

POINT DE VUE ÉCONOMIQUE

Perspectives immobilières de Desjardins

Chantier de bataille : conséquences de la guerre commerciale sur le secteur canadien de la construction résidentielle

Par Kari Norman, économiste

Faits saillants

- ▶ Les tarifs douaniers américains sur les importations de bois d'œuvre, d'acier et d'aluminium toucheront les producteurs de matériaux et l'ensemble du secteur de la construction en réduisant la demande étrangère, ce qui pourrait influencer sur le prix des intrants ici même au Canada.
- ▶ En même temps, l'affaiblissement du dollar canadien et les tarifs de représailles sur les importations en provenance des États-Unis entraîneront une hausse des coûts pour les constructeurs résidentiels qui utilisent des matériaux américains. L'augmentation du coût de ces matériaux pourrait faire grimper les budgets des projets et causer des retards.
- ▶ En plus d'entraîner une hausse des coûts des matières premières, les tarifs douaniers créent une incertitude économique plus globale qui risque de plonger le Canada dans une récession. Le taux de chômage montera donc et la demande de logements pourrait s'en trouver affaiblie.
- ▶ L'incidence des tarifs variera considérablement à travers le Canada selon les structures de l'industrie locale et la dynamique de la chaîne d'approvisionnement. L'Ontario et le Québec sont particulièrement vulnérables aux tarifs américains sur les importations. Ces deux provinces comptaient la moitié des mises en chantier au Canada en 2024. La guerre commerciale pourrait donc avoir une incidence notable sur les tendances nationales en matière de mises en chantier.
- ▶ L'industrie de la construction résidentielle devra probablement s'ajuster en diversifiant ses chaînes d'approvisionnement, en trouvant des substituts locaux et en améliorant son efficacité. Les politiques gouvernementales pourraient jouer un rôle clé dans l'élaboration des réponses de l'industrie.

L'escalade de la guerre commerciale entre les États-Unis et le Canada se déroule dans un contexte de pénurie de logements et de préoccupations de longue date concernant l'abordabilité. Alors que les décideurs cherchent à stabiliser les marchés résidentiels et à accélérer la construction neuve, les perturbations liées aux tarifs douaniers sur l'offre et le coût des matériaux de construction risquent de contrecarrer leurs plans.

Incidence directe d'une guerre commerciale sur la construction résidentielle au Canada

[Tarifs douaniers sur les importations imposés par les États-Unis](#)

Les tarifs douaniers américains sur les importations de bois d'œuvre, d'acier et d'aluminium en provenance du Canada toucheront les producteurs de matériaux et l'ensemble de l'industrie de la construction au nord de la frontière. Les États-Unis imposent depuis longtemps des

restrictions commerciales sur le bois d'œuvre résineux canadien, arguant que le fait d'avoir des terrains forestiers appartenant surtout à l'État (plutôt qu'à des intérêts privés, comme chez nos voisins du Sud) offre des subventions injustes aux producteurs. Par le passé, ce conflit de longue date, causé par les tarifs et les droits de douane américains, a compliqué la planification de la production et des investissements pour les sociétés canadiennes de bois d'œuvre, ce qui a réduit leurs marges bénéficiaires. En effet, le prix du bois d'œuvre résineux a augmenté immédiatement après l'annonce de nouveaux tarifs douaniers américains en mars 2025 (graphique 1).

gouvernement canadien a imposé des [tarifs de représailles](#) et d'[autres mesures](#).

La baisse de la demande en provenance des acheteurs américains pourrait avoir d'autres conséquences pour les producteurs de matériaux canadiens. Une diminution des exportations pourrait créer un excédent temporaire de stocks au Canada chez les producteurs nationaux. Qui plus est, le [gouvernement fédéral](#) a évoqué la menace d'une augmentation des importations d'acier en provenance de pays autres que les États-Unis, qui feraient du dumping de leur offre excédentaire d'acier au Canada à des prix artificiellement bas, malgré l'imposition d'une [surtaxe](#) sur les importations d'acier et de produits d'aluminium en provenance de la Chine à la fin de l'année dernière. Ces facteurs pourraient aider à atténuer les pressions sur les coûts des constructeurs à court terme. À plus long terme, les producteurs canadiens d'acier et d'aluminium pourraient regarder outre-mer pour tenter de compenser la baisse des ventes américaines. Toutefois, s'ils ne trouvent pas de nouveaux débouchés, ils pourraient finir par réduire leur capacité de production, ce qui entraînerait des mises à pied dans les secteurs du bois d'œuvre et des métaux.

