destinée au marché des résidences pour personnes âgées de 27 % en moyenne entre 2010 et 2016 vise à répondre à cette demande. De plus, on note qu'entre 2011 et 2016, le nombre de places en résidence a augmenté de 18 %, le nombre de résidences de 7 % et le nombre de résidents de 20 %.

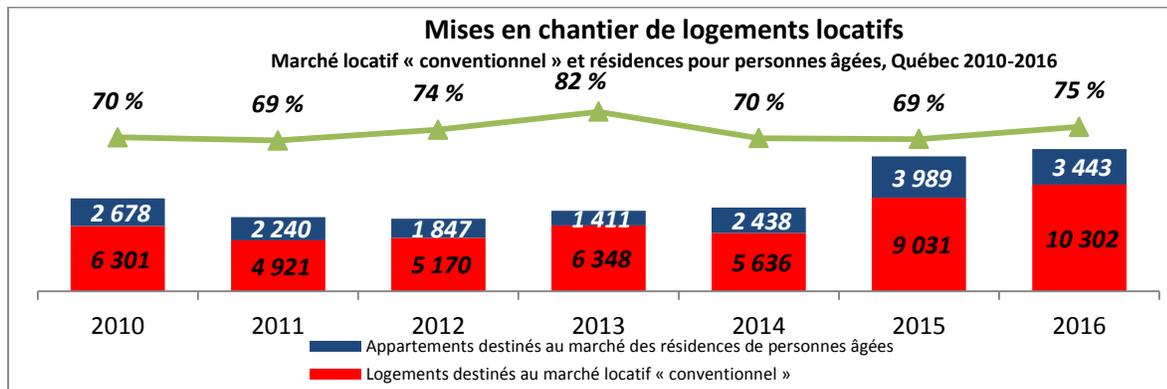
³⁴ Selon l'Enquête nationale auprès de ménages 2011 de Statistiques Canada.

Résidence pour personnes âgées : nombre de places, nombre de résidences et résidents, Québec 2011 et 2017

	Nombre de places en résidence	Nombre de résidences	Nombre de résidents
2011	97 012	1 172	99 033
2017	114 158	1 258	118 936
Variation	17 146 (+ 18 %)	86 (+ 7 %)	19 903 (+ 20 %)

Source : SCHL, *Enquête sur les résidences pour personnes âgées*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 31 août 2017. www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Le marché locatif « conventionnel » conserve tout de même la part du lion de la production locative. Les données révèlent que les mises en chantier de logements locatifs « conventionnels » ont représenté en moyenne 73 % de la production de logements locative entre 2010 et 2016. En particulier, en 2012, 2013 et 2016, les logements locatifs « conventionnels » ont représenté 74 %, 82 % et 75 % de la production locative totale, respectivement. **Pour les deux premiers trimestres de 2017, les mises en chantier de résidences pour personnes âgées formaient 35,6 % des mises en chantier de logements locatifs, par rapport à 25, 8 % à pareille date en 2016.**



Source : SCHL, *Enquête sur les résidences pour personnes âgées*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 30 septembre 2016 www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/. Mises en chantier : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté en septembre 2016.

Le vieillissement au Québec : tendance démographique et potentiel de marché

Le phénomène du vieillissement de la population est déjà amorcé au Québec et les données le confirment. Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec³⁵, entre 2011 et 2020, il y aura plus de 106 871 ménages additionnels au Québec dont la personne-référence sera âgée de 75 ans ou plus, soit près 12 000 ménages qui s'ajouteront chaque année. Autrement dit, il s'agit d'une croissance de 3,1 % en moyenne par année pour ce segment de population.

Ainsi, le vieillissement de la population entraîne une augmentation de la demande pour les résidences pour personnes âgées. Malgré la contribution des RPA à la production locative, il ne faut pas perdre de vue qu'une fois que le niveau de construction nécessaire pour desservir la clientèle sera atteint, ce segment de marché pourrait ne plus être aussi porteur. La SCHL³⁶ indique qu'en 2016, le taux d'inoccupation des RPA a connu une légère hausse mais a globalement diminué depuis 2013. Malgré le dynamisme récent de la production de ce segment du marché locatif, l'offre n'évolue pas aussi rapidement que la demande qui s'accélère en raison du vieillissement de la population. De nombreux projets de RPA récemment construits n'étant pas encore dénombrés dans l'enquête annuelle de la SCHL, il est possible que la tendance à la baisse des taux d'inoccupation soit interrompue. Toutefois, dans le cas des RPA offrant des places avec soins dits assidus³⁷, les conditions de marché se sont légèrement resserrées. La croissance du nombre d'aînés en perte d'autonomie gagnera en importance, conclut la SCHL.

Taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des logements locatifs dans l'ensemble des centres urbains au Québec a encore augmenté de 2014 à 2015, passant de 3,7 % à 4,3 % pour demeurer pratiquement inchangé à 4,4 % en 2016. La SCHL expliquait l'évolution du taux d'inoccupation de 2014 à 2015 par une baisse de la demande pour les logements locatifs, par la tendance à la baisse de l'emploi chez les jeunes de 15 à 24 ans, une diminution du bilan migratoire et une diminution du nombre de

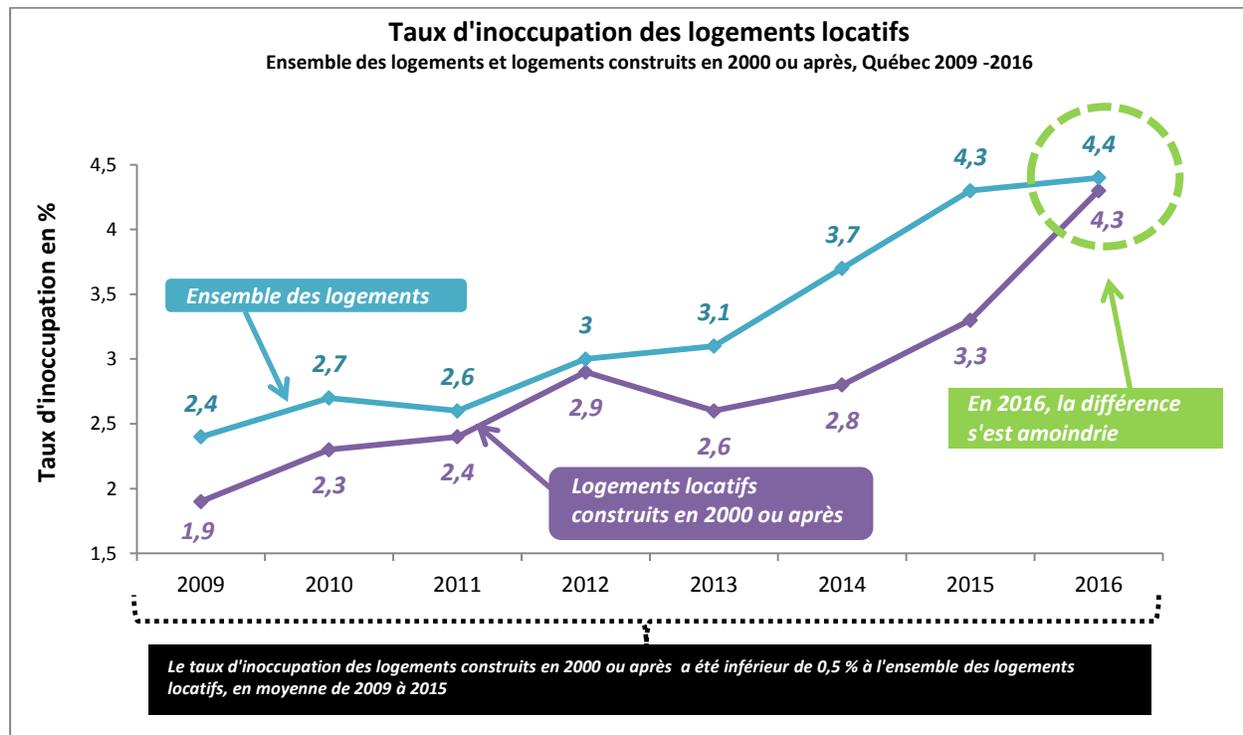
³⁵ Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Projections des ménages, Le Québec, 2011-2061, Données complètes pour le Québec, tous les scénarios, Tableau : Ménages selon l'âge de la personne-référence. Site consulté le 13 août 2015. www.stat.gouv.qc.ca/docs-hmi/statistiques/population-demographie/perspectives/menages/menages_soutien_14.xls

