

ZOOM SUR L'HABITATION

Le marché de l'habitation maintient un bon rythme au Québec et a ralenti en Ontario

GAGNANT DU TITRE DU MEILLEUR PRÉVISIONNISTE - CANADA



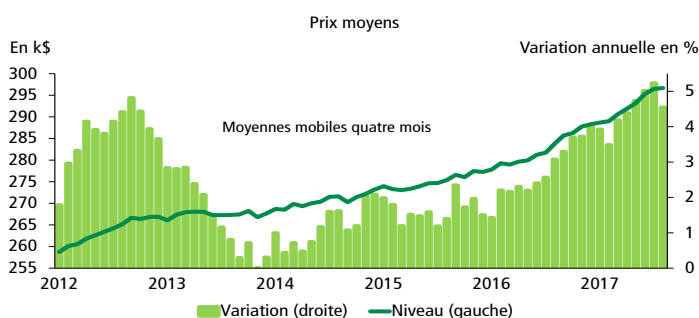
Le secteur résidentiel connaît une excellente période au Québec. Les ventes de maisons existantes continuent de se raffermir et la progression annuelle des prix avoisine 5 % depuis plusieurs mois. L'économie et le marché du travail, qui se portent bien, alimentent la demande d'habitations. La construction neuve s'ajuste par conséquent à la hausse, notamment celle des copropriétés. Malgré l'amélioration, il n'y a aucun signe de surchauffe à Montréal même si les acheteurs étrangers sont plus présents depuis qu'une taxe de 15 % s'applique à Vancouver et à Toronto. La remontée des taux d'intérêt directeurs amorcée au Canada depuis juillet devrait se poursuivre, ce qui limitera graduellement l'activité résidentielle à travers le pays.

Une hausse des prix quasi généralisée

Les ventes de propriétés existantes au Québec ont commencé à se redresser il y a deux ans après une période d'accalmie (graphique 1). Les ventes de maisons unifamiliales et de copropriétés se sont accélérées par la suite, exerçant une pression à la hausse sur les prix (graphique 2). Le niveau des prix moyens, toutes catégories confondues, avoisine désormais 300 000 \$ dans la province. Depuis le début de l'année, la variation annuelle des prix excède 5,0 % dans les régions métropolitaines de Montréal et de Gatineau et atteint 4,4 % à Sherbrooke. Saguenay et Trois-Rivières affichent une progression un peu plus lente, alors qu'une légère baisse de prix caractérise l'agglomération de Québec (tableau 1).

GRAPHIQUE 2

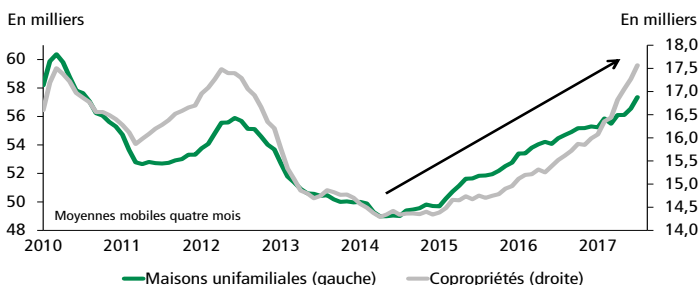
La hausse des prix des propriétés s'est accélérée autour de 5 %



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

GRAPHIQUE 1

Les ventes de maisons unifamiliales et de copropriétés continuent leur ascension



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

TABLEAU 1

Les prix des résidences montent partout, sauf à Québec

RMR	PRIX MOYENS EN \$ JANVIER À AOÛT 2017	VARIATION ANNUELLE EN %
Montréal	364 933	5,8
Québec	263 387	-0,5
Gatineau	258 603	5,4
Sherbrooke	240 215	4,4
Saguenay	187 583	2,3
Trois-Rivières	160 932	2,4
Ensemble du Québec	293 368	4,6

RMR : région métropolitaine de recensement

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

Desjardins, Études économiques : 418-835-2450 ou 1 866-835-8444, poste 5562450 • desjardins.economie@desjardins.com • desjardins.com/economie

NOTE AUX LECTEURS : Pour respecter l'usage recommandé par l'Office québécois de la langue française, nous employons dans les textes et les tableaux les symboles k, M et G pour désigner respectivement les milliers, les millions et les milliards. MISE EN GARDE : Ce document s'appuie sur des informations publiques, obtenues de sources jugées fiables. Le Mouvement des caisses Desjardins ne garantit d'aucune manière que ces informations sont exactes ou complètes. Ce document est communiqué à titre informatif uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat ou de vente. En aucun cas, il ne peut être considéré comme un engagement du Mouvement des caisses Desjardins et celui-ci n'est pas responsable des conséquences d'une quelconque décision prise à partir des renseignements contenus dans le présent document. Les prix et les taux présentés sont indicatifs seulement parce qu'ils peuvent varier en tout temps, en fonction des conditions de marchés. Les rendements passés ne garantissent pas les performances futures, et les Études économiques du Mouvement des caisses Desjardins n'assument aucune prestation de conseil en matière d'investissement. Les opinions et les prévisions figurant dans le document sont, sauf indication contraire, celles des auteurs et ne représentent pas la position officielle du Mouvement des caisses Desjardins. Copyright © 2017, Mouvement des caisses Desjardins. Tous droits réservés.

