

4 février 2016

Marché immobilier résidentiel : dynamique bien différente au Québec et en Ontario

À bien des égards, le bilan de l'année 2015 diverge dans les deux provinces. L'activité du marché existant s'est avérée modeste au Québec avec une reprise des ventes et une hausse des prix moyens de 1,5 %. Les mises en chantier ont fléchi l'an dernier, notamment dans le segment des copropriétés qui a encaissé une baisse de 25 %. En Ontario, le nombre de propriétés vendues et les prix moyens ont progressé de près de 10 % en partie grâce à l'effervescence du marché de Toronto. En 2015, les mises en chantier en Ontario ont augmenté à la fois pour les maisons unifamiliales, les copropriétés et le locatif. Que nous réserve 2016? En Ontario, la période d'ébullition fera place à une accalmie autant pour la construction neuve que pour la revente. Les nouvelles règles plus restrictives concernant les prêts hypothécaires de plus de 500 000 \$ affecteront les acheteurs avec une faible mise de fonds. Il s'agira d'un certain retour à la normale plus compatible avec l'évolution démographique de long terme de la province. Au Québec, les tendances du secteur résidentiel seront assez similaires à 2015. Le total des mises en chantier fléchira encore cette année alors que le marché de la revente devrait maintenir un rythme semblable. Compte tenu de l'importance moindre des propriétés très dispendieuses, le resserrement des règles du gouvernement fédéral affectera moins le marché résidentiel québécois.

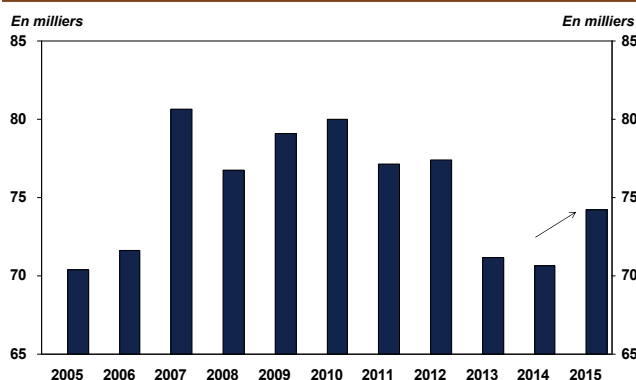
AMÉLIORATION DE LA REVENTE AU QUÉBEC

En 2015, le nombre de propriétés existantes vendues par l'entremise d'un courtier immobilier a connu la première véritable hausse en cinq ans (graphique 1). Le rebond de 5 % s'explique par une remontée de 6 % pour la maison unifamiliale et de 4 % pour les copropriétés. Malgré la reprise des ventes, le bassin de résidences disponibles s'est élargi dans ces deux segments. Les conditions de marché sont donc demeurées les mêmes au fil de 2015. La variation des prix moyens s'est par conséquent maintenue autour de

1,5 % pour une troisième année consécutive. Une hausse d'environ 2 % des ventes se dessine cette année grâce à l'amélioration du marché du travail ainsi qu'au maintien des faibles taux d'intérêt hypothécaires. La situation de surplus persistera toutefois pour les maisons individuelles alors que les copropriétés seront encore en profond déséquilibre. Cela continuera de limiter la hausse de l'ensemble des prix autour de 1,5 % en 2016 au Québec.

Le gouvernement fédéral a récemment resserré les règles hypothécaires pour les propriétés dispendieuses. La mise de fonds minimale varie désormais en fonction de la valeur de l'emprunt. Pour un prêt hypothécaire de moins de 500 000\$, celle-ci demeure inchangée à 5 %. Au-delà de ce montant, la mise de fonds devra atteindre au moins 10 %¹. Cette mesure ciblée vise à ralentir les marchés en surchauffe de Toronto et de Vancouver. Même si le Québec sera moins touché par cette nouvelle mesure, cela freinera néanmoins les acheteurs de propriétés luxueuses (encadré 1 à la page 2) qui disposent d'une faible mise de fonds.

Graphique 1 – Reprise des ventes de propriétés existantes au Québec en 2015



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

¹ Uniquement pour la partie excédant le seuil de 500 000\$.

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

ENCADRÉ 1 - REMONTÉE DES VENTES HAUT DE GAMME AU QUÉBEC

La Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ) a décelé une nette ascension des ventes de propriétés haut de gamme en l'espace d'un an², ce qui a rehaussé la moyenne des prix. En 2015, les ventes de propriétés existantes de plus de 500 000 \$ ont augmenté d'environ 15 % tandis que celles supérieures à un million de dollars ont bondi de plus de 20 %. Environ les deux tiers des maisons unifamiliales de plus de 500 000 \$ ont été vendues sur l'Île de Montréal et les autres se situent surtout en périphérie, soit en Montérégie, dans les Laurentides et à Laval. La répartition est assez semblable pour les maisons de plus d'un million de dollars. Ailleurs dans la province, les maisons individuelles luxueuses vendues en 2015 l'ont été surtout dans la grande région de Québec. Un regain des ventes a aussi touché les copropriétés dans les fourchettes supérieures de prix. Le vaste choix et le pouvoir de négociation accru des acheteurs ont probablement favorisé les transactions puisque les propriétés haut de gamme demeurent nettement en surplus. Même si les ventes de propriétés de plus de 500 000 \$ ont augmenté rapidement, leur importance s'avère assez limitée. Selon les données Centris® de la FCIQ, elles représentaient 8 % du marché de la province en 2015, dont 13 % dans la RMR de Montréal et 4 % dans celle de Québec.

² Fédération des chambres immobilières du Québec, Mot de l'économiste, « Le marché résidentiel haut de gamme est en pleine effervescence au Québec. » Novembre 2015. http://www.fciq.ca/pdf/mot_economiste/me_112015_fr.pdf

L'ASCENSION SE POURSUIT EN ONTARIO

Le marché existant s'est accéléré avec une hausse des ventes et des prix moyens de près de 10 % en 2015. Toronto a alimenté cette progression fulgurante, mais l'activité a aussi été forte ailleurs dans la province. Même en excluant la Ville Reine, le nombre de transactions a également progressé de 10 %. L'augmentation a été généralisée, variant entre 5 % et 10 % dans les principaux marchés de l'Ontario. Des hausses de prix ont touché toutes les agglomérations, à l'exception de Sudbury qui a encaissé un léger recul. Dans l'ensemble, le marché se porte bien dans presque tous les grands centres. Le niveau des ventes devrait se stabiliser cette année et la progression des prix devrait ralentir graduellement vers les 2 %. Les règles plus restrictives pour un prêt hypothécaire de plus de 500 000 \$ toucheront davantage les acheteurs en Ontario, puisque le prix moyen se situe à 465 000 \$ comparativement à 275 000 \$ au Québec.

LA CONSTRUCTION RALENTIT AU QUÉBEC

Les mises en chantier ont fléchi de 2,2 % en 2015 à un niveau de 37 963 nouveaux logements. Un recul de 13,6 % a caractérisé les maisons unifamiliales qui sont maintenant hors de prix pour bien des ménages. La rareté et les prix élevés des terrains, notamment dans les quartiers centraux, rebutent plusieurs acheteurs potentiels. L'éventail de choix sur le marché de la revente ainsi que la souplesse accrue lors des négociations réduisent également l'attrait pour la construction. Les conditions semblables prévues en 2016 continueront de freiner la demande de maisons neuves.

Tableau 1 – Mises en chantier de copropriétés au Québec

Agglomérations	Niveau 2014	Niveau 2015	Var. ann. en %
Gatineau	615	286	(53,5)
Montréal	10 516	7 860	(25,3)
Québec	1174	1010	(14,0)
Saguenay	28	10	(64,3)
Sherbrooke	101	169	67,3
Trois-Rivières	258	98	(62,0)
Total RMR	12692	9433	(25,7)
Centres de moyenne taille ¹	208	269	29,3
Centres de petite taille ²	242	232	(4,1)

¹ Centres de 50 000 à moins de 100 000 habitants

² Centre de 10 000 à moins de 50 000 habitants.

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

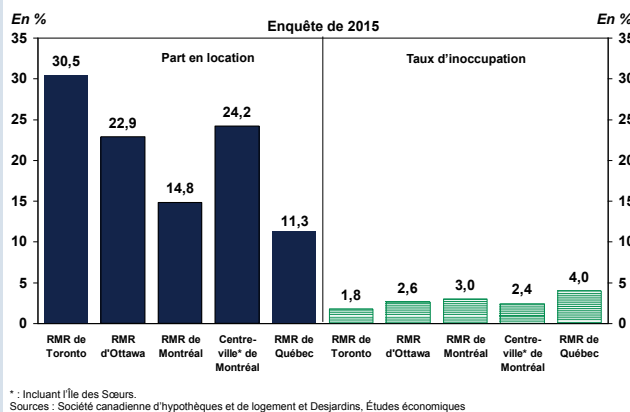
Les mises en chantier de copropriétés ont fléchi presque partout au Québec l'an dernier (tableau 1). Le nombre de copropriétés terminées de construire et invendues reste élevé et une partie croissante se retrouve sur le marché de la location (encadré 2 à la page 3). Tant que le déséquilibre du marché de la revente sera important, le potentiel de construction neuve demeurera limité. Une phase d'ajustement est en cours, mais il faudra compter plus qu'un an ou deux avant un retour à des bases plus saines³. Il est essentiel que la construction neuve de copropriétés soit très limitée pour y parvenir.

³ Point de vue économique « Marché de la copropriété au Québec : encore en surplus. L'ajustement de la construction neuve et des prix se poursuivra » 10 décembre 2015, <https://www.desjardins.com/ressources/pdf/pv151210f.pdf>

ENCADRÉ 2 - PLUS DE COPROPRIÉTÉS EN LOCATION

La SCHL a révélé les résultats de l'Enquête 2015 sur les copropriétés offertes en location. La RMR de Toronto domine encore avec plus de 30 % des unités en mode locatif (graphique 2). Le centre-ville de Montréal suit de près avec 24,2 %. Malgré cette proportion élevée, le taux d'inoccupation d'environ 2 % s'avère relativement faible aux deux endroits. En 2015, la RMR de Montréal comptait près de 25 000 copropriétés locatives, comparativement à moins de 10 000 il y a cinq ans. Même si leur nombre a plus que doublé, la demande de location est au rendez-vous. Avec un loyer moyen de 1 300 \$ à Montréal et de 1 000 \$ à Québec, les copropriétés exercent une concurrence directe au marché locatif traditionnel haut de gamme, dont le taux d'inoccupation a fortement remonté au cours des dernières années. Dans la RMR de Québec, une part moins importante de 11,3 % de copropriétés est offerte en location, mais 4,0 % d'entre elles sont inoccupées, un pourcentage relativement élevé. Pour les promoteurs/constructeurs qui décident d'offrir les unités neuves invendues en location, il est plus difficile de trouver des occupants à Québec qu'à Montréal.

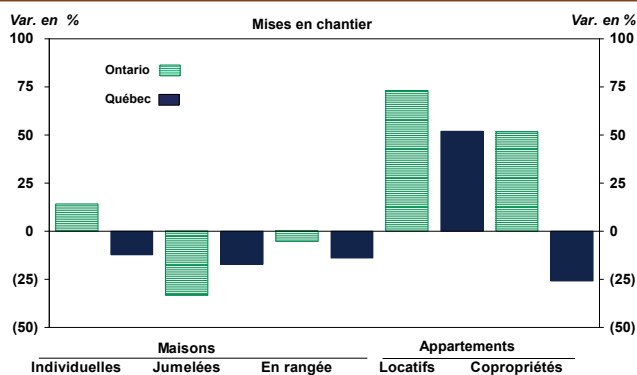
Graphique 2 – Marché des copropriétés en location



Seule la construction d'appartements locatifs conventionnels et les résidences pour personnes âgées ont affiché une forte croissance en 2015 (graphique 3). Dans le cas du locatif conventionnel, les logements neufs se louent parfois au détriment des immeubles plus âgés. Le taux d'inoccupation des immeubles de la province a d'ailleurs remonté à 4,3 %

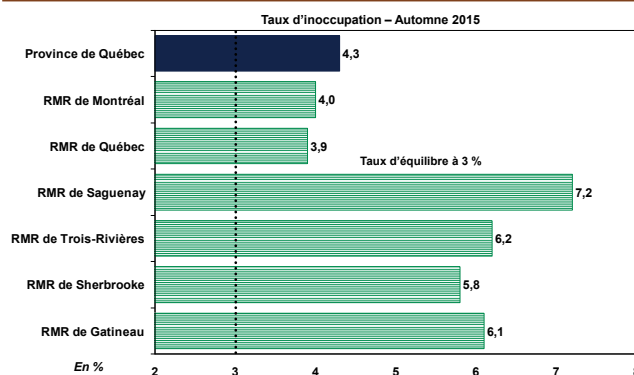
l'automne dernier et excède désormais 6 % dans plusieurs RMR (graphique 4). Ce type de construction devra ralentir au Québec afin d'éviter une hausse trop importante du taux d'inoccupation. Le même constat prévaut pour les résidences pour personnes âgées, dont la construction a presque doublé en 2015.

Graphique 3 – Forte croissance de la construction d'appartements locatifs en 2015



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

Graphique 4 – Le marché locatif en surplus au Québec



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

Hélène Bégin
Économiste principale

Québec - Prévisions du marché de l'habitation 2016-2017

	2013	2014	2015	2016p	2017p
Marché du logement neuf					
Construction neuve (en milliards de \$)	9,0	8,7	8,3	8,1	8,1
Variation annuelle (%)	(12,2)	(2,3)	(4,8)	(2,6)	0,4
Mises en chantier	37 758	38 810	37 926	36 000	36 000
Variation annuelle (%)	(20,3)	2,8	(2,3)	(5,1)	0,0
Maisons	17 100	15 707	13 593	13 500	13 700
Variation annuelle (%)	(21,7)	(8,1)	(13,5)	(0,7)	1,5
- Individuelles	13 144	11 227	9 698	-	-
Variation annuelle (%)	(18,2)	(14,6)	(13,6)	-	-
- Jumelées	2 835	3 083	2 650	-	-
Variation annuelle (%)	(26,7)	8,7	(14,0)	-	-
- En rangée	1 121	1 397	1 245	-	-
Variation annuelle (%)	(41,1)	24,6	(10,9)	-	-
Appartements	20 658	23 103	24 333	22 500	22 300
Variation annuelle (%)	(19,1)	11,8	5,3	(7,5)	(0,9)
- Condos¹	11 395	12 893	9 571	8 500	8 500
Variation annuelle (%)	(28,9)	13,1	(25,8)	(11,2)	0,0
- Locatifs¹	8 332	8 939	13 588	12 500	12 000
Variation annuelle (%)	(1,2)	7,3	52,0	(8,0)	(4,0)
- Locatifs conventionnels²	6 635	6 204	9 218	8 500	8 000
Variation annuelle (%)	21,6	(6,5)	48,6	(7,8)	(5,9)
- Résidences pour personnes âgées²	1 411	2 438	4 089	3 700	3 500
Variation annuelle (%)	(25,1)	72,8	67,7	(9,5)	(5,4)
Marché de la revente					
Nombre de transactions	71 194	70 625	74 207	75 700	78 000
Variation annuelle (%)	(8,0)	(0,8)	5,1	2,0	3,0
Prix moyen pondéré (en milliers de \$)	268	271	275	280	285
Variation annuelle (%)	1,3	1,3	1,5	1,5	2,0
Chiffre d'affaires (en milliards de \$)	18,7	18,8	20,2	21,2	22,2
Variation annuelle (%)	(7,3)	0,4	7,5	4,9	5,1
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	3,1	3,7	4,3	4,8	5,1
Prix moyen des loyers³ (en \$)	679	691	712	730	746
Variation annuelle (%)	2,4	1,8	3,0	2,5	2,2
Dépenses de rénovation⁴ (en milliards de \$)	11,8	12,3	13,4	12,5	12,5
Variation annuelle (%)	3,5	4,9	8,7	(6,7)	0,0

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.

Les dépenses d'entretien et de réparation sont exclues.

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.