

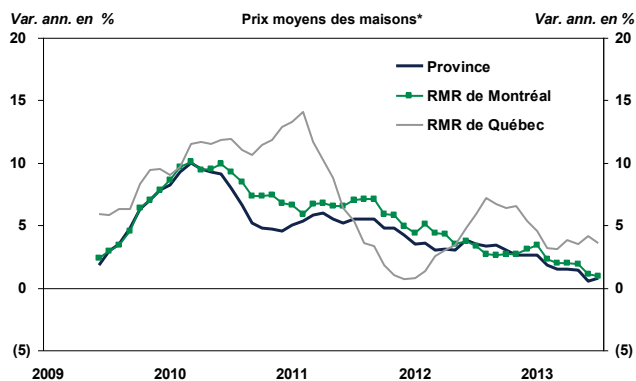
La chute du marché résidentiel fait une pause

Le coup de frein appliqué l'été dernier par le resserrement des règles hypothécaires du gouvernement fédéral semble maintenant faire place à une certaine stabilisation du secteur résidentiel. Même si les ventes de propriétés existantes et les mises en chantier ont cessé de fléchir récemment (graphique 1), le niveau d'activité du premier semestre demeure nettement inférieur à celui observé un an plus tôt. La progression des prix continue toutefois à ralentir et un faible recul est même perceptible pour les copropriétés à Montréal. La baisse de régime des mises en chantier s'avère un peu tardive dans ce segment de marché et d'autres RMR pourraient bientôt emboîter le pas avec une légère correction des prix des copropriétés. Les mises en chantier de copropriétés devront continuer à s'affaiblir afin que la situation de léger surplus cède le pas à un marché plus équilibré.

LES PRIX DES PROPRIÉTÉS ÉVOLUENT À DEUX VITESSES

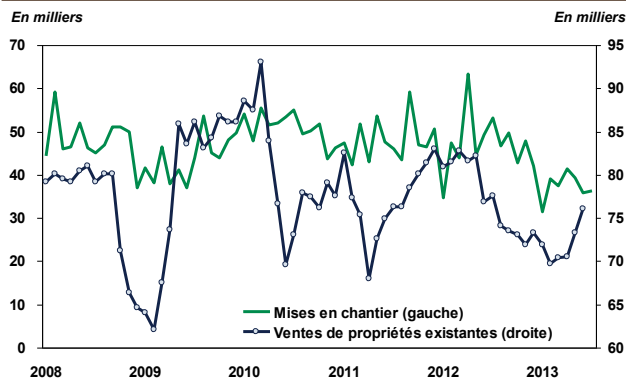
La hausse des prix s'essouffle pour les propriétés unifamiliales (graphique 2) en raison du retour à l'équilibre de ce segment de marché (entre 8 et 10 vendeurs par acheteur). Depuis un an, la baisse des ventes et l'augmentation du nombre de maisons sur le marché ont éclipsé la situation de pénurie qui avantageait les vendeurs lors de la transaction. Le marché est désormais équilibré à Gatineau, à Montréal, à Saguenay et à Trois-Rivières. Une légère pénurie caractérise encore les maisons à Québec, mais le marché se dirige graduellement vers l'équilibre. Seule Sherbrooke est plus avancée dans le cycle et affiche un faible surplus pour les propriétés individuelles. La pression à la hausse sur les prix

Graphique 2 – La progression des prix des maisons ralentit



* Moyennes mobiles six mois.
Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec Desjardins, Études économiques

Graphique 1 – La baisse des ventes de propriétés et des mises en chantier cède la place à une stabilisation



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

des maisons s'est donc apaisée dans la province, mais un recul n'est pas envisagé.

À l'inverse, les prix des copropriétés ont du mal à progresser et ils reculent même dans certaines agglomérations. Depuis un an, la demande a fléchi davantage pour ce type d'habitation et le nombre d'unités à vendre s'est fortement accru. Le nombre de copropriétés vendues dans la province a diminué de 15 % au premier semestre et le nombre d'inscriptions auprès des courtiers immobiliers a grimpé de 25 %. La réduction de la demande et l'augmentation de l'offre ont fait basculer le marché des copropriétés en situation de surplus dans les six RMR du Québec. La hausse des prix est donc tombée au neutre dans la province et un léger

François Dupuis
Vice-président et économiste en chef

Yves St-Maurice
Directeur principal et économiste en chef adjoint

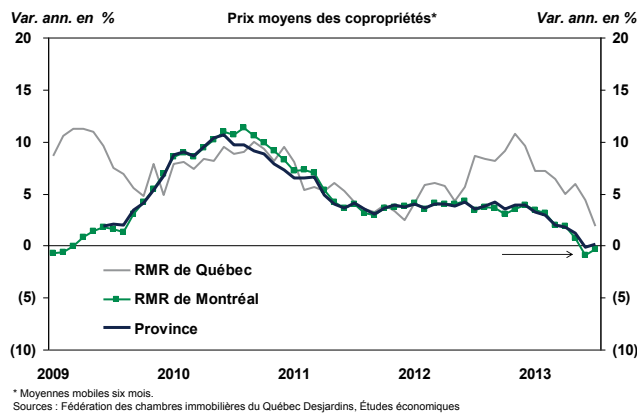
418-835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 2450
Courriel : desjardins.economie@desjardins.com

Hélène Bégin
Économiste principale

Chantal Routhier
Économiste

repli est amorcé à Montréal (graphique 3). La baisse de la construction neuve est survenue trop tardivement pour éviter des baisses de prix, mais cela devrait permettre d'éviter une forte correction.

Graphique 3 – Les prix des copropriétés vacillent



Même si les copropriétés ont pris de l'importance au cours des dernières années, celles-ci n'accaparent qu'environ 25 % des ventes de résidences à Québec, 30 % à Montréal et 20 % dans la province. Une légère dépréciation dans ce segment de marché n'entraînera pas de baisse généralisée des prix des propriétés au Québec. C'est le marché des maisons unifamiliales qui alimentera une hausse modérée des prix de l'immobilier résidentiel, soit d'environ 2 % cette année et l'an prochain.

La construction de copropriétés a fortement ralenti au premier semestre, ce qui constitue une excellente nouvelle pour les fondements du marché. Une situation de surplus caractérise le marché de la revente à Québec, à Montréal et à Gatineau, réduisant par le fait même le besoin de nouvelles unités. Les mises en chantier de copropriétés ont d'ailleurs fléchi dans ces trois RMR au premier semestre, soit 24 % à Montréal, 12 % à Québec et 44 % à Gatineau.

À Québec et à Montréal, plusieurs promoteurs ont même dû offrir des mesures financières incitatives pour mousser les ventes afin de démarrer leurs projets. Selon l'enquête du groupe Altus effectuée au premier trimestre de 2013, 81 % des unités seraient déjà vendues pour les projets récemment complétés au centre-ville de Montréal. Une partie des copropriétés qui restent à vendre seront probablement confiées à des courtiers immobiliers et le prix de certaines unités pourrait être abaissé pour faciliter l'écoulement.

CONSTRUCTION NEUVE : BAISSÉ GÉNÉRALISÉE

Les mises en chantier totales sont demeurées pratiquement stables de juin à juillet dans la province, soit environ 36 000 unités (base annualisée). Même si l'activité se maintient près de ce niveau au cours des prochains mois, une forte baisse caractérisera l'année 2013. Les mises en chantier des principaux centres urbains de la province ont chuté d'environ 25 % durant la première moitié de 2013 (tableau 1). La demande d'habitations neuves a fléchi dans tous les segments de marché au premier semestre. Les mises en chantier de maisons individuelles (-23,8 %), jumelées (-24,7 %) et en rangée (-41,8 %) ont été moins nombreuses, tout comme celles des logements locatifs (-23,9 %) et des copropriétés (-23,4 %). Cette évolution est assez conforme à nos attentes, même si le repli de la construction de copropriétés s'avère plus important que prévu. La prévision d'un total de 38 000 mises en chantier de logements est maintenue pour 2013. Le niveau moyen depuis le début de l'année se situe tout près de cette projection, et la stabilisation attendue au second semestre appuie ce pronostic.

Tableau 1 - Mises en chantier dans les grands centres du Québec

En var. ann. en %	Juin	Janvier à Juin
RMR		
Gatineau	(62,3)	(53,1)
Montréal	(14,8)	(26,6)
Québec	(68,3)	(24,1)
Saguenay	(0,8)	1,4
Sherbrooke	(53,6)	(25,0)
Trois-Rivières	(6,3)	(21,9)
Québec (10 000 et +)	(30,2)	(24,6)

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

Hélène Bégin
Économiste principale

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

	2010	2011	2012	2013p	2014p
Marché du logement neuf					
Construction neuve (en milliards de \$)	9,8	10,2	10,2	8,8	9,3
Variation annuelle (%)	17,1	3,3	0,2	(13,7)	5,7
Mises en chantier	51 363	48 387	47 367	38 000	40 000
Variation annuelle (%)	18,3	(5,8)	(2,1)	(19,8)	5,3
Maisons	25 937	22 411	21 829	16 000	17 500
Variation annuelle (%)	14,7	(13,6)	(2,6)	(26,7)	9,4
- Individuelles	19 549	16 554	16 059	-	-
Variation annuelle (%)	11,5	(15,3)	(3,0)	-	-
- Jumelées	4 359	4 002	3 866	-	-
Variation annuelle (%)	26,8	(8,2)	(3,4)	-	-
- En rangée	2 029	1 855	1 904	-	-
Variation annuelle (%)	24,2	(8,6)	2,6	-	-
Appartements	25 426	25 976	25 538	22 000	22 500
Variation annuelle (%)	22,3	2,2	(1,7)	(13,9)	2,3
- Condos¹	13 111	15 827	16 017	12 500	12 300
Variation annuelle (%)	31,3	20,7	1,2	(22,0)	(1,6)
- Locatifs¹	11 032	9 055	8 437	8 000	8 200
Variation annuelle (%)	16,1	(17,9)	(6,8)	(5,2)	2,5
	23,9	3,1	(1,7)	(16,2)	0,0
- Locatifs conventionnels²	6 941	5 536	5 455	5 500	5 600
Variation annuelle (%)	10,7	(20,2)	(1,5)	0,8	1,8
- Résidences pour personnes âgées²	2 869	2 370	1 885	1 500	1 600
Variation annuelle (%)	30,2	(17,4)	(20,5)	(20,4)	6,7
Marché de la revente					
Nombre de transactions	80 027	77 168	77 382	72 000	74 000
Variation annuelle (%)	1,2	(3,6)	0,3	(7,0)	2,8
Prix moyen pondéré (en milliers de \$)	241	261	266	272	279
Variation annuelle (%)	7,1	8,3	1,9	2,2	2,5
Chiffre d'affaires (en milliards de \$)	19,3	19,5	20,2	19,6	20,6
Variation annuelle (%)	8,4	0,7	3,7	(2,9)	5,3
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	2,7	2,6	3,0	3,1	3,2
Prix moyen des loyers³ (en \$)	648	665	670	683	696
Variation annuelle (%)	4,0	2,6	0,7	2,0	1,9
Dépenses de rénovation (en milliards de \$)	14,1	15,0	15,2	15,3	14,9
Variation annuelle (%)	0,5	6,0	1,7	0,7	(2,6)

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.