

Pressés de toutes parts

Les effets de la hausse des prix du logement et de l'énergie, des taux d'intérêt et des coûts pour les consommateurs et les entreprises au Canada

Février 2024



Chambre de
Commerce
du Canada

Canadian
Chamber of
Commerce



Laboratoire de données
sur les entreprises

Business
Data Lab

Table des matières

Survol et principales conclusions **3**

Tendances de l'inflation, des taux d'intérêt, des prix du logement et de l'énergie **5**

Mécanismes économiques **17**

Impact sur les consommateurs **19**

Impact sur les entreprises **25**

Ce que nous réserve l'avenir **33**



Questions de recherche

Ce rapport étudie l'impact de la hausse des prix du logement et de l'énergie sur les consommateurs, les entreprises et l'économie canadienne.

Nous répondons aux questions suivantes :

- Comment les récentes augmentations des coûts du logement et de l'énergie ont-elles affecté les habitudes de dépenses des consommateurs?
- Existe-t-il des différences notables dans l'impact sur les dépenses de consommation entre les régions?
- Ces tendances sont-elles systématiquement liées aux ventes et au sentiment des entreprises dans les différentes régions?



Principales conclusions

Dynamique des prix à long terme

- Au cours des deux dernières décennies, nous constatons que les coûts du logement et de l'énergie ont augmenté plus rapidement que l'ensemble des prix dans toutes les régions du pays.

L'impact sur les consommateurs et la crise de l'abordabilité

- À la lumière de ces tendances à long terme, amplifiées par les récents chocs pandémiques, les Canadiens sont aujourd'hui confrontés à une crise de l'abordabilité, avec les coûts de logement les plus élevés par rapport aux revenus depuis plus de 30 ans, et le deuxième marché du logement le plus inabordable parmi les pays de l'OCDE.
- Il existe des différences importantes dans l'impact des pressions sur les prix sur les dépenses de consommation entre les régions. Plus précisément, nous constatons que les consommateurs des marchés du logement les plus inabordables (comme l'Ontario et la Colombie-Britannique) ont davantage réduit leurs dépenses.
- La réglementation sur les émissions de carbone contribue au coût de la vie au Canada et pourrait augmenter les dépenses des ménages de 2 087 \$ en 2030 pour la consommation d'essence et de gaz naturel.



Coûts des affaires et défis en matière de ventes

- Les entreprises subissent les pressions générales exercées sur les coûts. Les petites entreprises doivent gérer les coûts des carburants et de l'énergie, les salaires ainsi que les taxes et les réglementations. La hausse rapide des taux d'intérêt a ajouté les coûts d'emprunt à la liste croissante des préoccupations. La dépréciation du dollar canadien et la hausse des prix à l'importation ont également accentué les pressions sur les coûts.
- Le ralentissement des dépenses de consommation et l'augmentation des coûts affectent les entreprises. L'optimisme des entreprises est en perte de vitesse, ce qui laisse penser que la croissance du PIB réel au Canada va poursuivre sa chute.
- À l'instar des consommateurs, nous constatons que les entreprises opérant dans des régions où le marché du logement est plus inabordable ont des perspectives plus faibles pour leurs ventes à court terme et sont moins optimistes quant aux perspectives de leurs activités au cours de l'année à venir.

Ce que nous réserve l'avenir

- À l'avenir, plusieurs facteurs pourraient exacerber la pression sur les dépenses de consommation, notamment une prochaine vague de renouvellements de prêts hypothécaires à des taux d'intérêt beaucoup plus élevés, l'augmentation des coûts des émissions de carbone, les réglementations sur les carburants et l'électricité propres, et les mandats sur les véhicules électriques.

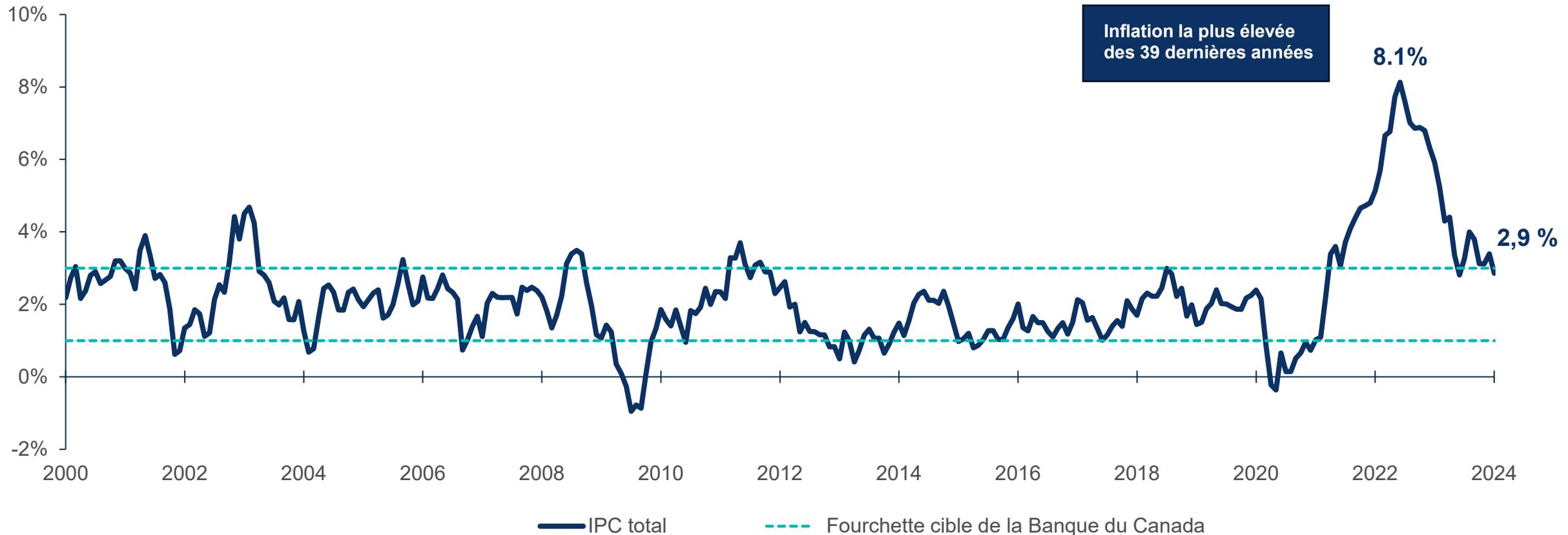
Tendances de l'inflation, des taux d'intérêt, des prix du logement et de l'énergie



Dans le sillage de la pandémie, l'inflation a atteint plus de 8 %. Depuis, elle s'est atténuée sous l'effet de la hausse des taux d'intérêt et du ralentissement de l'économie, et s'entrent dans le range cible.

Indice des prix à la consommation (IPC)

Variation en %, d'une année sur l'autre

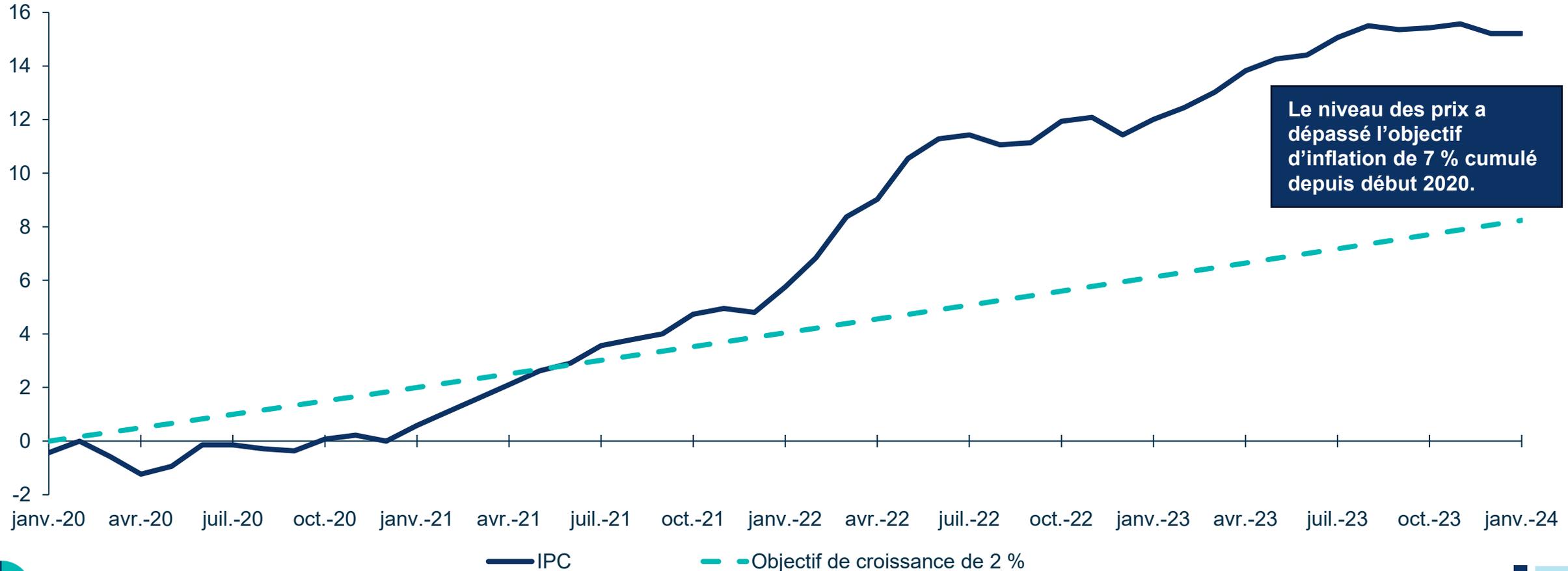


Source : Statistique Canada.

En raison d'une inflation excessive, les prix à la consommation sont désormais 7 % plus élevés que si l'inflation avait atteint son objectif depuis le début de la pandémie.

Indice des prix à la consommation (IPC)

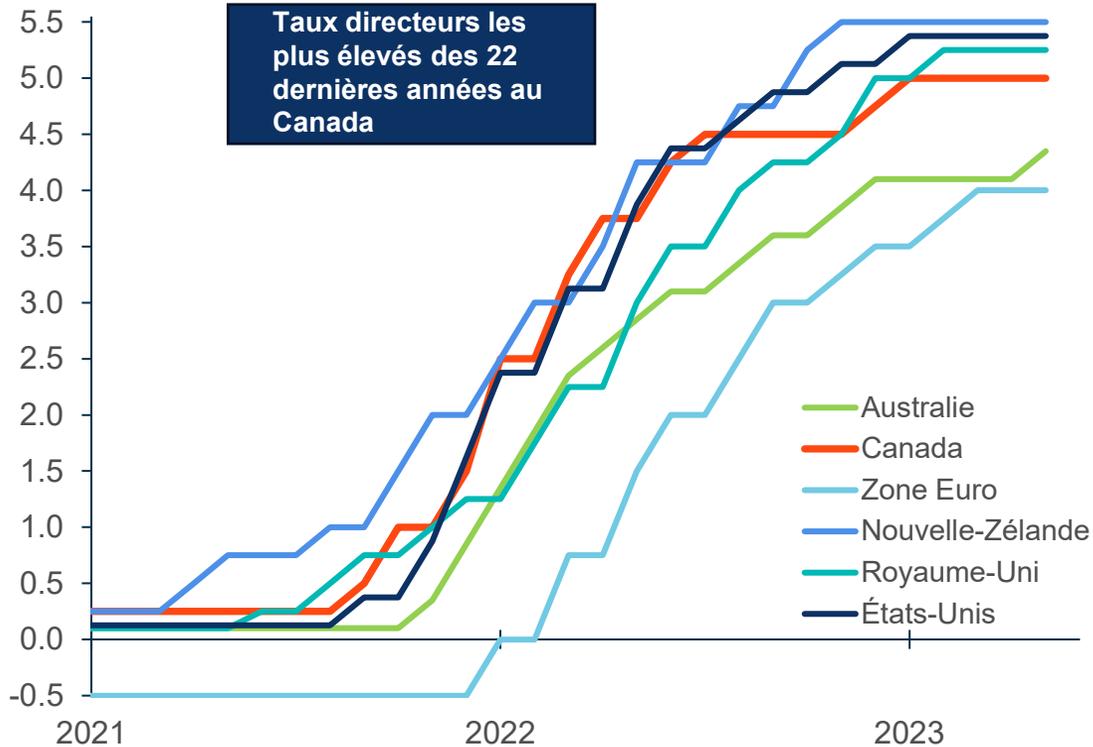
Variation en % de niveau d'IPC depuis Février 2020



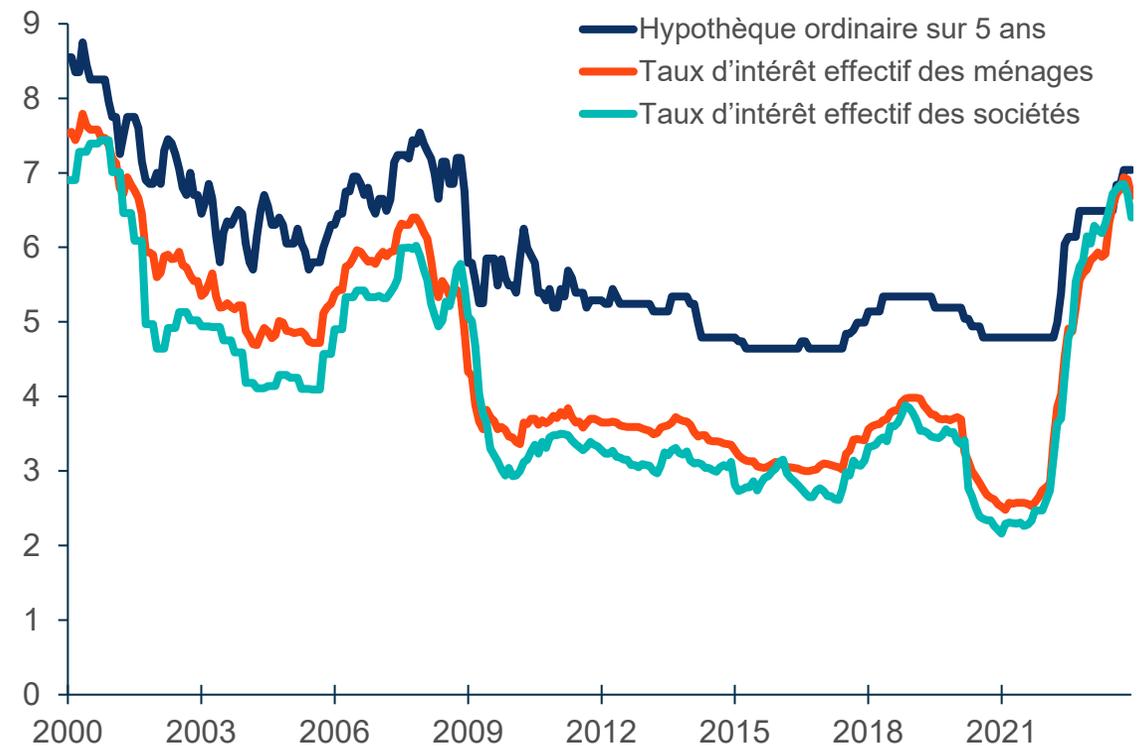
Source : Statistique Canada.

Au cours des dernières années, les banques centrales des pays développés ont augmenté de manière agressive les taux d'intérêt afin de maîtriser l'inflation. Cela a rapidement augmenté les coûts d'emprunt pour les consommateurs, les détenteurs de prêts hypothécaires et les entreprises.

Taux directeurs de la Banque centrale
%



Divers taux d'intérêt, Canada
%

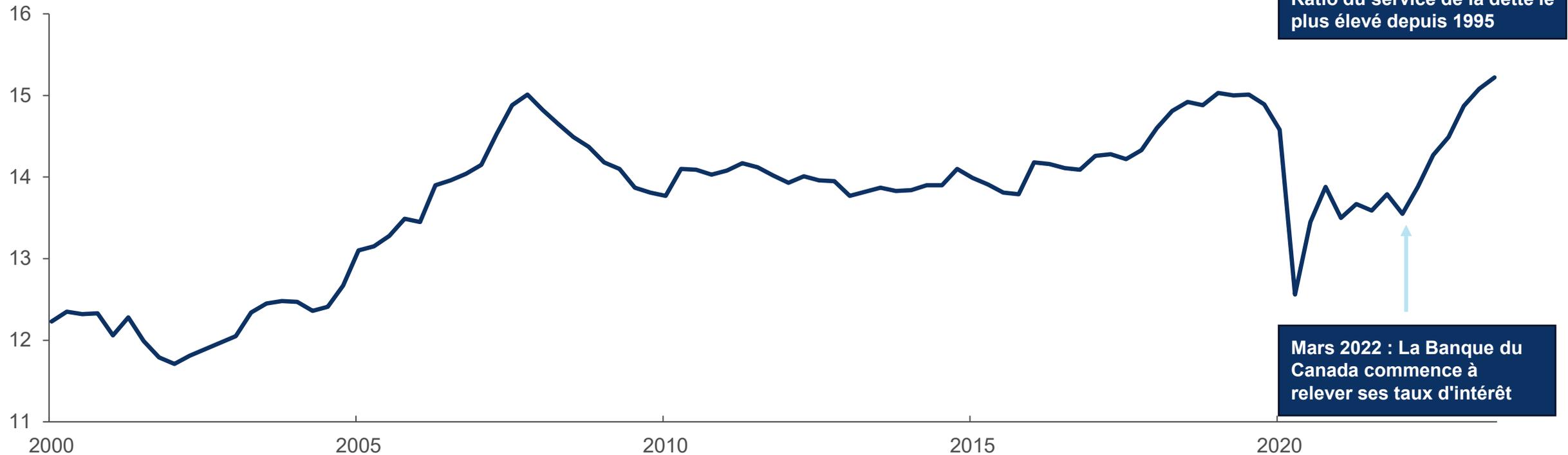


Source : Haver Analytics

Les ménages canadiens paient davantage pour leurs prêts en cours, en raison de la hausse des taux d'intérêt et de la surchauffe du marché de l'immobilier.

Ratio du service de la dette au Canada

Part des paiements de la dette sur le revenu disponible, en %



Depuis que la Banque du Canada a commencé son cycle de hausse en mars 2022, les paiements d'intérêts hypothécaires ont augmenté de 90 %. Les propriétaires renouvellent leur prêt hypothécaire à des taux d'intérêt beaucoup plus élevés, ce qui fait grimper le coût du service de la dette. Des obligations financières plus élevées signifient moins d'argent à dépenser pour d'autres nécessités ou plus généralement dans l'économie.

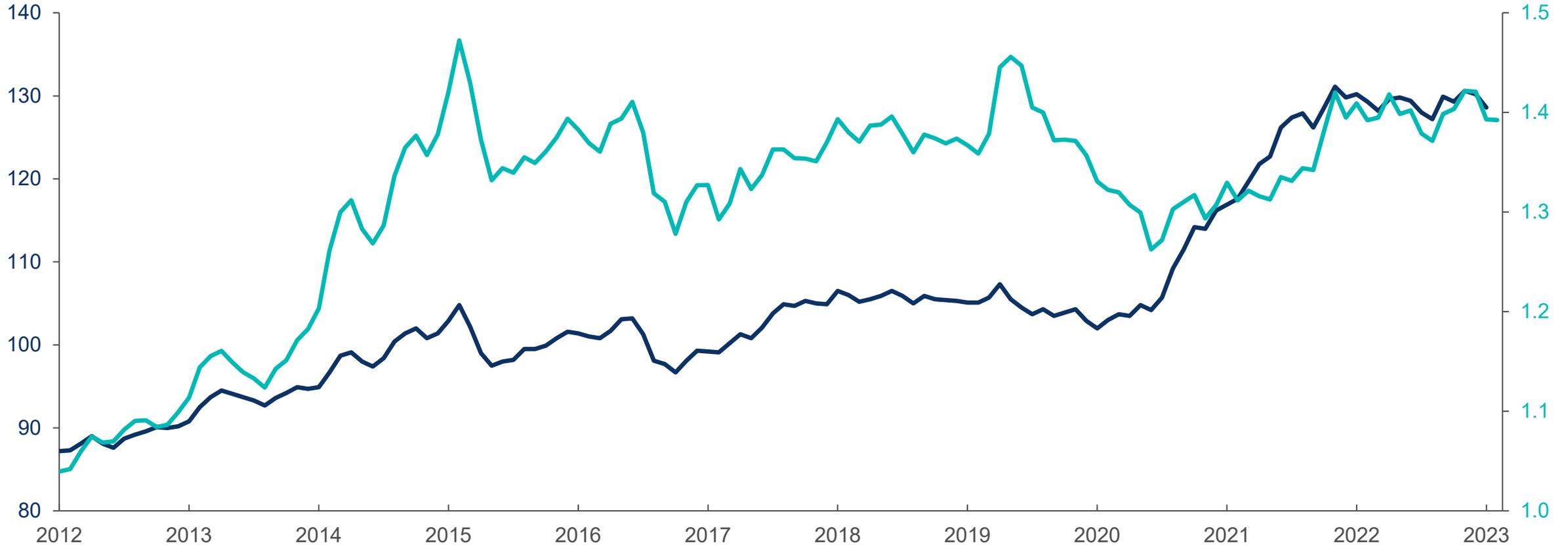


Remarque : Le ratio du service de la dette est le total des paiements obligatoires du montant principal et des intérêts de la dette sur le marché du crédit en proportion du revenu disponible des ménages.
Sources : Haver Analytics, analyse du Laboratoire données sur les entreprises à partir des données de l'Association canadienne de l'immeuble.

Le dollar canadien s'est déprécié par rapport au dollar américain depuis 2021. La hausse des prix mondiaux des produits de base a contribué à l'augmentation des prix à l'importation pour les entreprises canadiennes.

Indice des prix à l'importation

2017 = 100



Taux de change du dollar américain

CAD/USD

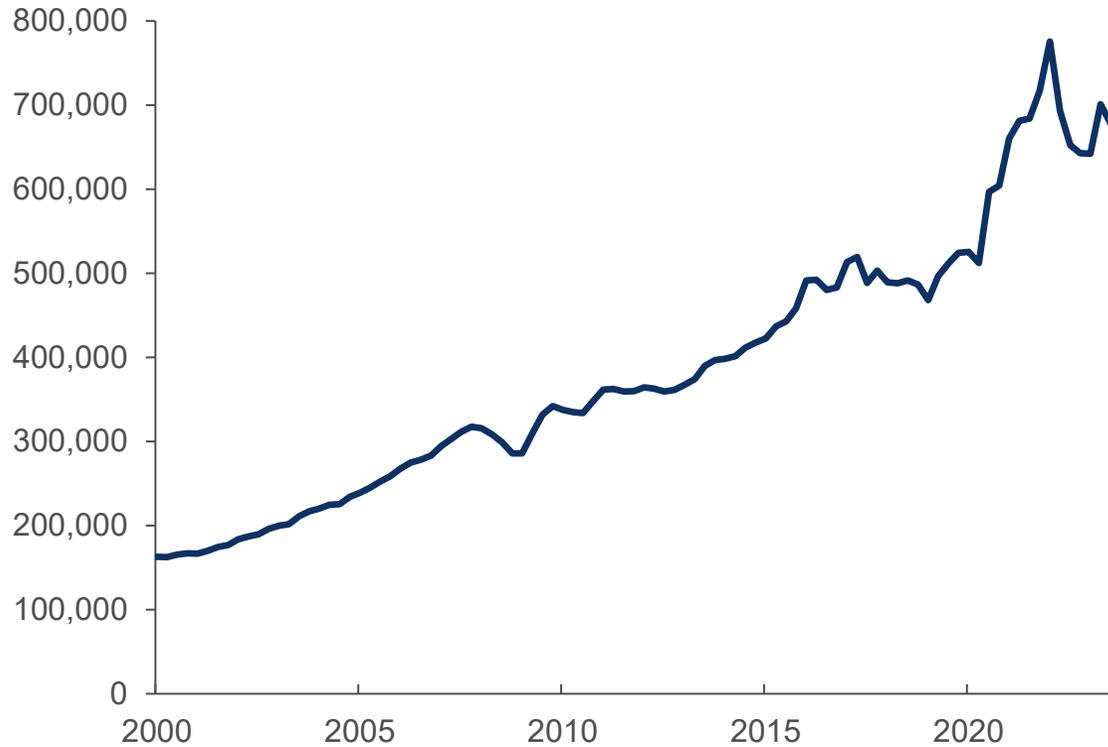


Source : Haver Analytics

Le Canada souffre d'une crise de l'accessibilité au logement.

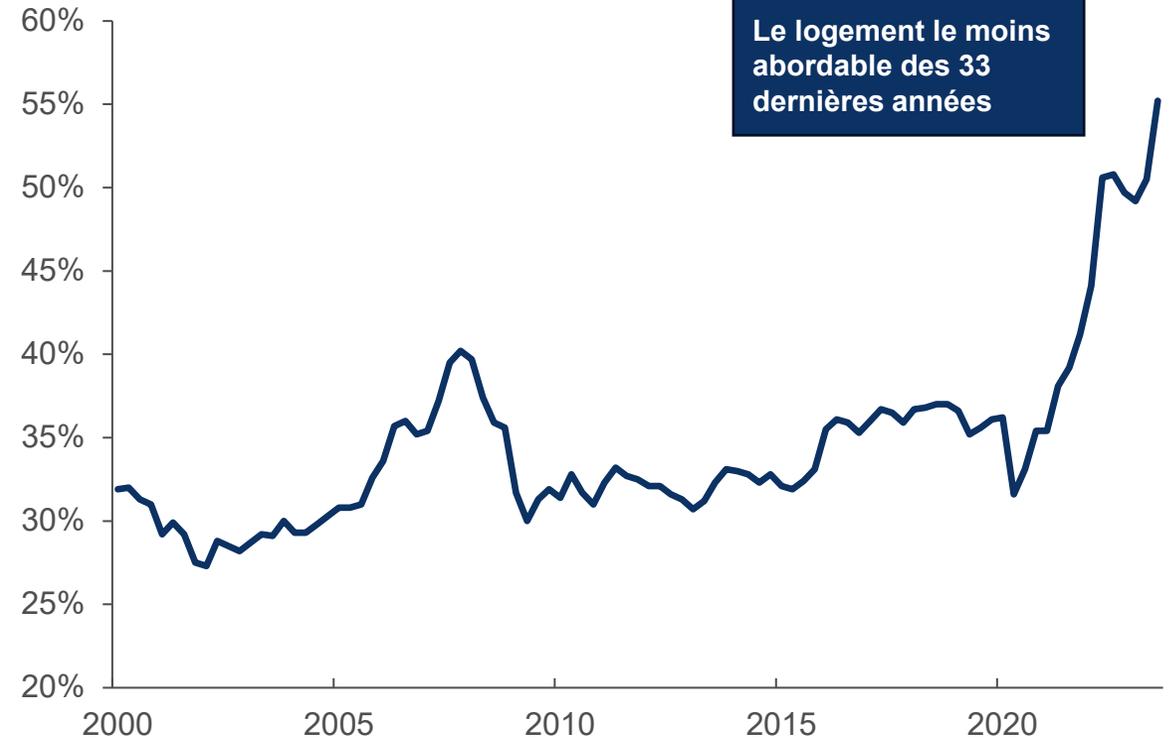
Prix des maisons au Canada

Moyenne pondérée des prix de revente des propriétés résidentielles, en dollars courants



Accessibilité au logement au Canada*

Part du revenu disponible moyen des ménages consacrée aux dépenses liées au logement



Le logement le moins abordable des 33 dernières années

Le passage rapide au travail à distance lors de la pandémie a considérablement augmenté la demande pour les maisons unifamiliales, en particulier dans les zones suburbaines éloignées des centres-villes des plus grandes villes. La réduction de l'offre de logements, conjuguée à l'augmentation de l'immigration, s'est traduite par une forte hausse des prix de l'immobilier.

