

29 janvier 2015

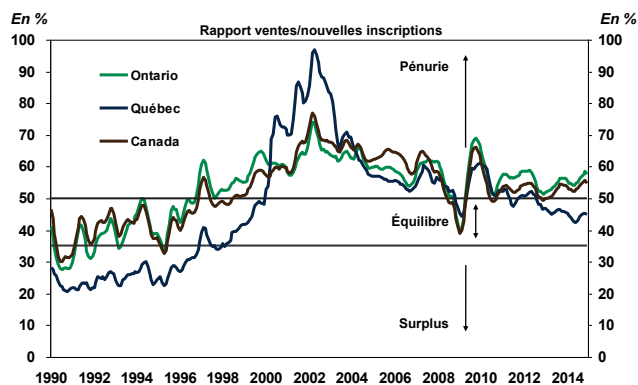
Cycle de l'immobilier résidentiel au Québec : bien différent de celui du Canada

L'an dernier, le marché de l'habitation au pays a continué de défier à la hausse les pronostics tant au niveau de l'activité que des prix. Les inquiétudes de la Banque du Canada associées à la surévaluation de certains marchés ont même monté d'un cran. Au Québec, l'année 2014 s'est caractérisée par une certaine stabilité de l'immobilier résidentiel. Les mises en chantier n'ont que faiblement progressé, les ventes de propriétés existantes ont plafonné et les prix moyens ont augmenté au même rythme que l'inflation. Que nous réserve 2015? Le marché du travail qui se portera mieux et la faiblesse des taux d'intérêt devraient alimenter la demande de maisons neuves et existantes. Par contre, le surplus d'appartements en copropriété qui s'est amplifié l'an dernier et la remontée des taux d'inoccupation des logements locatifs devraient en principe limiter les nouveaux projets de construction. Globalement, les mises en chantier et les ventes de propriétés existantes seront assez stables dans la province. La situation d'équilibre qui persistera sur le marché de la revente se traduira par une hausse du prix moyen d'environ 1 % encore cette année.

ATERRISSAGE RÉUSSI AU QUÉBEC

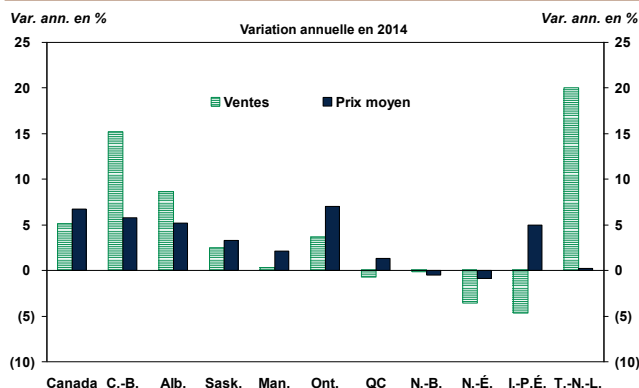
Depuis quelques années, le nombre de propriétés vendues fléchit au Québec. Cette accalmie a mis un terme à la situation de surchauffe permettant un retour graduel vers l'équilibre. La progression des prix a par conséquent ralenti, ce qui détonne avec l'accélération survenue ailleurs au Canada et en Ontario. La croissance économique plus rapide, qui s'est répercutée positivement sur le marché du travail dans le reste du pays, a entraîné les ventes et les prix fortement à la hausse l'an dernier (graphique 1). Ces deux marchés demeurent donc en pénurie (graphique 2) et le ralentissement qui permettrait le retour à des conditions plus saines tarde à se manifester.

Graphique 2 – Le marché de la revente est équilibré au Québec et en légère pénurie au Canada et en Ontario



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

Graphique 1 – Le marché des propriétés existantes a affiché un bilan positif dans plusieurs provinces l'an passé



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

L'atterrissage en douceur s'est donc concrétisé au Québec alors qu'il se fait encore attendre ailleurs au Canada. Une accalmie est à prévoir au pays puisque la baisse des prix de l'énergie affectera l'économie des provinces productrices de pétrole cette année. Déjà en décembre, les ventes ont diminué de 21,4 % en Alberta, ce qui pourrait être l'amorce d'un changement de cap pour le marché de l'habitation. En Ontario, l'accélération de l'économie, notamment grâce à la vigueur du secteur manufacturier, permettra au marché de la revente de bien faire encore cette année. La progression des prix et des ventes devrait par conséquent demeurer soutenue.

François Dupuis
Vice-président et économiste en chef

Hélène Bégin
Économiste principale

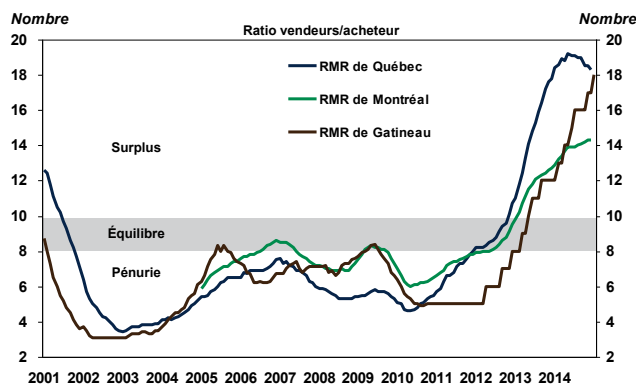
Chantal Routhier
Économiste

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

ENCORE UN SURPLUS DE COPROPRIÉTÉS

La période de stabilité du secteur résidentiel québécois se prolongera encore cette année. Deux tendances divergentes caractériseront le marché. Les maisons unifamiliales pourraient être plus en demande auprès des acheteurs expérimentés grâce à la progression de l'emploi anticipée et à la faiblesse des taux hypothécaires. Les ventes de copropriétés, qui ont pointé vers le bas l'an dernier, continueront toutefois de s'affaiblir. Les prix élevés freineront encore les premiers acheteurs, tandis que la clientèle plus âgée pourrait être moins présente sur le marché. D'une part, le surplus important de copropriétés (graphique 3), qui exerce une pression à la baisse sur les prix, inquiète les acheteurs potentiels. D'autre part, l'entretien des immeubles parfois négligé et les coûts importants des travaux qui en découlent pourraient détourner une partie de la demande vers le marché locatif.

Graphique 3 – Le marché des copropriétés existantes est nettement excédentaire



Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

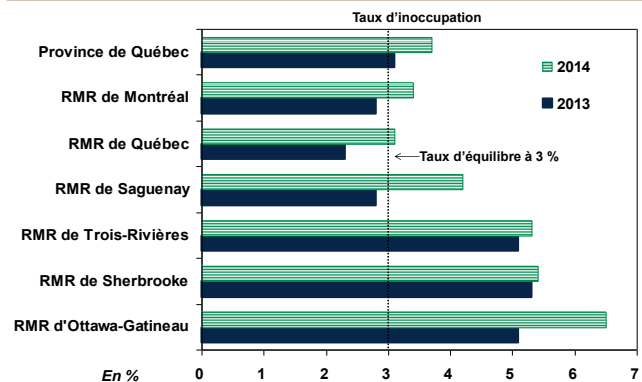
Le nombre de copropriétés à vendre s'avère encore trop important. Le rapport vendeurs/acheteur se situe à 18 dans les RMR de Québec et de Gatineau, à 14 dans celle de Montréal puis à 20 au centre-ville de Montréal. Ce ratio est nettement supérieur à la zone d'équilibre qui se situe entre 8 et 10. La nouvelle construction s'est ajustée en conséquence à Québec, alors que les mises en chantier d'appartements en copropriété ont fléchi pour une seconde année consécutive en 2014. La construction s'est toutefois accélérée d'environ 20 % dans les agglomérations de Montréal et de Gatineau l'an passé. Cela ne fera que retarder le retour à des conditions plus saines, ce qui pourrait éloigner une partie des acheteurs potentiels. La logique voudrait que les constructeurs mettent la pédale douce cette année, ce qui entraînerait une baisse des mises en chantier de copropriétés.

Autrement, le nombre d'unités en location risque encore d'augmenter. Dans la RMR de Québec, la part des copropriétés à louer se chiffre à 10,2 % comparativement à 13,3 % dans la RMR de Montréal et à 22,1 % au centre-ville. Le taux d'inoccupation des copropriétés reste néanmoins assez faible, soit entre 3 et 4 % dans la majorité des secteurs de Montréal et de Québec. Étant donné que ce marché offre une alternative à l'achat d'une copropriété ou encore à la location d'un appartement locatif conventionnel, la concurrence s'est accrue entre les différents produits.

MOUVEMENT OPPOSÉ SUR LE MARCHÉ LOCATIF AU QUÉBEC ET EN ONTARIO

Le vent a tourné sur le marché locatif traditionnel en 2014. La construction de nouveaux appartements a été importante au Québec. Dans la plupart des cas, les appartements neufs ont trouvé preneurs, notamment du côté des jeunes ménages qui n'ont pas la capacité financière d'accéder à la propriété, mais également auprès d'une clientèle variée préférant habiter un immeuble récent. La demande n'a toutefois pas été assez vigoureuse pour répondre à un tel agrandissement du parc immobilier. Le taux d'inoccupation est donc remonté à 3,7 % au Québec à l'automne 2014, comparativement à 3,1 % l'année précédente. Toutes les RMR affichent désormais un surplus qui est léger dans plusieurs cas, mais assez important à Trois-Rivières, à Sherbrooke et à Gatineau (graphique 4). L'évolution à venir du marché locatif dépend en grande partie de la nouvelle construction. Si les promoteurs continuent de répondre à l'engouement pour les appartements neufs, les mises en chantier seront nombreuses. Les immeubles moins récents pourraient ainsi être plus difficiles à louer, ce qui ferait encore augmenter le taux d'inoccupation.

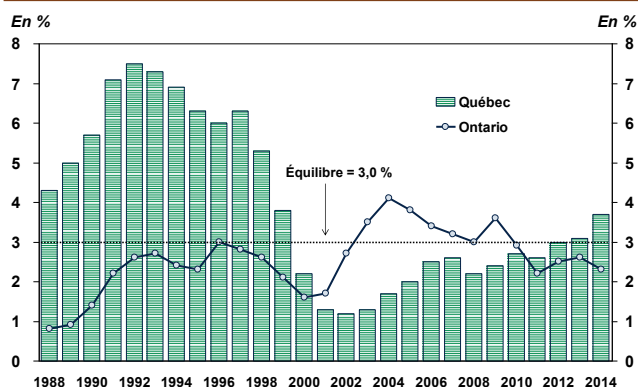
Graphique 4 – Le taux d'inoccupation des appartements locatifs a augmenté dans toutes les RMR du Québec



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

En Ontario, le taux d'inoccupation a emprunté le chemin inverse (graphique 5). Celui-ci a diminué à 2,3 % à l'automne 2014 par rapport à 2,6 % un an plus tôt. L'amélioration des conditions économiques a favorisé l'emploi chez les jeunes qui se tournent vers le locatif. Le marché devrait de nouveau se resserrer en Ontario cette année. La demande restera forte alors que la construction de logements locatifs traditionnels sera encore marginale. L'afflux de copropriétés neuves qui se retrouvent en location exercera toutefois une concurrence accrue dans le haut de gamme. La dynamique de l'immobilier résidentiel de la province voisine est bien différente de celle du Québec. En 2015, les ventes et les prix des propriétés existantes seront à la hausse tout comme les mises en chantier en Ontario, alors que le marché locatif se resserrera.

Graphique 5 – Taux d'inoccupation des logements locatifs au Québec et en Ontario



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

Hélène Bégin
Économiste principale

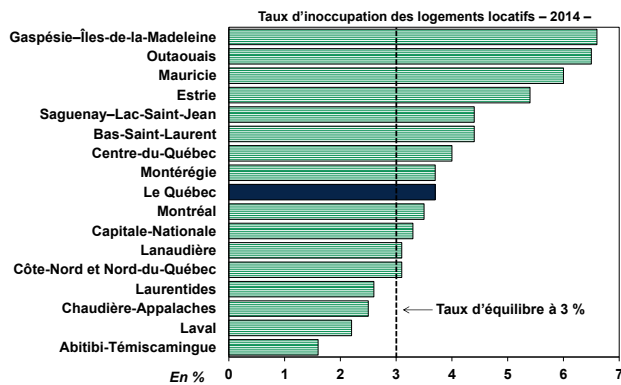
SURVOL RÉGIONAL : DES SURPLUS POINTENT DANS PLUSIEURS RÉGIONS DU QUÉBEC

TAUX D'INOCUPATION : HAUSSE DANS LA MAJORITÉ DES RÉGIONS

La construction de logements locatifs a été active dans la province en 2014, soutenue essentiellement par le fort dynamisme observé à Montréal surtout en provenance du centre-ville. Les villes de Rimouski et de Saint-Jean-sur-Richelieu ainsi que la RMR de Québec ont aussi contribué, mais dans une moindre mesure. Dans l'ensemble, comme l'évolution de l'offre est demeurée supérieure à celle de la demande, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs a progressé dans la majorité des régions en 2014. C'est la Côte-Nord qui a enregistré la plus forte augmentation avec un taux d'inoccupation qui a atteint 3,1 % en 2014 contre 1,7 % en 2013. Ce marché affichait une pénurie depuis maintenant neuf ans. Sur l'île de Montréal, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs a dépassé le seuil d'équilibre pour se chiffrer à 3,5 % en 2014, son plus haut niveau depuis au moins 2003.

Par contre, cinq régions ont connu soit une baisse ou soit une stabilité à ce chapitre (graphique A). Dans Chaudière-Appalaches, les Laurentides et le Centre-du-Québec, la construction neuve de logements locatifs a fortement progressé au cours de 2014, mais la demande a été au rendez-vous de sorte que ces marchés ont été en mesure d'absorber l'arrivée de nouvelles unités.

Graphique A – Le marché locatif de la majorité des régions du Québec a dépassé le seuil d'équilibre de 3 %



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

Pour 2015, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs devrait légèrement se replier dans quelques régions. D'une part, la demande pourrait de nouveau croître, stimulée par un marché du travail plus dynamique, notamment chez les jeunes de 15 à 24 ans. D'autre part, l'offre demeurera en croissance, mais à un rythme plus modéré puisque le *momentum* devrait davantage être à l'écoulement d'unités.

**REVENTE : REBOND DES TRANSACTIONS
DANS PLUSIEURS RÉGIONS**

À la suite du repli généralisé des ventes de propriétés existantes dans les 17 régions administratives du Québec en 2013, neuf d'entre elles ont enregistré un rebond des transactions en 2014. Les autres régions ont donc connu une baisse, et ce, pour au moins une seconde année consécutive.

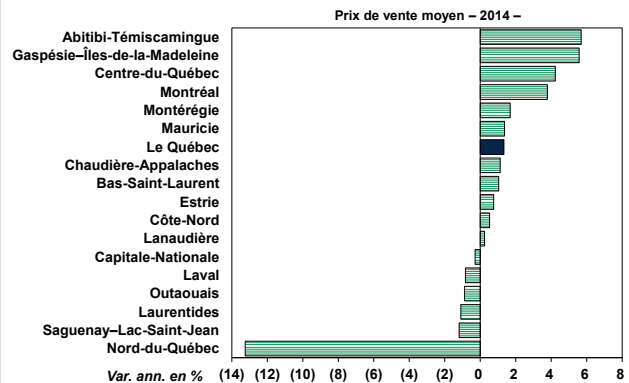
Le marché de la revente a été vigoureux dans l'est du Québec en 2014, surtout en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine. En effet, à la faveur d'une création d'emplois musclée, les transactions ont affiché l'une des plus importantes croissances à l'échelle provinciale en 2014, soit de 6,8 %. Au Bas-Saint-Laurent, une progression de 1,1 % a été observée, ce qui a permis à la région d'afficher sa meilleure croissance depuis 2010. Les régions du Centre-du-Québec et de la Mauricie ont aussi bien performé comme en témoigne le rebond respectif de leurs transactions de 6,5 % et de 6,2 %.

Dans le Nord québécois, la revente a été active en Abitibi-Témiscamingue en 2014 et cela lui a permis de franchir, pour une première fois depuis 2002, le cap des 1 000 transactions, une hausse de 19,3 % par rapport à 2013. Les ventes ont progressé dans le Nord-du-Québec, mais elles ont diminué sur la Côte-Nord. En périphérie de Montréal, seule la région des Laurentides a enregistré un léger gain des transactions en 2014, alors que Laval, Lanaudière et la Montérégie ont encaissé des baisses variant de 1 à 7 %.

La majorité des régions du Québec ont observé une croissance de leur ratio vendeurs/acheteurs en 2014 et désormais tous les marchés de la revente évoluent en situation de surplus, hormis celui de l'Abitibi-Témiscamingue (graphique B). Cette détente des conditions de marché a limité la progression du prix de vente moyen dans la plupart des régions en 2014 et des baisses ont même été observées

dans six d'entre elles (graphique C). Sauf dans le Nord-du-Québec, où la diminution a été très marquée (-13,2 %), le repli du prix de vente moyen dans les cinq autres régions a oscillé entre -0,3 % et -1,2 %. Par contre, de fortes hausses ont été enregistrées, notamment en Abitibi-Témiscamingue (+5,7 %) et en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (+5,6 %).

Graphique C – Le prix de vente moyen s'est replié dans certaines régions du Québec en 2014



Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

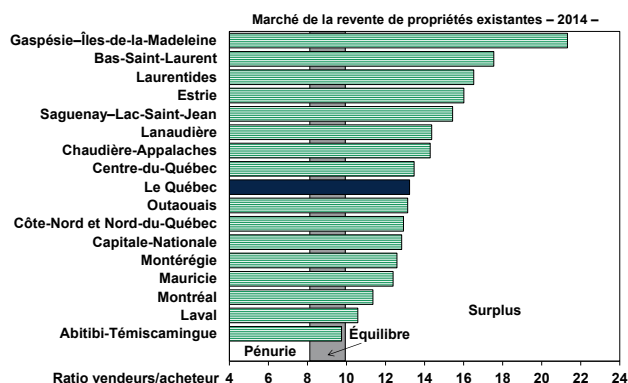
Pour 2015, l'amélioration de l'économie québécoise, qui devrait se répercuter positivement sur l'évolution de l'emploi et des revenus, permet d'envisager des gains sur le plan de la revente dans plusieurs régions. Celles en périphérie de Montréal, qui continueront à bénéficier d'un accroissement démographique parmi les plus vigoureux de la province, devraient mieux faire. Par contre, la majorité des marchés demeurera à l'avantage des acheteurs cette année, ce qui continuera à limiter la progression des prix de vente moyens dans les régions du Québec en 2015, notamment au Bas-Saint-Laurent et sur la Côte-Nord (tableau A).

Tableau A – L'activité sur le marché de l'habitation devrait s'accroître dans la plupart des régions en 2015

	Taux d'incorporation* (en %)		Transactions (en nombre)		Prix de vente moyen (en \$)	
	2014	2015p	2014	2015p	2014	2015p
L'ensemble du Québec	3,7	3,9	70 686	72 000	271 227	274 481
Bas-Saint-Laurent	4,4	4,8	1 417	1 430	142 744	143 500
Saguenay-Lac-Saint-Jean	4,4	4,7	1 678	1 705	172 833	174 560
Capitale-Nationale	3,3	3,5	6 179	6 253	256 002	260 500
Mauricie	6,0	5,8	1 889	1 900	141 257	142 528
Estrie	5,4	5,7	2 553	2 596	210 470	213 200
Montréal	3,5	3,6	13 936	14 257	411 363	418 356
Outaouais	6,5	6,5	3 863	3 902	229 594	231 430
Abitibi-Témiscamingue	1,6	2,0	1 003	900	181 603	186 145
Côte-Nord et Nord-du-Québec	3,1	3,5	581	575	160 533	164 793
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	6,6	6,4	347	350	123 210	124 811
Chaudière-Appalaches	2,5	2,4	2 826	2 885	177 745	180 235
Laval	2,2	2,3	3 929	4 020	298 982	304 363
Lanaudière	3,1	2,9	5 670	5 812	216 787	220 256
Laurentides	2,6	2,5	7 661	7 830	239 885	243 485
Montérégie	3,7	3,7	15 450	15 744	256 874	260 984
Centre-du-Québec	4,0	3,8	1 704	1 711	150 431	151 183

* : taux d'incorporation des logements locatifs p : prévisions de Desjardins
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement ; Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

Graphique B – Hormis l'Abitibi-Témiscamingue, tous les marchés de la revente évoluent désormais en situation de surplus



Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

Chantal Routhier
Économiste

Québec - Prévisions du marché de l'habitation 2015-2016

	2011	2012	2013	2014	2015p	2016p
Marché du logement neuf						
Construction neuve (en milliards de \$)	10,2	10,2	9,0	8,8	8,9	8,6
Variation annuelle (%)	3,3	0,2	(12,2)	(2,2)	1,6	(3,3)
Mises en chantier	48 387	47 367	37 758	38 810	39 000	38 000
Variation annuelle (%)	(5,8)	(2,1)	(20,3)	2,8	0,5	(2,6)
Maisons	22 411	21 829	17 100	15 707	16 300	16 500
Variation annuelle (%)	(13,6)	(2,6)	(21,7)	(8,1)	3,8	1,2
- Individuelles	16 554	16 059	13 144	11 227	-	-
Variation annuelle (%)	(15,3)	(3,0)	(18,2)	(14,6)	-	-
- Jumelées	4 002	3 866	2 835	3 083	-	-
Variation annuelle (%)	(8,2)	(3,4)	(26,7)	8,7	-	-
- En rangée	1 855	1 904	1 121	1 397	-	-
Variation annuelle (%)	(8,6)	2,6	(41,1)	24,6	-	-
Appartements	25 976	25 538	20 658	23 103	22 700	21 500
Variation annuelle (%)	2,2	(1,7)	(19,1)	11,8	(1,7)	(5,3)
- Condos¹	15 827	16 017	11 395	12 893	12 300	11 800
Variation annuelle (%)	20,7	1,2	(28,9)	13,1	(4,6)	(4,1)
- Locatifs¹	9 055	8 437	8 332	8 939	8 700	8 300
Variation annuelle (%)	(17,9)	(6,8)	(1,2)	7,3	(2,7)	(4,6)
- Locatifs conventionnels²	5 536	5 455	6 635	6 204	6 200	5 800
Variation annuelle (%)	(20,2)	(1,5)	21,6	(6,5)	(0,1)	(6,5)
- Résidences pour personnes âgées²	2 370	1 885	1 411	2 438	2 500	2 500
Variation annuelle (%)	(17,4)	(20,5)	(25,1)	72,8	2,5	0,0
Marché de la revente						
Nombre de transactions	77 167	77 373	71 198	70 686	72 000	72 500
Variation annuelle (%)	(3,6)	0,3	(8,0)	(0,7)	1,9	0,7
Prix moyen pondéré (en milliers de \$)	254	264	268	271	274	277
Variation annuelle (%)	4,9	3,9	1,3	1,3	1,2	0,9
Chiffre d'affaires (en milliards de \$)	19,5	20,2	18,7	18,8	19,8	20,1
Variation annuelle (%)	0,7	3,6	(7,3)	0,5	5,2	1,6
Autres indicateurs						
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	2,6	3,0	3,1	3,7	3,9	3,8
Prix moyen des loyers³ (en \$)	666	663	679	691	703	716
Variation annuelle (%)	2,8	(0,5)	2,4	1,8	1,7	1,9
Dépenses de rénovation (en milliards de \$)	14,6	15,1	15,6	16,5	16,6	16,8
Variation annuelle (%)	3,1	3,3	3,3	5,8	0,6	1,2

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

² Déjà inclus dans les logements locatifs.

³ 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.