³⁶ Source : SCHL, Page 2, *Rapport sur les résidences pour personnes âgées-Québec*, Édition 2017. http://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/65989/65989_2016_A01.pdf

³⁷ C'est-à-dire les places dans les RPA pour lesquelles les résidents paient un supplément afin de recevoir 1,5 heure de soins et plus par jour.

logements locatifs achevés³⁸. La relative stabilité du taux d'inoccupation de 2015 à 2016 et l'occupation des unités nouvellement achevées s'expliqueraient probablement par une demande associée à la migration et de la croissance du nombre de ménages dont le soutien est âgé de 75 ans et plus. À l'instar de 2015, la croissance du segment des jeunes ménages n'a pas été au rendez-vous³⁹.

Toutefois, l'année de construction de l'immeuble est un facteur explicatif. Les immeubles construits en 2000 ou après affichaient jusqu'à récemment un taux d'inoccupation plus faible. En 2015, ces logements affichaient un taux d'inoccupation de 3,3 %, nettement plus faible que celui de l'ensemble des logements locatifs qui était de 4,3 %. En moyenne entre 2009 et 2015, le taux d'inoccupation de ces logements locatifs plus récents était 0,5 % inférieur au taux d'inoccupation moyen de l'ensemble des logements. **Toutefois, en 2016, même si le taux d'inoccupation de l'ensemble des logements locatif n'a que légèrement progressé (de 4,3 % à 4,4 %), la situation est différente pour les logements construits plus récemment; le taux d'inoccupation est passé de 3,3 % à 4,3 %. Cette situation peut laisser croire à une certaine détente de la demande pour les nouveaux logements locatifs.**



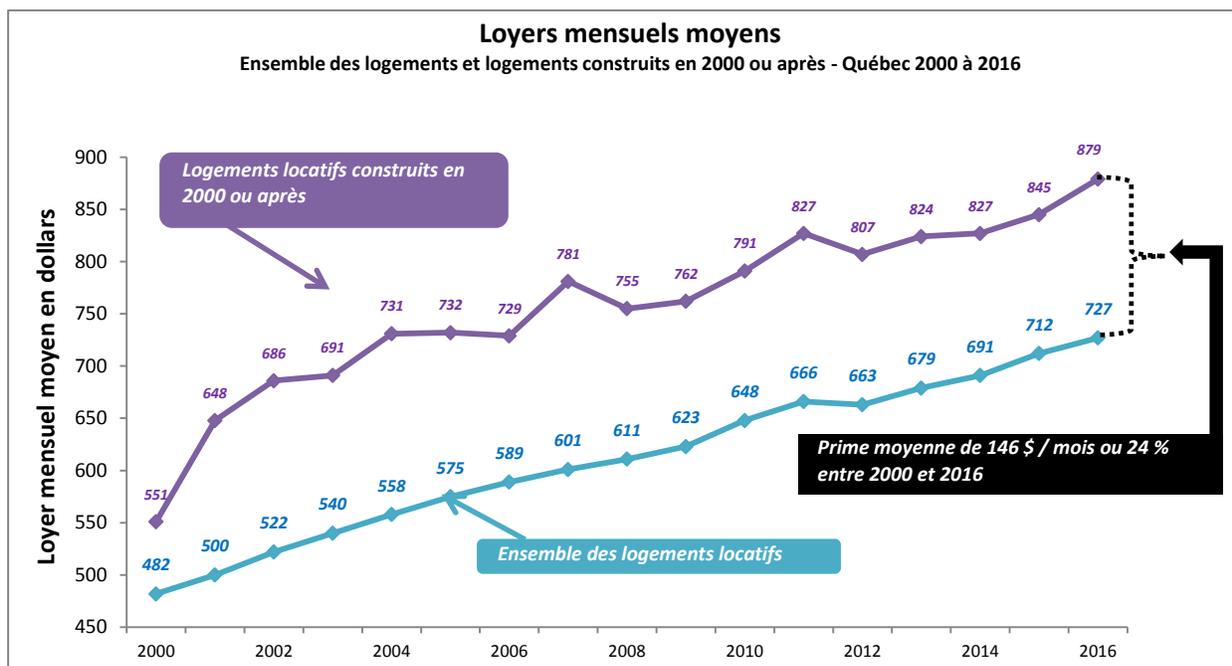
Source : SCHL, *Enquête sur les logements locatifs (enquête d'octobre)*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 11 janvier 2017. www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Niveau des loyers

Les différences observées entre les niveaux des loyers des immeubles construits plus récemment et l'ensemble des immeubles locatifs fournissent une piste d'explication additionnelle. En 2016, un logement locatif construit en 2000 ou après se louait en moyenne à 879 \$ par mois, soit 152 \$ de plus que la moyenne de l'ensemble des logements locatifs. De 2000 à 2016, le loyer moyen des logements construits durant cette période est en moyenne de 146 \$ ou 24 % supérieur au loyer moyen de l'ensemble des logements.

³⁸ Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif - Faits saillants - Québec - Date de diffusion - Automne 2015.

³⁹ Source : SCHL, Rapport sur le marché locatif - Faits saillants - Québec - Date de diffusion - Automne 2016.



Source : SCHL. *Enquête sur les logements locatifs (enquête d'octobre)*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation. Site consulté le 26 septembre 2016. www.03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/

Les copropriétés offertes en location

Comme elles constituent une portion non négligeable de l'offre locative, il importe de noter le rôle joué par les copropriétés qui sont offertes en location, tant par des investisseurs qui les ont acquises à cette fin, que par ceux qui les offrent en location parce qu'ils n'arrivent pas à les vendre.

Dans la RMR de Montréal, à l'automne 2016, la SCHL dénombrait 560 750 logements locatifs⁴⁰. De plus, l'univers des copropriétés comprenait 180 914 unités et, de ce total, 28 543 étaient offertes en location, soit 15,7 % des copropriétés dénombrées par la SCHL ou encore 5,1 % du parc de logements locatifs. Entre 2015 et 2016, 4 134 unités additionnelles de copropriétés ont été ajoutées aux unités offertes en location. En 2015, 14,8 % des copropriétés étaient offertes en location.

En 2016, 7 588 appartements en copropriété ont été écoulés dans la RMR de Montréal⁴¹ : l'augmentation de 4 134 appartements offerts en location observée entre 2015 et 2016 correspond à 54 % de ces nouvelles unités. Les copropriétés offertes en location peuvent constituer une solution de rechange aux logements locatifs traditionnels, mais leurs loyers sont relativement plus élevés. Par exemple, dans la RMR de Montréal, le loyer mensuel moyen pour les copropriétés offertes en location était de 1 174 \$, et 975 \$ pour les logements situés dans des immeubles construits en 2005 ou après⁴². Les copropriétés en location peuvent constituer une option intéressante pour les individus vieillissants désirant déménager dans un logement plus petit, mais recherchant une qualité supérieure à un logement locatif « conventionnel ».

La RMR de Québec comptait, à l'automne 2016, 84 679 logements locatifs⁴³. De plus, l'univers des copropriétés comprenait 33 473 unités. De ce total, 3 830 étaient offertes en location, soit 11,4 % des copropriétés ou encore l'équivalent de 4,5 % du parc de logements locatifs. Entre 2015 et 2016, 2 320 copropriétés ont été ajoutées aux unités offertes en location. On note aussi que, dans la RMR de Québec, 886 copropriétés ont été écoulées en 2016. L'augmentation de 2 320 copropriétés offertes en location dépasse le nombre d'appartements écoulés en 2016⁴⁴.

⁴⁰ Source : SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2016, Tableaux 1.1.3 et 4.3.2 (copropriétés)

⁴¹ Source : SCHL. Portail de l'information sur le marché de l'habitation, Relevés des mises en chantier et achèvement. Site consulté le 11 janvier 2017. www.03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/ts

⁴² Source : SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2016, Tableaux 1.2.2 et 4.1.3 (copropriétés)

⁴³ Source : SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR de Québec, automne 2016, Tableaux 1.1.3 et 4.3.2 (copropriétés)

⁴⁴ Source : SCHL. Portail de l'information sur le marché de l'habitation, Relevés des mises en chantier et achèvement. Site consulté le 11 janvier 2017. www.03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/ts

Finalement, la RMR de Gatineau comptait, à l'automne 2016, 21 165 logements locatifs⁴⁵. De plus, l'univers des copropriétés comprenait 10 832 unités. De ce total, 3 350 étaient offertes en location, soit 30,9 % des copropriétés ou encore l'équivalent de 15,8 % du parc de logements locatifs.

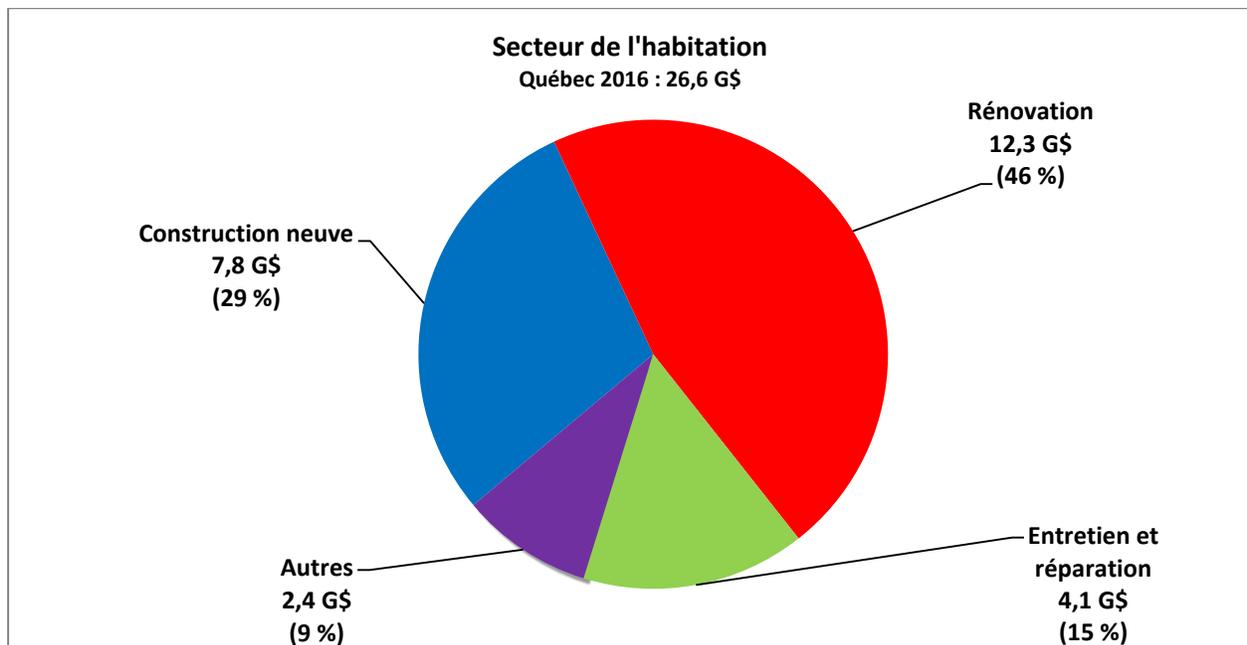
La rénovation résidentielle

L'importance des investissements en rénovation

Statistique Canada publiait, au printemps 2017, les données d'investissements dans le secteur de l'habitation pour l'année 2016 au Québec relativement aux constructions neuves⁴⁶, la rénovation et certaines autres dépenses. En incluant les dépenses d'entretien et de réparations, l'importance économique du secteur de l'habitation représentait 26,6 milliards de dollars en 2016 et ce total se décompose comme suit :

- Rénovation : 12,3 milliards de dollars, soit 46 % de la valeur totale du secteur de l'habitation
- Construction neuve : 7,8 milliards de dollars, soit 29 % de la valeur totale des activités du secteur de l'habitation
- Entretien et réparation : 4,1 milliards de dollars, soit 15 % du total
- Les autres dépenses⁴⁷ : 2,4 milliards de dollars et représentent 9 % du total

Le graphique ci-dessous présente la répartition des activités du secteur de l'habitation en 2016.



Sources : STATISTIQUE CANADA (2014). Tableau 026-0009 - *Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement*, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté en septembre 2017. Montant pour l'année 2016, estimé à partir des données disponibles jusqu'à l'année 2015. STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté en mars 2016.