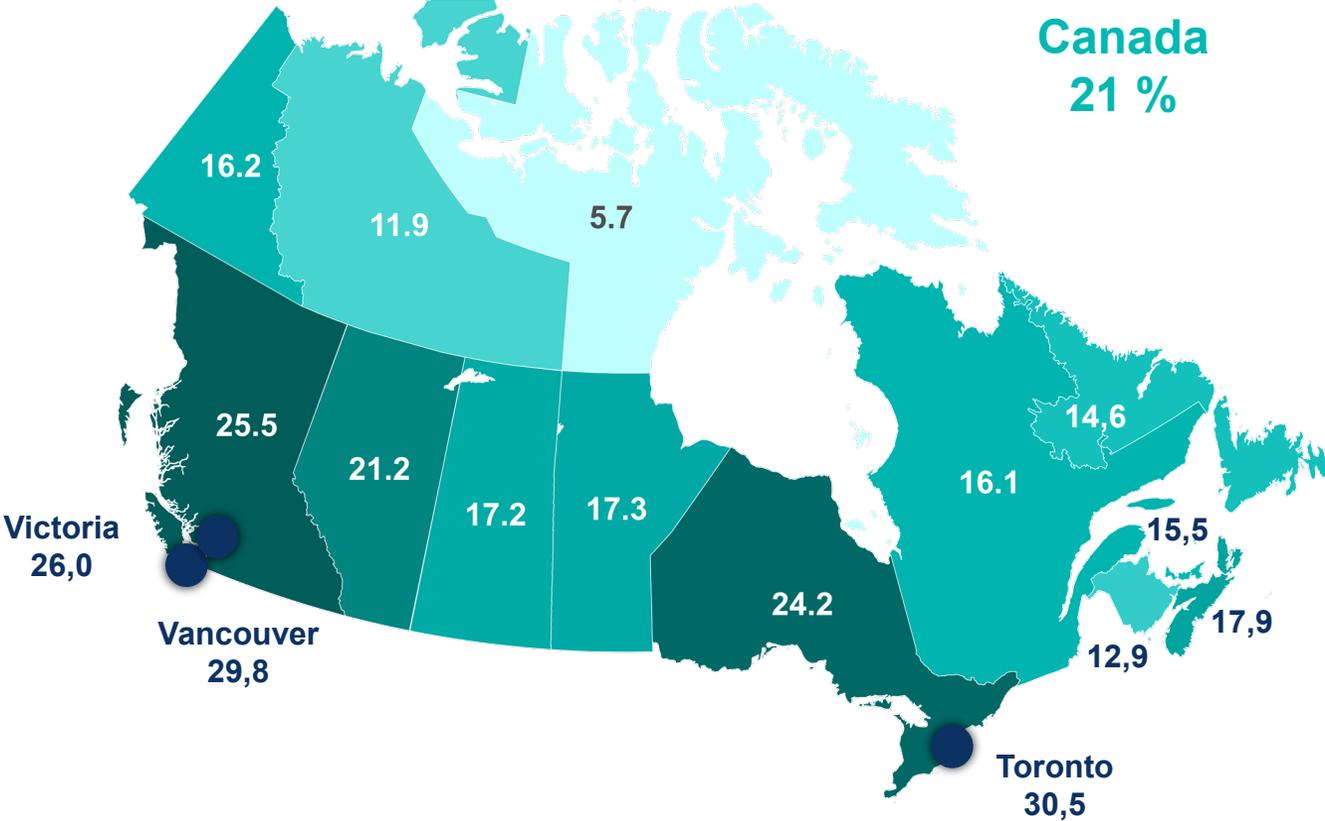


*Les coûts liés au logement (y compris les paiements hypothécaires et les frais de services publics) par rapport au revenu disponible moyen des ménages. Plus le ratio est élevé, plus il est difficile de se loger. Sources : Analyse du Laboratoire de données sur les entreprises à partir des données de l'Association canadienne de l'immeuble et de la Banque du Canada.

Comparaisons régionales : Vancouver et Toronto sont les marchés immobiliers les plus chers du Canada.

Logement inabordable

Pourcentage de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu total au logement

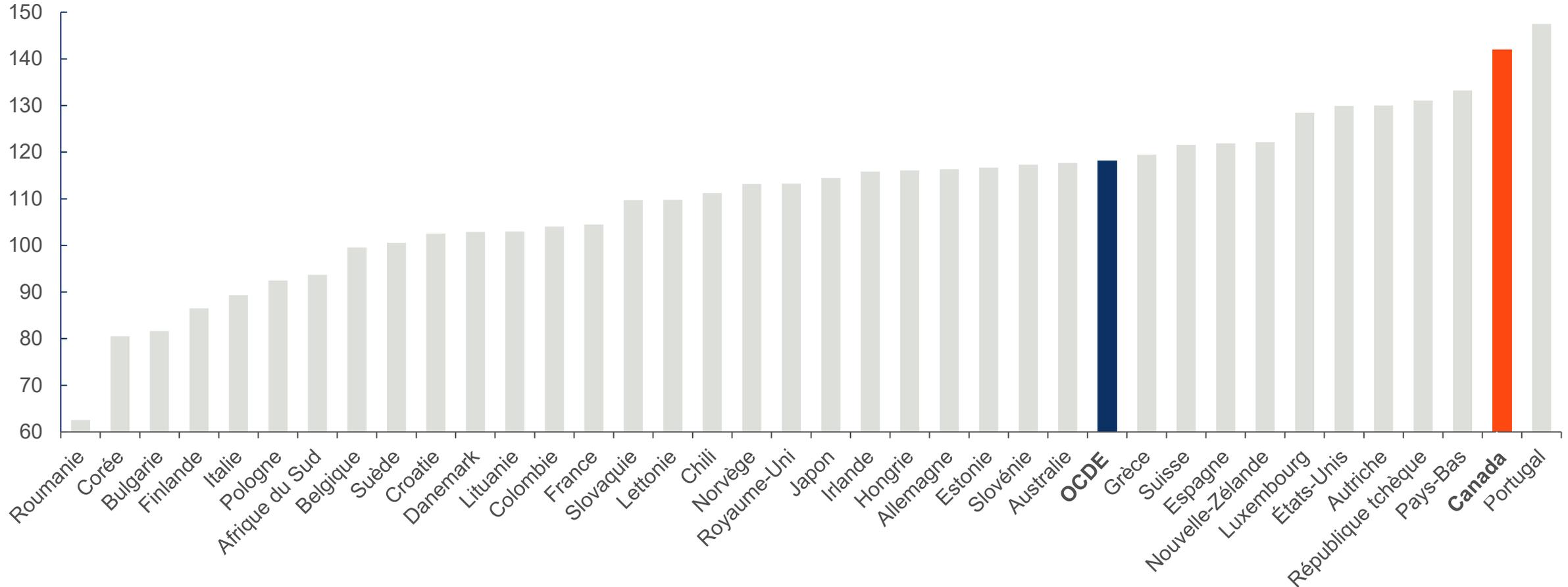


Sources : Analyse du Laboratoire sur les données entreprises sur la base des données du recensement 2021 de Statistique Canada.

Comparaisons internationales : Le Canada est le deuxième pays de l'OCDE où le marché du logement est le plus inabordable.

Rapport entre le prix du logement et le revenu*

Indexé à 2015=100

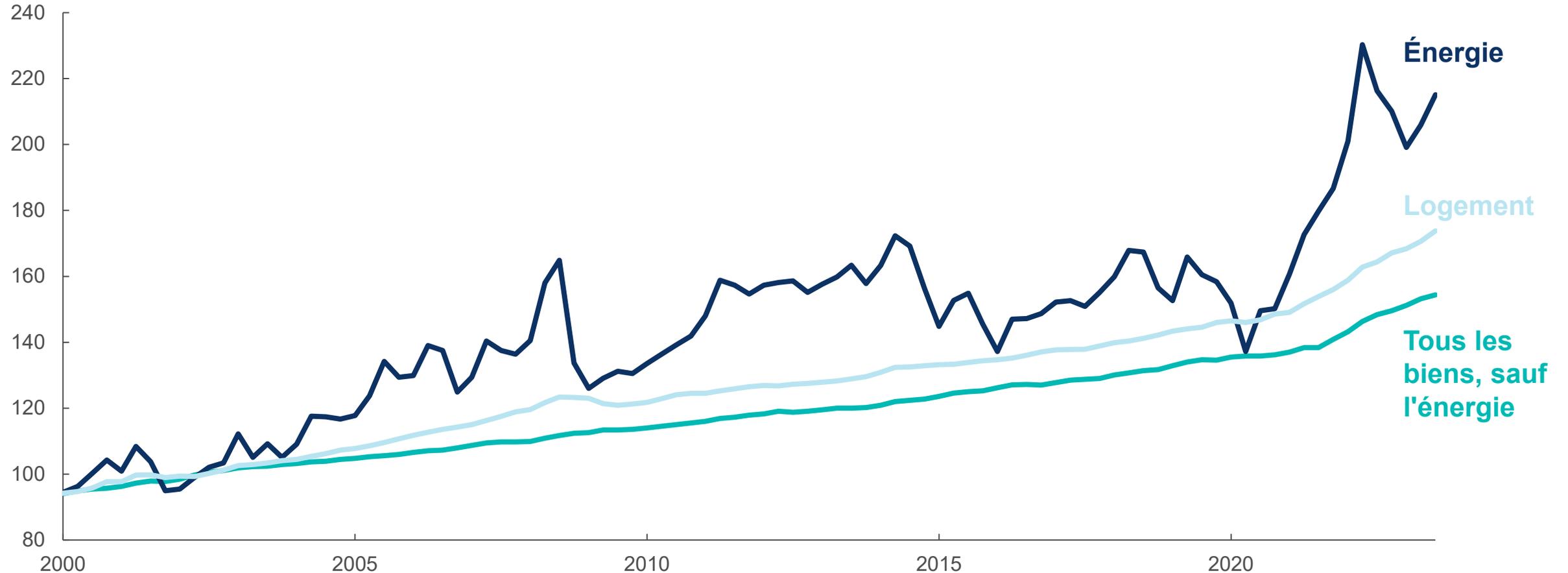


*L'indice nominal des prix de l'immobilier divisé par le revenu nominal disponible par personne, qui est une mesure courante de l'accessibilité financière. Plus le ratio est élevé, plus il est difficile de se loger. Sources : Analyse du Laboratoire sur les données entreprises sur la base des Indicateurs analytiques des prix des logements de l'OCDE.

À l'instar du logement, les coûts de l'énergie ont aussi augmenté plus rapidement que les autres biens de consommation sur le long terme et les prix ont été beaucoup plus volatils.

Indices des prix à la consommation, Canada

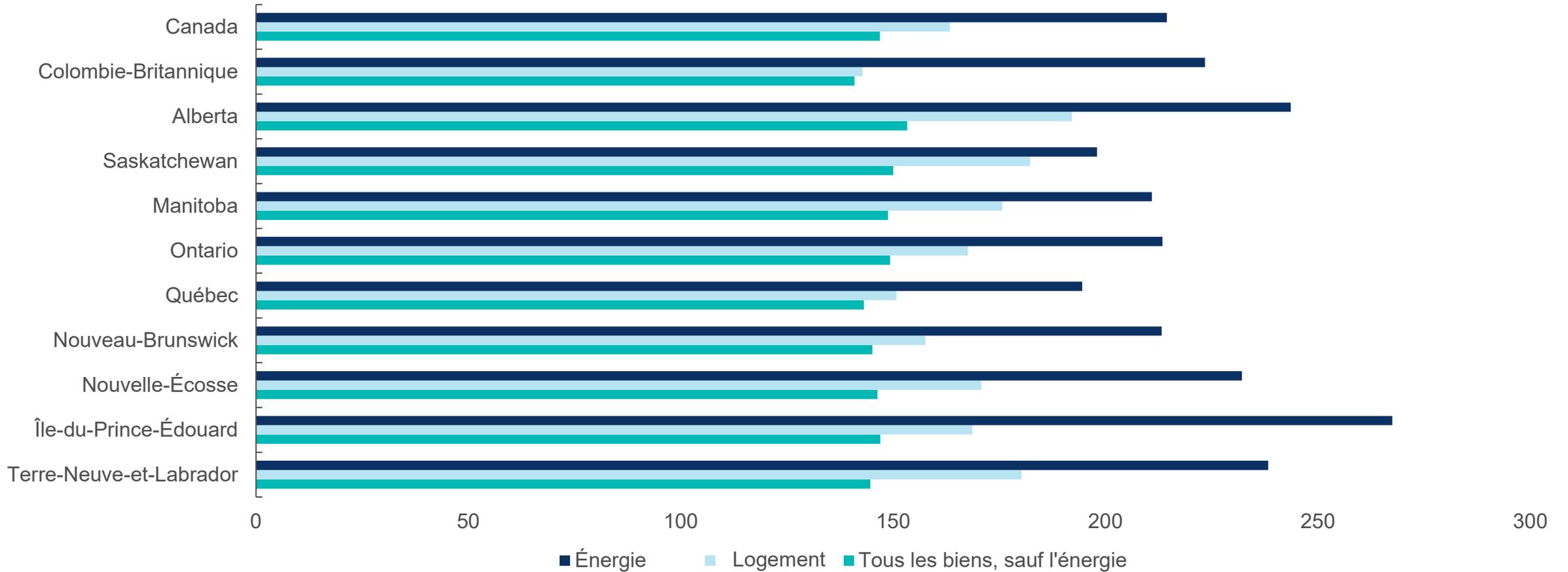
Indece 2002 =100



Source : Statistique Canada.

Les coûts de l'énergie et du logement ont augmenté plus rapidement que l'ensemble des prix dans toutes les provinces.

Indices des prix à la consommation, Canada et provinces
Moyenne annuelle 2022, indice 2002 = 100



Source : Statistique Canada.

La tarification fédérale du carbone augmente le coût de la vie.

Des chercheurs de l'Université de Calgary estiment que la **taxe carbone a fait augmenter les prix en Colombie-Britannique** de 0,3 % en moyenne, avec un impact plus important sur les catégories à forte intensité de carbone comme les voyages en avion (+0,9 %) et les coûts de l'automobile (+0,5 %). L'impact indirect de la tarification des émissions se répercute sur les biens et services intermédiaires, tandis que les remises sur les incitations climatiques contribuent à compenser les coûts supplémentaires. À titre d'illustration, nous utilisons la loi sur la tarification de la pollution par les gaz à effet de serre (taxe carbone) et le règlement sur les carburants propres.

