

STATCAN ET LA COVID-19 : DES DONNÉES AUX CONNAISSANCES, POUR BÂTIR UN CANADA MEILLEUR

Tendances des prix et perspectives des principaux marchés canadiens du lodgement

par Alexei Siatchinov, Annie De Champlain et Rohit Verma

Date de diffusion : le 21 juillet 2020

Date de correction : le 22 juillet 2020



Statistique
Canada

Statistics
Canada

Canada 

Comment obtenir d'autres renseignements

Pour toute demande de renseignements au sujet de ce produit ou sur l'ensemble des données et des services de Statistique Canada, visiter notre site Web à www.statcan.gc.ca.

Vous pouvez également communiquer avec nous par :

Courriel à infostats@statcan.gc.ca

Téléphone entre 8 h 30 et 16 h 30 du lundi au vendredi aux numéros suivants :

- | | |
|---|----------------|
| • Service de renseignements statistiques | 1-800-263-1136 |
| • Service national d'appareils de télécommunications pour les malentendants | 1-800-363-7629 |
| • Télécopieur | 1-514-283-9350 |

Programme des services de dépôt

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| • Service de renseignements | 1-800-635-7943 |
| • Télécopieur | 1-800-565-7757 |

Normes de service à la clientèle

Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle que les employés observent. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées sur le site www.statcan.gc.ca sous « Contactez-nous » > « [Normes de service à la clientèle](#) ».

Note de reconnaissance

Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population du Canada, les entreprises, les administrations et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques exactes et actuelles.

Dans le graphique 2, la variation en pourcentage d'une année à l'autre de Calgary a été corrigé afin de remplacer le 2,0 % par -2,0 %.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Sa Majesté la Reine du chef du Canada, représentée par le ministre de l'Industrie 2020

Tous droits réservés. L'utilisation de la présente publication est assujettie aux modalités de l'[entente de licence ouverte](#) de Statistique Canada.

Une [version HTML](#) est aussi disponible.

This publication is also available in English.

Tendances des prix et perspectives des principaux marchés canadiens du logement

Avant la COVID-19 : demande plus importante pour les tours d'habitations par rapport aux immeubles à hauteur restreinte

Avant la pandémie, le marché du logement, dans la plupart des principaux marchés canadiens, fonctionnait avec un nombre de maisons en inventaire en baisse, suite à une augmentation de la demande dépassant celle de l'offre et soutenue par la croissance économique, un faible taux de chômage et une croissance démographique (principalement en raison de l'immigration)¹.

Le 11 mars, l'état de pandémie de la COVID-19 a été déclaré et des mesures de distanciation physique furent mises en place le 16 mars. Les données du premier trimestre concernant les maisons et les appartements en copropriété neufs ont été saisies au plus tard le 14 mars. Étant donné que les données sur la revente sont basées sur les dates de clôture des transactions de vente d'une propriété, celles qui concernent le premier trimestre 2020 portent sur des transactions antérieures à la COVID-19.

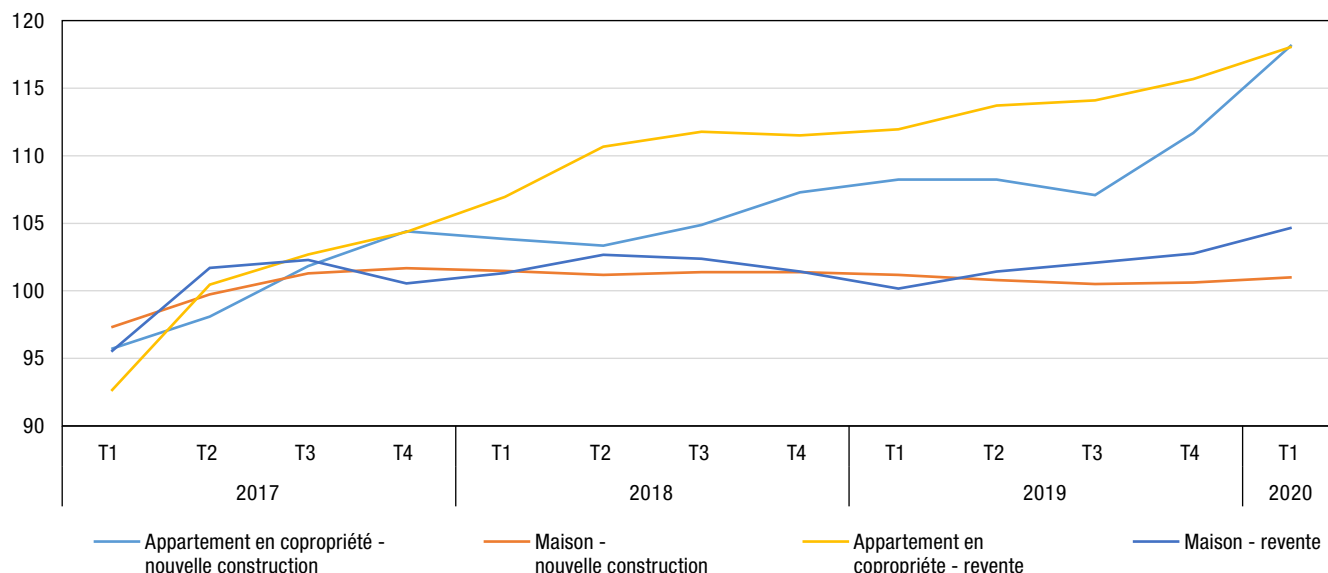
Les prix des propriétés résidentielles à Montréal, Ottawa, Toronto, Calgary, Vancouver et Victoria ont augmenté de 4,4 % d'une année à l'autre au premier trimestre de 2020. L'augmentation des prix a été la plus forte pour les appartements en copropriété neufs (+9,2 %) et en revente (+5,5 %). Les prix des maisons en revente ont affiché une hausse moins importante (+4,6 %), tandis que ceux des maisons neuves ont reculé (-0,2 %).