Graphique 1
Les prix du bois d'œuvre ont grimpé en flèche à la suite de l'annonce des tarifs douaniers au début du mois de mars



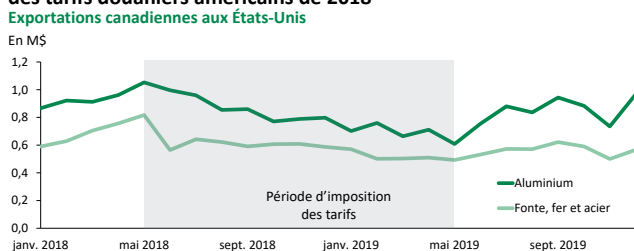
* Prix à terme au Chicago Mercantile Exchange (CME).
Datastream et Desjardins, Études économiques

Les secteurs de l'acier et de l'aluminium pourraient également connaître des difficultés, les acheteurs américains reconsidérant leurs stratégies d'approvisionnement. Les producteurs d'acier et d'aluminium canadiens dépendent beaucoup des exportations vers les États-Unis. Si les tarifs américains rendent ces produits moins concurrentiels, ils pourraient devoir réduire leurs prix ou perdre des ventes à moins de trouver rapidement de nouveaux marchés où les exporter. Les tarifs douaniers temporaires imposés par les États-Unis sur l'acier (25 %) et l'aluminium (10 %) à compter de mai 2018 ont entraîné une baisse encore plus marquée des exportations vers les États-Unis (graphique 2). En réponse, le

[Tarifs de représailles du Canada](#)

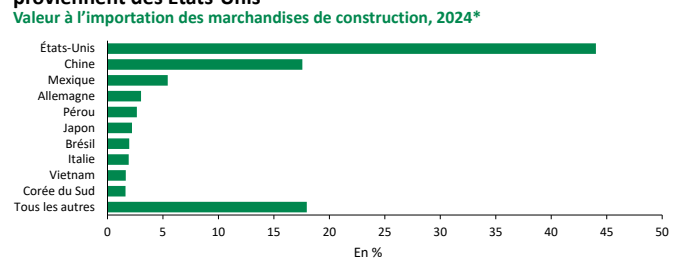
Les tarifs de représailles imposés au Canada sur les importations américaines entraîneront une hausse des coûts pour les constructeurs résidentiels qui utilisent des produits fabriqués aux États-Unis. En 2024, environ 45 % des importations de biens liés à la construction provenaient des États-Unis (graphique 3). En réponse aux récentes mesures commerciales américaines, le gouvernement canadien a imposé des [tarifs de représailles sur 30 G\\$ de biens américains importés](#) le 4 mars 2025 et d'[autres sur l'acier \(12,6 G\\$\), l'aluminium \(3 G\\$\) et divers produits \(14,2 G\\$\)](#) le 13 mars 2025. Parmi ceux-ci, on compte une gamme d'intrants liés à la construction, notamment les produits de bois d'ingénierie, les cloisons sèches, certains composants en acier et en aluminium et des produits finis comme les gros électroménagers. Les [récentes analyses des Études économiques de Desjardins](#) ont révélé que la demande baissera au fur et à mesure que les coûts des composantes de

Graphique 2
Les exportations d'acier et d'aluminium ont chuté après l'imposition des tarifs douaniers américains de 2018



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 3
Près de la moitié des importations du secteur de la construction proviennent des États-Unis



* Comprend le bois, le verre, la pierre, les métaux de base, le logement, les appareils électriques et les meubles.
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

construction résidentielle en acier augmenteront, mais que ce recul ne sera pas aussi important que la hausse de prix.

L'augmentation du coût de ces matériaux pourrait faire grimper les budgets des projets et causer des retards.

Certains promoteurs pourraient tenter de refilez ces hausses aux futurs acheteurs, ce qui pourrait soulever des préoccupations liées à l'abordabilité dans un marché de l'habitation déjà sous pression. En effet, les prix des propriétés neuves ont augmenté rapidement pendant la pandémie, les coûts ayant alors grimpé en raison de la hausse des prix de construction et des taux d'emprunt. Les constructeurs qui doivent respecter les prix de vente contractuels existants peuvent trouver d'autres fournisseurs dont les prix seront plus près de leurs budgets prévus. Toutefois, le transfert des chaînes d'approvisionnement prend du temps et pourrait introduire de nouveaux défis logistiques.

L'incidence du dollar canadien

Un dollar canadien plus faible pourrait amplifier l'effet des tarifs douaniers sur les coûts de la construction résidentielle (graphique 4). Comme près de la moitié des importations du secteur de la construction provient des États-Unis, la faiblesse du huard fera augmenter le coût de ces biens au-delà de l'effet direct des tarifs de représailles. Une devise plus faible pourrait rendre les exportations canadiennes de matières premières plus attrayantes, mais les turbulences à l'échelle mondiale risquent de nuire à la capacité du Canada de trouver de nouveaux débouchés à l'étranger. L'affaiblissement du dollar canadien pourrait inciter la Banque du Canada (BdC) à réduire ses taux d'intérêt afin de stimuler la croissance et de soutenir la demande intérieure, ce qui donnerait un peu de répit aux constructeurs pour le financement de nouveaux projets.

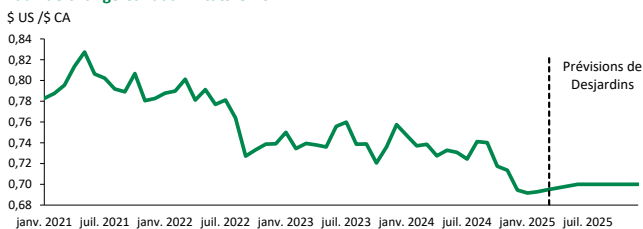
Effets économiques indirects de la guerre commerciale sur la construction résidentielle

En plus d'entraîner une hausse des coûts directs des matières premières, les tarifs douaniers créent une incertitude économique plus globale qui pourrait ralentir la construction résidentielle. Les promoteurs prennent des décisions d'investissement en fonction des coûts prévus et de la demande du marché. Lorsque les politiques commerciales introduisent de la volatilité dans les prix des matériaux, il est plus difficile pour eux de prévoir l'ampleur de l'augmentation totale des coûts. Ils pourraient retarder les nouveaux projets d'habitation jusqu'à ce que les conditions du marché se stabilisent. En effet, un sondage réalisé au début de mars 2025 par la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante (FCEI) a montré que les tarifs douaniers américains avaient déjà des conséquences négatives sur 62 % des répondants du secteur de la construction. De plus, la concurrence provenant de la construction non résidentielle, comme l'ajout d'infrastructures publiques pour suivre la croissance rapide de la population, pourrait influencer les prix des matériaux et la disponibilité de la main-d'œuvre, ce qui compliquerait davantage les perspectives de construction résidentielle.

Une perte de confiance des ménages et un marché du travail plus tendu pourraient nuire à la demande de propriétés neuves. Le Conference Board du Canada a récemment annoncé que la [confiance des consommateurs](#) avait atteint un creux historique, avec une détérioration des perspectives d'emploi et des finances personnelles. En effet, [nous prévoyons](#) une récession modeste cette année, avec une stagnation de la croissance de l'emploi et un taux de chômage en hausse (graphique 5). Les acheteurs potentiels pourraient reporter leurs achats jusqu'à ce que leur emploi soit assuré, ce qui réduirait la demande de propriétés neuves. Il s'agit en quelque sorte d'un cercle vicieux, puisqu'un ralentissement de l'activité de construction pourrait entraîner des pertes d'emplois dans les secteurs connexes, renforçant ainsi un cycle de baisse de la demande et de réduction de l'offre de logements.

Graphique 4
La faiblesse du dollar canadien nuit aux importateurs tout en atténuant le choc tarifaire pour les exportateurs

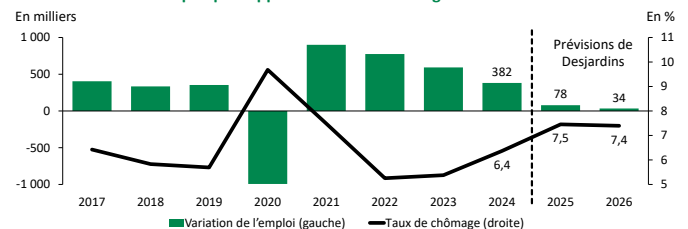
Taux de change Canada – États-Unis



Estimations et prévisions : valeurs de fin de période.
Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Graphique 5
Le taux de chômage devrait augmenter considérablement

Variation du taux d'emploi par rapport au taux de chômage



Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Encadré 1 : À surveiller : Indicateurs clés pour mesurer l'effet des tarifs douaniers sur la construction résidentielle

Les pleines conséquences économiques sur les matériaux de construction se feront sentir au gré de l'imposition des tarifs et des tarifs de représailles. Les principaux indicateurs avancés peuvent fournir des signaux précoces sur la manière dont la guerre commerciale pourrait affecter les coûts, les chaînes d'approvisionnement et l'activité de construction.

► Inflation du coût des matériaux

- Indice des prix des produits industriels (IPPI) – mesure les prix des principaux matériaux de construction, comme le bois d'œuvre, les métaux, le béton et le verre (Statistique Canada)
- Prix à terme des matières premières utilisées pour la construction résidentielle – pourraient être un signe de coûts plus élevés, de contraintes d'approvisionnement ou de perturbations commerciales

► Chaînes d'approvisionnement

- Données sur les importations et les exportations – suivent l'évolution des volumes des échanges commerciaux, ce qui pourrait indiquer si les constructeurs s'approvisionnent auprès d'autres fournisseurs (Statistique Canada)
- Frais de transport – le changement de fournisseur peut entraîner des coûts plus élevés

► Secteur de la construction

- Emploi dans le secteur de la construction – suit l'évolution du marché du travail (Statistique Canada)
- Baromètre des affaires – publication mensuelle qui mesure l'optimisme des PME du secteur de la construction (Fédération canadienne de l'entreprise indépendante)
- *Enquête sur les perspectives des entreprises* – suit la conjoncture commerciale (Banque du Canada)
- Enquête sur la confiance des constructeurs (Association canadienne des constructeurs d'habitations)

► Prix des propriétés et abordabilité

- Indice des prix des logements neufs – suit l'évolution du coût des maisons neuves (Statistique Canada)
- Ventes de maisons – une baisse de la revente pourrait indiquer un recul potentiel de la demande de maisons neuves (Association canadienne de l'immobilier)

► Construction résidentielle

- Permis de construction – sert d'indicateur prospectif avant le début de la construction (Statistique Canada)
- Mises en chantier – mesure les propriétés neuves en construction (Société canadienne d'hypothèques et de logement [SCHL])
- Achèvements – de plus longs délais entre les permis, les mises en chantier et les achèvements pourraient être un signe de pression sur le secteur de la construction résidentielle (SCHL)

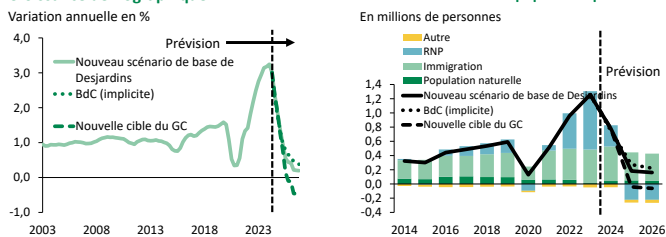
► Politiques publiques

- Les changements apportés aux politiques publiques par tous les ordres de gouvernement peuvent avoir des conséquences importantes sur le rythme et le type de construction résidentielle.

Les récents changements aux politiques gouvernementales en matière d'immigration aggraveront probablement cet effet. [Un de nos rapports](#), publié en février, démontre que la forte diminution du nombre de résidents non permanents admis au Canada devrait entraîner un ralentissement marqué, voire un déclin de la croissance démographique (graphique 6). Il y a ainsi moins de personnes à la recherche de logements, particulièrement dans le marché locatif, ce qui crée des vents contraires supplémentaires dans le secteur de la construction résidentielle, même si cette baisse de la demande se traduit par une meilleure abordabilité pour les locataires.