Nous estimons des coûts supplémentaires pour les ménages à 2 087 dollars en 2030, répartis en deux catégories :

- 1) Coût annuel supplémentaire pour faire le plein d'essence chaque semaine pour une voiture typique.
- 2) Coût annuel supplémentaire pour chauffer une maison au gaz naturel pendant les mois d'hiver.

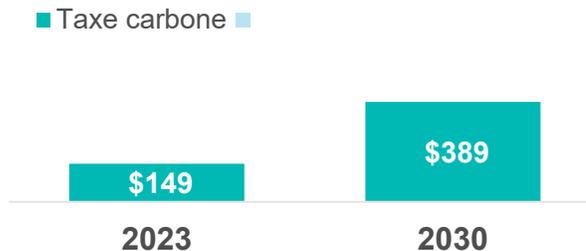
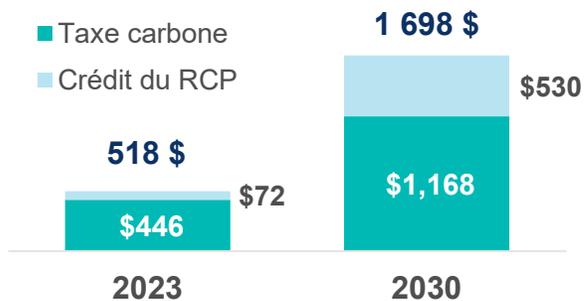


+1 698 \$ de frais d'essence en 2030 + 389 \$ pour chauffer une maison au gaz naturel en 2030



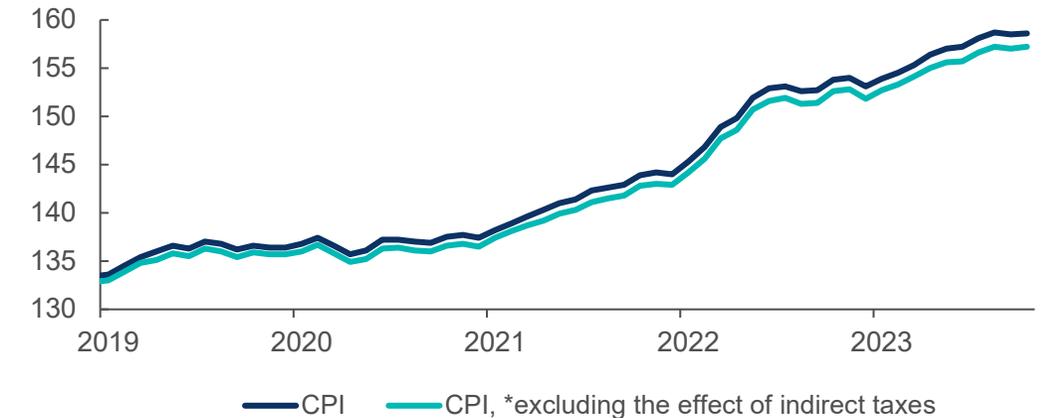
Impact annuel estimé sur la consommation typique d'essence

Impact annuel estimé sur la consommation typique de gaz naturel en hiver



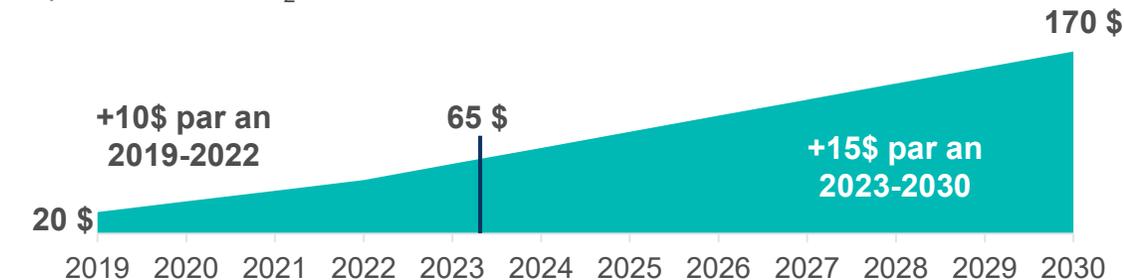
Indice des prix à la consommation (IPC) au Canada

Indice 2002=100



Barème de la taxe sur le carbone

\$ par tonne de CO₂e



Sources : Calculs du LDE basés sur les taux de la redevance fédérale sur les carburants, Mise à jour de l'approche pancanadienne de la tarification de la pollution par le carbone 2023-2030, Règlement sur les carburants propres (RCP), Emissions pricing and affordability : lessons from British Columbia (Tombe et Winter).

Remarque : Cette estimation est basée sur les données gouvernementales disponibles : L'effet indirect de la taxe carbone est également exclu.

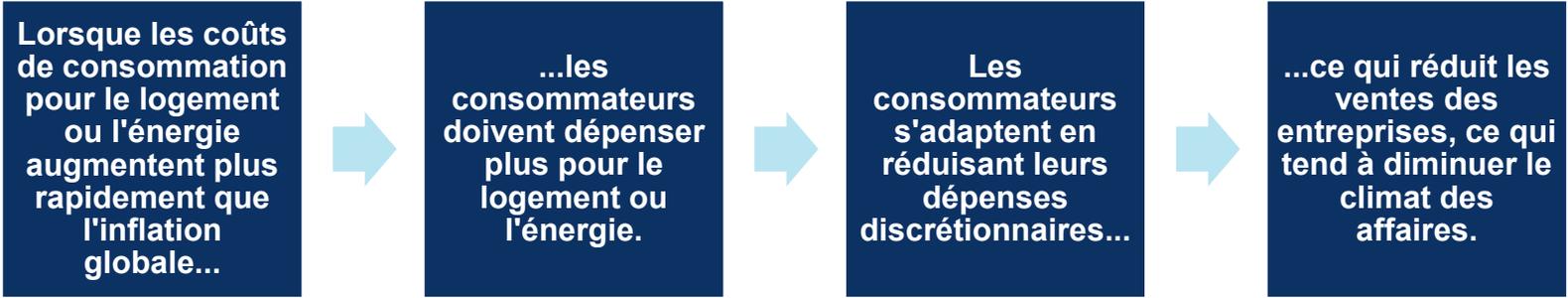
*Les impôts indirects comprennent la taxe sur les ventes et la taxe sur le carbone.

Mécanismes économiques clés



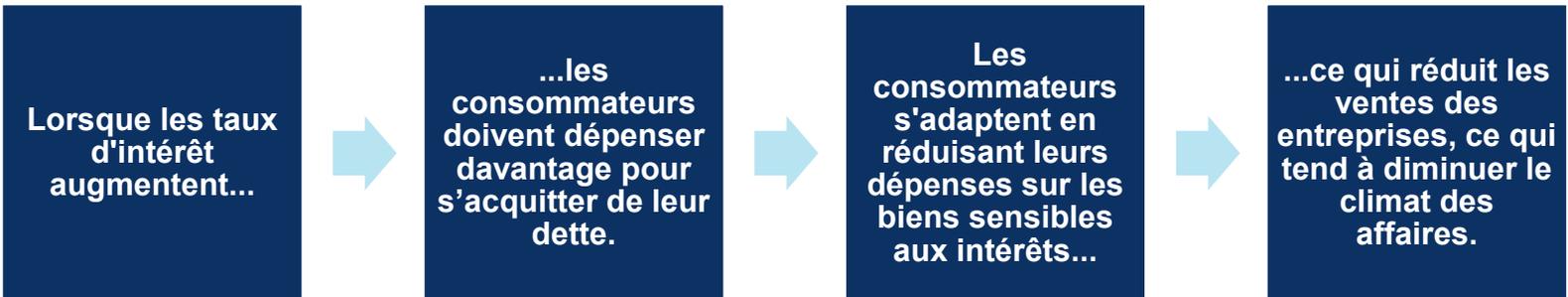
Les deux principaux mécanismes économiques à l'œuvre sont les suivants

Inflation



Plus de dépenses discrétionnaires (« Désirs ») ↓	Moins de dépenses discrétionnaires (« Besoins »)
<ul style="list-style-type: none"> - Voyages - Divertissement - Produits de luxe - Loisirs - Nourriture, boissons dans les restaurants, bars 	<ul style="list-style-type: none"> - Logement - Services publics - Épicerie - Garde d'enfants - Soins de santé - Transport

Taux d'intérêt



Plus sensible aux intérêts ↓	Moins sensible aux intérêts
Les dépenses importantes sont généralement financées par des emprunts : <ul style="list-style-type: none"> - Immobilier - Mobilier de maison - Automobile 	<ul style="list-style-type: none"> - Services - Biens non durables

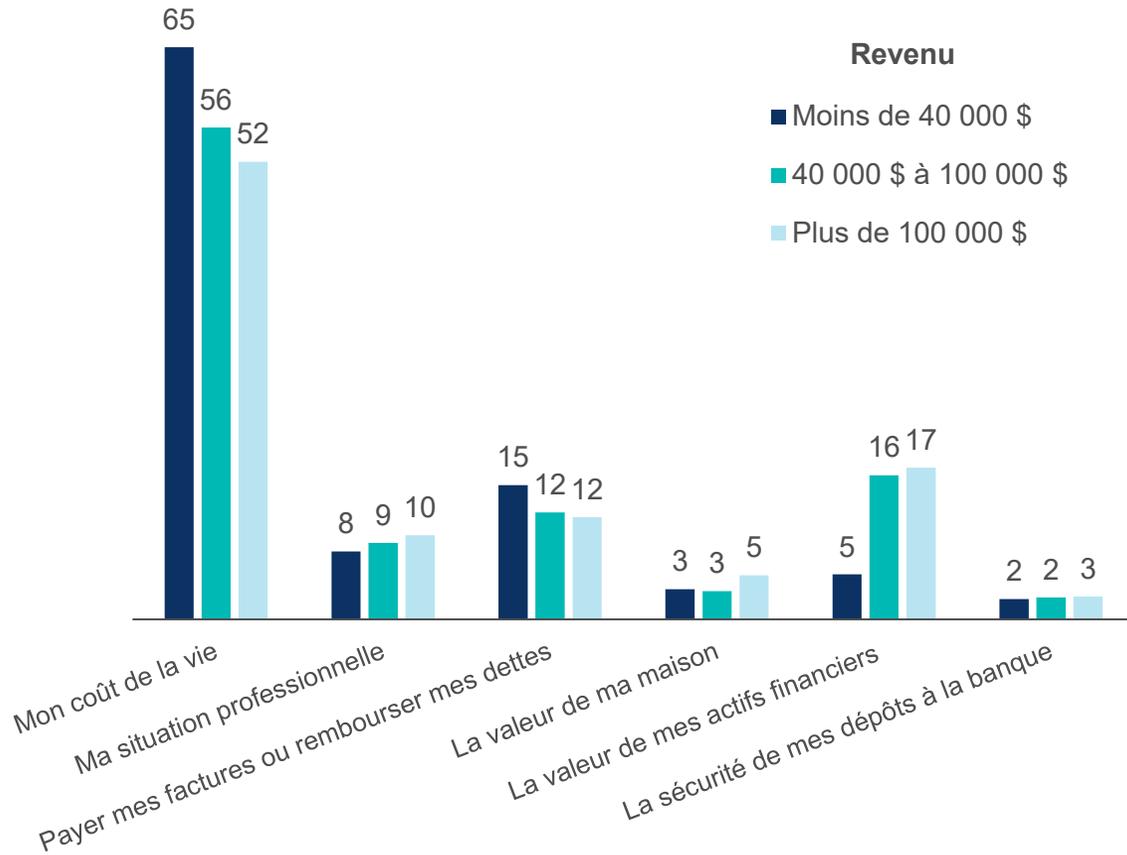


Impact sur les consommateurs

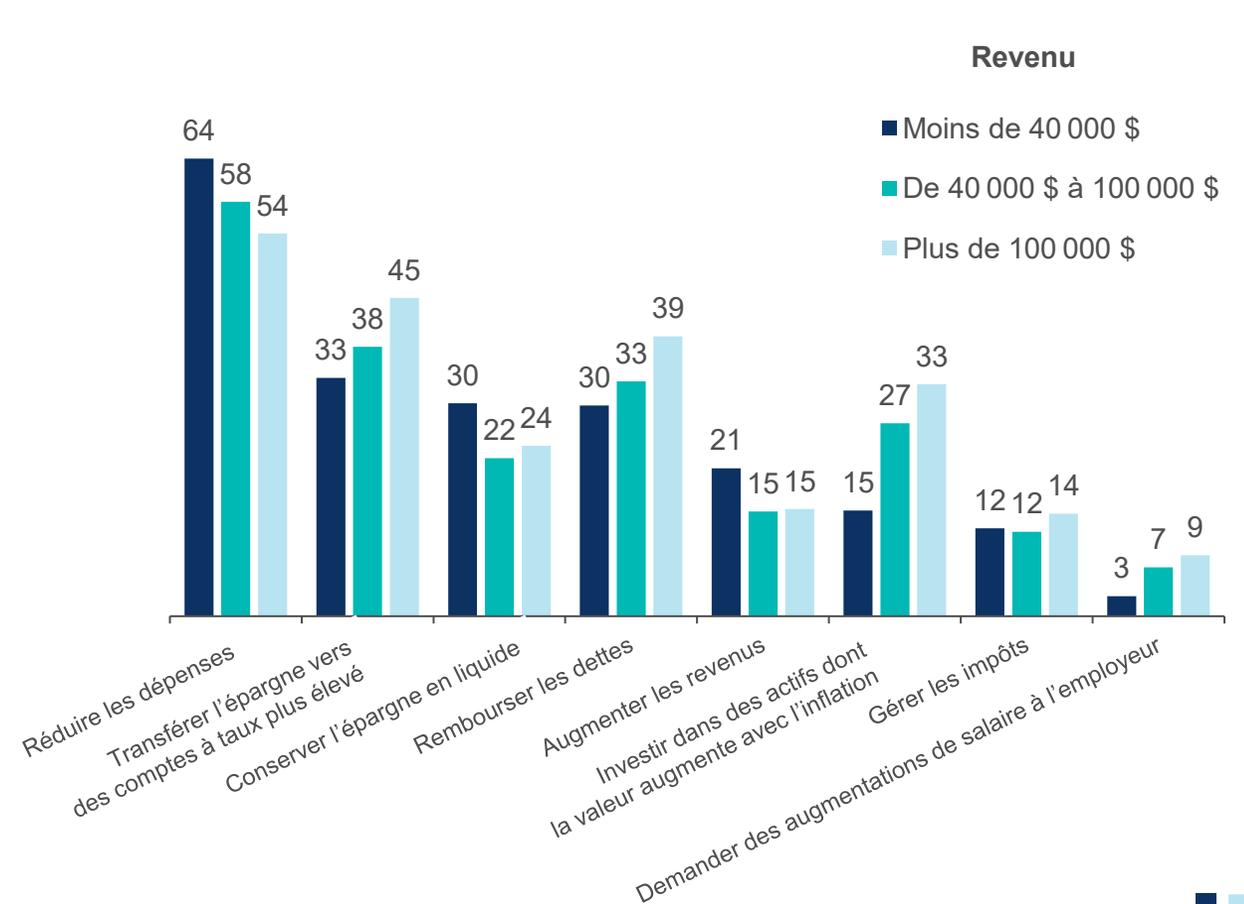


Les préoccupations liées au coût de la vie sont généralisées, ce qui pousse la plupart des consommateurs à réduire leurs dépenses, en particulier les ménages à faible revenu.

Préoccupations concernant votre situation financière personnelle
Pourcentage de réponses par revenu



Mesures prises pour se protéger contre une inflation élevée
Pourcentage de réponses par revenu

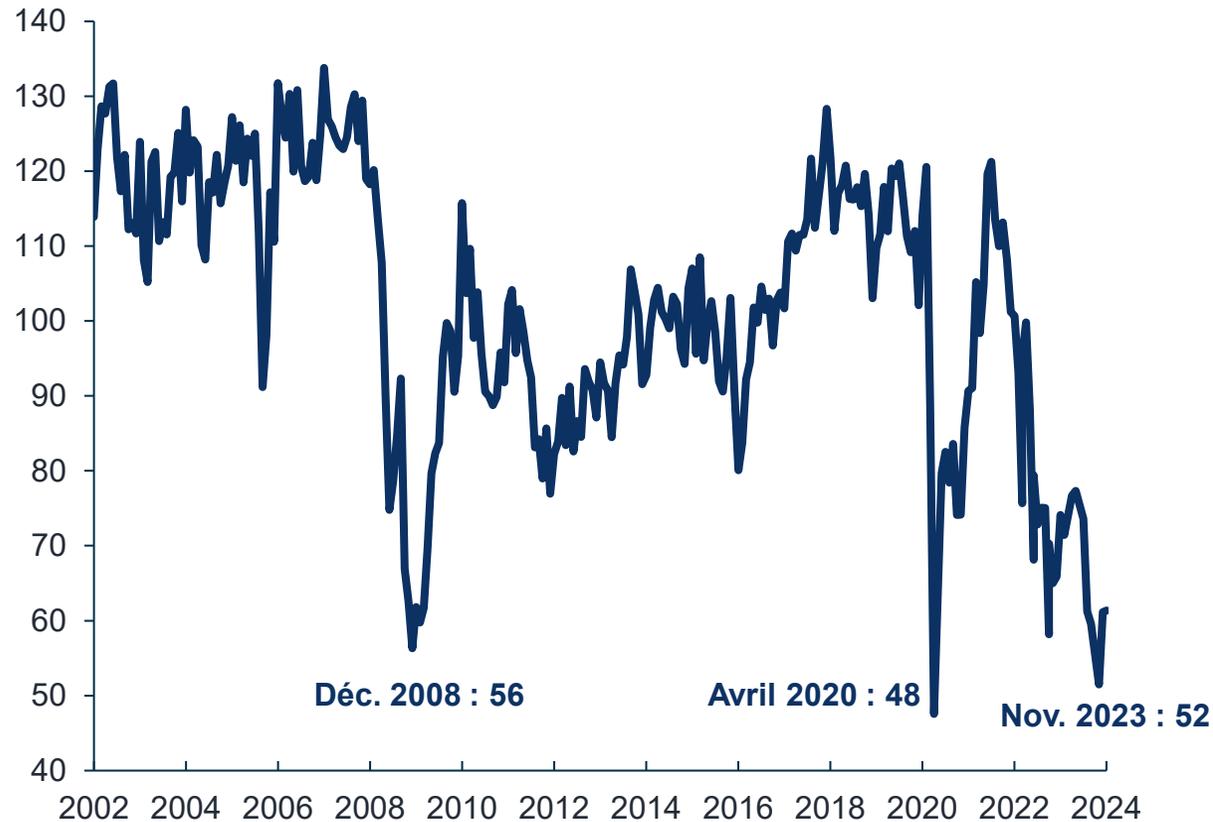


Sources : Banque du Canada, Enquête canadienne sur les attentes des consommateurs, T3 2023

La confiance des consommateurs est à son plus bas niveau depuis la pandémie; la plupart pensent que le moment est mal choisi pour faire un achat important.

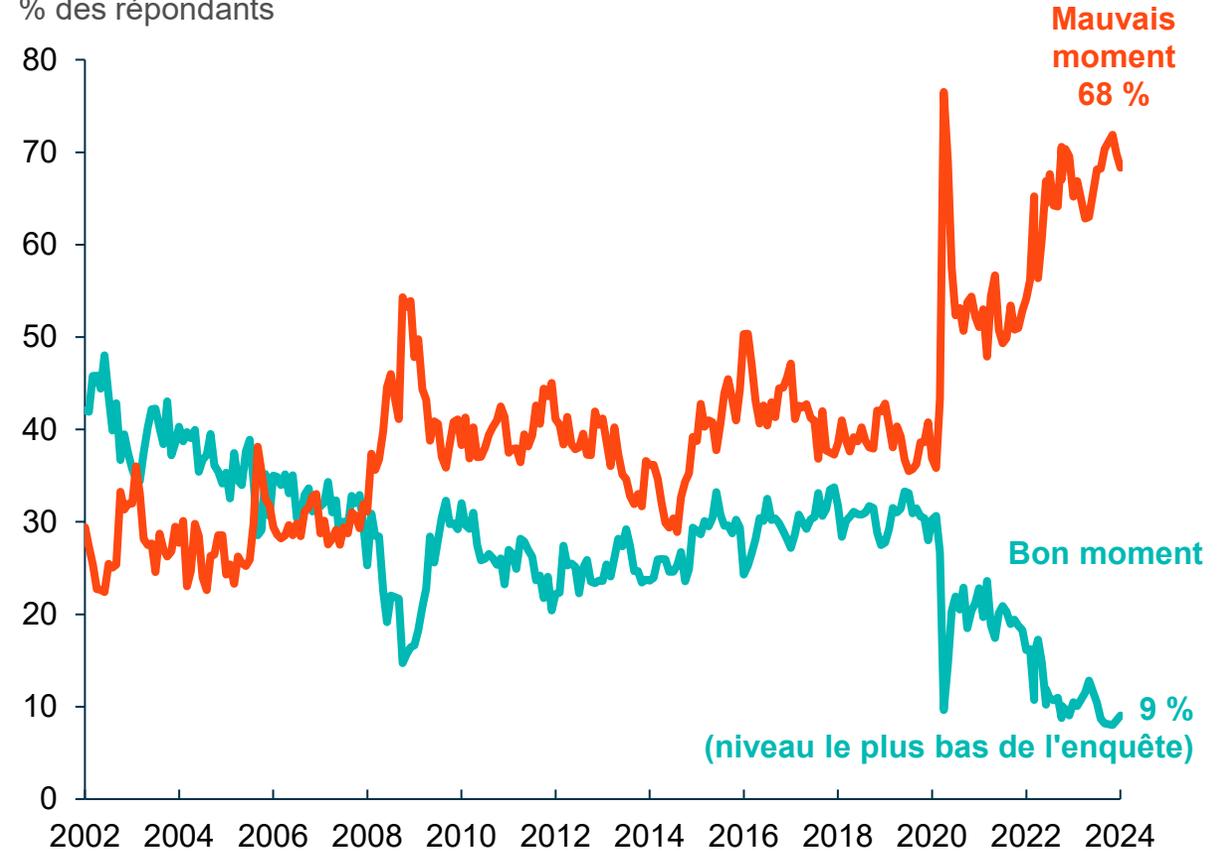
Confiance des consommateurs canadiens

Indice, 2014=100



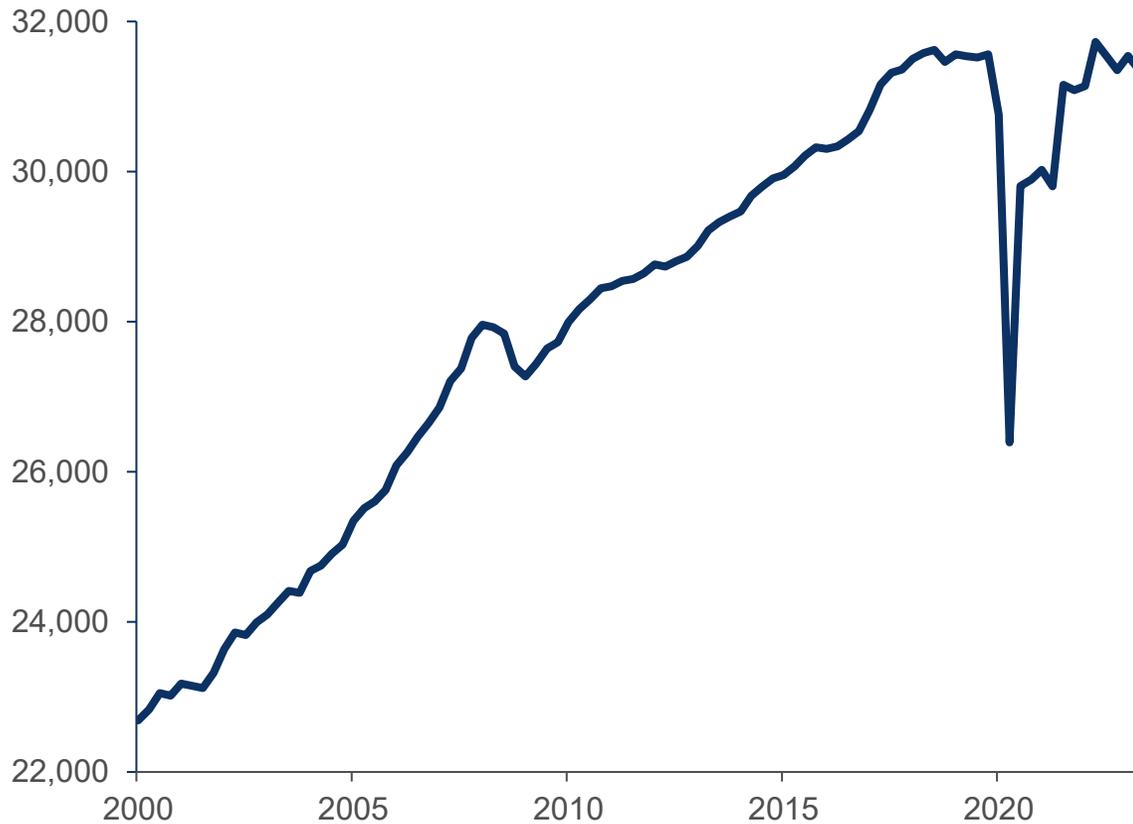
Confiance des consommateurs canadiens en leur capacité à effectuer un achat important

% des répondants

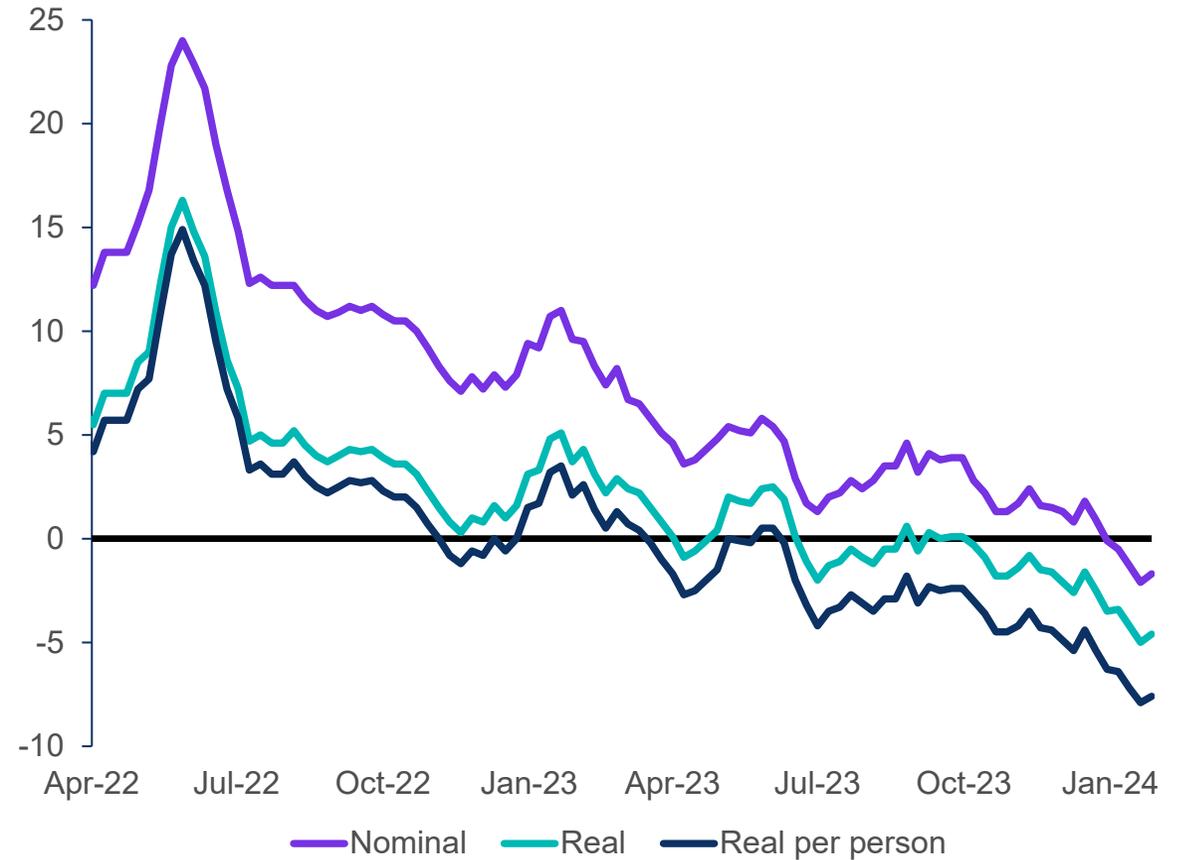


À long terme, les dépenses de consommation réelles par personne sont en baisse par rapport au sommet atteint avant la pandémie, tandis que les données à haute fréquence indiquent une croissance annuelle négative depuis mars 2023.

Dépenses de consommation réelles par habitant au Canada
Dollars enchaînés de 2012, désaisonnalisés aux taux annuels



Indicateurs de croissance des dépenses de consommation à haute fréquence*
Variation en %, en glissement annuel

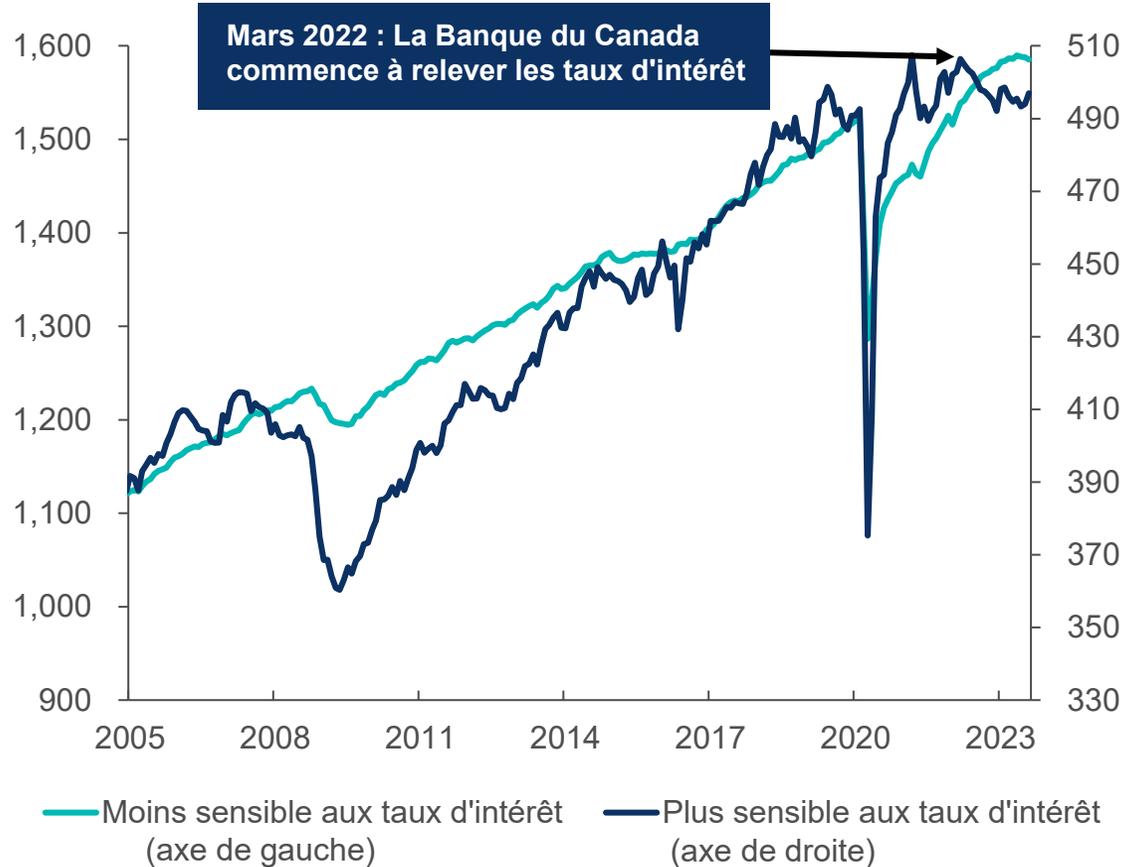


*Nominal = dépenses en dollars courants ; réel = ajusté pour l'inflation ; réel par personne = ajusté pour l'inflation et la croissance de la population
Haver Analytics, calculs du Laboratoire de données sur les entreprises de la Chambre de commerce du Canada à partir des données de Moneris et de Statistique Canada.

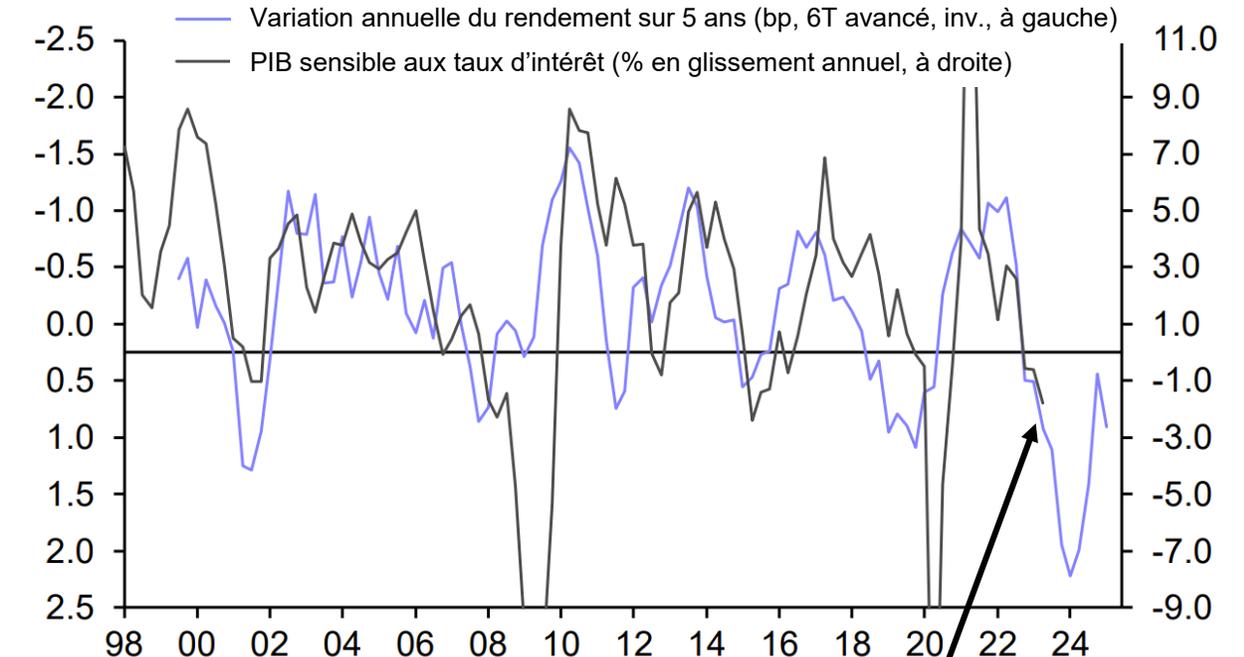
Les taux élevés ont déjà ralenti l'activité dans les secteurs sensibles aux taux d'intérêt et un nouvel affaiblissement est possible.

PIB canadien

Milliards de dollars chaînés de 2012, désaisonnalisés aux taux annuels



PIB sensible aux taux d'intérêt et variation des rendements obligataires



Le récent resserrement rapide des conditions financières produisant ses effets à retardement, les dépenses sensibles aux taux d'intérêt devraient continuer à baisser.



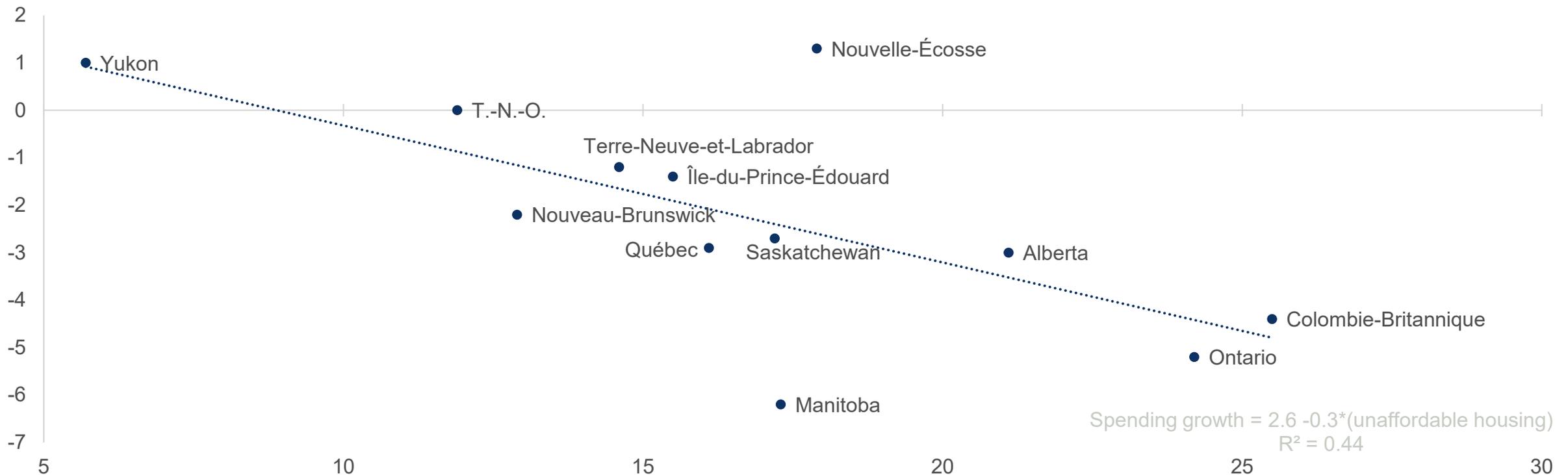
Source : Capital Economics

Remarque : Les sept secteurs sensibles aux taux d'intérêt sont les suivants : Foresterie et exploitation forestière ; Extraction de pétrole et de gaz ; Construction résidentielle ; Fabrication de biens durables ; Commerce de gros ; Commerce de détail ; Agents et courtiers immobiliers.

Dans les régions où les problèmes d'accessibilité au logement sont les plus importants, les consommateurs ont davantage réduit leurs dépenses.

Croissance des dépenses de consommation réelles par personne, octobre 2023

Variation en % en glissement annuel



Spending growth = 2.6 - 0.3*(unaffordable housing)
R² = 0.44

Logement inabordable, provinces et territoires

Pourcentage de ménages consacrant plus de 30 % de leur revenu au logement, 2021



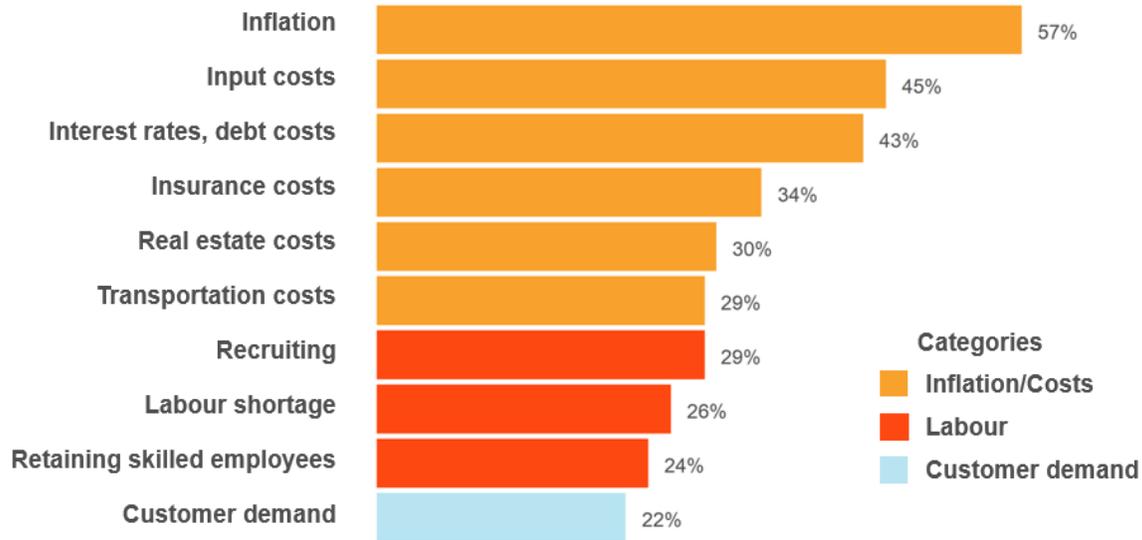
Impact sur les entreprises



Les entreprises canadiennes s'inquiètent d'une hausse généralisée des coûts

Les 10 principaux obstacles attendus par les entreprises, trois prochains mois

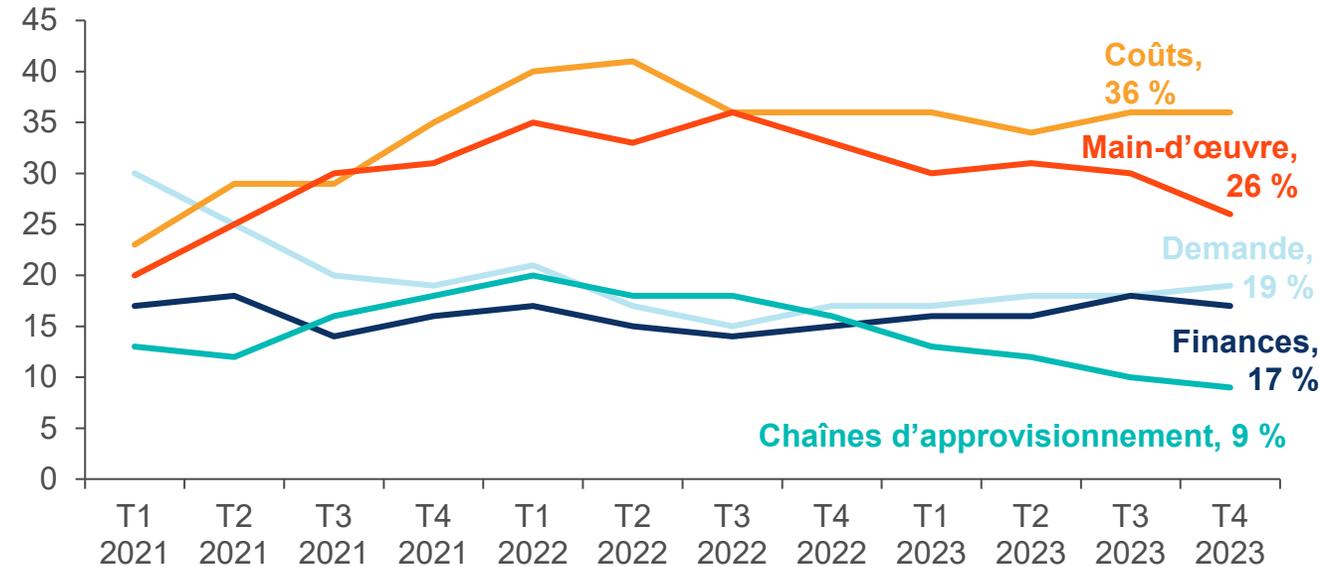
% des répondants, T4 2023



Les six principaux obstacles commerciaux à court terme sont tous liés aux coûts

Obstacles attendus par les entreprises, trois prochains mois

% des répondants, regroupés par catégories*, T4 2023



Au cours des deux dernières années, les entreprises ont toujours rapporté que les coûts étaient leur principal obstacle à court terme.