1. Veuillez consulter le tableau 14-10-0294-01 de Statistique Canada : [Caractéristiques de la population active selon la région métropolitaine de recensement, moyennes mobiles de trois mois, données désaisonnalisées et non désaisonnalisées, 5 derniers mois](#)

Graphique 1

La forte demande d'appartements en copropriété a fait grimper les prix avant la pandémie

Indice, 2017=100



Source : Statistique Canada. Tableau 18-10-0169-01. Indice des prix des propriétés résidentielles, trimestriel.

La croissance des prix à Ottawa est plus marquée que celle d'autres principaux marchés canadiens du logement

Comparativement à la même période l'année dernière, c'est à Ottawa que les prix des propriétés résidentielles ont le plus augmenté (+13,2 %). Bien que les prix des maisons et ceux des appartements en copropriété aient augmenté au cours de cette période, ce sont les prix des appartements neufs en copropriété qui ont affiché la plus forte croissance (+22,6 %), suivis de ceux des appartements en copropriété en revente (+15,0 %). Ce phénomène est venu accroître la tendance à la hausse de la croissance des prix sur un marché déjà extrêmement actif, qui a pris son envol après l'introduction, en avril 2017, de la taxe imposée aux acheteurs étrangers, dans la grande région du Golden Horseshoe (GRGH)².

Au cours de la dernière année, Ottawa a connu une croissance démographique similaire à celle constatée à l'échelle du Canada. Cette croissance est principalement attribuable à la migration internationale, puisque que 3,1 % des nouveaux immigrants ont choisi de s'établir dans la région métropolitaine de recensement d'Ottawa-Gatineau entre 2011 et 2016³.

Outre ce phénomène, la croissance de l'emploi dans les secteurs de l'information et de la technologie, ainsi que du gouvernement a été à l'origine d'une demande supplémentaire de logements dans cette ville en croissance rapide, ce qui a exercé une pression encore plus importante sur les prix des logements, puisque le nombre de maisons disponibles en inventaire n'est pas en mesure de soutenir la demande⁴.

2. Veuillez consulter l'article de Recherche économique RBC : [Ottawa just replaced Toronto as a foreign-homebuyer magnet](#).

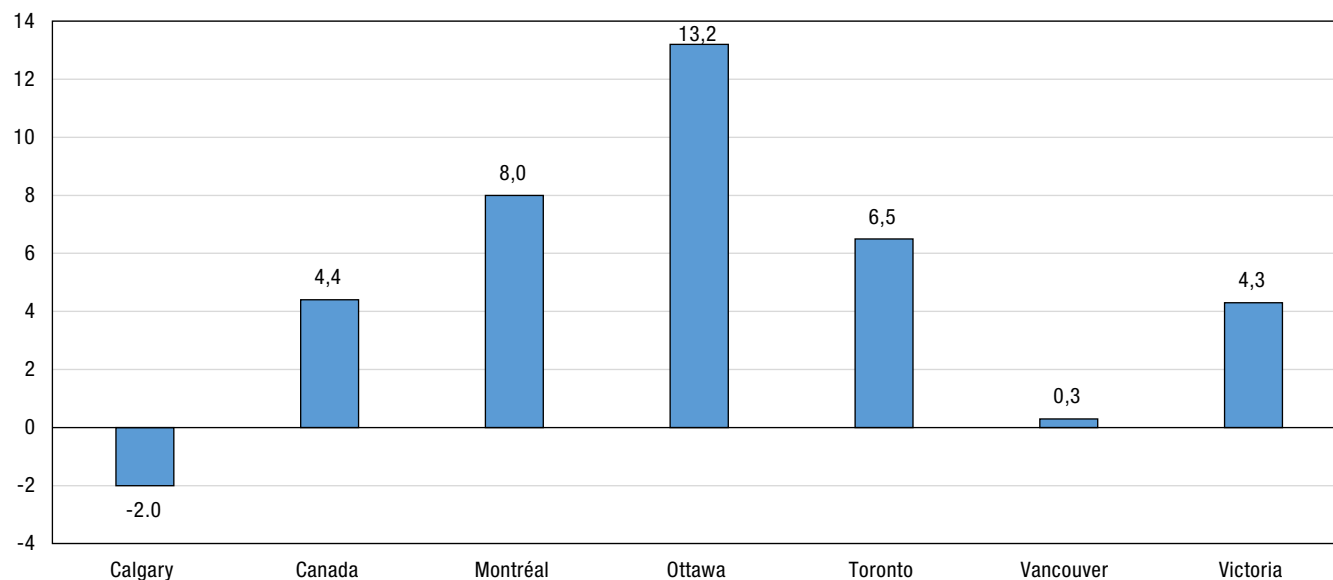
3. Veuillez consulter le tableau de Statistique Canada : Répartition géographique des immigrants et des immigrants récents et proportion qu'ils représentent au sein de la population des régions métropolitaines de recensement, Canada, 2016.

4. Veuillez consulter le tableau 14-10-0313-01 de Statistique Canada : [Emploi selon les régions métropolitaines de recensement et la profession, moyennes mobiles de trois mois, données non désaisonnalisées \(x 1 000\)](#).

Graphique 2

Croissance des prix des propriétés résidentielles dans six grandes régions métropolitaines de recensement - 2020T1

variation en pourcentage d'une année à l'autre



Source : Statistique Canada. Tableau 18-10-0169-02. Indice des prix des propriétés résidentielles, variation en pourcentage, trimestriel.

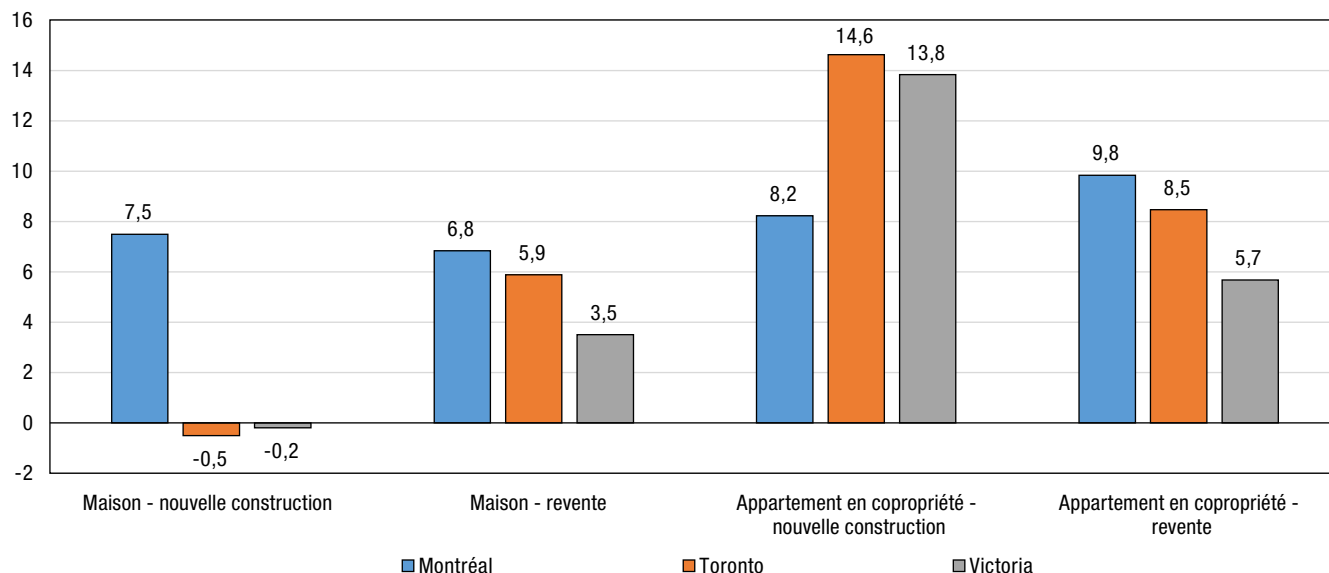
La croissance des prix est la plus forte pour les appartements en copropriété, neufs et en revente, à Montréal, Toronto et Victoria

Entre le premier trimestre 2019 et le premier trimestre 2020, les prix des propriétés résidentielles ont augmenté à Montréal, Toronto et Victoria, principalement sous l'effet de l'augmentation des prix des appartements en copropriété, neufs et en revente. Les trois régions métropolitaines de recensement présentaient de faibles taux d'inoccupation, ainsi qu'une demande croissante pour les appartements en copropriété, aussi bien de la part des acheteurs de logements que de celle des investisseurs à la recherche de propriétés locatives.

Graphique 3

Les prix ont le plus augmenté sur les marchés des appartements en copropriété neufs et en revente au premier trimestre de 2020

variation en pourcentage d'une année à l'autre



Source : Statistique Canada. Tableau 18-10-0169-02. Indice des prix des propriétés résidentielles, variation en pourcentage, trimestriel.

L'augmentation du nombre d'acheteurs potentiels cherchant à investir en dehors de la GRGH, en plus des perspectives d'emploi favorables (en particulier dans le cadre de la croissance récente du secteur montréalais de l'information et des technologies), ont permis à la métropole québécoise d'attirer plus d'acheteurs potentiels sur son marché du logement.

D'une année à l'autre, le marché montréalais a crû au premier trimestre de 2020 (+8,0 %), tous les secteurs du logement affichant une évolution positive. C'est le marché des appartements en copropriété en revente (+9,8 %) qui a connu la plus forte croissance, suivi du marché des appartements neufs en copropriété (+8,2 %). Les prix des maisons neuves (+7,5 %) et des maisons en revente (+6,8 %) ont également augmenté.

Toronto, l'une des villes d'Amérique du Nord connaissant la croissance la plus rapide, selon les estimations de la population de 2019, a connu, ces dernières années, une demande croissante sur le marché de l'immobilier⁵. Au premier trimestre de 2020, Toronto a continué de connaître une pénurie de logements locatifs, qui a été partiellement comblée par des offres sur le marché de la location secondaire d'appartements en copropriété. Le manque de logements abordables à l'achat a amené de nombreuses personnes, appartenant à plusieurs segments de la population, à adopter un statut de locataires permanents, alimentant ainsi, encore plus, la demande de logements locatifs. Ce phénomène a créé une augmentation des loyers, rendant l'achat d'appartements en copropriété, neufs ou en revente, très intéressant pour les investisseurs potentiels.

Toronto a vu, au premier trimestre de 2020, les prix sur le marché résidentiel croître de 6,5 % d'une année à l'autre. Les appartements neufs en copropriété ont connu la plus forte augmentation (+14,6 %), suivis des appartements en

5. Veuillez consulter l'article du CUR : [Toronto Now Fastest Growing Metropolitan Area in the United States and Canada, City of Toronto Still Fastest Growing Central City.](#)

copropriétés en revente (+8,5 %) et des maisons en revente (+5,9 %). En revanche, les prix des maisons neuves ont baissé (-0,5 %).

Au premier trimestre de 2020, les prix des propriétés résidentielles de Victoria ont augmenté (+4,3 %) d'une année à l'autre, et les prix des appartements neufs en copropriété ont connu la plus forte augmentation (+13,8 %), suivis de ceux des appartements en copropriété en revente (+5,7 %). La proportion de logements vacants était, à Victoria, semblable à celle d'autres régions connaissant une forte demande, comme Toronto et Montréal. Le faible taux d'inoccupation a débouché sur une augmentation des loyers. Cette situation, combinée à des prix des maisons relativement élevés, s'est traduite, au cours des derniers trimestres, par une augmentation de la demande pour les appartements en copropriété⁶.

L'effet des mesures politiques sur les prix des propriétés à Vancouver se poursuit

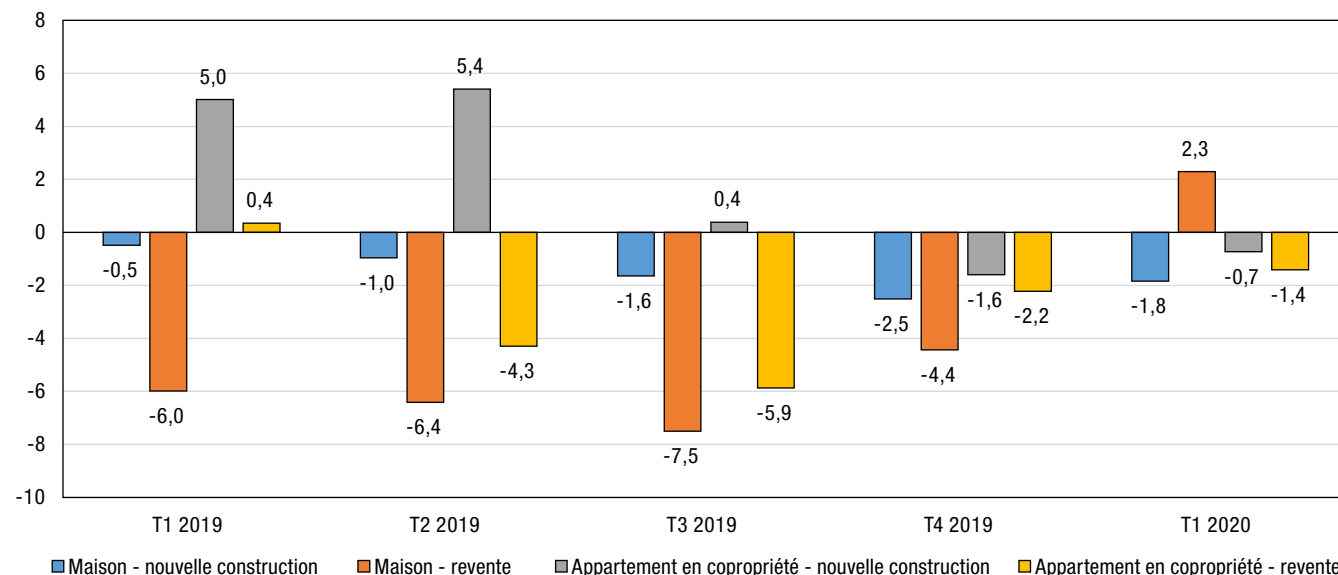
Vancouver a connu peu de mouvement sur le prix des propriétés (+0,3 %) au premier trimestre de 2020 d'une année à l'autre, avec une augmentation des prix des maisons en revente (+2,3 %) et une baisse des prix des maisons neuves (-1,8 %), des appartements en copropriété en revente (-1,4 %) ainsi que des appartements neufs en copropriété (-0,7 %).

La mise en œuvre des nouvelles règles de prêt hypothécaire en 2018, couplée à des hausses des taux d'intérêt, a eu pour effet de faire baisser les prix des logements dans cette ville qui occupait la deuxième place du classement des villes les moins abordables au monde⁷.

Graphique 4

Les prix des propriétés résidentielles à Vancouver n'ont presque pas varié au premier trimestre de 2020

variation en pourcentage d'une année à l'autre



Source : Statistique Canada. Tableau 18-10-0169-02. Indice des prix des propriétés résidentielles, variation en pourcentage, trimestriel.

6. Veuillez consulter l'article du Canadian Real Estate Magazine : [Demand for condos is driving Victoria's sustained affordability.](#)

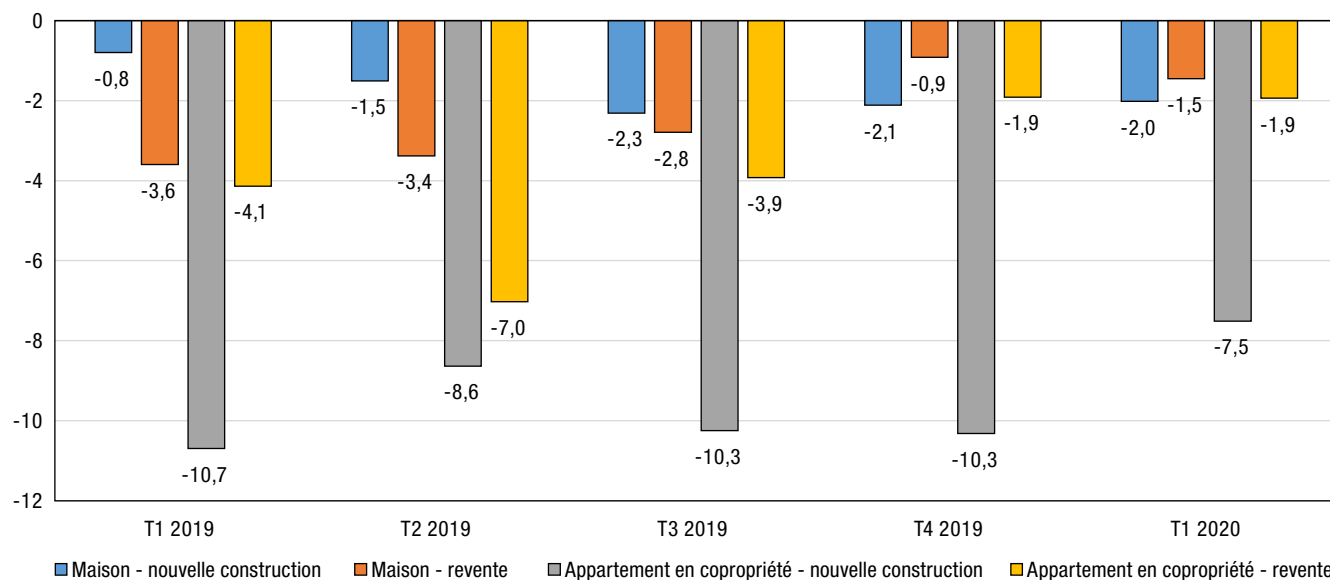
7. Veuillez consulter l'enquête suivante de Demographia : 16th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2020 Rating Middle-Income Housing Affordability.

Comparativement à l'année précédente, les prix des propriétés ont diminué de 2,0 % à Calgary au premier trimestre de 2020, et les prix des appartements neufs en copropriété ont connu la plus forte baisse (-7,5 %), suivis de ceux des maisons neuves (-2,0 %), des appartements en copropriété en revente (-1,9 %) et des maisons en revente (-1,5 %). Cette évolution s'inscrit dans la tendance amorcée dans la foulée de l'effondrement des prix du pétrole en 2014, et reflète l'incertitude persistante en ayant résulté dans le secteur de l'énergie.

Graphique 5

Les prix des propriétés résidentielles à Calgary reflètent les incertitudes dans le secteur de l'énergie

variation en pourcentage d'une année à l'autre



Source : Statistique Canada. Tableau 18-10-0169-02. Indice des prix des propriétés résidentielles, variation en pourcentage, trimestriel.

Répercussions de la COVID-19 sur le marché du logement, suite au premier trimestre de 2020

En réponse à la pandémie, toutes les provinces ont mis en œuvre, au cours de la deuxième moitié du mois de mars, des mesures de distanciation physique qui ont entraîné une forte diminution de la plupart des activités économiques. Cette baisse s'est poursuivie en avril, mais le mois de mai a laissé entrevoir une reprise potentielle, quoique lente, dans un contexte où les provinces ont commencé à rouvrir leur économie.

De fin mars à avril, les activités de vente ont baissé de 70 % en moyenne, d'une année à l'autre, sur tous les principaux marchés immobiliers, alors que le secteur s'ajustait à ces nouvelles conditions de fonctionnement⁸. L'un des changements radicaux mis en œuvre par le secteur a été l'abandon des visites libres et leur remplacement par des visites individuelles ou en ligne. De même, les promoteurs immobiliers ont offert aux acheteurs potentiels la possibilité de visiter, sur Internet, les propriétés qui pourraient les intéresser. En outre, les pressions sur les chaînes d'approvisionnement ont retardé les projets de construction en cours. La plupart des provinces ont, en outre, suspendu un certain nombre de nouveaux projets de construction, et n'ont permis qu'aux projets existants de se poursuivre.

8. Veuillez consulter les données de l'Association canadienne d'hypothèques et de logement.

La demande a également été touchée, quoique, dans une moindre mesure. En effet, selon l'Enquête sur la population active, la majorité des pertes d'emplois dues à la COVID-19 touchait soit des emplois à temps partiel, soit les cohortes les plus jeunes, deux segments de la population active qui sont moins susceptibles d'acheter des biens immobiliers⁹.

Les mesures physiques de distanciation et les restrictions en matière de voyage ont également entraîné des effets négatifs supplémentaires. Avant la pandémie, il y a eu une augmentation des locations à court terme, dans le cadre de l'afflux d'investisseurs achetant des biens immobiliers pour les louer sur des plates-formes de location à court terme¹⁰. Cependant, avec les restrictions en matière de voyage en place, de nombreux propriétaires offrant des locations à court terme ont maintenant de la difficulté à trouver des locataires. On dispose déjà de données témoignant de ce phénomène à Toronto, où les loyers moyens ont déjà commencé à baisser, dans un contexte où les nouveaux propriétaires tentent d'attirer des clients à partir d'un bassin plus limité de locataires potentiels. Ce phénomène pourrait également entraîner une baisse des prix des appartements en copropriété dans les villes canadiennes les plus importantes comme Toronto, Vancouver et Montréal.

Une autre conséquence de la COVID-19 est que les trajets domicile-travail auront moins de poids sur la décision du lieu de résidence lors de l'achat d'une propriété résidentielle car le travail à domicile sera dorénavant plus répandu dans de nombreux secteurs. Cela pourrait amener les acheteurs potentiels à étendre leur recherche plus loin de villes plus chères, comme Toronto et Vancouver, pour pouvoir s'offrir de plus grandes maisons en banlieue. L'espace supplémentaire pour un bureau à domicile pourrait également devenir une caractéristique importante des futures maisons, ce qui ferait des maisons plus grandes un produit plus recherché.

Perspectives pour les six principaux marchés canadiens du logement

La ville de Montréal étant une plaque tournante majeure de l'immigration, on estime que les mouvements positifs sur les prix y seront soutenus dans un avenir prévisible, par une demande suffisante. S'il est vrai que le secteur touristique de la ville mettra un certain temps à se remettre de la pandémie, l'économie diversifiée de Montréal contribuera à atténuer cet effet négatif¹¹. En outre, le gouvernement du Québec a décrété la fermeture complète de tous les chantiers de construction en avril, ce qui a réduit encore plus le nombre de logements disponibles dans la métropole québécoise. Nous nous attendons à ce que, dans le court terme, le marché des maisons individuelles s'en sorte probablement beaucoup mieux sur le plan de l'évolution des prix. Certains facteurs auront certainement des répercussions plus fortes sur le marché des appartements en copropriété, puisque certains investisseurs décideront peut-être de vendre leurs appartements en copropriété qu'ils louaient précédemment à court terme, poussant ainsi les prix à la baisse pour ce type de logement.

Alors que l'activité économique était en baisse dans la majeure partie du pays, Ottawa n'a subi que des répercussions limitées liées à la COVID-19 sur son niveau d'emploi, la majorité de la main-d'œuvre y étant constituée de fonctionnaires, de professionnels de la santé et de l'éducation, ainsi que d'employés du secteur de l'information et des technologies. Cette situation se reflète bien dans le mouvement des prix des logements neufs, Ottawa ayant connu des augmentations d'un mois à l'autre, en mai et en avril. Le niveau d'emploi à Ottawa a diminué de 6 points de pourcentage en mai, par rapport à février de cette année, tandis que le reste du Canada connaissait une baisse moyenne de 7,3 points de pourcentage au cours de la même période¹².

Étant donné la stabilité économique d'Ottawa et le fait qu'elle a l'un des taux de croissance démographique les plus

9. Veuillez consulter : [Enquête sur la population active, avril 2020](#).

10. Veuillez consulter l'article du 14 juin 2019, par Jennifer Combs, Danielle Kerrigan et David Wachsmuth* de l'École d'urbanisme de l'Université McGill, à paraître dans la revue Canadian Journal of Urban Research : [Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts](#).

11. Veuillez consulter le tableau de Statistique Canada : Caractéristiques de la population active selon la région métropolitaine de recensement, moyennes mobiles de trois mois, données désaisonnalisées et non désaisonnalisées, 5 derniers mois

12. Veuillez consulter le tableau de Statistique Canada : Caractéristiques de la population active selon la région métropolitaine de recensement, moyennes mobiles de trois mois, données désaisonnalisées et non désaisonnalisées, 5 derniers mois

élevés du pays, les prix des maisons continueront probablement d'augmenter dans un avenir prévisible. Bien qu'il soit possible de constater un mouvement d'éloignement du centre-ville vers les banlieues, dans un contexte où le travail à domicile devient la nouvelle norme, une offre restreinte tendra à maintenir la hausse des prix dans toute la région.

À Toronto, l'indice des prix des logements neufs est demeuré inchangé en avril et en mai. Compte tenu du ralentissement économique, il est probable que l'on assiste à une stagnation, voire à une baisse, du marché torontois pour les propriétés les plus coûteuses.

À l'instar de Montréal, il pourrait y avoir une augmentation de l'offre d'appartements en copropriété sur le marché, dans un contexte où la location à court terme a perdu ses principales sources de revenus lorsque des restrictions en matière de voyage ont été mises en place. Les promoteurs commencent également à s'intéresser aux immeubles locatifs, ce qui créera certainement une concurrence supplémentaire pour les particuliers propriétaires dans la ville¹³.

Avant la pandémie, Toronto connaissait un exode des familles de la classe moyenne vers les villes environnantes. Cet exode de population était auparavant éclipsé par l'immigration, qui a maintenant diminué en raison des effets de la pandémie¹⁴. Cette situation entraînera probablement une baisse supplémentaire du prix des appartements en copropriété, entre le moyen terme et le long terme.

Les prix des logements à Calgary ont poursuivi leur trajectoire à la baisse en mai, la province ayant été victime de la combinaison d'une baisse des prix du pétrole et de mesures de distanciation physique. Le nombre de maisons unifamiliales et d'appartements en copropriété en inventaires a continué à augmenter, tandis que les ventes chutaient plus vite que les nouvelles inscriptions. Les prix des maisons neuves étaient légèrement plus bas en mai par rapport à mars.

Le marché immobilier de Calgary continuera de se détériorer, dans un contexte où le nombre de logements en inventaire continue d'être supérieur à la demande, en partie à cause d'un trop grand nombre de constructions pendant la période de l'essor pétrolier. En mai 2020, le niveau d'emploi à Calgary a diminué de 7,5 points de pourcentage¹⁵ par rapport à février 2020. La majorité des pertes d'emplois se sont produites dans le secteur des ressources naturelles, ainsi que dans les secteurs de la fabrication et des services publics. Bien que cette baisse soit inférieure à celle qu'a connue Toronto (-8,7 points de pourcentage), Calgary ne dispose pas de la diversification économique de Toronto ou de Montréal et continuera, dans un avenir prévisible, de souffrir de sombres perspectives économiques. Cela contribuera certainement à une pression négative sur les prix des propriétés résidentielles.

En tant que plaque tournante commerciale où sont situées de nombreuses entreprises régionales, Vancouver est exposée aux effets du ralentissement économique mondial. En avril, le taux d'emploi à Vancouver a diminué de 9,4 points de pourcentage, par rapport à février 2020. À l'instar de celui de Toronto, le marché de Vancouver pourrait être inondé par des locations à court terme, ce qui entraînerait une baisse des prix des appartements en copropriété, entre le moyen terme et le long terme.

Comme tenu du coût de la vie élevé à Vancouver et de l'inabordabilité des maisons et des appartements en copropriété, nous pourrions assister à un changement de préférence de la part des futurs acheteurs de propriétés, lesquels pourraient privilégier des achats immobiliers dans les villes voisines, dans un contexte où le travail à domicile se répand de plus en plus.

13. Veuillez consulter l'article : [The condo may no longer be king: Purpose-built rental units are making big splash in Toronto.](#)

14. Veuillez consulter l'article : [Toronto Now Fastest Growing Metropolitan Area in the United States and Canada, City of Toronto Still Fastest Growing Central City.](#)

15. Veuillez consulter le tableau de Statistique Canada : Caractéristiques de la population active selon la région métropolitaine de recensement, moyennes mobiles de trois mois, données désaisonnalisées et non désaisonnalisées, 5 derniers mois.

STATCAN ET LA COVID-19 :

DES DONNÉES AUX CONNAISSANCES, POUR BÂTIR UN CANADA MEILLEUR

Le taux d'emploi à Victoria a diminué de 7,1 points de pourcentage par rapport à février 2020, ce qui est presque équivalent à la baisse constatée à Ottawa (-6 points de pourcentage). La demande de logements à Victoria a dépassé l'offre, en particulier pour les logements multifamiliaux. Les promoteurs mènent des projets de construction immobilière dans les villes adjacentes, en raison des restrictions en matière d'abordabilité en vigueur à Victoria, qui stipulent que tout projet immobilier important doit offrir au moins 20 % d'appartements « abordables »¹⁶. La demande croissante de logements et les niveaux relativement faibles de propriétés résidentielles en inventaire maintiendront probablement une augmentation des prix à Victoria à court terme.

16. Veuillez consulter l'article : [Victoria City Council approves inclusionary housing policy.](#)

