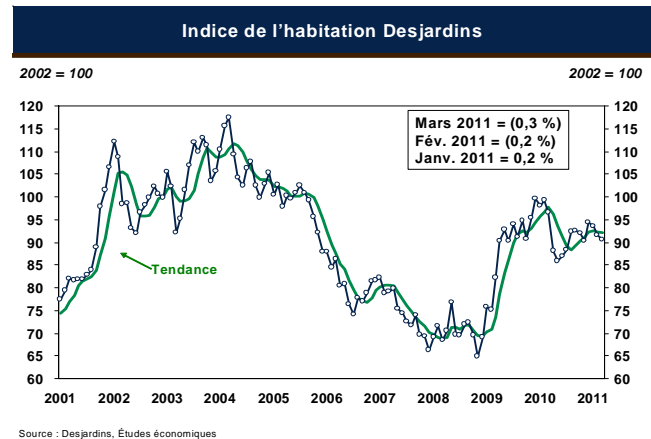


L'IHD recule de nouveau en mars (-0,3 %)

Le deuxième repli mensuel consécutif de l'Indice de l'habitation Desjardins (IHD) pointe vers un ralentissement graduel du marché. Même si les mises en chantier se sont redressées en mars, le repli des permis de bâtir suggère que cette remontée de la construction neuve sera éphémère. De toute façon, le bilan est négatif pour le premier trimestre puisque les mises en chantier et les ventes de maisons existantes ont fléchi d'environ 10 % par rapport à la période équivalente de 2010. Le fait que le secteur résidentiel ait commencé à se refroidir s'arrime bien avec notre scénario de prévisions. Les mises en chantier de la province fléchiront d'environ 10 % cette année pour atteindre 46 000 unités. Du côté du marché de la revente, la baisse du nombre de transactions continuera de ralentir la progression des prix, sans toutefois entraîner un recul généralisé de ceux-ci.

L'augmentation subite des taux hypothécaires au début d'avril devrait contribuer à ralentir davantage l'activité du secteur résidentiel ce printemps. Les nouvelles mesures du gouvernement fédéral, qui sont maintenant en vigueur, devraient accentuer le mouvement à la baisse. La règle concernant la réduction de la période d'amortissement maximale de 35 ans à 30 ans (pour les nouveaux prêts dont la mise de fonds se situe entre 5 % et 20 %) sera notamment une contrainte additionnelle pour certains acheteurs qui accèdent

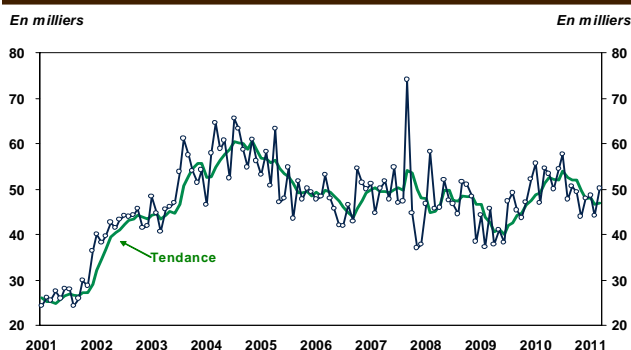


à la propriété. Les statistiques d'avril du secteur résidentiel, qui seront disponibles au mois de mai, permettront de mieux évaluer l'impact de cette nouvelle mesure.

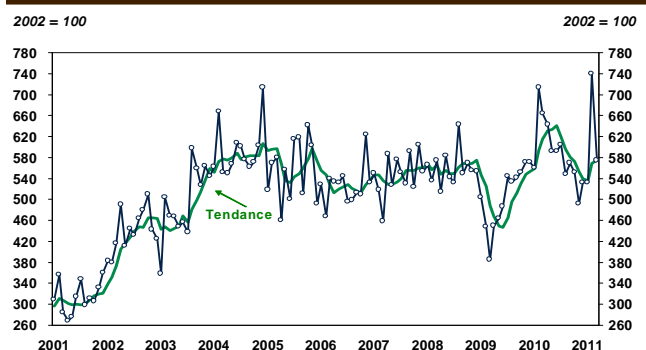
CONSTRUCTION NEUVE

Le rythme des mises en chantier a passablement diminué au premier trimestre, comparativement à la période équivalente de 2011. Dans la province, la baisse de 12,2 % observée dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus s'explique en partie par la baisse de régime observée dans le Grand Montréal.

Mises en chantier



Permis de bâtir



François Dupuis
Vice-président et économiste en chef

Hélène Bégin
Économiste principale

Yves St-Maurice
Directeur régional et économiste en chef adjoint

Chantal Routhier
Économiste

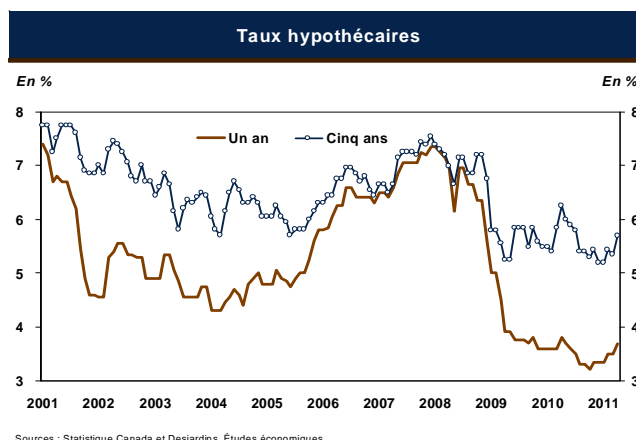
418 835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 2450
Courriel : desjardins.economie@desjardins.com

Sur l'île, le volume de construction s'est intensifié de 32 % par rapport aux trois premiers mois de 2010. La situation a été moins favorable en périphérie, notamment dans la Couronne Sud (-41 %) et le secteur Vaudreuil-Soulanges (-51 %). Les mises en chantier se sont également repliées dans la Couronne Nord (-4 %) au premier trimestre. Dans les autres RMR de la province, le repli de l'activité a été important à Trois-Rivières et très léger à Québec. Saguenay et Gatineau se sont toutefois démarqués positivement en début d'année.

Dans l'ensemble, les données provinciales indiquent que la cadence de la construction neuve a ralenti par rapport aux trois premiers mois de 2010. Ce mouvement devrait se poursuivre au cours de l'année. Le refroidissement du marché de la revente, les hausses à venir des taux hypothécaires et les règles plus strictes pour les prêts assortis d'une faible mise de fonds contribueront à ralentir les mises en chantier.

LA REVENTE

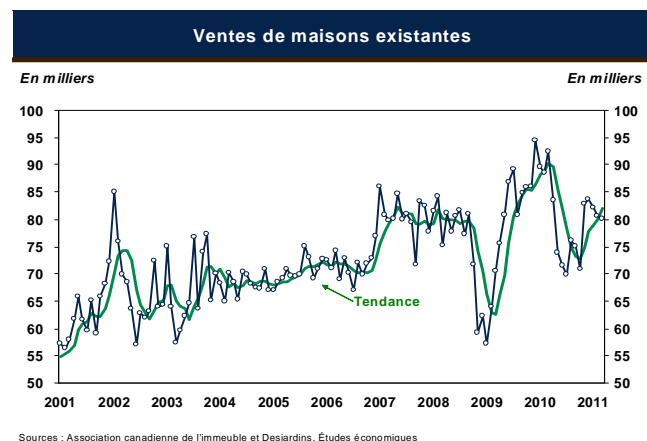
Les signes d'accalmie sont de plus en plus visibles sur le marché de la revente. Le nombre de propriétés vendues par l'entremise d'un courtier immobilier a fléchi de 10,9 % au premier trimestre en regard de la même période l'an passé. Il faut dire que le début de 2010 a été vraiment phénoménal et qu'un retour à un niveau plus habituel est rassurant à certains égards, notamment du côté de l'évolution des prix. En effet, après avoir progressé de 8,0 % en 2010, l'augmentation des prix pour le premier trimestre a atteint 5,5 % en regard de la période équivalente de l'an passé. Les prix sont également à la hausse par rapport au dernier trimestre de 2010 dans toutes les RMR, à l'exception de celle de Québec. Le prix moyen a légèrement reculé, passant de 241 650 \$ au quatrième trimestre de 2010 à 239 395 \$ au premier trimestre de 2011. Le cycle haussier des prix n'est pas pour autant remis en question. Il arrive parfois que les données trimestrielles subissent des soubresauts sans annoncer de changement de tendance. Le marché de la RMR de Québec, comme celui de la province, demeure à l'avantage des vendeurs qui sont en mesure d'exiger un juste prix lors de la négociation. Même si le nombre de



transactions est en baisse, les prix continueront de progresser. Le fait que la frénésie soit chose du passé constitue une bonne nouvelle et indique que le marché de l'habitation a amorcé un atterrissage en douceur. Les hausses de prix devraient continuer de s'apaiser au fil de 2011.

TAUX HYPOTHÉCAIRES

Les taux d'intérêt hypothécaires d'une échéance fixe ont augmenté au début d'avril. Le taux affiché pour le terme d'un an est passé de 3,49 % à 3,69 % tandis que celui de cinq ans a grimpé de 35 points de base pour atteindre 5,69 %. Les taux d'intérêt pour une hypothèque s'éloignent donc progressivement de leurs creux historiques qui prévalaient il y a quelques mois. Les taux d'intérêt hypothécaires variables, qui fluctuent en fonction des taux directeurs de la Banque du Canada, devraient être rehaussés prochainement. Les statistiques économiques positives publiées récemment pour le pays jumelées à l'accélération de l'inflation en mars (variation annuelle de 3,3 %) devraient inciter les autorités monétaires à augmenter leurs taux directeurs de 25 points de base au cours des prochains mois, voire semaines. Au total, quatre tours de vis de cette ampleur sont prévus d'ici la fin de l'année. Les conditions de crédit seront donc moins favorables, ce qui tempérera davantage le secteur résidentiel.



Hélène Bégin
Économiste principale