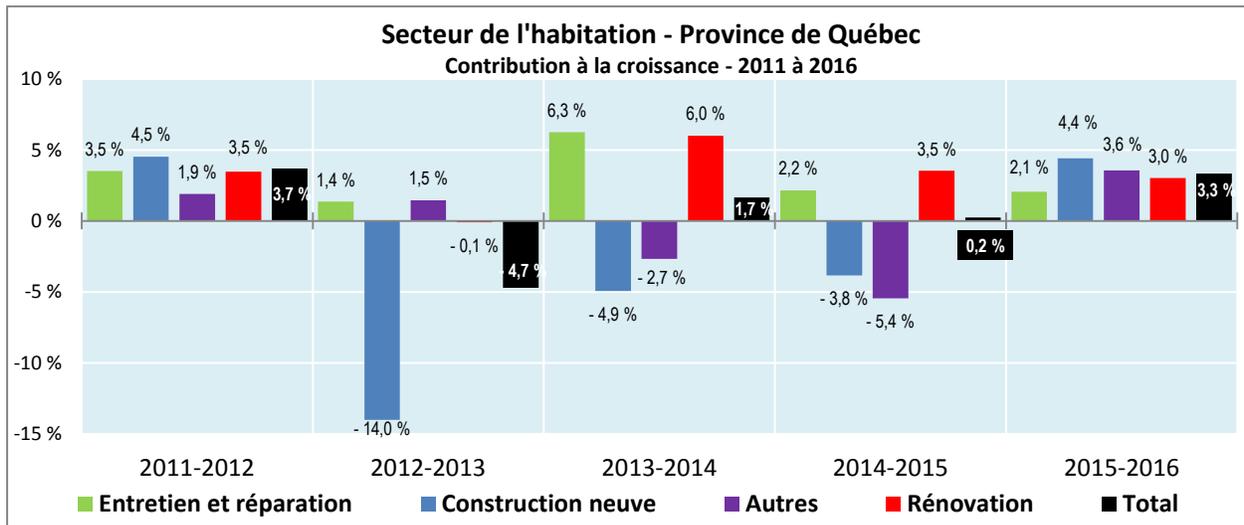
Alors que le total des investissements dans le secteur de l'habitation au Québec a connu une légère croissance (0,2 %) en 2015, s'expliquant notamment par une baisse de 3,8 % de la valeur de la construction de logements neufs, la croissance de la rénovation résidentielle de 3,5 % a compensé ce ralentissement de la construction. En 2016, la croissance du total des investissements dans le secteur de l'habitation a connu une hausse de 3,3 %, la plus forte depuis 2012. Cette accélération depuis 2015 s'explique notamment par la robustesse de la croissance de la construction de logements neufs, ces investissements ayant augmenté de 4,4 %. La croissance des investissements en rénovation qui a atteint 3 % en 2016 a aussi contribué à la bonne performance du secteur de l'habitation.

Le graphique ci-dessous illustre ces tendances de 2011 à 2016.

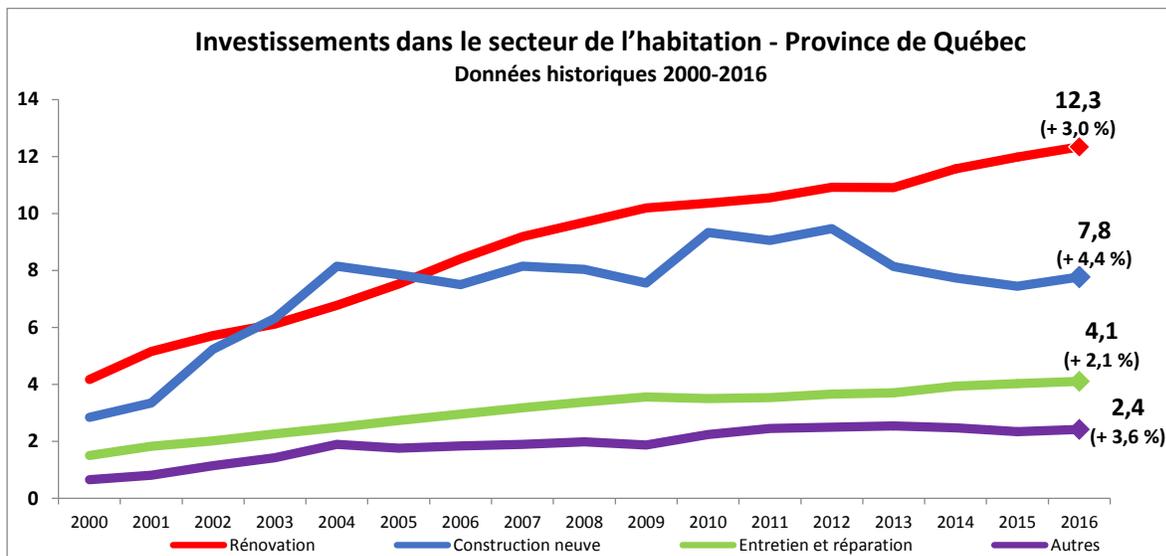
⁴⁵ Source : SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec), automne 2015, Tableaux 1.1.3 et 4.3.2 (copropriétés)

⁴⁶ Ce total exclut les investissements pour les maisons mobiles, les chalets et la conversion d'immeubles en logements.

⁴⁷ Les autres dépenses incluent les transactions, transformations, achats de maisons mobiles et la construction de chalets.



Sources : STATISTIQUE CANADA (2017). Tableau 026-0009 - Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté en septembre 2017. Montant pour l'année 2016, estimé à partir des données disponibles pour l'année 2015. STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté en septembre 2017.



Sources : STATISTIQUE CANADA (2017). Tableau 026-0009 - Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté en septembre 2017. Montant pour l'année 2016, estimé à partir des données disponibles pour l'année 2015. STATISTIQUE CANADA. Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté en septembre 2017.

L'impact des crédits d'impôt à la rénovation

De 2013 à 2015, le gouvernement a proposé des crédits d'impôt visant les particuliers : ÉcoRénov (2013-2014) et LogiRénov (2014-2015). L'APCHQ avait salué ces mesures et avait noté les effets positifs des crédits d'impôt sur le secteur de l'habitation, en particulier en vue de combattre le travail au noir et d'inciter les ménages québécois à faire réaliser des travaux de qualité par des entrepreneurs reconnus. Un sondage⁴⁸ réalisé en début d'année 2016 par l'APCHQ auprès de ses membres rénovateurs avait mis en lumière l'impact positif du crédit d'impôt LogiRénov. Cette mesure fiscale avait contribué à inciter les ménages à faire réaliser des travaux par des entrepreneurs reconnus (combattant par le fait même l'évasion fiscale et le travail au noir), devancer la réalisation de tels travaux et, dans certains cas, faire exécuter des travaux d'un montant plus important.

