

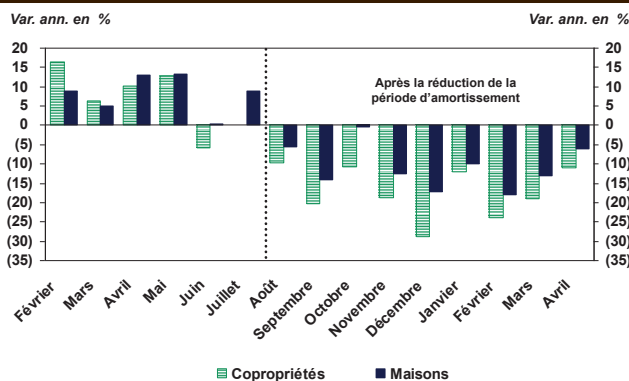
## Le marché résidentiel continue à se refroidir

La baisse de régime du secteur résidentiel est dorénavant bien ancrée. L'activité moins soutenue du marché de la revente depuis l'été 2012 affecte maintenant de plein fouet la construction neuve. Les mises en chantier diminuent dans tous les segments de marché et un repli sera observé dans toutes les régions du Québec cette année. L'accalmie de la demande contribue à apaiser les hausses de prix des propriétés. Une baisse généralisée n'est toutefois pas à prévoir puisque le marché des maisons unifamiliales demeure à l'avantage des vendeurs. Un recul des prix pourrait toutefois survenir à Québec et à Montréal du côté des copropriétés puisque l'offre est trop abondante au moment où la demande fléchit de façon importante.

### LA BAISSÉ DES VENTES SE POURSUIT

La réduction de la période d'amortissement maximale de 30 ans à 25 ans, pour un prêt hypothécaire dont la mise de fonds se situe entre 5 % et 20 %, a eu l'effet d'une douche froide sur le marché de la revente depuis l'été 2012 (graphique 1). Après avoir effectué un virage, les ventes de propriétés existantes continuent à s'affaiblir au Québec. Le nombre de résidences vendues par l'entremise d'un courtier immobilier a chuté de 7 % en avril comparativement à la même période l'an dernier. Le repli s'avère plus prononcé pour les copropriétés (-11 %) que pour les maisons unifamiliales (-6 %).

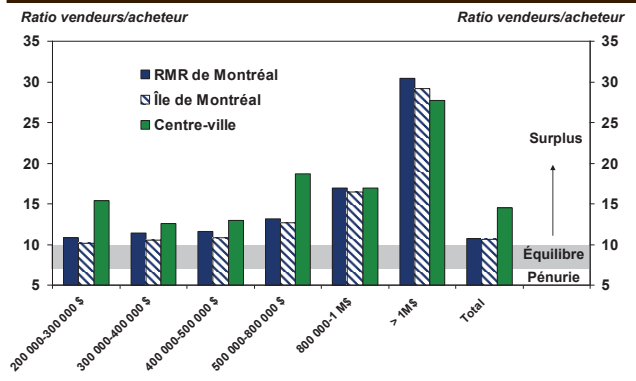
**Graphique 1 – Les ventes de propriétés existantes au Québec continuent à fléchir depuis juillet 2012**



Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec et Desjardins, Études économiques

Plusieurs jeunes ménages, qui misaient sur l'achat d'une copropriété en raison du coût nettement plus abordable que celui d'une maison unifamiliale, ont dû reporter leur projet à la suite des nouvelles règles du gouvernement fédéral. Le bassin de premiers acheteurs s'est rétréci, ce qui a touché davantage les ventes de copropriétés. Pendant que la demande s'affaiblit, l'offre de copropriétés augmente rapidement. Le nombre d'unités à vendre a grimpé d'environ 25 % depuis le début de 2013 dans la province. Le marché affiche maintenant une situation de léger surplus dans les RMR de Québec et de Montréal. Le diagnostic varie toutefois selon les gammes de prix (graphiques 2 et 3) et les surplus sont

**Graphique 2 – Le marché de la revente des copropriétés à Montréal déjà en surplus dans plusieurs gammes de prix\***



\* Premier trimestre de 2013.  
Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec et Desjardins, Études économiques

**François Dupuis**  
Vice-président et économiste en chef

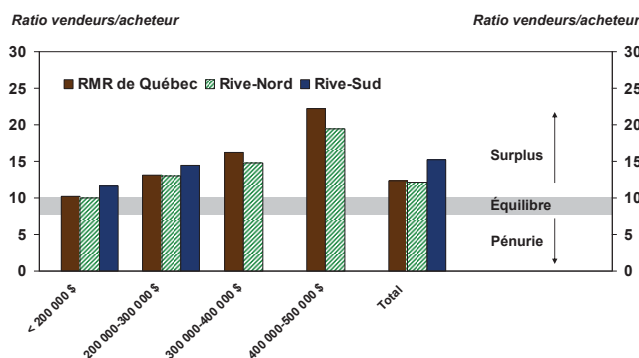
**Yves St-Maurice**  
Directeur principal et économiste en chef adjoint

418-835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 2450  
Courriel : [desjardins.economie@desjardins.com](mailto:desjardins.economie@desjardins.com)

**Hélène Bégin**  
Économiste principale

**Chantal Routhier**  
Économiste

**Graphique 3 – Marché de la revente des copropriétés à Québec : le degré de saturation augmente avec le prix\***



\* Premier trimestre de 2013.  
Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec et Desjardins, Études économiques

considérables pour les copropriétés plus dispendieuses. Dans la RMR de Gatineau, la pénurie s'est récemment résorbée pour faire place à un marché globalement équilibré. Une situation de surplus prévaut toutefois pour les unités de 200 000 \$ à 300 000 \$ alors que les copropriétés de moins de 200 000 \$ sont encore insuffisantes pour combler la demande à Gatineau.

### LES PRIX DES COPROPRIÉTÉS VACILLEN

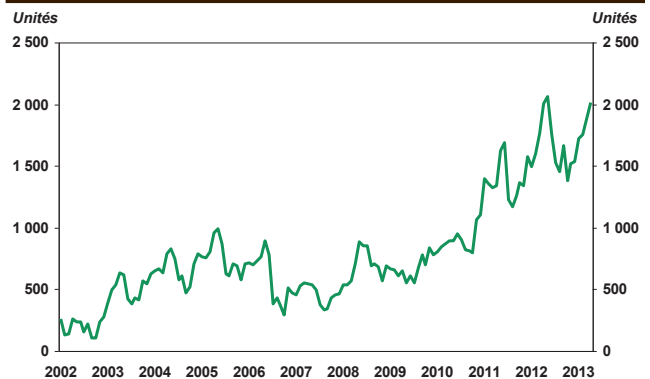
À Montréal et à Québec, une correction des prix de faible amplitude risque de survenir à court terme puisque le marché de la revente est légèrement excédentaire. Dans la RMR de Montréal, le prix moyen des copropriétés est assez stable depuis le début de 2013 et un mouvement baissier semble même s'enraciner sur l'Île. À Québec, la hausse du prix moyen a récemment ralenti vers les 3 %. Une baisse n'est pas exclue prochainement en raison de la forte construction qui gonflera peu à peu l'offre de copropriétés disponibles. Une diminution d'environ 5 % des prix est possible à Montréal et à Québec d'ici un an, notamment en raison de l'offre trop abondante dans les gammes supérieures de prix. Les copropriétés de prestige seront les plus touchées tandis que les unités abordables devraient être peu affectées.

Même si les copropriétés ont pris de l'importance au cours des dernières années, celles-ci accaparent environ 25 % des ventes de résidences à Québec, 30 % à Montréal et 20 % dans la province. Si une légère dépréciation survient dans ce segment de marché, cela ne sera pas suffisant pour entraîner une baisse généralisée des prix des propriétés au Québec. C'est le marché des maisons unifamiliales qui dictera la direction globale des prix. Comme celui-ci est loin d'être excédentaire, et qu'une légère pénurie persiste, les prix des maisons continueront d'augmenter. La stabilisation ou même le recul probable pour les copropriétés fera ralentir la progression générale des prix à 2,2 % au Québec cette année comparativement à 3,9 % en 2012.

### LA CONSTRUCTION NEUVE S'AFFAIBLIT

La baisse de régime de la construction résidentielle se poursuit. Même si les mises en chantier ont augmenté de mars à avril, le bilan cumulatif des quatre premiers mois de 2013 affiche un recul d'environ 20 %. Cette réduction est en ligne avec notre prévision annuelle de 38 000 nouveaux logements, comparativement à 47 367 unités l'an dernier. En 2012, la construction de maisons et de logements locatifs a fléchi au Québec, mais les mises en chantier de copropriétés ont poursuivi leur essor. L'accalmie semble enfin se dessiner puisqu'un recul de plus de 10 % est survenu au premier trimestre de 2013 par rapport à la même période de 2012. La diminution a touché toutes les RMR à l'exception de Québec qui a connu une accélération de la construction de copropriétés (graphique 4). Si la construction de copropriétés tarde à s'affaiblir dans la région de Québec, l'offre sera encore plus abondante et une correction des prix sera inévitable. Espérons que l'affaiblissement observé ailleurs dans la province se poursuivra afin de favoriser l'écoulement des unités neuves déjà complétées et celles en construction. À Montréal, les mises en chantier de ce type d'habitation ont fléchi de près de 20 % au premier trimestre par rapport à la même période l'an passé, mais le niveau de construction demeure élevé.

**Graphique 4 – Le nombre de copropriétés en construction est élevé dans la RMR de Québec**



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

En somme, le secteur résidentiel poursuivra son atterrissage en douceur. Les mises en chantier seront à la baisse dans tous les segments en 2013 au Québec. Le marché des condos sera toutefois sous les projecteurs. Les signes évidents d'une demande moins soutenue, au moment où l'offre d'unités disponibles s'avère plus abondante, pourraient exiger une période d'ajustement qui s'étirera au moins deux ans. Dans la province, les mises en chantier de ce type d'habitation devraient fléchir d'environ 15 % cette année et de 10 % l'an prochain.

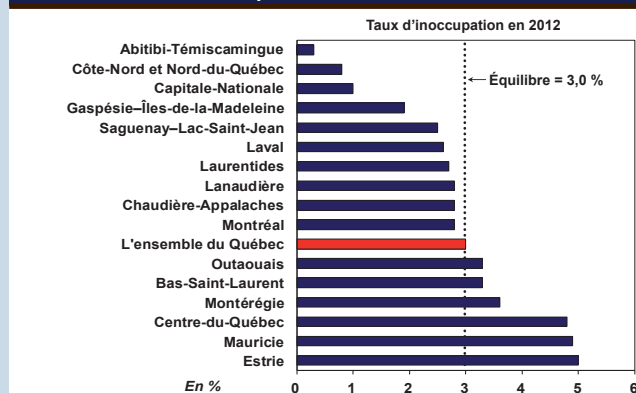
**Hélène Bégin**  
Économiste principale

## LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL RALENTIRA DANS TOUTES LES RÉGIONS DU QUÉBEC EN 2013

La construction neuve a diminué dans la majorité des régions du Québec en 2012. Pour 2013, un ressac des mises en chantier est attendu, et ce, dans l'ensemble des 17 régions administratives du Québec. D'ailleurs, les données du premier trimestre de l'année abondent en ce sens alors que d'importants reculs ont été enregistrés. À titre d'exemple, une baisse de 20 % a été observée à Montréal et une de 48 % en Montérégie, soit les deux plus importants marchés sur le plan provincial.

Par ailleurs, un grand nombre de régions ont affiché un taux d'occupation des logements locatifs à la hausse en 2012 de sorte que six d'entre elles présentent maintenant un taux supérieur au seuil d'équilibre établi à 3,0 % par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (graphique 5). En 2013, la majorité des marchés restants devrait rejoindre l'équilibre.

**Graphique 5 – Plusieurs marchés locatifs devraient rejoindre l'équilibre cette année**



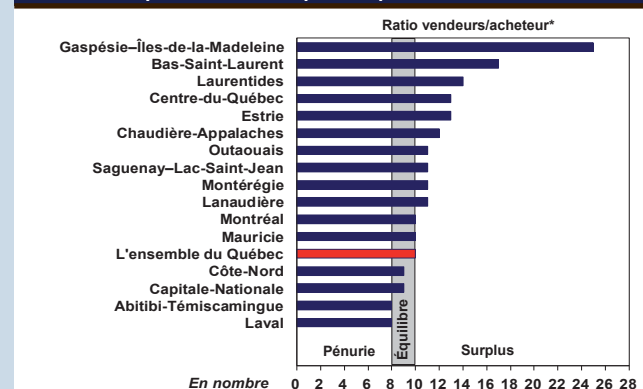
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Le marché de la revente de propriétés existantes a toutefois fait preuve d'une certaine résilience l'an dernier puisque la majorité des régions a connu des hausses de transactions. Ainsi, une modeste augmentation a été observée en 2012 au Québec. C'est essentiellement les régions de Lanaudière, des Laurentides et de la Montérégie qui ont maintenu la tête du Québec hors de l'eau puisque le nombre de transactions à Montréal a chuté de 4,1 %.

À l'instar de la construction neuve, le marché de la revente sera aussi en ralentissement cette année. Les données pour le premier trimestre de 2013 en témoignent bien alors que les transactions se sont repliées dans toutes les régions en regard de la même période en 2012 (-15,6 % pour la

moyenne provinciale). Par ailleurs, dans l'ensemble de ces dernières, le ratio vendeurs/acheteur était à l'équilibre ou en zone de surplus au cours des trois premiers mois de l'année, reflétant ainsi le refroidissement du marché de la revente (graphique 6). Pour sa part, le délai de vente moyen n'a pas beaucoup varié.

**Graphique 6 – La majorité des marchés de la revente était à l'équilibre ou en surplus au premier trimestre de 2013**



\* Les inscriptions en vigueur divisées par le nombre de transactions sur le marché de la revente de maisons existantes.  
Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec et Desjardins, Études économiques

La croissance du prix de vente moyen a ralenti dans la majorité des régions administratives de la province au premier trimestre de 2013. Trois d'entre elles ont même affiché de légers reculs (tableau 1). Cette cadence plus modeste devrait se poursuivre cette année, le retour à l'équilibre et même en zone de surplus de plusieurs marchés tendent à accroître le pouvoir de négociation des acheteurs.

**Tableau 1 – La croissance des prix de vente moyens dans les régions du Québec sera moins soutenue en 2013**

	2012		2013p		T1 2013 / T1 2012
	Var. ann.	Niveau	Var. ann.	Niveau	Var. ann.
	En %	En \$	En %	En \$	En %
<b>L'ensemble du Québec</b>	<b>3,9</b>	<b>277 421</b>	<b>2,2</b>	<b>277 421</b>	<b>2,7</b>
Bas-Saint-Laurent	1,2	142 525	1,0	142 525	(0,1)
Saguenay-Lac-Saint-Jean	4,9	174 544	2,0	174 544	3,1
Capitale-Nationale	5,0	254 899	2,6	254 899	4,1
Mauricie	(0,2)	139 790	0,1	139 790	2,9
Estrie	2,5	204 696	1,0	204 696	6,3
Montréal	4,9	404 967	2,4	404 967	1,6
Outaouais	3,9	231 673	1,9	231 673	2,6
Abitibi-Témiscamingue	10,6	176 473	2,5	176 473	5,0
Côte-Nord et Nord-du-Québec	18,3	174 000	5,0	174 000	3,7
Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	3,0	119 151	2,0	119 151	14,0
Chaudière-Appalaches	3,9	181 666	2,0	181 666	(0,4)
Laval	5,2	301 604	2,6	301 604	3,5
Lanaudière	5,6	218 743	2,5	218 743	(0,8)
Laurentides	2,3	243 831	1,9	243 831	2,7
Montérégie	2,1	253 198	1,9	253 198	2,0
Centre-du-Québec	4,0	143 582	0,5	143 582	1,5

p : prévisions T1 : premier trimestre  
Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec et Desjardins, Études économiques

**Chantal Routhier**  
Économiste

## Québec - Prévisions du marché de l'habitation 2013-2014

	2010	2011	2012	2013p	2014p
<b>Marché du logement neuf</b>					
<b>Construction neuve (en milliards de \$)</b>	<b>9,8</b>	<b>10,2</b>	<b>10,2</b>	<b>8,9</b>	<b>9,5</b>
Variation annuelle (%)	17,1	3,3	0,2	(12,7)	6,7
<b>Mises en chantier</b>	<b>51 363</b>	<b>48 387</b>	<b>47 367</b>	<b>38 000</b>	<b>40 000</b>
Variation annuelle (%)	18,3	(5,8)	(2,1)	(19,8)	5,3
<b>Maisons</b>	<b>25 937</b>	<b>22 411</b>	<b>21 829</b>	<b>16 000</b>	<b>17 700</b>
Variation annuelle (%)	14,7	(13,6)	(2,6)	(26,7)	10,6
- <b>Individuelles</b>	<b>19 549</b>	<b>16 554</b>	<b>16 059</b>	-	-
Variation annuelle (%)	11,5	(15,3)	(3,0)	-	-
- <b>Jumelées</b>	<b>4 359</b>	<b>4 002</b>	<b>3 866</b>	-	-
Variation annuelle (%)	26,8	(8,2)	(3,4)	-	-
- <b>En rangée</b>	<b>2 029</b>	<b>1 855</b>	<b>1 904</b>	-	-
Variation annuelle (%)	24,2	(8,6)	2,6	-	-
<b>Appartements</b>	<b>25 426</b>	<b>25 976</b>	<b>25 538</b>	<b>22 000</b>	<b>22 300</b>
Variation annuelle (%)	22,3	2,2	(1,7)	(13,9)	1,4
- <b>Condos<sup>1</sup></b>	<b>13 111</b>	<b>15 827</b>	<b>16 017</b>	<b>13 500</b>	<b>12 200</b>
Variation annuelle (%)	31,3	20,7	1,2	(15,7)	(9,6)
- <b>Locatifs<sup>1</sup></b>	<b>11 032</b>	<b>9 055</b>	<b>8 437</b>	<b>8 000</b>	<b>8 500</b>
Variation annuelle (%)	16,1	(17,9)	(6,8)	(5,2)	6,3
- <b>Locatifs conventionnels<sup>2</sup></b>	<b>6 941</b>	<b>5 536</b>	<b>5 455</b>	<b>4 700</b>	<b>5 000</b>
Variation annuelle (%)	10,7	(20,2)	(1,5)	(13,8)	6,4
- <b>Résidences pour personnes âgées<sup>2</sup></b>	<b>2 869</b>	<b>2 370</b>	<b>1 885</b>	<b>1 900</b>	<b>2 000</b>
Variation annuelle (%)	30,2	(17,4)	(20,5)	0,8	5,3
<b>Marché de la revente</b>					
<b>Nombre de transactions</b>	<b>80 027</b>	<b>77 171</b>	<b>77 463</b>	<b>73 500</b>	<b>74 000</b>
Variation annuelle (%)	1,2	(3,6)	0,4	(5,1)	0,7
<b>Prix moyen pondéré (en milliers de \$)</b>	<b>249</b>	<b>261</b>	<b>271</b>	<b>277</b>	<b>284</b>
Variation annuelle (%)	8,0	5,1	3,9	2,2	2,5
<b>Chiffre d'affaires (en milliards de \$)</b>	<b>19,3</b>	<b>19,5</b>	<b>20,2</b>	<b>20,4</b>	<b>21,0</b>
Variation annuelle (%)	8,4	0,7	3,7	1,0	3,2
<b>Autres indicateurs</b>					
<b>Taux d'inoccupation des logements locatifs<sup>3</sup> (%)</b>	<b>2,7</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>3,1</b>
<b>Prix moyen des loyers<sup>3</sup> (en \$)</b>	<b>648</b>	<b>665</b>	<b>670</b>	<b>678</b>	<b>686</b>
Variation annuelle (%)	4,0	2,6	0,7	1,3	1,2
<b>Dépenses de rénovation (en milliards de \$)</b>	<b>14,1</b>	<b>15,0</b>	<b>15,2</b>	<b>15,3</b>	<b>14,9</b>
Variation annuelle (%)	0,5	6,0	1,7	0,7	(2,6)

<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 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.