

25 août 2015

Le marché résidentiel en période d'ajustement au Québec

Le début de 2015 a été particulièrement difficile pour la construction neuve, mais la situation s'est redressée par la suite. Le bilan de mi-année est toutefois négatif puisque les mises en chantier de la province ont fléchi dans tous les segments de marché à l'exception des appartements locatifs. D'une part, les prix élevés des maisons et des terrains contribuent à affaiblir la construction. D'autre part, l'excédent de copropriétés entraîne une forte diminution du nombre de nouveaux projets. Le repli des mises en chantier permet d'assainir graduellement les bases du marché résidentiel réduisant ainsi les risques d'une correction des prix. Le marché de la revente reprend de la vigueur de sorte que le nombre de transactions connaîtra cette année la première hausse en cinq ans. Le bassin de propriétés à vendre demeure toutefois important par rapport au nombre d'acheteurs, ce qui limite la progression des prix autour de 1,5 %. Peu de changements sont attendus au cours des prochains mois. Même si l'emploi fait bien depuis le début de l'année et que les taux hypothécaires ont diminué, le secteur résidentiel n'est pas mûr pour une nouvelle phase d'expansion. La période d'ajustement devra ainsi se poursuivre encore un certain temps dans plusieurs marchés.

CONSTRUCTION NEUVE

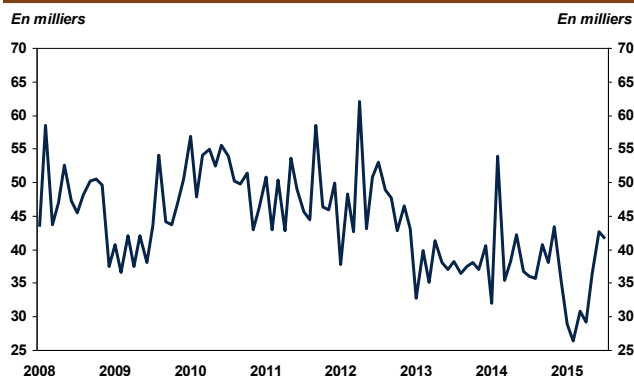
Les mises en chantier ont remonté au cours des derniers mois (graphique 1). La faiblesse observée cet hiver en raison du froid intense qui a ralenti la construction se fera toutefois sentir sur le bilan de 2015. Dans les principaux centres urbains de la province, la baisse observée au cours des sept premiers mois de l'année se chiffre à près de 10 % comparativement à la période équivalente de 2014. Ce recul des mises en chantier correspond bien aux attentes de sorte que la prévision établie au printemps est maintenue. Le niveau devrait donc avoisiner 35 000 nouveaux logements cette année comparativement à 38 810 en 2014. Les pronostics pour l'an prochain ont toutefois été revus à la baisse :

une stabilité du rythme de construction global devrait prévaloir en 2016. Une accalmie caractérisera les appartements locatifs, la prudence sera probablement maintenue pour les copropriétés et les mises en chantier de maisons devraient se stabiliser.

LE LOCATIF NE POURRA MAINTENIR LE RYTHME

La construction d'appartements locatifs conventionnels ainsi que ceux destinés aux personnes âgées est appelée à ralentir. L'essor qui a caractérisé l'année 2015 sera difficile à maintenir pour plusieurs raisons. L'achèvement en cours de plusieurs projets ainsi que la remontée des taux d'occupation des logements locatifs traditionnels un peu partout dans la province devraient limiter la construction l'an prochain. La situation d'équilibre qui prévalait l'an dernier fait maintenant place à de légers surplus dans les six RMR du Québec (graphique 2 à la page 2). Lors de l'enquête printanière de la SCHL, 3,5 % des appartements étaient inoccupés dans les centres urbains de la province. De plus, une part croissante de la clientèle se tourne désormais vers la location de copropriétés surtout dans le haut de gamme. Le vaste choix dans les immeubles récents attire les locataires, ce qui draine une partie de la demande locative traditionnelle. Les forces du marché font en sorte que la construction neuve sera moins nécessaire dans ce segment au cours des prochains trimestres.

Graphique 1 – Les mises en chantier résidentielles ont remonté au-dessus de 40 000 unités



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

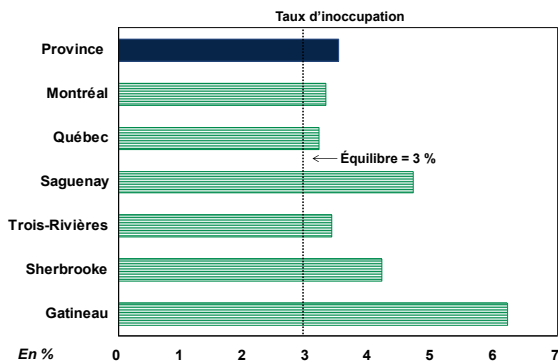
François Dupuis
Vice-président et économiste en chef

Hélène Bégin
Économiste principale

Chantal Routhier
Économiste

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

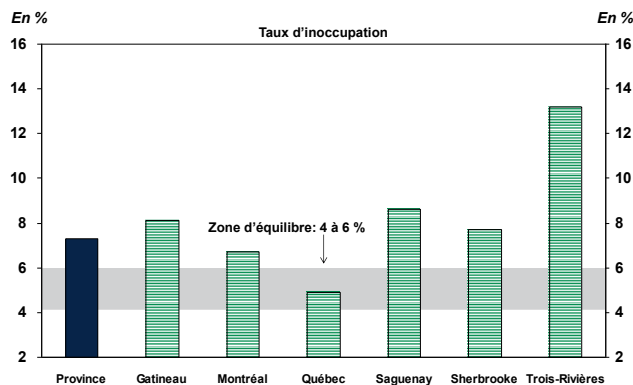
Graphique 2 – Le marché des appartements locatifs est excédentaire dans toutes les RMR du Québec



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

Un constat similaire prévaut pour les résidences pour personnes âgées. Le taux d'inoccupation demeure élevé dans la plupart des RMR du Québec et la moyenne provinciale se situe à 7,3 % (graphique 3). Même si la population de plus de 75 ans connaît actuellement une bonne croissance, le véritable boum débutera dans environ cinq ans lorsque les premiers baby-boomers (1946-1966) atteindront cet âge. Le moment et l'ampleur de cette accélération seront différents pour chacune des régions de la province et les nouveaux projets devront s'arrimer à la réalité démographique. Autrement, certains établissements seront confrontés à des taux d'inoccupation plus élevés et la concurrence s'accroîtra entre les nouveaux immeubles et les moins récents. Après l'essor de la construction des résidences cette année, une accalmie est attendue en 2016. Les perspectives à moyen terme sont favorables pour ce segment de marché, mais l'ajustement de l'offre devra se faire graduellement.

Graphique 3 – Le marché des résidences pour personnes âgées affiche un surplus dans la plupart des RMR du Québec



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

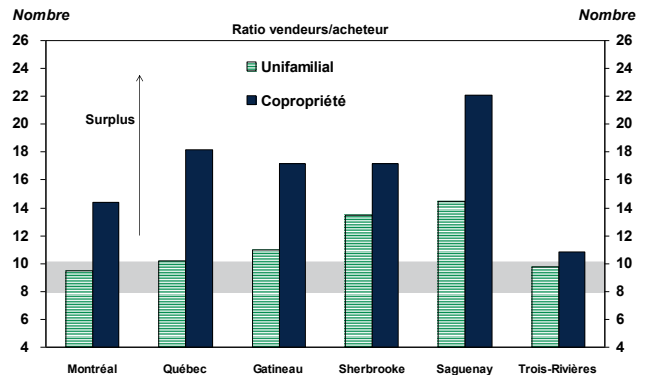
LES MAISONS NEUVES MOINS EN DEMANDE

Les mises en chantier des différents types de maisons s'apprêtent à connaître leur cinquième baisse annuelle consécutive. Compte tenu de l'écart de prix entre les propriétés neuves et existantes, la nouvelle construction a moins la cote depuis quelques années. Non seulement les prix des terrains et les coûts de construction ont-ils augmenté, mais le bassin important de propriétés à vendre sur le marché existant permet de combler les besoins de nombreux acheteurs, ce qui réduit la demande pour les maisons neuves. Même si le contexte économique s'améliore en 2016, les facteurs qui limitent la construction seront encore présents. En 2015, un recul des mises en chantier de maisons de plus de 10 % se profile et une certaine stabilisation est attendue l'an prochain.

COPROPRIÉTÉS : L'ACCALMIE DOIT SE POURSUIVRE

L'offre de copropriétés neuves et existantes s'avère encore trop abondante par rapport à la demande. La forte construction des dernières années ainsi que l'engouement moindre des acheteurs ont entraîné le marché en situation excédentaire. Le nombre d'unités neuves invendues demeure important et les délais d'écoulement se sont allongés. Les surplus persistent également sur le marché de la revente des principales agglomérations (graphique 4). Une période d'ajustement est toutefois amorcée : le démarrage de nouveaux projets a chuté d'environ 40 % depuis le début de l'année dans les RMR de la province. Cette baisse de régime de la construction neuve permettra d'assainir graduellement les fondements du marché de la copropriété. Une reprise n'est pas envisagée l'an prochain puisqu'il faudra un peu plus de temps pour résorber les surplus actuels. La construction devrait renouer avec la croissance par la suite lorsque les conditions de marché seront revenues à la normale. Une

Graphique 4 – Marché excédentaire dans plusieurs RMR du Québec au deuxième trimestre de 2015



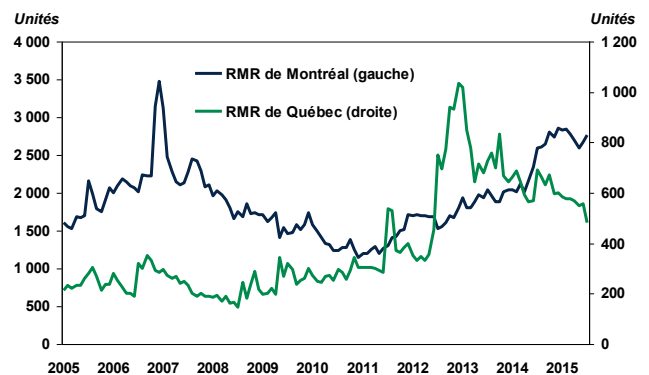
Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

légère hausse des mises en chantier se profile toutefois pour le marché de Québec en 2015, après avoir encaissé un recul de 20 % l'an dernier. Le nombre de copropriétés neuves invendues a beaucoup diminué, ce qui explique la reprise graduelle de la construction à Québec (graphique 5).

MARCHÉ DE LA REVENTE : ACTIVITÉ MODÉRÉE AU QUÉBEC

Après une période d'effervescence, le nombre de propriétés vendues a fléchi à son plus bas niveau en dix ans au Québec l'an dernier. Le marché de la revente a cependant repris de la vigueur de sorte que le nombre de transactions connaîtra cette année la première hausse en cinq ans. L'augmentation devrait avoisiner 5 % en 2015. Le bassin de propriétés à vendre demeure toutefois important par rapport au nombre d'acheteurs ce qui limitera la progression des prix autour de 1,5 %. La croissance des prix est nettement moins rapide qu'au Canada qui affiche une hausse cumulative de 8,5 % depuis le début de l'année. La surchauffe des marchés de Vancouver (+9,9 %) et de Toronto (+10,2 %) gonfle les prix au pays alors que le Québec a déjà bien réussi son atterrissage en douceur. Les inquiétudes sont donc moindres pour le marché de la province et les risques d'une correction des

Graphique 5 – Nombre de copropriétés neuves invendues : forte baisse à Québec, mais encore élevé à Montréal



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

prix s'avèrent plutôt faibles. La situation est différente en Alberta qui connaît une période de baisse de prix puisque l'économie est frappée de plein fouet par les difficultés du secteur pétrolier. En somme, le cycle immobilier du Québec se positionne bien sur la scène canadienne grâce à un bon niveau d'activité conjuguée à une progression plus modérée des prix.

Hélène Bégin
Économiste principale

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

	2011	2012	2013	2014	2015p	2016p
Marché du logement neuf						
Construction neuve (en milliards de \$)	10,2	10,2	9,0	8,7	8,4	8,6
Variation annuelle (%)	3,3	0,2	(12,2)	(2,3)	(3,5)	2,0
Mises en chantier	48 387	47 367	37 758	38 810	35 000	35 000
Variation annuelle (%)	(5,8)	(2,1)	(20,3)	2,8	(9,8)	0,0
Maisons	22 411	21 829	17 100	15 707	13 800	14 100
Variation annuelle (%)	(13,6)	(2,6)	(21,7)	(8,1)	(12,1)	2,2
- Individuelles	16 554	16 059	13 144	11 227	-	-
Variation annuelle (%)	(15,3)	(3,0)	(18,2)	(14,6)	-	-
- Jumelées	4 002	3 866	2 835	3 083	-	-
Variation annuelle (%)	(8,2)	(3,4)	(26,7)	8,7	-	-
- En rangée	1 855	1 904	1 121	1 397	-	-
Variation annuelle (%)	(8,6)	2,6	(41,1)	24,6	-	-
Appartements	25 976	25 538	20 658	23 103	21 200	20 900
Variation annuelle (%)	2,2	(1,7)	(19,1)	11,8	(8,2)	(1,4)
- Condos¹	15 827	16 017	11 395	12 893	8 300	8 350
Variation annuelle (%)	20,7	1,2	(28,9)	13,1	(35,6)	0,6
- Locatifs¹	9 055	8 437	8 332	8 939	11 500	10 800
Variation annuelle (%)	(17,9)	(6,8)	(1,2)	7,3	28,6	(6,1)
- Locatifs conventionnels²	5 536	5 455	6 635	6 204	6 500	6 200
Variation annuelle (%)	(20,2)	(1,5)	21,6	(6,5)	4,8	(4,6)
- Résidences pour personnes âgées²	2 370	1 885	1 411	2 438	3 000	2 750
Variation annuelle (%)	(17,4)	(20,5)	(25,1)	72,8	23,1	(8,3)
Marché de la revente						
Nombre de transactions	77 167	77 373	71 198	70 686	74 200	74 700
Variation annuelle (%)	(3,6)	0,3	(8,0)	(0,7)	5,0	0,7
Prix moyen pondéré (en milliers de \$)	254	264	268	271	274	278
Variation annuelle (%)	4,9	3,9	1,3	1,3	1,2	1,3
Chiffre d'affaires (en milliards de \$)	19,5	20,2	18,7	18,8	20,4	20,8
Variation annuelle (%)	0,7	3,6	(7,3)	0,5	8,4	2,0
Autres indicateurs						
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	2,6	3,0	3,1	3,7	3,9	3,8
Prix moyen des loyers³ (en \$)	666	663	679	691	703	716
Variation annuelle (%)	2,8	(0,5)	2,4	1,8	1,7	1,9
Dépenses de rénovation (en milliards de \$)	14,6	15,0	15,5	16,2	18,0	16,8
Variation annuelle (%)	2,8	3,0	3,1	4,6	11,1	(6,7)

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.