Dans le cadre du budget du Québec de mars 2016, le gouvernement a annoncé la mise en place du crédit d'impôt RénoVert qui, dans l'ensemble, prévoit les mêmes dispositions et modalités que le crédit ÉcoRénov visant les travaux de

⁴⁸ Un sondage réalisé en début d'année 2016 par l'APCHQ auprès de ses membres rénovateurs avait révélé que le crédit d'impôt LogiRénov avait un impact positif sur les activités de rénovation pour 81 % des répondants et a contribué à une augmentation des revenus provenant des activités de rénovation de près de 15 %. Source : APCHQ, « L'impact du crédit d'impôt LogiRénov a été majeur » Communiqué de presse 2 mars 2016, <http://www.apchq.com/quebec/fr/tous-les-communiqués.html> l-impact-du-credit-d-impot-logirenov-a-ete-majeur-02-03-201.html

rénovation écoresponsables reconnus. L'APCHQ avait salué une fois de plus cette nouvelle mesure fiscale dans le cadre de ses représentations prébudgétaires. En 2016, l'APCHQ avait recommandé au gouvernement de prolonger le crédit d'impôt RénoVert en soulignant les mérites d'une telle mesure fiscale.

Dans le cadre du budget 2017, le gouvernement avait annoncé la prolongation de l'application du crédit RénoVert pour une année additionnelle. De plus, les travaux de mise aux normes d'installations d'assainissement des eaux usées résidentielles jusqu'au 17 mars 2017 étaient admissibles au crédit d'impôt RénoVert. Depuis le 18 mars 2017, le gouvernement du Québec a mis en place, pour une période de cinq ans, un nouveau crédit d'impôt remboursable visant spécifiquement ce type de travaux. L'APCHQ avait souligné le potentiel de stimulation économique de ces mesures fiscales. À titre d'exemple, les retombées associées aux trois crédits d'impôt destinés à la rénovation sont présentées dans le tableau ci-dessous, incluant l'impact prévu du crédit RénoVert.

Impact des crédits d'impôt à la rénovation, 2013 à 2017

	ÉcoRénov (2013-2014)	LogiRénov (Portion 2014)	RénoVert (2016-2017)
Nombre de demandes de crédit d'impôt	98 995	89 590	100 000
Pourcentage des propriétaires	4,8 %	4,1 %	5 %
Montant total des crédits d'impôt	174 M\$	119 M\$	175 M\$
Valeur totale des travaux réalisés	1,1 G\$	855 M\$	1,2 G\$
Valeur moyenne des travaux réalisés	11 291 \$	9 946 \$	12 000 \$

Source : Crédits d'impôt ÉcoRénov et LogiRénov : Revenu Québec, Statistiques mensuelles des contribuables et des mandataires en date du 31 octobre 2015. Le crédit d'impôt LogiRénov a été en vigueur en 2014 et 2015, les données présentées dans le tableau ci-haut portent sur l'année 2014. La valeur des travaux a été estimée par l'APCHQ. Crédit d'impôt RénoVert : Prévisions du ministère des Finances du Québec, Le plan économique du Québec 2016-2017, page B.91 <http://www.budget.finances.gouv.qc.ca/budget/2016-2017/fr/documents/PlanEconometique.pdf>

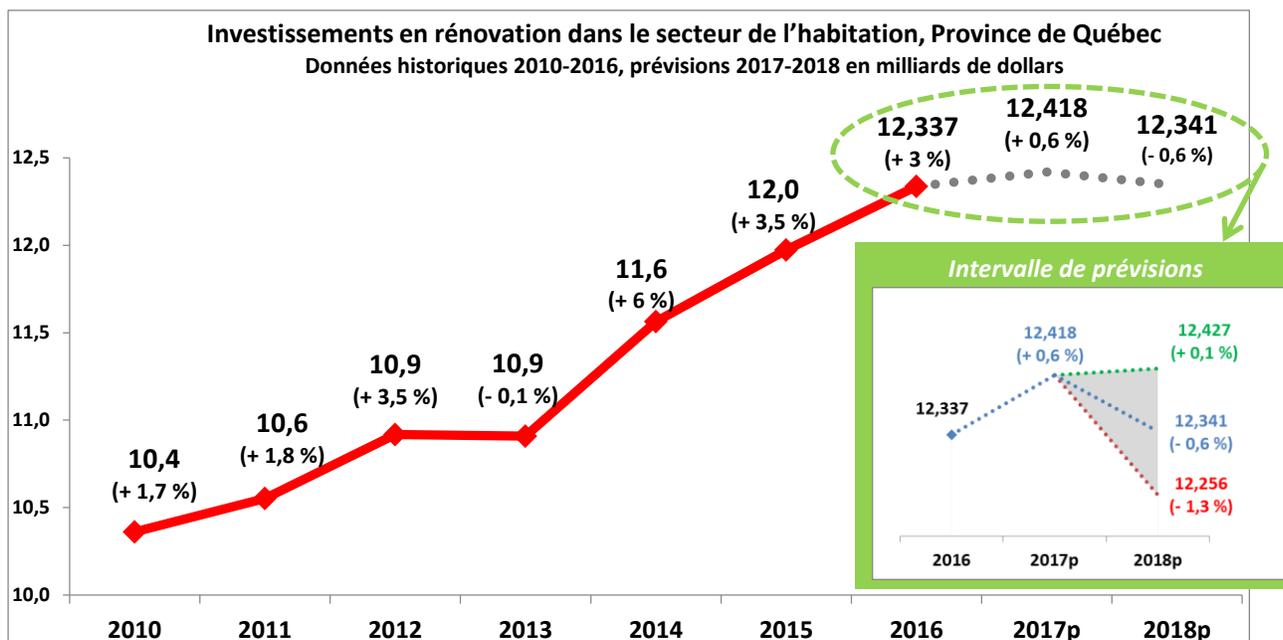
Des données préliminaires de Revenu Québec indiquent qu'un peu plus de 75 500 particuliers avaient demandé le crédit RénoVert et que la valeur des crédits versés a totalisé plus de 124 millions de dollars⁴⁹. Les résultats pour le crédit RénoVert sont du même ordre de grandeur que ceux observés pour le crédit ÉcoRénov, étant donné que RénoVert a été annoncé le 17 mars 2016 et que les particuliers ont été en mesure de demander le crédit d'impôt pour des travaux réalisés en vertu de contrats signés à partir du 18 mars 2016, soit une période d'un peu plus de neuf mois. En 2013 et 2014, les particuliers ont eu une période de plus de 12 mois pour signer des contrats afin de faire réaliser des travaux de rénovation écoresponsable. En faisant une proportion sur une période de neuf mois pour l'ensemble des demandes de crédit pour ÉcoRénov, soit 9/12 mois X 98 995 demandes = 74 246 demandes, un nombre s'approchant des 75 521 demandes pour l'année 2016.

Le total des crédits demandés pour ÉcoRénov est de 174 millions de dollars, pour une période de près de 15 mois de dépenses, alors que le total des crédits demandés pour RénoVert est de 124,3 millions de dollars sur une période d'un peu plus de 9 mois. En faisant la proportion des crédits d'impôt ÉcoRénov pour une période de neuf mois, soit 9/12 mois/174 millions de dollars = 130,5 millions de dollars, un montant s'approchant des 124,3 millions de dollars en crédit RénoVert (montant qui ne tient pas compte de l'ensemble des demandes de 2016). Le montant moyen du crédit réclamé pour RénoVert est de 1 646 \$, soit 6,4 % inférieur au montant moyen du crédit réclamé pour ÉcoRénov avec une valeur moyenne de 1 758 \$. De plus, la valeur moyenne des travaux de rénovation écoresponsable réalisés par les particuliers ayant réclamé le crédit RénoVert atteint 10 729 \$, montant s'approchant du montant moyen de 11 290 \$ des travaux de rénovation écoresponsable réalisés par les particuliers ayant réclamé le crédit ÉcoRénov.

Perspectives 2017-2018

Compte tenu des tendances du nombre et de la valeur des permis de rénovation au premier semestre de 2017, de l'activité sur le marché de la revente de propriété et du renouvellement du crédit RénoVert lors du budget du Québec en mars 2017, **l'APCHQ anticipe que les investissements en rénovation devraient atteindre 12,4 milliards de dollars en 2017, soit une croissance approchant 1 %**. Afin de prévoir la tendance des investissements en rénovation dans la province, nous avons pris en compte les investissements en rénovation pour les deux premiers trimestres de 2017, ainsi que l'effet d'un crédit d'impôt à la rénovation, l'évolution du nombre et de la valeur des permis de rénovation, l'emploi, l'activité sur le marché de la revente de propriétés et les investissements dans le secteur de la construction neuve. **Pour 2018, l'APCHQ anticipe que les investissements en rénovation devraient vraisemblablement revenir au niveau observé en 2016.**

⁴⁹ Revenu Québec a fourni les données suivantes au journaliste : en date du 31 mai 2017, montant total accordé : 124 294 003 \$; nombre de particuliers : 75 521 et montant moyen accordé : 1 645,82 \$. Revenu Québec a précisé que ces données ont été fournies alors que le traitement des demandes pour l'année d'imposition 2016 n'était pas complété que le crédit d'impôt RénoVert est toujours en vigueur. Source : message de Geneviève Laurier de Revenu Québec à l'APCHQ le 10 juillet 2017, voir le message en annexe.



Sources : STATISTIQUE CANADA (2017). Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, Ottawa, Ontario. Site consulté en septembre 2017. Prévisions : APCHQ.

Bilan de l'activité régionale : une croissance répandue dans la majorité des régions du Québec en 2016

Dans un contexte où les investissements en rénovation résidentielle ont progressé de 3 % dans l'ensemble du Québec en 2016, il est intéressant d'examiner comment les différentes régions APCHQ ont évolué cette même année.

Parmi les seize régions APCHQ, douze d'entre-elles ont vu la valeur des investissements en rénovation augmenter en 2016. Trois régions APCHQ ont connu une croissance particulièrement robuste avec une progression nettement au-dessus de la moyenne de la province, soit le Lac-Saint-Jean (+ 11 %), la Côte-Nord (+ 7,5 %) et Montréal-Métro (+ 5,9 %).

Cinq autres régions APCHQ ont aussi connu une croissance supérieure à la moyenne en 2016, soit les régions de Saguenay (+4,6 %), du Montréal métropolitain (+ 4,5 %), de l'Estrie (+ 3,5 %), de Lanaudière (+ 3,4 %) et des Bois-Francs (+3,2 %).

Les régions de la Haute-Yamaska (+ 2,8 %), de Beauce-Appalaches (+ 1,2 %), de Québec (+ 1,1 %) et de l'Outaouais (+ 0,2 %) ont aussi connu une croissance de la valeur des investissements en rénovation en 2016, mais de façon moins importante que la moyenne de la province. Toutefois, pour ces quatre régions, il importe de rappeler leur bonne croissance en 2015.

Finalement, seulement quatre régions ont vu la valeur des investissements en rénovation diminuer en 2016, soit la Mauricie (- 0,4 %), l'Est-du-Québec (- 2,2 %), l'Abitibi (- 2,8 %), et de façon plus importante, le Centre-du-Québec (- 13,2 %). Toutefois, pour ces quatre régions, il importe de rappeler leur bonne croissance en 2015.

Perspective régionale : une croissance partagée dans les différentes régions du Québec en 2017

Avec le prolongement de RénoVert, les investissements en rénovation résidentielle dans l'ensemble de la province devraient augmenter légèrement en 2017, avec une croissance prévue de 0,6 %. Toutefois, cette hausse de l'activité ne sera pas répandue dans l'ensemble des régions APCHQ puisque la moitié d'entre elles devraient voir la valeur de leurs investissements en rénovation fléchir en 2017.

Parmi les huit régions qui devraient connaître une croissance d'activité en 2017, cinq d'entre elles devraient voir leur valeur des investissements en rénovation augmenter au-delà de la moyenne : Outaouais (+ 4,4 %), Beauce-Appalaches (+ 2,3 %), Montréal métropolitain (+ 1,7 %), Haute-Yamaska (+ 1,4 %) et l'Est-du-Québec (+ 1,2 %). Pour l'ensemble de ces régions, il s'agit d'une seconde hausse annuelle consécutive, à l'exception de l'Est-du-Québec qui revient plus près de son niveau en 2015. De plus, les régions des Bois-Francs (+ 0,6 %) et du Centre-du-Québec (+ 0,4 %) complètent le palmarès des régions et devraient connaître une croissance, avec des hausses plus modérées.

Parmi les régions qui devraient connaître une diminution de la valeur des investissements en rénovation en 2017, celle de la Côte-Nord (- 13,1 %), du Saguenay (- 4,1 %), de l'Estrie (- 2,4 %), de Lanaudière (- 1,8 %), de Québec (- 1,7 %), de

Montréal (- 1 %) et du Lac-Saint-Jean (- 0,8 %) avaient connu une croissance en 2016. De plus, les régions de l'Abitibi (- 1,7 %) et de la Mauricie (- 2,8 %) devraient connaître une seconde diminution annuelle consécutive.