Graphique 6

La baisse marquée de la population s'ajoutera aux vents contraires dans la construction résidentielle
Croissance démographique



Note : La population annuelle est présentée sur la base d'une année civile.

RNP : résidents non permanents; GC : gouvernement du Canada

Gouvernement du Canada, Statistique Canada, Banque du Canada et Desjardins, Études économiques

Différences régionales dans les effets de la guerre commerciale

L'incidence des tarifs variera considérablement à travers le Canada selon les structures de l'industrie locale et la dynamique de la chaîne d'approvisionnement. Les exportations de bois d'œuvre résineux sont concentrées au Québec, en Colombie-Britannique et en Alberta. Si la demande américaine diminue, l'offre excédentaire pourrait temporairement faire baisser les prix pour les constructeurs résidentiels canadiens, mais les producteurs pourraient réduire leurs activités si la situation persiste.

L'Ontario et le Québec sont d'importants centres de production d'acier et d'aluminium et sont les plus exposés aux fluctuations du commerce international. Une baisse de la demande américaine d'acier et d'aluminium pourrait entraîner des réductions de production et des pertes d'emplois potentielles dans ces secteurs. En même temps, les coûts plus élevés des importations d'acier de charpente en provenance des États-Unis pourraient rendre la construction de tours d'habitation plus dispendieuse. L'Ontario et le Québec comptent la moitié des mises en chantier au Canada en 2024. La guerre commerciale pourrait donc avoir une incidence notable sur les tendances nationales en matière de mises en chantier.

Le Canada atlantique est particulièrement vulnérable en raison de sa dépendance aux importations américaines.

Plus isolés géographiquement d'une grande partie du Canada, les constructeurs de cette région s'approvisionnent souvent en matériaux de construction auprès de fournisseurs américains avoisinants au lieu de les faire transporter à travers le pays. Par exemple, le Canada atlantique a importé 52 % de ses produits métalliques transformés de sources internationales, comparativement à 42 % pour les autres provinces. Cette catégorie comprend les portes et fenêtres de métal, les métaux de charpente et les métaux architecturaux. De même, la région importe de l'international 40 % de ses produits minéraux non métalliques, notamment le gypse, le verre et le ciment, comparativement à 32 % pour le reste du pays. Les droits de douane sur ces importations pourraient faire augmenter les coûts considérablement.

Les constructeurs des Prairies et du Grand Nord, comme ceux du reste du Canada, pourraient faire face à des problèmes de transport et de logistique dans leur recherche de nouveaux fournisseurs. Les coûts de transport pourraient augmenter s'ils délaissent les Américains pour des producteurs canadiens ou internationaux, notamment pour les projets de construction dans des endroits plus éloignés.

Adaptation à long terme du secteur et interventions politiques

Le secteur de la construction résidentielle devra probablement s'adapter en diversifiant ses chaînes d'approvisionnement et en améliorant son efficacité.

Les constructeurs pourraient se tourner de plus en plus vers des fournisseurs de matériaux canadiens, mais cette transition prendra du temps. L'intérêt accru pour la construction préfabriquée et les maisons modulaires pourrait aider à réduire la dépendance aux matériaux transportés et utilisés sur place. Les ressources seraient ainsi utilisées plus efficacement.

Les politiques gouvernementales pourraient jouer un rôle clé dans la réponse du secteur. Les gouvernements fédéral et provinciaux peuvent instaurer des subventions ou des incitatifs pour compenser les hausses de coûts liées aux tarifs, en particulier pour les matériaux essentiels à la construction résidentielle. Toutefois, ils risquent d'introduire d'autres distorsions ou de retarder l'amélioration de l'efficacité des chaînes d'approvisionnement. L'aide gouvernementale aux entreprises de construction pour adopter des techniques et des matériaux novateurs pourrait être une meilleure option à long terme. Les négociations commerciales seront également essentielles pour assurer la viabilité à long terme de l'industrie de la construction. Et l'examen des obstacles interprovinciaux au commerce, au transport maritime, à la main-d'œuvre et d'autres facteurs réglementaires pourrait aider à renforcer les chaînes d'approvisionnement. Un [sondage](#) auprès des petites et moyennes entreprises a révélé qu'elles étaient les moins

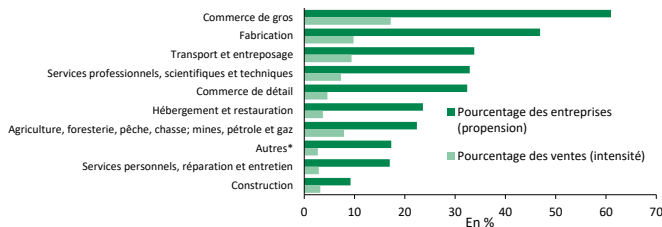
susceptibles de réaliser des ventes à l'extérieur de leur province ou territoire (graphique 7). De plus, [Financement agricole Canada](#) a constaté que la croissance de la productivité était la plus faible dans les secteurs où le commerce interprovincial était moins présent. Comme [nous l'avons déjà expliqué](#), l'innovation dans le secteur de la construction pourrait jouer un rôle important dans les efforts déployés par le Canada pour stimuler la construction résidentielle.

Conclusion

Les tarifs et les tarifs de représailles sur les matériaux de construction créent de l'incertitude dans le secteur de la construction résidentielle au Canada. À court terme, les tarifs douaniers américains sur les exportations canadiennes pourraient affecter la demande étrangère et faire baisser les prix du bois d'œuvre et des autres matériaux au nord de la frontière, mais les tarifs de représailles risquent d'entraîner une hausse des coûts pour les constructeurs qui dépendent des importations des États-Unis. Les effets économiques indirects, comme la baisse de confiance des consommateurs et les pertes d'emplois potentielles, peuvent avoir une incidence encore plus grande sur la demande de logements que les variations de prix directes. Dans tous les cas, la construction résidentielle au Canada risque de subir le contrecoup de la guerre commerciale cette année.

Pour assurer la pérennité de leur industrie, les constructeurs devraient essayer de s'adapter en se tournant vers d'autres fournisseurs, en adoptant des méthodes de construction plus efficaces et en s'attaquant au manque d'innovation et de productivité. Les décideurs devraient faire de ce secteur une priorité dans les négociations commerciales et envisager des mesures de soutien pour atténuer les effets de ces perturbations. L'offre adéquate de logements et l'abordabilité à long terme pourraient en dépendre.

Graphique 7
Les entreprises de construction sont les moins susceptibles de participer au commerce interprovincial
Ventes interprovinciales par les PME

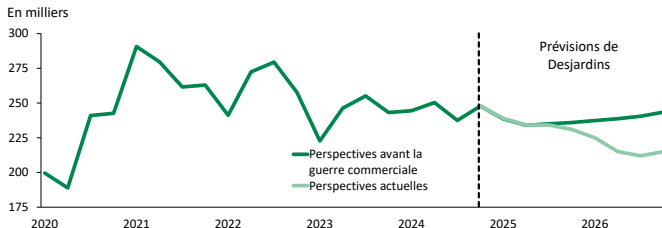


PME : petites et moyennes entreprises (de 1 à 999 employés).
 * Industrie de l'information et industries culturelles; services immobiliers et services de location et de location à bail; services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement; soins de santé et assistance sociale; arts, spectacles et loisirs.
 Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Perspectives pour la construction résidentielle au Canada

L'intensification de la guerre commerciale ajoute de l'incertitude à nos perspectives nationales en matière de construction résidentielle. La hausse des coûts des matériaux et les perturbations de la chaîne d'approvisionnement peuvent entraîner des retards dans les projets ou en réduire l'ampleur. Même si les conséquences dépendront de la durée des tarifs et de la capacité du secteur à s'adapter efficacement, nous anticipons une pression à la baisse sur les mises en chantier (graphique 8), bien qu'avec un certain retard, attribuable à la [résilience de la construction résidentielle](#), particulièrement dans le secteur des multilogements en général.

Graphique 8
La guerre commerciale assombrit nos perspectives en matière de construction résidentielle
Mises en chantier



Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques