

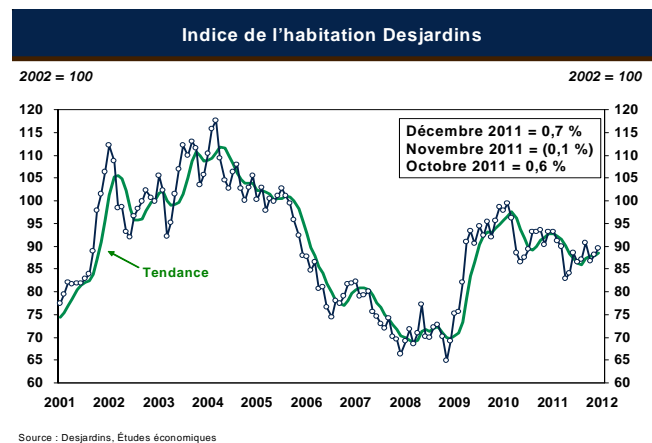
# Indice de l'habitation Desjardins

27 janvier 2012

## L'IHD progresse de 0,7 % en décembre

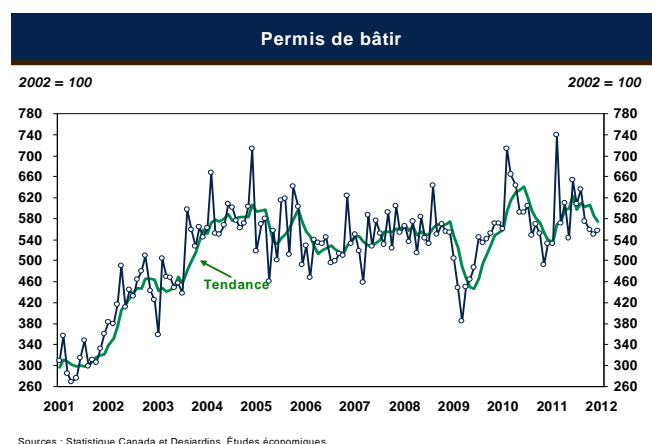
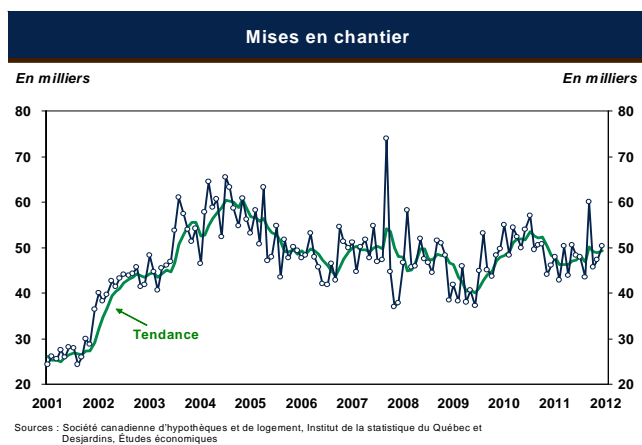
L'Indice de l'habitation Desjardins (IHD) a repris de la vigueur en décembre en raison d'un regain des mises en chantier et des ventes de maisons existantes. Malgré la fin de l'année positive pour certains indicateurs du secteur résidentiel, le bilan de 2011 témoigne d'un ralentissement quasi généralisé à travers la province. Les mises en chantier de maisons individuelles, jumelées et en rangée ont fléchi de 10 à 15 % l'an dernier et seuls les appartements ont connu une croissance en raison de l'impulsion de la construction de condos. Les signaux pointent toutefois vers une accalmie de ce segment de marché en 2012.

Même si le nombre de propriétés vendues par l'entremise d'un courtier immobilier a terminé l'année en force, une baisse de 3,5 % a caractérisé l'année 2011. Un certain équilibre est revenu sur le marché de la revente dont les fondements actuels semblent relativement sains. Le sursaut de l'IHD en décembre devrait être temporaire puisque la récente détérioration du marché du travail et la faiblesse de la confiance des ménages devraient favoriser une accalmie du secteur résidentiel au cours des prochains mois.



## CONSTRUCTION NEUVE

Les mises en chantier ont atteint un niveau de 48 387 unités en 2011 dans la province, soit un repli de 5,8 %. La baisse la plus importante a touché les maisons individuelles (-15,3 %) puisque le prix relativement élevé de ce type d'habitation a freiné la demande. Trois des six RMR de la province ont encaissé une diminution importante, soit Québec (-13,9 %), Montréal (-19,6 %) et Gatineau (-23,7 %). La construction de maisons unifamiliales a toutefois augmenté de 25,0 % à Saguenay.



