

28 mai 2014

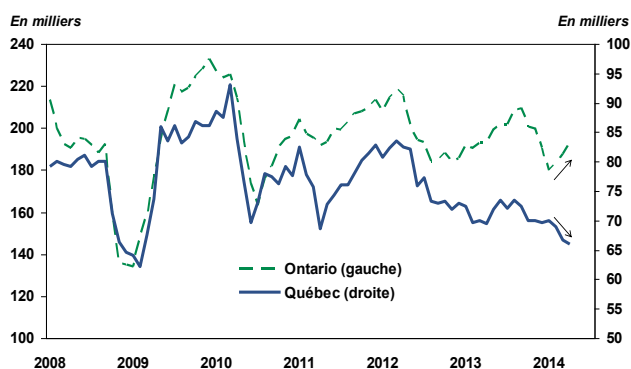
## La pause se poursuit au Québec, mais la période de répit semble terminée en Ontario

La période d'accalmie qui caractérise le secteur résidentiel au Québec s'étire depuis plusieurs mois. Les ventes de propriétés existantes ne semblent pas sur le point de rebondir et les prix demeurent stables. L'offre abondante d'habitations conjuguée à la faible demande des acheteurs prolongeront la période d'ajustement tout au cours de l'année 2014. Le niveau de construction sera similaire à celui de 2013 et il faudra patienter jusqu'à l'an prochain avant d'assister à une véritable reprise. Étant donné que l'accès à la propriété est plus difficile pour les jeunes ménages, le marché locatif traditionnel suscite plus d'intérêt autant pour la location que pour la construction. En Ontario, les ventes et les prix des propriétés ont connu un regain depuis quelques mois. L'activité sur le marché existant est toutefois inférieure à celle qui prévalait l'an dernier. La demande pour les appartements locatifs a entraîné une hausse significative de ce type de construction depuis le début de 2014. Les prix relativement élevés des résidences freinent l'acquisition d'une propriété, ce qui semble favoriser le marché locatif ontarien et québécois.

### LA STABILITÉ DES PRIX SE PROLONGE AU QUÉBEC

Conformément à nos prévisions établies en début d'année, la stagnation du prix moyen des propriétés semble bien ancrée. Le nombre de maisons et de copropriétés à vendre augmente assez rapidement alors que moins d'acheteurs sont actifs (graphique 1). Les délais de vente s'allongent et les vendeurs doivent bien souvent faire des compromis afin de se départir de leur résidence. Bien que le marché demeure globalement à l'équilibre, celui des copropriétés est nettement en surplus dans les principales agglomérations du Québec. Cette situation prévaudra tout au long de l'année et une amélioration est attendue en 2015. La conjoncture

**Graphique 1 – Les ventes de propriétés existantes s'accroissent en Ontario, mais diminuent au Québec**

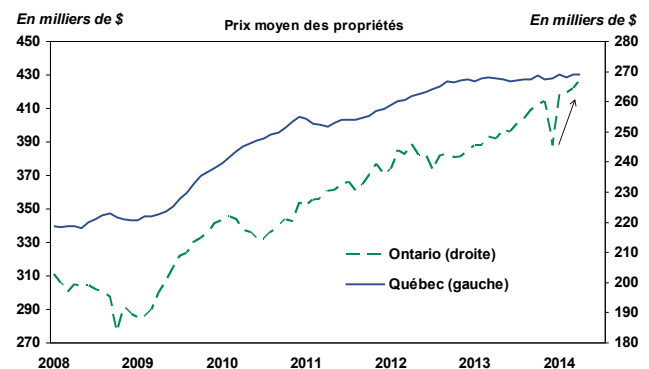


Sources : Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

économique plus favorable, qui stimulera la création d'emplois, viendra soutenir davantage la demande de propriétés. Le nombre de transactions devrait ainsi augmenter d'environ 5 % l'an prochain, soit la première véritable hausse depuis 2010. Le prix moyen des résidences devrait croître d'environ 2 % en 2015 après s'être stabilisé cette année.

L'évolution récente du marché de la revente en Ontario est différente de celle du Québec. Les prix ont connu un regain de vigueur récemment et ont même franchi un nouveau sommet (graphique 2). Depuis le début de l'année, la hausse cumulative du prix moyen se chiffre à 8,2 %, ce qui tranche

**Graphique 2 – Le niveau des prix de l'immobilier résidentiel se stabilise au Québec et remonte en Ontario**



Sources : Association canadienne de l'immobilier 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

avec la stagnation qui se poursuit au Québec. Un certain essoufflement est à prévoir au cours des prochains mois en Ontario puisque les prix relativement élevés tempéreront la demande.

### ENGOUEMENT POUR LE LOCATIF

Depuis que le gouvernement fédéral a resserré les règles relatives aux nouveaux prêts hypothécaires en réduisant l'amortissement maximal de 30 à 25 ans, l'accès à la propriété est difficile pour plusieurs jeunes ménages. L'acquisition d'une première résidence doit ainsi être retardée, incitant les acheteurs potentiels à se tourner vers la location d'un appartement le temps d'amasser suffisamment de fonds pour être en mesure de devenir propriétaires.

Le taux de propriété a donc probablement atteint un sommet lors du dernier recensement de Statistique Canada. Une part croissante de la population a accédé à la propriété pendant les années 2000. La faiblesse des taux d'intérêt a abaissé les paiements hypothécaires, réduisant par le fait même l'attrait pour les appartements locatifs. En 2011, le taux de propriété se situait à 61,2 % au Québec et à 71,4 % en Ontario, soit près de cinq points de pourcentage au-dessus des résultats du recensement de 2001. Cette tendance a touché toutes les régions métropolitaines des deux provinces (tableaux 1 et 2). Le taux de propriété est toutefois plus faible à Montréal compte tenu de l'importance du parc locatif et de la lente progression des loyers.

L'achat d'une résidence n'est plus à la portée de bien des ménages en raison du resserrement des critères pour l'octroi d'un prêt hypothécaire. Le marché locatif en ressort gagnant. La demande est à la hausse et environ 3 % des appartements sont inoccupés au Québec et en Ontario (graphique 3). Compte tenu de la situation d'équilibre, les promoteurs et les constructeurs ont une certaine marge pour construire des appartements neufs sans inonder le marché. L'an passé, les mises en chantier de logements locatifs conventionnels ont bondi de plus de 20 % au Québec et une augmentation a aussi caractérisé le premier trimestre de 2014. Un bon début d'année est également survenu en Ontario, alors que très peu de projets ont démarré au cours des dernières années. Les immeubles neufs se louent très bien et même mieux que prévu dans certains cas, car ils peuvent être un bon substitut pour les copropriétés neuves. Le contexte actuel semble donc plus propice pour le marché locatif traditionnel.

**Tableaux 1 et 2 – Le taux de propriété a fortement augmenté pendant les années 2000**

Tableau 1 - Québec

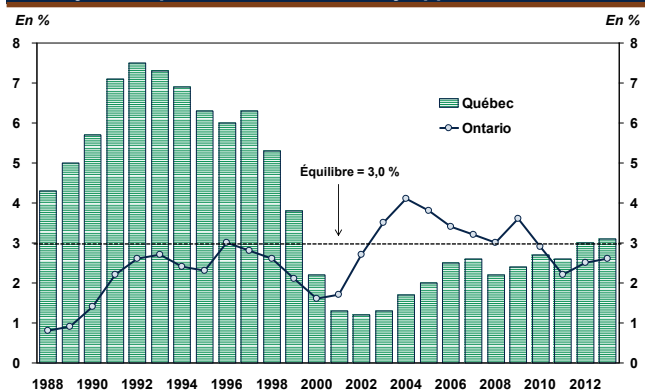
Taux de propriété (%)	2001	2006	2011
Saguenay	62,3	63,3	64,1
Montréal	50,2	53,4	55,0
Gatineau	62,4	67,5	68,0
Québec	55,5	58,6	59,7
Sherbrooke	51,9	53,5	54,9
Trois-Rivières	57,3	57,6	58,0
<b>Total du Québec</b>	<b>57,9</b>	<b>60,1</b>	<b>61,2</b>

Tableau 2 - Ontario

Taux de propriété (%)	2001	2006	2011
Ottawa	61,4	66,7	67,9
Toronto	63,2	67,6	68,3
<b>Total de l'Ontario</b>	<b>67,8</b>	<b>71,0</b>	<b>71,4</b>

Sources : Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

**Graphique 3 – Le taux d'inoccupation des logements locatifs a rejoint l'équilibre au Québec et s'y approche en Ontario**

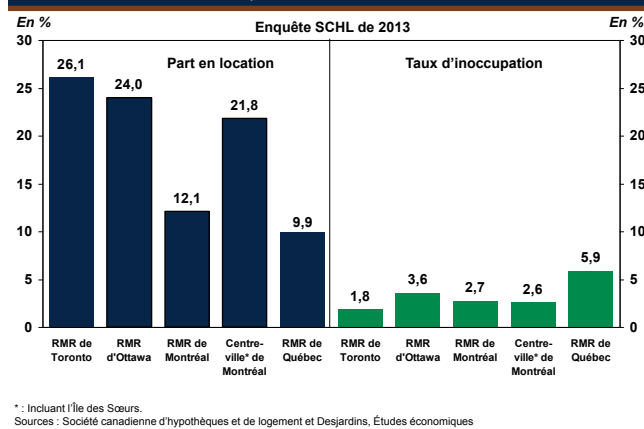


Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

## PLUS DE COPROPRIÉTÉS EN LOCATION

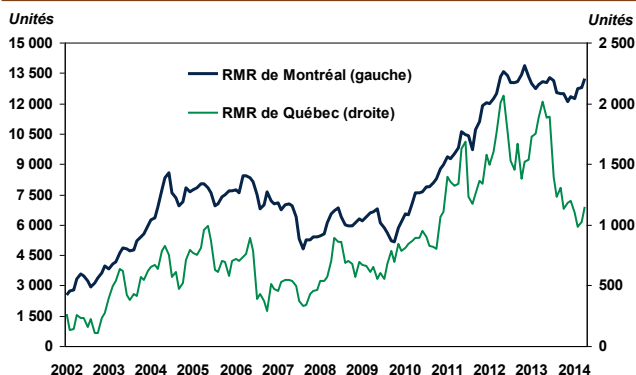
Compte tenu de la forte construction des dernières années, la part des copropriétés qui se retrouvent en location s'est accrue. Elle avoisine maintenant 25 % à Toronto et à Ottawa, soit un peu plus qu'au centre-ville de Montréal (graphique 4). Dans ces agglomérations, le taux d'inoccupation est toutefois relativement faible. À Québec, environ 10 % des copropriétés sont destinées à la location, soit moins qu'ailleurs, mais le taux d'inoccupation frôle les 6 %, ce qui est relativement élevé. Ce type d'habitation fait concurrence aux logements locatifs haut de gamme, surtout que les frais communs des copropriétés sont habituellement assumés par le propriétaire de l'immeuble.

**Graphique 4 – Marché des copropriétés en location au Québec et en Ontario**



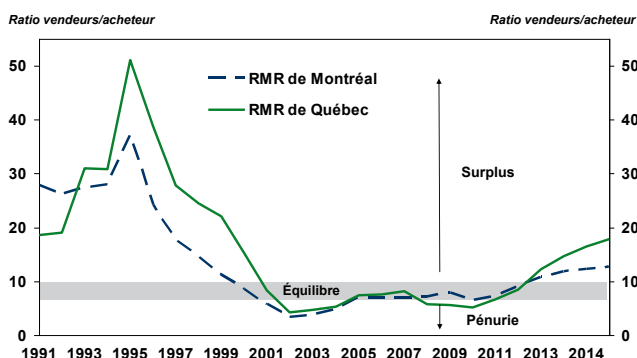
L'importance des unités offertes en location devrait s'accroître à Montréal cette année et leur taux d'inoccupation risque d'augmenter. Les copropriétés qui ne seront pas vendues une fois les nouveaux projets complétés pourraient se retrouver en location. Le niveau de construction est d'ailleurs encore élevé dans la RMR de Montréal alors qu'il a diminué de moitié depuis un an dans la RMR de Québec (graphique 5). Étant donné que le marché de la revente est en surplus dans les deux agglomérations (graphique 6), cela rend plus difficile l'écoulement des copropriétés neuves. Même si les acheteurs penchent en général pour les nouvelles habitations, l'écart de prix entre le neuf et l'existant pourrait inciter ceux-ci à favoriser le marché secondaire. Le démarrage de nouveaux projets devra être limité cette année, le temps que les surplus se résorbent graduellement. Certains promoteurs ou constructeurs pourraient se tourner vers le locatif conventionnel, ce qui stimulera ce type de construction (graphique 7).

**Graphique 5 – Le nombre de copropriétés en construction est encore très élevé à Montréal**



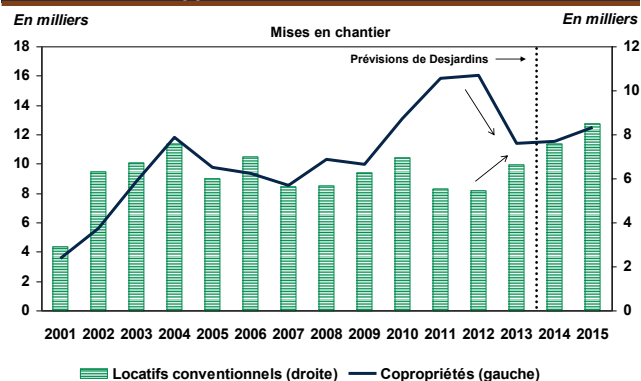
Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

**Graphique 6 – Marché de la revente des copropriétés : les surplus s'amplifient à Québec et à Montréal**



Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

**Graphique 7 – La construction de copropriétés s'affaiblit et celle des appartements locatifs remonte au Québec**



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

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

	2010	2011	2012	2013	2014p	2015p
<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>9,0</b>	<b>9,4</b>	<b>10,5</b>
Variation annuelle (%)	17,1	3,3	0,2	(12,2)	5,0	11,7
<b>Mises en chantier</b>	<b>51 363</b>	<b>48 387</b>	<b>47 367</b>	<b>37 758</b>	<b>38 000</b>	<b>40 000</b>
Variation annuelle (%)	18,3	(5,8)	(2,1)	(20,3)	0,6	5,3
<b>Maisons</b>	<b>25 937</b>	<b>22 411</b>	<b>21 829</b>	<b>17 100</b>	<b>16 000</b>	<b>16 800</b>
Variation annuelle (%)	14,7	(13,6)	(2,6)	(21,7)	(6,4)	5,0
- <b>Individuelles</b>	<b>19 549</b>	<b>16 554</b>	<b>16 059</b>	<b>13 144</b>	-	-
Variation annuelle (%)	11,5	(15,3)	(3,0)	(18,2)	-	-
- <b>Jumelées</b>	<b>4 359</b>	<b>4 002</b>	<b>3 866</b>	<b>2 835</b>	-	-
Variation annuelle (%)	26,8	(8,2)	(3,4)	(26,7)	-	-
- <b>En rangée</b>	<b>2 029</b>	<b>1 855</b>	<b>1 904</b>	<b>1 121</b>	-	-
Variation annuelle (%)	24,2	(8,6)	2,6	(41,1)	-	-
<b>Appartements</b>	<b>25 426</b>	<b>25 976</b>	<b>25 538</b>	<b>20 658</b>	<b>22 000</b>	<b>23 200</b>
Variation annuelle (%)	22,3	2,2	(1,7)	(19,1)	6,5	5,5
- <b>Condos<sup>1</sup></b>	<b>13 111</b>	<b>15 827</b>	<b>16 017</b>	<b>11 395</b>	<b>11 550</b>	<b>12 500</b>
Variation annuelle (%)	31,3	20,7	1,2	(28,9)	1,4	8,2
- <b>Locatifs<sup>1</sup></b>	<b>11 032</b>	<b>9 055</b>	<b>8 437</b>	<b>8 332</b>	<b>9 500</b>	<b>10 000</b>
Variation annuelle (%)	16,1	(17,9)	(6,8)	(1,2)	14,0	5,3
- <b>Locatifs conventionnels<sup>2</sup></b>	<b>6 941</b>	<b>5 536</b>	<b>5 455</b>	<b>6 635</b>	<b>7 600</b>	<b>8 500</b>
Variation annuelle (%)	10,7	(20,2)	(1,5)	21,6	14,5	11,8
- <b>Résidences pour personnes âgées<sup>2</sup></b>	<b>2 869</b>	<b>2 370</b>	<b>1 885</b>	<b>1 411</b>	<b>1 300</b>	<b>1 400</b>
Variation annuelle (%)	30,2	(17,4)	(20,5)	(25,1)	(7,9)	7,7
<b>Marché de la revente</b>						
<b>Nombre de transactions</b>	<b>80 027</b>	<b>77 167</b>	<b>77 379</b>	<b>71 265</b>	<b>71 500</b>	<b>75 000</b>
Variation annuelle (%)	1,2	(3,6)	0,3	(7,9)	0,3	4,9
<b>Prix moyen pondéré (en milliers de \$)</b>	<b>242</b>	<b>254</b>	<b>264</b>	<b>268</b>	<b>269</b>	<b>274</b>
Variation annuelle (%)	7,9	4,9	3,9	1,3	0,5	1,9
<b>Chiffre d'affaires (en milliards de \$)</b>	<b>19,3</b>	<b>19,5</b>	<b>20,2</b>	<b>18,7</b>	<b>18,8</b>	<b>19,5</b>
Variation annuelle (%)	8,4	0,7	3,6	(7,2)	0,5	3,7
<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>3,1</b>	<b>3,2</b>	<b>3,5</b>
<b>Prix moyen des loyers<sup>3</sup> (en \$)</b>	<b>666</b>	<b>684</b>	<b>681</b>	<b>699</b>	<b>718</b>	<b>740</b>
Variation annuelle (%)	4,1	2,7	(0,4)	2,6	2,7	3,1
<b>Dépenses de rénovation (en milliards de \$)</b>	<b>14,2</b>	<b>14,6</b>	<b>15,0</b>	<b>15,6</b>	<b>16,5</b>	<b>16,6</b>
Variation annuelle (%)	1,8	3,1	2,9	3,7	5,8	0,6

<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.