

# Perspectives de l'industrie de la construction résidentielle

Les répercussions des changements économiques  
sur les petits et moyens constructeurs d'habitations

bdc 

# L'industrie en un coup d'œil

104 223

entreprises



70 % de  
microentreprises  
comptant moins de  
cinq employés

51 G \$

en apport au PIB (2019)



Environ un million  
d'employés dans le  
grand secteur de  
la construction

## L'importance de l'industrie

La construction résidentielle reflète les tendances de l'économie générale en termes de dépenses de consommation, de mobilité de la main-d'œuvre, de services bancaires et de taux d'inflation. Une faiblesse de l'activité dans le secteur de la construction laisse normalement entrevoir une baisse des dépenses de consommation pour les biens durables tels que les meubles et les appareils électroménagers. Les secteurs de la fabrication de produits de plastique et de caoutchouc et du bois, notamment, subissent les conséquences d'une baisse dans la construction d'habitations neuves. Des investissements importants dans la construction de nouveaux bâtiments résidentiels indiquent normalement que l'économie est forte ou sur la voie de la reprise.

# Faits saillants du rapport

On s'attend à ce que l'industrie de la construction résidentielle subisse les effets des pertes d'emplois et des perturbations économiques à la fin de 2020 et 2021, et ce, malgré la résilience des activités de construction depuis le début de l'année.

## 4%

**de réduction des mises en chantier** prévue pour 2020, suivie d'une baisse supplémentaire de 14% en 2021, puis d'une reprise en 2022.

## 50%

**de baisse annuelle de l'immigration prévue** pour les deux prochaines années. L'immigration est un facteur de croissance de la population et de construction de nouveaux logements.



Les tendances comme **le logement intergénérationnel et le travail à distance, ainsi que les nouvelles technologies,** peuvent aider les entreprises de construction résidentielle à se relever plus rapidement.

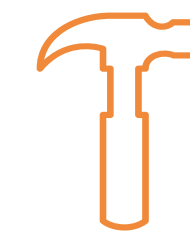


**Des réglementations plus strictes concernant les prêts hypothécaires à ratio élevé** peuvent limiter l'impact positif des taux d'intérêt historiquement bas.

# Mises en chantier: un indicateur économique clé

On entend, par « mises en chantier », le nombre de nouvelles habitations construites dans une période donnée. Bien que la construction résidentielle englobe aussi les rénovations et les réparations, le nombre de mises en chantier est un indicateur fiable et cohérent qui permet de prendre le pouls de l'industrie.

## Cinq moteurs économiques à surveiller



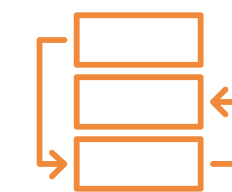
### L'emploi

Les pertes d'emplois ont une incidence rapide et durable sur les mises en chantier.



### Les revenus

La perte de des salaires et la hausse de l'endettement laissent moins d'argent pour l'investissement résidentiel.



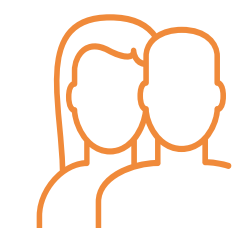
### L'incertitude

La perte de revenus de placement et la volatilité des marchés boursiers ont freiné les dépenses des propriétaires.



### Les taux hypothécaires

Les faibles taux d'intérêt aideront à amortir le choc, mais les nouvelles règles relatives aux prêts hypothécaires à ratio élevé limiteront leur effet positif.



### L'immigration

La fermeture des frontières signifie que l'immigration pourrait diminuer de 50 % pour les deux prochaines années.

## L'emploi

L'effet des chocs sur le marché du travail se fait rapidement ressentir dans le marché de l'habitation. Les pertes d'emplois engendrent de l'incertitude et réduisent le revenu disponible. Les Canadiens qui ont perdu leur emploi pourraient reconsidérer un investissement dans le secteur résidentiel. Le marché de l'emploi demeure exceptionnellement faible et la reprise sera lente. On prévoit que le marché de l'emploi demeurera en deçà de sa capacité pendant la deuxième moitié de 2020 et au-delà.



### Trois millions de Canadiens ont perdu leur emploi

**Facteur atténuant:** Les travailleurs les plus touchés par la crise de l'emploi étaient déjà moins susceptibles d'être propriétaires.

**Un Canadien sur cinq** travaille dans les secteurs de l'hébergement et de la restauration, des arts et du divertissement et de la vente au détail, durement touchés par les pertes d'emplois. Seulement 55 % des travailleurs de ces secteurs sont propriétaires, comparativement à la moyenne canadienne de 69 %.

**Les jeunes de 18 à 24 ans** ont été les plus touchés par les pertes d'emplois. Les jeunes adultes de cette cohorte envisagent généralement l'achat d'une première maison cinq à 10 ans plus tard.

**9 %**

**Taux de chômage au Canada**, qui devrait demeurer autour de 10 % pendant un certain temps.

**720 milliers**

**Nombre de Canadiens qui n'ont pas retrouvé leur emploi.** 24 % des emplois n'ont pas encore été récupérés.

## Les revenus

En général, les Canadiens qui subissent une perte d'emploi ou une réduction de salaire ont un revenu disponible plus faible et des frais de service de la dette plus élevés, ce qui entraîne une baisse des dépenses résidentielles et en biens de consommation liés au logement.

**0,4 %**

**de réduction du revenu disponible prévue en 2020, une baisse moins importante que celle anticipée.** En temps normal, on se serait attendu à une forte baisse du revenu des ménages. Pourtant, les travailleurs qui ont perdu leur emploi pendant la pandémie ont vu leur revenu compensé par le gouvernement. Un revenu disponible plus élevé que prévu explique en partie la plus forte résilience du marché du logement en 2020.

**Les versements de la Prestation canadienne d'urgence (PCU)** ont augmenté le revenu disponible des ménages de 11,8 % au deuxième trimestre de 2020.

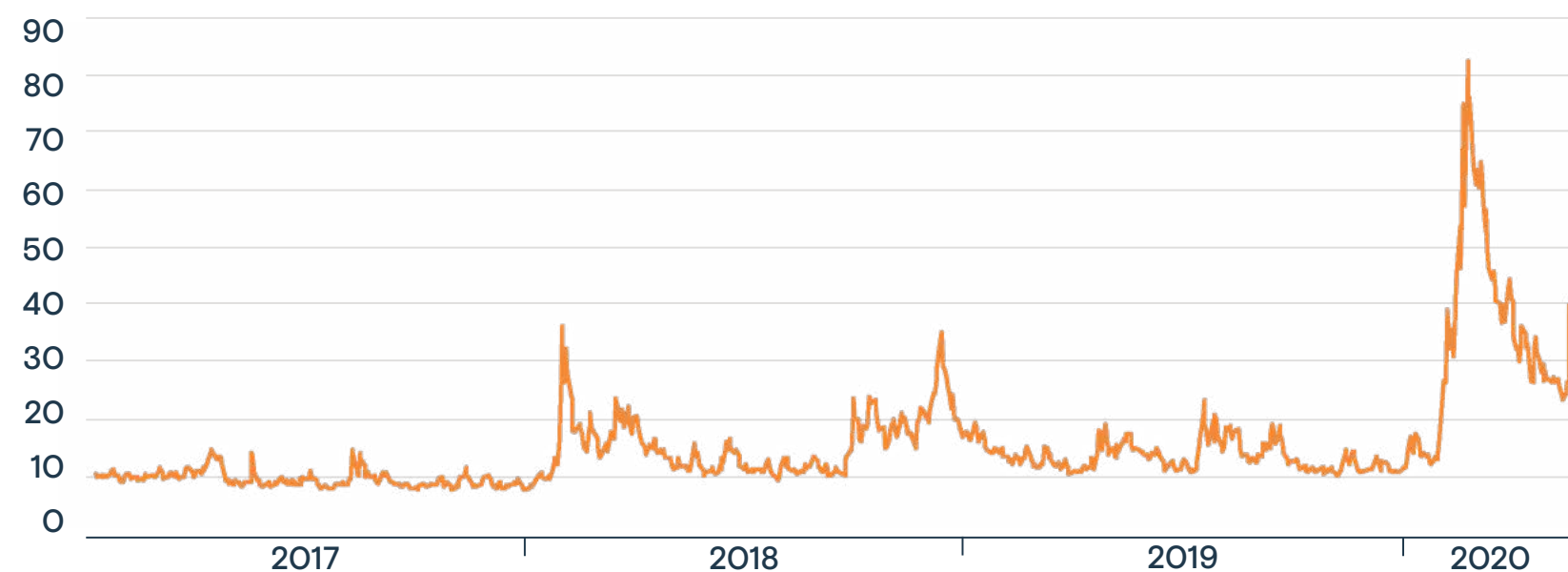
**Le PCU a pris fin en octobre** et les autres programmes de soutien au revenu prendront fin l'été prochain.

**Une fois les programmes terminés, les consommateurs verront leur revenu disponible diminuer et pourraient réduire leurs dépenses en 2021.** Certains pourraient envisager de réaffecter leur revenu discrétionnaire à un fonds de prévoyance plutôt que de faire des investissements résidentiels.

## L'incertitude

Les émotions influencent grandement les dépenses, particulièrement quand il est question de logement. La volatilité des marchés boursiers et la perte de revenus sur les placements peuvent amener des propriétaires à revoir leurs dépenses discrétionnaires liées au logement.

### Indice de volatilité du Chicago Board Options Exchange (CBOE)



Source : Thomson Reuters.

# 82,7

**Niveau record atteint par l'indice de volatilité du CBOE** en mars, indiquant une baisse de la confiance des investisseurs. L'indice VIX devrait demeurer à un niveau élevé (à 20 ou plus) pour le reste de l'année.

On s'attend à ce que l'incertitude contribue de façon importante au déclin de l'industrie de la construction résidentielle au cours du deuxième semestre de 2020.

## Les taux hypothécaires

Les dépenses de construction ou de rénovation de maisons dépendent de la capacité d'avoir accès à des fonds. Plus de la moitié des ménages canadiens ont un prêt hypothécaire. Lorsqu'une récession frappe, les banques centrales réduisent habituellement leur taux préférentiel, ce qui se répercute sur les taux d'intérêt des banques. L'objectif : encourager les gens à emprunter de l'argent pour pouvoir continuer à dépenser et faire rouler l'économie. Les récentes réductions de taux aideront à contrer certaines des pressions négatives qui s'exercent sur l'industrie.

# 0,25 %

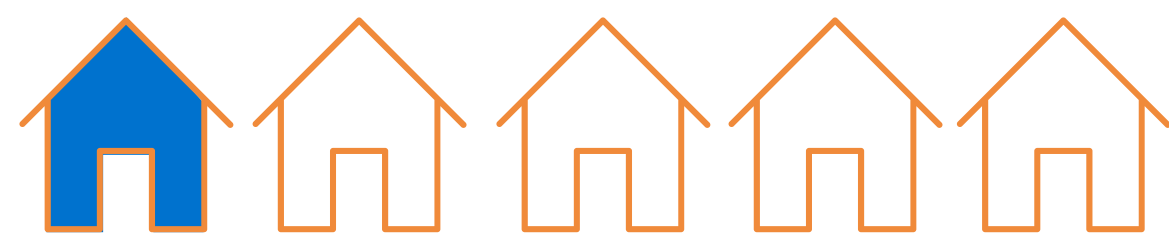
**Taux du financement à un jour de la Banque du Canada depuis le mois de mars**, qui a été abaissé de 150 points de base. L'offre de crédit pourrait toutefois être tendue, compte tenu de l'instauration, par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de règles plus strictes pour les prêts hypothécaires à ratio élevé.

# 7 %

**Augmentation prévue des mises en chantier dans les deux prochaines années** en raison de l'effet positif des réductions de taux hypothécaires.

## L'immigration

Le Canada dépend de l'immigration pour environ 80 % de sa croissance démographique, qui alimente la demande de nouvelles habitations. Au cours des dernières années, le dynamisme du marché de l'habitation a été en grande partie attribuable à l'immigration.



**Un propriétaire sur cinq** est né à l'extérieur du Canada.

# 50 %

**Baisse présumée de l'immigration annuelle** au Canada en 2020 et 2021.

# 3 ans

**Les immigrants achètent généralement une première maison quelques années après leur arrivée.** L'incidence de la réduction de l'immigration sur le marché de l'habitation pourrait ne se faire sentir qu'à la fin de 2022.



**Répercussions à retardement:** Une baisse du flux d'immigration signifie un ralentissement de la croissance de la population et une diminution de la demande de nouveaux logements dans quelques années.



# À quand une reprise de la construction résidentielle ?

Aperçu de la reprise en trois scénarios de croissance des mises en chantier



## Scénario de référence

Dans le scénario de référence, on prévoit un rétablissement aux niveaux de 2019 d'ici au début de 2022. Après une baisse de 4 % des mises en chantier en 2020 et une autre baisse de 14 % en 2021, l'industrie rebondit, avec une croissance de 17 % en 2022.

