

22 septembre 2014

## L'accès plus restreint à la propriété façonne le marché résidentiel au Québec

Le refroidissement du marché de la revente a fait place à une remontée au cours de l'été. Le regain des transactions a même entraîné un léger raffermissement des prix. Cette embellie devrait être temporaire et la seconde moitié de 2014 devrait être plus calme. Les difficultés du marché du travail devront faire place à une amélioration avant que le secteur résidentiel effectue une véritable reprise. Étant donné la tendance négative de l'emploi, il faudra patienter jusqu'à l'an prochain avant que les bases du marché de l'habitation soient plus solides. D'ici là, les prix élevés et la réduction de la période d'amortissement maximale à 25 ans depuis 2012 continueront de freiner l'élan des premiers acheteurs. Étant donné que l'achat d'une résidence s'avère plus difficile pour plusieurs ménages, la demande de logements locatifs est à la hausse. La construction neuve est d'ailleurs soutenue par les mises en chantier d'appartements locatifs et de copropriétés cette année. Le regain de la construction de copropriétés, notamment à Montréal, semble prématuré puisque le marché existant est déjà en surplus et que les acheteurs sont moins nombreux. Dans ce contexte, la construction de copropriétés pourra difficilement poursuivre son essor l'an prochain alors que les appartements locatifs conventionnels auront encore la cote.

### MOINS DE MAISONS NEUVES

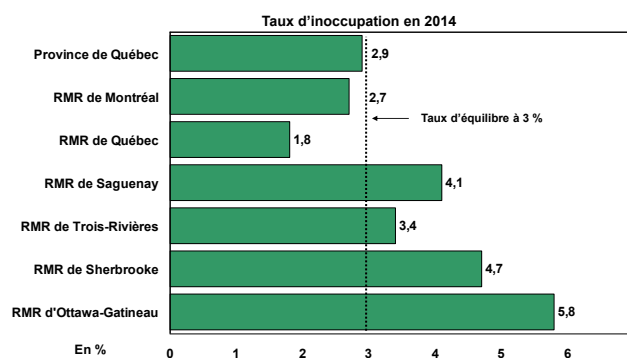
Les mises en chantier évoluent légèrement sous les 40 000 unités depuis quelques mois, un niveau parfaitement en ligne avec le pronostic de 39 000 nouveaux logements pour 2014. Il s'agit d'une légère hausse par rapport à 37 758 unités l'an passé. La construction de maisons s'avère toutefois en baisse pour une quatrième année consécutive. Le coût élevé des terrains ainsi que la forte progression des prix des nouvelles habitations ont rendu celles-ci moins abordables depuis quelques années. Étant donné qu'il y a plus de choix qu'auparavant sur le marché existant et que les prix sont habituellement inférieurs, moins d'acheteurs se tournent vers la construction neuve. Les mises en chantier de maisons devraient fléchir d'au moins 10 % cette année et se stabiliser l'an prochain. L'accélération prévue de l'économie du Québec, qui favorisera la création d'emplois et une meilleure progression des revenus, devrait mettre un terme au recul de la construction de maisons neuves en 2015.

### REGAIN D'INTÉRÊT POUR LE LOCATIF

La situation est différente du côté des appartements<sup>1</sup>. Les mises en chantier de logements locatifs conventionnels ont grimpé de 20 % au premier semestre après avoir progressé au même rythme l'an dernier. Les nouvelles unités trouvent preneur assez facilement, notamment chez les ménages qui

auraient préféré faire l'achat d'une propriété, mais qui n'ont pas la capacité financière requise. Étant donné que l'offre plus abondante d'appartements répond à une demande de location plus forte, le taux d'inoccupation des logements locatifs se maintient près du niveau d'équilibre de 3 % au Québec et dans la grande région de Montréal. Le marché est toutefois en surplus dans quatre des six RMR de la province, soit Gatineau, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières (graphique 1). Une légère pénurie persiste par contre dans la RMR de Québec. L'ajout d'unités neuves doit donc tenir compte de ces réalités régionales.

