



## **PRÉVISIONS 2022-2023 du secteur de la construction et de la rénovation résidentielles au Québec**



# FAITS SAILLANTS

- Les taux hypothécaires à cinq ans commenceront à fléchir graduellement dès le printemps 2023, au fur et à mesure que l'inflation montrera des signes d'apaisement.
- Face à une légère récession qui se concrétisera au premier semestre de 2023, la Banque du Canada pourra procéder à une certaine détente monétaire quelque part à l'automne prochain. À ce moment, les taux pour les hypothèques à taux variable amorceront une descente.
- Le vieillissement de la population, les changements dans la taille des ménages, la difficulté pour les jeunes d'accéder à la propriété et le retour des résidents non permanents vont alimenter la demande pour des logements locatifs.
- Un rééquilibrage graduel du marché de la revente, accompagné de légères baisses de prix, augmentera l'attrait des propriétés existantes au détriment de la demande pour des propriétés neuves.
- Selon l'APCHQ, le Québec accuse un déficit structurel d'au moins 100 000 logements.
- Selon la SCHL, il faudrait doubler le rythme des mises en chantier jusqu'en 2030 pour ramener l'abordabilité sur le marché de l'habitation.
- Malgré le besoin d'accélérer la construction résidentielle, la hausse rapide des taux d'intérêt au cours des derniers mois provoque l'effet contraire, et c'est en 2023 que cet effet se fera pleinement sentir.
- Le nombre de mises en chantier d'habitations au Québec est en voie d'atteindre 58 000 unités en 2022, soit un recul de 14 % par rapport à 2021.
- L'an prochain, le ralentissement sera encore plus prononcé, alors que l'APCHQ anticipe un repli supplémentaire de 21 % des mises en chantier, avec 46 000 unités.
- C'est le segment locatif qui subira la baisse la plus importante (-32 %) des mises en chantier en 2023.
- La hausse des taux hypothécaires mine la rentabilité de plusieurs projets locatifs qui ne verront tout simplement pas le jour.
- Après avoir bondi de 31 % et établi un nouveau record en 2021, les dépenses en rénovation résidentielle n'ont pas beaucoup dérogé en 2022, alors qu'elles franchiront probablement le cap de 23 milliards de dollars (+19 %).
- Le marché de la rénovation n'échappera pas à l'effet négatif de la hausse des taux d'intérêt l'an prochain, alors que les dépenses en rénovation résidentielle vont se replier de 15 %, à 20 milliards de dollars en 2023.

# TABLE DES MATIÈRES

Contexte économique .....	4
Contexte démographique .....	6
Contexte du marché immobilier .....	7
Prévisions des mises en chantier par région métropolitaine.....	16
Montréal en pleine contradiction.....	16
Québec : fini l'euphorie .....	17
Gatineau à contre-courant.....	18
Sherbrooke en déclin .....	19
Saguenay : un nouveau souffle .....	20
Trois-Rivières : fini le long fleuve tranquille.....	21
Prévisions des mises en chantier par région administrative .....	22
Prévisions des dépenses en rénovation.....	24

## Contexte économique

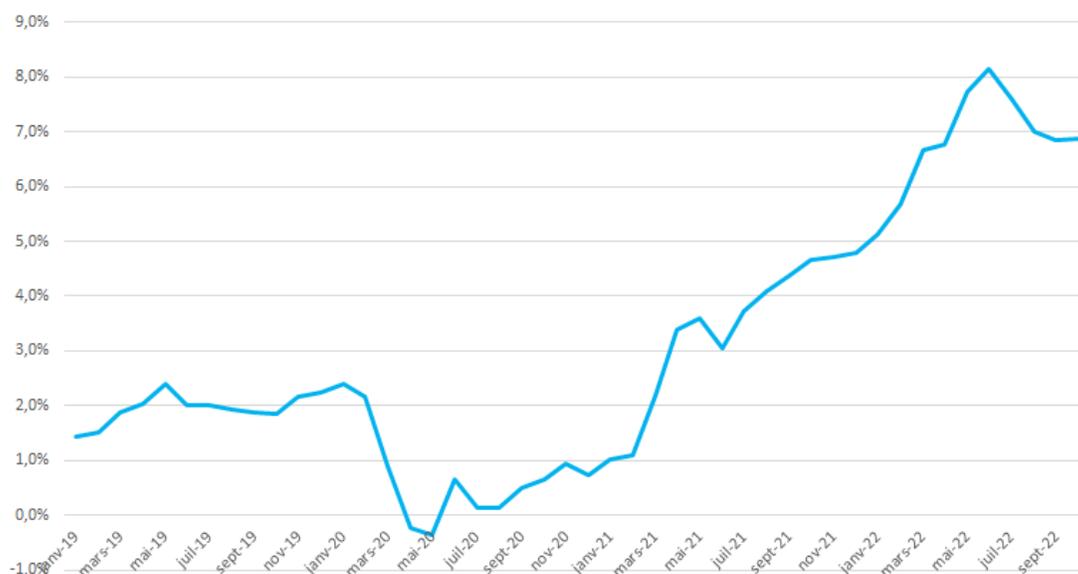
### Les yeux rivés sur l'inflation...

La conjoncture économique au pays a considérablement changé depuis un an. Le focus des autorités n'est plus de contrer les effets négatifs de la pandémie sur notre économie, mais plutôt de combattre la pire poussée inflationniste en près de 40 ans<sup>1</sup> (voir Figure 1).

La pénurie généralisée de main-d'œuvre que l'on vit depuis un certain temps déjà est un bon indice de la surchauffe économique.

Dans le secteur de la fabrication, des problèmes persistants dans la chaîne d'approvisionnement (notamment liés à la politique zéro-COVID de la Chine), l'allongement des délais de production, les coûts de transport plus élevés et la guerre en Ukraine sont parmi les principaux facteurs ayant contribué à la forte hausse des prix de plusieurs biens au cours des derniers mois. Outre ces perturbations qui touchent l'offre, la Banque du Canada est d'avis que le rebond rapide des dépenses de consommation à la suite de l'assouplissement des restrictions sanitaires a aussi créé une demande excédentaire responsable de la montée en flèche du prix de plusieurs services. Au bout du compte, la pénurie généralisée de main-d'œuvre que l'on vit depuis un certain temps déjà est un bon indice de la surchauffe économique.

**Figure 1 : Taux annuel d'inflation, Canada**



Source : Statistique Canada

La Banque du Canada est bien déterminée à ramener l'inflation à l'intérieur de sa fourchette cible de 1 % à 3 %.

Or, le seul remède connu pour venir à bout de l'inflation c'est de freiner la demande en relevant les taux d'intérêt, et la Banque du Canada est bien déterminée à ramener l'inflation à l'intérieur de sa fourchette cible de 1 % à 3 %.

### ...et les taux d'intérêt

Le taux directeur de notre banque centrale est passé, en quelques mois, d'un extrême à l'autre. En février, le taux cible du financement à un jour n'était qu'à 0,25 %. La Banque du Canada a procédé, depuis le mois de mars, à sept hausses consécutives pour le porter à 4,25 % en décembre, soit son plus haut niveau depuis 2007.

<sup>1</sup> En glissement annuel, la variation de l'IPC d'ensemble a atteint 8,1 % en juin 2022. Il faut remonter à janvier 1983 pour retrouver un niveau d'inflation similaire.

<sup>2</sup> On parle ici des taux consentis et non des taux affichés.

**Les taux hypothécaires fixes à cinq ans ont amorcé leur remontée bien avant que la Banque du Canada ne relève son taux directeur.**

**Nous croyons que la récession sera modérée et surtout, que le marché du travail se montrera très résilient.**

**La Banque du Canada pourra procéder à une certaine détente monétaire quelque part à l'automne prochain.**

Il va de soi que l'impact a été majeur sur les taux hypothécaires, qui ont eux aussi rapidement grimpé. Toutefois, il faut savoir que les taux hypothécaires fixes à cinq ans et les taux hypothécaires variables n'ont pas suivi exactement les mêmes tendances (voir Figure 2). Il est vrai que les taux hypothécaires variables (ou pour les termes très courts) suivent étroitement les mouvements du taux directeur, mais ce n'est pas nécessairement le cas des taux hypothécaires fixes pour des termes de cinq ans. Ces derniers sont plutôt dictés par les taux obligataires. Or, dès qu'il y a eu émergence de l'inflation, les taux obligataires se sont élevés parce que les investisseurs se sont mis à exiger des rendements supérieurs afin de compenser la perte anticipée de leur pouvoir d'achat (prime d'inflation). Les taux hypothécaires fixes à cinq ans<sup>2</sup> ont alors amorcé leur remontée bien avant que la Banque du Canada ne relève son taux directeur. Il en sera de même lorsque l'inflation diminuera et se montrera moins persistante, ce qui signifie que les taux hypothécaires à cinq ans vont redescendre les premiers.

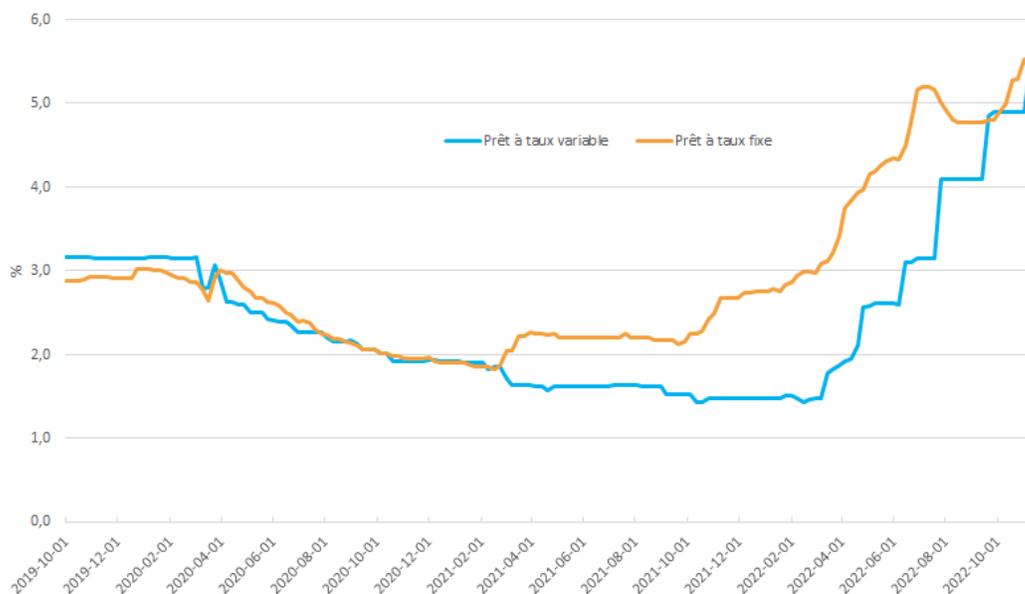
### Un retour de balancier partiel l'an prochain

Nous anticipons que les taux hypothécaires à cinq ans commenceront à fléchir graduellement dès le printemps 2023, au fur et à mesure que l'inflation montrera des signes d'apaisement. Sauf qu'avec le remède de cheval utilisé par la Banque du Canada pour combattre cette inflation, l'économie canadienne connaîtra probablement une récession au premier semestre de 2023. Heureusement, nous croyons que cette récession sera modérée et surtout, que le marché du travail se montrera très résilient. L'emploi ne sera pas trop touché étant donné qu'il y a beaucoup de postes vacants actuellement.

En ce qui a trait aux taux d'intérêt pour les hypothèques à taux variable (ou pour les termes très courts), nous sommes d'avis que la hausse du taux directeur en décembre était la dernière et que la Banque du Canada prendra maintenant une longue pause. Par la suite, face à un ralentissement économique qui se concrétise et une inflation affaiblie, la Banque du Canada pourra procéder à une certaine détente monétaire quelque part à l'automne prochain. Ce n'est qu'à ce moment que les taux pour les hypothèques à taux variable amorceront une descente.

Ainsi, on peut raisonnablement envisager une légère embellie de l'ensemble des taux hypothécaires en 2024, ce qui devrait redonner à ce moment un peu d'élan aux ventes de propriétés, à la construction neuve et aux dépenses en rénovation.

**Figure 2 : Taux hypothécaires à 5 ans selon le type de prêt, Canada**



Source : Banque du Canada

## Contexte démographique

### Changement dans le profil des ménages

**En 2021, on comptait quelque 223 000 ménages supplémentaires d'une seule personne.**

Les changements sociodémographiques et le vieillissement de la population entraînent des modifications dans le type de ménages. Bien qu'on parle ici de changements qui s'opèrent sur une longue période, il ne faut pas les perdre de vue, puisqu'ils constituent la toile de fond des nouveaux besoins en habitation. Par exemple, entre les recensements de 2011 et de 2021, le nombre de couples avec enfants a légèrement reculé au Québec. À l'inverse, le nombre de familles monoparentales ainsi que le nombre de ménages non familiaux composés de deux personnes ont progressé. Mais le changement le plus marqué relève du nombre de personnes vivant seules. En 2021, on comptait quelque 223 000 ménages supplémentaires d'une seule personne.

L'impact de cette transformation dans le profil des ménages est sans équivoque sur la nouvelle offre de logements : on construit moins de maisons individuelles et de plus en plus de logements collectifs (appartements et maisons jumelées ou en rangée).

**Après 65 ans, plusieurs ménages choisissent de retourner à la location.**

Il faut aussi se rappeler qu'après 65 ans, plusieurs ménages choisissent de retourner à la location et que cette propension augmente ensuite avec l'âge. Le vieillissement de la population, en particulier de la cohorte des baby-boomers, alimente la demande de logements locatifs.

### Les résidents non permanents reviennent en grand nombre

Le nombre de nouveaux arrivants au Québec a considérablement diminué durant la pandémie. En particulier, des mesures restrictives temporaires à la circulation des personnes ont entraîné une chute drastique du solde des résidents non permanents (RNP)<sup>3</sup> qui sont principalement des travailleurs étrangers temporaires et des étudiants étrangers. Celui-ci est devenu négatif en 2020 (- 9 445 personnes), pour ensuite redevenir timidement positif en 2021 (1 829 personnes).

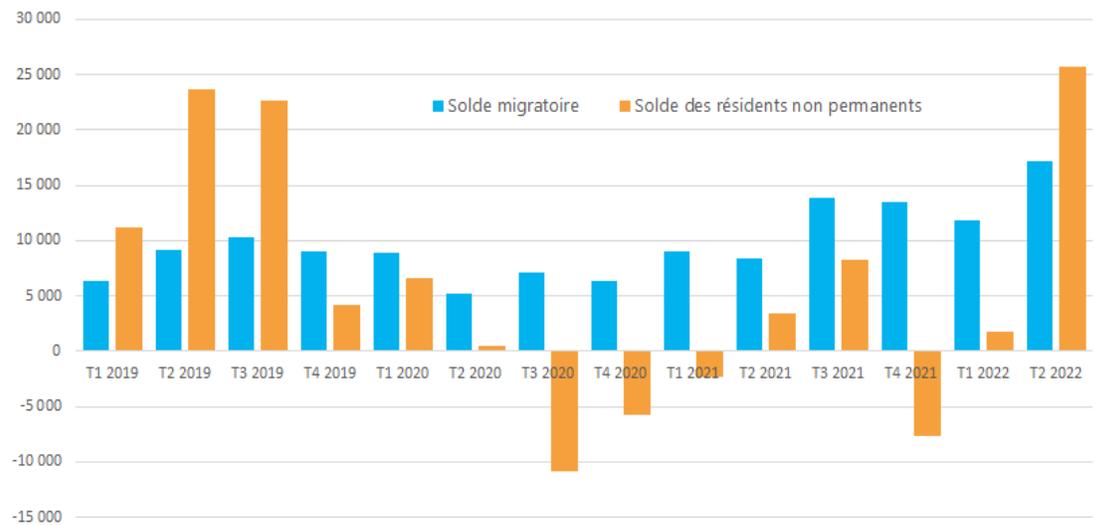
**Au deuxième trimestre de 2022, le Québec a enregistré un solde record de résidents non permanents pour cette période de l'année.**

Maintenant qu'il n'y a plus de restrictions liées à la COVID, les résidents non permanents sont de retour. Les dernières données disponibles à cet effet sont éloquentes. Au deuxième trimestre de 2022, le Québec a enregistré un solde record de RNP pour cette période de l'année (voir Figure 3). Un trimestre n'est pas tendance, mais nous croyons que, dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre généralisée, où plusieurs employeurs cherchent à attirer des travailleurs étrangers, le Québec est appelé à connaître un solde largement positif au chapitre des RNP au cours des prochains trimestres.

La présence d'un nombre grandissant de résidents non permanents est capitale pour la demande d'habitations. En particulier, cela alimentera la demande locative, puisqu'étant donné leur statut temporaire, la très grande majorité des RNP sont locataires à leur arrivée. Voilà un autre facteur qui nourrit le besoin de construire davantage d'appartements locatifs.

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

Figure 3 : Nombre de nouveaux arrivants au Québec



Source : Statistique Canada

## Contexte du marché immobilier

### Marché de la revente : les ventes chutent, les prix trébuchent

Le marché de la revente vient de connaître deux années complètement endiablées. Au Québec, en 2020, un nouveau record a été fracassé au chapitre du nombre de transactions (près de 113 000 ventes)<sup>4</sup> et la hausse du prix moyen des propriétés a atteint 17 %. En 2021, bien que le nombre de ventes ait légèrement fléchi (- 1,5 %), le prix moyen des propriétés résidentielles a crû au rythme record de 19 % par rapport à 2020. C'était bien sûr dans un contexte de coûts de financement historiquement bas<sup>5</sup>.

Mais les choses ont changé rapidement avec la hausse draconienne des taux hypothécaires. Le nombre de ventes a chuté de 27 % entre octobre 2021 et septembre 2022<sup>6</sup>. Voilà maintenant que les prix flanchent à leur tour. En octobre, le prix moyen des propriétés au Québec avait cédé de 6,7 % par rapport à son sommet d'avril dernier<sup>7</sup>.

Puisqu'en parallèle, le nombre de propriétés à vendre remonte, quoique timidement jusqu'ici, le rapport de force entre vendeurs et acheteurs lors des négociations se transforme lui aussi. Les vendeurs perdront bientôt le plus gros bout du bâton au profit de conditions de marché beaucoup plus équilibrées. Cela signifie que les acheteurs auront plus de choix et que les prix seront de plus en plus « négociables ». En conséquence, les propriétés existantes feront un peu plus de concurrence aux propriétés neuves.

### La hausse des coûts de construction se tempère enfin

La hausse fulgurante des coûts de construction à la suite de la pandémie s'achève. Celle-ci était principalement attribuable à la flambée du prix de certains matériaux. Or, depuis un an, les prix de l'acier, de l'aluminium et surtout du bois d'œuvre sont en baisse. Par contre, l'augmentation du prix du pétrole fait encore mal au chapitre des frais de transport et des frais de fonctionnement de la machinerie sur les chantiers.

<sup>4</sup> Source : Association canadienne de l'immobilier

<sup>5</sup> Le creux a été atteint en février 2021, alors que le taux hypothécaire pour un terme de cinq ans consenti par les banques à charte canadienne ne s'élevait en moyenne qu'à 1,91 %.

<sup>6</sup> En données désaisonnalisées.

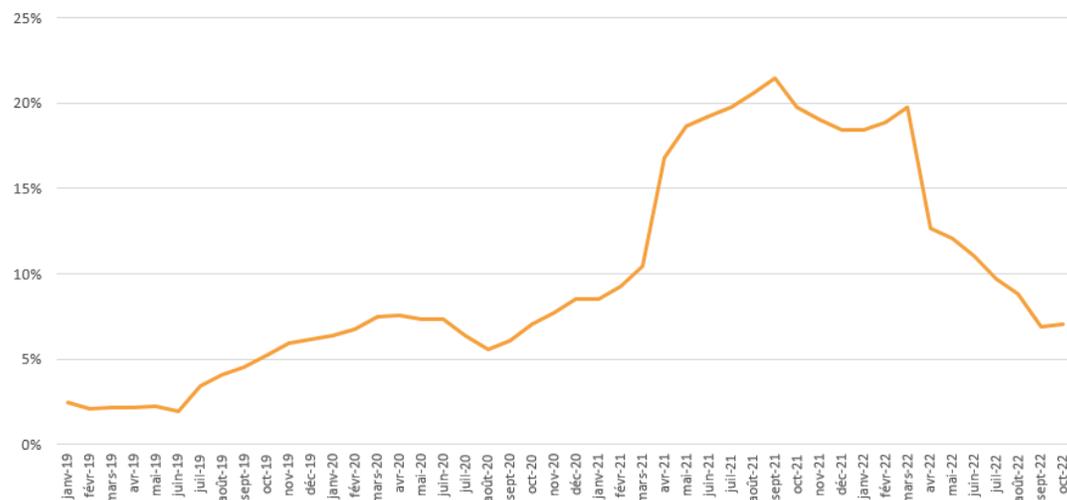
<sup>7</sup> Ibid note 6.

En octobre, le prix moyen des propriétés au Québec avait cédé de 6,7 % par rapport à son sommet d'avril dernier.

La Figure 4 montre, en glissement annuel, l'évolution de la composante « maison » de l'indice du prix des maisons neuves au Québec depuis 2019. À un certain moment (en septembre 2021), le rythme d'augmentation de l'indice a culminé à plus de 21 %. En octobre dernier, il n'était plus que de 7 %, ce qui correspond grosso modo au taux d'inflation général. Bien qu'il s'agisse d'une nouvelle très encourageante, il faut néanmoins garder en tête que la hausse cumulative du prix des maisons depuis la pandémie est de près de 35 %.

Il faut garder en tête que la hausse cumulative du prix des maisons depuis la pandémie est de près de 35 %.

**Figure 4 : Variation (en glissement annuel) de la composante "maison" de l'indice du prix des logements neufs, Province de Québec**



Source : Statistique Canada

## L'accession à la propriété recule

Les données du dernier recensement de Statistique Canada indiquent, pour la toute première fois, un [recul du taux de propriété au Québec](#). La proportion de ménages propriétaires de leur logement a fléchi de 1,4 point de pourcentage, passant de 61,3 % en 2016 à 59,9 % en 2021. Qui plus est, le Québec est toujours bon dernier au Canada à ce chapitre. Sans surprise, la baisse la plus prononcée (1,8 point de pourcentage) concerne les jeunes de 25 à 34 ans (voir Tableau 1).

La proportion de ménages propriétaires de leur logement a fléchi de 1,4 point de pourcentage, passant de 61,3 % en 2016 à 59,9 % en 2021.

**Tableau 1 : Taux de propriété au Québec selon l'âge du ménage**

Groupe d'âge du principal soutien du ménage	Taux de propriété		
	2021	2016	Différence
Moins de 25 ans	15,6 %	16,5 %	-0,9
25 à 34 ans	42,4 %	44,2 %	-1,8
35 à 44 ans	60,4 %	61,6 %	-1,2
45 à 54 ans	66,6 %	68,2 %	-1,5
55 à 64 ans	68,5 %	69,5 %	-0,9
65 à 74 ans	65,9 %	67,2 %	-1,3
75 ans et plus	58,8 %	59,9 %	-1,1
<b>Province de Québec</b>	<b>59,9 %</b>	<b>61,3 %</b>	<b>-1,4</b>

Source : Statistique Canada

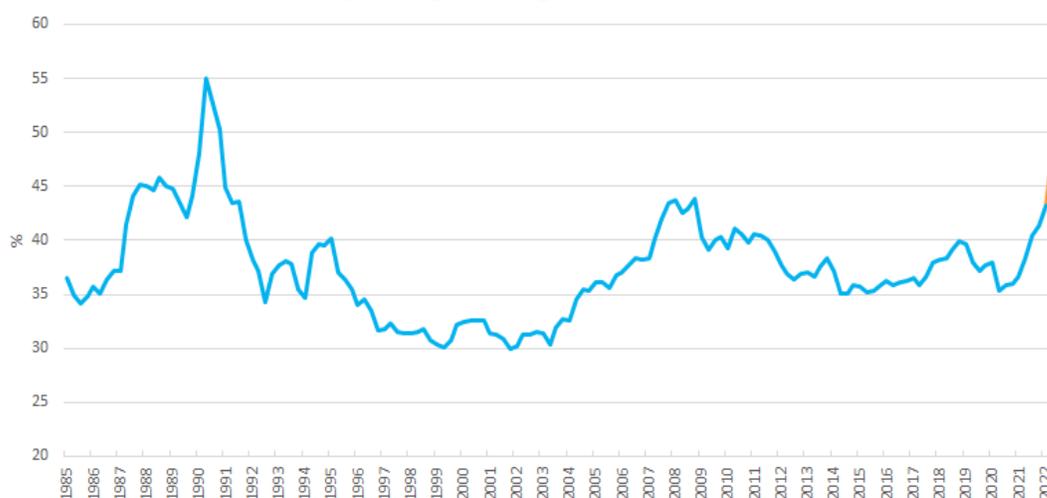
Le ralentissement de l'accession à la propriété signifie que des ménages demeurent locataires plus longtemps. Ils continuent d'alimenter la demande locative au lieu de libérer des logements, contribuant ainsi au manque de disponibilité. Or, au cours des prochains mois, la situation ne peut être qu'exacerbée par la détérioration récente de l'abordabilité.

## L'abordabilité à son pire niveau en 32 ans

Selon la RBC, « l'accessibilité est à son pire niveau en une génération » dans la région montréalaise.

Avec la hausse effrénée du prix des propriétés depuis la pandémie, et plus récemment la hausse des taux hypothécaires, l'abordabilité s'est grandement dégradée au cours des derniers mois. Selon l'Indice d'accessibilité de la RBC Banque Royale, qui mesure la proportion du revenu médian avant impôt qu'un ménage doit consacrer aux versements hypothécaires<sup>8</sup>, à l'impôt foncier et aux services publics, « l'accessibilité est à son pire niveau en une génération » dans la région montréalaise. Au deuxième trimestre de 2022, l'indice s'élevait à 47,4 %, soit un sommet depuis 1990<sup>9</sup> (voir Figure 5).

Figure 5 : Évolution de l'indice d'accessibilité de la RBC Banque Royale, Région de Montréal



Source : RBC Banque Royale

Les ménages n'ayant pas les moyens de faire le grand saut vers la propriété demeureront locataires, contribuant ainsi à l'engorgement du marché locatif.

C'est sans compter que les mises de fonds minimales requises ont augmenté en proportion de la hausse marquée des prix depuis la pandémie et que l'accumulation de la mise de fonds constitue souvent le plus grand obstacle pour les premiers acheteurs.

L'accession à la propriété va donc nécessairement continuer de ralentir. Les ménages n'ayant pas les moyens de faire le grand saut vers la propriété demeureront locataires, contribuant ainsi à l'engorgement du marché locatif.

## Un important déficit structurel

L'APCHQ a évalué qu'à la fin de 2021, le Québec accusait un déficit d'au moins 100 000 logements en tous genres.

L'APCHQ a évalué qu'à la fin de 2021, le Québec accusait un [déficit d'au moins 100 000 logements](#) en tous genres (habitations pour propriétaires-occupants, logements locatifs privés, logements communautaires et sociaux). C'est le nombre de logements manquants estimé à ce moment pour rééquilibrer le marché de la revente, rééquilibrer le marché locatif et vider les listes d'attente pour des logements sociaux.

<sup>8</sup> Les hypothèses de la RBC pour le calcul des versements hypothécaires sont : une mise de fonds de 20 %, un amortissement sur 25 ans et un terme fixe de cinq ans au taux hypothécaire en vigueur.

<sup>9</sup> La RBC publie aussi un indice d'abordabilité pour la région métropolitaine de Québec. La situation y est moins préoccupante. D'une part, la proportion du revenu que le ménage médian doit consacrer aux frais de logement pour acquérir une propriété atteint 28,4 %, ce qui demeure parmi les plus faibles au pays. D'autre part, l'indice est présentement en deçà de sa moyenne historique (29,1 %).

**Si l'on n'augmente pas significativement la cadence des mises en chantier au Québec au cours des prochaines années, il se creusera un déficit de plus en plus grand qui continuera de mettre à mal la disponibilité et l'abordabilité.**

Une [étude de la Société canadienne d'hypothèques et de logement \(SCHL\)](#) fait quant à elle un constat encore plus préoccupant. La SCHL a projeté la demande future de logements jusqu'en 2030 et l'a comparée à la tendance des mises en chantier des dernières années. Son constat est implacable : si l'on n'augmente pas significativement la cadence des mises en chantier au Québec au cours des prochaines années, il se creusera un déficit de plus en plus grand qui continuera de mettre à mal la disponibilité et l'abordabilité. On parle ici d'un manque allant jusqu'à 620 000 habitations à l'horizon 2030<sup>10</sup>. Soulignons qu'il ne s'agit pas du nombre total de logements à construire, mais bien du nombre de logements qu'il faudrait ajouter, en supplément des quelque 56 000 unités par année qu'elle prévoit déjà, basé sur le rythme de construction des dernières années. Pour y arriver, il faudrait donc plus que doubler la cadence des mises en chantier pendant près d'une décennie.

**Selon la SCHL, il faudrait plus que doubler la cadence des mises en chantier pendant près d'une décennie.**

---

<sup>10</sup> Notons que l'objectif de la SCHL est toutefois plus ambitieux que le simple rééquilibrage du marché. Elle souhaite ramener l'abordabilité dans le marché en faisant diminuer les frais de logements par rapport au revenu à leur niveau de 2003-2004. La cible à cet effet est de 32 %.

## Prévisions des mises en chantier provinciales

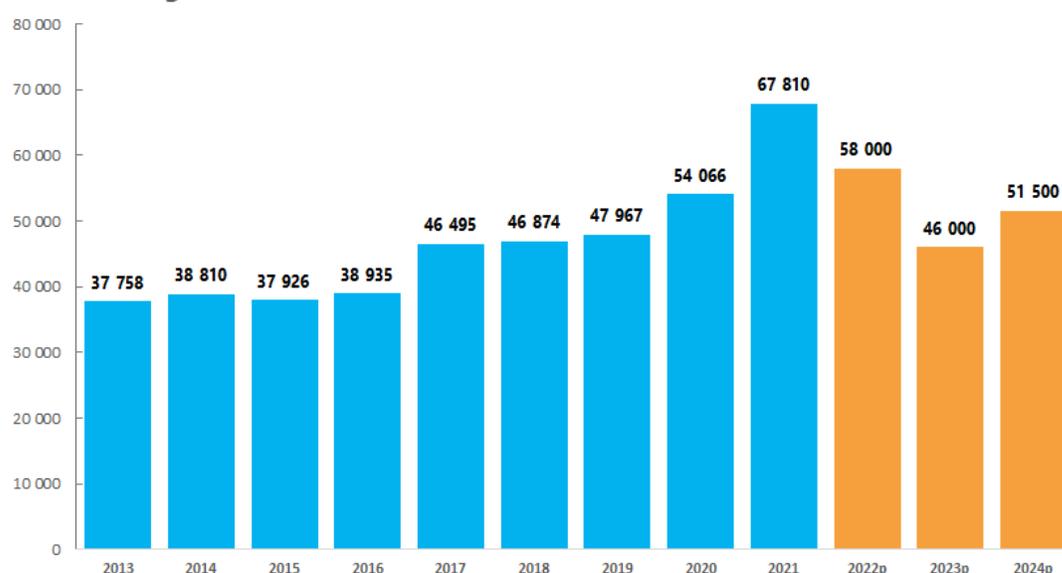
### Dans la mauvaise direction

Rappelons d'abord que 2021, avec près de 68 000 mises en chantier, constituait la meilleure année en 33 ans pour la construction résidentielle au Québec. Étant donné ce que nous venons de dire, afin minimalement de combler le déficit d'habitations au Québec au cours des prochaines années, il faudrait que ce niveau de 2021 devienne la norme plutôt que l'exception. Or, ce n'est pas du tout ce vers quoi on se dirige en raison de la conjoncture.

Les [données des dix premiers mois](#) (janvier à octobre) étant connues, nous projetons que nous terminerons 2022 avec quelque 58 000 habitations entamées, soit un repli de 14 % par rapport à 2021 (voir Figure 6).

Malheureusement, 2023 sera une année de ressac pour la construction résidentielle et toutes les catégories de propriétés seront touchées.

Figure 6 : Mises en chantier résidentielles, Province de Québec



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

Malheureusement, 2023 sera une année de ressac pour la construction résidentielle. Toutes les catégories de propriétés seront touchées et, comme nous le verrons dans la section suivante, aucune région métropolitaine n'arrivera à déjouer la tendance baissière. La remontée rapide des coûts de financement en est évidemment la principale responsable, mais le spectre d'une récession, même légère, plombe aussi la confiance des consommateurs et des entrepreneurs.

Au bout du compte, nous envisageons un recul de l'ordre de 21 % des mises en chantier résidentielles en 2023, pour un total avoisinant les 46 000 unités. Si le repli s'avère effectivement être un peu plus prononcé que celui de 2013 (-20 %), il s'agirait de la plus forte baisse de la construction résidentielle au Québec depuis 1995.

Le brouillard concernant la situation de l'inflation, des taux d'intérêt et de la croissance économique devrait toutefois se dissiper graduellement l'an prochain, laissant place à une embellie pour 2024. Bien que notre scénario de prévisions ne porte officiellement, que sur 2022 et 2023, nous avons jugé bon d'inclure un aperçu pour 2024, et ce, à l'échelle de la province uniquement.

Le brouillard concernant la situation de l'inflation, des taux d'intérêt et de la croissance économique devrait se dissiper graduellement l'an prochain, laissant place à une embellie pour 2024.

Nous sommes d'avis que la construction reprendra du tonus (+12 %) en 2024, avec des mises en chantier légèrement au-dessus de la barre des 51 000 unités. Il s'agit d'une bonne nouvelle en soi, mais rappelons qu'un tel niveau serait encore nettement insuffisant à moyen terme pour compenser la sous-construction des dernières années. Il faudra trouver une manière d'augmenter la cadence afin de pouvoir loger toutes les personnes qui résideront en sol québécois.

### Régions urbaines et rurales : terminé les divergences

Alors que la SCHL recense systématiquement les mises en chantier dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus, rappelons que, pour les régions rurales, elle produit plutôt une estimation trimestrielle à partir d'un échantillonnage.

Selon ces estimations, la construction résidentielle dans les régions rurales a connu une très forte progression en 2020 (+54 %) et en 2021 (+56 %), sans doute à cause de la conjonction entre la pandémie (voir section « La période pandémique »), les possibilités de télétravail et une meilleure abordabilité.

Nous croyons que ce phénomène s'atténue en même temps que la pandémie, et que les régions rurales et urbaines enregistreront désormais des taux de variation plus similaires (voir Tableau 2). La part des régions de moins de 10 000 habitants dans le total des mises en chantier provinciales avoisinera les 17 % l'an prochain, ce qui correspond grosso modo à sa moyenne historique.

**Tableau : 2**

### Mises en chantier résidentielles Province de Québec

	Centres urbains		Régions rurales		TOTAL	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
2018	40 821	0%	6 053	5%	46 874	1%
2019	43 534	7%	4 433	-27%	47 967	2%
2020	47 232	8%	6 834	54%	54 066	13%
2021	57 309	21%	10 653	56%	67 962	26%
<b>2022p</b>	49 000	-14%	9 000	-14%	58 000	-14%
<b>2023p</b>	38 000	-22%	8 000	-11%	46 000	-21%
<b>2024p</b>	42 800	13%	8 700	9%	51 500	12%

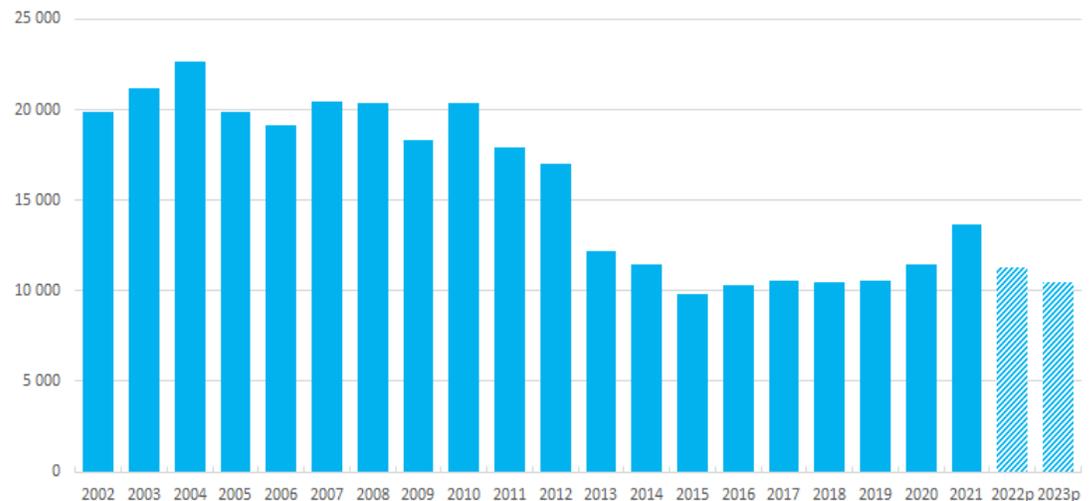
Sources : SCHL et prévisions APCHQ

### Maisons unifamiliales neuves : une denrée de plus en plus rare dans les milieux urbains

Depuis environ une dizaine d'années, les mises en chantier de maisons unifamiliales se font beaucoup plus modestes. Dans les centres de 10 000 habitants et plus de la province, de 2012 à 2021, il s'est construit en moyenne 11 750 unités par année, comparativement à une moyenne de 20 000 unités par année de 2002 à 2011 (voir Figure 7).

**La construction résidentielle dans les régions rurales a connu une très forte progression en 2020 (+54 %) et en 2021 (+56 %),**

**Figure 7 : Mises en chantier de maisons unifamiliales dans les centres de 10 000 habitants et plus au Québec**



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

**Les règles de zonage permettent de moins en moins la construction de maisons au profit d'immeubles de plus grande densité.**

L'évolution de la composition des ménages (voir section « Changement dans le profil des ménages ») fait bien sûr partie de l'explication de ce lent déclin de la construction de maisons unifamiliales, mais il y a également deux autres facteurs.

Premièrement, le périmètre urbain est de plus en plus limité, surtout dans les grands centres. Le souhait de la grande majorité des villes est de freiner l'étalement urbain, la lutte aux changements climatiques obligeant de protéger davantage les espaces verts, les milieux humides et les terres agricoles. Ainsi, les règles de zonage permettent de moins en moins la construction de maisons au profit d'immeubles de plus grande densité.

Deuxièmement, le manque d'abordabilité des maisons neuves oblige bon nombre de ménages à plutôt jeter leur dévolu sur des types d'habitations plus accessibles. Il va de soi que, toutes choses étant égales par ailleurs, la maison neuve est déjà le produit d'habitation le plus cher. Mais étant donné ce que nous avons dit précédemment, ce sont aussi les coûts des terrains sur lesquels elles sont sises qui subissent le plus de pressions haussières.

### La période pandémique

Cependant, la pandémie est venue changer le comportement de certains acheteurs. Avec la crise sanitaire et le télétravail, les maisons unifamiliales sont devenues plus prisées. Plusieurs ménages ont alors fait le choix d'acheter ces maisons dans de plus petits centres urbains ou même dans des régions rurales où leurs coûts sont moins élevés que dans les grands centres, une décision qui se veut plus facile pour les ménages qui peuvent continuer à travailler plus souvent à distance.

Ce changement dans les préférences est un important facteur qui explique la recrudescence des mises en chantier de maisons unifamiliales en 2020 (+8 %) et en 2021 (+19 %). Possiblement que cette tendance s'estompe de concert avec la pandémie, mais elle n'arriverait pas de toute manière à contrebalancer l'effet négatif de la hausse des taux d'intérêt, puisqu'on se dirige vers une diminution de 17 % du nombre d'unifamiliales construites en 2022. Pour la même raison, une légère baisse est également attendue en 2023.

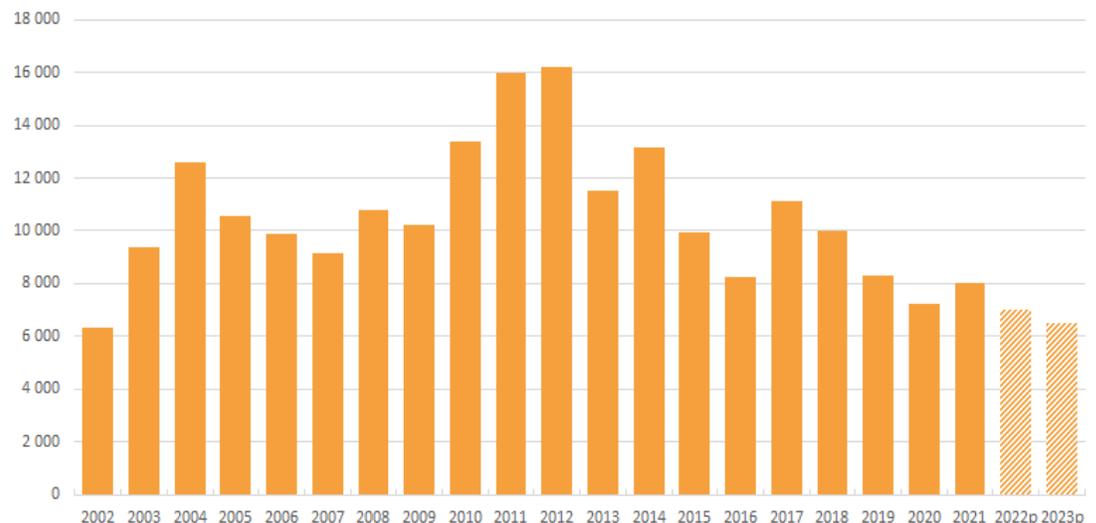
**La pandémie est venue changer le comportement de certains acheteurs. Avec la crise sanitaire et le télétravail, les maisons unifamiliales sont devenues plus prisées.**

## Copropriété : fort déclin de l'achalandage dans les bureaux de vente

La construction de logements en copropriété, dont le rythme est déjà deux fois moindre qu'à son sommet en 2012, pourrait atteindre, en 2023, son plus faible niveau en deux décennies.

Les ventes et les préventes de logements en copropriété sont elles aussi frappées par la hausse des coûts de construction et des taux hypothécaires. L'achalandage dans les bureaux de vente a significativement diminué depuis quelques mois. L'affaiblissement de la demande, qui se reflète déjà sur les mises en chantier de copropriétés depuis le début de l'année, va inévitablement se poursuivre l'an prochain. En particulier, la construction de logements en copropriété, dont le rythme est déjà deux fois moindre qu'à son sommet en 2012, pourrait atteindre, en 2023, son plus faible niveau en deux décennies (voir Figure 8).

Figure 8 : Mises en chantier de logements en copropriété dans les centres de 10 000 habitants et plus au Québec



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

La hausse des taux d'intérêt a jeté une douche froide à la rentabilité des projets de construction de nouveaux immeubles locatifs.

## Appartements locatifs : plusieurs projets mis sur la glace

La hausse des taux d'intérêt a jeté une douche froide à la rentabilité des projets de construction de nouveaux immeubles locatifs. La hausse des coûts de financement fait en sorte que, pour plusieurs immeubles projetés, les revenus locatifs anticipés s'avèrent désormais insuffisants pour couvrir adéquatement le service de la dette, et ce, même avec l'aide de certains programmes de la SCHL<sup>11</sup>. Ils ne sont tout simplement plus viables financièrement.

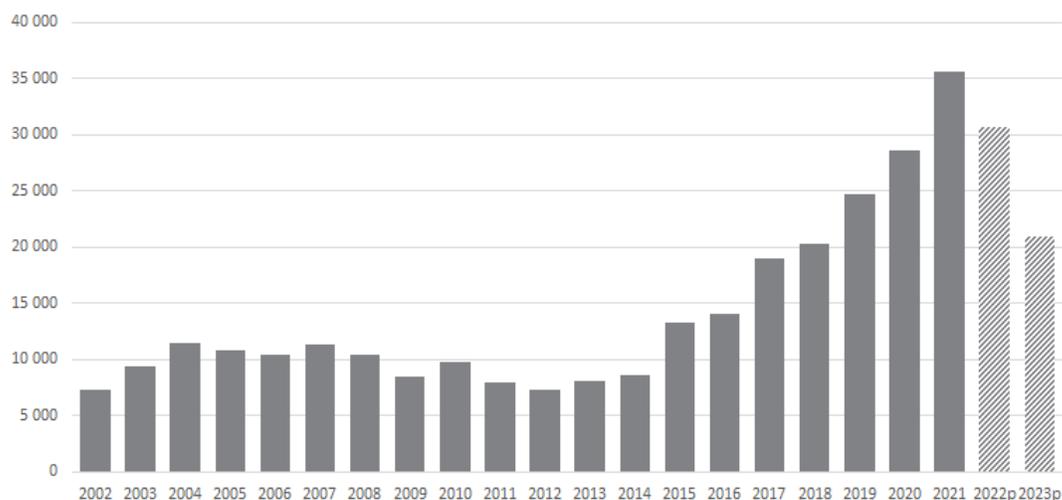
Face à ce constat, les principales options des promoteurs sont de revoir de fond en comble leurs projets, augmenter les loyers ou mettre leurs projets sur pause. C'est malheureusement cette dernière option qui est préconisée chez la grande majorité des entrepreneurs que nous avons rencontrés. Ainsi, une multitude de nouveaux immeubles locatifs ne lèveront tout simplement pas de terre tant que les conditions de financement ne s'amélioreront pas.

Il faut donc s'attendre à une diminution marquée des mises en chantier locatives au cours des prochains mois.

Une multitude de nouveaux immeubles locatifs ne lèveront tout simplement pas de terre tant que les conditions de financement ne s'amélioreront pas.

<sup>11</sup> Par exemple, même avec le programme APH Sélect qui exige un ratio de couverture de la dette de seulement 1,1.

**Figure 9 : Mises en chantier de logements locatifs dans les centres de 10 000 habitants et plus au Québec**



Sources : SCHL et prévisions APCHQ

Le Tableau 3 résume nos prévisions de mises en chantier selon le marché visé pour 2022 et 2023.

**Tableau 3 : Mises en chantier selon le marché visé**  
**Province de Québec** (centres de 10 000 habitants et plus uniquement)

	Unifamiliale		Copropriété		Locatif		TOTAL	
	Nombre	Var.	Nombre	Var.	Nombre	Var.	Nombre	Var.
2018	10 485	-1%	10 019	-10%	20 317	7%	40 821	0%
2019	10 553	1%	8 286	-17%	24 695	22%	43 534	7%
2020	11 435	8%	7 226	-13%	28 571	16%	47 232	8%
2021	13 661	19%	8 032	11%	35 616	25%	57 309	21%
<b>2022p</b>	<b>11 300</b>	<b>-17%</b>	<b>7 000</b>	<b>-13%</b>	<b>30 700</b>	<b>-14%</b>	<b>49 000</b>	<b>-14%</b>
<b>2023p</b>	<b>10 500</b>	<b>-7%</b>	<b>6 500</b>	<b>-7%</b>	<b>21 000</b>	<b>-32%</b>	<b>38 000</b>	<b>-22%</b>

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

## Prévisions des mises en chantier par région métropolitaine de recensement

### Montréal en pleine contradiction

Depuis la pandémie, on a assisté à un certain exode des habitants, surtout des familles, de la région métropolitaine de Montréal vers d'autres régions du Québec.

Depuis la pandémie, on a assisté à un certain exode des habitants, surtout des familles, de la RMR de Montréal vers d'autres régions du Québec. Par contre, malgré une certaine régionalisation de l'immigration, la RMR de Montréal demeure le principal point de chute des nouveaux arrivants, qu'il s'agisse de résidents permanents ou non. Le retour à des niveaux d'immigration plus élevés (voir section « Les résidents non permanents reviennent en grand nombre ») est donc une bonne nouvelle pour la région, en particulier pour la demande de logements locatifs. Mais il faudra attendre au-delà de 2023 pour voir une embellie de la construction résidentielle, car dans l'intervalle, l'effet négatif des taux d'intérêt plus élevés prédominera.

La grande région montréalaise se dirige vers un recul de 20 % des mises en chantier cette année et devrait enregistrer une autre diminution similaire (-21 %) l'an prochain, faisant de 2023 la pire année en sept ans au chapitre de la construction résidentielle dans la métropole (voir Tableau 4).

**Tableau 4 : Mises en chantier dans la RMR de Montréal**

	2021		2022p		2023p	
	Nombre	Var.	Nombre	Var.	Nombre	Var.
Unifamiliale	5 063	12%	3 800	-25%	3 500	-8%
Copropriété	7 254	7%	6 500	-10%	6 000	-8%
Locatif*	20 026	26%	15 500	-23%	11 000	-29%
<b>TOTAL</b>	<b>32 343</b>	<b>19%</b>	<b>25 800</b>	<b>-20%</b>	<b>20 500</b>	<b>-21%</b>

\*Incluant les logements coopératifs

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

Pour la toute première fois cette année, moins de 4 000 maisons unifamiliales auront été entamées, et ce nouveau creux historique sera repoussé à seulement quelque 3 500 unités en 2023.

Nous anticipons seulement 6 000 mises en chantier de logements en copropriété en 2023, ce qui correspondrait au niveau le plus faible des deux dernières décennies.

En ce qui a trait à la copropriété, elle a depuis quelques années cédé le haut du pavé à la construction de logements locatifs. Hormis le soubresaut de 2021 (+7 %), les mises en chantier de copropriétés suivent une tendance légèrement à la baisse depuis 2017. Exacerbée par la hausse des taux hypothécaires, celle-ci a repris cette année (-10 %) et se poursuivra (-8 %) l'an prochain. Nous anticipons seulement 6 000 mises en chantier de logements en copropriété en 2023, ce qui correspondrait au niveau le plus faible des deux dernières décennies.

Finalement, conséquence de la hausse des coûts de financement, comme partout dans la province, on s'attend à une forte contraction (-29 %) des mises en chantier de logements locatifs (voir section « Appartements locatifs : plusieurs projets mis sur la glace »).

## Québec : fini l'euphorie

Après une année 2021 exceptionnelle au cours de laquelle on a enregistré une croissance de 40 % et un nombre record de mises en chantier dans la région métropolitaine de Québec, l'activité se tempère. La construction résidentielle est en voie de reculer de 16 % cette année et la diminution sera de l'ordre de 24 % l'an prochain.

La construction de logements locatifs est en pleine effervescence dans la région de Québec.

La construction de logements locatifs est en pleine effervescence dans la région de Québec. En 2021, un nouveau record a été établi avec un peu plus de 7 000 unités mises en chantier, de sorte que le locatif représentait les trois quarts de tous les logements entamés. En raison de la hausse des coûts de financement (voir section « Appartements locatifs : plusieurs projets mis sur la glace »), on se dirige cependant vers un recul de 16 % cette année et, en 2023, c'est ce même segment locatif qui connaîtra le ralentissement le plus important (-29 %) des mises en chantier.

C'est presque le même son de cloche pour la construction de maisons unifamiliales. Après une croissance de 31 % des mises en chantier en 2021, qui s'est avérée être la meilleure année en neuf ans à ce chapitre, des replis sont attendus, quoique plus ténus, avec des baisses anticipées de 12 % en 2022 et de 11 % en 2023 (voir Tableau 5).

**Tableau 5 : Mises en chantier dans la RMR de Québec**

	2021		2022p		2023p	
	Nombre	Var.	Nombre	Var.	Nombre	Var.
Unifamiliale	2 050	31%	1 800	-12%	1 600	-11%
Copropriété	292	109%	200	-32%	200	0%
Locatif*	7 047	41%	5 900	-16%	4 200	-29%
<b>TOTAL</b>	<b>9 389</b>	<b>40%</b>	<b>7 900</b>	<b>-16%</b>	<b>6 000</b>	<b>-24%</b>

\*Incluant les logements coopératifs

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

La région de Québec manque cruellement de main-d'œuvre et cherche à attirer des travailleurs, ce qui devrait continuer à alimenter la demande d'habitations, en particulier du côté des appartements locatifs.

À moyen terme, la construction devrait reprendre le chemin de la croissance une fois le niveau des taux d'intérêt « normalisé ». Rappelons qu'avec Sherbrooke, Québec affichait en novembre le taux de chômage (2,5 %) le plus faible de toutes les RMR... du pays<sup>12</sup>. La région manque donc cruellement de main-d'œuvre et cherche à attirer des travailleurs, ce qui devrait continuer à alimenter la demande d'habitations, en particulier du côté des appartements locatifs. Le ralentissement de l'offre devrait permettre d'écouler plus facilement le nombre impressionnant d'unités locatives actuellement en construction (plus de 9 000 unités en novembre 2022).

<sup>12</sup> Source : Statistique Canada, tableau 14-10-0378-01.

Dans la région de Gatineau, 2022 marquera un nouveau record, tant au chapitre des mises en chantier résidentielles totales qu'au chapitre de la construction de logements locatifs.

## Gatineau à contre-courant

La région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau est l'une des rares qui enregistra une hausse des mises en chantier cette année. Qui plus est, 2022 marquera un nouveau record, tant au chapitre des mises en chantier résidentielles totales qu'au chapitre de la construction de logements locatifs. Cette effervescence de la construction locative, qui dure depuis quelques années déjà, a à peine fait bouger le taux d'inoccupation qui demeure extrêmement bas dans la région gatinoise. Depuis 2018, celui-ci n'a jamais dépassé 1,6 %.

La hausse des coûts de financement ne semble pas avoir ralenti les ardeurs des constructeurs jusqu'ici cette année, cela viendra inévitablement. On anticipe un repli de l'ordre de 20 % des mises en chantier résidentielles en 2023 (voir Tableau 6).

**Tableau 6 : Mises en chantier dans la RMR de Gatineau**

	2021		2022p		2023p	
	Nombre	Var.	Nombre	Var.	Nombre	Var.
Unifamiliale	1 087	4%	800	-26%	750	-6%
Copropriété	11	--	100	--	50	-50%
Locatif*	1 961	-4%	2 600	33%	2 000	-23%
<b>TOTAL</b>	<b>3 059</b>	<b>-1%</b>	<b>3 500</b>	<b>14%</b>	<b>2 800</b>	<b>-20%</b>

\*Incluant les logements coopératifs

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

Sur le territoire de la Ville de Gatineau, un fort déclin de l'unifamiliale est observé.

Pour les maisons unifamiliales, on assiste déjà à un recul notable de 26 % des mises en chantier cette année, et elles perdront encore un peu de terrain (-6 %) l'an prochain.

C'est surtout sur le territoire de la Ville de Gatineau qu'un fort déclin de l'unifamiliale est observé. Seulement quelque 200 maisons unifamiliales y auront levé de terre en 2022, un creux historique. Cela va de pair avec la volonté de la Ville de densifier davantage. Toutefois, en parallèle, la construction de maisons unifamiliales a bondi depuis la pandémie en périphérie (+51 % en 2020 et +45 % en 2021). Cette année, même si le nombre de maisons unifamiliales construites dans la périphérie est en voie de diminuer en regard de 2021, il est intéressant de noter que celle-ci accapare les trois quarts des mises en chantier d'unifamiliales de la RMR de Gatineau.

En parallèle, la construction de maisons unifamiliales a bondi depuis la pandémie en périphérie (+51 % en 2020 et +45 % en 2021).

En ce qui a trait à la construction de copropriétés, qui a déjà beaucoup ralenti depuis quelques années pour céder le pas à la construction locative, très peu de nouveaux chantiers sont attendus l'an prochain.

En bout de ligne, malgré un taux d'inoccupation très faible, la baisse des mises en chantier proviendra surtout de la construction de logements locatifs qui faiblira (-23 %) en raison de la hausse des coûts d'emprunt, qui mine la rentabilité d'un nombre grandissant de nouveaux projets (voir section « Appartements locatifs : plusieurs projets mis sur la glace »).

## Sherbrooke en déclin

2022 est une cuvée décevante pour la construction résidentielle dans la région métropolitaine de Sherbrooke.

En dépit d'un déficit de quelque 1 500 habitations pour propriétaires-occupants<sup>13</sup>, d'un taux d'inoccupation inférieur à 1 %<sup>14</sup>, d'une explosion du solde migratoire interne (avec le reste de la province) en 2020-2021 et du taux de chômage le plus faible parmi les RMR du pays (2,5 % en novembre<sup>15</sup>, ex aequo avec Québec), 2022 est une cuvée décevante pour la construction résidentielle dans la région métropolitaine de Sherbrooke. Après avoir enregistré un nouveau record en 2021, on se dirige cette année vers une diminution de 31 % des mises en chantier, et nous anticipons un autre recul marqué de l'ordre de 25 % en 2023 (voir Tableau 7).