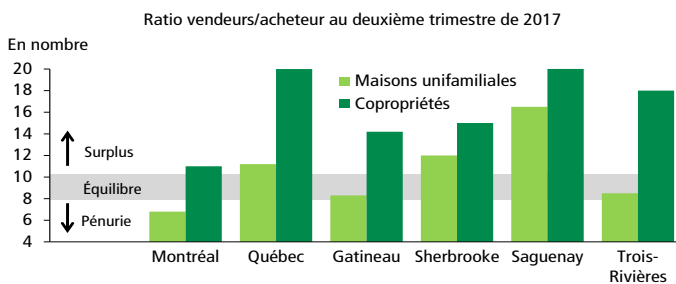
L'essor de la construction neuve des dernières années, notamment le locatif conventionnel et les copropriétés, a amplifié le surplus d'habitations à Québec. De nombreuses propriétés existantes ont du mal à trouver preneur ce qui fait diminuer les prix. Plusieurs ventes s'effectuent légèrement sous l'évaluation municipale dans ce marché.

Pénurie de maisons à Montréal

La situation est bien différente à Montréal. La demande est forte dans tous les secteurs et le nombre de maisons unifamiliales à vendre est insuffisant, de sorte que le marché est désormais en pénurie (graphique 3). Dans bien des cas, les acheteurs disposent de très peu de temps pour faire une offre puisque les résidences sont convoitées par plusieurs. Les vendeurs ont l'avantage lors des négociations, ce qui alimente la progression des prix. Tous les grands secteurs de la région métropolitaine de Montréal affichent des hausses soutenues (tableau 2). La présence accrue des acheteurs étrangers a joué un rôle (encadré 1), mais les achats effectués par des Québécois ont également été plus nombreux en raison de la forte croissance de l'emploi.

GRAPHIQUE 3

État du marché de la revente par RMR



RMR : région métropolitaine de recensement
Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

TABLEAU 2

La hausse des prix résidentiels est généralisée à Montréal

SECTEURS	PRIX MOYENS EN \$ JANVIER À AOÛT 2017	VARIATION ANNUELLE EN %
Île de Montréal	457 953	6,0
Laval	331 219	5,0
Rive-Nord	279 924	6,6
Rive-Sud	314 758	5,5
Vaudreuil-Soulanges	311 681	4,6
RMR de Montréal	364 933	5,8

RMR : région métropolitaine de recensement
Sources : Fédération des chambres immobilières du Québec par le système Centris® et Desjardins, Études économiques

Les surplus de copropriétés persistent

Malgré le redressement des ventes sur le marché existant, la situation excédentaire tarde à se résorber. Les prix médians sont stables ou en recul dans les six régions métropolitaines de la province sauf dans le Grand Montréal et à Trois-Rivières qui ont enregistré une hausse d'environ 3 % depuis le début de 2017. Le ratio vendeurs/acheteur, qui permet d'évaluer l'état du marché, a d'ailleurs beaucoup baissé à Montréal. Les surplus ont fondu depuis quelques années et le marché est désormais presque équilibré. C'est du moins le cas pour les copropriétés de moins de 500 000 \$, alors qu'un excédent caractérise encore les unités plus dispendieuses. La demande pour les nouvelles unités s'est également raffermie puisque le nombre de copropriétés neuves invendues a fortement fléchi depuis deux ans en dépit des nombreux projets de construction (graphique 4 à la page 3).

