

## La situation du secteur résidentiel est relativement saine au Québec

Alors que l'état du marché immobilier inquiète dans certaines régions du Canada, en raison d'une activité trop intense ou d'une correction importante dans certains cas, le Québec se tire bien d'affaire. Le marché de la revente se raffermirait graduellement alors que la progression des ventes et des prix reste modérée. Les conditions demeurent plus saines qu'ailleurs au pays, même si un excès d'offre caractérise les marchés de la copropriété et des appartements locatifs. La construction neuve continue de s'ajuster et il est trop tôt pour espérer un redressement des mises en chantier au Québec.

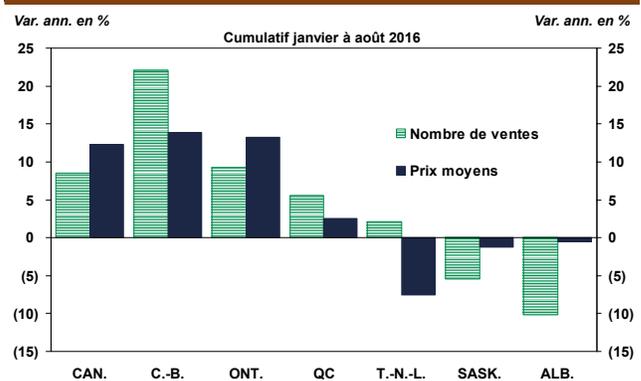
### UN DÉSÉQUILIBRE IMPORTANT DANS CERTAINES PROVINCES

L'évolution du marché immobilier s'avère très différente selon les régions au Canada. Les difficultés économiques qui caractérisent les provinces productrices de pétrole entraînent une baisse des prix et des transactions, alors que l'Ontario et la Colombie-Britannique ont connu une forte croissance depuis le début de 2016 (graphique 1). Plusieurs raisons expliquent la vigueur dans certaines provinces : la démographie favorable alimentée notamment par l'immigration, la croissance plus rapide de l'économie et de l'emploi et la présence des investisseurs étrangers (encadré 1 à la page 2). Les facteurs qui supportent la demande sont donc nombreux tandis que l'offre de propriétés à vendre est insuffisante.

### LE QUÉBEC DANS UNE DYNAMIQUE À PART

Au Québec, les conditions du marché résidentiel sont complètement différentes de celles de certaines villes du pays (graphique 2). Bien que la demande ait presque terminé sa

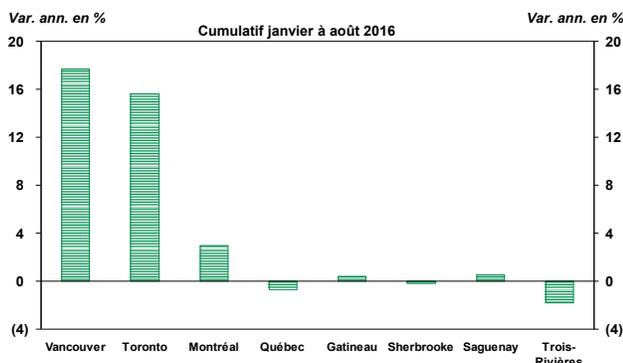
**Graphique 1 – L'amélioration du marché de la revente est modérée au Québec**



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

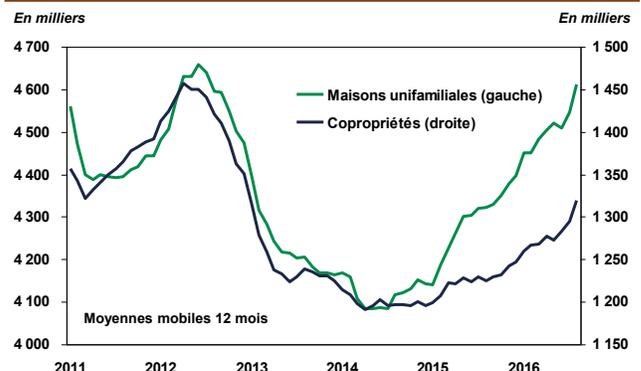
phase de reprise avec une remontée des ventes de maisons unifamiliales et de copropriétés (graphique 3), le nombre de résidences à vendre demeure important et les délais de vente restent relativement longs, soit entre trois et quatre mois en

**Graphique 2 – Prix des résidences : les RMR du Québec n'affichent pas de fortes hausses comme ailleurs au pays**



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

**Graphique 3 – Les ventes de propriétés existantes continuent d'augmenter**



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

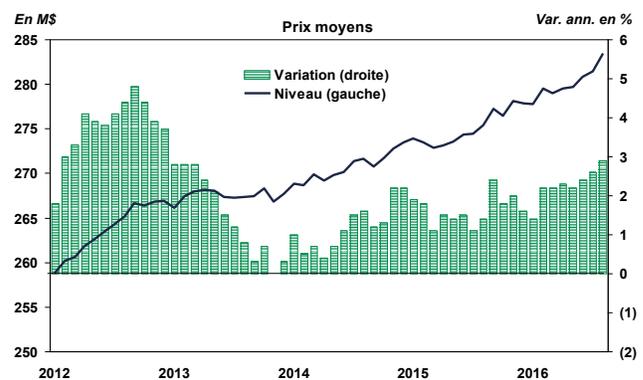
**Chantal Routhier**  
Économiste

418-835-2450 ou 1 866 835-8444, poste 5562450  
Courriel : [desjardins.economie@desjardins.com](mailto:desjardins.economie@desjardins.com)

moyenne. La progression annuelle des prix demeure contenue, soit au-dessus de 2 % (graphique 4). Même si le marché existant prend du mieux, la phase de déséquilibre persiste, ce qui freine la construction neuve.

Les mises en chantier de maisons unifamiliales sont pratiquement stables depuis le début de 2016. Les prix élevés des terrains et les coûts de construction continuent de limiter la demande, surtout que les acheteurs ont l'embarras du choix sur le marché existant. Les prix reflètent, en général, la juste valeur marchande et se situent même parfois sous l'évaluation municipale, ce qui ne s'était pas vu depuis de nombreuses années. Cela diminue l'attrait pour les maisons neuves de sorte qu'une reprise des mises en chantier n'est pas anticipée à court terme. Le niveau se maintiendra assez stable cette année et l'an prochain.

**Graphique 4 – La hausse annuelle des prix des propriétés s'est accélérée**



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

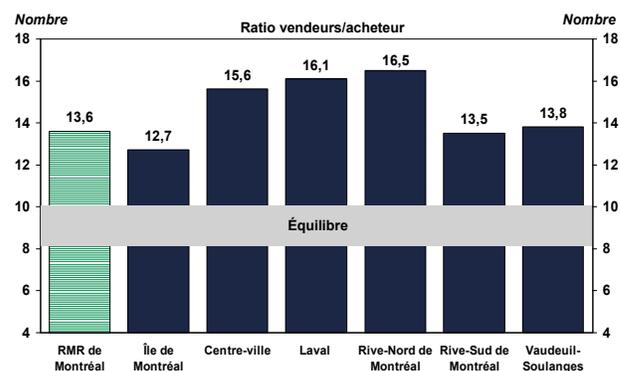
**ENCADRÉ 1 : IMPORTANCE DES PROPRIÉTAIRES ÉTRANGERS**

Le gouvernement de la Colombie-Britannique a appliqué, le 2 août dernier, une nouvelle taxe de 15 % afin de freiner l'achat d'habitations effectué par les investisseurs étrangers<sup>1</sup>. Cette mesure semble très efficace pour l'instant puisque les ventes et le prix moyen des propriétés existantes ont diminué d'environ 20 % le mois dernier à Vancouver. Le niveau moyen des prix a fléchi sous la barre des 1 M\$, ce qui reste très élevé. Un certain ralentissement était amorcé depuis le printemps et l'introduction de la taxe a amplifié la correction.

Certains craignent que les investisseurs étrangers se tournent désormais vers Montréal ou Toronto. Les statistiques du mois d'août n'indiquent pas un déplacement de la demande vers ces marchés qui ont maintenu un rythme habituel. Il faudra surveiller au cours des prochains mois si les ventes s'intensifient anormalement dans ces deux agglomérations, car il est trop tôt pour se prononcer sur l'impact possible.

De toute façon, les inquiétudes pour Montréal ne sont pas justifiées. Selon une récente étude de la SCHL<sup>2</sup>, l'importance des propriétaires étrangers sur le marché de la copropriété est relativement faible : environ 1 % dans la région métropolitaine et 5 % au centre-ville. Un peu moins de la moitié des acheteurs internationaux proviendraient des États-Unis et de la France et 8 % seraient originaires de la Chine. Les investisseurs asiatiques, très présents à Vancouver, sont peu actifs à Montréal. Même si une partie des étrangers déplaçaient leurs achats vers Montréal, aucune flambée des prix n'est à prévoir : le marché des copropriétés affiche un surplus considérable dans plusieurs secteurs (graphique 5) et des ventes plus rapides seraient même souhaitables pour favoriser un retour à l'équilibre. Donc qu'il y ait ou pas un déplacement de la demande des investisseurs internationaux vers Montréal, aucune accélération des prix n'est à prévoir comme ce fut le cas jusqu'à tout récemment à Vancouver. Depuis le début de 2016, les prix des copropriétés progressent à peine à Montréal et ils sont même en baisse à Québec.

**Graphique 5 – Marché de la revente des copropriétés en surplus dans la RMR de Montréal**



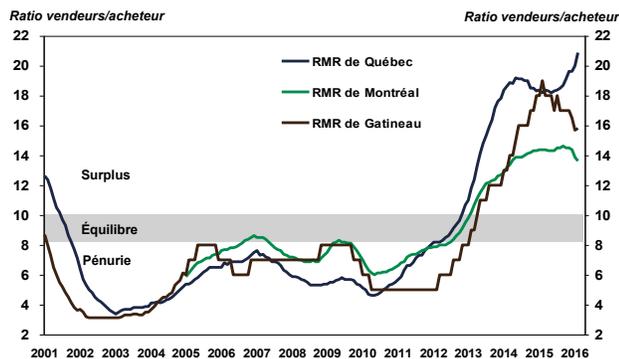
Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

<sup>1</sup> Desjardins Études économiques, « La nouvelle taxe a fortement affecté le marché immobilier de Vancouver en août », 15 septembre 2016. <https://www.desjardins.com/ressources/pdf/nf160915-L.pdf?resVer=1473952234000>

<sup>2</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement, Le marché sous la loupe - RMR de Montréal « Faible proportion d'investisseurs étrangers dans le marché immobilier de la région de Montréal », juillet 2016. [https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/68726/68726\\_2016\\_M07.pdf?lang=fr](https://www.cmhc-schl.gc.ca/odpub/esub/68726/68726_2016_M07.pdf?lang=fr)

Du côté des logements collectifs, différentes tendances se chevauchent. Le ralentissement de la construction de copropriétés se poursuit dans quatre des six RMR du Québec. Depuis le début de 2016, les mises en chantier ont diminué à Trois-Rivières, à Saguenay, à Sherbrooke et à Québec. Un peu plus d'une centaine d'appartements en copropriété ont démarré jusqu'à maintenant cette année dans l'agglomération de Québec, alors que c'était près de 800 à pareille date l'an passé. L'inverse s'est produit dans les RMR de Gatineau et de Montréal puisque les mises en chantier ont bondi d'environ 20 % depuis le début 2016. Cette relance se produit beaucoup trop tôt puisque le nombre d'unités neuves invendues reste élevé et que le marché de la revente de copropriétés demeure en surplus à ces deux endroits (graphique 6).

**Graphique 6 – Marché de la revente de copropriétés : le déséquilibre demeure important**



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

L'essor de la construction d'appartements locatifs amorcé en 2015 commence à s'essouffler. Les nouveaux projets ont plus de mal à trouver des locataires qu'au tout début de la nouvelle vague de construction et les promoteurs s'ajustent à cette nouvelle réalité. Les mises en chantier tournent au ralenti depuis quelques mois alors que les signes de saturation du marché locatif traditionnel sont présents depuis un bon moment. Déjà, en 2015, le taux d'inoccupation excédait le seuil d'équilibre de 3 % dans les six régions métropolitaines du Québec. Trois d'entre elles affichaient même un taux d'inoccupation supérieur à 6 % qui peut être associé à un phénomène de surconstruction, soit Saguenay (7,2 %), Trois-Rivières (6,2 %) et Gatineau (6,1 %). Les résultats de 2016, qui seront publiés par la SCHL cet automne, devraient dévoiler des taux d'inoccupation encore plus élevés. Les mises en chantier de logements locatifs devraient donc en principe diminuer l'an prochain.

#### PERSPECTIVES EN BREF

Même si les conditions du marché de la revente se sont améliorées récemment pour les maisons et les copropriétés au Québec, le déséquilibre est encore trop important pour entraîner une relance de la construction. La tendance baissière des mises en chantier devrait donc se poursuivre d'ici la fin de 2016 et elle fera place à une stabilité en 2017. Le niveau annuel des mises en chantier devrait donc avoisiner 37 000 cette année et l'an prochain, comparativement à 37 926 nouveaux logements en 2015.

**Hélène Bégin**  
 Économiste principale

## Québec - Prévisions du marché de l'habitation 2016-2017

	2013	2014	2015	2016p	2017p
<b>Marché du logement neuf</b>					
<b>Construction neuve (en milliards de \$)</b>	<b>6,6</b>	<b>6,3</b>	<b>5,8</b>	<b>5,6</b>	<b>5,7</b>
Variation annuelle (%)	(16,8)	(3,9)	(7,8)	(3,6)	1,8
<b>Mises en chantier</b>	<b>37 758</b>	<b>38 810</b>	<b>37 926</b>	<b>37 000</b>	<b>37 500</b>
Variation annuelle (%)	(20,3)	2,8	(2,3)	(2,4)	1,4
<b>Maisons</b>	<b>17 100</b>	<b>15 707</b>	<b>13 593</b>	<b>13 500</b>	<b>13 900</b>
Variation annuelle (%)	(21,7)	(8,1)	(13,5)	(0,7)	3,0
- <b>Individuelles</b>	<b>13 144</b>	<b>11 227</b>	<b>9 698</b>	-	-
Variation annuelle (%)	(18,2)	(14,6)	(13,6)	-	-
- <b>Jumelées</b>	<b>2 835</b>	<b>3 083</b>	<b>2 650</b>	-	-
Variation annuelle (%)	(26,7)	8,7	(14,0)	-	-
- <b>En rangée</b>	<b>1 121</b>	<b>1 397</b>	<b>1 245</b>	-	-
Variation annuelle (%)	(41,1)	24,6	(10,9)	-	-
<b>Appartements</b>	<b>20 658</b>	<b>23 103</b>	<b>24 333</b>	<b>23 500</b>	<b>23 600</b>
Variation annuelle (%)	(19,1)	11,8	5,3	(3,4)	0,4
- <b>Condos<sup>1</sup></b>	<b>11 395</b>	<b>12 893</b>	<b>9 571</b>	<b>9 000</b>	<b>8 500</b>
Variation annuelle (%)	(28,9)	13,1	(25,8)	(6,0)	(5,6)
- <b>Locatifs<sup>1</sup></b>	<b>8 332</b>	<b>8 939</b>	<b>13 588</b>	<b>13 000</b>	<b>12 500</b>
Variation annuelle (%)	(1,2)	7,3	52,0	(4,3)	(3,8)
- <b>Locatifs conventionnels<sup>2</sup></b>	<b>6 635</b>	<b>6 204</b>	<b>9 218</b>	<b>8 600</b>	<b>8 000</b>
Variation annuelle (%)	21,6	(6,5)	48,6	(6,7)	(7,0)
- <b>Résidences pour personnes âgées<sup>2</sup></b>	<b>1 411</b>	<b>2 438</b>	<b>4 089</b>	<b>4 200</b>	<b>4 500</b>
Variation annuelle (%)	(25,1)	72,8	67,7	2,7	7,1
<b>Marché de la revente</b>					
<b>Nombre de transactions</b>	<b>71 194</b>	<b>70 625</b>	<b>74 207</b>	<b>78 500</b>	<b>80 500</b>
Variation annuelle (%)	(8,0)	(0,8)	5,1	5,8	2,5
<b>Prix moyen pondéré (en milliers de \$)</b>	<b>268</b>	<b>271</b>	<b>275</b>	<b>282</b>	<b>291</b>
Variation annuelle (%)	1,3	1,3	1,5	2,5	3,0
<b>Chiffre d'affaires (en milliards de \$)</b>	<b>18,7</b>	<b>18,8</b>	<b>20,2</b>	<b>22,2</b>	<b>23,4</b>
Variation annuelle (%)	(7,3)	0,4	7,5	9,8	5,6
<b>Autres indicateurs</b>					
<b>Taux d'inoccupation des logements locatifs<sup>3</sup> (%)</b>	<b>3,1</b>	<b>3,7</b>	<b>4,3</b>	<b>4,8</b>	<b>5,1</b>
<b>Prix moyen des loyers<sup>3</sup> (en \$)</b>	<b>679</b>	<b>691</b>	<b>712</b>	<b>730</b>	<b>746</b>
Variation annuelle (%)	2,4	1,8	3,0	2,5	2,2
<b>Dépenses de rénovation<sup>4</sup> (en milliards de \$)</b>	<b>11,5</b>	<b>12,2</b>	<b>12,7</b>	<b>12,5</b>	<b>12,8</b>
Variation annuelle (%)	2,0	6,3	4,0	(1,5)	2,4

<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.

<sup>4</sup> Les dépenses d'entretien et de réparation sont exclues.

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.