**Tableau 7 : Mises en chantier dans la RMR de Sherbrooke**

	2021		2022 <sup>p</sup>		2023 <sup>p</sup>	
	Nombre	Var.	Nombre	Var.	Nombre	Var.
Unifamiliale	881	33%	575	-35%	500	-13%
Copropriété	61	49%	75	23%	50	-33%
Locatif*	1 659	6%	1 150	-31%	800	-30%
<b>TOTAL</b>	<b>2 601</b>	<b>15%</b>	<b>1 800</b>	<b>-31%</b>	<b>1 350</b>	<b>-25%</b>

\*Incluant les logements coopératifs

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

La Ville de Sherbrooke, tout comme plusieurs autres municipalités, tend à limiter l'étalement urbain sur son territoire et à densifier davantage à l'intérieur de son périmètre urbain. Une politique d'habitation est en élaboration actuellement et son adoption est prévue au cours de l'année 2023. Seuils de densité, coûts de développement pris en charge par les promoteurs, nouvelles normes environnementales, etc. : toutes les exigences pour de nouveaux projets sont sur la table.

Dans l'intervalle, le développement des nouvelles infrastructures se fait attendre et la chute dans le nombre de permis émis pour des maisons unifamiliales se poursuit. Les annonces de nouveaux chantiers locatifs se font aussi plus rares. Évidemment, tout cela est exacerbé par la hausse récente des coûts de financement. On y verra probablement plus clair dans quelques mois.

La chute dans le nombre de permis émis pour des maisons unifamiliales se poursuit.

<sup>13</sup> Source : [Quelle est l'ampleur du déficit de logements au Québec?](#), APCHQ, avril 2022.

<sup>14</sup> Source : Enquête sur les logements locatifs 2021, SCHL.

<sup>15</sup> Ibid note 12.

## Saguenay : un nouveau souffle

Depuis la pandémie, le solde migratoire interne (avec le reste de la province) de la région métropolitaine de recensement de Saguenay s'est considérablement amélioré.

Depuis la pandémie, le solde migratoire interne (avec le reste de la province) de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay s'est considérablement amélioré. Après avoir été négatif la plupart du temps au cours des deux dernières décennies, la région a accueilli 869 personnes en 2020-2021, un sommet depuis au moins 20 ans.

L'économie de la région se porte plutôt bien. Bien que la RMR de Saguenay affiche un taux de chômage plus élevé que l'ensemble de la province, il n'en demeure pas moins faible, à 4,6 % en novembre 2022<sup>16</sup>. Aussi, selon l'ISQ, les intentions d'investissement<sup>17</sup> dans la région administrative du Saguenay-Lac-Saint-Jean sont en hausse de 7,7 % en 2022, ce qui est de bon augure.

Le marché de l'habitation dans la RMR de Saguenay enregistre une solide performance en 2022. En dépit de la hausse des taux hypothécaires, les prix sur le marché de la revente demeurent en forte croissance et la hausse des mises en chantier (+14 %) fait mentir la tendance baissière provinciale (-14 %). Aussi, contrairement à ce que l'on voit dans la plupart des centres urbains de la Belle Province, c'est la construction de maisons unifamiliales qui a le vent dans les voiles dans la région saguenéenne. La croissance des mises en chantier dans ce segment a été de 37 % en 2021 et sera d'environ 20 % en 2022 (voir Tableau 8).

**Tableau 8 : Mises en chantier dans la RMR de Saguenay**

	2021		2022p		2023p	
	Nombre	Var.	Nombre	Var.	Nombre	Var.
Unifamiliale	460	37%	550	20%	475	-14%
Copropriété	16	-38%	25	56%	20	-20%
Locatif*	117	-32%	100	-15%	80	-20%
<b>TOTAL</b>	<b>593</b>	<b>11%</b>	<b>675</b>	<b>14%</b>	<b>575</b>	<b>-15%</b>

\*Incluant les logements coopératifs

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

La baisse touchera tous les segments de marché, y compris le locatif, même si la région de Saguenay a elle aussi grand besoin d'ajouter des logements en location, avec un taux d'inoccupation de seulement 1,7 %.

Malgré tous ces indicateurs encourageants, la hausse des taux d'intérêt n'épargnera pas la construction résidentielle dans la région, où un recul de l'ordre de 15 % des mises en chantier est anticipé l'an prochain. La baisse touchera tous les segments de marché, y compris le locatif, même si la région de Saguenay a elle aussi grand besoin d'ajouter des logements en location, avec un taux d'inoccupation de seulement 1,7 % (octobre 2021)<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> Ibid note 12.

<sup>17</sup> Source : *Investissements privés et publics – Québec et ses régions, intentions 2022*, ISQ, juillet 2022.

<sup>18</sup> Ibid note 14.

## Trois-Rivières : fini le long fleuve tranquille

Après avoir connu relativement peu de fluctuations de 2015 à 2020, la construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières a détonné en 2021, avec une croissance de 63 % des mises en chantier. L'effervescence s'est poursuivie en 2022, en route vers une autre hausse de 20 %, exclusivement attribuable à un accroissement (+55 %) de la construction de logements locatifs (voir Tableau 9).

La pandémie n'est probablement pas étrangère à la bonne performance de la région trifluvienne, puisque celle-ci a vu son solde migratoire interne (avec le reste de la province) considérablement augmenter en 2020-2021, atteignant un sommet d'au moins deux décennies. La grande abordabilité des propriétés en comparaison des autres régions du Québec semble notamment avoir attiré son lot de télétravailleurs à la recherche de maisons unifamiliales.

La pandémie n'est probablement pas étrangère à la bonne performance de la région trifluvienne, puisque celle-ci a vu son solde migratoire interne considérablement augmenter en 2020-2021, atteignant un sommet d'au moins deux décennies.

**Tableau 9 : Mises en chantier dans la RMR de Trois-Rivières.**

	2021		2022p		2023p	
	Nombre	Var.	Nombre	Var.	Nombre	Var.
Unifamiliale	498	65%	450	-10%	400	-11%
Copropriété	86	115%	75	-13%	75	0%
Locatif*	497	55%	775	56%	600	-23%
<b>TOTAL</b>	<b>1 081</b>	<b>63%</b>	<b>1 300</b>	<b>20%</b>	<b>1 075</b>	<b>-17%</b>

\*Incluant les logements coopératifs

Sources : SCHL et prévisions APCHQ

Le marché du travail se porte bien, alors que la RMR affichait un taux de chômage de 3,7 % en novembre 2022.

Toutefois, hausse rapide des taux hypothécaires oblige, la construction résidentielle devra prendre une « pause » forcée en 2023, à l'instar de toutes les régions de la province d'ailleurs. La baisse attendue des mises en chantier s'élève à 17 %, et même avec un taux d'inoccupation aussi faible que 0,9 %<sup>19</sup>, le segment locatif ralentira (-23 %) lui aussi. Il faudra sans doute attendre 2024, lorsque les taux hypothécaires se seront normalisés, avant de voir le nombre de nouveaux logements érigés progresser de nouveau.

Hausse rapide des taux hypothécaires oblige, la construction résidentielle devra prendre une « pause » forcée en 2023

<sup>19</sup> IBID note 14.

## Prévisions des mises en chantier par région administrative

Il n'existe pas de données sur les mises en chantier par région administrative du Québec en tant que tel. Rappelons que la SCHL effectue le dénombrement des mises en chantier dans les centres urbains d'au moins 10 000 habitants et que pour les régions rurales, elle fait des estimations basées sur un échantillon. Ces estimations portent sur l'ensemble des zones rurales de la province. Afin d'obtenir un portrait des régions, il nous faut estimer la répartition de ces mises en chantier en zones rurales entre les différentes régions administratives. Pour ce faire, nous utilisons les données sur les permis de bâtir<sup>20</sup> qui sont compilées par Statistique Canada.

En ce qui a trait aux prévisions par région, nous utilisons, en plus des données récentes sur les permis de bâtir, d'autres indicateurs du marché du logement comme les taux d'inoccupation ainsi que les perspectives économiques et démographiques des régions. Le tableau de la page suivante montre les résultats de notre exercice de projections pour 2022 et de prévisions pour 2023 au chapitre des mises en chantier.

### Variations sur un même thème

**Aucune région ne pourra malheureusement échapper au ralentissement occasionné par l'envolée récente des taux hypothécaires.**

Cette année, seulement six régions administratives sont en voie de déjouer la tendance provinciale et d'enregistrer une croissance des mises en chantier résidentielles, soit la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (+16 %), la Mauricie (+15 %), l'Outaouais (+8 %), Chaudière-Appalaches (+6 %), Laval (+6 %) et le Saguenay-Lac-Saint-Jean (+2 %).

Toutefois, en 2023, aucune région ne pourra malheureusement échapper au ralentissement occasionné par l'envolée récente des taux hypothécaires (voir Tableau 10). Bien sûr, nous prévoyons néanmoins que certaines régions se tireront mieux d'affaire que d'autres, mais tout est relatif dans ce contexte de baisse généralisée. Parmi celles-ci, on retrouve encore une fois les régions de la Mauricie (-14 %), la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (-16 %), le Saguenay-Lac-Saint-Jean (-17 %) et l'Outaouais (-18 %), auxquelles on peut greffer le Bas-Saint-Laurent (-17 %).

**Les régions qui devraient connaître les diminutions les plus marquées en 2023 sont Chaudière-Appalaches (-27 %), Montréal (-24 %), l'Estrie (-24 %) et la Capitale-Nationale (-23 %).**

À l'inverse, les régions qui devraient connaître les diminutions les plus marquées sont Chaudière-Appalaches (-27 %), Montréal (-24 %), l'Estrie (-24 %) et la Capitale-Nationale (-23 %).

<sup>20</sup> Les données sur les permis de bâtir visent toutes les municipalités, mais il y a des collectivités rurales très petites qui peuvent être non répondantes ou ne pas délivrer de permis.