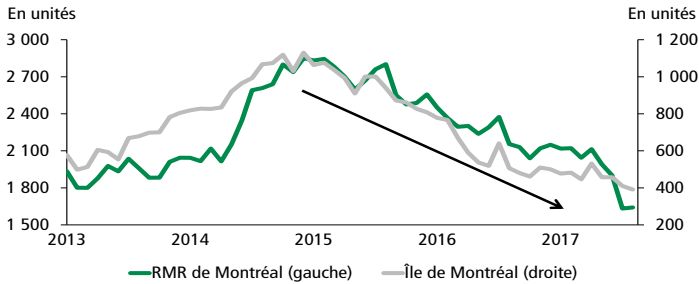
ENCADRÉ 1

Plus d'acheteurs étrangers à Montréal

Les décisions prises par les gouvernements de la Colombie-Britannique et de l'Ontario afin de calmer la surchauffe immobilière, qui a entraîné une progression démesurée des prix à Vancouver et à Toronto, ont eu un léger impact dans la métropole. Depuis août 2016, une taxe de 15 % s'applique à Vancouver pour les acheteurs en provenance des autres pays. Une partie de ceux-ci se sont alors tournés vers Toronto et une mesure semblable a été décrétée en avril 2017. Certains craignaient que les acheteurs étrangers déferlent sur le marché montréalais et entraînent une flambée des prix. La présence des étrangers, notamment de la Chine, s'est intensifiée depuis deux ans à Montréal, mais celle-ci se limite à 1,5 % du total des achats selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL)¹. L'importance des acheteurs chinois atteint environ 20 % de toutes les acquisitions effectuées par les étrangers, mais ceux-ci optent davantage pour les maisons unifamiliales que les Américains ou les Français. Toujours selon la SCHL, 25 % des maisons vendues à un acheteur en provenance de la Chine au début de 2017 affichaient un prix supérieur à un million de dollars. Ceux-ci ont tendance à acquérir une propriété dans la partie ouest de l'île de Montréal.

La demande des étrangers s'est également accrue pour les copropriétés, mais les acheteurs des États-Unis et de la France demeurent plus nombreux que ceux de la Chine dans ce segment de marché. Bref, une partie des investisseurs étrangers se sont tournés vers Montréal depuis l'entrée en vigueur d'une taxe de 15 % à Vancouver et à Toronto, mais cela n'a pas été suffisant pour entraîner une situation de surchauffe.

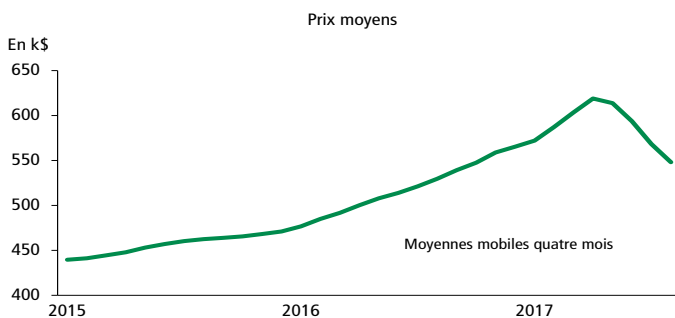
¹ *Le marché sous la loupe - RMR de Montréal*, SCHL, *Le marché de l'habitation*, Septembre 2017, 5 p.

GRAPHIQUE 4
Moins de copropriétés neuves invendues à Montréal


RMR : région métropolitaine de recensement
 Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Le marché de la revente s'apaise en Ontario

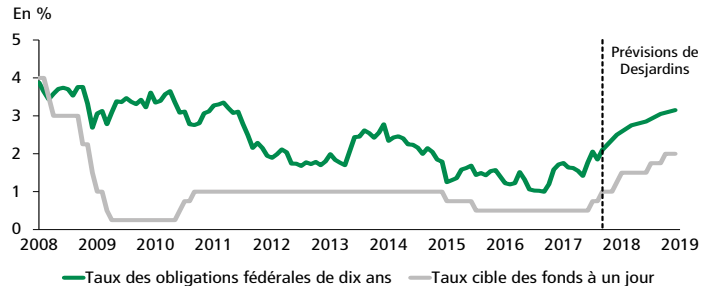
L'introduction de la taxe de 15 % s'appliquant aux investisseurs étrangers a eu l'effet d'une douche froide sur les ventes et les prix à Toronto et dans les régions limitrophes. Les achats de propriétés ainsi que les prix moyens ont chuté depuis le printemps (graphique 5). Reste à voir si le marché de la revente se stabilisera peu à peu avant de renouer avec la croissance comme ce fut le cas à Vancouver plusieurs mois après l'application de la taxe en 2016. Du côté de la construction neuve, le ralentissement se fait attendre en Ontario. Les hausses récentes et à venir des taux hypothécaires (graphique 6) devraient apaiser les mises en chantier au fil des prochains trimestres. Nos prévisions tablent sur 70 000 nouveaux logements l'an prochain, soit un repli d'environ 15 % par rapport au sommet cyclique de cette année.

GRAPHIQUE 5
La flambée des prix résidentiels semble terminée en Ontario


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

Perspectives économiques favorables

L'économie du Québec et de l'Ontario traverse une bonne période de croissance du PIB réel qui entraîne une nette amélioration du marché du travail. Le taux de chômage poursuit sa tendance baissière dans les deux provinces, ce qui est positif pour le secteur résidentiel. La remontée des taux hypothécaires (encadré 2) devrait donc avoir un impact modéré sur le marché du neuf et de l'existant au Québec (tableau 3 à la page 4) et en Ontario.

GRAPHIQUE 6
La tendance haussière des taux d'intérêt est amorcée au Canada


Sources : Datastream et Desjardins, Études économiques

ENCADRÉ 2
Les taux d'intérêt sont à la hausse

Après avoir amorcé le resserrement monétaire en juillet, la Banque du Canada (BdC) a annoncé en septembre une deuxième hausse de 25 points de base de ses taux directeurs. Le taux cible des fonds à un jour a ainsi doublé pour atteindre 1,00 %. La forte croissance de l'économie canadienne depuis le début de l'année a convaincu la BdC qu'un niveau très faible des taux d'intérêt n'était plus approprié. Alors que l'économie canadienne semble continuer de croître à un bon rythme, une autre hausse de taux pourrait être décrétée cet automne. Par la suite, la BdC devrait adopter un rythme plus graduel dans ses hausses de taux².

L'augmentation des taux directeurs canadiens ont eu un effet important sur le marché obligataire et sur les coûts de financement des institutions financières. L'impact a été direct sur les hypothèques à taux variables, mais les autres taux de détail ont aussi commencé à s'ajuster à la hausse. Le mouvement des taux affichés n'illustre qu'une partie des changements alors que les institutions financières ont davantage augmenté leurs taux promotionnels. Par exemple, les taux promotionnels sur les hypothèques de cinq ans semblent avoir augmenté d'environ 0,50 % depuis le début de l'été. D'autres majorations sont à prévoir au cours des prochains trimestres.

² [La remontée des taux canadiens débute de façon assez soudaine](#), Desjardins, Études économiques, *Prévisions des taux de détail*, 14 septembre 2017, 5 p.

Hélène Bégin, économiste principale

TABLEAU 3
Prévisions 2017-2018 du marché de l'habitation au Québec

	2014	2015	2016	2017p	2018p
Marché du logement neuf					
Construction neuve (G\$)	6,3	5,8	5,9	6,5	6,2
Variation annuelle (%)	-3,9	-7,8	1,5	10,2	-4,6
Mises en chantier	38 810	37 926	38 935	43 000	41 000
Variation annuelle (%)	2,8	-2,3	2,7	10,4	-4,7
Maisons	15 707	13 593	15 435	15 500	15 300
Variation annuelle (%)	-8,1	-13,5	13,6	0,4	-1,3
Individuelles	11 227	9 698	10 737	---	---
Variation annuelle (%)	-14,6	-13,6	10,7	---	---
Jumelées	3 083	2 650	2 761	---	---
Variation annuelle (%)	8,7	-14,0	4,2	---	---
En rangée	1 397	1 245	1 937	---	---
Variation annuelle (%)	24,6	-10,9	55,6	---	---
Appartements	23 103	24 333	23 500	27 500	25 700
Variation annuelle (%)	11,8	5,3	-3,4	17,0	-6,5
Copropriétés¹	12 893	9 571	7 849	10 000	9 800
Variation annuelle (%)	13,1	-25,8	-18,0	27,4	-2,0
Locatifs¹	8 939	13 588	14 105	15 000	14 000
Variation annuelle (%)	7,3	52,0	3,8	6,3	-6,7
Locatifs conventionnels²	6 204	9 218	10 552	10 300	9 000
Variation annuelle (%)	-6,5	48,6	14,5	-2,4	-12,6
Résidences pour personnes âgées²	2 438	4 089	3 443	4 700	5 000
Variation annuelle (%)	72,8	67,7	-15,8	36,5	6,4
Marché de la revente					
Nombre de transactions	70 620	74 122	78 149	82 000	80 000
Variation annuelle (%)	-0,8	5,0	5,4	4,9	-2,4
Prix moyen pondéré (k\$)	271	275	283	297	305
Variation annuelle (%)	1,3	1,5	2,9	5,0	2,7
Chiffre d'affaires (G\$)	18,8	20,2	22,1	24,4	24,4
Variation annuelle (%)	0,4	7,5	9,7	10,1	0,2
Autres indicateurs					
Taux d'inoccupation des logements locatifs³ (%)	3,7	4,3	4,4	4,6	4,5
Prix moyen des loyers³ (\$)	691	712	727	741	756
Variation annuelle (%)	1,8	3,0	2,1	1,9	2,0
Dépenses de rénovation⁴ (G\$)	11,9	12,4	12,6	13,0	13,1
Variation annuelle (%)	4,9	4,2	1,9	2,8	0,8

p : prévisions; 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; ⁴ 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 par le système Centris®, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques