

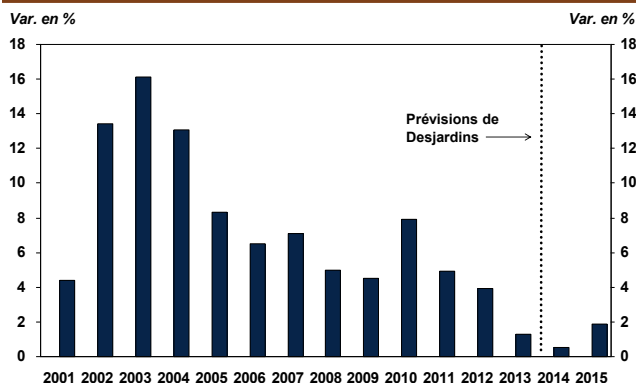
La baisse du marché résidentiel cède la place à la stabilité

La chute de la construction neuve et des ventes de propriétés existantes semble maintenant terminée au Québec. Le repli de 20,3 % des mises en chantier en 2013 et le recul de 7,9 % du nombre de transactions effectuées par des courtiers immobiliers ont permis d'évacuer la pression sur le marché résidentiel. L'augmentation des prix a ralenti à 1,3 % au Québec l'an dernier et les prix des copropriétés ont amorcé un léger recul dans le Grand Montréal. Que nous réserve 2014? Étant donné que l'activité se stabilise autant du côté du neuf que de l'existant depuis quelques mois, la table est mise pour l'année en cours. Même si le niveau des prix n'augmente pas en 2014, une lente progression caractérisera les maisons unifamiliales tandis que la baisse deviendra plus généralisée pour les copropriétés. La période d'ajustement se poursuivra dans ce segment de marché et il faudra patienter jusqu'en 2015 avant que la construction se redresse.

LA STAGNATION DES PRIX EST AMORCÉE

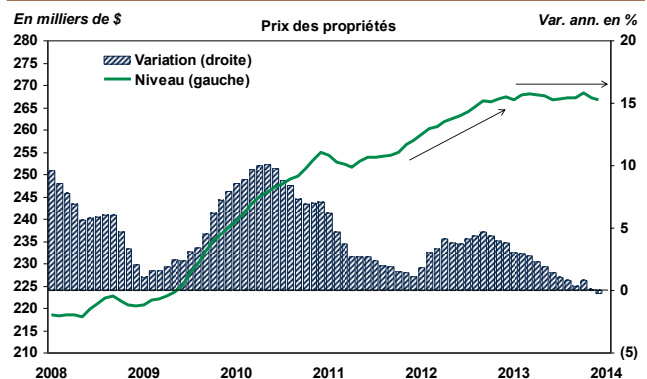
Même si les prix moyens pondérés ont augmenté de 1,3 % en 2013 au Québec, un essoufflement s'est fait sentir au fil de l'année (graphique 1). Cette accalmie était souhaitable à la suite de l'ascension rapide observée depuis le début des années 2000. La hausse des prix survenue l'an dernier est toutefois supérieure au taux d'inflation qui a atteint 0,7 % (graphique 2). En termes réels, les prix n'ont donc que légèrement progressé l'an dernier. Le phénomène pourrait s'inverser en 2014. L'appréciation des prix se limitera à 0,5 % alors que le taux d'inflation remontera à 1,5 %. Une telle situation n'a pas été observée depuis une quinzaine d'années, juste avant que les prix grimpent en flèche. En 2015, les prix augmenteront au même rythme que l'inflation, soit près de 2 %.

Graphique 2 – La progression des prix résidentiels a ralenti l'an dernier



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

Graphique 1 – Le niveau des prix de l'immobilier résidentiel se stabilise depuis quelques mois



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

Le contexte pour l'achat ou la vente d'une propriété existante est donc bien différent de celui qui prévalait depuis plusieurs années. Le choix est plus vaste et les acheteurs sont moins nombreux, ce qui allonge les délais de vente. Il fallait en moyenne 105 jours pour vendre une propriété en 2013 au Québec, un sommet en douze ans. Environ le tiers des vendeurs ont dû revoir le prix demandé à la baisse l'an dernier afin de procéder à une transaction. Ceux-ci ne sont plus en position de force puisque les conditions de marché se sont détériorées.

François Dupuis
Vice-président et économiste en chef

Yves St-Maurice
Directeur principal et économiste en chef adjoint

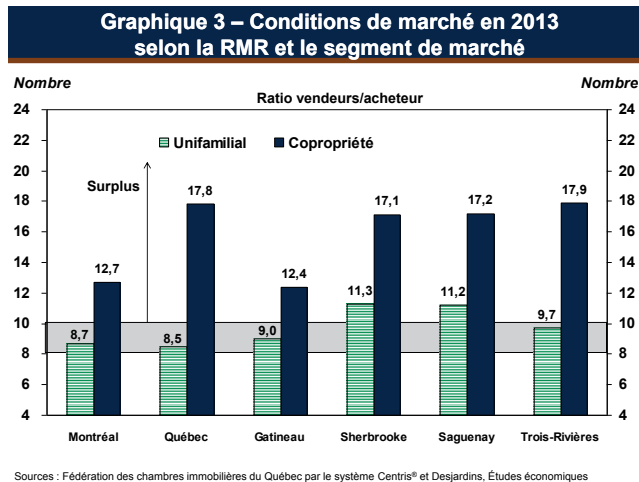
418-835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 2450
Courriel : desjardins.economie@desjardins.com

Hélène Bégin
Économiste principale

Chantal Routhier
Économiste

COPROPRIÉTÉS : LA DÉTÉRIORATION SE POURSUIT

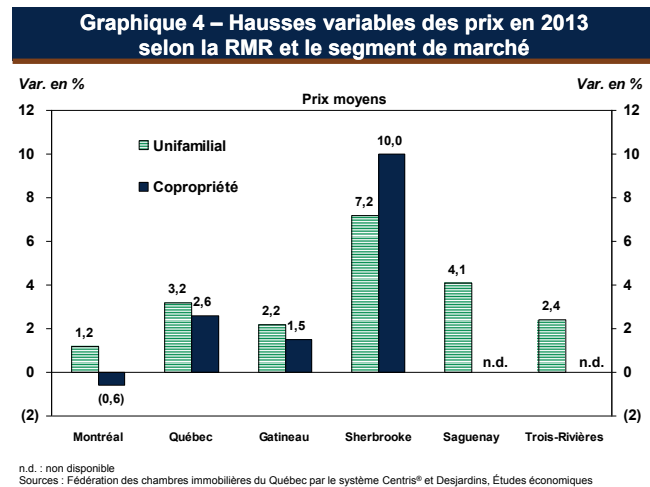
Un surplus de copropriétés prévaut maintenant dans les six RMR du Québec (graphique 3). Le ratio vendeurs/acheteur continue de grimper et il se situe au-delà du seuil d'équilibre dans plusieurs zones et pratiquement toutes les gammes de prix. Les prix moyens ont même subi une légère baisse de 0,6 % dans la RMR de Montréal en 2013, en raison du repli de 1 % observé sur l'île. Au centre-ville, le nombre de copropriétés existantes à vendre a grimpé de 41 % l'an dernier, ce qui exerce une pression à la baisse sur les prix. Ceux-ci ont toutefois progressé de 2 % sur la Rive-Nord, la Rive-Sud et à Laval l'an dernier puisque le marché est moins engorgé. Le recul des prix moyens pourrait atteindre 5 à 10 % cette année dans le Grand Montréal et s'étendre à d'autres RMR, notamment celle de Québec. Le nombre de copropriétés existantes à vendre a bondi de 40 % l'an dernier dans la Capitale-Nationale et le marché avantage les acheteurs dans tous les secteurs et toutes les fourchettes de prix. Les prix devraient par la suite se stabiliser en 2015 à Québec et à Montréal.



La période de rétablissement dépendra de la discipline des constructeurs. Les mises en chantier d'appartements en copropriété ont déjà fléchi d'environ 30 % au Québec en 2013. Un recul de 43 % est survenu à Québec, 26 % à Montréal, 20 % à Gatineau, 37 % à Saguenay et 71 % à Trois-Rivières. Une hausse de 33 % a toutefois été observée à Sherbrooke. La faiblesse de la construction neuve persistera encore cette année dans la province et il faudra patienter jusqu'en 2015 avant d'assister à une remontée. Les surplus de copropriétés neuves devraient alors être écoulés et les conditions du marché de la revente devraient être plus équilibrées. Les tendances démographiques qui favorisent ce type d'habitation devraient alors reprendre le dessus.

L'UNIFAMILIAL RÉSISTE BIEN

La dynamique est différente pour les maisons unifamiliales. La construction sur mesure, destinée à un acheteur bien précis, permet d'éviter une offre trop abondante sur le marché du neuf comme c'est le cas pour les copropriétés dont une bonne partie des unités est invendue lors du démarrage du projet. Le marché de l'unifamilial s'avère donc équilibré dans la plupart des RMR, ce qui favorise des hausses de prix (graphique 4). À Montréal, l'augmentation des prix a oscillé entre 1 % à 3 % en 2013 sur l'île, la Rive-Nord, la Rive-Sud et à Laval. De légères hausses y sont encore attendues cette année. La progression des prix moyens a excédé 3 % à Québec l'an dernier et devrait s'approcher de ce rythme cette année. Même si la hausse se poursuit dans l'unifamilial, le repli qui touchera les copropriétés provoquera une quasi-stagnation de l'ensemble des prix cette année.

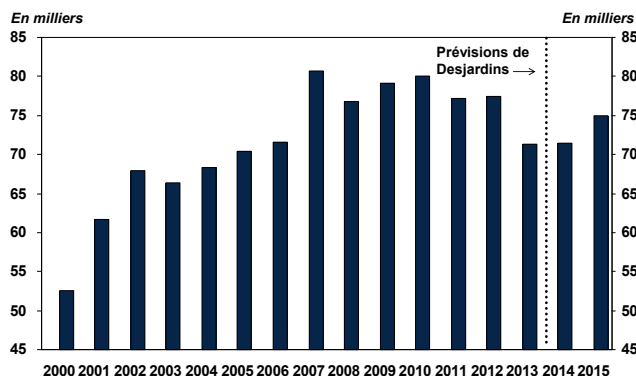


CONSTRUCTION NEUVE : REGAIN DU LOCATIF

La demande d'habitations neuves a fléchi dans presque tous les segments de marché en 2013. Les mises en chantier de maisons individuelles (-18,2 %), jumelées (-26,7 %) et en rangée (-41,1 %) ont été moins nombreuses, tout comme celles des logements en copropriété. La construction de logements locatifs conventionnels a toutefois augmenté de plus de 20 % l'an dernier. Le marché locatif n'est pas en surplus puisque le taux d'inoccupation des appartements se situe près du seuil d'équilibre de 3 % au Québec. La demande semble d'ailleurs au rendez-vous puisque la capacité financière des jeunes ménages à faire l'achat d'une propriété a diminué, ce qui les incite à se tourner vers la location. Le nombre de copropriétés à louer a toutefois augmenté depuis un an, ce qui se traduira par une concurrence accrue pour le locatif traditionnel.

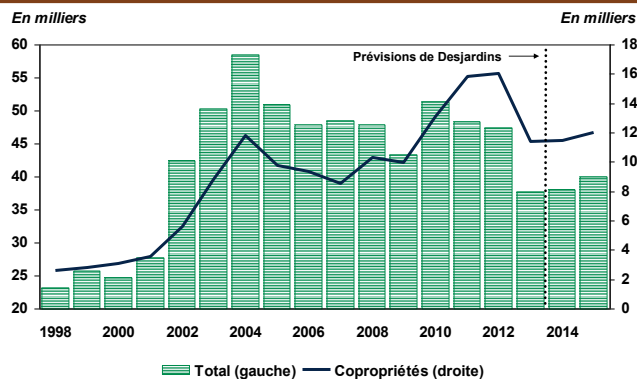
Dans l'ensemble, le marché de l'habitation sera assez stable cette année, tant au niveau du marché existant, des prix que de la construction neuve. La reprise graduelle est attendue en 2015 (graphiques 5 et 6) lorsque la situation excédentaire sera résorbée dans certains segments de marché.

Graphique 5 – Après avoir fléchi en 2013, le nombre de ventes devrait rester stable cette année



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

Graphique 6 – Les mises en chantier vont remonter uniquement en 2015



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

Hélène Bégin
Économiste principale

SURVOL RÉGIONAL : REFROIDISSEMENT DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL

MISES EN CHANTIER : RESSAC DANS LA MAJORITÉ DES RÉGIONS

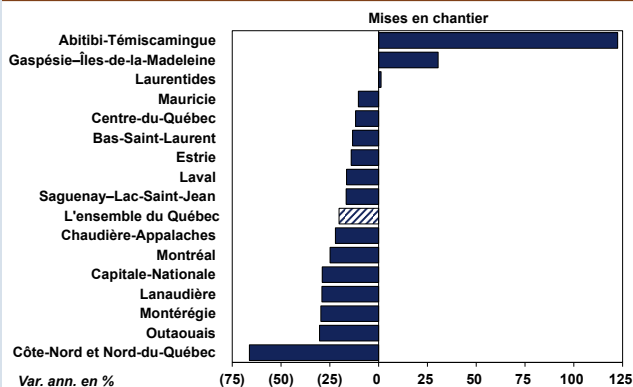
Seulement trois régions ont enregistré une hausse de leurs mises en chantier en 2013 (graphique A). L'Abitibi-Témiscamingue s'est démarquée avec la plus forte croissance. L'impulsion a été donnée par Rouyn-Noranda avec une hausse de 145,9 % des mises en chantier. Viennent ensuite la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine et les Laurentides.

La forte progression observée dans l'est du Québec en 2013 est en quelque sorte un retour du balancier. La construction neuve était en baisse depuis au moins 5 ans en Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine et le taux d'inoccupation des immeubles locatifs a atteint 1,9 % en 2012. Ce contexte a sans aucun doute stimulé la construction neuve l'an dernier.

Les régions de la Côte-Nord, de l'Outaouais et de la Montérégie ont affiché les replis les plus importants. À Sept-Îles, un recul de 66,8 % a été enregistré, soit l'une des plus fortes diminutions parmi les villes de 10 000 habitants et plus au Québec. Dans la RMR de Gatineau, la construction neuve s'est affichée en baisse de 30,3 %. Finalement, la plupart des agglomérations de la Montérégie ont été moins actives en 2013 qu'en 2012 à ce chapitre.

Pour 2014, peu de mouvements sont attendus dans la construction neuve. Les mises en chantier devraient se

Graphique A – Seules trois régions du Québec ont affiché une hausse des mises en chantier en 2013



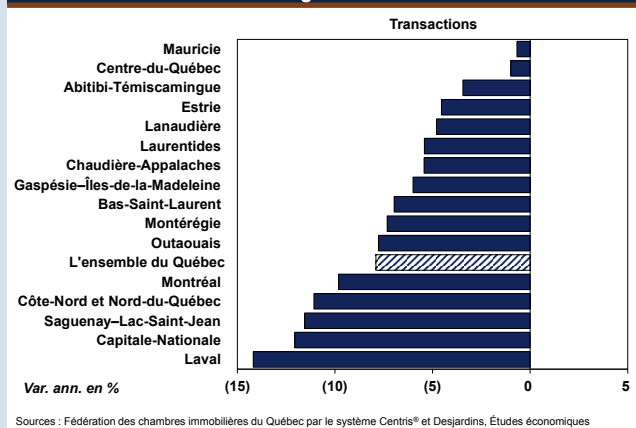
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

stabiliser après une année de refroidissement. Certaines régions pourraient voir un repli de leurs mises en chantier, dont le Centre-du-Québec et l'Estrie. Dans ces deux régions, le taux d'inoccupation pour les appartements locatifs est très élevé. Il a atteint, respectivement, 5,3 % et 5,1 % en 2013. Les régions qui devraient afficher les plus fortes croissances de la construction, dont Laval, Lanaudière et la Capitale-Nationale, continueront à bénéficier de tendances démographiques favorables, notamment sur le plan de l'immigration. Le marché du travail viendra aussi en renfort.

REVENTE : BAISSÉ GÉNÉRALISÉE

Toutes les régions ont enregistré un recul des ventes en 2013 (graphique B). La Mauricie s'en est la mieux tirée en raison notamment de la forte activité observée à Shawinigan, qui a connu une hausse d'environ 13,0 % des transactions l'an dernier. Les régions de Laval et de la Capitale-Nationale ont affiché les replis les plus importants, soit de 14,2 % et de 12,1 %. Il faut cependant souligner que dans ces régions, la croissance du prix de vente moyen a été particulièrement vigoureuse l'an dernier, respectivement de 2,6 % et de 3,3 % (+1,3 % au Québec).

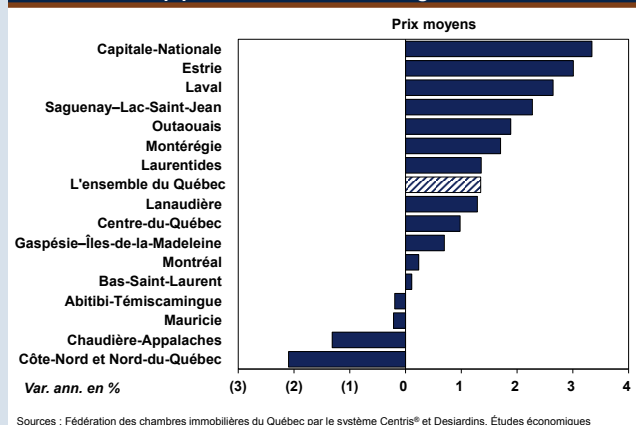
Graphique B – La baisse des transactions a été généralisée à l'ensemble des régions du Québec en 2013



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

Cependant, la majorité des régions a observé une croissance modeste de leur prix de vente moyen en 2013 en regard des dernières années (graphique C). Certaines d'entre elles ont même enregistré une diminution, dont la Côte-Nord et Chaudière-Appalaches. Cela n'est toutefois pas alarmant outre mesure. En période de déséquilibre, situation dans laquelle se trouve actuellement le marché de la revente, des baisses ponctuelles peuvent être observées sans toutefois

Graphique C – La croissance du prix de vente en 2013 a été beaucoup plus modeste dans les régions du Québec



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

être annonciatrices d'une baisse généralisée. Cela constitue plutôt des ajustements à la marge, un signal que le rapport de force entre vendeurs et acheteurs est en train de s'inverser.

Pour sa part, le délai de vente moyen a progressé dans l'ensemble des régions l'an dernier. À titre d'exemple, il faut maintenant 93 jours sur l'île de Montréal pour vendre une propriété (80 en 2012) contre 105 jours au niveau provincial (96 en 2012). C'est en Gaspésie-Île-de-la-Madeleine que ce délai est le plus long, soit de 142 jours (127 en 2012). C'est à Laval où le délai de vente est le plus court, soit de 81 jours (74 jours en 2012).

À l'instar de la construction neuve, le marché de la revente de maisons existantes devrait aussi afficher une certaine stabilité en 2014 (tableau A). D'ailleurs, dans l'ensemble des régions, le ratio vendeurs/acheteur a évolué en zone de surplus en 2013, reflétant ainsi l'accroissement de l'offre et la baisse de la demande survenue sur plusieurs territoires. Les régions de Laval et de Lanaudière se démarqueront aussi dans le marché existant en 2014, lequel sera stimulé par un environnement économique favorable. Cependant, les régions plus éloignées, dont le Bas-Saint-Laurent et le Saguenay-Lac-Saint-Jean, ne devraient pas s'afficher à la hausse en 2014. La faiblesse du marché du travail, qui devrait perdurer cette année, permet difficilement d'envisager des gains sur le plan de la revente en 2014.

Tableau A – L'activité sur le marché de l'habitation devrait se stabiliser dans l'ensemble des régions en 2014

	Mises en chantier (en niveau)		Transactions (en nombre)		Prix de vente moyen (en \$)	
	2013	2014p	2013	2014p	2013	2014p
L'ensemble du Québec	37 758	38 000	71 265	71 500	267 669	269 007
Bas-Saint-Laurent	475	473	1 402	1 395	141 273	141 300
Saguenay-Lac-Saint-Jean	1 165	1 153	1 761	1 735	174 929	175 800
Capitale-Nationale	3 896	3 950	6 013	6 050	256 742	259 310
Mauricie	1 047	1 020	1 773	1 750	139 350	139 400
Estrie	1 496	1 460	2 565	2 570	208 833	209 875
Montréal	5 594	5 665	14 042	14 150	396 367	398 400
Outaouais	1 924	1 920	4 083	4 090	231 645	232 803
Abitibi-Témiscamingue	732	695	841	840	171 835	172 000
Côte-Nord et Nord-du-Québec	75	76	602	604	162 205	162 300
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	107	104	329	325	117 628	117 860
Chaudière-Appalaches	1 163	1 172	2 682	2 695	175 761	175 800
Laval	1 545	1 564	3 968	4 005	301 739	304 153
Lanaudière	2 018	2 047	6 096	6 160	216 198	217 495
Laurentides	3 569	3 575	7 652	7 675	242 540	243 995
Montérégie	6 083	6 132	15 849	15 928	252 672	254 188
Centre-du-Québec	888	866	1 607	1 580	144 305	144 400

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

Finally, the average selling price should stabilize this year. Certain regions could do better, such as the Capitale-Nationale. However, in half of them, the growth will be very modest, or none. This should be the case, among others, for the Mauricie and the Abitibi-Témiscamingue.

Chantal Routhier
Économiste

Québec - Prévisions du marché de l'habitation 2014-2015

	2010	2011	2012	2013	2014p	2015p
Marché du logement neuf						
Construction neuve (en milliards de \$)	9,8	10,2	10,2	8,9	9,2	10,0
Variation annuelle (%)	17,1	3,3	0,2	(12,7)	3,4	8,7
Mises en chantier	51 363	48 387	47 367	37 758	38 000	40 000
Variation annuelle (%)	18,3	(5,8)	(2,1)	(20,3)	0,6	5,3
Maisons	25 937	22 411	21 829	17 100	17 000	18 100
Variation annuelle (%)	14,7	(13,6)	(2,6)	(21,7)	(0,6)	6,5
- Individuelles	19 549	16 554	16 059	13 144	-	-
Variation annuelle (%)	11,5	(15,3)	(3,0)	(18,2)	-	-
- Jumelées	4 359	4 002	3 866	2 835	-	-
Variation annuelle (%)	26,8	(8,2)	(3,4)	(26,7)	-	-
- En rangée	2 029	1 855	1 904	1 121	-	-
Variation annuelle (%)	24,2	(8,6)	2,6	(41,1)	-	-
Appartements	25 426	25 976	25 538	20 658	21 000	21 900
Variation annuelle (%)	22,3	2,2	(1,7)	(19,1)	1,7	4,3
- Condos¹	13 111	15 827	16 017	11 395	11 450	11 975
Variation annuelle (%)	31,3	20,7	1,2	(28,9)	0,5	4,6
- Locatifs¹	11 032	9 055	8 437	8 332	8 500	8 700
Variation annuelle (%)	16,1	(17,9)	(6,8)	(1,2)	2,0	2,4
- Locatifs conventionnels²	6 941	5 536	5 455	6 635	7 050	7 200
Variation annuelle (%)	10,7	(20,2)	(1,5)	21,6	6,3	2,1
- Résidences pour personnes âgées²	2 869	2 370	1 885	1 411	1 400	1 430
Variation annuelle (%)	30,2	(17,4)	(20,5)	(25,1)	(0,8)	2,1
Marché de la revente						
Nombre de transactions	80 027	77 167	77 381	71 265	71 500	75 000
Variation annuelle (%)	1,2	(3,6)	0,3	(7,9)	0,3	4,9
Prix moyen pondéré (en milliers de \$)	242	254	264	268	269	274
Variation annuelle (%)	7,9	4,9	3,9	1,3	0,5	1,9
Chiffre d'affaires (en milliards de \$)	19,3	19,5	20,2	18,7	18,8	19,5
Variation annuelle (%)	8,4	0,7	3,6	(7,2)	0,5	3,7
Autres indicateurs						
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	2,7	2,6	3,0	3,1	3,2	3,5
Prix moyen des loyers³ (en \$)	666	684	681	699	718	740
Variation annuelle (%)	4,1	2,7	(0,4)	2,6	2,7	3,1
Dépenses de rénovation (en milliards de \$)	14,2	14,6	15,0	15,6	15,2	15,5
Variation annuelle (%)	1,8	3,1	2,9	3,7	(2,6)	2,0

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.