

L'évolution du marché canadien du logement : Perspectives pour les investisseurs



/ Avril 2023

Depuis près de 30 ans, nous avons vu les prix du logement au Canada augmenter sans cesse, ce qui a incité de nombreuses personnes à considérer l'immobilier résidentiel comme un investissement sûr et rentable.

Les jeunes générations n'ont connu qu'un marché du logement en plein essor. Toutefois, il n'en a pas toujours été ainsi. La dernière crise du logement au Canada s'est produite dans les années 1990, à une époque marquée par la récession, la baisse des prix des marchandises, une dette nationale élevée et un climat économique défavorable. Entre 1989 et 1995, la valeur des immeubles résidentiels a chuté de 25 % et celle des propriétés commerciales de 50 %.¹

Cependant, cette période difficile est restée dans les mémoires jusqu'à ce que le marché du logement commence à ralentir. Au début de l'année, les ventes étaient à leur plus bas niveau depuis 14 ans et le prix moyen des maisons au Canada tournait autour de 612 000 \$, soit une baisse de 18 % d'une année sur l'autre et le niveau le plus bas depuis novembre 2020.²

L'une des principales raisons du ralentissement du marché est la hausse rapide des taux d'intérêt qui a débuté en mars dernier. Les taux historiquement bas d'avant cette période rendaient le coût d'un prêt hypothécaire abordable pour beaucoup. Cependant, la hausse des taux a considérablement augmenté le coût de l'emprunt. Examinons l'impact d'une augmentation des taux d'intérêt de 3 % sur un prêt hypothécaire de 160 000 \$. Pour un prêt hypothécaire à taux d'intérêt fixe de 5 ans, avec un amortissement de 25 ans et un taux d'intérêt de 3 %, les paiements mensuels s'élèveraient à environ 757 \$. Pour le même prêt hypothécaire avec un taux d'intérêt de 6 %, les paiements mensuels seraient d'environ 1 024 \$, soit 267 \$ de plus. À première vue, cela ne semble pas important, mais sur la durée du prêt hypothécaire, cela équivaut à 80 000 dollars supplémentaires en frais d'intérêt totaux! L'augmentation des coûts d'emprunt peut également rendre plus difficile l'obtention d'un prêt hypothécaire pour les personnes qui envisagent d'acheter une propriété et peut réduire le montant du prêt hypothécaire auquel ces personnes peuvent être éligibles.

PERSPECTIVES POUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Nous ne saurons jamais avec certitude quelle sera l'évolution des taux d'intérêt, mais il est probable qu'ils resteront plus élevés que les niveaux historiquement bas que nous avons connu ces dernières années. Au moins à court terme, on s'attend à ce que les banques centrales maintiennent les taux d'intérêt à un niveau élevé, car elles poursuivent leur lutte pour contrôler une inflation plus persistante. Cela continuera à exercer une pression à la baisse sur le marché du logement.

Un certain nombre de nouvelles règles devraient également réduire la demande de logements et augmenter l'offre. Avec la hausse des prix du logement ces dernières années, en particulier dans les grandes métropoles, de nombreux spéculateurs sont entrés sur le marché, poussant encore les prix à la hausse. En réponse, diverses initiatives gouvernementales ont été mises en œuvre pour tenter de limiter la spéculation. Par exemple, la règle fédérale « Règle sur les reventes précipitées de biens immobiliers résidentiels » est entrée en vigueur le 1er janvier 2023. Si un particulier vend une résidence qui n'a pas été détenue pendant au moins 12 mois depuis son acquisition, la résidence sera considérée comme ayant été « revendue » (sous réserve de certaines exemptions, notamment en cas d'événements de la vie comme un divorce, un décès, une réinstallation et autres) et les bénéfices de sa vente seront soumis à l'impôt en tant que revenu d'entreprise. La « Taxe sur les logements sous-utilisés » fédérale est

entrée en vigueur en 2022 et applique généralement une taxe annuelle de 1 % sur la valeur des immeubles résidentiels vacants et sous-utilisés appartenant à des propriétaires non résidents et non canadiens. Une « Taxe sur les logements vides » similaire a été introduite en 2017 à Vancouver, et le taux d'imposition a été porté à 5 % pour 2023.³ Cette taxe est censée avoir considérablement réduit le nombre de logements vides.⁴ Toronto a depuis poursuivi dans cette voie en instaurant sa propre taxe cette année. À partir du 1er janvier 2023, le gouvernement fédéral a adopté une Loi visant à empêcher les non-Canadiens d'acheter des immeubles résidentiels au Canada pendant deux ans, bien qu'il ait été récemment annoncé que certaines des restrictions ont été assouplies.⁵ Nombre de ces initiatives étant nouvelles, il reste à voir quel sera leur impact sur le marché du logement. Toutefois, il est probable qu'elles contribueront à accroître l'offre et à réduire la spéculation qui a contribué à faire grimper les prix.

Dans le même temps, certaines données fondamentales n'ont pas changé : l'offre de logements résidentiels, en particulier de logements abordables, continue de poser problème. La demande de logements dépassant l'offre, les prix devraient continuer à être soutenus, d'autant plus que la population du Canada s'accroît en grande partie grâce à l'immigration.⁶

DÉFIS POUR LES INVESTISSEURS

En raison de la hausse rapide des prix du logement, de nombreuses personnes ont été conditionnées à croire qu'un logement était un investissement garanti. Nous recommandons toutefois de faire preuve de prudence en adoptant ce point de vue. Il n'en a pas toujours été ainsi – l'appréciation récente des prix dans de nombreuses villes métropolitaines a été sans précédent. Une propriété n'est pas un actif liquide – en dehors des périodes de crise, il faut souvent du temps pour en vendre une. La possession d'une propriété comporte de nombreux coûts cachés, comme l'entretien, les impôts fonciers et l'assurance et, contrairement à d'autres investissements, l'achat d'une propriété implique généralement un coût initial important. Pour l'avenir, la probabilité de taux d'intérêt plus élevés, ainsi que de nouvelles réglementations gouvernementales pourraient continuer à exercer une pression à la baisse sur les prix des logements.

Pour de nombreux investisseurs, l'évolution du marché du logement a modifié leur façon d'envisager la planification de la retraite. En tant que conseillers, voici deux défis que nos clients rencontrent souvent alors que nous nous efforçons de les préparer à la retraite et au-delà :

Aider les jeunes générations à acheter une propriété.

Le coût de l'accession à la propriété étant devenu de plus en plus inaccessible pour les jeunes, de nombreux clients s'interrogent sur la possibilité d'aider leurs (petits-)enfants à acheter une maison ou un condo. Il fut un temps où un don de 20 000 ou 30 000 dollars pouvait constituer une contribution significative à la mise de fonds; aujourd'hui, ce montant peut ne pas faire une différence notable. Compte tenu du besoin probable d'une aide plus substantielle, il est essentiel que les (grands-)parents prennent soigneusement en compte l'impact que tout soutien financier pourrait avoir sur leurs propres plans de retraite.

Les questions de droit de la famille qui peuvent se poser sont tout aussi importantes. Envisagez les différentes manières de contribuer au financement de la propriété d'un (petit-)enfant, y compris l'achat de la propriété en votre nom, le don d'argent pour l'achat ou le prêt de fonds à l'enfant. Chacune de ces solutions soulève des questions fiscales et de droit de la famille. Par exemple, si la propriété n'est pas désignée comme résidence principale, il peut y avoir des conséquences fiscales futures importantes pour le propriétaire sur tout gain en capital réalisé lors de sa vente. Par ailleurs, si l'enfant est marié ou en union libre, il peut se poser des questions sur ce qu'il adviendra de la propriété en cas de séparation du couple. Comme toujours, nous recommandons de demander l'avis de fiscalistes et d'experts en droit de la famille.

Utiliser la rente sur garantie immobilière dans la planification de la retraite. Souvent, les particuliers considèrent la valeur de leur propriété comme une source potentielle de revenus à la retraite – et compte tenu de la hausse des prix, certains peuvent s'attendre à ce que la valeur de leur propre propriété soit perçue comme telle. Cependant, il faut tenir compte du fait que les prix futurs de l'immobilier pourraient être inférieurs aux prévisions. Même si vous réduisez la taille de votre maison à la retraite, cela ne vous procurera pas nécessairement le revenu que vous pensiez. Vous aurez toujours besoin d'un endroit pour vivre et de déménager vers une nouvelle résidence – même sur un marché où les prix de l'immobilier sont moins élevés – peut

s'avérer plus coûteux que prévu. Il peut également y avoir d'autres coûts imprévus, comme des travaux de rénovation ou d'entretien d'une vieille maison avant sa vente. Enfin, pour d'autres, la vente d'une propriété de toute une vie peut s'avérer difficile sur le plan émotionnel et les amener à reconsidérer leur décision.

Bien sûr, il y a des exceptions – certains choisissent de vendre leur propriété et de devenir locataires; d'autres prennent leur retraite à l'étranger dans des destinations plus abordables. Cependant, même dans ces circonstances, nous conseillons aux investisseurs de se préparer à toute éventualité. Il peut y avoir des surprises, notamment l'impossibilité de trouver un logement convenable ou le désir éventuel de revenir au Canada, par exemple pour bénéficier de soins de santé.