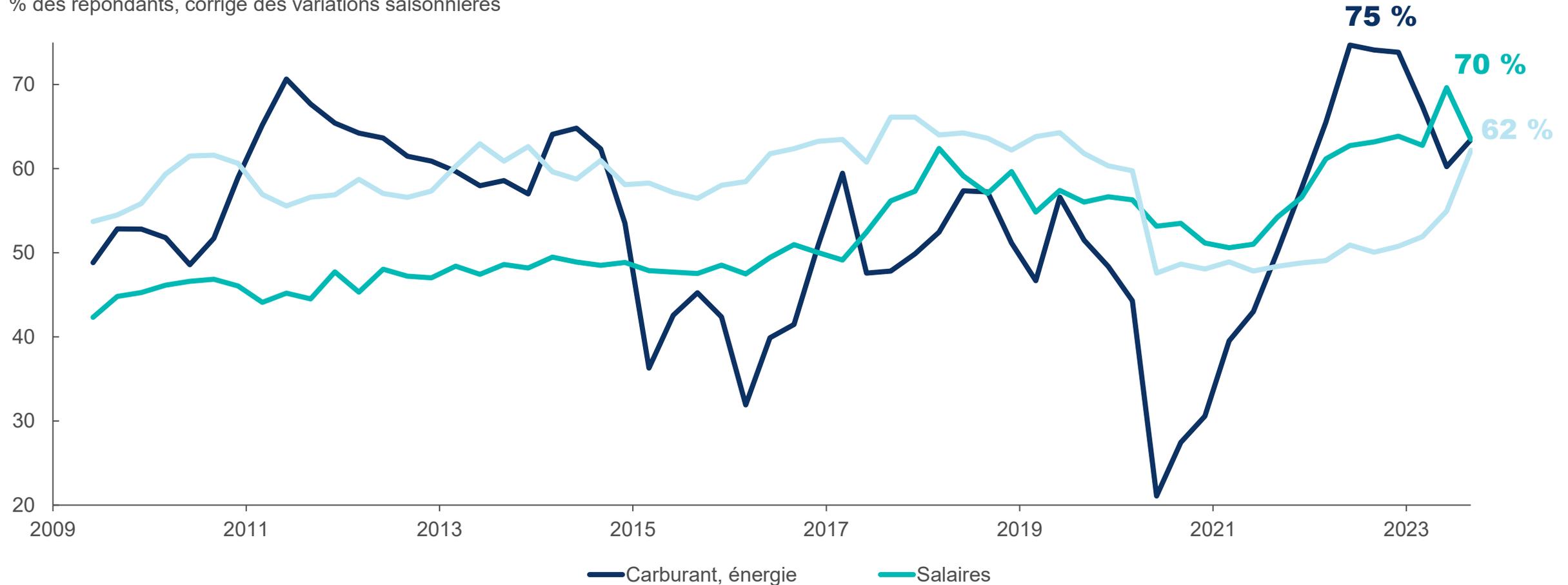
Source : Laboratoire de données sur les entreprises, d'après l'Enquête canadienne sur la situation des entreprises de Statistique Canada

* Réponse moyenne au sein des catégories, basée sur des options cohérentes au fil des enquêtes.

Les petites entreprises sont confrontées aux coûts du carburant et de l'énergie, aux salaires ainsi qu'aux taxes et réglementations.

Les 3 principaux coûts d'intrants qui causent des difficultés aux petites entreprises

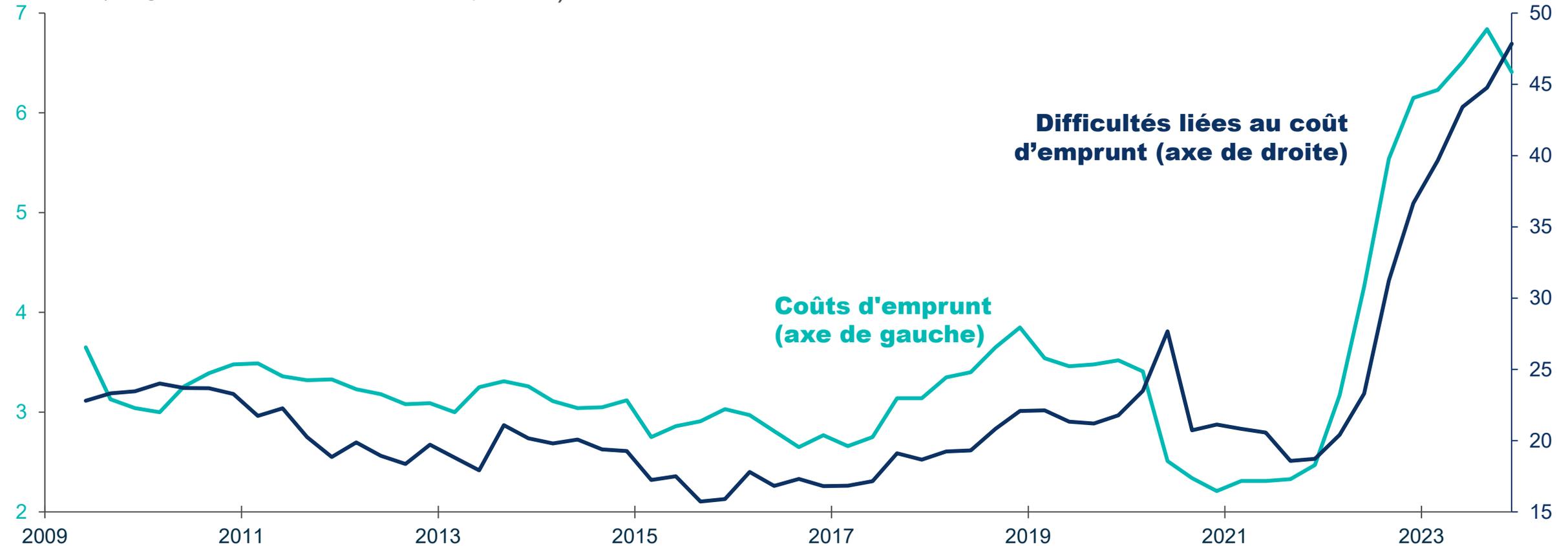
% des répondants, corrigé des variations saisonnières



Les coûts d'emprunt sont également devenus une préoccupation croissante pour les petites entreprises après les hausses de taux d'intérêt décidées par la Banque du Canada pour contrôler l'inflation.

Taux d'intérêt effectif des entreprises et part des petites entreprises déclarant avoir des difficultés à supporter les coûts d'emprunt

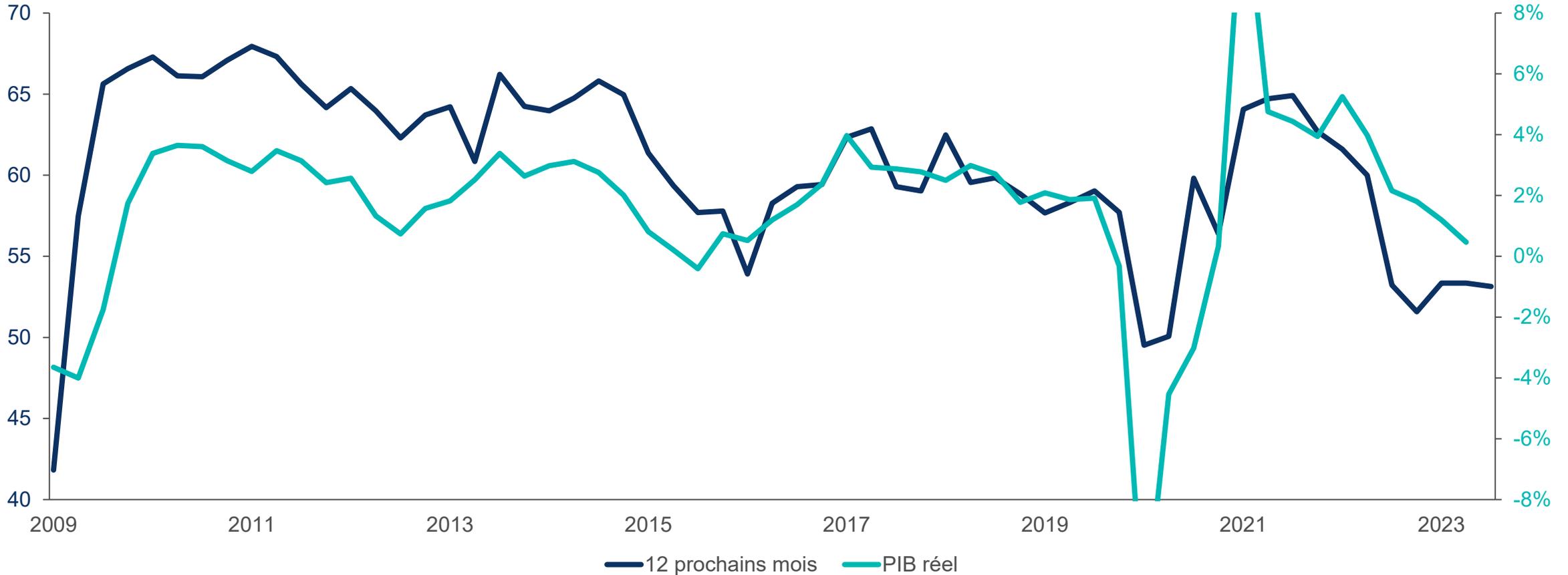
Trimestre (axe gauche en %; axe droit en % des répondants)



La faiblesse des perspectives d'activité suggère que la croissance du PIB réel pourrait bientôt tomber en territoire négatif sur une base annuelle.

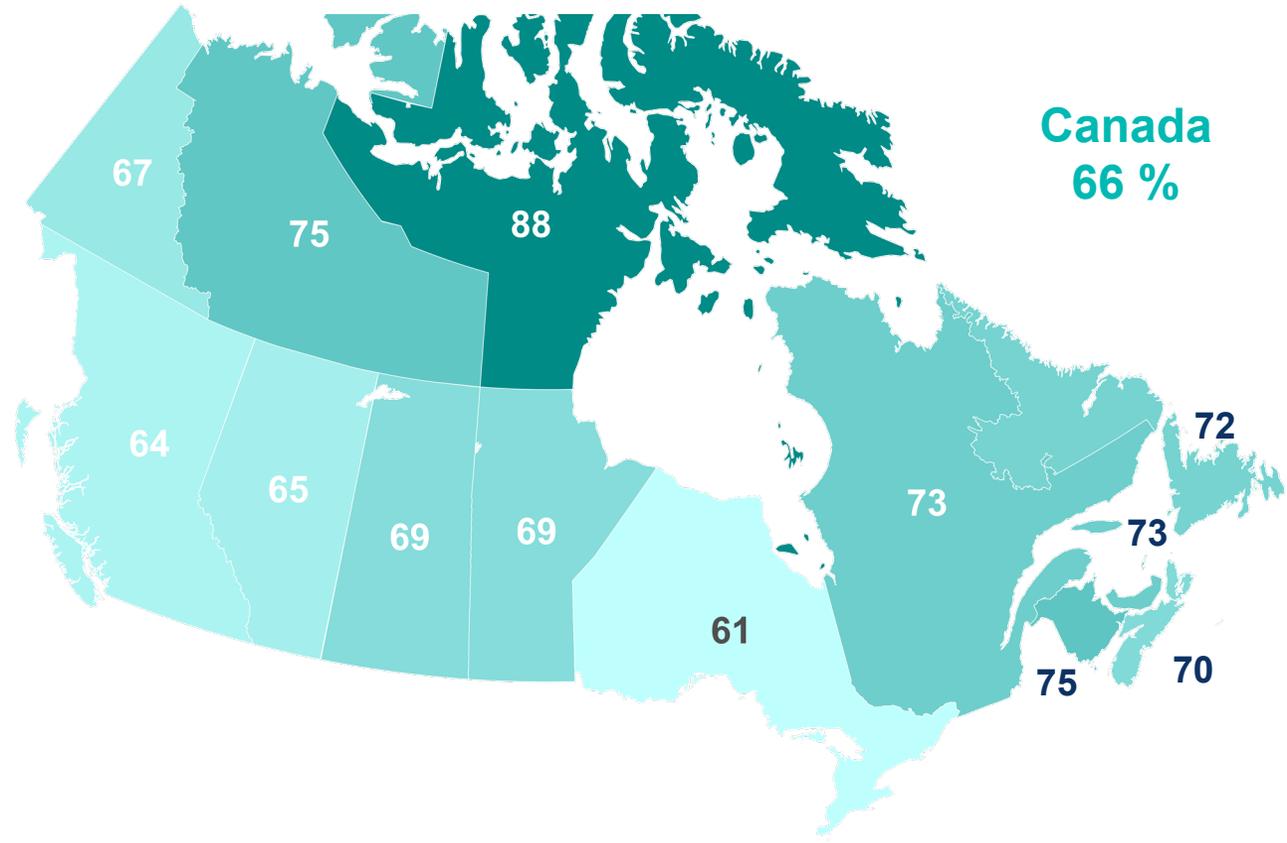
Prévisions sur 12 mois pour les petites entreprises
% des répondants

Croissance du PIB réel
en glissement annuel, variation en %, avancée d'un trimestre



C'est en Ontario et en Colombie-Britannique que l'optimisme des entreprises est le plus faible.

Entreprises ayant des perspectives optimistes, 12 prochains mois
% des répondants

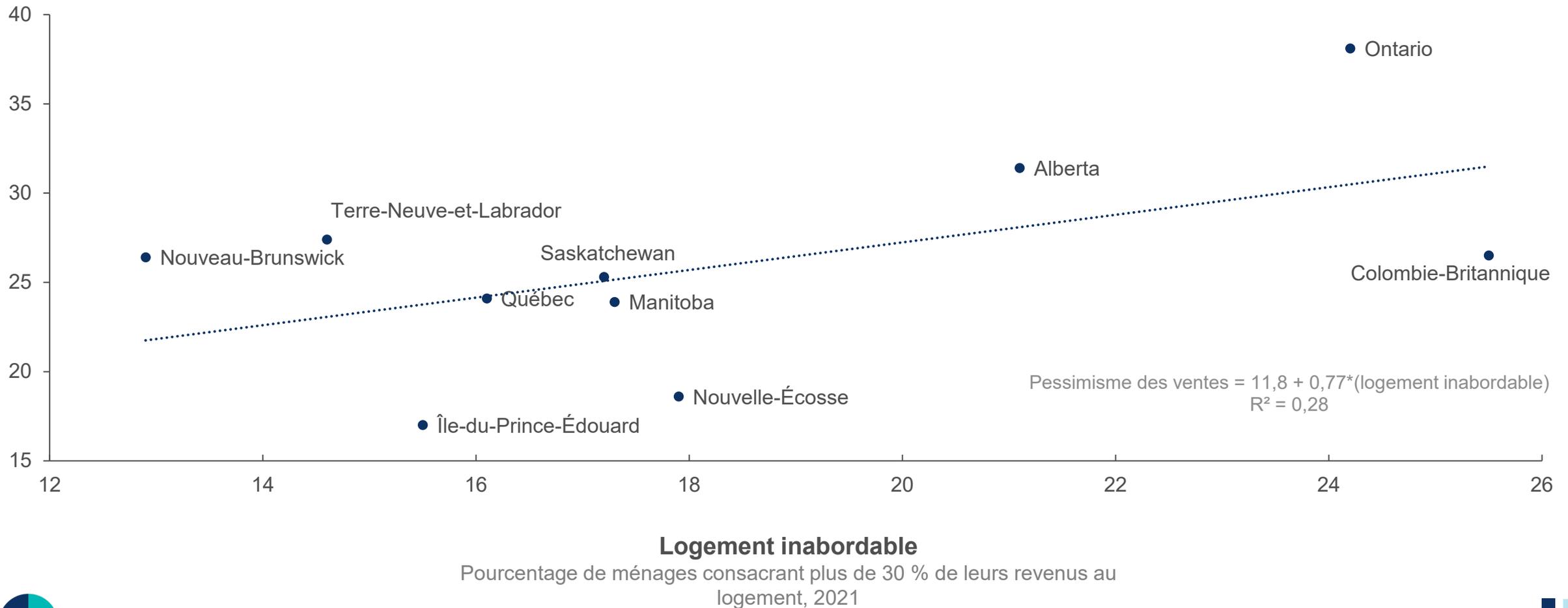


Source : Analyse du Laboratoire de données sur les entreprises basée sur l'Enquête canadienne sur la situation des entreprises de Statistique Canada; 15 976 entreprises interrogées en octobre et novembre 2023.

Les entreprises situées dans les marchés immobiliers les plus inabordables sont plus pessimistes quant à leurs ventes au cours du prochain trimestre.

Perspectives pessimistes concernant les ventes, T4 2023

Pourcentage de répondants qui prévoient une baisse des ventes au cours des trois prochains mois



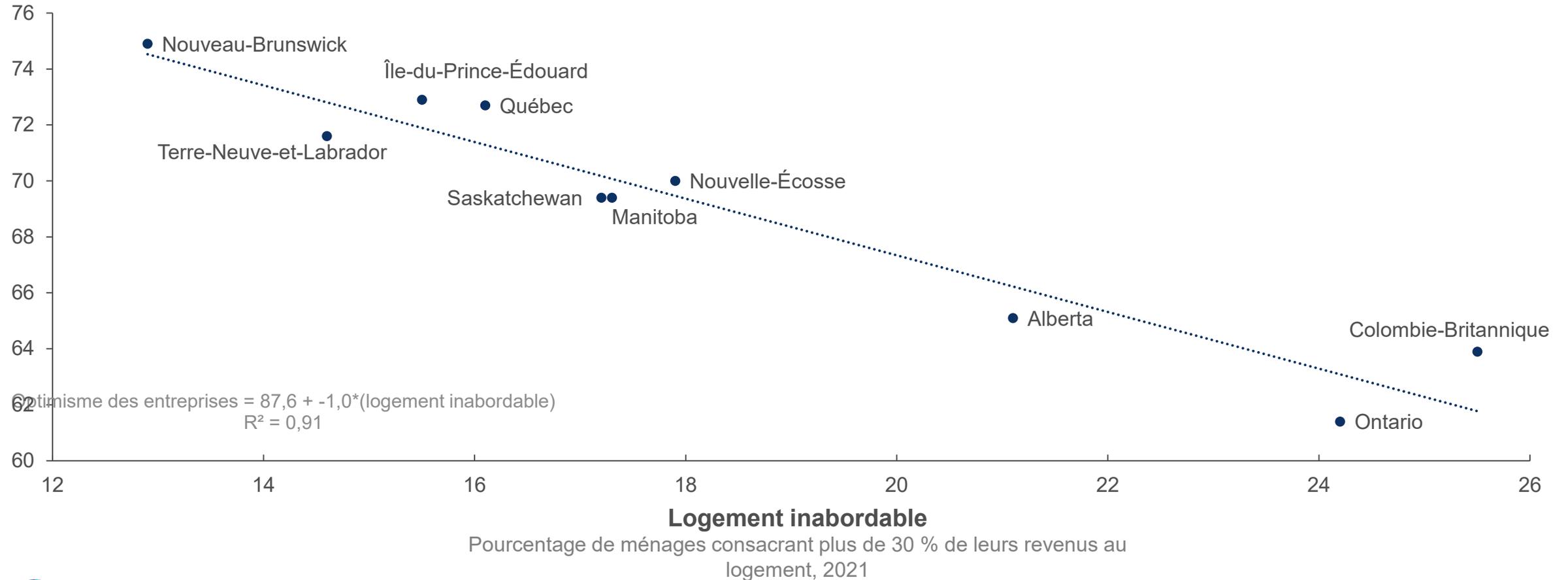
Sources : Analyse du Laboratoire de données sur les entreprises, basée sur les données de l'Enquête canadienne sur la situation des entreprises de Statistique Canada et sur les données du recensement.

Chambre de commerce du Canada | Laboratoire de données sur les entreprises

Les entreprises situées dans les marchés du logement les plus inabordables sont également moins optimistes quant à leurs perspectives générales pour l'année à venir.

Optimisme des entreprises, T4 2023

Pourcentage de personnes interrogées ayant des perspectives optimistes pour leur entreprise au cours des 12 prochains mois



Source : Analyse du Laboratoire de données sur les entreprises, basée sur l'Enquête canadienne sur la situation des entreprises de Statistique Canada.

Ce que nous réserve l'avenir



Ce que nous réserve l'avenir

Plusieurs problèmes pourraient encore exacerber la pression sur les dépenses discrétionnaires des consommateurs à l'avenir, notamment :

- le renouvellement des hypothèques à des taux d'intérêt plus élevés
- un déficit structurel de l'offre de logements ;
- une législation supplémentaire axée sur la réduction des émissions de carbone et la capacité des ménages, des entreprises et de l'industrie de l'énergie à s'adapter.

Le projet de règlement sur l'électricité propre aura un impact disproportionné sur l'Ontario, l'opérateur d'électricité avertissant qu'il n'est pas possible de se conformer à la norme 2035 sans mettre en péril la fiabilité du système électrique, l'électrification de l'économie au sens large et la croissance économique.

De plus, le décret sur les véhicules électriques annoncé pour 2035 a suscité des inquiétudes de la part de l'industrie automobile canadienne quant au manque d'infrastructures d'électrification et à ses conséquences pour les Canadiens ruraux et à faible revenu.

Réglementations annoncées

- Règlement sur les carburants propres
- Règlement sur l'électricité propre
- Plafonnement des émissions de gaz à effet de serre dans le secteur du pétrole et du gaz
- Plan de réduction du méthane dans le secteur du pétrole et du gaz
- Mandat sur la vente de véhicules électriques à l'horizon 2035
- Régime de tarification du carbone

Réglementations à venir

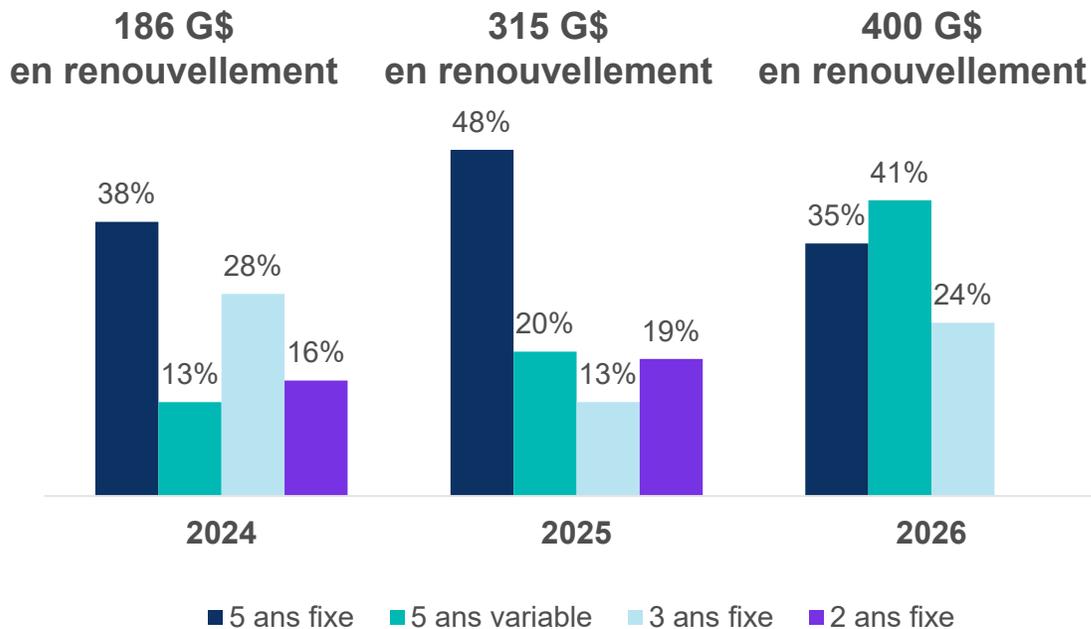
- Contrats carbone pour la différence
- Projet de loi C-50 (Loi sur les emplois durables)
- Projet de loi S-243 (Loi sur la finance alignée sur le climat)
- Mise à jour de la Loi sur les études d'impact



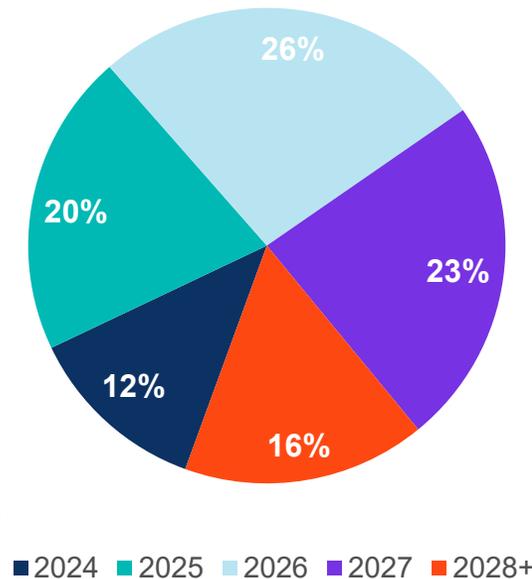
Le pire est peut-être à venir pour les renouvellements de prêts hypothécaires.

Les renouvellements de prêts hypothécaires devraient avoir l'impact le plus important sur les ménages. Environ 60 % de tous les prêts hypothécaires en cours, représentant 900 milliards de dollars, devront être renouvelés au cours des trois prochaines années, le montant le plus important étant dû en 2026. Le taux hypothécaire fixe à 5 ans a augmenté de manière significative, passant de 1,9 % en 2021 à plus de 5,5 % aujourd'hui.

Répartition des renouvellements de prêts hypothécaires, par durée



Part de renouvellement, par année



Pour les **hypothèques à taux fixe**, l'augmentation moyenne des paiements au renouvellement sera la plus importante en 2025-26, entre 20 et 25 %.

Pour les **hypothèques à taux variable**, l'augmentation moyenne dépend du type de paiement :

- Les emprunteurs à taux variable ont déjà subi une augmentation de près de 50 %, dont la plus grande partie s'est produite en 2022.
- Les emprunteurs à taux fixe devront augmenter leurs paiements d'environ 40 % pour maintenir leur calendrier d'amortissement initial, s'ils renouvellent leur prêt en 2025 ou 2026.