Graphique 1 – Certains marchés en surplus,  
d'autres en légère pénurie



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

<sup>1</sup> Le marché locatif se porte bien au Québec et en Ontario, 27 août 2014.

<http://www.desjardins.com/ressources/pdf/pv140827f.pdf>

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

**Hélène Bégin**  
Économiste principale

**Chantal Routhier**  
Économiste

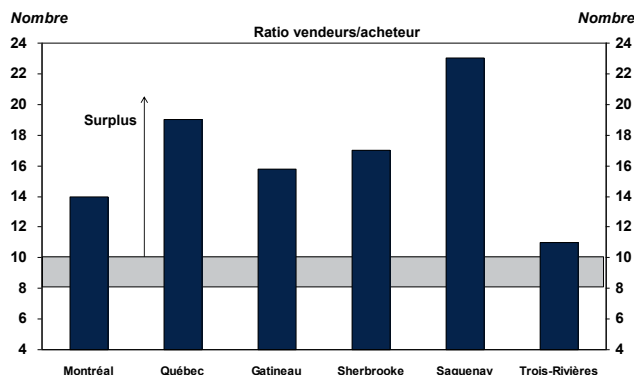
418-835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 2450  
Courriel : [desjardins.economie@desjardins.com](mailto:desjardins.economie@desjardins.com)

Globalement, la construction d'appartements locatifs devrait demeurer en croissance l'an prochain. L'amélioration attendue de l'emploi chez les jeunes, la migration internationale et le vieillissement de la population alimenteront la demande de location. La situation pourrait toutefois devenir plus difficile pour les propriétaires d'immeubles plus anciens, notamment ceux dont l'entretien a été négligé, puisque la concurrence avec les constructions récentes sera plus forte. Des incitatifs financiers, comme un mois de loyer gratuit, pourraient même être nécessaires dans certains cas pour attirer ou retenir les locataires des immeubles moins attrayants.

### TROP DE COPROPRIÉTÉS?

Après avoir fléchi de près de 30 % l'an dernier dans la province, les mises en chantier de copropriétés sont reparties à la hausse au premier semestre de 2014. Pourtant, la demande ne s'est pas raffermie et la situation de surplus continue de s'amplifier sur le marché de la revente des principales agglomérations (graphique 2). Le regain de la construction s'est toutefois manifesté uniquement dans les RMR de Gatineau et de Montréal. Dans les autres RMR, notamment celle de Québec, la discipline des promoteurs paraît exemplaire. Les mises en chantier y ont diminué de 35 % au cours des huit premiers mois de l'année en regard de la période équivalente l'an passé. Cela s'ajoute au recul de 43 % survenu en 2013 dans la région de Québec. Le nombre de copropriétés en construction a, par conséquent, diminué de façon importante, ce qui permettra d'assainir les bases du marché.

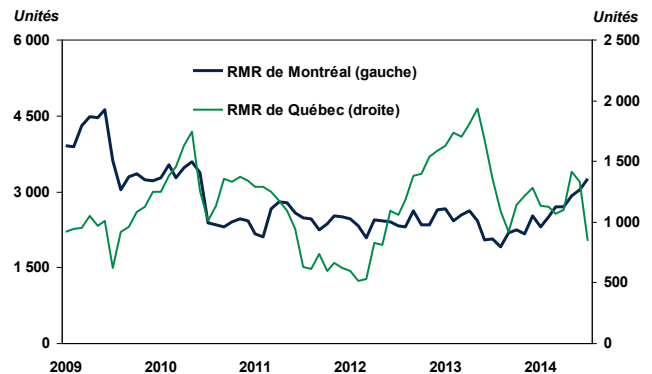
**Graphique 2 – Conditions de marché pour les copropriétés selon la RMR au deuxième trimestre de 2014**



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

L'inverse s'est toutefois produit à Montréal (graphique 3). Le regain des mises en chantier de copropriétés, à la suite de l'accalmie observée l'an passé, est étonnant. Il n'y a pas que le centre-ville dans la mire des promoteurs. La construction connaît aussi un boum dans certaines localités de la Rive-Nord, de la Rive-Sud et à Laval. La durée de l'écoulement de l'inventaire est particulièrement élevée dans la MRC de Thérèse-de-Blainville (17 mois), dans les environs de Boucherville (15 mois), dans le sud-ouest de l'île de Montréal (18 mois) et à Laval (20 mois). Cette statistique calculée par la SCHL représente le nombre de mois nécessaires pour écouler les unités récemment construites et invendues ainsi que la moitié de celles en construction. D'un point de vue historique, une durée d'environ 10 mois reflète habituellement des conditions de marché saines. C'est le cas pour l'ensemble de l'île de Montréal et la RMR. Les zones mentionnées sont toutefois problématiques et elles comportent un niveau de risque supérieur.

**Graphique 3 – Le nombre de copropriétés en construction grimpe à Montréal, mais il chute à Québec**



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

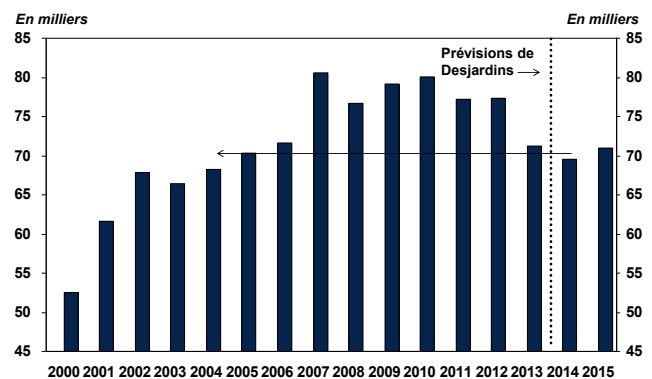
À Gatineau, la demande d'habitations a diminué davantage que dans les autres grands centres. Au cours des huit premiers mois de l'année, les ventes de maisons et de copropriétés existantes ont respectivement fléchi de 8 % et de 17 % comparativement à la même période l'an passé. De plus, le marché des logements locatifs traditionnels se trouve en surplus et le taux d'inoccupation a grimpé de 4,0 % à 5,8 % depuis un an. Étant donné que la demande d'habitations diminue, le bond de 88 % des copropriétés mises en chantier depuis le début de 2014 paraît démesuré. Cet été, la construction d'environ 500 unités était en cours alors que plus de 200 appartements en copropriété récemment complétés n'avaient pas trouvé preneur dans les secteurs d'Aylmer et de Hull.

En résumé, les RMR de Montréal et de Gatineau expliquent le regain provincial des mises en chantier de copropriétés au premier semestre de 2014. En principe, cet essor sera de courte durée puisqu'il ne repose pas sur une demande accrue de la part des acheteurs. Après avoir alimenté la progression à l'échelle de la province cette année, un ressac de ce type de construction sera inévitable l'an prochain. Une reprise durable sera possible uniquement lorsque les acheteurs seront plus nombreux. Nos prévisions pour l'ensemble du Québec tablaient auparavant sur une baisse généralisée de la construction des copropriétés en 2014, puis d'une relance graduelle en 2015. Il s'agit d'un changement de cap majeur dans les pronostics, qui s'explique par un sursaut inattendu depuis le début de l'année.

### MARCHÉ DE LA REVENTE : REGAIN PASSAGER

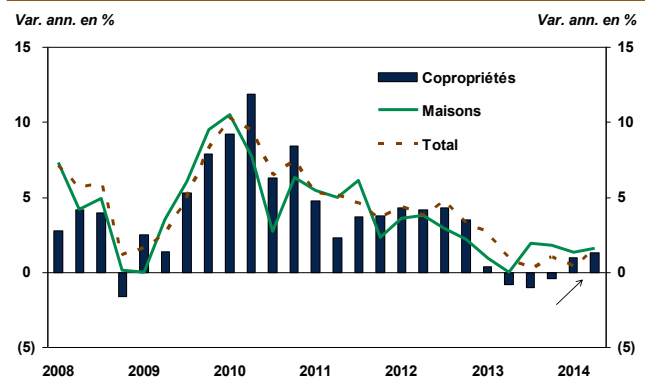
Même si les ventes de résidences ont connu un regain au cours de l'été, le bilan de l'année sera légèrement négatif. Le niveau des ventes sera ainsi le plus faible depuis dix ans (graphique 4). Cette accalmie était souhaitable afin d'évacuer les tensions sur les prix. La progression du prix moyen pour l'année 2014 sera de seulement 1,0 % et devrait se raffermir quelque peu à 1,5 % l'an prochain. Le marché des maisons, dont les conditions sont équilibrées dans la plupart des RMR, soutient la hausse des prix (graphique 5). Le prix moyen des copropriétés a cependant fléchi pendant quelques trimestres puisque l'offre est excédentaire dans chacune des six RMR au Québec. D'autres reculs sont à prévoir, car le nombre d'unités offertes dans ce segment de marché devraient continuer à croître du côté du neuf et de l'existant et qu'une demande plus soutenue des acheteurs tardera à se manifester.

**Graphique 4 – Cette année, les ventes de propriétés existantes seront au plus bas depuis 2004**



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

**Graphique 5 – Les prix moyens résidentiels progressent très lentement**



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

**Hélène Bégin**  
 Économiste principale

## 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>8,9</b>	<b>9,2</b>
Variation annuelle (%)	17,1	3,3	0,2	(12,2)	(0,6)	3,4
<b>Mises en chantier</b>	<b>51 363</b>	<b>48 387</b>	<b>47 367</b>	<b>37 758</b>	<b>39 000</b>	<b>41 000</b>
Variation annuelle (%)	18,3	(5,8)	(2,1)	(20,3)	3,3	5,1
<b>Maisons</b>	<b>25 937</b>	<b>22 411</b>	<b>21 829</b>	<b>17 100</b>	<b>15 200</b>	<b>15 300</b>
Variation annuelle (%)	14,7	(13,6)	(2,6)	(21,7)	(11,1)	0,7
- <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>23 800</b>	<b>25 700</b>
Variation annuelle (%)	22,3	2,2	(1,7)	(19,1)	15,2	8,0
- <b>Condos<sup>1</sup></b>	<b>13 111</b>	<b>15 827</b>	<b>16 017</b>	<b>11 395</b>	<b>13 200</b>	<b>12 600</b>
Variation annuelle (%)	31,3	20,7	1,2	(28,9)	15,8	(4,5)
- <b>Locatifs<sup>1</sup></b>	<b>11 032</b>	<b>9 055</b>	<b>8 437</b>	<b>8 332</b>	<b>10 000</b>	<b>11 200</b>
Variation annuelle (%)	16,1	(17,9)	(6,8)	(1,2)	20,0	12,0
- <b>Locatifs conventionnels<sup>2</sup></b>	<b>6 941</b>	<b>5 536</b>	<b>5 455</b>	<b>6 635</b>	<b>8 000</b>	<b>9 200</b>
Variation annuelle (%)	10,7	(20,2)	(1,5)	21,6	20,6	15,0
- <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>1 600</b>	<b>1 650</b>
Variation annuelle (%)	30,2	(17,4)	(20,5)	(25,1)	13,4	3,1
<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>69 500</b>	<b>71 000</b>
Variation annuelle (%)	1,2	(3,6)	0,3	(7,9)	(2,5)	2,2
<b>Prix moyen pondéré (en milliers de \$)</b>	<b>242</b>	<b>254</b>	<b>264</b>	<b>268</b>	<b>270</b>	<b>274</b>
Variation annuelle (%)	7,9	4,9	3,9	1,3	1,0	1,5
<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>2,9</b>	<b>3,2</b>
<b>Prix moyen des loyers<sup>3</sup> (en \$)</b>	<b>666</b>	<b>684</b>	<b>681</b>	<b>699</b>	<b>715</b>	<b>733</b>
Variation annuelle (%)	4,1	2,7	(0,4)	2,6	2,3	2,5
<b>Dépenses de rénovation (en milliards de \$)</b>	<b>14,2</b>	<b>14,6</b>	<b>15,0</b>	<b>15,4</b>	<b>16,5</b>	<b>16,6</b>
Variation annuelle (%)	1,8	3,1	2,9	2,0	7,5	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.