NOUS SOMMES LÀ POUR VOUS AIDER

Alors que le marché du logement continue d'évoluer, il ne s'agit là que de quelques perspectives auxquelles les investisseurs peuvent réfléchir. Nous sommes là pour prendre en compte ces changements et ces considérations lorsque nous aidons nos clients et leurs familles à planifier l'avenir pour atteindre leurs objectifs de retraite et au-delà. Si vous souhaitez discuter de ce sujet ou de toute autre question relative à l'investissement, n'hésitez pas à nous contacter – nous serons heureux de vous apporter notre soutien.

Notes:

1. <https://www.mpamag.com/ca/mortgage-industry/business-growth/revisiting-the-90s-recession/287925>
2. Les chiffres de janvier 2023 sont basés sur des comparaisons mensuelles d'une année sur l'autre. Données consultées le 20 février 2023. <https://stats.crea.ca/en-CA/>; <https://www.newswire.ca/news-releases/canadian-home-sales-begin-2023-at-14-year-low-844680389.html>
3. <https://vancouver.ca/home-property-development/empty-homes-tax.aspx>; le taux d'imposition pour l'année de référence 2023 passera à 5 %.
4. <https://vancouver.sun.com/news/local-news/astonishing-drop-in-number-of-empty-homes-in-metro-vancouver-census>
5. <https://www.cbc.ca/news/politics/government-housing-ease-restrictions-non-canadians-1.6793247>
6. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/lobserveur-du-logement/2022/retablir-labordabilite-dici-2030>; <https://financialpost.com/real-estate/much-worse-before-it-gets-better-why-theres-no-quick-fix-to-canadas-housing-supply-woes>

ACHAT D'UNE PREMIÈRE PROPRIÉTÉ : Préparer l'avenir avec des enfants ou des petits-enfants

Si les (petits-)enfants sont encore à quelques années de l'achat de leur première propriété, le compte d'épargne libre d'impôt pour l'achat d'une première propriété (CELIAPP) peut être un outil précieux. Le CELIAPP est un régime enregistré qui combine les avantages fiscaux du REER et du CELI : entrées et sorties exemptes d'impôt. Les résidents canadiens admissibles âgés de 18 ans et plus peuvent cotiser jusqu'à 8 000 \$ par année au régime, jusqu'à concurrence de 40 000 \$, aux fins de l'achat d'une nouvelle propriété. Les cotisations sont déductibles d'impôt et les retraits admissibles sont exempts d'impôt. Le CELIAPP peut rester ouvert pendant 15 ans*.

Bien que le plafond ait été critiqué comme étant trop bas compte tenu des prix actuels de l'immobilier, la possibilité d'investir des fonds et de les faire fructifier dans le CELIAPP peut être importante (tableau). Un couple qui achète une propriété pour la première fois pourrait avoir accès au CELIAPP pour chacun d'entre eux. Les règles permettent également d'utiliser le Régime d'accession à la propriété (RAP) existant parallèlement au CELIAPP.¹ Le RAP permet aux acheteurs d'une première propriété de retirer jusqu'à 35 000 \$ de leur REER, sous réserve d'un remboursement dans les 15 ans et d'autres conditions. Ensemble, ces outils peuvent constituer une mise de fonds substantielle pour l'achat d'une propriété.

Croissance potentielle du CELIAPP dans 15 ans : en supposant une croissance annuelle de 5 %; sans tenir compte de l'avantage fiscal lié à la cotisation

Année	Contribution	Début de l'année	Croissance	Fin de l'année
1	8 000 \$	8 000 \$	400 \$	8 400 \$
2	8 000 \$	16 400 \$	820 \$	17 220 \$
3	8 000 \$	25 220 \$	1 261 \$	26 481 \$
4	8 000 \$	34 481 \$	1 724 \$	36 205 \$
5	8 000 \$	44 205 \$	2 210 \$	46 415 \$
...15	—	72 005 \$	3 600 \$	75 606 \$

Si vous discutez avec vos (petits-)enfants de la possibilité d'épargner pour l'avenir, le CELIAPP peut être un élément important à prendre en considération. Si vous souhaitez en savoir plus sur le CELIAPP, ou si vous avez besoin d'aide pour aborder la question de la littératie financière avec vos enfants adultes, n'hésitez pas à nous contacter.

Notes:

1. Il s'agit d'un changement important par rapport aux propositions budgétaires initiales.

*Il ne s'agit pas d'une discussion générale sur le CELIAPP. N'hésitez pas à nous contacter pour plus de détails sur les règles et le potentiel de croissance du CELIAPP.