**François Dupuis**  
Vice-président et économiste en chef  
**Hélène Bégin**  
Économiste principale

**Yves St-Maurice**  
Directeur principal et économiste en chef adjoint

418 835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 2450  
Courriel : [desjardins.economie@desjardins.com](mailto:desjardins.economie@desjardins.com)

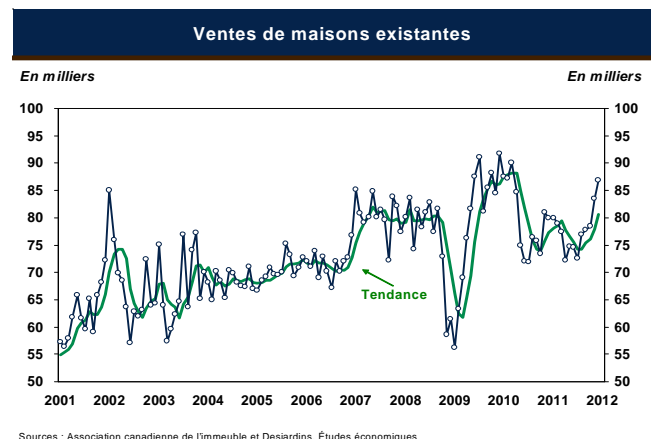
En 2011, la cadence a également ralenti pour les maisons jumelées et en rangée. Ce segment de marché, qui représentait une alternative plus abordable que les maisons détachées, n'a pu échapper à la baisse de la demande pour le logement neuf. Le choix étant plus vaste du côté des propriétés existantes, plusieurs acheteurs y ont probablement trouvé chaussure à leur pied, ce qui a limité la construction.

Seules les mises en chantier d'appartements en copropriété se sont intensifiées l'an dernier au Québec. Un bond de 20,7 % a été observé dans les centres de plus de 10 000 habitants, portant le nombre de nouvelles unités à 15 827. Un niveau record de construction a même été franchi en 2011 à Québec, Montréal et Trois-Rivières. Selon la SCHL, la construction de condos accapare 56 % du marché en 2011 comparativement à 48 % en 2010 dans la RMR de Montréal. Compte tenu de cette importance, l'essor du condo a plus que compensé pour les baisses dans les autres segments de marché. Au total, une hausse de 3,3 % des mises en chantier est survenue dans le Grand Montréal l'an dernier. Le condo s'est démarqué sur l'île et à Laval avec un essor respectif de 35 % et de 21 %. Il faudra surveiller de près dans quelle mesure toutes ces nouvelles unités seront écoulées au fil de l'année. Dans certains secteurs, le risque de se retrouver avec un inventaire qui excède la demande est bien présent. Une modération de la construction de condos est donc souhaitable en 2012, ce qui entraînera une diminution encore plus importante des mises en chantier au Québec. Un total de 41 000 nouveaux logements est prévu cette année, soit une baisse d'environ 15 %. Le contexte économique sera d'ailleurs moins propice à la construction neuve comme en témoignent les difficultés du marché du travail et la faible confiance des ménages.

La construction de logements locatifs conventionnels a fléchi de près de 20 % l'an dernier. Même si le taux d'inoccupation provincial atteint 2,6 %, soit légèrement sous le seuil d'équilibre de 3 %, la faible rentabilité des nouveaux projets n'incite pas les promoteurs et les constructeurs à se tourner vers ce type d'habitation. Les projets de résidences pour personnes âgées sont également moins nombreux et la construction a diminué de 17,4 % l'an dernier. L'offre excède encore la demande à bien des endroits au Québec, ce qui limitera les mises en chantier de résidences encore cette année.

### LA REVENTE

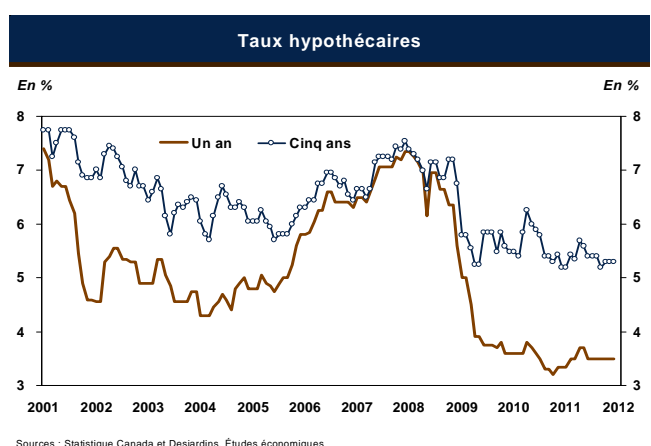
Les ventes de propriétés existantes ont diminué de 3,5 % en 2011. Cette demande moins pressante ainsi que la hausse de 13,4 % du nombre de maisons à vendre ont permis au marché de retourner progressivement vers l'équilibre. Les vendeurs ont donc pratiquement perdu leur position de force et les acheteurs sont en mesure de négocier pour obtenir un juste prix pour une propriété. La hausse des prix (moyenne pondérée



selon le poids des transactions dans chacune des régions du Québec) continuera de s'essouffler cette année. La progression atteindra 3,5 % cette année, comparativement à près de 5 % l'an dernier. Même si le contexte économique se détériore un peu, la faiblesse des taux hypothécaires permettra au marché immobilier résidentiel de poursuivre son atterrissage en douceur.

### TAUX HYPOTHÉCAIRES

Les taux d'intérêt hypothécaires ont été soumis aux aléas des marchés financiers à la fin de l'été 2011, mais ils sont demeurés plutôt stables par la suite. Le taux hypothécaire affiché pour le terme de cinq ans se maintient par conséquent à 5,29 % depuis la mi-octobre. Rien n'annonce une majoration significative des taux de détail avant plusieurs trimestres au Canada puisque les incertitudes économiques et financières mondiales pourraient mettre du temps à s'estomper.



**Hélène Bégin**  
Économiste principale

## Québec - Prévisions du marché de l'habitation 2012-2013

	2009	2010	2011	2012p	2013p
<b>Marché du logement neuf</b>					
<b>Construction neuve (en milliards de \$)</b>	<b>8,4</b>	<b>9,8</b>	<b>10,2</b>	<b>9,3</b>	<b>10,2</b>
Variation annuelle (%)	(5,7)	17,1	3,6	(8,8)	9,7
<b>Mises en chantier</b>	<b>43 403</b>	<b>51 363</b>	<b>48 387</b>	<b>41 000</b>	<b>44 000</b>
Variation annuelle (%)	(9,4)	18,3	(5,8)	(15,3)	7,3
<b>Maisons</b>	<b>22 606</b>	<b>25 937</b>	<b>20 000</b>	<b>19 000</b>	<b>21 000</b>
Variation annuelle (%)	(10,2)	14,7	(22,9)	(5,0)	10,5
- <b>Individuelles</b>	<b>17 535</b>	<b>19 549</b>	<b>16 554</b>	-	-
Variation annuelle (%)	(11,3)	11,5	(15,3)	-	-
- <b>Jumelées</b>	<b>3 438</b>	<b>4 359</b>	<b>4 002</b>	-	-
Variation annuelle (%)	(1,5)	26,8	(8,2)	-	-
- <b>En rangée</b>	<b>1 633</b>	<b>2 029</b>	<b>1 855</b>	-	-
Variation annuelle (%)	(14,9)	24,2	(8,6)	-	-
<b>Appartements</b>	<b>20 797</b>	<b>25 426</b>	<b>25 976</b>	<b>22 000</b>	<b>23 000</b>
Variation annuelle (%)	(8,4)	22,3	2,2	(15,3)	4,5
- <b>Condos<sup>1</sup></b>	<b>9 985</b>	<b>13 111</b>	<b>15 827</b>	<b>13 500</b>	<b>14 500</b>
Variation annuelle (%)	(3,3)	31,3	20,7	(14,7)	7,4
- <b>Locatifs<sup>1</sup></b>	<b>9 506</b>	<b>11 032</b>	<b>9 055</b>	<b>7 700</b>	<b>7 800</b>
Variation annuelle (%)	(16,7)	16,1	(17,9)	(15,0)	1,3
- <b>Locatifs conventionnels<sup>2</sup></b>	<b>6 272</b>	<b>6 941</b>	<b>5 536</b>	<b>5 500</b>	<b>5 500</b>
Variation annuelle (%)	10,7	10,7	(20,2)	(0,7)	0,0
- <b>Résidences pour personnes âgées<sup>2</sup></b>	<b>2 203</b>	<b>2 869</b>	<b>2 370</b>	<b>2 200</b>	<b>2 300</b>
Variation annuelle (%)	(53,3)	30,2	(17,4)	(7,2)	4,5
<b>Marché de la revente</b>					
<b>Nombre de transactions</b>	<b>79 108</b>	<b>80 029</b>	<b>77 258</b>	<b>70 000</b>	<b>73 000</b>
Variation annuelle (%)	3,1	1,2	(3,5)	(9,4)	4,3
<b>Prix moyen pondéré (en milliers de \$)</b>	<b>230</b>	<b>249</b>	<b>261</b>	<b>271</b>	<b>277</b>
Variation annuelle (%)	4,6	8,0	5,1	3,5	2,5
<b>Chiffre d'affaires (en milliards de \$)</b>	<b>17,8</b>	<b>19,3</b>	<b>19,5</b>	<b>18,9</b>	<b>20,2</b>
Variation annuelle (%)	7,9	8,4	0,8	(2,7)	6,9
<b>Autres indicateurs</b>					
<b>Taux d'inoccupation des logements locatifs<sup>3</sup> (%)</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>
<b>Prix moyen des loyers<sup>3</sup> (en \$)</b>	<b>623</b>	<b>648</b>	<b>665</b>	<b>685</b>	<b>705</b>
Variation annuelle (%)	2,0	4,0	2,6	3,0	2,9
<b>Dépenses en rénovation (en milliards de \$)</b>	<b>14,0</b>	<b>15,5</b>	<b>16,5</b>	<b>16,0</b>	<b>17,0</b>
Variation annuelle (%)	4,3	10,1	6,7	(3,0)	6,3

<sup>1</sup> Centres urbains de 10 000 habitants et plus seulement. La somme est légèrement inférieure au total provincial des appartements présenté plus haut.

<sup>2</sup> Déjà inclus dans logements locatifs.

<sup>3</sup> Trois logements et plus. Enquête semestrielle de l'automne.

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association canadienne de l'immeuble, Fédération des chambres immobilières du Québec, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques.