

# PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES

# Prévisions économiques

2018 - 2019



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

## Table des matières

Faits saillants des prévisions économiques 2018-2019 .....	3
Bilan des mises en chantier : janvier à août 2018.....	4
Prévisions des mises en chantier 2018-2019 .....	5
L'activité résidentielle est portée par la vigueur de l'économie.....	5
La construction d'appartements en croissance .....	7
La vigueur de la production locative .....	8
Activité régionale .....	9
Conditions de marché et indicateurs du marché de l'habitation.....	9
Démographie .....	9
Contexte économique.....	10
Création d'emplois et taux de chômage .....	11
Confiance des consommateurs.....	12
Taux d'intérêt.....	12
Profil de l'endettement des ménages.....	13
Investissements et permis de bâtir .....	13
Inventaire de logements .....	14
Marché locatif .....	15
Importance et dynamisme du secteur locatif .....	15
Les résidences pour personnes âgées.....	16
Taux d'inoccupation.....	17
Niveau des loyers .....	18
Les copropriétés offertes en location .....	19
La rénovation résidentielle.....	19
L'importance des investissements en rénovation .....	19
Perspectives 2018-2019.....	21
Conclusion .....	22

## Faits saillants des prévisions économiques 2018-2019

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 48 500 mises en chantier en 2018, soit une hausse de 4 % comparativement à 2017. Pour 2019, l'APCHQ s'attend à 43 500 mises en chantier, une baisse de 10 % par rapport à 2018. Il faut souligner que la croissance des mises en chantier prévue pour 2018 sera essentiellement liée à la hausse des mises en chantier d'appartements.

### Mises en chantier au Québec : prévisions APCHQ 2018 et 2019 — Sommaire

Province	Total	Type de logements			Marché visé		
		Maison unifamiliale	Maison jumelée ou en rangée	Appartement	Propriétaire absolu	Locatif	Copropriété
2017	46 495	10 711	4 653	31 131	14 438	20 153	11 449
2017 (6 mois)*	16 437	2 841	2 072	11 524	4 798	6 679	4 761
2018 (6 mois)*	19 317	2 891	2 262	14 164	5 106	9 137	5 029
2018p	48 500	10 412	4 645	33 445	14 153	22 373	11 902
2019p	43 500	8 656	4 181	30 668	11 786	20 408	11 251
Variation 2017-2018p	4 %	-3 %	0 %	7 %	-2 %	11 %	4 %
Variation 2018p-2019p	-10 %	-17 %	-10 %	-8 %	-17 %	-9 %	-5 %

\* Mises en chantier pour les six premiers mois de 2017 et 2018 pour les centres urbains de 10 000 habitants et plus.

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

Pour 2018, l'APCHQ entrevoit que la production de logements se fera en deux temps, soit une première moitié d'année à l'image de 2017 alors que les mises en chantier ont été en forte croissance, et un second semestre où le rythme de nouvelles constructions sera ralenti. Après avoir connu une très bonne année en 2017 sur le plan de la croissance du PIB et de l'emploi, en plus d'un taux de chômage qui a descendu à un creux historique, les perspectives économiques pour 2018 et 2019 demeurent favorables. Toutefois, les indicateurs pointent en direction d'un ralentissement de la croissance de l'économie québécoise. Pour ce qui est du taux de chômage, étant déjà à un niveau historiquement bas, celui-ci ne devrait diminuer que très peu en 2019. De plus, soutenue par la bonne tenue du marché de l'emploi et une croissance accélérée des salaires, la confiance des ménages est au rendez-vous pour effectuer des achats importants comme l'achat d'une propriété. La normalisation des taux d'intérêt, qui a débuté en 2017, devrait se poursuivre en 2018 et 2019, resserrant graduellement l'accès au crédit. Toutefois, les taux d'intérêt demeurent toujours à des niveaux historiquement bas. Face au ralentissement de la croissance économique et de la création d'emplois, ainsi qu'aux hausses cumulatives des taux d'intérêt, les mises en chantier devraient diminuer en 2019, mais demeurer à un niveau plus élevé que le niveau d'activité observé entre 2013 et 2016.

De 2016 à 2017, le taux d'inoccupation des logements locatifs a diminué. Après s'être grandement rétréci en 2016, l'écart entre le taux d'inoccupation des logements locatifs construits en 2000 ou après et la moyenne pour l'ensemble des logements est demeuré stable. Malgré tout, pour les premiers mois de 2018, les mises en chantier de logements locatifs ont connu une bonne progression par rapport à la même période en 2017. Parallèlement, les mises en chantier de logements qui ne sont pas destinés au marché locatif n'ont cru que de 6 %. La vigueur du marché locatif est expliquée par la bonne performance du marché locatif traditionnel au premier semestre de 2018, alors que les mises en chantier de résidences pour personnes âgées (RPA) ont diminué depuis le début de 2018.

Encore cette année, l'effervescence de la production locative masque un problème plus fondamental : l'accès à la propriété demeure difficile. Rien dans les données de mises en chantier n'indique que le taux de propriété québécois (sous la moyenne canadienne) se redressera. Selon les données du Recensement de la population 2016, le taux de propriété du Québec est passé de 61,2 % à 61,3 % entre 2011 et 2016.

Depuis 2013, notamment grâce aux crédits d'impôt ÉcoRénov, LogiRénov et RénoVert, les investissements en rénovation résidentielle ont connu une progression soutenue. Avec le renouvellement de RénoVert qui a été annoncé lors du

budget provincial de 2018, les investissements en rénovation devraient demeurer à un niveau élevé et croître à un rythme d'environ 5 %. En 2019, l'APCHQ prévoit une hausse de 4 % des investissements en rénovation si le crédit d'impôt RénoVert est maintenu. Toutefois, cette croissance pourrait diminuer à 2 % en l'absence d'une telle mesure d'aide.

## Bilan des mises en chantier : janvier à août 2018

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 23 932 logements, soit 7 % de plus qu'à la même période en 2017. Après avoir connu une forte croissance lors de la première moitié de 2018, l'activité de construction résidentielle affiche une tendance à la baisse au deuxième semestre.

Parmi les différentes régions du Québec, les marchés de Saint-Hyacinthe (+116 %), de Granby (+53 %), de Shawinigan (+45 %), de Montréal (+14 %), de Saguenay (+13 %), de Sherbrooke (+11 %), de Rimouski (+7 %) et de Drummondville (+4 %) ont vu leurs mises en chantier augmenter, comparativement à la même période en 2017. À l'inverse, les marchés de Trois-Rivières (-25 %), de Québec (-19 %) et de Gatineau (-11 %) se démarquent par un ralentissement.

La baisse de l'activité de construction dans la région de Québec s'explique par la diminution marquée des mises en chantier de copropriétés qui sont dix fois moins nombreuses qu'à la même période en 2017. Les mises en chantier d'appartements locatifs ont toutefois permis d'atténuer cette diminution alors qu'elles ont augmenté de 21 %.

Pour les huit premiers mois de 2018, 61 % des mises en chantier au Québec ont été réalisées dans la région de Montréal. De plus, la croissance des mises en chantier dans cette région représente 118 % de l'augmentation provinciale, compensant les diminutions observées dans certaines autres régions de la province.

Depuis le début de 2018, 72 % des mises en chantier au Québec ont été des appartements. De plus, la hausse des mises en chantier de ce type de logements correspond à 107 % de la croissance provinciale, compensant les diminutions observées dans certains autres types de logements. Dans les villes de 50 000 habitants et plus, la croissance des mises en chantier d'appartements s'explique par la hausse des mises en chantier d'appartements locatifs (+14 %). De plus, la stagnation des mises en chantier de copropriété dans l'ensemble de la province est attribuable au ralentissement du marché de la région de Québec.

Pour l'ensemble des villes de 10 000 habitants et plus au Québec, la meilleure croissance revient au segment des appartements (+10 %). Le segment des maisons jumelées ou en rangée (+1 %) a également connu une hausse, alors que les mises en chantier de maisons individuelles (-3 %) ont diminué.

## Construction résidentielle au Québec – janvier à août 2018

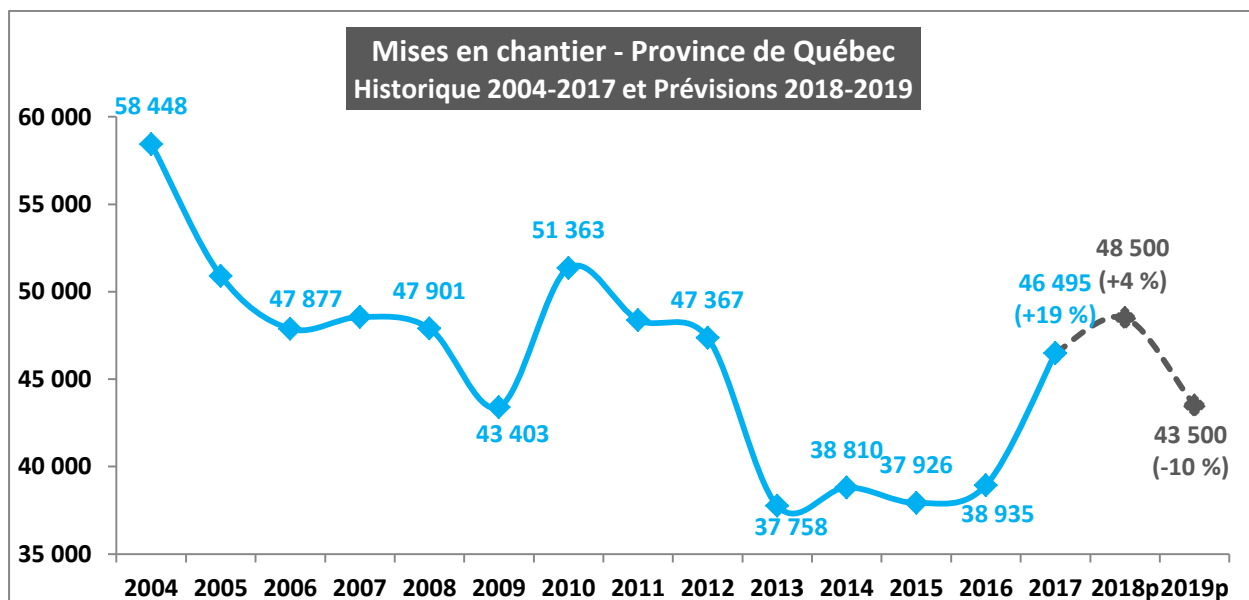
Québec – Données réelles provisoires sur les mises en chantier d'habitation												
Nombre de logements (Variation en nombre et en pourcentage)												
janvier à août 2018												
	Maison unifamiliale		Maison jumelée ou en rangée		Total		Appartement				Total	
							Copropriété <sup>1</sup>		Locatif <sup>2</sup>			
RMR de Montréal	1 643	-6 %	1 415	0 %	11 448	19 %	4 915	17 %	6 533	21 %	14 506	14 %
RMR de Gatineau	239	22 %	196	-10 %	864	-18 %	336	171 %	528	-43 %	1 299	-11 %
RMR de Québec	481	-16 %	450	-1 %	2 207	-23 %	129	-89 %	2 078	21 %	3 138	-19 %
RMR de Saguenay	134	12 %	80	122 %	50	-35 %	30	150 %	20	-69 %	264	13 %
RMR de Sherbrooke	164	-9 %	192	-6 %	431	31 %	16	60 %	415	31 %	787	11 %
RMR de Trois-Rivières	111	-17 %	60	22 %	205	-36 %	95	14 %	110	-53 %	376	-25 %
AR de Drummondville	170	-11 %	76	41 %	139	10 %	4	0 %	135	11 %	385	4 %
AR de Granby	119	24 %	90	-2 %	272	114 %	121	152 %	151	91 %	481	53 %
AR de Rimouski	41	86 %	36	64 %	34	-43 %	0	0 %	34	-43 %	111	7 %
AR de Saint-Hyacinthe	28	115 %	6	-67 %	184	163 %	20	150 %	164	165 %	218	116 %
AR de Shawinigan	42	0 %	8	33 %	79	93 %	12	-40 %	67	219 %	129	45 %
Total, Centres urbains 50 000 hab. et plus	3 172	-4 %	2 609	2 %	15 913	8 %	5 678	0 %	10 235	14 %	21 694	6 %
Total, Centres urbains 10 000 hab. et plus	3 897	-3 %	2 770	1 %	17 265	10 %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	23 932	7 %

1 : Appartements de type copropriété et propriétaire-absolue, 2 : Appartements de type locatif ou coopératif  
Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

## Prévisions des mises en chantier 2018-2019

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

L'activité de construction résidentielle au Québec en 2018 devrait poursuivre sur sa lancée de 2017, puis ralentir en 2019. L'année 2017 fut marquée par une progression marquée de l'économie et de l'emploi qui a soutenu le marché résidentiel, mais également par une confiance robuste des ménages et des taux d'intérêt demeurant relativement bas malgré la normalisation de la politique monétaire qui se poursuit. Il faut aussi noter l'effet favorable du bilan migratoire fortement positif en raison d'un exode interprovincial moins élevé et d'une immigration internationale accrue. Bien que les conditions économiques devraient demeurer propices à la construction résidentielle en 2018 et 2019, l'effet stimulant sur la construction résidentielle devrait s'atténuer en comparaison à l'année 2017. **Compte tenu de l'évolution des conditions, l'APCHQ prévoit 48 500 mises en chantier en 2018, une augmentation de 4 % par rapport à 2017 et 43 500 mises en chantier en 2019, une diminution de 10 % comparativement à l'année précédente.**



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

Un premier facteur qui explique la performance anticipée de la construction résidentielle est la croissance économique qui a été particulièrement vigoureuse en 2017, mais qui devrait ralentir en 2018 et 2019. Après avoir connu une croissance réelle de 3 % en 2017, la croissance du PIB du Québec devrait être moins vigoureuse en 2018 et 2019 avec des taux de croissance de 2,3 % et 1,9 % respectivement.

La faible création d'emplois prévue dans les prochaines années contribuera vraisemblablement à une croissance économique moins robuste, ce qui aura un impact défavorable sur la construction résidentielle. Alors que l'emploi a cru de 2,2 % en 2017, on s'attend à ce que la croissance atteigne 1 % en 2018 et 0,7 % en 2019. Historiquement, la bonne tenue du marché de l'emploi offrait des conditions favorables aux ménages pour faire l'acquisition d'une propriété. Toutefois, la pénurie de main-d'œuvre observée dans l'ensemble de la province devrait limiter la capacité de production et la croissance de plusieurs entreprises. Le taux de chômage, qui est à un niveau historiquement bas, devrait continuer à diminuer, mais atteindra un niveau plancher, passant de 6,1 % en 2017 à 5,5 % en 2018 et à 5,4 % en 2019.

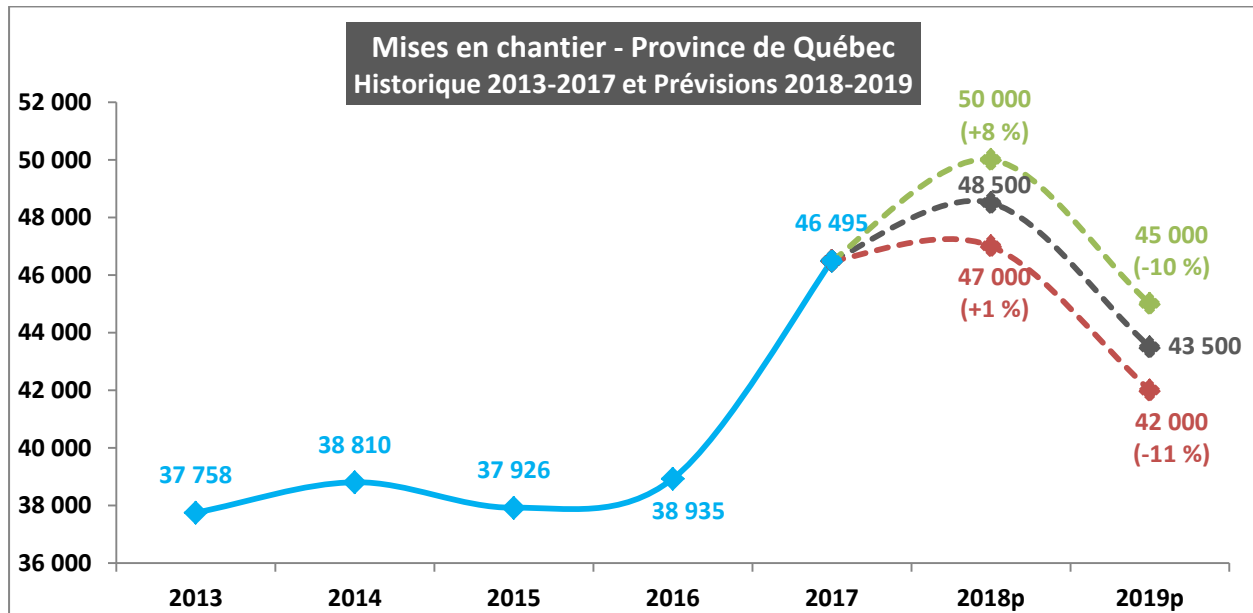
Le marché de l'emploi particulièrement dynamique caractérisé par des difficultés de recrutement n'a pas comme seul effet de freiner la croissance potentielle de l'économie. Le manque de main-d'œuvre a comme conséquence d'augmenter la rémunération des ménages, qui est en hausse depuis le début de 2018. L'augmentation du pouvoir d'achat des ménages et une sécurité d'emploi accrue renforcent la confiance des ménages quant à l'économie, augmentant la propension des ménages à effectuer une transaction importante comme l'achat d'une propriété.

La normalisation des taux d'intérêt qui a été amorcée par la Banque du Canada depuis 2017 devrait continuer en 2018 et 2019. Après avoir effectué deux hausses de 0,25 % en 2017, cette dernière a augmenté le taux directeur à deux reprises depuis le début de 2018 et pourrait le relever une troisième fois lors de son annonce du 24 octobre, portant le taux directeur à 1,75 % à la fin de 2018. Il est également attendu que deux autres augmentations soient annoncées en 2019, portant le taux directeur à 2,25 % et poussant les taux d'intérêt hypothécaires à la hausse. Bien que le taux d'intérêt soit à un niveau historiquement bas, l'augmentation cumulative du taux directeur devrait commencer à se faire sentir en 2019, limitant l'accès au crédit pour les nouveaux acheteurs, mais également le financement pour les entrepreneurs souhaitant démarrer de nouveaux projets.

Le solde migratoire fortement positif en 2017 est certainement un autre facteur ayant contribué à la forte activité de construction résidentielle au Québec et qui continuera à alimenter la demande. De plus, la bonne performance du marché de l'emploi au Québec pourrait réduire davantage l'exode vers les autres provinces et attirer des travailleurs d'ailleurs au Canada.

Les appartements occupent une part grandissante des mises en chantier, une situation particulière qui s'est démarquée au cours des dernières années. Nous en discuterons plus en détail dans la section suivante. Ce phénomène provoque une volatilité accrue dans le marché, rendant la prévision des tendances du marché plus difficile. En effet, le marché des appartements n'étant pas le même que celui des maisons unifamiliales, l'ajout ou la soustraction d'un projet d'appartements de taille peut avoir des retombées marquantes sur l'évolution des mises en chantier.

Afin de tenir compte des impondérables inhérents à un exercice de prévisions, les niveaux de mises en chantier attendus pour 2018 et 2019 sont accompagnés d'un intervalle supérieur et inférieur permettant de situer l'activité à l'intérieur d'une fourchette dans le graphique ci-dessous.

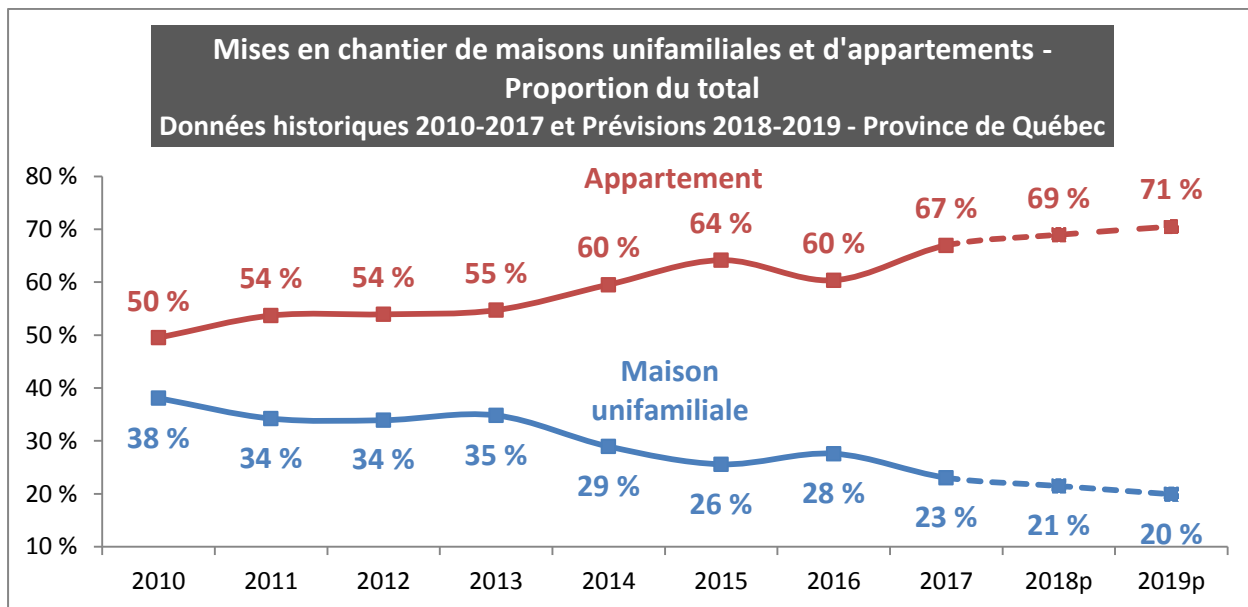


Source : Prévisions APCHQ et Mises en chantier : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

## La construction d'appartements en croissance

De 2010 à 2017, les maisons unifamiliales représentaient en moyenne 31 % des mises en chantier dans l'ensemble de la province. Toutefois, cette proportion est en diminution depuis quelques années, passant de 38 % en 2010 à 23 % en 2017. Par ailleurs, la proportion du total des mises en chantier d'appartements au Québec n'a cessé d'augmenter, passant de 50 % à 67 % pour la même période. De plus, en réponse aux impératifs de la densification du développement résidentiel et à la concentration de l'activité dans les grandes villes du Québec, cette tendance devrait se poursuivre en 2018 et 2019.

Ainsi, la répartition des mises en chantier continue de s'ajuster afin de répondre aux conditions de développement résidentiel. L'APCHQ prévoit que la proportion des mises en chantier représentée par les maisons unifamiliales devrait poursuivre sa tendance à la baisse et se fixer à 21 % en 2018 et à 20 % en 2019, tandis que la part des appartements devrait augmenter et s'établir à 69 % en 2018 et à 71 % en 2019.



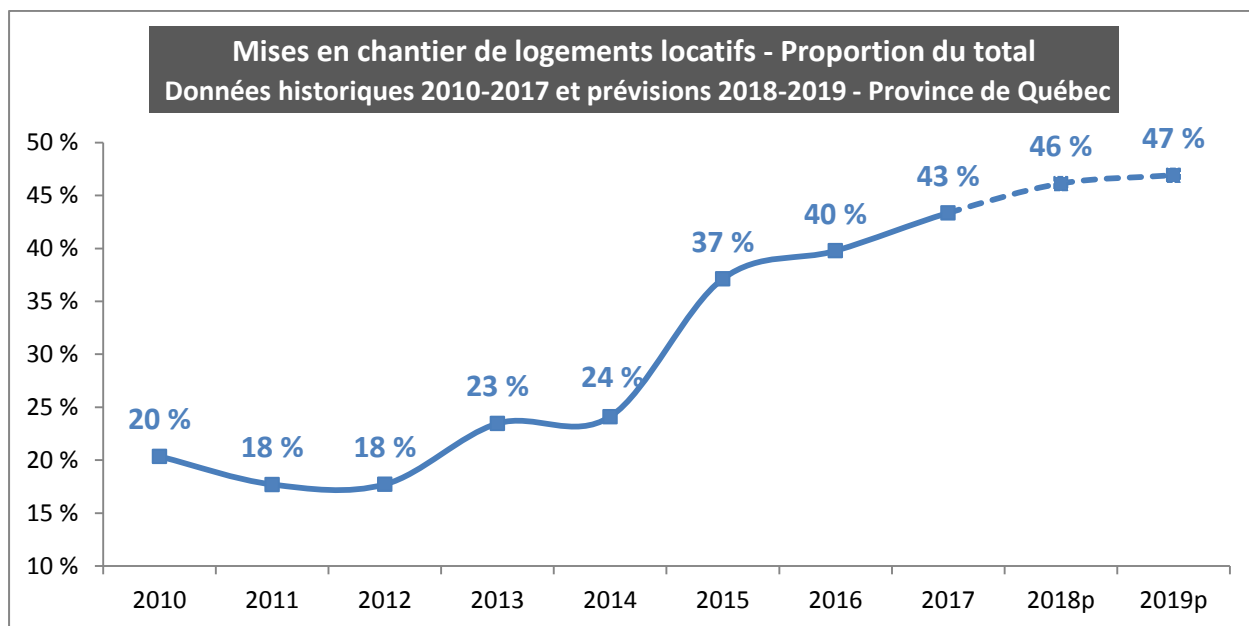
Source : Prévisions APCHQ et Mises en chantier : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

En 2018, l'APCHQ prévoit que les mises en chantier de maisons unifamiliales diminueront de 3 %, au profit des appartements (+8 %), dont la taille plus modeste constitue une réponse plus adaptée à la réalité du marché. Les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée quant à elles devraient faire du surplace. Après une année 2018 faste pour la construction d'appartements, l'activité devrait décroître de 8 % en 2019 pour revenir au niveau de 2017. La décroissance des mises en chantier de maisons unifamiliales devrait se poursuivre (-17 %), tout comme la construction de maisons jumelées et en rangée (-10 %).

### La vigueur de la production locative

Depuis 2015 au Québec, la proportion de mises en chantier de logements destinés au marché locatif est plus importante que la proportion destinée aux propriétaires-occupants et aux copropriétaires. En 2018 et en 2019, alors que la proportion de logements destinée aux propriétaires-occupants devrait continuer de diminuer, celle des logements locatifs devrait augmenter, tandis que celle des logements en copropriété devrait demeurer relativement stable. En 2018, les mises en chantier destinées aux propriétaires-occupants devraient diminuer de 2 %, alors que celles destinées au marché de la copropriété ou au marché locatif devraient augmenter de 5 % et 9 % respectivement. Pour ce qui est de 2019, les mises en chantier de logements destinés aux propriétaires-occupants, aux copropriétaires et aux locataires devraient diminuer respectivement de 17 %, 5 % et 9 %.





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

## Activité régionale

En 2018 et en 2019, la proportion des mises en chantier dans les grandes villes de la province<sup>1</sup> devrait demeurer relativement stable par rapport à celles de 2017. Cette activité représente environ 87 % de l'activité de construction résidentielle de la province. Toutefois, l'activité dans la région APCHQ - Montréal métropolitain devrait représenter une part grandissante des mises en chantier, passant de 52,4 % du total provincial en 2017 à 54,2 % en 2018 et à 53,4 % en 2019. **Pour plus d'information concernant l'activité dans les différentes régions APCHQ, veuillez consulter le document *Prévisions économiques – Perspectives régionales 2018-2019*.**

## Conditions de marché et indicateurs du marché de l'habitation

### Démographie

Selon l'Institut de la statistique du Québec<sup>2</sup>, en 2018, le nombre de ménages au Québec devrait augmenter de 33 824 (une hausse de 0,93 %) et de 32 542 en 2019 (une hausse de 0,88 %). 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 2020 et 2021, les projections démographiques font état de l'ajout de 30 074 et 28 114 nouveaux ménages (des augmentations prévues de 0,8 % et 0,75 %, respectivement). Il est à noter que ces projections seront révisées prochainement à la suite du Recensement de la population 2016 réalisé par Statistique Canada.

Selon les données provisoires, l'immigration internationale affichait une baisse, avec un solde migratoire international de 43 507 pour l'année 2017<sup>3</sup>, soit une légère diminution du solde migratoire de 958 individus (ou 2,2 %) par rapport à 2016. Toutefois, on constate que l'exode est moins important au plan interprovincial. En 2017, 6 506 personnes ont quitté le Québec, une amélioration en comparaison au solde migratoire négatif de 10 590 de 2016.

<sup>1</sup> Villes de 10 000 habitants et plus

<sup>2</sup> 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 26 septembre 2018.

[www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/menages/menages\\_personnes\\_14.xls](http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/perspectives/menages/menages_personnes_14.xls)

<sup>3</sup> Source : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC. Migrations internationales et interprovinciales, Québec, 1961-2016. Site consulté le 27 septembre 2018.

[www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/migration/internationales-interprovinciales/601.htm](http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie/migration/internationales-interprovinciales/601.htm)

Ainsi, le solde migratoire total (international et interprovincial) du Québec pour 2017 est de 37 001, soit 3 126 individus de plus qu'en 2016<sup>4</sup>. En plus de ce solde migratoire à la hausse, le nombre de résidents non permanents est passé de 11 669 en 2016 à 31 098 en 2017, soit 19 429 individus de plus qu'en 2016. À l'instar de l'année 2016, on constate en 2017 que la hausse du solde migratoire et du nombre de résidents non permanents a compensé pour le ralentissement de la formation des ménages au Québec. **L'APCHQ constate que, malgré un apport accru de personnes s'étant établies au Québec en 2017, la formation des ménages provenant de la croissance naturelle de la population devrait continuer à fléchir et passer sous la barre de 1 % d'ici les prochaines années.**

## Contexte économique

Après avoir connu une forte croissance de 3 % du PIB réel en 2017, l'économie du Québec poursuit sur sa lancée, soutenue par la consommation des ménages, les investissements et la construction résidentielle. Au deuxième trimestre de 2018, le PIB réel a connu une augmentation de 2,5 % à un rythme annualisé, en plus d'enregistrer un sixième gain mensuel consécutif<sup>5</sup>. Pour les cinq premiers mois de 2018, le PIB a connu une croissance de 3,5 % par rapport à la même période en 2017.

La vigueur de l'économie québécoise est notamment soutenue par la bonne performance dans le secteur de la construction résidentielle et la croissance de la consommation des ménages. En effet, le faible taux de chômage, la confiance solide des ménages et l'augmentation des salaires en raison de la pénurie de main-d'œuvre sont quelques facteurs qui font augmenter les dépenses de consommation des ménages. La rareté de travailleurs, qui est devenue généralisée dans toutes les régions de la province, incite les entreprises à hausser les salaires afin d'attirer et de retenir les travailleurs. La progression annuelle de la rémunération hebdomadaire était en moyenne de 3,9 % pour le premier semestre de 2018<sup>6</sup>. En plus d'exercer une pression à la hausse sur les salaires, le manque de main-d'œuvre pourrait limiter le potentiel de croissance de nombreuses entreprises et ainsi constituer un frein à la croissance économique de la province. En effet, pour les entrepreneurs du secteur de l'habitation, cette rareté de travailleurs pourrait se traduire par une difficulté à recruter de nouveaux employés ou trouver des fournisseurs ou des sous-traitants, et même de devoir renoncer à certains contrats par manque de ressources.

Les anticipations de croissance chez les différents prévisionnistes laissent toutes présager que la hausse du PIB en 2018 sera inférieure au taux de 3 % observé en 2017. Il y a un consensus voulant que la croissance du PIB ralentisse dans les prochaines années. **Dans ce contexte, l'APCHQ prévoit que la croissance économique du Québec devrait avoisiner 2,3 % en 2018 et 1,9 % en 2019<sup>7</sup>.**

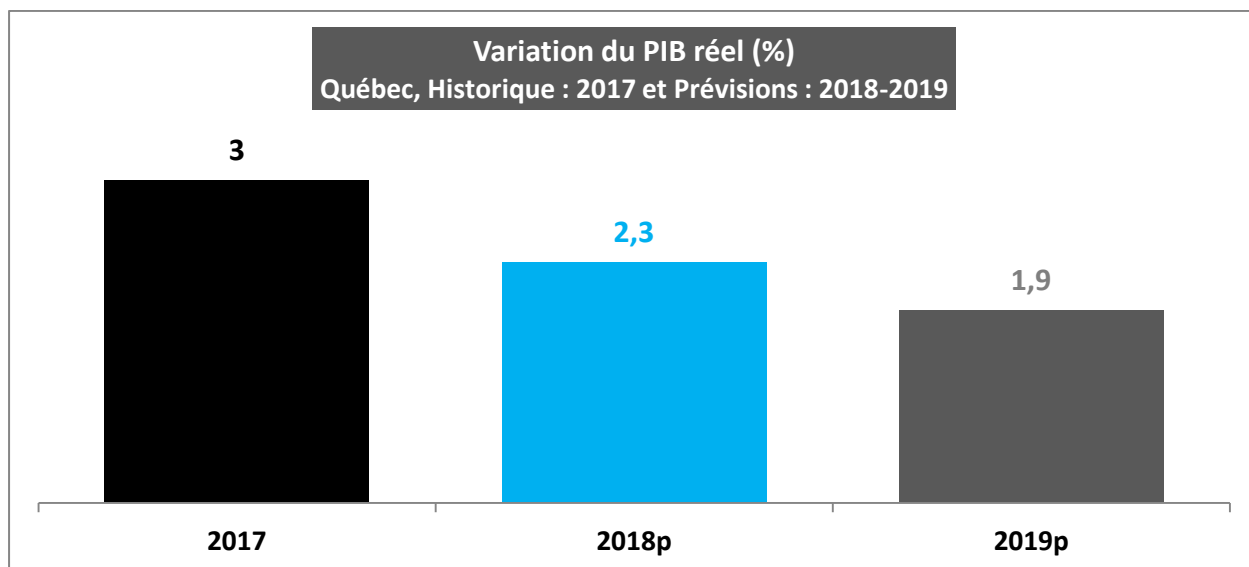
---

<sup>4</sup> Le solde migratoire est le nombre d'immigrants (entrants) moins le nombre d'émigrants (sortants).

<sup>5</sup> 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 25 septembre 2018. [http://www.bdsou.gouv.qc.ca/pls/ken/ken213\\_afich\\_tabl.page\\_tabl?p\\_iden\\_tran=REPERZDB4YW4115862467695794\\$E\\*&p\\_lang=1&p\\_o=ISO&p\\_id\\_raprt=815](http://www.bdsou.gouv.qc.ca/pls/ken/ken213_afich_tabl.page_tabl?p_iden_tran=REPERZDB4YW4115862467695794$E*&p_lang=1&p_o=ISO&p_id_raprt=815)

<sup>6</sup> Source : Statistique Canada. Rémunération hebdomadaire moyenne selon l'industrie, données mensuelles non désaisonnalisées. Tableau 14-10-0203-01. Site consulté le 24 septembre 2018. [https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410020301&request\\_locale=fr](https://www150.statcan.gc.ca/t1/tbl1/fr/tv.action?pid=1410020301&request_locale=fr)

<sup>7</sup> Sources : Prévisions économiques de l'APCHQ en septembre 2018, basées sur les prévisions des principales institutions financières canadiennes.



Sources : Prévisions économiques de l'APCHQ en septembre 2018, basées sur les prévisions des principales institutions financières canadiennes.

### Création d'emplois et taux de chômage

La situation du marché de l'emploi au Québec est sans précédent. Depuis le début de 2018, le taux de chômage dans la province a oscillé entre 5,3 % et 5,6 %, soit parmi les niveaux les plus bas jamais enregistrés. Les données de *l'Enquête sur la population active* de Statistique Canada pour le mois d'août 2018 font état d'un taux de chômage de 5,6 %, soit un creux mensuel depuis 1976 et un niveau inchangé par rapport à juillet 2018<sup>8</sup>. Le taux de chômage dans la province devrait continuer à diminuer dans les prochaines années, mais de façon moins importante en raison d'un certain plancher. **Selon l'APCHQ, le taux de chômage devrait avoisiner 5,5 % en 2018 et 5,4 % en 2019<sup>9</sup>.**

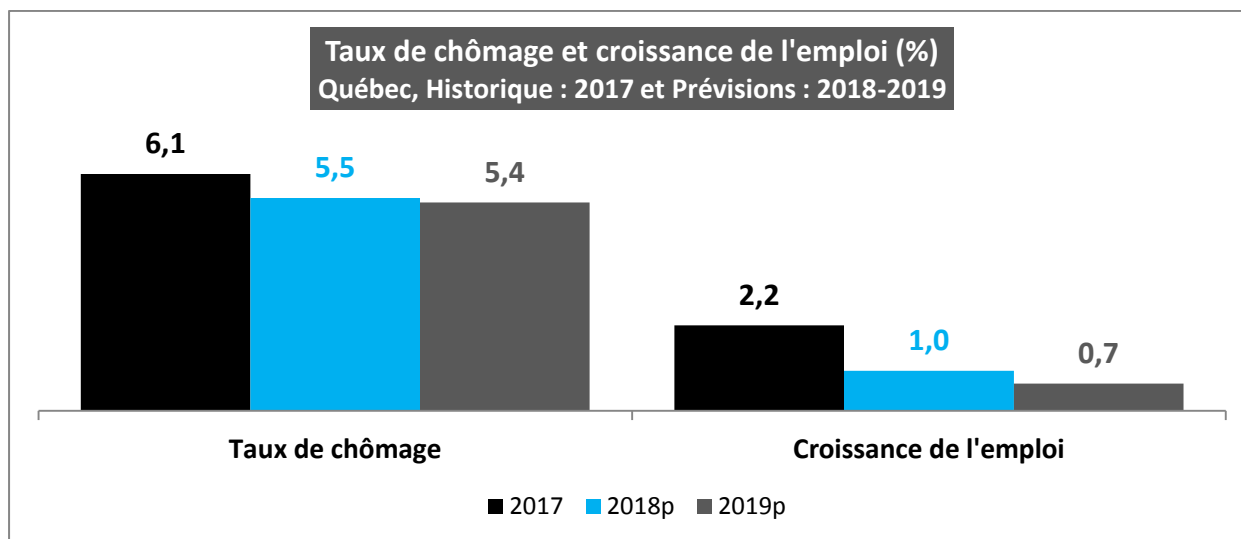
Après avoir connu une forte croissance de 2,2 % en 2017, la création d'emplois au Québec devrait ralentir dans les prochaines années, notamment en raison de la pénurie de main-d'œuvre. En effet, le taux de postes vacants a continué de progresser au Québec lors du deuxième trimestre de 2018 pour atteindre 3,9 %, ce qui représente 109 600 postes à combler<sup>10</sup>. Bien que de nombreuses entreprises recherchent désespérément des travailleurs, la faiblesse actuelle des taux de chômage et le vieillissement de la population limitent la création d'emplois. **Compte tenu de ces conditions, l'APCHQ prévoit que la croissance de l'emploi au Québec devrait être de 1 % en 2018 et de 0,7 % en 2019<sup>11</sup>.**

<sup>8</sup> Source : Statistique Canada. Caractéristiques de la population active, données mensuelles désaisonnalisées et la tendance-cycle, 5 derniers mois. Tableau 14-10-0287-01. Site consulté en septembre 2018.

<sup>9</sup> Sources : Prévisions économiques de l'APCHQ en septembre 2018. Basé sur les prévisions des principales institutions financières canadiennes.

<sup>10</sup> Source : FCEI. Le taux de postes vacants atteint de nouveaux sommets au Canada et au Québec. <https://www.cfib-fcei.ca/fr/media/le-taux-de-postes-vacants-atteint-de-nouveaux-sommets-au-canada-et-au-quebec>. Site consulté le 24 septembre 2018.

<sup>11</sup> Sources : Prévisions économiques de l'APCHQ en septembre 2018. Basé sur les prévisions des principales institutions financières canadiennes.



Source : Prévisions économiques de l'APCHQ en septembre 2018. Basé sur les prévisions des principales institutions financières canadiennes.

## Confiance des consommateurs

Après avoir chuté à la fin de 2017, le niveau de confiance des consommateurs québécois augmente constamment depuis le début de 2018<sup>12</sup>. Comme le rapporte la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), en septembre 2018, la proportion de Québécois qui considèrent que le moment est propice pour réaliser un achat important a augmenté pour s'établir à 46 %, un sommet depuis 2015 et bien au-delà de la moyenne des cinq dernières années à 35,5 %<sup>13</sup>. **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 résidentielle.**

## Taux d'intérêt

En réponse à la vigueur de l'économie canadienne, la Banque du Canada a haussé à deux reprises son taux directeur en 2018, le faisant passer de 1 % à 1,25 % en janvier, puis à 1,5 % en juillet. Ces deux hausses faisaient suite aux deux précédentes en 2017. Malgré les récentes hausses dans les deux dernières années qui exercent une pression à la hausse sur les taux d'intérêt hypothécaires, ceux-ci sont demeurés à un niveau relativement bas. Par exemple, les taux pour les prêts hypothécaires de un, trois et cinq ans étaient respectivement de 3,49 %, 4,3 % et 5,34 % en août 2018, comparativement à 3,14 %, 3,39 % et 4,74 % à la même période en 2016<sup>14</sup>. Toutefois, ces taux sont supérieurs à ceux des institutions financières qui se livrent une féroce compétition<sup>15</sup>. En 2018, à la suite de la première hausse de taux en janvier, la moyenne des taux d'intérêt pour les prêts hypothécaires à cinq ans fixes consentis par les banques a augmenté de 0,25 %, puis de 0,10 % avec la seconde hausse de juillet.

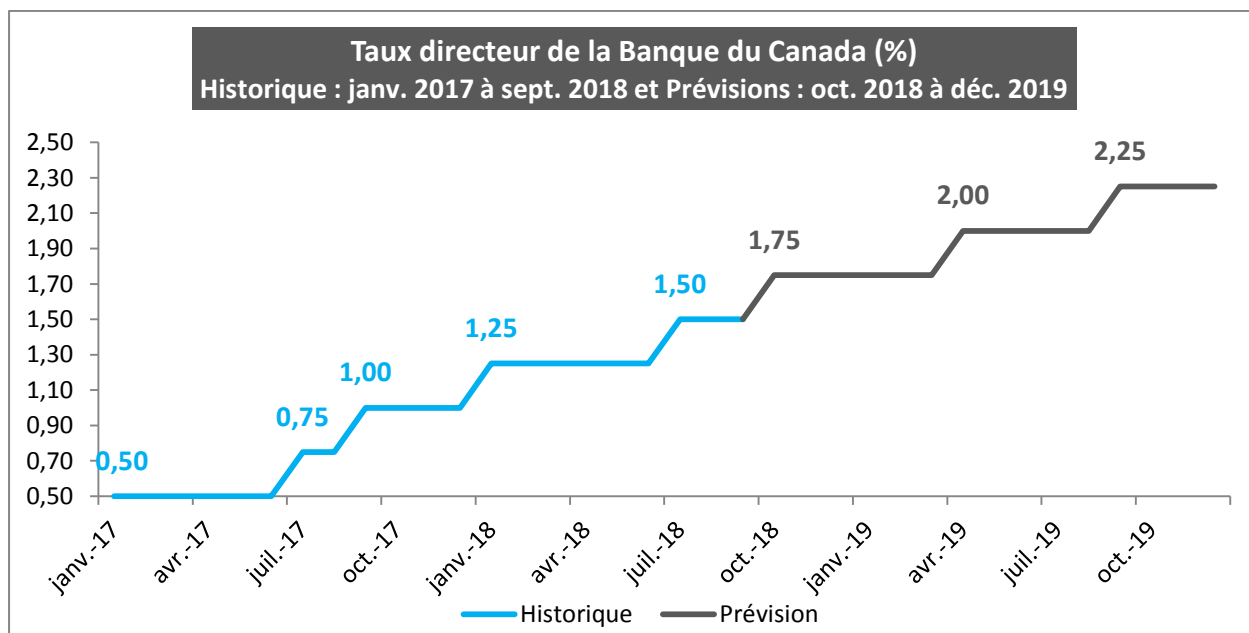
Dans la dernière annonce de la Banque du Canada sur la politique monétaire, le ton utilisé laissait croire que la normalisation des taux d'intérêt devrait se poursuivre afin de rencontrer les cibles d'inflation. **Le durcissement du ton utilisé par la Banque du Canada dans son dernier communiqué nous laisse croire qu'une hausse du taux directeur de 0,25 % aura lieu lors de l'annonce du 24 octobre et que deux autres hausses semblables auront lieu en 2019, portant ainsi le taux directeur à 2,25 %.**

<sup>12</sup> La confiance des consommateurs est mesurée par la proportion de Québécois qui considèrent que le moment est propice pour réaliser un achat important, une habitation par exemple.

<sup>13</sup> Source : FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. La confiance des consommateurs québécois augmente en septembre. Site consulté le 24 septembre 2018. <https://www.fciqu.ca/la-confiance-des-consommateurs-quebecois-augmente-en-septembre/>

<sup>14</sup> Source : BANQUE DU CANADA. Taux d'intérêt au Canada et variables clés relatives à la politique monétaire – dix dernières années, Taux en date de septembre 2018. [www.banqueducanada.ca/taux/taux-dinteret/taux-dinteret-au-canada/](http://www.banqueducanada.ca/taux/taux-dinteret/taux-dinteret-au-canada/)

<sup>15</sup> Par exemple, Ratehub présente les taux hypothécaires offerts par les différentes institutions financières : [www.ratehub.ca/meilleurs-taux-hypothecaires/5-ans/fixe](http://www.ratehub.ca/meilleurs-taux-hypothecaires/5-ans/fixe).



Source : Données historiques de la Banque du Canada et Prévisions de l'APCHQ

## Profil de l'endettement des ménages

Avec la remontée des taux d'intérêt amorcée en 2017 et qui s'est poursuivie en 2018, la question de l'endettement des ménages demeure une préoccupation pour les autorités. Dans son rapport sur la Politique monétaire de juillet 2018, la Banque du Canada indique que les dépenses de consommation plus élevées et l'endettement en hausse des ménages canadiens continuent de représenter un risque pouvant accentuer les vulnérabilités macroéconomiques et financières<sup>16</sup>. Le 14 septembre 2018, Statistique Canada indiquait que : « La dette contractée sur le marché du crédit par rapport au revenu disponible des ménages (ajusté pour exclure les droits de pension) a augmenté, passant à 169,1 %, la dette contractée sur le marché du crédit ayant augmenté plus rapidement que le revenu »<sup>17</sup>.

Une étude récente publiée par la Banque Nationale du Canada permet néanmoins de tempérer les inquiétudes associées à la hausse des taux d'intérêt hypothécaires<sup>18</sup>. Une proportion importante des emprunteurs choisit un terme de cinq années avec un taux fixe ou variable; la proportion d'emprunteurs qui renouvèlent leur hypothèque chaque année ne dépasse pas de beaucoup 20 %. De plus, cette étude démontre clairement que la hausse du taux d'intérêt ne correspondant pas à une hausse équivalente du paiement hypothécaire. **La hausse des taux d'intérêt et de l'endettement des ménages sont des indicateurs suivis de près par les autorités monétaires. L'évolution défavorable de ces indicateurs ne constitue pas un signe encourageant. Même si le Québec est caractérisé par un plus faible taux de propriété et une proportion moindre d'emprunteurs à haut risque, d'éventuelles hausses des taux d'intérêt ne faciliteraient pas l'accès à la propriété, même si l'impact appréhendé des hausses de taux d'intérêt hypothécaires pourrait demeurer modeste pour les ménages qui sont déjà propriétaires.**

## Investissements et permis de bâtir

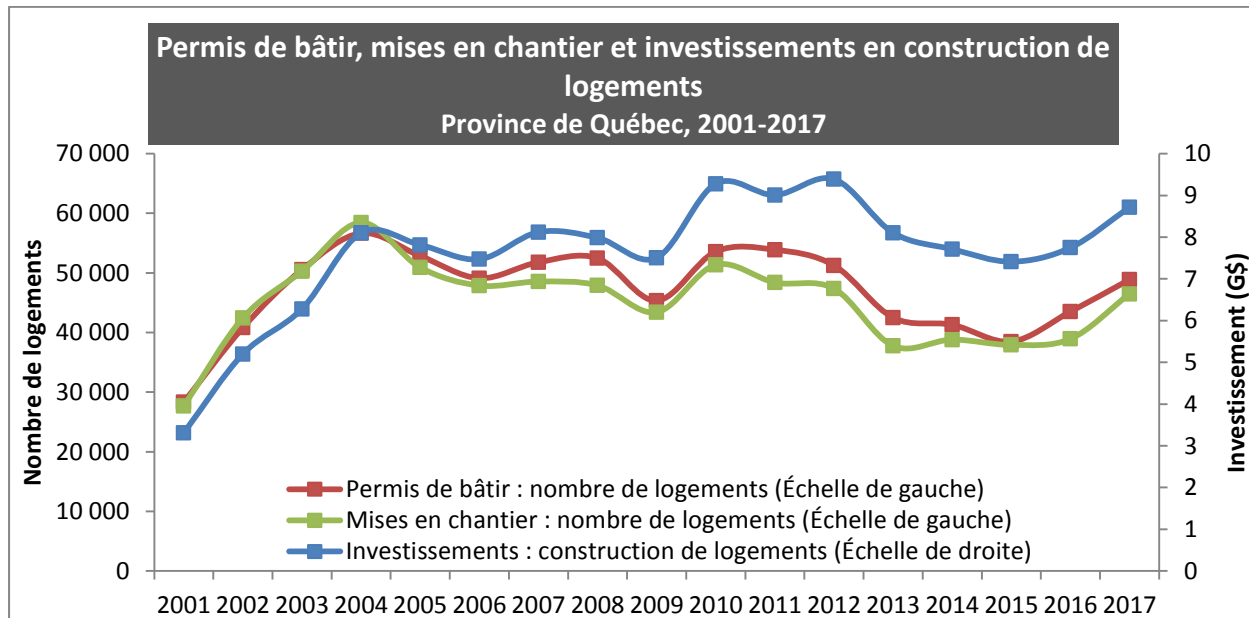
Les tendances historiques illustrent l'évolution simultanée du nombre logements déclaré selon les permis de bâtir délivrés, les logements mis en chantier et les investissements dans la construction de logements neufs. Le graphique ci-dessous présente l'évolution de ces trois indicateurs de 2001 à 2017. En particulier, le point tournant indiquant une

<sup>16</sup> Source : BANQUE DU CANADA : *Rapport sur la politique monétaire*, 11 juillet 2018 <https://www.banqueducanada.ca/wp-content/uploads/2018/07/rpm-2018-07-11.pdf>

<sup>17</sup> Source : STATISTIQUE CANADA, *Le quotidien*, Comptes du bilan national et des flux financiers, deuxième trimestre de 2018, 14 septembre 2018. Site consulté le 26 septembre 2018. <https://www150.statcan.gc.ca/n1/daily-quotidien/180914/dq180914a-fra.htm>

<sup>18</sup> Source : Banque Nationale du Canada Marchés financiers, Étude spéciale L'heure juste : Les ménages sont-ils au bord du gouffre? 10 mai 2018. Site consulté le 26 septembre 2018. <https://www.bnc.ca/content/dam/bnc/fr/taux-et-analyses/analyse-economique/etude-speciale-10mai2018.pdf>

croissance de ces trois indicateurs est observé en 2015. Les données font état d'une croissance annuelle des investissements de 4,5 % et 12 % en 2015-2016 et 2016-2017, respectivement. Pour sa part, la croissance annuelle du nombre de logements selon les permis a été de 13 % et 12 %, alors que la croissance des mises en chantier a été de 3 % et 20 %, respectivement pendant ces années.



Sources : Investissements dans la construction de logements : STATISTIQUE CANADA. Tableau 34-10-0010-01. Investissement en construction résidentielle, selon le type d'investissement résidentiel, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), site consulté en septembre 2018. Permis de bâtir : STATISTIQUE CANADA. Tableau 34-10-0066-01. Permis de bâtir, par type de structure et type de travaux, mensuel, CANSIM (base de données), site consulté en septembre 2018. Mises en chantier : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation, site consulté en septembre 2018.

À partir de l'évolution de ces indicateurs, en comparant la croissance du premier semestre des années 2016, 2017 et 2018, on constate que la progression favorable observée en 2017 se poursuit en 2018. En comparaison aux valeurs observées au premier semestre de 2017, on constate en 2018 une accélération des investissements dans la construction de logements avec une hausse de près de 26 %, comparativement à une hausse de 3,5 % entre le premier semestre de 2016 et 2017. Le nombre de permis de bâtir a aussi connu une hausse plus forte entre 2017 et 2018, en comparaison à l'année précédente. Cette croissance plus forte est aussi observée pour les mises en chantier au premier semestre de 2018. **Pour l'APCHQ, les indicateurs du secteur de la construction résidentielle affichent une forte progression pour le premier semestre de 2018.**

#### Principaux indicateurs du secteur de l'habitation : Québec, variation aux premiers semestres 2016-2017 et 2017-2018

	Variation deux premiers trimestres 2016-2017	Variation deux premiers trimestres 2017-2018
<b>Investissements dans la construction de logements</b>	<b>3,5 %</b>	<b>25,9 %</b>
<b>Permis de bâtir : nombre de logements</b>	<b>15,6 %</b>	<b>18,7 %</b>
<b>Mises en chantier : nombre de logements</b>	<b>12,8 %</b>	<b>18,2 %</b>

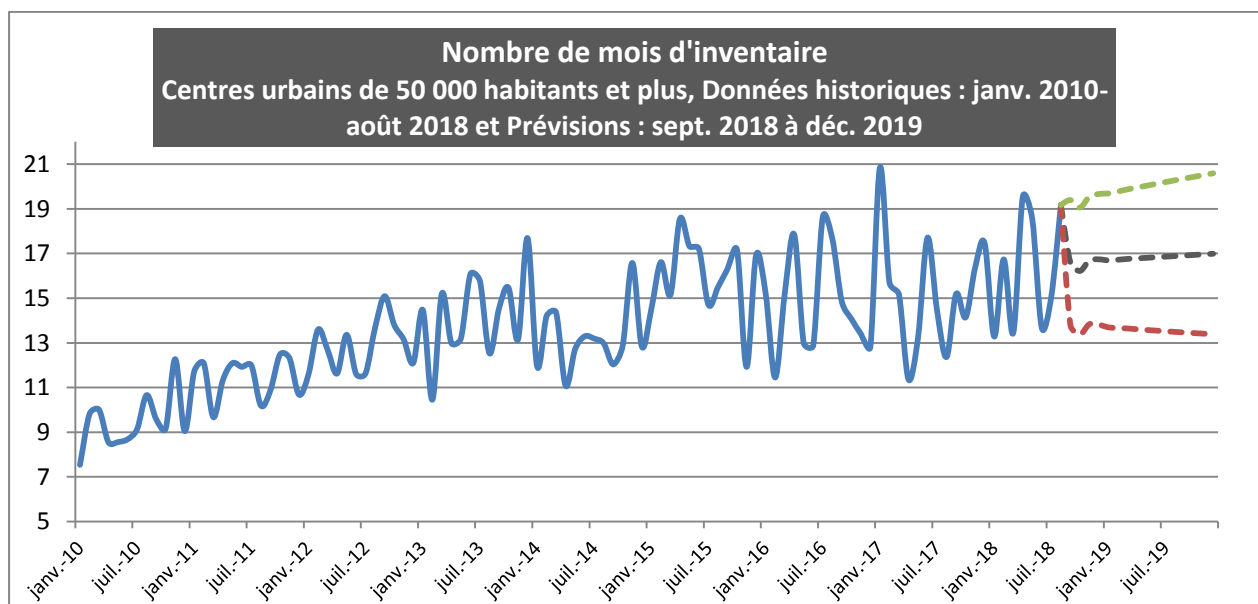
Sources : Investissements dans la construction de logements : STATISTIQUE CANADA. Tableau 34-10-0010-01. Investissement en construction résidentielle, selon le type d'investissement résidentiel, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), site consulté en septembre 2018. Permis de bâtir : STATISTIQUE CANADA. Tableau 34-10-0066-01. Permis de bâtir, par type de structure et type de travaux, mensuel, CANSIM (base de données), site consulté en septembre 2018. Mises en chantier : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation, site consulté en septembre 2018.

#### Inventaire de logements

Après avoir augmenté en 2017, la proportion de logements écoulés à l'achèvement est demeurée relativement stable depuis le début de 2018. Alors qu'en moyenne, en 2016, 66 % des logements destinés aux propriétaires-occupants ou à la copropriété dans les centres de 50 000 habitants et plus du Québec étaient vendus au moment de la fin de la construction, cette proportion a augmenté à 69 % en 2017 et pour les huit premiers mois de 2018. Cette stabilisation

après la hausse observée entre 2016 et 2017 laisse croire que la demande de logements est toujours forte dans la province. En août 2018, la proportion de logements écoulés à l'achèvement était de 79 %, soit un sommet depuis septembre 2005<sup>19</sup>.

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 dans les centres de 50 000 habitants et plus au Québec, 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 les propriétaires-occupants. Alors qu'en 2017 il fallait en moyenne 15,3 mois pour écouler l'ensemble des logements en construction et achevés (mais non écoulés), il fallait plutôt 16,2 mois en moyenne pour la période de janvier à août 2018. **L'APCHQ prévoit que le nombre de mois d'inventaire sur le marché du logement neuf devrait poursuivre sa croissance et atteindre 16,7 mois en décembre 2018. En 2019, le nombre de mois d'inventaire devrait continuer sa progression et atteindre 16,8 mois en moyenne. L'APCHQ note qu'une progression soutenue de l'inventaire sur le marché du neuf pourrait éventuellement indiquer aux constructeurs de ralentir le rythme de production, en particulier dans un contexte où la hausse des taux d'intérêt a débuté.**



Source : Prévisions et dessaisonnalisation de l'APCHQ et SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation, site consulté en septembre 2018.

## Marché locatif

### Importance et dynamisme du secteur locatif

Avec un taux de propriété de 61,3 % au Québec et plus de 1,36 million de ménages locataires en 2016<sup>20</sup>, le logement locatif comble une portion importante des besoins de logement au Québec. La vigueur de la production de logements locatifs attire l'attention, alors qu'elle a plus que triplé en 2017 par rapport au creux de 2011. Le total des mises en chantier n'a quant à lui augmenté que de 2 % pendant la même période. Depuis, la proportion des mises en chantier destinées au marché locatif est passée de 19 % en 2010 à 45 % en 2017. Entre 2016 et 2017, le total des mises en chantier dans leur ensemble a connu une hausse de 28 %, alors la production de logements locatifs a connu une hausse de 38 %. **Cette tendance semble se poursuivre puisque pour les huit premiers mois de 2018, en comparaison avec la même période en 2017, la production locative a progressé de 16 %, alors que dans les villes de 50 000 habitants et plus, l'ensemble des mises en chantier a augmenté de 6 %. Les logements locatifs alimentent le dynamisme de la**

<sup>19</sup> Source : SCHL. Relevé des mises en chantier et des achèvements

<sup>20</sup> Source : Statistique Canada. Recensement de la population 2016

construction résidentielle. Si on exclut les logements locatifs, le total des mises en chantier destinées aux autres marchés a diminué de 2 %.

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 et l'évolution des taux d'innoculation du marché locatif et des loyers, en particulier pour les immeubles les plus récemment construits, permettent de mieux comprendre les forces ayant animé l'activité récente.

<b>Mises en chantier : Ensemble des logements et logements locatifs</b>					
<b>Centres urbains de 50 000 habitants et plus, 2010-2017</b>					
	<b>Mises en chantier</b>		<b>Croissance annuelle</b>		<b>Part du total</b>
	<b>Ensemble des logements</b>	<b>Marché locatif</b>	<b>Ensemble des logements</b>	<b>Marché locatif</b>	<b>Marché locatif</b>
<b>2010</b>	38 070	7 183	15 %	10 %	19 %
<b>2011</b>	36 456	5 328	-4 %	-26 %	15 %
<b>2012</b>	36 021	6 210	-1 %	17 %	17 %
<b>2013</b>	27 671	6 505	-23 %	5 %	24 %
<b>2014</b>	29 773	6 975	8 %	7 %	23 %
<b>2015</b>	29 905	11 863	0 %	70 %	40 %
<b>2016</b>	28 949	12 099	-3 %	2 %	42 %
<b>2017</b>	37 124	16 644	28 %	38 %	45 %
<b>2017 (janvier à août)</b>	20 551	8 778	22 %	36 %	43 %
<b>2018 (janvier à août)</b>	21 694	10 211	6 %	16 %	47 %

Source : SCHL, Portail de l'information sur le marché de l'habitation, site consulté en septembre 2018.

## 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 effet, le dynamisme de la production locative s'explique notamment 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 %. Afin de répondre à cette demande, 28 % des logements locatifs construits entre 2010 et 2017 ont été des RPA. De plus, on note qu'entre 2011 et 2018, le nombre de places en résidence a augmenté de 22 %, le nombre de résidences de 8 % et le nombre de résidents de 25 %.

### Résidence pour personnes âgées : nombre de places, de résidences et de résidents, Québec 2011 et 2018

	<b>Nombre de places en résidence</b>	<b>Nombre de résidences</b>	<b>Nombre de résidents</b>
<b>2011</b>	<b>97 012</b>	<b>1 172</b>	<b>99 033</b>
<b>2018</b>	<b>118 682</b>	<b>1 268</b>	<b>123 792</b>
<b>Variation</b>	<b>21 670 (+22 %)</b>	<b>96 (+8 %)</b>	<b>24 759 (+25 %)</b>

Source : SCHL. Enquête sur les résidences pour personnes âgées, Portail de l'information sur le marché de l'habitation

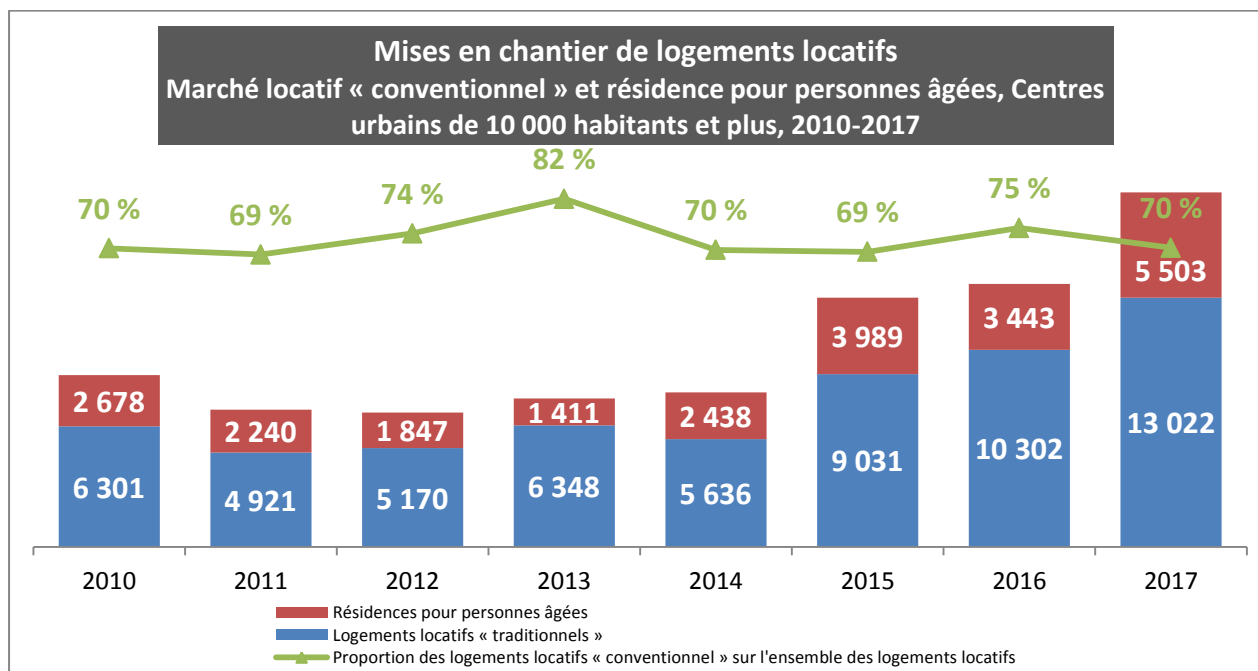
Le marché locatif « traditionnel » conserve tout de même la part du lion de la production locative. Les mises en chantier de logements locatifs « traditionnels » ont représenté 72 % de la production de logements locatifs entre 2010 et 2017. En particulier, en 2012, 2013 et 2016, les logements locatifs « traditionnels » ont représenté 74 %, 82 % et 75 % de la production locative totale, respectivement.



Les logements locatifs « traditionnels » devraient encore cette année représenter une part importante de la production locative puisque pour le premier semestre de 2018, les mises en chantier de RPA ne formaient que 18 % des mises en chantier de logements locatifs, par rapport à 36 % à pareille date en 2017. Cette diminution de l'importance des résidences pour personnes âgées est expliquée par une diminution de 29 % des mises en chantier de ce genre, alors que les mises en chantier des logements locatifs « traditionnels » ont cru de 74 % par rapport au premier semestre de 2017.

Ce ralentissement du rythme de construction des RPA depuis le début de 2018 peut s'expliquer en partie par le fait que la construction des RPA au Québec est concentrée parmi quelques entreprises. Ainsi, lorsque ces entreprises développent un projet, elles se consacrent à celui-ci et ne démarrent que très peu de nouveaux projets concurremment. De plus, la taille plus importante des projets de RPA en comparaison au secteur locatif traditionnel introduirait une certaine volatilité dans les données de mises en chantier de RPA certaines années<sup>21</sup>. Cette diminution au premier semestre de 2018 des mises en chantier de ce type fait suite à une augmentation de 64 % des mises en chantier de RPA entre 2016 et 2017; une augmentation beaucoup plus importante que celle de l'ensemble des types de logements confondus qui était de 25 %.

De plus, il ne faut pas perdre de vue qu'une fois que le niveau de construction nécessaire sera atteint pour desservir la clientèle vieillissante, le segment des RPA pourrait ne plus être aussi porteur. Bien que les mises en chantier de ce type aient diminué depuis le début de 2018, il est encore trop tôt pour affirmer que nous en sommes rendus à ce point.



Source : SCHL. *Enquête sur les résidences pour personnes âgées*, Portail de l'information sur le marché de l'habitation et Extraction spéciale de données sur les mises en chantier de la SCHL pour l'APCHQ.

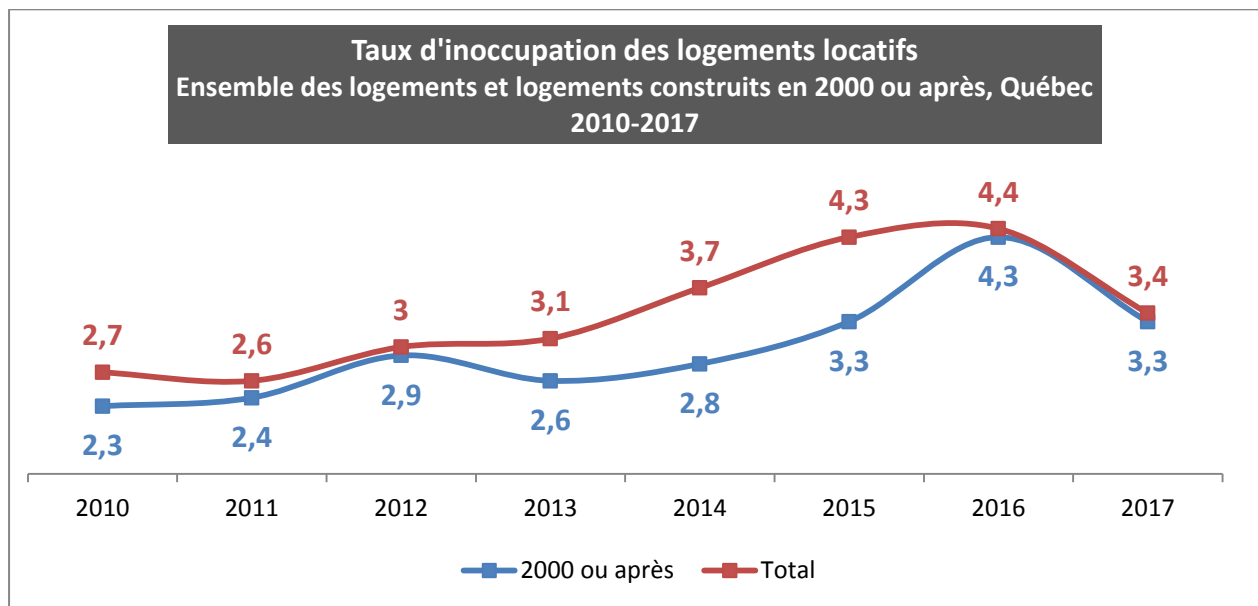
## Taux d'inoccupation

Le taux d'inoccupation des logements locatifs dans l'ensemble des centres urbains au Québec a connu une première diminution depuis 2011, passant de 4,4 % en 2016 à 3,4 % en 2017. La SCHL expliquait la baisse du taux d'inoccupation au dynamisme du marché du travail et de l'immigration, malgré une hausse de l'offre de logements locatifs<sup>22</sup>. L'afflux important de demandeurs d'asile depuis l'été 2017 a certainement contribué à hausser la demande pour ce type de logements, généralement privilégié par les individus ayant un statut temporaire ou incertain.

<sup>21</sup> De plus, les projets de RPA sont généralement de plus grande taille que les projets locatifs « traditionnels », nécessitant ainsi plus de temps et de ressources à réaliser. Au Québec en 2017, un projet de RPA mis en chantier comprenait en moyenne 141 logements, alors qu'un projet de logements locatifs « traditionnels » comprenait en moyenne 10 unités.

<sup>22</sup> Source : SCHL. Rapport sur le marché locatif - Faits saillants - Québec - Date de diffusion – Automne 2017.

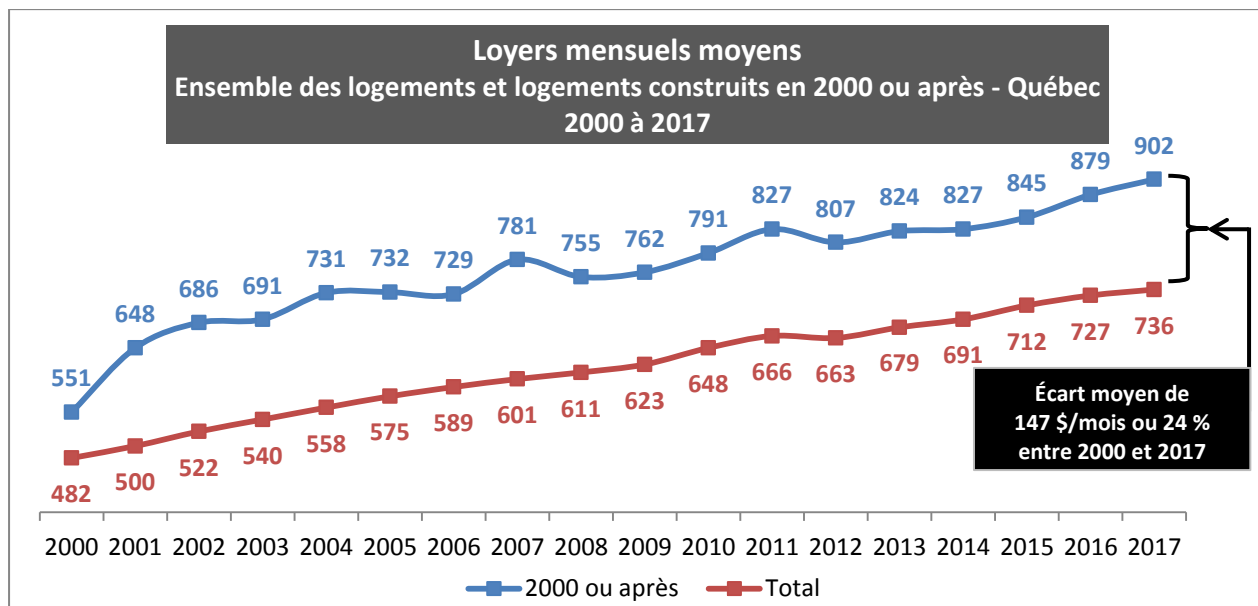
Depuis 2016, l'écart entre le taux d'inoccupation de l'ensemble des logements locatifs et celui des logements construits en 2000 et après s'est resserré pour devenir pratiquement nul, portant le taux d'inoccupation des logements construits en 2000 et après à 3,3 % comparativement à 3,4 %. En moyenne, entre 2009 et 2015, le taux d'inoccupation des logements locatifs plus récents était 0,5 % inférieur au taux d'inoccupation moyen de l'ensemble des logements, alors qu'en 2017, cet écart n'était que de 0,1 %.



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (enquête d'octobre), Portail de l'information sur le marché de l'habitation, site consulté en septembre 2018

## 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 2017, un logement locatif construit en 2000 ou après se louait en moyenne à 902 \$ par mois, soit 166 \$ de plus que la moyenne de l'ensemble des logements locatifs. De 2000 à 2017, le loyer moyen des logements construits durant cette période est en moyenne de 147 \$ ou supérieur de 24 % au loyer moyen de l'ensemble des logements.



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs (enquête d'octobre), Portail de l'information sur le marché de l'habitation, site consulté en septembre 2018

## Les copropriétés offertes en location

Comme elles constituent une portion appréciable 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 2017, la SCHL dénombrait 574 102 logements locatifs<sup>23</sup>. De plus, l'univers des copropriétés comprenait 189 514 unités et, de ce total, 32 178 étaient offertes en location, soit 17 % des copropriétés dénombrées par la SCHL ou encore 5,6 % du parc de logements locatifs. Entre 2016 et 2017, 3 725 copropriétés ont été ajoutées aux unités offertes en location, ce qui représente 51 % des 7 351 copropriétés qui ont été écoulées dans la région en 2017<sup>24</sup>.

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 995 \$ pour les logements situés dans des immeubles construits en 2005 ou après<sup>25</sup>. 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 « traditionnel ».

La RMR de Québec comptait, à l'automne 2017, 86 835 logements locatifs<sup>26</sup>. De plus, l'univers des copropriétés comprenait 34 128 unités. De ce total, 4 578 étaient offertes en location, soit 13,4 % des copropriétés ou encore l'équivalent de 5,3 % du parc de logements locatifs. Entre 2016 et 2017, 748 copropriétés ont été ajoutées aux unités offertes en location. On note aussi que, dans la RMR de Québec, 604 copropriétés ont été écoulées en 2017. L'augmentation de 748 copropriétés offertes en location dépasse le nombre d'appartements écoulés en 2017<sup>27</sup>.

Finalement, la RMR de Gatineau comptait, à l'automne 2017, 21 295 logements locatifs<sup>28</sup>. De plus, l'univers des copropriétés comprenait 10 825 unités. De ce total, 3 570 étaient offertes en location, soit 33 % des copropriétés ou encore l'équivalent de 16,8 % du parc de logements locatifs.

## La rénovation résidentielle

### L'importance des investissements en rénovation

Au printemps 2018, Statistique Canada publiait, les données d'investissements dans le secteur de l'habitation pour l'année 2017 au Québec relativement aux constructions neuves, la rénovation et certaines autres dépenses<sup>29</sup>. En incluant les dépenses d'entretien et de réparations, l'ensemble des activités du secteur de l'habitation au Québec représentait 29,1 milliards de dollars en 2017. Ce total se décompose comme suit :

- Rénovation : 13,1 milliards de dollars, soit 45 % de la valeur totale du secteur de l'habitation;
- Construction neuve : 8,7 milliards de dollars, soit 30 % de la valeur totale des activités du secteur de l'habitation;
- Entretien et réparation : 4,5 milliards de dollars, soit 15 % du total;
- Les autres dépenses<sup>30</sup> : 2,8 milliards de dollars, soit 10 % du total.

<sup>23</sup> Source : SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2017, Tableaux 1.1.3 et 4.3.2 (copropriétés)

<sup>24</sup> Source : SCHL. Portail de l'information sur le marché de l'habitation, Relevés des mises en chantier et achèvement. Site consulté en septembre 2018. [www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/ts](http://www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/ts)

<sup>25</sup> Source : SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR de Montréal, automne 2017, Tableaux 1.2.2 et 4.1.3 (copropriétés)

<sup>26</sup> Source : SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR de Québec, automne 2017, Tableaux 1.1.3 et 4.3.2 (copropriétés)

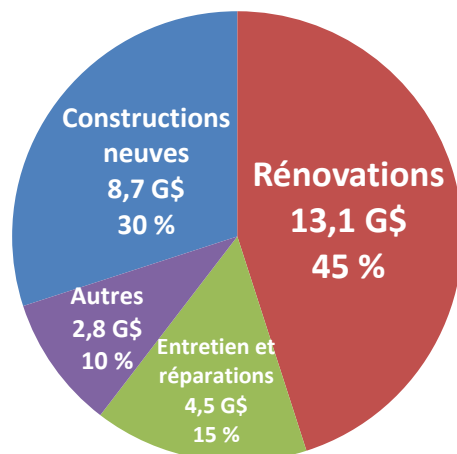
<sup>27</sup> Source : SCHL. Portail de l'information sur le marché de l'habitation, Relevés des mises en chantier et achèvement. Site consulté en septembre 2018. [www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/ts](http://www03.cmhc-schl.gc.ca/pimh/ts)

<sup>28</sup> Source : SCHL. Rapport sur le marché locatif, RMR d'Ottawa-Gatineau (Québec), automne 2017, Tableaux 1.1.3 et 4.3.2 (copropriétés)

<sup>29</sup> Ce total exclut les investissements pour les maisons mobiles, les chalets et la conversion d'immeubles en logements.

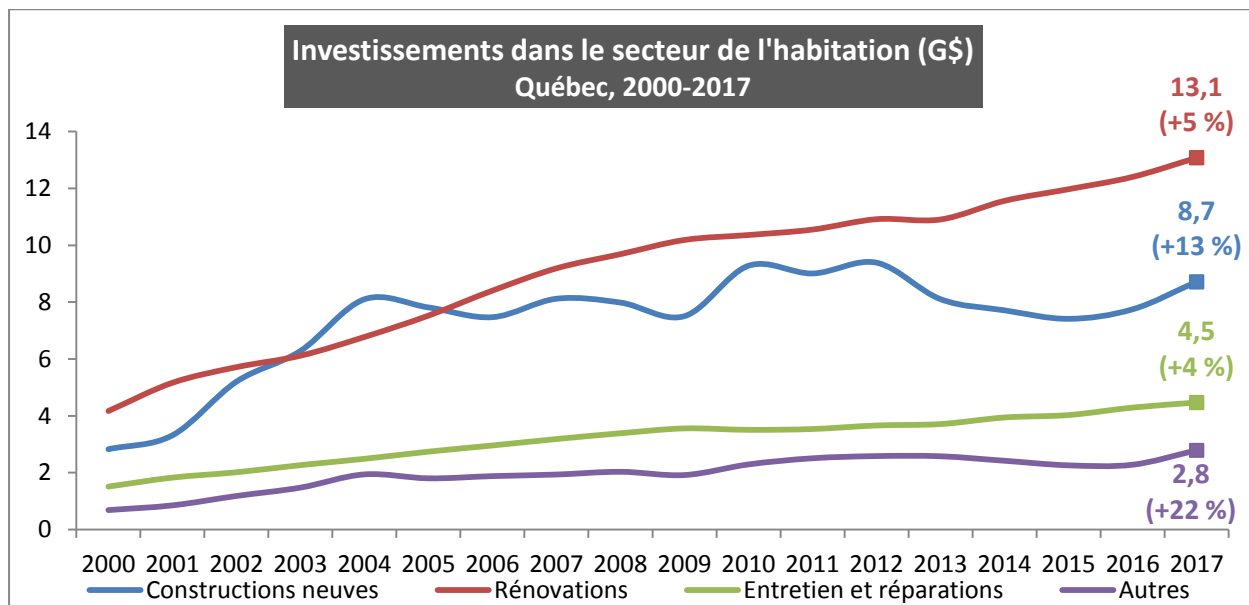
<sup>30</sup> Les autres dépenses incluent les transactions, transformations, achats de maisons mobiles et la construction de chalets.

## Répartition des investissements dans le secteur de l'habitation Québec, 2017



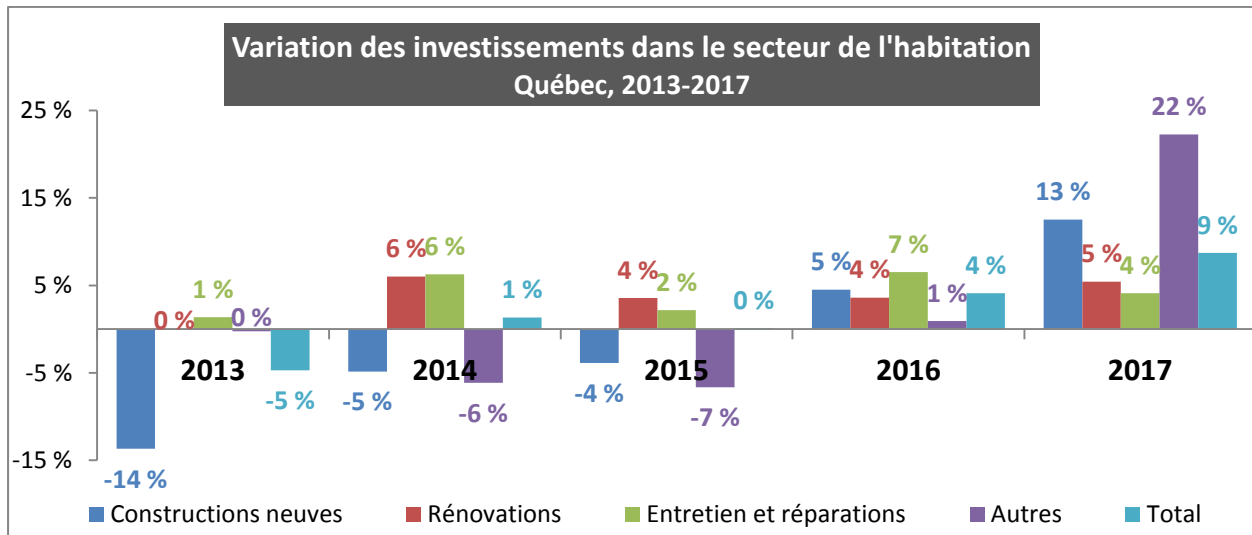
Sources : STATISTIQUE CANADA. Tableau 34-10-0095-01 - Dépenses d'entretien et de réparations dans le secteur du logement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, site consulté en septembre 2018. Montant pour l'année 2017, estimé à partir des données disponibles jusqu'à l'année 2016. STATISTIQUE CANADA. Tableau 34-10-0012-01 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, site consulté en septembre 2018.

Après avoir connu une bonne croissance de 4 % en 2016, le total des investissements dans le secteur de l'habitation a fait un bond important de 9 % en 2017, soit la plus forte croissance depuis 2010. Cette croissance s'explique en partie par la hausse de 5 % des investissements en rénovation, qui représentent 29 % de l'augmentation, mais surtout par la progression de 13 % des investissements dans le secteur de la construction neuve, qui représentent 42 % de la croissance. La bonne performance des investissements dans les autres secteurs de l'habitation est également digne de mention avec une croissance de 22 % par rapport à 2016.



Sources : STATISTIQUE CANADA. Tableau 34-10-0095-01 - Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, site consulté en septembre 2018. Montant pour l'année 2017, estimé à partir des données disponibles jusqu'à l'année 2016. STATISTIQUE CANADA. Tableau 34-10-0012-01 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, site consulté en septembre 2018.

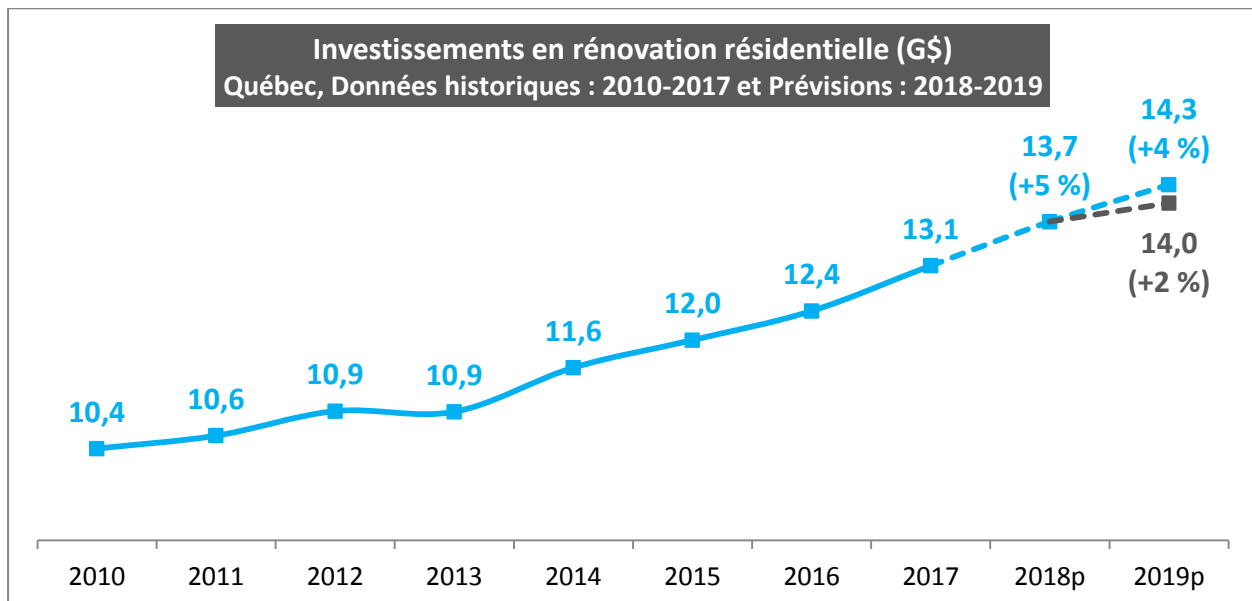
Bien que le secteur de la rénovation ait connu une croissance moins importante en 2017 que le secteur de la construction neuve, les investissements en rénovation sont plus stables et plus importants. En effet, de 2013 à 2017, les investissements en rénovation ont varié entre 0 % et +6 %, alors que les investissements pour les constructions neuves ont varié entre -14 % et +13 %.



Sources : STATISTIQUE CANADA. Tableau 34-10-0095-01 - Dépenses d'entretien et de réparation dans le secteur du logement, annuel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, site consulté en septembre 2018. Montant pour l'année 2017, estimé à partir des données disponibles jusqu'à l'année 2016. STATISTIQUE CANADA. Tableau 34-10-0012-01 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, site consulté en septembre 2018.

## Perspectives 2018-2019

Compte tenu des tendances de la valeur des permis de rénovation, de l'activité sur le marché de la revente de propriétés et du renouvellement du crédit RénoVert lors du budget du Québec en mars 2018, l'APCHQ anticipe que les investissements en rénovation devraient atteindre 13,7 milliards de dollars en 2018, soit une croissance de 5 %. Afin de prévoir la tendance des investissements en rénovation dans la province, nous avons pris en compte les investissements en rénovation depuis le début de 2018, ainsi que l'effet d'un crédit d'impôt à la rénovation, l'évolution de la valeur des permis de rénovation, l'emploi, le PIB, les taux d'intérêt et l'activité sur le marché de la revente de propriétés. Pour 2019, l'APCHQ anticipe que les investissements en rénovation devraient progresser de 4 %, en supposant que le crédit d'impôt RénoVert sera renouvelé au prochain budget. Dans le cas contraire, les investissements en rénovation devraient progresser de la moitié de notre prévision actuelle, c'est-à-dire de seulement 2 %.



Sources : STATISTIQUE CANADA. Tableau 34-10-0010-01 - Valeurs résidentielles, selon le type d'investissement, trimestriel (dollars), CANSIM (base de données), de Statistique Canada, site consulté en septembre 2018. Prévisions : APCHQ.

## Conclusion

L'activité de construction résidentielle surprend par sa vigueur depuis 2017. Toutefois, après avoir connu une forte progression en première moitié de 2018, les mises en chantier devraient ralentir au deuxième semestre de sorte que l'année 2018 devrait se terminer avec une croissance de 4 %. La croissance économique moins importante et la création d'emplois limitée par la pénurie de main-d'œuvre auront pour effet de ralentir les mises en chantier en 2019, qui devraient diminuer de 10 %. À l'instar de l'activité en 2017, l'activité de construction résidentielle en 2018 et 2019 se concentrera dans le segment des appartements, surtout ceux à vocation locative. De plus, la région de Montréal accaparera encore une fois une part grandissante des mises en chantier au Québec.

Avec la vigueur de l'économie observée depuis 2017, la Banque du Canada a amorcé une hausse des taux d'intérêt en réponse aux pressions inflationnistes. Ces hausses de taux depuis l'année dernière se poursuivront en 2019 et auront pour conséquence de faire augmenter les taux d'intérêt hypothécaires et de rendre plus difficile l'accès à la propriété, en plus d'entraîner une hausse du coût de financement pour les entrepreneurs en construction. Toutefois, la création de nouveaux ménages en raison d'un bilan migratoire favorable et d'un niveau élevé de confiance des ménages envers l'économie contribueront à soutenir les mises en chantier à un niveau supérieur à celui observé de 2013 à 2016.

Dans le secteur de la rénovation, la prolongation pour une année additionnelle du crédit d'impôt RénoVert annoncée dans le cadre du budget 2018 du Québec ainsi que la vigueur du marché de la revente devraient contribuer à la bonne croissance des investissements en rénovation anticipée pour 2018. Toutefois, pour 2019, le renouvellement ou non de RénoVert pourrait avoir une incidence sur le dynamisme des investissements en rénovation résidentielle. De plus, les nombreuses reventes réalisées en 2018 devraient permettre d'alimenter la croissance des investissements en rénovation en 2019.