

LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

Ontario



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : septembre 2016

« Le marché de la rénovation domiciliaire de l'Ontario ne connaîtra probablement pas une croissance aussi forte que celle qu'il a enregistrée en moyenne au cours des dernières décennies, mais il devrait malgré tout prendre de l'expansion. Le vieillissement de la population et du parc résidentiel de cette province, la hausse des prix des habitations et le nombre accru d'acheteurs qui se tournent vers le marché de la revente sont tous des facteurs qui favorisent les dépenses de rénovation. »



Ted Tsiakopoulos
Économiste Régional, Ontario

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Les dépenses de rénovation continueront de croître en Ontario

Faits saillants

- La rénovation résidentielle représente une part croissante de l'activité économique de l'Ontario.
- La majorité des dépenses de rénovation sont liées à des travaux de modification et d'amélioration qui augmentent la valeur des logements.
- Les ménages vieillissants sont à l'origine d'une bonne partie des dépenses de rénovation depuis quelques années et ils y contribueront encore davantage dans les années à venir.
- Le dynamisme du marché de la revente, le vieillissement du parc des logements locatifs et des logements de propriétaires-occupants et la croissance de l'avoir propre foncier soutiendront le marché de la rénovation.
- Le Sud-Ouest de l'Ontario est la région qui présente le plus grand potentiel de croissance, et la région du Grand Toronto, le potentiel le moins élevé

Marché de la rénovation en Ontario – un secteur en croissance de l'économie provinciale

Même si les dépenses totales de rénovation n'ont pas augmenté autant que durant la période d'avant 2008, le marché de la rénovation a vu sa taille¹ presque doubler depuis 2000 dans l'économie en général, et sa part du PIB est en voie d'atteindre près de 4 % au cours des prochaines années. Un certain nombre de facteurs ont favorisé la croissance des dépenses de rénovation durant les périodes ayant précédé et suivi l'année 2008. La hausse cyclique de l'économie ontarienne et la chute des taux d'intérêt ont contribué à stimuler le marché de la rénovation au début des années 2000. Une économie en expansion génère les emplois nécessaires pour soutenir les dépenses de logement, y compris les rénovations. De plus, la baisse des

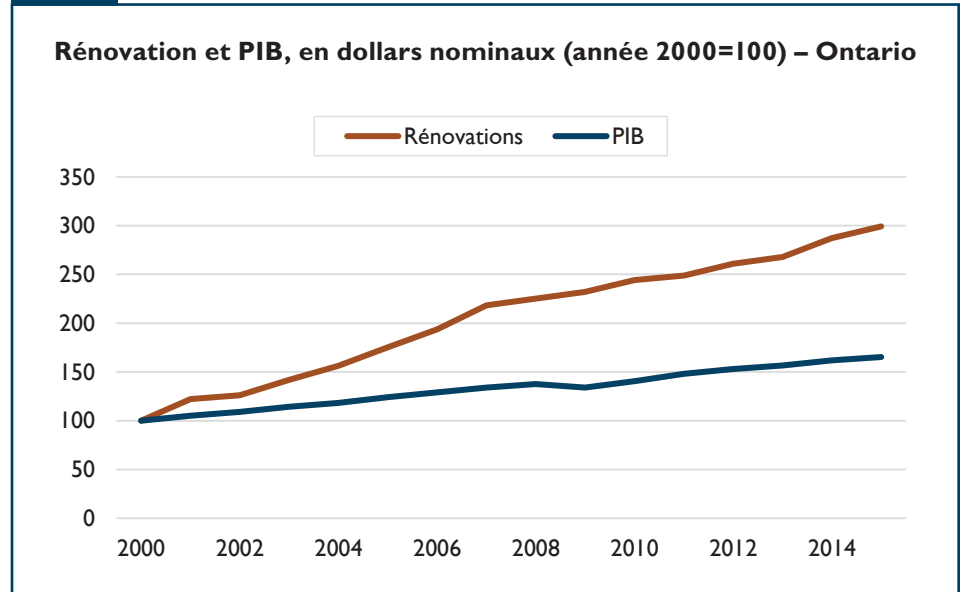
taux d'intérêt a fait augmenter le crédit hypothécaire à l'habitation, ce qui a facilité le financement de travaux de rénovation. Après 2008, l'économie provinciale et le marché du crédit hypothécaire ont perdu de leur effet stimulant sur le marché de la rénovation, mais les crédits d'impôt à la rénovation et la hausse de la richesse ont pris le relais. Le marché de la rénovation a supplanté le marché de la construction résidentielle sur le plan des dépenses d'investissement. À l'avenir, les facteurs démographiques auront sans doute encore plus de poids dans l'évolution des dépenses de rénovation.

La conjoncture économique influe sur les dépenses de rénovation, mais l'inverse est aussi vrai, car l'économie profite en retour de la croissance du marché de la rénovation. Par exemple, un milliard de dollars d'investissements à valeur ajoutée sur le marché ontarien de la rénovation génère plus de 5 000 nouveaux emplois directs² dans la province, selon les données les plus récentes de Statistique Canada. Les fournisseurs et les vendeurs au détail de matériaux de construction profitent eux aussi de la hausse des dépenses de rénovation des ménages, ce qui entraîne d'autres retombées sur le marché du travail sous forme d'emplois indirects. Une telle augmentation des dépenses de rénovation se traduit par 4 000 nouveaux emplois indirects.

Marché de la rénovation stimulé par les ventes de logements existants

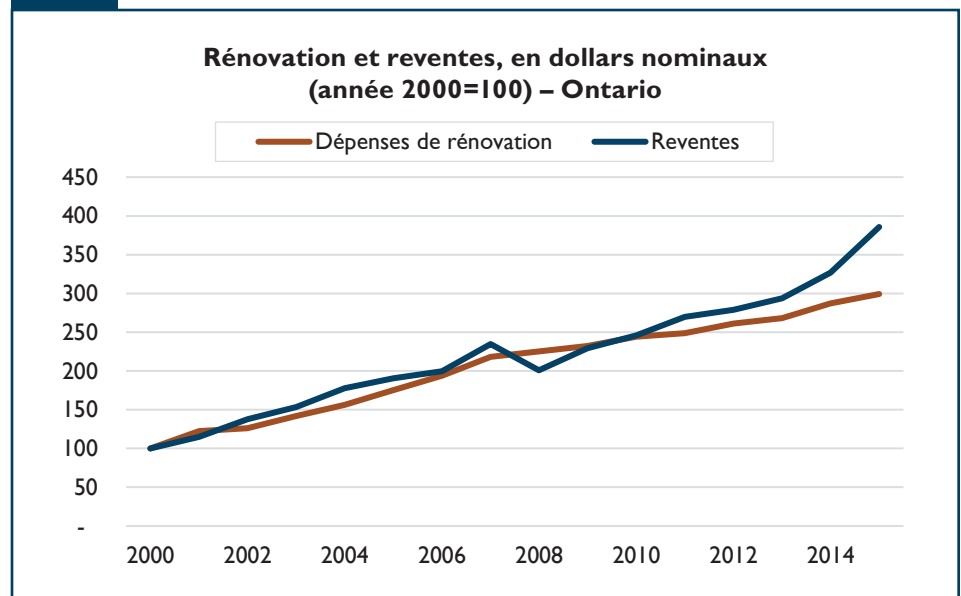
Il y a une forte corrélation entre les ventes de logements existants et les dépenses de rénovation, selon les données historiques. En fait, l'analyse de la SCHL montre qu'habituellement, les ménages ontariens rénovent dans les 12 mois qui suivent l'achat d'un logement

Figure 1



Source : SCHL (adaptation de données de Statistique Canada)

Figure 2



Sources : SCHL (adaptation de données de Statistique Canada), ACI

existant. L'essentiel des dépenses, c'est-à-dire environ 75 % de tous les travaux, comprend des modifications et des améliorations visant à accroître la valeur du logement. Le nombre de reventes³ ayant atteint des records en 2015 et au début de 2016, on peut penser que les dépenses de rénovation vont s'accroître davantage. Seulement

en 2015, le marché ontarien de la rénovation était évalué à environ 25 milliards de dollars⁴. Ces dernières années, parmi les travaux de rénovation populaires⁵, on trouvait notamment la modification de pièces (amélioration du sous-sol, peinture, papier peint, etc.), l'amélioration du chauffage et de la climatisation et l'aménagement paysager.

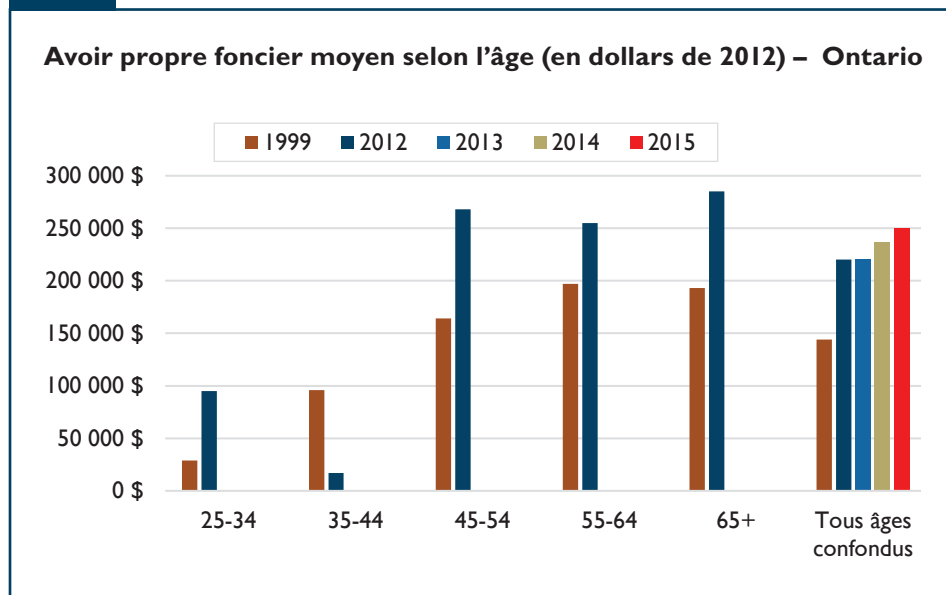
Viellissement du parc des logements locatifs et des logements de propriétaires-occupants

Le parc résidentiel de l'Ontario vieillit. Selon le Recensement de 2011, 57 % du parc résidentiel a été construit avant 1980 et environ 85 % des appartements locatifs ont été bâtis avant cette même année. Devant la concurrence croissante livrée par les logements neufs qui sont achevés sur les marchés de la location et de la propriété, il n'est pas surprenant que les propriétaires qui veulent vendre ou louer leurs logements aient entrepris davantage de travaux de rénovation. En fait, selon nos informations, la hausse du nombre d'achèvements de logements locatifs traditionnels et de copropriétés locatives en 2014 et 2015 a semblé-t-il incité les propriétaires-bailleurs à investir plus d'argent dans leurs logements afin de continuer de soutenir la concurrence. En Ontario, les propriétaires-bailleurs peuvent majorer les loyers au-delà de la limite permise lorsque des travaux d'amélioration ont été réalisés dans les logements locatifs. En outre, les nouveaux fonds annoncés dans le budget de 2016 pour la réparation et l'amélioration des logements sociaux existants sont un autre facteur qui stimulera le marché de la rénovation.

La hausse de l'avoir propre foncier favorise les dépenses de rénovation

Comme on l'a souligné précédemment, l'accroissement de l'avoir propre foncier a stimulé les dépenses de rénovation de façon plus marquée après 2008, un phénomène qui se poursuivra probablement dans les prochaines années, malgré la modération de la croissance des prix. Selon l'Enquête sur la sécurité financière de Statistique Canada,

Figure 3



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la sécurité financière), Equifax, SCHL (calculs)

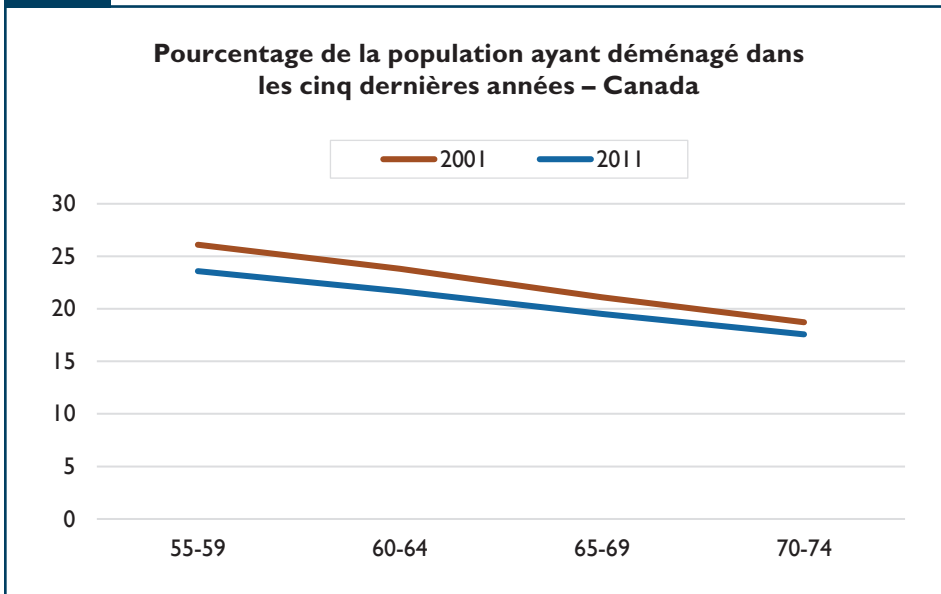
l'avoir propre foncier a augmenté de 1999 à 2012, pour atteindre environ le tiers de la richesse totale des ménages en Ontario. Depuis 2012, l'avoir propre foncier⁶ continue de croître, sous l'effet de la tendance à la baisse des taux d'intérêt et de la croissance du prix moyen des logements, qui a facilement dépassé la hausse de l'encours du crédit hypothécaire. Certes, le repli des taux d'intérêt a contribué à accroître l'avoir propre des emprunteurs en faisant augmenter le remboursement du capital par rapport au versement des intérêts, mais c'est la hausse des prix depuis 2012 qui a le plus fait progresser l'avoir propre. Selon les estimations actuelles, l'avoir propre moyen des propriétaires de logement en Ontario s'est accru de 14 % depuis 2012⁷. Si les tendances observées de 1999 à 2012 dans l'avoir propre foncier selon l'âge ont persisté, la croissance de l'avoir propre foncier depuis 2012 a probablement été en bonne partie concentrée chez les ménages vieillissants. Quand la montée des prix fait grimper l'avoir

propre, les ménages se sentent plus riches, ce qui les encourage à investir dans leur habitation.

Déménager ou rénover? Les ménages vieillissants choisiront la deuxième option

Les ménages de 55 à 74 ans sont ceux qui participeront le plus à la croissance des ménages en Ontario au cours des prochaines années⁸. Les jeunes ménages de la génération Y, qui ont de 25 à 34 ans, verront eux aussi leur nombre croître; les niveaux élevés d'endettement et la diminution de l'abordabilité feront que ces ménages hésiteront à dépenser pour acheter une habitation ou pour rénover. Selon les projections démographiques de la SCHL, l'Ontario comptera près de 1,1 million de ménages de 55 à 64 ans en 2017. Vu que 35 % de ces ménages rénovent, selon la moyenne historique des données de la SCHL et de Statistique Canada, cela signifie que près de 400 000 ménages pourraient être actifs sur le marché

Figure 4



Source : Statistique Canada (recensement)

de la rénovation. Ces projections cadrent avec les données récentes de l'Enquête sur les dépenses des ménages de Statistique Canada, qui montrent que les ménages de plus de 40 ans étaient plus susceptibles de faire des rénovations ces dernières années.

Les données historiques du recensement indiquent que jusqu'à 80 % des ménages de plus de 55 ans préfèrent ne pas déménager. Cette préférence s'explique par la diminution de la mobilité qui vient avec le vieillissement. En fait, les ménages déménagent seulement si leur santé ou leur situation financière l'exige, ou encore pour se rapprocher de leur famille ou de leurs amis. En outre, l'offre insuffisante sur le marché de la revente et la hausse des coûts de transaction liée aux frais des courtiers et aux droits de cession immobilière découragent la mobilité chez les ménages plus âgés. Avec le temps, les besoins des ménages changent et entraînent la nécessité

d'adapter les habitations. De plus, étant donné la forte proportion de jeunes adultes qui demeurent plus longtemps avec leurs parents pour des raisons économiques et académiques, le besoin d'espace restera important.

Les ménages ontariens empruntent pour financer leurs rénovations

Selon les données historiques, les ménages ontariens comptent sur des fonds empruntés pour payer leurs dépenses de rénovation⁹. En fait, les marges de crédit, les prêts consentis sur l'avoir propre foncier et les prêts personnels étaient les principales sources de financement utilisées, surtout durant la période ayant précédé 2008. Même si les ménages ont utilisé leur richesse liée au logement pour financer leurs rénovations, il en est résulté une augmentation de leur avoir propre foncier. Cette augmentation

s'explique par le fait que le prix moyen des logements s'est accru plus rapidement que la dette hypothécaire, surtout ces dernières années. Étant donné que les ménages de plus de 55 ans alimenteront les dépenses de rénovation au cours des prochaines années, l'avoir propre foncier continuera sans doute d'être une source de fonds pour les rénovations, malgré la modeste hausse des prix des habitations qui est attendue.

Accélération de la croissance des dépenses prévue dans les centres du Sud-Ouest de l'Ontario

Le vieillissement de la population jouera un rôle accru dans la hausse des dépenses de rénovation durant les années à venir. En moyenne, l'économie et le marché de la revente contribueront moins à la croissance des dépenses de rénovation en Ontario, mais pas de façon uniforme dans tous les centres urbains. En fait, des signes montrent que la hausse des dépenses de rénovation pourrait varier selon les centres urbains, en fonction des différences dans la conjoncture démographique et économique et dans les conditions des marchés locaux de l'habitation, plus généralement.

Même s'ils représentent une part relativement petite de l'économie et de l'activité sur le marché de l'habitation de la province, les centres du Sud-Ouest de l'Ontario, dont Windsor,¹⁰ sont ceux où le marché de la rénovation est le plus susceptible de prendre de l'expansion. Dans ces centres, le potentiel de croissance des ventes d'habitations et des dépenses de rénovation est élevé, vu le niveau d'emploi supérieur à la moyenne, la plus grande abordabilité des logements, l'âge

médian plus élevé que la moyenne provinciale et la demande refoulée qui continue de s'accumuler, comme en témoigne le ratio ventes/population historiquement bas. D'un point de vue macroéconomique, le faible dollar canadien et l'amélioration du rendement des secteurs non énergétiques devraient soutenir l'économie et le marché de l'habitation à l'échelle locale.

Par comparaison, le potentiel de croissance des dépenses de rénovation est faible dans la région du Grand Toronto. Le ralentissement attendu de la progression de l'emploi, le faible niveau d'abordabilité, l'âge médian inférieur à la moyenne provinciale et la moindre demande refoulée en raison du ratio ventes/population historiquement élevé se traduiront par une croissance plus

modeste des dépenses de rénovation dans ce centre. De fait, Toronto demeure vulnérable à un rajustement du marché de l'habitation lié à des déséquilibres accrus¹¹, qui pourraient modérer la hausse des prix des logements et faire diminuer la propension à rénover et la confiance nécessaire pour investir dans des travaux d'amélioration.

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

- ¹ Statistique Canada (comptes économiques trimestriels)
- ² Statistique Canada (multiplicateurs d'entrées-sorties, 2010)
- ³ Association canadienne de l'immeuble (ACI)
- ⁴ Statistique Canada (comptes économiques trimestriels et Enquête sur les dépenses des ménages)
- ⁵ Statistique Canada (Enquête sur les dépenses des ménages, 2010-2014)
- ⁶ SCHL (calculs fondés sur des données de l'ABC, de l'ACI et d'Equifax Canada)
- ⁷ Equifax Canada (données de 2012 à 2016)
- ⁸ SCHL (Modèle de projection de la demande de logements, projections pour l'Ontario)
- ⁹ Groupe Altus (Enquête FIRM)
- ¹⁰ SCHL (Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants, Ontario, printemps 2016)
- ¹¹ SCHL (Évaluation du marché de l'habitation, juillet 2016)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à <http://www.schl.ca> ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le <http://www.schl.ca/marchedelhabitation>.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au <http://www.schl.ca/marchedelhabitation>.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le [Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL](#) et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca. Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailimh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement; et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!



Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!
www.schl.ca/observateur

en ligne pour trouver de l'info sur les prêts au Canada, plus ils sont susceptibles d'être nouveaux légèrement diminués en 2014. schl.ca/observateur LE 22 JUIN 2014