Valeur des investissements en rénovation au Québec : répartition selon les régions de l'APCHQ, 2010-2017p

Régions APCHQ	Valeur des investissements en rénovations								
	Millions de dollars (croissance annuelle en %)								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017p	
Bois-Francs	71	72 0,9 %	76 6,2 %	71 -6,9 %	77 9,0 %	81 4,9 %	84 3,2 %	84 0,6 %	
Outaouais	673	680 1,0 %	687 1,0 %	664 -3,3 %	709 6,8 %	752 6,1 %	754 0,2 %	787 4,4 %	
Lanaudière	470	477 1,5 %	489 2,4 %	498 1,9 %	517 3,9 %	541 4,7 %	560 3,4 %	550 -1,8 %	
Montréal métropolitain	5 406	5 492 1,6 %	5 717 4,1 %	5 663 -1 %	6 047 6,8 %	6 183 2,3 %	6 464 4,5 %	6 577 1,7 %	
Abitibi	158	165 4,5 %	172 4,4 %	165 -4,1 %	182 10,6 %	201 10,4 %	196 -2,8 %	193 -1,7 %	
Québec	1 179	1 235 4,7 %	1 292 4,6 %	1 311 1,5 %	1 393 6,2 %	1 452 4,3 %	1 468 1,1 %	1 445 -1,7 %	
Saguenay	171	181 6,3 %	188 3,8 %	195 3,4 %	211 8,6 %	207 -1,9 %	217 4,6 %	208 -4,1 %	
Estrie	347	343 -1,1 %	337 -1,7 %	345 2,5 %	363 5,2 %	369 1,4 %	381 3,5 %	373 -2,4 %	
Beauce-Appalaches	186	190 2,3 %	198 3,9 %	193 -2,7 %	205 6,5 %	222 8,1 %	224 1,2 %	230 2,3 %	
Montréal-Suroît	396	400 0,9 %	418 4,5 %	416 -0,5 %	433 4,1 %	454 5,0 %	481 5,9 %	476 -1 %	
Mauricie	339	340 0,2 %	340 0,2 %	374 10,0 %	376 0,4 %	394 4,8 %	392 -0,4 %	382 -2,8 %	
Est-du-Québec	288	278 -3,6 %	289 4,1 %	290 0,4 %	307 5,8 %	322 4,7 %	315 -2,2 %	319 1,2 %	
Centre-du-Québec	136	136 -0,2 %	142 4,3 %	144 1,8 %	146 1,1 %	186 27,6 %	161 -13,2 %	162 0,4 %	
Haute-Yamaska	336	355 5,6 %	358 0,7 %	366 2,3 %	373 1,9 %	384 3,0 %	395 2,8 %	401 1,4 %	
Côte-Nord	96	97 0,4 %	100 3,3 %	94 -6,1 %	99 5,8 %	102 2,5 %	109 7,5 %	95 -13,1 %	
Lac-Saint-Jean	108	113 3,9 %	117 3,5 %	120 2,9 %	124 3,6 %	123 -1,4 %	136 11,0 %	135 -0,8 %	
Province	10 362	10 553 1,8 %	10 919 3,5 %	10 908 -0,1 %	11 564 6,0 %	11 974 3,5 %	12 337 3,0 %	12 418 0,6 %	

Source : STATISTIQUE CANADA Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), Ottawa, Ontario. Site consulté en septembre 2017. Estimations régionales : APCHQ

Construction neuve et rénovation : vue d'ensemble des régions APCHQ

Le présent document a fait état des perspectives économiques régionales, des prévisions de mises en chantier et de la rénovation pour les régions APCHQ distinctement. Toutefois, si l'on examine simultanément ces dimensions, il est possible de mieux rendre compte de l'ensemble des perspectives en regroupant les régions APCHQ en quatre groupes.

1. Les régions qui devraient connaître à la fois une hausse des mises en chantier et de la rénovation. Avec des perspectives de croissance positives en 2017 sur le plan des investissements en rénovation (+ 1,7 %) et des mises en chantier (+ 19,3 %), la région APCHQ Montréal métropolitain se démarque par un secteur de l'habitation dynamique qui est le reflet de perspectives économiques plus favorables que celles de l'ensemble de la province.
2. Les régions qui devraient connaître une croissance des mises en chantier, mais à la fois un ralentissement des investissements en rénovation. Alors qu'une croissance de la construction résidentielle est prévue dans les régions APCHQ Québec, Lanaudière, Estrie et Côte-Nord⁵⁰ avec des hausses des mises en chantier variant de 7,7 % à 11,9 %, les investissements en rénovation devraient diminuer entre 1,7 % et 13,1 %, selon la région. À l'exception de la région APCHQ Côte-Nord, les perspectives économiques de la région Estrie sont similaires ou, pour les régions de Lanaudière et Québec, plus favorables à la moyenne de la province.
3. Certaines régions devraient connaître un ralentissement des mises en chantier compensé par une hausse des investissements en rénovation. Il est prévu que les mises en chantier dans les régions APCHQ Centre-du-Québec, Outaouais, Est-du-Québec, Bois-Francs, Haute-Yamaska et Beauce-Appalaches devraient diminuer entre 3,7 % et 27,1, % selon la région. Par contre, dans ces régions, les investissements en rénovation devraient augmenter de 0,4 % à 4,4 %. On note que les perspectives économiques de ces régions devraient être similaires à celles de l'ensemble du Québec, à l'exception de la région Est-du-Québec où les perspectives sont moins favorables.
4. Finalement, le secteur de l'habitation de certaines régions devrait faire face à une situation plus difficile, alors que les diminutions de mises en chantier s'accompagneront d'une diminution des investissements en rénovation. Les régions APCHQ Saguenay, Abitibi, Mauricie, Montréal-Suroît et Lac-Saint-Jean devraient connaître des baisses de mises en chantier variant entre 20,8 % et 6,3 %, selon la région, et des baisses d'investissements en rénovation variant entre 0,8 % et 4,1 %. Finalement, sauf pour les régions APCHQ Abitibi et Montréal-Suroît qui ont des perspectives

⁵⁰ La région APCHQ Côte-Nord est un marché de petite taille, une variation de quelques unités mises en chantier peut avoir un impact important. Ces résultats doivent par conséquent être analysés avec prudence.

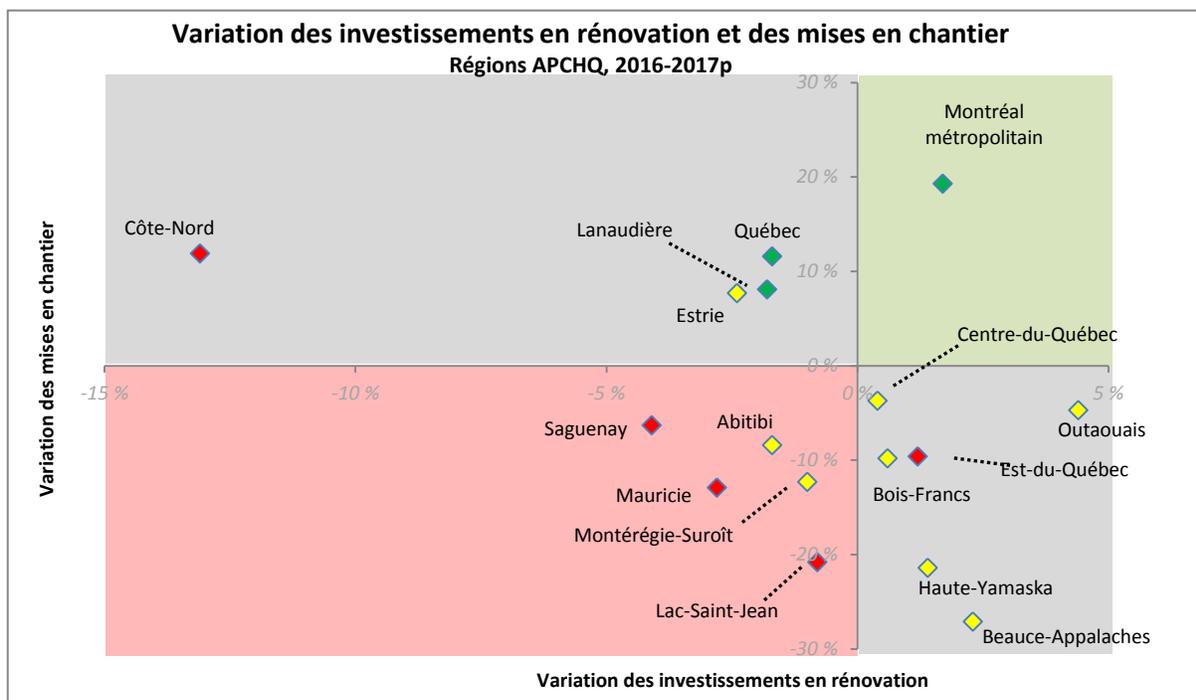
économiques aussi favorables que celles de l'ensemble du Québec, les trois autres régions APCHQ font face à des perspectives moins favorables que celles de l'ensemble de la province.

L'examen de l'évolution des données relatives aux investissements en rénovation et aux mises en chantier dans les différentes régions APCHQ sur quelques années indique qu'il semble exister une relation inverse entre les deux activités. Cette relation laisserait supposer, pour une majorité de régions, que lorsque le nombre de mises en chantier dans une région augmente, les investissements en rénovation diminuent dans cette région. Ou pourrait utiliser comme analogie un individu qui, faute de moyens, achèterait une propriété existante pour la rénover plutôt que d'en acheter une neuve. En tenant compte de l'emploi, de la population et de l'économie au niveau régional, les tendances indiquent qu'il y aurait un effet de substitution entre la rénovation et la construction d'habitations neuves.

Cette relation inverse s'observe particulièrement dans les régions affichant des perspectives économiques semblables à celles de l'ensemble des régions. Lorsqu'une région présente des perspectives économiques plus favorables que celles de la moyenne des régions, une augmentation des mises en chantier (au détriment des investissements en rénovation) est plus fréquemment observée. En 2017, cette situation devrait être observée dans les régions de Québec, de l'Estrie, de Lanaudière et de la Côte-Nord.

À l'inverse, lorsque les perspectives d'une région sont moins favorables que celles de l'ensemble des régions, une augmentation des investissements en rénovation (au détriment des mises en chantier) est plus fréquemment observée. En 2017, cette situation devrait être observée dans les régions de l'Outaouais, du Centre-du-Québec, de l'Est-du-Québec, des Bois-Francs, de la Haute-Yamaska et de Beauce-Appalaches.

Toutefois, dans les régions où les perspectives économiques divergent fortement de celles de l'ensemble des régions, tant par des perspectives nettement plus favorables ou nettement moins favorables, les mises en chantier et les investissements en rénovation auront tendance à évoluer dans le même sens. En 2017, cette tendance devrait s'observer dans la région du Montréal métropolitain, qui affiche des perspectives plus favorables que celles de l'ensemble des régions; tant la construction résidentielle neuve que les investissements en rénovation devraient augmenter. À l'inverse, à la lumière de perspectives régionales moins favorables que celles de l'ensemble des régions, on anticipe pour 2017 que les régions APCHQ Saguenay, Mauricie, Abitibi, Montérégie-Suroît et Lac-Saint-Jean devraient connaître une diminution des mises en chantier et des investissements en rénovation.



Légende :

- Perspectives économiques plus favorables que l'ensemble des régions
- Perspectives économiques aussi favorables que celles de l'ensemble des régions
- Perspectives économiques moins favorables que l'ensemble des régions

Source : Prévisions et estimations de l'APCHQ, SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements) et STATISTIQUE CANADA Tableau 026-0013 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), Ottawa, Ontario. Site consulté en septembre 2017.

Conclusion

La vivacité de l'activité des mises en chantier en 2017 a déjoué nos prévisions de l'année dernière. Notre perspective sur l'évolution de la construction résidentielle s'avérait plutôt pessimiste en raison des resserrements hypothécaires. Selon les données disponibles jusqu'à présent, on observe une forte augmentation par rapport au niveau observé à pareille date en 2016. L'activité dans les grandes villes et la forte activité de construction d'appartements expliquent ce dynamisme. Le premier semestre de 2017 fut marqué par une croissance économique et de l'emploi au Québec au-delà des prévisions. Il faut souligner par contre que l'effet des resserrements hypothécaires devrait se faire sentir à plus long terme au Canada.

Toutefois, cette performance de l'économie québécoise ne sera vraisemblablement pas aussi vigoureuse lors de la deuxième moitié de 2017 et en 2018. Ce ralentissement de la croissance économique devrait se faire sentir sur l'activité des mises en chantier en 2018, qui devrait diminuer. De plus, le taux d'inoccupation relativement élevé des nouveaux logements locatifs ainsi que l'augmentation de l'inventaire de logements neufs devraient ralentir les mises en chantier résidentielles l'an prochain.

Avec la vigueur économique observée en 2017, la Banque du Canada a amorcé la hausse des taux d'intérêt afin de normaliser sa politique monétaire et ainsi limiter les pressions inflationnistes au Canada. Les deux hausses de taux réalisées jusqu'à présent en 2017 ont eu pour conséquence de faire augmenter les taux d'intérêt hypothécaires et rendre plus difficile l'accès à la propriété. La hausse des taux d'intérêt ne faisant que commencer, nous devons nous attendre à une majoration des taux d'intérêt hypothécaires dans le futur, mais également à une hausse du coût de financement pour les entrepreneurs en construction.

En ce qui concerne les investissements en rénovation, la prolongation pour une année additionnelle du crédit d'impôt RénoVert annoncée dans le cadre du budget 2017 du Québec ainsi que la vigueur sur le marché de la revente de propriétés en 2017 devraient contribuer à la croissance anticipée en 2017. Toutefois, pour 2018, le renouvellement possible de RénoVert pourrait avoir une incidence sur le dynamisme des investissements en rénovation résidentielle. Les nombreuses reventes réalisées en 2017 devraient permettre de maintenir un certain dynamisme en 2018.

De plus, il faut souligner que la présence d'un crédit d'impôt à la rénovation résidentielle écoresponsable a comme effet d'inciter les ménages à améliorer la performance énergétique de leur habitation et faire affaire avec un entrepreneur reconnu. Par contre, il serait approprié, pour le gouvernement, de réfléchir à mettre en place un crédit d'impôt visant l'amélioration de l'efficacité énergétique des logements locatifs. En plus de créer des conditions propices à des investissements dans la portion du parc locatif présentant des besoins, une telle mesure fiscale réduirait la consommation d'énergie destinée au chauffage, la consommation d'énergie fossile ainsi que les émissions de gaz à effet de serre, tout en stimulant l'économie.