## Scénario optimiste

Dans ce scénario, les mises en chantier reviennent aux niveaux d'avant la crise à la fin de 2021, soit 30 % plus rapidement que dans notre scénario de référence. Après une baisse de 2 % en 2020 et une autre baisse de 8 % en 2021, l'industrie rebondit de 16 % en 2022.

Ce scénario suppose qu'il n'y aura pas de nouvelle hausse de la volatilité et que la période de temps qui s'écoulera avant que l'emploi, et la croissance de la population en âge de travailler

reviennent à leurs niveaux d'avant la crise sera deux fois plus vite que dans le scénario de référence.

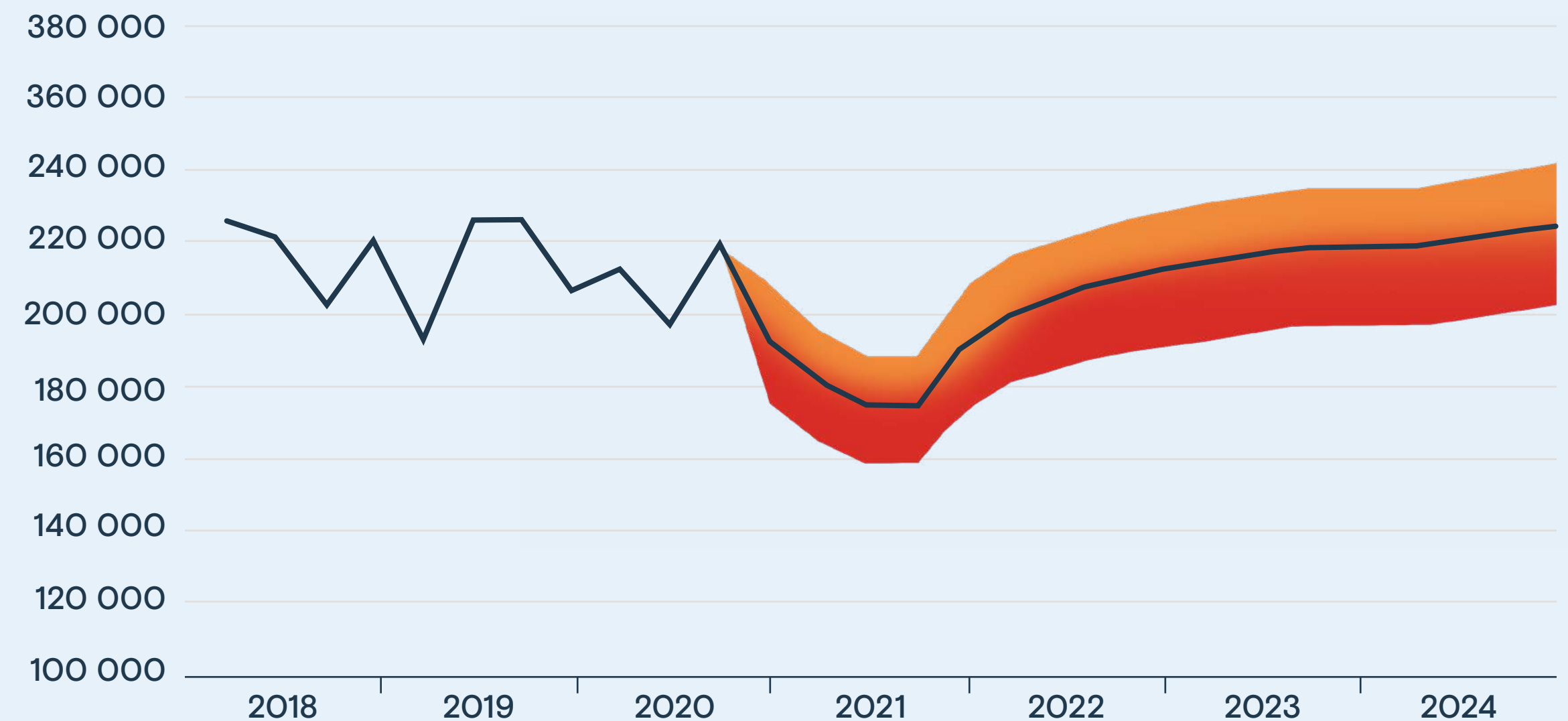
## Scénario pessimiste

Ce scénario prévoit une reprise prolongée, avec une baisse des mises en chantier de 6 % en 2020 et de 21 % en 2021. L'industrie ne revient pas à son rythme pré-pandémie avant 2025, avec une croissance de 16 % en 2022 et de 5 % en 2023.

Ce scénario suppose une deuxième vague d'infections, une nouvelle hausse de la volatilité et une diminution du nombre de permis de bâtir au deuxième trimestre de 2021. Il faut deux fois plus de temps que dans le scénario de référence pour que l'emploi, et la croissance de la population en âge de travailler reviennent à leurs niveaux d'avant la crise.

## Mises en chantier au Canada

Données trimestrielles, désaisonnalisées en taux annualisé



**30 %  
plus rapide**

**Scénario optimiste**  
de la reprise de l'industrie

**50 %  
plus lente**

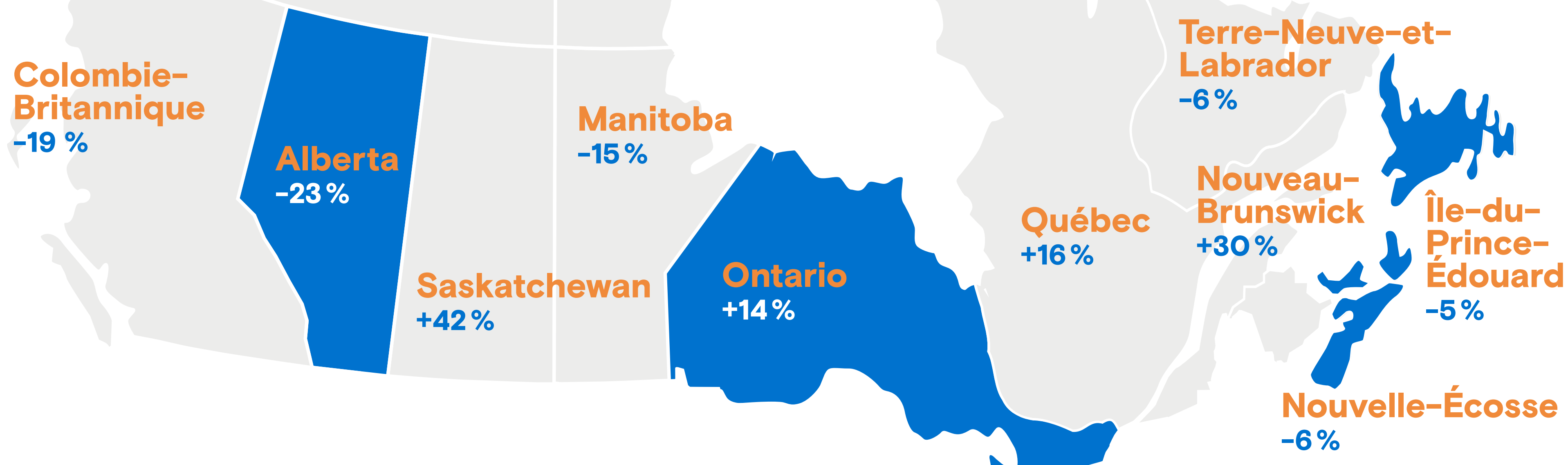
**Scénario pessimiste**  
de la reprise de l'industrie

# Mises en chantier

## Régions différentes, prévisions différentes

On prévoit que l'Alberta connaîtra la plus forte baisse des mises en chantier en 2020.

La diminution prévue du nombre de projets de construction de nouvelles habitations est moins marquée dans les provinces qui ont connu une pénurie de logements au cours des dernières années, soit Saskatchewan and le Nouveau-Brunswick.



# Positionnez votre entreprise de construction pour la reprise

Les entreprises de construction qui tirent parti des nouvelles tendances qui se profilent à l'horizon pourraient se rétablir plus rapidement que les autres. Les changements démographiques, la popularité croissante du travail à distance, les changements climatiques et les progrès technologiques créent de nouveaux défis et de nouvelles possibilités pour l'industrie de la construction résidentielle.

## Tendances dans l'industrie du logement résidentiel

### Les foyers intergénérationnels

#### Défi

L'abordabilité est un enjeu pour les baby-boomers vieillissants, les nouveaux Canadiens et les jeunes adultes qui cherchent à entrer sur le marché du logement.

#### Occasion

La tendance à la hausse de la cohabitation de plusieurs générations sous un même toit pour les constructeurs qui peuvent penser « grand » lors de la rénovation ou de la construction de maisons.

### La vie en banlieue et dans les régions rurales

#### Défi

L'abordabilité demeure un facteur, car les prix des maisons en ville continuent d'augmenter et sont hors de portée pour beaucoup de gens.

#### Occasion

La tendance en faveur du travail à distance, sans qu'il soit nécessaire de se déplacer, fait déjà en sorte que plusieurs s'éloignent des centres urbains pour s'installer dans de plus grandes maisons dans les banlieues ou dans des régions rurales.

### Les changements climatiques

#### Défi

Les bâtiments comptent pour 25 à 40 % de la consommation mondiale d'énergie. Les changements au Code du bâtiment qui exigent des structures écologiques exercent des pressions sur les entreprises et augmentent leurs coûts.

#### Occasion

Les constructeurs résidentiels qui adoptent des normes de construction écologique peuvent créer un créneau de marché haut de gamme pour les consommateurs avertis.

### Les technologies numériques

#### Défi

Les logiciels de modélisation, les imprimantes 3D et les drones aériens sont des investissements qui peuvent être coûteux pour les petites entreprises.

#### Occasion

La création de partenariats collaboratifs et l'adoption de ces technologies peuvent aider les constructeurs résidentiels à accroître leur productivité et à réduire leurs coûts avec le temps.



# Comment les constructeurs peuvent garder une longueur d'avance

## Établir des relations

Établissez et maintenez de bonnes relations avec les décideurs des municipalités, partagez votre expertise lors de modifications aux politiques et tenez-vous au courant de l'évolution du Code du bâtiment afin d'accélérer les processus administratifs.

## Miser sur la croissance verticale

En période de ralentissement, il est bon d'avoir un plan de secours. Vous pourriez faire croître votre entreprise en la transformant en une société de portefeuille, en gestionnaire immobilier, en société d'acquisition de terrains ou en fournisseur pour l'industrie.

## Créer des partenariats

Les entreprises qui travaillent souvent ensemble entreprise de CVC peuvent créer des partenariats pour améliorer leurs marges, stimuler leurs affaires, partager leurs technologies et réaliser des économies.

## Envisager la diversification

Même si la construction d'habitations neuves ralentit, d'autres domaines du secteur de la construction pourraient s'accélérer. Penchez-vous sur la façon dont vous pourriez intégrer votre entreprise à des projets de construction d'infrastructure, d'entretien de bâtiments et d'autres sources de revenus récurrents.

# Méthodologie

BDC a identifié cinq indicateurs principaux qui influencent le nombre de mises en chantier (Arnold, 2018; Conference Board, 2019; Joshi, 2019; Hua, 1996 et O'Sullivan, 2014). Nous avons examiné de multiples spécifications univariées qui modélisent les indicateurs sélectionnés à court et à moyen terme à l'aide du modèle économique mondial d'Oxford Economics (OE). Les variables utilisées ont généralement des répercussions différées sur les mises en chantier, et leurs effets sur l'industrie de la construction résidentielle se font sentir au cours des trimestres suivants. Une spécification du modèle à plusieurs variables composée

de tous les indicateurs de mises en chantier sélectionnés a permis de générer les prévisions trimestrielles.

OE utilise une méthodologie de correction d'erreurs, où plusieurs séries temporelles estiment la vitesse à laquelle une variable dépendante retourne à son équilibre suite à un choc exogène. Ce modèle macroéconomique à grande échelle a l'avantage d'être exhaustif, car il comprend des milliers de variables macroéconomiques. Les données sont fournies trimestriellement au niveau national et annuellement pour les 10 provinces.

**BDC est là pour vous aider.**

**Nous offrons des prêts commerciaux et des conseils afin de permettre à des milliers d'entrepreneurs comme vous de faire croître et de mieux gérer leur entreprise.**

- **Découvrez nos services-conseils pour les entrepreneurs.**
- **Renseignez-vous sur le financement adapté que nous pouvons vous offrir.**

**bdc**   
**financement.  
conseil.  
savoir-faire.**

**Pour plus d'information, communiquez avec nous ou visitez le centre d'affaires de BDC le plus proche.**

1 888 INFO-BDC (1 888 463-6232)  
info@bdc.ca  
bdc.ca

This document is also available in English.

ISBN : 978-1-989306-53-6  
ST-OUTLOOKCONST-F2009