

## ZOOM SUR L'HABITATION

# Québec : le marché de la revente se stabilise, mais la construction neuve poursuit sa chute

Par Hélène Bégin, économiste principale et Maëlle Boulais-Préseault, économiste

Après avoir fortement secoué le marché immobilier résidentiel à compter du printemps 2022, les effets de la remontée rapide des taux d'intérêt semblent s'atténuer, du moins pour le moment. La période de correction des prix des propriétés existantes a fait place à une certaine stabilisation depuis quelques mois. Même si la détérioration du marché de la revente a cessé récemment, elle n'est probablement pas terminée. Le contexte économique sera plus difficile au cours des prochains trimestres. Une brève récession, plutôt modérée, demeure prévue au Québec en 2023, ce qui ébranlera le marché du travail et, par ricochet, le marché de l'habitation. L'accalmie devrait donc être temporaire dans le cas des propriétés existantes.

Du côté de la construction neuve, la descente se poursuit : les coûts élevés des terrains, des matériaux et de la main-d'œuvre s'ajoutent aux difficultés de financement croissantes de nombreux constructeurs/promoteurs. L'ajout de nouveaux logements locatifs s'affaiblit et la pression sur les loyers ne fait que s'accroître.

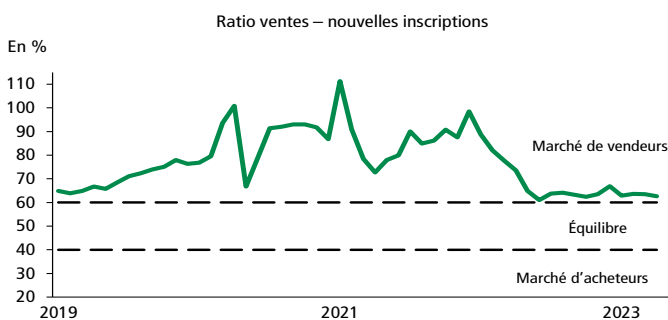
### Détérioration du marché immobilier : une pause passagère?

Alors que le [regain de vigueur](#) du marché de la revente au Canada retient l'attention, celui du Québec s'avère beaucoup moins convaincant. Une légère remontée du nombre de propriétés à vendre entraîne toutefois une certaine stabilisation des prix. Le marché demeure, dans l'ensemble, légèrement à l'avantage des vendeurs, soit tout près du seuil d'équilibre (graphique 1).

Au Canada, le redressement rapide des ventes alors que l'offre de propriétés se situe à un creux depuis 20 ans se traduit par un resserrement des conditions de marché. Le retour d'un marché nettement à l'avantage des vendeurs a même propulsé le prix moyen à la hausse de 10,7 % en l'espace de trois mois, dont un gain de 5,7 % en avril seulement. Au Québec, le prix moyen n'a augmenté que de 2,5 % pendant la même période et il est même demeuré stable en avril. Contrairement à d'autres provinces, notamment l'Ontario, le bassin de propriétés à vendre continue d'augmenter, bien qu'il demeure assez restreint d'un point de vue historique. La faible remontée des ventes depuis quelques mois exerce ainsi peu de pression à la hausse sur les prix.

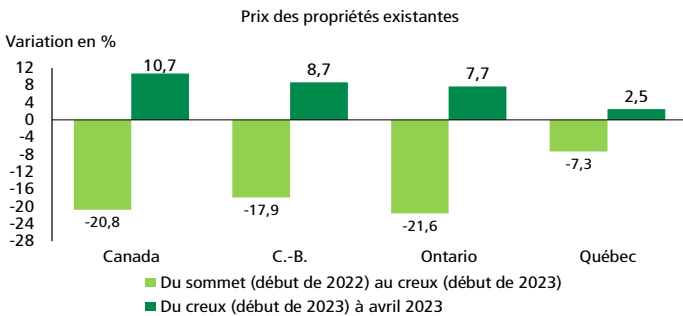
Rappelons que la correction de 7,3 % du prix moyen encaissée à partir du printemps 2022 jusqu'au début de 2023 a été de moindre ampleur au Québec (graphique 2 à la page 2). Par le passé, les cycles immobiliers ont affiché une plus forte amplitude dans certains marchés au Canada, notamment à Vancouver et à Toronto, et, par ricochet, dans leur province respective. C'est le cas encore cette fois-ci. La forte accélération de la croissance de la population au Canada et dans certaines provinces (graphique 3 à la page 2), attribuable à l'essor de l'immigration, ajoute du carburant au marché immobilier résidentiel. Au Québec, la progression s'avère nettement plus lente malgré la récente amélioration, ce qui tempère le récent regain de l'activité.

**GRAPHIQUE 1**  
Les conditions de marché sont presque équilibrées au Québec



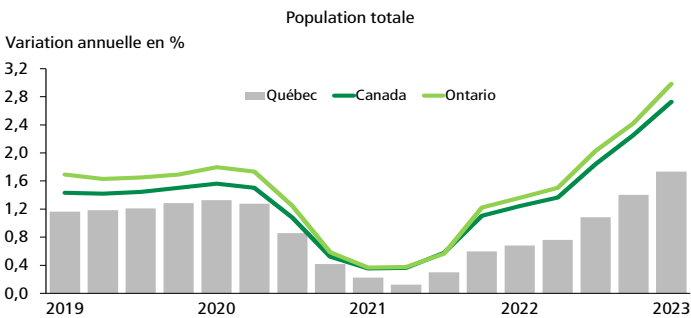
Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 2**  
**Le Québec a subi une correction moins forte jusqu'au début de 2023, mais le récent regain est plus limité**



Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

**GRAPHIQUE 3**  
**La croissance de la population s'accélère plus lentement au Québec : moins de soutien pour le marché immobilier résidentiel**



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Néanmoins, le printemps particulièrement actif pour le marché de la revente s'avère étonnant compte tenu des deux nouvelles mesures restrictives au niveau fédéral en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. L'interdiction des achats de propriétés par des non-résidents canadiens et les règles fiscales pénalisantes pour les « flips immobiliers », comme mentionné dans le dernier [Zoom sur l'habitation](#), n'ont pas empêché le marché de la revente canadien de rebondir.

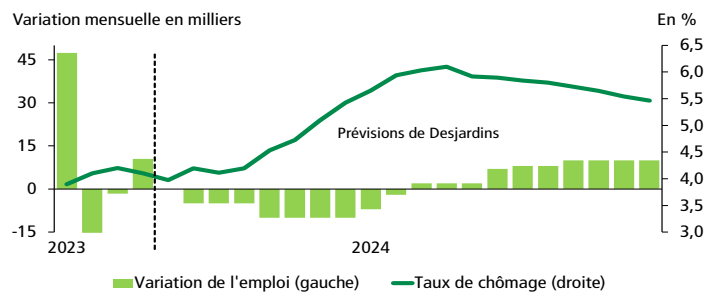
**La baisse des prix des propriétés est-elle terminée?**

Alors que la première vague de correction des prix provoquée par la remontée rapide des taux d'intérêt semble passée, une deuxième vague pourrait débuter en seconde moitié de 2023 en raison de la détérioration attendue du marché du travail. Le ralentissement de l'économie du Québec a déjà fait place à une certaine stabilisation du PIB réel en début d'année et une période de contraction demeure prévue au cours des prochains mois.

Le marché de l'emploi ne sera pas épargné. Même si le taux de chômage de 4,1 % en avril demeure près du creux historique de 3,9 %, certains signes de relâchement sont déjà présents. Les demandes d'assurance-emploi ont amorcé une tendance haussière et les postes vacants sont nettement moins nombreux qu'au sommet de l'été 2022. L'emploi connaît aussi certaines

difficultés alors que les gains et les pertes se succèdent depuis quelques mois au Québec. Une détérioration persistante est attendue à compter de la mi-2023 puisque les effets de la récession se feront sentir (graphique 4). Le taux de chômage devrait remonter jusqu'à environ 6 %, ce qui ébranlera la confiance des ménages et, surtout, le marché immobilier résidentiel.

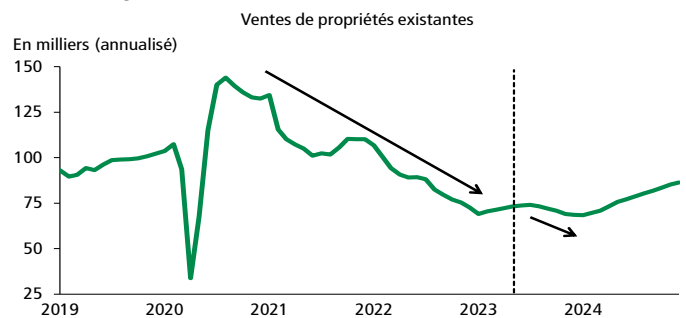
**GRAPHIQUE 4**  
**Le marché du travail subira bientôt les effets d'une récession modérée**



Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Même si le marché de la revente semble se ressaisir un peu après la chute de l'an dernier, les répercussions des pertes d'emplois à venir ne devraient pas tarder à se faire sentir. La demande de propriétés devrait par conséquent s'affaiblir en seconde moitié d'année (graphique 5) alors que l'offre poursuivra sa remontée. Le marché deviendra ainsi plus équilibré et il pourrait même basculer légèrement à l'avantage des acheteurs au niveau provincial.

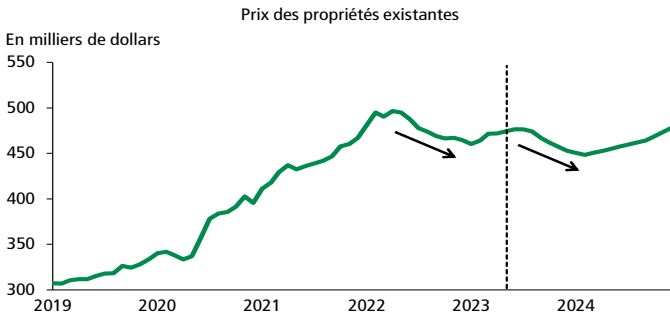
**GRAPHIQUE 5**  
**Une remontée durable du nombre de ventes n'est pas attendue avant l'an prochain au Québec**



Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

Le prix moyen devrait ainsi diminuer d'environ 5 % à partir de l'été jusqu'au tout début de 2024, soit une baisse semblable à celle de la première vague l'an passé (graphique 6 à la page 3). Au total, la correction en deux temps devrait se traduire par une diminution de 10 % du prix moyen entre le sommet de février 2022 et le creux au tournant de 2024. Le niveau des prix

**GRAPHIQUE 6**  
**Malgré la seconde vague de baisses de prix à venir au Québec, le niveau restera bien supérieur à celui de 2019**



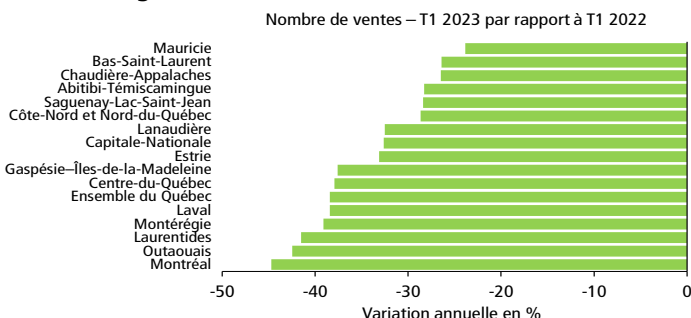
Sources : Association canadienne de l'immeuble et Desjardins, Études économiques

restera bien supérieur à celui de 2019, juste avant la pandémie. Rappelons que notre scénario précédent de prévisions tablait sur une baisse continue des prix de 17 % jusqu'à la fin de 2023. Étant donné que les perspectives sont demeurées les mêmes pour l'économie et le marché du travail, la faible remontée récente des prix explique l'ajustement des prévisions. L'hypothèse d'un redressement graduel du marché de la revente est toutefois maintenue pour 2024, alors que les taux d'intérêt seront moins élevés, sans être aussi bas que ceux observés pendant la pandémie.

**Réalités régionales différentes**

Malgré une légère amélioration du marché de la revente depuis quelques mois au Québec, le bilan par rapport à la même période l'an passé reste très négatif. Au niveau régional, la baisse des ventes de propriétés existantes observée l'an passé s'est poursuivie et elle demeure généralisée à travers la province. Au premier trimestre de 2023, les réductions sont plus prononcées qu'elles ne l'étaient en 2022. Ce sont une fois de plus les régions en périphérie de Montréal ainsi que l'Outaouais qui enregistrent les reculs les plus importants, soit de plus de 40 % (graphique 7). Même si un repli d'au moins 20 % a été observé dans toutes les régions administratives, ce sont les marchés les moins

**GRAPHIQUE 7**  
**La baisse des ventes de propriétés existantes continue dans toutes les régions au Québec**

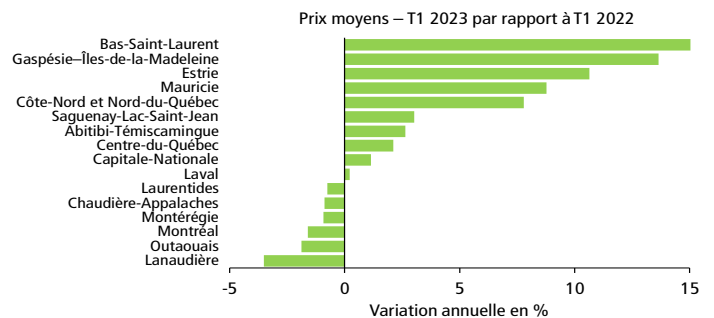


Sources : JLR Solutions foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

dispendieux, où les prêts hypothécaires ont généralement une plus faible valeur, qui ont connu une baisse moins importante.

La hausse des taux d'intérêt a par conséquent moins freiné le marché immobilier dans certaines régions. La variation du prix de vente moyen est d'ailleurs très dispersée. Elle continue d'être, en général, plus négative dans les marchés où il y avait davantage de surenchère. C'est notamment le cas de l'île de Montréal et des régions avoisinantes ainsi que de l'Outaouais (graphique 8). La hausse du prix moyen se poursuit toutefois dans de nombreuses régions du Québec qui ont été moins ou très peu touchées par le phénomène de surenchère. Une correction des prix n'a pas eu lieu dans les régions plus à l'est et au nord du Québec, ainsi que dans la Capitale-Nationale et le Centre-du-Québec, qui affichent toujours des augmentations de prix par rapport à l'an passé. Toutefois, même si certaines régions ont bien résisté jusqu'à maintenant, la plupart d'entre elles devraient encaisser une baisse de prix cette année. La détérioration de l'économie et du marché du travail sera assez généralisée dans la province, ce qui se répercutera sur le marché immobilier résidentiel.

**GRAPHIQUE 8**  
**Les prix moyens des propriétés sur l'île de Montréal et dans plusieurs régions à proximité ont diminué en début d'année**

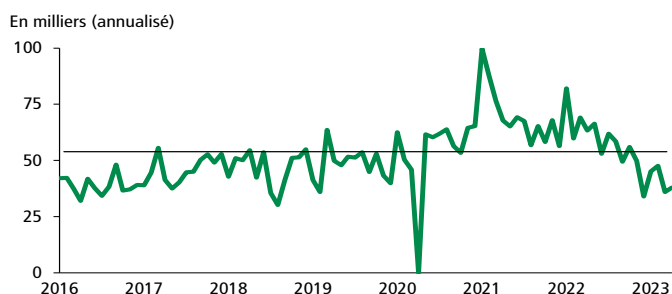


Sources : JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

**Logements neufs : baisse plus forte que l'an passé, Trois-Rivières fait exception**

Du côté de la construction neuve, la descente ne fait que s'accroître. Le démarrage de nouveaux chantiers est en nette diminution pour tous les segments de marché : les maisons unifamiliales, les appartements en copropriété et les logements locatifs. Cette baisse d'activité est presque généralisée au Québec puisqu'elle touche la plupart des grands centres et ceux de moyenne taille. Sur une base annualisée, le niveau des mises en chantier a chuté à près de 35 000 unités en mars et en avril (graphique 9 à la page 4). Une séquence aussi faible pendant deux mois consécutifs remonte à 2016. Le bas niveau d'activité depuis le début de 2023 a entraîné un ajustement à la baisse de nos prévisions. Après avoir diminué de 15,8 % en 2022, les mises en chantier devraient fléchir d'environ 30 % cette année.

Les mises en chantier résidentielles sont en baisse dans toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec

**GRAPHIQUE 9**
**Les mises en chantier maintenant bien en deçà des 50 000 unités**


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

au premier trimestre de 2023, à l'exception de Trois-Rivières (tableau 1). La population augmente rapidement dans cette RMR et le développement de la Vallée de la transition énergétique s'avère très favorable pour toute la région, puisque de nombreux travailleurs viennent s'y installer. Le boum économique se reflète par une forte hausse de la construction de logements à Trois-Rivières et dans les environs.

**Les petites localités se démarquent**

Après l'essor de la construction neuve durant les années de la pandémie, les mises en chantier ont diminué dans les petites localités (entre 10 000 et 50 000 habitants). Une baisse totale de 17 % s'est produite au premier trimestre de 2023 par rapport au premier trimestre de 2022. À titre de comparaison, les mises en chantier dans les plus grands centres (100 000 habitants et plus) et dans les moyens centres (50 000 à 100 000 habitants) ont diminué de 41 % et de 56 % respectivement. Alors que le prix des matériaux de construction se stabilise et que leur approvisionnement est plus facile qu'il ne l'était l'an dernier, les petites municipalités qui avaient dû reporter de nombreux projets commencent tranquillement à les reprendre. Ces dernières ont aussi, en général, un plus grand inventaire de terrains disponibles et à moindres coûts, ce qui favorise les nouvelles constructions. Comme pour le marché de la revente, la valeur moindre des

propriétés neuves dans les petites localités atténue l'effet de la hausse des taux d'intérêt sur les mensualités hypothécaires, ce qui permet à plusieurs acheteurs d'aller de l'avant.

**Embûches trop nombreuses pour le marché locatif**

La chute des mises en chantier de logements locatifs amorcée l'an passé se poursuit en 2023. Les taux d'intérêt élevés font une énorme différence pour de nombreux projets de logements collectifs, qui doivent être modifiés, retardés ou même annulés. La mise de fonds nécessaire pour construire un nouvel immeuble est, dans bien des cas, trop élevée pour aller de l'avant et les paiements mensuels qui seraient requis pour rembourser le prêt sont devenus hors de portée pour plusieurs joueurs de l'industrie. Les coûts élevés des terrains, des matériaux et de la main-d'œuvre s'ajoutent aux difficultés de financement croissantes de nombreux constructeurs/promoteurs. L'ajout de redevances dans certaines villes ou municipalités afin de financer les infrastructures publiques des nouveaux projets gonfle aussi la facture. D'autres optent toutefois pour un allègement fiscal, notamment la Ville de Trois-Rivières, qui a mis en place un crédit de taxe à la densification. En effet, plutôt que d'ajouter une redevance sur les logements neufs, la Ville de Trois-Rivières offre un crédit de taxe foncière pour les nouvelles constructions de huit logements et plus avec une densité d'au moins 40 logements par hectare. La fiscalité peut donc être un outil efficace pour faciliter le démarrage de projets locatifs et encourager la densification.

En résumé, plusieurs facteurs freinent actuellement la construction neuve et le contexte restera très difficile d'ici la baisse éventuelle des taux d'intérêt. Malgré les besoins criants, l'ajout de nouveaux logements locatifs s'affaiblit et la pression sur les loyers ne fait que s'accroître. Compte tenu de la forte demande des ménages qui n'ont plus les moyens de devenir propriétaires et de l'augmentation de nouveaux locataires, le taux d'occupation provincial diminuera à près de 1 % cette année, comparativement à 1,7 % en 2022 (tableau 2 à la page 5). Le segment des logements locatifs a grandement écopé de la baisse des constructions neuves. Pourtant, la pénurie de logements est encore d'actualité dans toutes les régions du Québec.

**TABLEAU 1**
**La chute des mises en chantier est assez généralisée dans les centres urbains du Québec**

RMR	Propriété absolue	Locatif	Copropriété	Total
	T1 2022 à T1 2023	T1 2022 à T1 2023	T1 2022 à T1 2023	T1 2022 à T1 2023
	Variation en %	Variation en %	Variation en %	Variation en %
Gatineau	-27	-39	0	-37
Montréal	-62	-41	-29	-41
Québec	-57	-51	***	-49
Saguenay	-68	-8	-100	-58
Sherbrooke	-64	-28	***	-38
Trois-Rivières	28	64	0	53
<b>Centres de 100 000 hab. et plus</b>	<b>-57</b>	<b>-41</b>	<b>-23</b>	<b>-41</b>
<b>Centres de 50 000 à 99 999 hab.</b>	<b>-37</b>	<b>-49</b>	<b>-100</b>	<b>-56</b>
<b>Centres de 10 000 à 49 999 hab.</b>	<b>-41</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>	<b>-17</b>

RMR : région métropolitaine de recensement; \*\*\* : valeur absolue supérieure à 100 %.

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

**TABLEAU 2**  
**Prévisions 2023-2024 du marché de l'habitation au Québec**

	2019	2020	2021	2022	2023p	2024p
<b>Marché du logement neuf</b>						
<b>Construction neuve (G\$)</b>	<b>11,7</b>	<b>13,0</b>	<b>17,6</b>	<b>16,4</b>	<b>11,5</b>	<b>13,4</b>
Variation annuelle (%)	-1,9	10,7	35,4	-7,1	-29,7	16,5
<b>Mises en chantier</b>	<b>47 967</b>	<b>54 066</b>	<b>67 810</b>	<b>57 107</b>	<b>40 700</b>	<b>47 000</b>
Variation annuelle (%)	2,3	12,7	25,4	-15,8	-28,7	15,5
<b>Maisons</b>						
<b>13 742</b>	<b>15 995</b>	<b>21 091</b>	<b>16 825</b>	<b>11 500</b>	<b>13 000</b>	
Variation annuelle (%)	-8,2	16,4	31,9	-20,2	-31,6	13,0
<b>Individuelles</b>						
<b>8 989</b>	<b>10 861</b>	<b>14 826</b>	<b>12 441</b>	---	---	
Variation annuelle (%)	-10,6	20,8	36,5	-16,1	---	---
<b>Jumelées</b>						
<b>2 966</b>	<b>3 514</b>	<b>4 175</b>	<b>3 152</b>	---	---	
Variation annuelle (%)	-1,0	18,5	18,8	-24,5	---	---
<b>En rangée</b>						
<b>1 787</b>	<b>1 620</b>	<b>2 090</b>	<b>1 232</b>	---	---	
Variation annuelle (%)	-6,6	-9,3	29,0	-41,1	---	---
<b>Appartements</b>						
<b>34 225</b>	<b>38 071</b>	<b>46 719</b>	<b>40 282</b>	<b>29 200</b>	<b>37 000</b>	
Variation annuelle (%)	7,3	11,2	22,7	-13,8	-27,5	26,7
<b>Copropriétés<sup>1</sup></b>						
<b>8 172</b>	<b>7 222</b>	<b>8 032</b>	<b>6 913</b>	<b>5 500</b>	<b>6 500</b>	
Variation annuelle (%)	-17,1	-11,6	11,2	-13,9	-20,4	18,2
<b>Locatifs<sup>1</sup></b>						
<b>24 861</b>	<b>28 709</b>	<b>35 659</b>	<b>31 123</b>	<b>23 000</b>	<b>27 500</b>	
Variation annuelle (%)	21,3	15,5	24,2	-12,7	-26,1	19,6
<b>Locatifs conventionnels<sup>2</sup></b>						
<b>21 536</b>	<b>26 554</b>	<b>33 049</b>	<b>30 078</b>	<b>22 000</b>	<b>26 500</b>	
Variation annuelle (%)	28,6	23,3	24,5	-9,0	-26,9	20,5
<b>Résidences pour personnes âgées<sup>2</sup></b>						
<b>3159</b>	<b>2 017</b>	<b>2 567</b>	<b>980</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	
Variation annuelle (%)	-11,4	-36,2	27,3	-61,8	2,0	0,0
<b>Marché de la revente</b>						
<b>Nombre de transactions</b>	<b>96 349</b>	<b>112 159</b>	<b>109 467</b>	<b>87 112</b>	<b>71 475</b>	<b>77 550</b>
Variation annuelle (%)	11,4	16,4	-2,4	-20,4	-18,0	8,5
<b>Prix moyen pondéré (k\$)</b>	<b>324</b>	<b>377</b>	<b>438</b>	<b>484</b>	<b>467</b>	<b>460</b>
Variation annuelle (%)	5,2	16,4	16,4	10,3	-3,4	-1,6
<b>Chiffre d'affaires (G\$)</b>	<b>30,4</b>	<b>40,0</b>	<b>46,3</b>	<b>40,5</b>	<b>33,4</b>	<b>35,7</b>
Variation annuelle (%)	15,5	31,5	15,8	-12,7	-17,5	6,8
<b>Autres indicateurs</b>						
<b>Taux d'inoccupation des logements locatifs<sup>3</sup> (%)</b>	<b>1,8</b>	<b>2,4</b>	<b>2,5</b>	<b>1,7</b>	<b>1,2</b>	<b>1,0</b>
<b>Prix moyen des loyers<sup>3</sup> (\$)</b>	<b>800</b>	<b>845</b>	<b>874</b>	<b>952</b>	<b>1 050</b>	<b>1 125</b>
Variation annuelle (%)	5,1	5,6	3,4	8,9	10,3	7,1
<b>Dépenses de rénovation<sup>4</sup> (G\$)</b>	<b>14,2</b>	<b>14,4</b>	<b>19,2</b>	<b>23,2</b>	<b>20,5</b>	<b>21,5</b>
Variation annuelle (%)	3,9	1,3	33,1	21,2	-11,7	4,9

p : prévisions; <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 les logements locatifs; <sup>3</sup> Trois logements et plus, enquête annuelle; <sup>4</sup> Les dépenses d'entretien et de réparation sont exclues.

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques