

## Le marché résidentiel tourne au ralenti au Québec

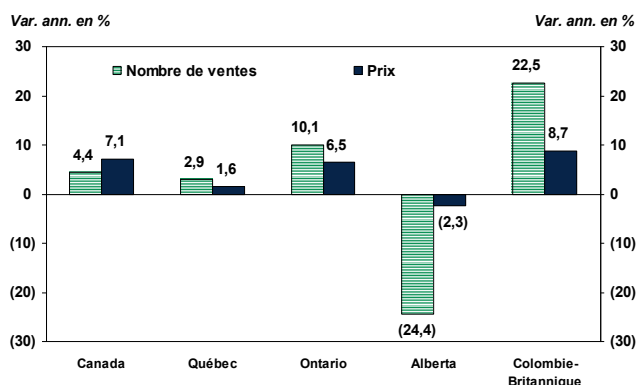
La température particulièrement glaciale en début d'année a refroidi les mises en chantier au premier trimestre. Les ventes de propriétés existantes ont également connu un départ assez lent, mais un regain d'activité est survenu en mars. Globalement, le marché de la revente a bien fait au Québec lors du premier trimestre avec une légère hausse annuelle des ventes et des prix. L'activité a cependant été plus soutenue en Ontario et au Canada pendant cette période. Le marché de la copropriété demeure en surplus dans presque toutes les régions métropolitaines de la province et les risques de légères baisses de prix sont encore présents. Même si l'emploi a repris le sentier de la croissance et que les taux hypothécaires ont diminué depuis le début de 2015, la construction neuve sera en baisse cette année et le marché de la revente demeurera assez stable.

### MARCHÉ DE LA REVENTE : ACTIVITÉ MODÉRÉE AU QUÉBEC

L'activité a été assez forte au pays lors du premier trimestre, notamment en Ontario et en Colombie-Britannique (graphique 1). Toronto et Vancouver expliquent d'ailleurs l'essentiel de l'augmentation des ventes et des prix au Canada. L'Alberta a commencé à ressentir les effets du bas niveau des prix du pétrole : le nombre de transactions a plongé de près de 25 % au premier trimestre et les prix ont commencé à diminuer par rapport au même trimestre de 2014. Le marché résidentiel du Québec se situe entre les deux extrêmes observés au pays avec une progression annuelle modérée des ventes et des prix. Une évolution semblable devrait se poursuivre au fil des prochains mois.

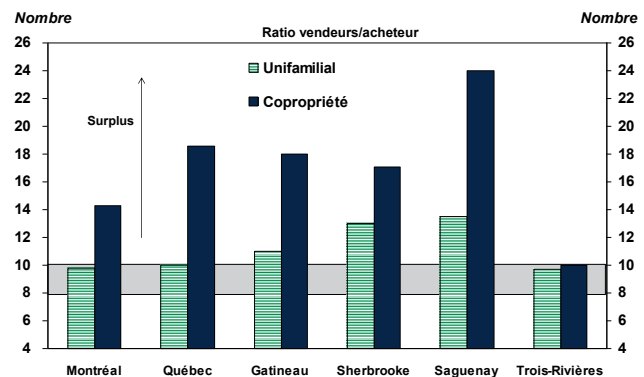
Après plusieurs années exceptionnelles, le nombre de propriétés vendues a fléchi à son plus bas niveau en dix ans au Québec l'an dernier. Par la suite, le froid inhabituel au début de 2015 explique probablement le peu de transactions conclues en janvier et en février. Grâce au regain en mars, les ventes affichent une variation annuelle de près de 3 % au premier trimestre. L'augmentation se chiffre à 5 % dans la RMR de Québec, puis à 1 % dans les RMR de Montréal et de Gatineau. Un recul a toutefois été enregistré au premier trimestre à Saguenay (-2 %), à Sherbrooke (-4 %) et à Trois-Rivières (-5 %). Étant donné que le nombre de propriétés à vendre augmente plus rapidement que le nombre d'acheteurs, une situation de surplus caractérise les maisons unifamiliales de certaines agglomérations. Le marché des copropriétés est excédentaire dans toutes les RMR de la province, à l'exception de Trois-Rivières (graphique 2).

Graphique 1 – La plupart des marchés en hausse au Canada



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

Graphique 2 – Marché excédentaire dans plusieurs RMR du Québec au premier trimestre de 2015



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

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

**Hélène Bégin**  
Économiste principale

**Chantal Routhier**  
Économiste

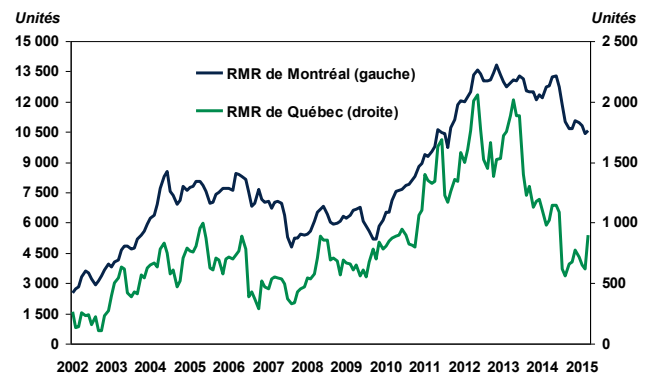
418-835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 2450  
Courriel : [desjardins.economie@desjardins.com](mailto:desjardins.economie@desjardins.com)

La variation totale des prix continue d'avoisiner 1,5 % au Québec, mais le segment des copropriétés n'est pas à l'abri d'un léger recul en cours d'année. Beaucoup d'unités neuves récemment construites ou encore sur le point d'être terminées augmentent le choix pour les acheteurs et exercent une concurrence accrue pour le marché existant. Même si les copropriétés neuves sont plus dispendieuses, des incitatifs financiers importants peuvent parfois attirer la clientèle.

**CONSTRUCTION NEUVE :  
RECUIL PRESQUE GÉNÉRALISÉ**

Les mises en chantier ont chuté d'environ 30 % au premier trimestre comparativement à la même période l'an passé. L'hiver très rigoureux a probablement retardé le démarrage de plusieurs projets et un effet de rattrapage est à prévoir à compter du deuxième trimestre. Outre ces statistiques perturbées par la température inhabituelle, il faut s'attendre à un bilan négatif en 2015 pour les mises en chantier au Québec. Presque tous les segments de marché connaîtront un repli de l'activité. Les maisons seront moins en demande en raison des prix des terrains et des coûts de construction élevés. Les mises en chantier de copropriétés devraient diminuer en raison de la situation de surplus qui prévaut dans les principaux marchés de la province (graphique 3) et du nombre important d'unités déjà en construction (graphique 4). La période d'ajustement se poursuivra en 2016 pour les copropriétés et la construction devrait renouer avec la croissance par la suite lorsque les conditions de marché seront revenues à la normale.

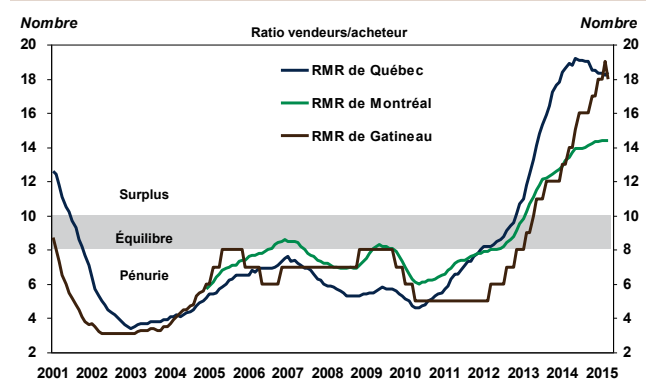
**Graphique 4 – Le nombre de copropriétés en construction diminue, mais il est encore très élevé à Montréal**



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

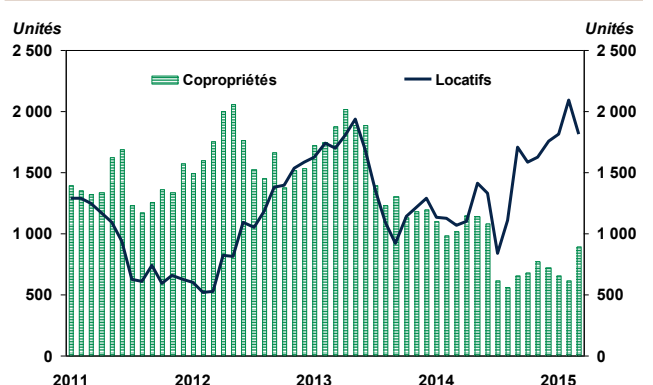
Seules les mises en chantier de logements locatifs ont augmenté au premier trimestre, et ce, malgré les températures très froides. Ce segment de marché connaît un regain depuis l'an passé après plusieurs années de reculs. À Québec, le nombre d'appartements locatifs en construction est même désormais plus élevé que celui des copropriétés (graphique 5). L'attrait pour les appartements locatifs revient compte tenu de l'intérêt moindre pour les copropriétés. Les nouveaux logements se louent généralement assez bien, parfois au détriment des immeubles moins récents. La prudence est toutefois de mise pour la nouvelle construction puisque le marché locatif traditionnel n'est pas en situation

**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

**Graphique 5 – RMR de Québec : la construction neuve d'appartements locatifs est maintenant plus importante**



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

## Tableau 1 – Construction résidentielle : perspectives 2015

### Maisons unifamiliales

- La construction diminue depuis plusieurs années.
- Les prix élevés des terrains et des habitations neuves freinent les acheteurs.

### Immeubles en copropriété

- Les principaux marchés sont presque tous en surplus.
- La construction doit continuer de diminuer.
- Certains secteurs et gammes de prix se portent mieux que l'ensemble du marché.

### Immeubles locatifs traditionnels

- Le marché n'est plus en situation de pénurie au Québec.
- L'attrait pour le locatif revient puisque celui-ci a diminué pour les appartements en copropriété.
- Les nouvelles constructions se louent bien, mais cela nuit aux immeubles moins récents.

### Résidences pour personnes âgées

- Les surplus ont diminué depuis quelques années.
- Les taux d'inoccupation restent élevés dans les RMR sauf dans celle de Québec.
- Le boum des 75 ans et plus se fera sentir dans 5 à 10 ans.

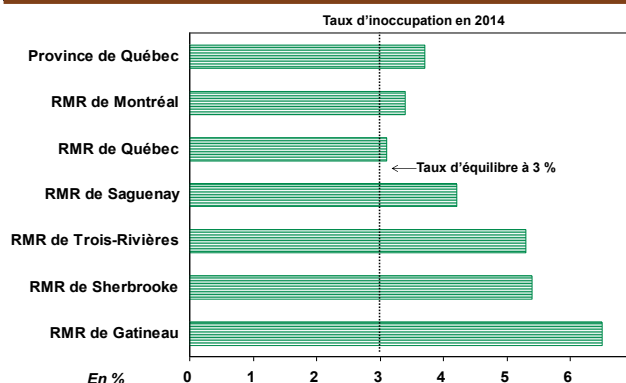
Source : Desjardins, Études économiques

de pénurie au Québec. Un léger surplus caractérise désormais la plupart des RMR (graphique 6), ce qui atténue la nécessité d'agrandir le parc locatif à plusieurs endroits.

Finalement, aucune construction de résidences pour personnes âgées n'a débuté au premier trimestre. Même si la situation de surplus est moins importante qu'au cours des dernières années, les taux d'inoccupation restent élevés dans les RMR de la province, sauf celle de Québec. Bien que la demande puisse être au rendez-vous à certains endroits, le véritable boum se fera sentir dans cinq à dix ans lorsque le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus sera en forte progression. En attendant, la croissance est rapide pour la population entre 50 et 70 ans qui préfère d'autres types d'habitations.

En résumé, la construction neuve sera à la baisse dans tous les segments de marché en 2015, à l'exception du logement locatif traditionnel. Les mises en chantier totales fléchiront de 10 % pour atteindre 35 000 unités cette année.

Graphique 6 – Le marché des appartements locatifs est excédentaire dans toutes les RMR du Québec



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

**Hélène Bégin**  
 Économiste principale

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

	2011	2012	2013	2014	2015p	2016p
<b>Marché du logement neuf</b>						
<b>Construction neuve (en milliards de \$)</b>	<b>10,2</b>	<b>10,2</b>	<b>9,0</b>	<b>8,7</b>	<b>8,3</b>	<b>8,6</b>
Variation annuelle (%)	3,3	0,2	(12,2)	(2,3)	(5,0)	3,0
<b>Mises en chantier</b>	<b>48 387</b>	<b>47 367</b>	<b>37 758</b>	<b>38 810</b>	<b>35 000</b>	<b>36 000</b>
Variation annuelle (%)	(5,8)	(2,1)	(20,3)	2,8	(9,8)	2,9
<b>Maisons</b>	<b>22 411</b>	<b>21 829</b>	<b>17 100</b>	<b>15 707</b>	<b>14 500</b>	<b>15 000</b>
Variation annuelle (%)	(13,6)	(2,6)	(21,7)	(8,1)	(7,7)	3,4
- <b>Individuelles</b>	<b>16 554</b>	<b>16 059</b>	<b>13 144</b>	<b>11 227</b>	-	-
Variation annuelle (%)	(15,3)	(3,0)	(18,2)	(14,6)	-	-
- <b>Jumelées</b>	<b>4 002</b>	<b>3 866</b>	<b>2 835</b>	<b>3 083</b>	-	-
Variation annuelle (%)	(8,2)	(3,4)	(26,7)	8,7	-	-
- <b>En rangée</b>	<b>1 855</b>	<b>1 904</b>	<b>1 121</b>	<b>1 397</b>	-	-
Variation annuelle (%)	(8,6)	2,6	(41,1)	24,6	-	-
<b>Appartements</b>	<b>25 976</b>	<b>25 538</b>	<b>20 658</b>	<b>23 103</b>	<b>20 500</b>	<b>21 000</b>
Variation annuelle (%)	2,2	(1,7)	(19,1)	11,8	(11,3)	2,4
- <b>Condos<sup>1</sup></b>	<b>15 827</b>	<b>16 017</b>	<b>11 395</b>	<b>12 893</b>	<b>10 000</b>	<b>10 200</b>
Variation annuelle (%)	20,7	1,2	(28,9)	13,1	(22,4)	2,0
- <b>Locatifs<sup>1</sup></b>	<b>9 055</b>	<b>8 437</b>	<b>8 332</b>	<b>8 939</b>	<b>9 000</b>	<b>9 300</b>
Variation annuelle (%)	(17,9)	(6,8)	(1,2)	7,3	0,7	3,3
- <b>Locatifs conventionnels<sup>2</sup></b>	<b>5 536</b>	<b>5 455</b>	<b>6 635</b>	<b>6 204</b>	<b>6 300</b>	<b>6 000</b>
Variation annuelle (%)	(20,2)	(1,5)	21,6	(6,5)	1,5	(4,8)
- <b>Résidences pour personnes âgées<sup>2</sup></b>	<b>2 370</b>	<b>1 885</b>	<b>1 411</b>	<b>2 438</b>	<b>2 400</b>	<b>2 500</b>
Variation annuelle (%)	(17,4)	(20,5)	(25,1)	72,8	(1,6)	4,2
<b>Marché de la revente</b>						
<b>Nombre de transactions</b>	<b>77 167</b>	<b>77 373</b>	<b>71 198</b>	<b>70 686</b>	<b>72 000</b>	<b>72 500</b>
Variation annuelle (%)	(3,6)	0,3	(8,0)	(0,7)	1,9	0,7
<b>Prix moyen pondéré (en milliers de \$)</b>	<b>254</b>	<b>264</b>	<b>268</b>	<b>271</b>	<b>274</b>	<b>277</b>
Variation annuelle (%)	4,9	3,9	1,3	1,3	1,2	0,9
<b>Chiffre d'affaires (en milliards de \$)</b>	<b>19,5</b>	<b>20,2</b>	<b>18,7</b>	<b>18,8</b>	<b>19,8</b>	<b>20,1</b>
Variation annuelle (%)	0,7	3,6	(7,3)	0,5	5,2	1,6
<b>Autres indicateurs</b>						
<b>Taux d'inoccupation des logements locatifs<sup>3</sup> (%)</b>	<b>2,6</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>3,7</b>	<b>3,9</b>	<b>3,8</b>
<b>Prix moyen des loyers<sup>3</sup> (en \$)</b>	<b>666</b>	<b>663</b>	<b>679</b>	<b>691</b>	<b>703</b>	<b>716</b>
Variation annuelle (%)	2,8	(0,5)	2,4	1,8	1,7	1,9
<b>Dépenses de rénovation (en milliards de \$)</b>	<b>14,6</b>	<b>15,1</b>	<b>15,6</b>	<b>16,5</b>	<b>16,6</b>	<b>16,8</b>
Variation annuelle (%)	3,1	3,3	3,3	5,8	0,6	1,2

<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.