**Tableau 10 : Mises en chantier selon la région administrative\***

	2020	2021		2022p		2023p	
	Nombre	Nombre	Var.	Nombre	Var.	Nombre	Var.
Abitibi-Témiscamingue	443	434	-2%	365	-16%	295	-19%
Bas-Saint-Laurent	506	487	-4%	460	-6%	380	-17%
Capitale-Nationale	5 355	8 077	51%	6 550	-19%	5 050	-23%
Centre-du-Québec	1 396	2 031	46%	1 875	-8%	1 525	-19%
Chaudière-Appalaches	3 223	3 743	16%	3 950	6%	2 900	-27%
Côte-Nord	49	64	30%	65	2%	55	-15%
Estrie	2 931	3 751	28%	2 725	-27%	2 075	-24%
Gaspésie – Îles-de-la-Madeleine	297	276	-7%	320	16%	270	-16%
Lanaudière	4 047	7 252	79%	5 520	-24%	4 450	-19%
Laurentides	5 646	6 319	12%	4 920	-22%	3 950	-20%
Laval	2 851	2 270	-20%	2 400	6%	1 950	-19%
Mauricie	1 076	1 862	73%	2 150	15%	1 850	-14%
Montréal	11 494	11 643	1%	11 600	0%	9 400	-19%
Montréal	10 454	14 808	42%	10 000	-32%	7 650	-24%
Outaouais	3 396	3 659	8%	3 950	8%	3 250	-18%
Saguenay – Lac-Saint-Jean	902	1 133	26%	1 150	2%	950	-17%
<b>PROVINCE</b>	<b>54 066</b>	<b>67 810</b>	<b>25%</b>	<b>58 000</b>	<b>-14%</b>	<b>46 000</b>	<b>-21%</b>

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

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

## Prévisions des dépenses en rénovation

### Les années se suivent et ne se ressemblent pas

Nous nous étions presque habitués à voir les dépenses en rénovation résidentielle au Québec croître modérément, mais systématiquement d'année en année, au fur et à mesure que le parc de logements s'agrandit et vieillit. C'était avant la pandémie.

Après la pause forcée du printemps 2020 en raison des mesures sanitaires, les dépenses en rénovation ont quasiment explosé. Taux hypothécaires historiquement bas, confinement à la maison et taux d'épargne élevé, le contexte était quasi parfait pour plusieurs ménages pour entreprendre des travaux de rénovation. Il y a aussi eu une effervescence sans précédent sur le marché de la revente, ce qui a entraîné beaucoup de dépenses en rénovation de la part des nouveaux propriétaires.

Les dépenses en rénovation ont bondi de 31 % en 2021 pour s'approcher, pour la toute première fois, de la barre des 20 milliards de dollars au Québec.

En fin de compte, les dépenses en rénovation ont bondi de 31 % en 2021 pour s'approcher, pour la toute première fois, de la barre des 20 milliards de dollars au Québec. Selon les données des neuf premiers mois de l'année, cela n'a pas beaucoup dérogé en 2022, alors qu'on franchira probablement le cap de 23 milliards de dollars cette fois (+19 %). Attention toutefois. Cela n'implique pas nécessairement que davantage de travaux auront été entrepris cette année, car la hausse marquée du coût des matériaux vient gonfler la valeur des dépenses.

Le contexte est très différent maintenant. Avec la pandémie qui n'est plus au premier plan, les gens ont pu reprendre graduellement leurs dépenses de voyages et de loisirs. Aussi, l'inflation élevée gruge le pouvoir d'achat des ménages, laissant ainsi moins de place pour d'autres dépenses discrétionnaires. Mais le facteur qui pèsera sans doute le plus lourd dans la balance quand viendra le temps d'entreprendre des travaux de rénovation au cours des prochains mois, c'est bien sûr la remontée drastique des taux d'intérêt. Selon une enquête<sup>21</sup> menée en décembre 2021, environ le tiers des ménages ont recours au financement afin d'effectuer des travaux de plus de 5 000 dollars. Ajoutons à cela un ralentissement prévisible du marché de la revente, une certaine incertitude liée à une potentielle récession et le fait que des travaux de rénovation de nature esthétique peuvent facilement être reportés. Cette fois-ci, les ingrédients sont réunis pour donner lieu à un affaissement des dépenses en rénovation.

Selon une enquête menée en décembre 2021, environ le tiers des ménages ont recours au financement afin d'effectuer des travaux de plus de 5 000 dollars.

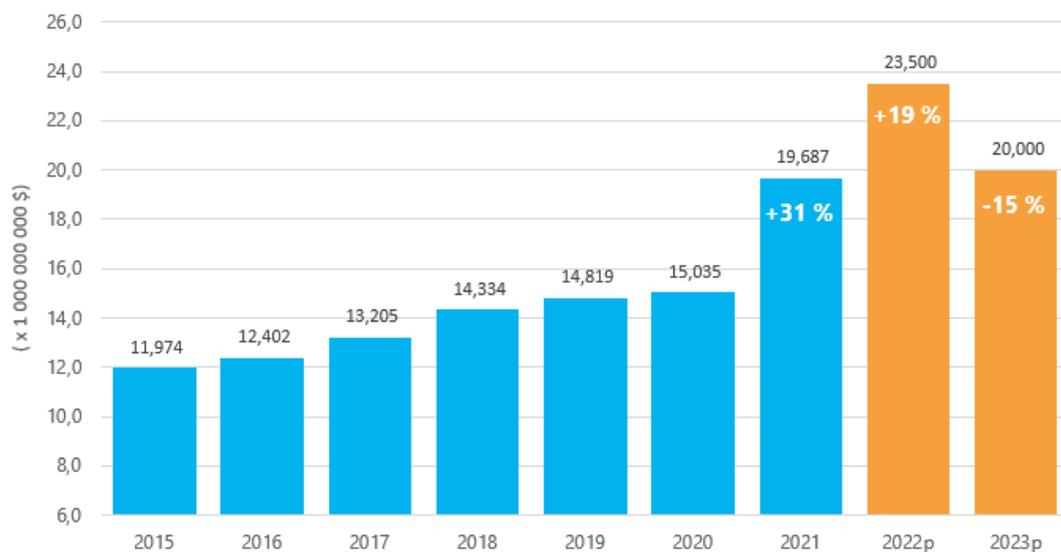
Heureusement, il y a aussi des mesures gouvernementales afin de stimuler la rénovation écoénergétique, la dernière à ce jour étant l'[Initiative canadienne pour des maisons plus vertes](#). Ce programme aide financièrement les propriétaires qui souhaitent effectuer des rénovations écoénergétiques à leur résidence principale. Celui-ci comporte deux volets. Le volet « subvention », en vigueur depuis mai 2021, permet d'obtenir une aide financière pouvant atteindre jusqu'à 5 000 dollars pour le coût des travaux et jusqu'à 600 dollars pour une évaluation ÉnerGuide de l'efficacité énergétique du bâtiment. Ce volet est en vigueur depuis mai 2021. Le second volet « prêt sans intérêt », n'a toutefois été lancé qu'en juin 2022. Dans ce cas, un propriétaire peut obtenir un prêt personnel non garanti pouvant aller jusqu'à 40 000 \$, remboursable sur dix ans, sans intérêt, toujours en vue de réaliser des rénovations écoénergétiques.

<sup>21</sup> Sondage sur les intentions de rénovation au Québec réalisé par Ad-Hoc recherche et commandité par l'APCHQ, Réno-Assistance et Desjardins.

**Un propriétaire peut obtenir un prêt personnel non garanti pouvant aller jusqu'à 40 000 \$, remboursable sur dix ans, sans intérêt, en vue de réaliser des rénovations écoénergétiques.**

Au bout du compte, nous anticipons qu'il se dépensera quelque 20 milliards de dollars en rénovation résidentielle au Québec en 2022, soit une diminution de 15 % par rapport à 2021 (voir Figure 10). Mais le marché de la rénovation nous a souvent surpris par sa résilience. Nous verrons bien de quel bois (ou énergie renouvelable) il se chauffe!

**Figure 10 : Dépenses en rénovation résidentielle Province (en milliards de dollars)**



Sources : ISQ et prévisions APCHQ

Finalement, le Tableau 11, à la page suivante, présente nos prévisions 2022-2023 au chapitre des dépenses en rénovation résidentielle par région administrative.

**Tableau 11 : Dépenses en rénovation résidentielle selon la région administrative\***

	2020		2021		2022 <sup>p</sup>		2023 <sup>p</sup>	
	M\$	M\$	Var.	M\$	Var.	M\$	Var.	
Abitibi-Témiscamingue	274,3	386,3	41%	420	9%	390	-7%	
Bas-Saint-Laurent	314,2	400,2	27%	450	12%	410	-9%	
Capitale-Nationale	962,1	1230,8	28%	1400	14%	1250	-11%	
Centre-du-Québec	377,2	598,3	59%	725	21%	625	-14%	
Chaudière-Appalaches	807,1	1266	57%	1550	22%	1300	-16%	
Côte-Nord	81,6	81,1	-1%	100	23%	90	-10%	
Estrie	690,1	1359,5	97%	1600	18%	1400	-13%	
Gaspésie – Îles-de-la-Madeleine	191	191,7	0%	235	23%	200	-15%	
Lanaudière	795	1042,2	31%	1275	22%	1100	-14%	
Laurentides	1162,2	1571,3	35%	1850	18%	1600	-14%	
Laval	484,3	538,9	11%	630	17%	530	-16%	
Mauricie	453,3	566,9	25%	675	19%	550	-19%	
Montérégie	2941,2	3455,5	17%	4100	19%	3600	-12%	
Montréal	4356,9	5801,9	33%	7130	23%	5800	-19%	
Outaouais	557,7	617,6	11%	710	15%	620	-13%	
Saguenay – Lac-Saint-Jean	558,2	533,8	-4%	630	18%	520	-17%	
<b>PROVINCE</b>	<b>15 035</b>	<b>19 687</b>	<b>31%</b>	<b>23 500</b>	<b>19%</b>	<b>20 000</b>	<b>-15%</b>	

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

Sources : ISQ et prévisions APCHQ

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