

POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

Perspectives immobilières de Desjardins : Résilience des mises en chantier : comment le secteur défie-t-il les conditions défavorables ?

Par Kari Norman, économiste, Maëlle Boulais-Préseault, économiste sénior, et Laura Gu, économiste sénior

Faits saillants

- ▶ Les mises en chantier de logements sont un indicateur important de l'activité économique qui reflète la vigueur du secteur de la construction et l'approvisionnement en logements neufs dans l'économie. Au Canada, la résilience des mises en chantier, particulièrement dans le segment des logements multirésidentiels, est notable même dans un contexte défavorable pour les nouvelles constructions résidentielles.
- ▶ Les taux hypothécaires et les coûts d'emprunt demeurent élevés malgré la récente baisse des taux d'intérêt. Le secteur a également été confronté à l'inflation élevée des coûts de construction et au vieillissement de la main-d'œuvre. De plus, les constructeurs ont sur leur radar l'incertitude entourant les perspectives économiques compte tenu de la menace de tarifs douaniers et du ralentissement prévu de la croissance de la population. Ensemble, ces raisons contribuent au manque de confiance des constructeurs.
- ▶ En pratique, plusieurs facteurs structurels, politiques et de marché peuvent soutenir les mises en chantier au-delà de ce que les cadres économiques traditionnels pourraient prévoir. À titre d'exemple, les conditions très serrées du marché de la location jumelées aux mesures incitatives gouvernementales ont eu pour effet d'encourager la construction de logements locatifs.
- ▶ Le rythme de croissance des mises en chantier devrait ralentir, tout en restant à un niveau élevé par rapport à son niveau pré-pandémique. Nous nous attendons à ce que la construction de logements locatifs demeure forte, mais que le marché des copropriétés connaisse une faiblesse importante en raison des facteurs décrits dans ce rapport. Les maisons unifamiliales représentent une part beaucoup moins importante du marché et devraient continuer de susciter l'intérêt des acheteurs, grâce à des taux hypothécaires nettement inférieurs aux sommets récents.

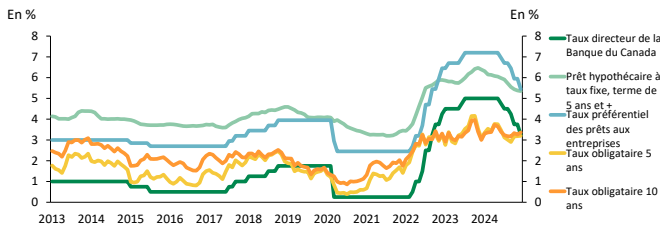
Les mises en chantier de logements sont un indicateur important de l'activité économique, qui reflète la vigueur du secteur de la construction et l'approvisionnement en logements neufs dans l'économie. Au Canada, la résilience des mises en chantier, particulièrement dans le segment des logements multirésidentiels, est notable même dans un contexte défavorable pour les nouvelles constructions résidentielles. Ce rapport explore les dynamiques économiques qui sous-tendent cette apparente déconnexion en examinant le rôle des facteurs liés à la demande et à l'offre, les politiques gouvernementales et le comportement du secteur.

La construction résidentielle doit composer avec d'importants obstacles macroéconomiques

Taux d'intérêt élevés (quoiqu'en baisse)

Les taux d'intérêt élevés augmentent les coûts d'emprunt, ce qui entraîne la hausse des dépenses liées à un prêt hypothécaire pour les acheteurs d'une propriété et à un prêt aux entreprises pour les constructeurs (graphique 1 à la page 2). Même si le taux directeur de la Banque du Canada (BdC) diminue (200 points de

Graphique 1
Les taux d'intérêt pour les acheteurs et les constructeurs de propriétés demeurent élevés
Taux d'intérêt



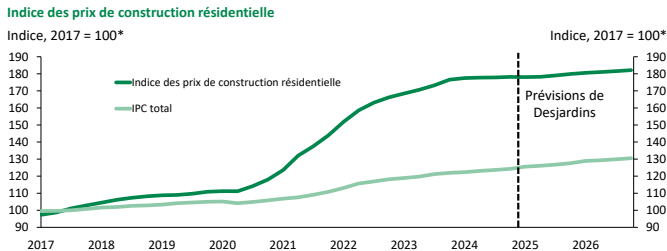
Banque du Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

base (pb) depuis juin 2024 et 75 pb prévus d'ici la fin de 2025), les effets persistants des hausses antérieures pourraient continuer de peser sur le secteur. D'ici la fin du cycle de réduction des taux, nous nous attendons à ce que les coûts d'emprunt se situent bien au-delà des creux observés pendant la pandémie. Cette situation est exacerbée par l'augmentation des taux à long terme aux États-Unis, ce qui risque de faire augmenter le coût d'emprunt des constructeurs et des acheteurs au Canada.

Inflation des prix des matériaux de construction

Les coûts de construction résidentielle ont grimpé beaucoup plus rapidement que l'inflation générale en 2021 et en 2022. Tous les prix ont augmenté, notamment ceux du béton, du bois et de l'acier, donnant lieu à des casse-tête financiers pour les constructeurs. Pour la suite, nous nous attendons à ce que les coûts de construction résidentielle continuent légèrement leur ascension, mais les hausses de prix observées sont là pour de bon (graphique 2). Cela dit, si le Canada applique en retour des tarifs douaniers, l'inflation sur les coûts de construction, surtout dans les produits de bois d'œuvre, les métaux et la peinture, pourrait se poursuivre en 2025-2026.

Graphique 2
Les coûts de construction résidentielle devraient demeurer élevés en 2025-2026
Indice des prix de construction résidentielle

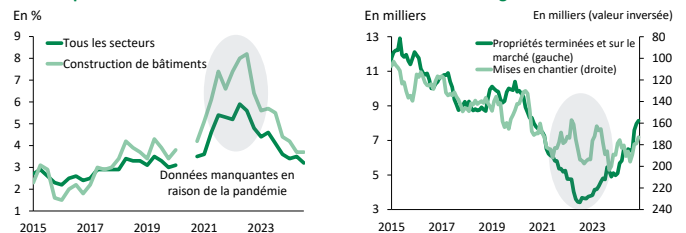


* Indice couvrant les principales régions métropolitaines de recensement (désaisonnalisé).
 Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Pénurie de main-d'œuvre

La pénurie de main-d'œuvre qualifiée et le vieillissement de la main-d'œuvre peuvent nuire à la capacité des promoteurs immobiliers à accélérer la construction afin de répondre à l'augmentation de la demande. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs tend à augmenter quand baisse celui des propriétés terminées et disponibles sur le marché, ce qui indique théoriquement que la demande dépasse l'offre. L'offre de nouvelles propriétés n'arrivait toutefois pas à répondre à la demande en 2021-2022 alors que le secteur faisait face à des défis importants pour pourvoir les postes vacants (graphique 3). La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a récemment fait remarquer que la tension sur le marché du travail était l'une des causes de l'augmentation des commandes en attente et des délais de construction des copropriétés depuis le début de la pandémie, tout en notant aussi que les conditions se sont améliorées en 2024.

Graphique 3
Les pénuries de main-d'œuvre dans le secteur de la construction ont concouru avec les écarts dans le segment du logement collectif
Taux de postes vacants



* Les mises en chantier de logements collectifs sont présentées sous la forme d'une moyenne mobile sur quatre trimestres.
 Statistique Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

ConstruForce rapporte que plus de 20 % de la main-d'œuvre du secteur de la construction devrait prendre sa retraite d'ici 2033, ce qui pourrait engendrer non seulement une pénurie de main-d'œuvre, mais aussi un écart sur le plan des compétences. Ces difficultés pourraient être atténuées par une immigration ciblée, bien que les États-Unis aient connu de meilleurs résultats que le Canada dans le passé sur ce plan (voir notre rapport récent). Pour s'attaquer à ce problème à long terme, le Canada pourrait mieux encourager les jeunes femmes à intégrer le secteur de la construction de bâtiments. Actuellement, les femmes ne représentent que 15 % du bassin de main-d'œuvre du secteur de la construction de bâtiments. Les innovations dans le domaine de la construction, comme les bâtiments préfabriqués ou modulaires, pourraient partiellement atténuer le besoin de main-d'œuvre et augmenter la productivité du travail.

Confiance des constructeurs

Le dernier sondage de l'Association canadienne des constructeurs d'habitations a révélé que la confiance des constructeurs est

faible, tant pour le segment des habitations unifamiliales que pour celui des copropriétés. Selon les constructeurs, la chute des taux d'intérêt ne suffira pas à elle seule à rétablir l'abordabilité à un niveau qui stimulerait considérablement les ventes. Si cette confiance continue de suivre la trajectoire prévue des taux hypothécaires, il y aura probablement une répartition équitable des personnes qui considèrent les conditions du marché comme « bonnes » et de celles qui les considèrent comme « mauvaises » au cours des deux prochaines années (graphique 4). De plus, près de 40 % des promoteurs pensent se tourner vers la construction d'immeubles locatifs, ce qui laisse présager qu'une partie de l'approvisionnement en logements locatifs soutenu par les récentes initiatives gouvernementales pourrait être construite en lieu et place d'unités destinées à la propriété.

extrêmes. Ces multiples vents contraires, s'ils viennent à souffler, pourraient assombrir nos perspectives immobilières.

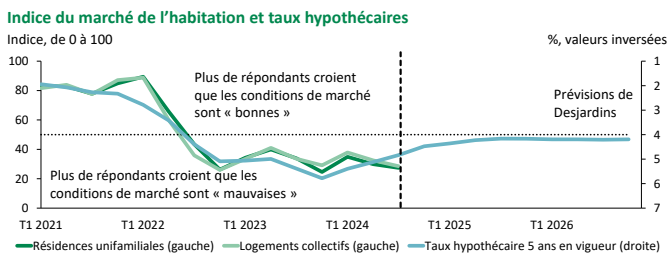
Comment les facteurs clés alimentent-ils la croissance des mises en chantier ?

En pratique, plusieurs facteurs structurels, politiques et de marché peuvent soutenir les mises en chantier au-delà de ce que les cadres économiques traditionnels pourraient prévoir.

(In)sensibilité aux taux d'intérêt et investissements institutionnels dans des logements collectifs

Les taux d'intérêt élevés ont une incidence disproportionnée sur les mises en chantier de maisons unifamiliales, car les mensualités plus élevées des prêts hypothécaires pèsent lourdement sur les acheteurs (graphique 5). De nouvelles politiques telles que le test de résistance appliqué aux prêts hypothécaires et les limites sur les investissements étrangers dans l'immobilier ont entraîné la rupture de cette dynamique en 2018. Les perturbations de la construction pendant les premiers mois de la pandémie ont davantage retardé le rétablissement du rapport habituel entre les taux d'intérêt et la construction d'habitations. Les projets de logements collectifs, souvent financés à l'aide de capitaux institutionnels, peuvent être moins sensibles à des taux élevés ou en croissance pour les prêts aux entreprises si le rendement espéré augmente proportionnellement. Les sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) et d'autres investisseurs institutionnels peuvent considérer les logements locatifs comme un investissement stable à long terme.

Graphique 4
La confiance des constructeurs résidentiels est faible

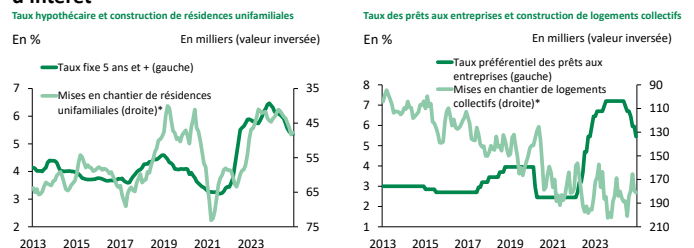


Association canadienne des constructeurs d'habitations et Desjardins, Études économiques

Les vents contraires à venir

L'investiture du président Trump pour un deuxième mandat risque d'entraîner d'importants tarifs douaniers sur les importations canadiennes dans un avenir rapproché. Plus ces tarifs seront élevés, et plus ils seront appliqués tôt, plus les effets sur l'économie seront néfastes. Dans notre scénario pessimiste, les droits de douane de 25 % imposés à l'ensemble des exportations canadiennes vers les États-Unis pourraient plonger l'économie du Canada en récession dès le milieu de 2025. Si une telle situation se produisait, l'inflation pourrait atteindre 3 % par année, pendant que le taux de chômage grimperait probablement à des niveaux jamais vus depuis la pandémie de COVID-19.

Graphique 5
La construction de résidences unifamiliales est plus sensible aux taux d'intérêt



* Moyenne mobile 3 mois.
Banque du Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Les effets néfastes des tarifs douaniers sur l'activité économique seraient aggravés par le ralentissement prévu de la croissance démographique et par la vague imminente de renouvellements hypothécaires au Canada. Au fédéral, nous avons en plus la prorogation du Parlement, la course à la chefferie du Parti libéral et la perspective d'une élection hâtive. Cela laisse un vide dans le leadership fédéral pour une bonne partie du premier semestre de 2025, à un moment où les risques venant des États-Unis sont

Croissance démographique

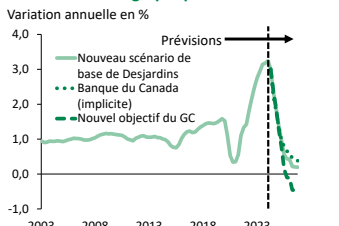
Au cours des dernières années, le Canada a connu un afflux massif de nouveaux arrivants, qui se sont en grande partie installés dans les grands centres urbains, où la demande pour le logement était déjà élevée. Près des trois quarts des résidents non permanents (RNP) sont locataires, une proportion plus importante que chez les autres immigrants (31 %) ou les

Canadiens (24 %). La modification de la politique qui a permis d'admettre un grand nombre de RNP a eu pour effet de stimuler la construction de logements locatifs. De plus, la hausse de la population peut, d'une part, encourager des locataires à envisager l'achat d'une propriété, et d'autre part, pousser des investisseurs à stimuler la construction d'habitations en achetant des logements afin de les louer. Bien que le gouvernement fédéral ait annoncé des cibles d'immigration beaucoup moins élevées, nous estimons que la population canadienne augmentera tout de même, mais à un rythme plus lent, ce qui maintiendra la demande pour le logement élevée (graphique 6).

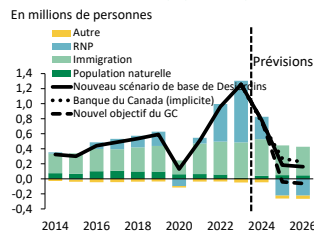
Des conditions tendues sur le marché locatif peuvent encourager les constructeurs à privilégier les projets d'immeubles de logements locatifs, ce qui permet de maintenir la construction à un niveau élevé dans le segment des logements collectifs (graphique 8). Des politiques comme le [Programme de prêts pour la construction d'appartements](#) et le remboursement de la TPS/TVH pour les logements construits spécialement pour la location favorisent également la construction de logements locatifs.

Graphique 6

L'explosion démographique, qui a stimulé la demande, pourrait rapidement perdre de la vitesse
Croissance démographique



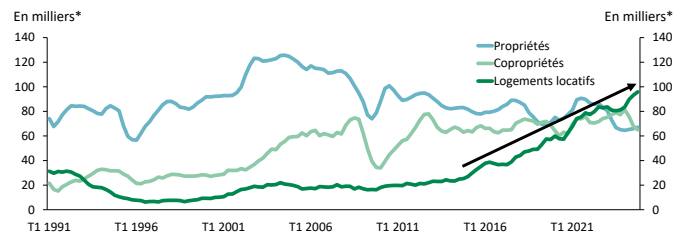
Variation du niveau de population par source



Note : La population annuelle est présentée sur la base d'une année civile.
RNP : résidents non permanents; GC : gouvernement du Canada
Gouvernement du Canada, Statistique Canada, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 8

La construction de logements locatifs a dépassé la construction de logements en copropriété et de logements en propriété absolue
Mises en chantier résidentielles au Canada



* Somme mobile de quatre trimestres.
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Des marchés locatifs tendus

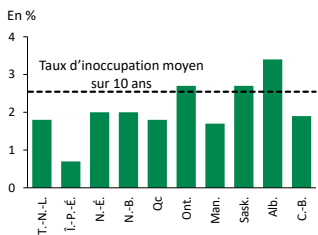
Au Canada, les marchés locatifs affichent de faibles taux d'inoccupation. Dans la plupart des provinces, ce taux a été égal ou inférieur à la moyenne sur dix ans (graphique 7). Un taux d'inoccupation faible s'accompagne généralement d'une inflation élevée sur le marché locatif. [Nos récents travaux](#), qui explorent en profondeur les facteurs exerçant une influence sur l'inflation des loyers, indiquent que même s'il est attendu que les loyers augmentent plus lentement, ceux-ci devraient quand même rester élevés.

Abordabilité du logement

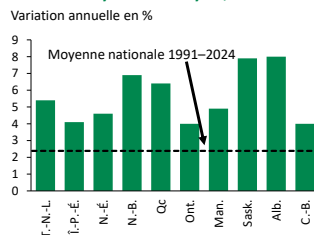
Avec la détérioration de l'abordabilité, de plus en plus de ménages pourraient se tourner vers les logements en copropriété plutôt que les maisons unifamiliales. En réaction à ce virage, les promoteurs se concentrent sur la construction de logements collectifs. Avec l'assouplissement de la politique monétaire et le soutien d'initiatives fédérales en matière de prêt hypothécaire, les constructeurs pourraient s'attendre à ce que les acheteurs potentiels décident d'aller de l'avant. Comme nous l'avons [indiqué](#) récemment, bien que nous prévoyions un élan modéré des prix moyens des propriétés dans chaque province au cours des deux prochaines années, la hausse des revenus et la baisse des taux hypothécaires devraient empêcher une nouvelle détérioration de l'abordabilité.

Graphique 7

Sur le marché locatif, le taux d'inoccupation est bas et l'inflation, élevée
Taux d'inoccupation des logements locatifs, oct. 2024



Inflation moyenne des loyers, oct. 2024



Note : Principales statistiques sur le marché locatif.
Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

L'élan de la construction

Les données actuelles sur les mises en chantier de logements collectifs pourraient provenir de projets lancés lors de périodes économiques plus favorables où des ententes de financement ont été conclues à des taux plus avantageux. En effet, il est probable que les promoteurs immobiliers ayant de nombreux permis approuvés ou immeubles en construction continuent leurs projets pour respecter leurs obligations contractuelles et réduire les coûts irrécupérables.

Construire des logements collectifs prend de nombreuses années, de la planification à la fin des travaux. Le processus d'approbation à lui seul dure en moyenne plus d'un an, même

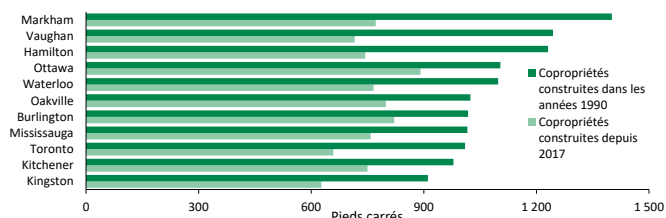
que la [SCHL](#) révèle un délai d'approbation moyen de 32 mois à Toronto. À Montréal, les délais d'approbation peuvent également être longs. Dans certains arrondissements, il faut au moins un an pour l'octroi d'un permis. Les constructeurs peuvent également ne pas tenir compte des défis économiques actuels en prévoyant que la demande restera forte, étant donné l'important déséquilibre entre l'offre et la demande de logements.

[Des mesures incitatives pourraient augmenter le nombre de logements par terrain](#)

Maximiser la taille du bâtiment sur un terrain donné peut aider à réduire le coût moyen de chaque unité dans son ensemble, ce qui se traduit par la construction d'immeubles d'une hauteur un peu plus élevée. Un récent rapport publié par [CoStar](#) indique que les investisseurs préfèrent les logements en copropriété de petite taille, car le prix du loyer par pied carré de superficie habitable est généralement plus élevé. Les constructeurs ont donc répondu à la demande des investisseurs en bâtissant de petits logements (graphique 9). Naturellement, ils peuvent aménager un plus grand nombre de ces petits logements dans un bâtiment donné, ce qui augmente le nombre de mises en chantier de logements collectifs.

Graphique 9 Les logements en copropriété en Ontario ont beaucoup rapetissé

Taille moyenne des copropriétés dans des immeubles de moyenne et de grande hauteur



Société d'évaluation foncière des municipalités et Desjardins, Études économiques

Les administrations municipales accordent de plus en plus de dérogations pour permettre la construction d'immeubles plus grands ou à plus haute densité que ce que permettent les règlements de zonage, en contrepartie d'engagements de la part des constructeurs. Ensemble, les mesures incitatives offertes aux constructeurs pour l'aménagement d'un maximum de logements dans un projet donné sont nombreuses.

[Politiques gouvernementales](#)

Les politiques fédérales et provinciales prévoient du financement et des mesures incitatives pour les projets de logements abordables et locatifs. Ces mesures privilégient souvent les projets de logements collectifs, y compris les immeubles d'appartements locatifs conventionnels, et sont conçues pour

maintenir l'activité dans le segment, peu importe les enjeux économiques généraux. [Notre analyse récente](#) conclut que les politiques gouvernementales pourraient ajouter plus de 200 000 logements supplémentaires entre 2024 et 2028, par rapport à notre scénario sans ces interventions. Pour mettre les choses en perspective, il faut savoir que le nombre de nouveaux logements n'était que légèrement supérieur à 200 000 au cours de l'année 2019, ce qui signifie que les politiques fédérales en matière d'offre contribueront à l'ajout de l'équivalent d'une année supplémentaire de construction au cours des cinq prochaines années.

Conclusion

La robustesse des mises en chantier au Canada, en particulier dans le segment des logements collectifs, met en évidence la relation complexe des considérations liées à l'offre et à la demande, des politiques gouvernementales et des facteurs structurels du marché. Même si des conditions défavorables pour la construction domiciliaire peuvent nuire à la vigueur des activités, le Canada a connu un nombre de mises en chantier supérieur aux attentes du fait de ces facteurs additionnels. Nous nous attendons à ce que la construction de logements locatifs demeure élevée, même si le marché des copropriétés venait à connaître une faiblesse importante en raison des facteurs décrits dans ce rapport. Les maisons unifamiliales représentent une part beaucoup moins importante du marché et devraient continuer de susciter l'intérêt des acheteurs, car les taux hypothécaires sont nettement inférieurs aux sommets récents. Cela dit, des risques baissiers planent sur la demande pour les logements en raison des répercussions économiques potentielles de tarifs douaniers élevés ou d'une guerre commerciale avec les États-Unis.

RÉGION DE L'ATLANTIQUE

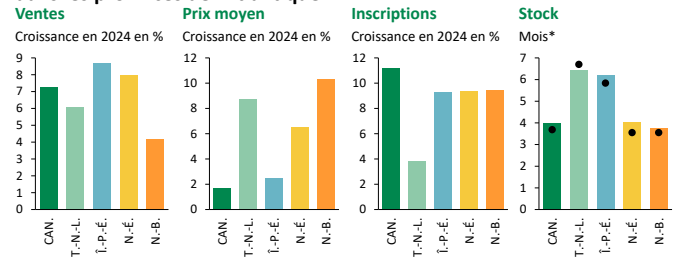
En 2024, le marché immobilier dans les provinces de l'Atlantique a connu une croissance et un dynamisme notables. Le prix des maisons dans cette région a connu une croissance importante, attribuable à des marchés extrêmement serrés et à la baisse des taux hypothécaires. Le prix moyen des logements a augmenté beaucoup plus rapidement que la moyenne nationale, surtout à Terre-Neuve-et-Labrador, en Nouvelle-Écosse et au Nouveau-Brunswick (graphique 10). Les inscriptions ont augmenté plus lentement que la moyenne nationale dans toutes les provinces de l'Atlantique, mais les ventes ont été mitigées.

La construction résidentielle au Nouveau-Brunswick a atteint des niveaux records en 2024 en raison de la hausse du prix des maisons et de l'inflation des loyers (graphique 11). Les mises en chantier en Nouvelle-Écosse semblent avoir atteint leur sommet, malgré la solidité des bases économiques du marché de la vente.

L'activité économique a été plus robuste dans les provinces de l'Atlantique que dans la plupart des autres provinces, les dépenses des ménages ayant été bien soutenues par la création d'emplois et le faible niveau d'endettement. Cet élan devrait continuer en 2025, la baisse des taux d'intérêt ayant contribué à stimuler davantage la consommation. Le rebond des dépenses des consommateurs stimulera davantage la croissance dans les provinces de l'Atlantique, car elles y représentent une part plus importante du PIB qu'ailleurs au pays. Ces vents favorables devraient s'essouffler en 2025 et en 2026 en raison des changements apportés à la politique migratoire. Ceux-ci devraient causer un ralentissement marqué de la croissance de la population, même si la proportion relativement faible de résidents non permanents dans la région devait contribuer à maintenir une croissance de la population supérieure à la moyenne nationale. Les tendances de migration interprovinciale pourraient causer des difficultés en raison de la baisse du nombre de personnes qui déménagent vers les provinces de l'Atlantique. Il pourrait s'agir là d'un retour de la tendance observée avant la pandémie menant à une perte nette de la migration interprovinciale dans cette région. La menace des droits de douane américains pèsera également sur la région, mais devrait avoir un effet très différent selon la province : le Nouveau-Brunswick est la province canadienne la plus exposée aux exportations vers les États-Unis, tandis que Terre-Neuve-et-Labrador est celle qui l'est le moins.

Graphique 10

Les prix sur le marché de la revente ont augmenté plus rapidement dans les provinces de l'Atlantique

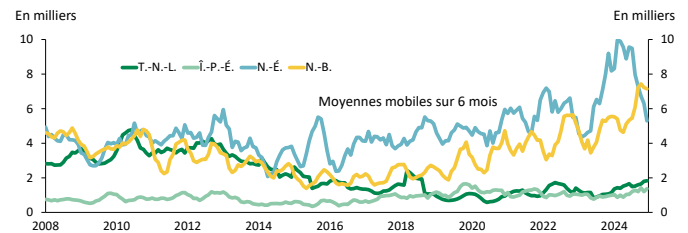


* Les barres représentent les données de 2024 et les points, celles de 2023.
Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

Graphique 11

Le nombre de mises en chantier augmente rapidement au Nouveau-Brunswick

Mises en chantier



Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

QUÉBEC

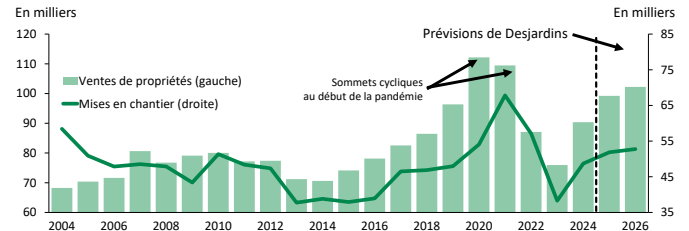
Les mises en chantier au Québec ont été étonnamment fortes jusqu'à la fin de 2024. Même si une baisse est prévue, elles devraient demeurer solides en 2025 par rapport à leur niveau historique. L'effet de la crise du logement est visible partout au pays et les municipalités du Québec ont [adopté des mesures pour stimuler la construction de nouveaux logements](#). D'après ce qui a été observé en 2024, l'incidence de ces mesures semble compenser les coûts élevés de financement et de construction qui dissuadent auparavant les constructeurs. Des crédits d'impôt aux minimaisons préfabriquées, les efforts pour favoriser la construction résidentielle se reflètent dans les mises en chantier et continueront de soutenir fortement l'activité dans ce secteur en 2025 (graphique 12).

Dans le marché de la revente, le nombre de transactions a augmenté avec les baisses de taux d'intérêt et cette tendance devrait se poursuivre en 2025. Comme ce fut le cas partout au Canada, la légère amélioration de l'abordabilité causée par la baisse des taux a suffi à convaincre certains acheteurs potentiels de passer à l'action. Cependant, le manque de propriétés à vendre, surtout dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec, fait grimper les prix à de nouveaux sommets. Le nombre d'inscriptions actives a aussi atteint un nouveau creux dans cette région en décembre dernier. Ailleurs dans la province, même si les inscriptions ont augmenté pour atteindre leur niveau moyen des 10 dernières années, les ventes sont largement supérieures à leur dix moyenne, ce qui fait augmenter les prix.

Graphique 12

L'immobilier résidentiel continuera son ascension, mais ne reviendra pas aux sommets de 2020

Mises en chantier et ventes de propriétés au Québec



Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

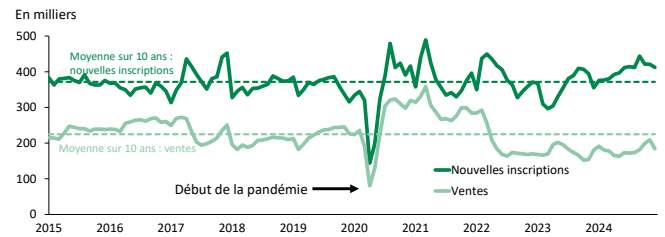
ONTARIO

Le marché de l'habitation en Ontario a été caractérisé par une dynamique particulière en 2024. Le nombre de maisons mises en vente a augmenté considérablement au-dessus de la moyenne sur 10 ans, alors que les ventes ont continué d'être en retard sur leur moyenne à long terme (graphique 13). Ce déséquilibre entre l'offre et la demande a créé un marché d'acheteurs, où les ménages tentant d'acquérir une première propriété ont plus de choix et où les vendeurs doivent ajuster leur prix pour attirer les acheteurs. Par conséquent, l'indice de référence du prix des propriétés en Ontario a connu un léger recul de 2,1 % en 2024 (baisse de 1,6 % à l'échelle nationale). Cette tendance a été observée dans la plupart des grands centres de la province (graphique 14). Le fléchissement des prix, jumelé à la baisse des taux hypothécaires, a apporté un certain soulagement aux acheteurs potentiels aux prises avec la détérioration de l'abordabilité des dernières années.

L'Ontario devrait être durement touché par la réduction de l'immigration temporaire prévue par le gouvernement fédéral. [Nos travaux récents](#) ont montré que l'inflation des loyers est fortement influencée par la croissance démographique et, plus particulièrement, l'admission de nouveaux arrivants. Par conséquent, même si la baisse des taux d'intérêt devait relancer la consommation et l'investissement en Ontario, ce qui soulagerait les secteurs sensibles aux taux d'intérêt et les ménages lourdement endettés, une forte baisse de la croissance de la population maintiendrait l'économie de la province en arrière par rapport au reste du pays. Pour ces raisons, nous nous attendons à une baisse marquée des mises en chantier en 2025-2026, mais l'élan actuel et l'environnement politique favorable devraient en atténuer les effets néfastes. Et, selon le régime tarifaire en vigueur, un taux de chômage élevé et en augmentation pourrait également peser sur l'activité du marché du logement dans la province la plus peuplée du Canada.

Graphique 13
L'offre de propriétés reste supérieure à la moyenne sur 10 ans et la demande est à la traîne

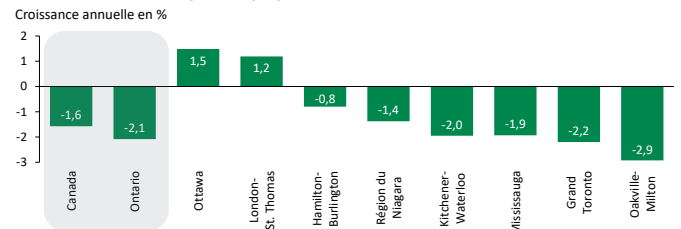
Marché de la revente en Ontario



Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Graphique 14
Les prix des propriétés en Ontario ont baissé dans la plupart des grands centres en 2024

Indice de référence des prix des propriétés en Ontario



Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

PROVINCES DES PRAIRIES

Le marché du logement dans les provinces des Prairies a connu des conditions mitigées en 2024. Les ventes de maisons ont augmenté par rapport à l'année précédente. Edmonton a connu une surchauffe : les ventes y ont été en hausse de 25 % en 2024. Toutefois, le léger recul des ventes de propriétés à Calgary a fait baisser la moyenne provinciale. L'année 2024 a été forte tant pour le Manitoba que pour la Saskatchewan, qui ont connu des hausses de 11 % et de 9 % respectivement. En même temps, la Saskatchewan est la seule province du pays à avoir enregistré une baisse du nombre de nouvelles inscriptions. La croissance des inscriptions est restée neutre au Manitoba et inférieure à celle des ventes en Alberta. En conséquence, chacune des provinces des Prairies tend vers un marché de vendeurs en 2024 (graphique 15). Néanmoins, ces trois provinces demeurent beaucoup plus abordables que la moyenne nationale (graphique 16).

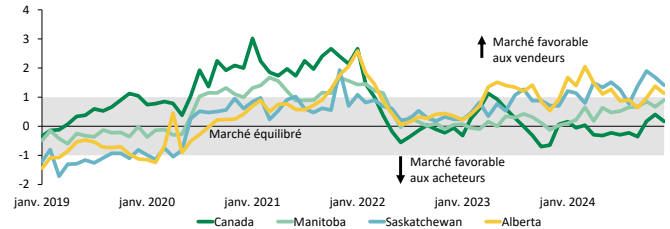
Les provinces des Prairies conservent un avantage sur le reste du pays en ce qui a trait à la croissance démographique et au dynamisme économique. La vigueur des dépenses des ménages, soutenue par une forte croissance de l'emploi, est à l'origine de cette surperformance. Elle devrait demeurer solide malgré la baisse de la croissance démographique, car ces provinces sont moins touchées par la réduction du nombre de résidents non permanents prévue par le gouvernement fédéral, ce qui devrait soutenir le marché de l'habitation en 2025. Le projet d'agrandissement du réseau Trans Mountain (TMX) devrait réduire l'écart entre le pétrole léger et le pétrole lourd, ce qui favorisera la rentabilité et la croissance du secteur du pétrole et du gaz en Alberta et en Saskatchewan malgré la volatilité des prix du pétrole brut. L'Alberta prévoit également une croissance continue des investissements et de la production dans le secteur du pétrole et du gaz en raison de la forte demande de pétrole lourd. Bien entendu, cela suppose que les exportations d'énergie vers les États-Unis seront largement exemptées des droits de douane américains. La construction de nouvelles habitations est un point fort de l'Alberta, en hausse de 33 % par rapport à l'année précédente. En Saskatchewan, l'investissement reste un moteur de croissance essentiel, en particulier dans le secteur des ressources, et l'approbation de la deuxième phase du projet Jansen pour l'extraction de potasse devrait stimuler les perspectives de croissance au cours des prochaines années. Le Manitoba est en retard sur les autres provinces des Prairies, mais nous y prévoyons une reprise constante de l'activité en 2025.

Graphique 15

Les provinces des Prairies tendent vers un marché équilibré ou favorable aux vendeurs

Ratio ventes/nouvelles inscriptions

Écarts types par rapport à la moyenne à long terme



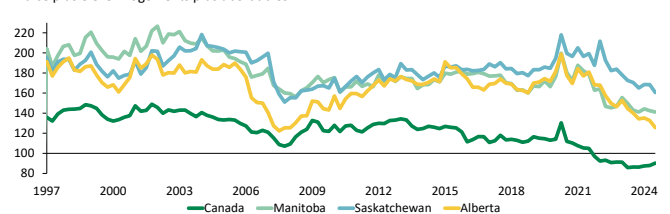
Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Graphique 16

L'abordabilité est bien meilleure dans les provinces des Prairies

Indice d'abordabilité Desjardins*

Indice plus élevé = logements plus abordables



* Suppose une mise de fonds de 20 %.

Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

COLOMBIE-BRITANNIQUE

La construction en Colombie-Britannique s'est de nouveau contractée en 2024, avec les mises en chantier en baisse de plus de 9 % par rapport à l'année précédente. Comme à l'habitude, les nouvelles constructions résidentielles ont été dominées par les logements multirésidentiels. La construction de logements locatifs a augmenté de façon constante au cours des dernières années, et ce, malgré la baisse dans les segments des copropriétés et des logements unifamiliaux (graphique 17). C'est une bonne nouvelle, car le nombre de ménages locataires a augmenté plus rapidement que la moyenne nationale entre 2018 et 2022, faisant de la Colombie-Britannique l'une des provinces affichant le plus haut taux de locataires au Canada. L'inflation des loyers a diminué en Colombie-Britannique l'an dernier, contrairement à la plupart des grands centres (graphique 18).

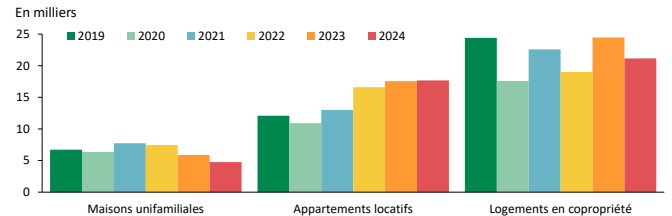
Le marché de la revente a connu une baisse importante en 2024. Les prix des propriétés en Colombie-Britannique sont les plus élevés au pays, et les propriétaires risquent de ressentir les effets d'une hausse marquée de leurs paiements au moment du renouvellement de leur prêt hypothécaire, et ce, malgré les baisses récentes des taux d'intérêt.

Les perspectives de la Colombie-Britannique demeurent mitigées, car la province connaît un ralentissement dans les dépenses des ménages, l'investissement résidentiel et le marché de l'emploi. Cette faiblesse devrait persister, car la province est confrontée à la plus importante baisse de croissance démographique au pays, attribuable à la forte réduction du nombre de permis d'études et de travail délivrés, ce qui devrait freiner la croissance au cours des deux prochaines années. Toutefois, nous entrevoyons certains facteurs favorables. Par exemple, au milieu de l'année 2025, LNG Canada devrait lancer un projet pour accroître la capacité d'exportation de gaz naturel, dont les prévisions sur l'évolution du prix sont favorables. La Colombie-Britannique est aussi l'une des provinces canadiennes les moins exposées aux exportations vers les États-Unis, deuxième après Terre-Neuve-et-Labrador, ce qui la rend moins vulnérable à d'éventuels droits de douane.

Graphique 17

La construction d'appartements locatifs se maintient à un niveau élevé

Mises en chantier, Colombie-Britannique

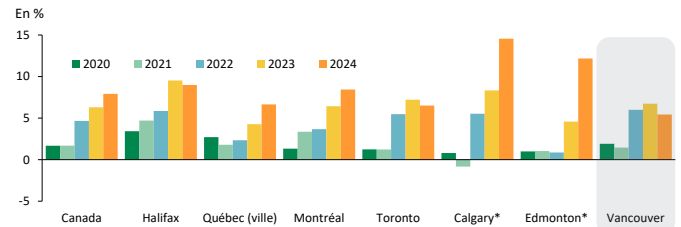


Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Graphique 18

L'inflation des loyers à Vancouver a baissé en 2024

Inflation annuelle des logements loués



* Provinces sans mesures de contrôle des loyers en vigueur.
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

TABLEAUX DE PRÉVISIONS

TABLEAU 1
Canada : principaux indicateurs immobiliers par province

	2020	2021	2022	2023	2024	2025p	2026p
VARIATION ANNUELLE EN % (SAUF INDICATION CONTRAIRE)							
Ventes de propriétés existantes – Canada	12,9	21,0	-25,4	-11,3	7,3	5,8	4,6
Terre-Neuve-et-Labrador	14,4	45,8	-7,1	-15,1	6,1	5,9	3,8
Île-du-Prince-Édouard	9,8	14,9	-18,2	-5,4	8,7	3,6	2,4
Nouvelle-Écosse	13,2	14,0	-21,7	-17,4	8,0	7,3	5,9
Nouveau-Brunswick	13,4	21,8	-20,4	-13,6	4,2	4,7	2,0
Québec	16,4	-2,4	-20,5	-12,8	19,0	9,8	3,2
Ontario	10,0	19,9	-32,2	-12,6	3,1	3,9	4,3
Manitoba	14,3	17,2	-20,1	-10,0	11,4	6,6	4,2
Saskatchewan	24,6	24,1	-11,7	-3,3	8,8	4,5	3,5
Alberta	3,9	53,6	-1,4	-9,1	9,2	7,7	6,7
Colombie-Britannique	21,2	32,7	-35,1	-9,2	2,1	4,7	5,1
Prix de revente moyen des propriétés – Canada	11,6	23,2	0,8	-3,1	1,7	3,5	3,4
Terre-Neuve-et-Labrador	1,3	10,5	7,1	0,9	8,7	5,7	2,3
Île-du-Prince-Édouard	17,9	22,6	13,9	-1,7	2,5	6,4	3,3
Nouvelle-Écosse	12,5	24,1	13,4	3,4	6,6	6,7	4,6
Nouveau-Brunswick	9,5	27,1	16,9	2,6	10,3	7,1	3,9
Québec	15,0	20,4	9,7	0,3	7,4	5,6	4,1
Ontario	14,6	25,7	4,2	-5,2	-0,1	3,2	3,1
Manitoba	4,0	10,2	6,9	-2,7	6,3	5,1	4,7
Saskatchewan	2,0	7,1	0,4	-0,8	6,4	4,8	4,1
Alberta	0,9	9,3	4,5	1,3	10,0	7,3	4,0
Colombie-Britannique	10,5	19,9	5,3	-1,4	1,8	5,4	3,5
Mises en chantier (milliers) – Canada	217,8	271,2	261,8	240,3	245,4	236	240
Terre-Neuve-et-Labrador	0,8	1,0	1,4	1,0	1,7	1,3	1,2
Île-du-Prince-Édouard	1,2	1,3	1,3	1,1	1,7	1,3	1,4
Nouvelle-Écosse	4,9	6,0	5,7	7,2	7,4	7,0	7,2
Nouveau-Brunswick	3,5	3,8	4,7	4,5	6,2	5,9	6,0
Québec	54,1	67,8	57,1	38,9	48,7	51,9	52,8
Ontario	81,3	99,6	96,1	89,3	74,6	71,3	73,8
Manitoba	7,3	8,0	8,1	7,1	7,2	7,1	7,3
Saskatchewan	3,1	4,2	4,2	4,6	4,3	4,1	4,2
Alberta	24,0	31,9	36,5	36,0	47,8	42,5	41,2
Colombie-Britannique	37,7	47,6	46,7	50,5	45,8	43,3	45,0

p : prévisions

Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques