

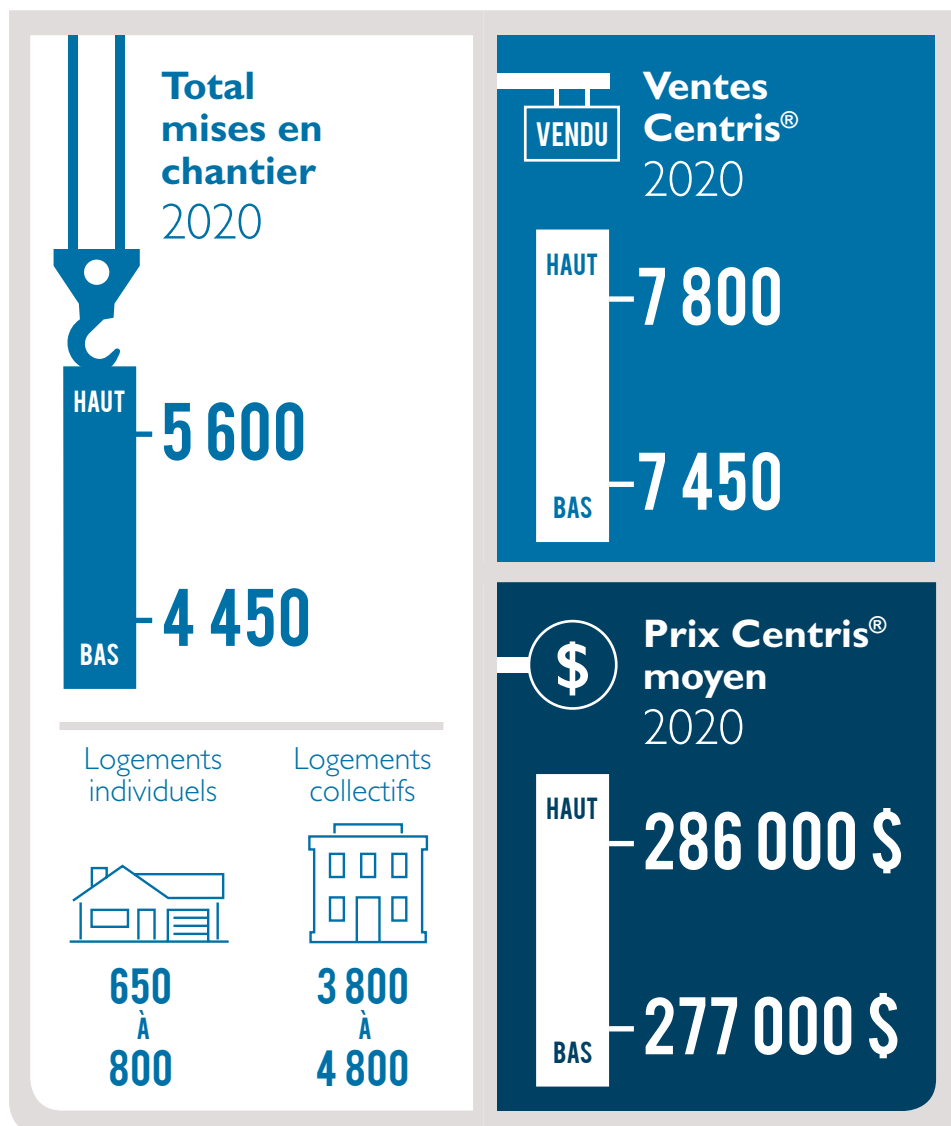
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Québec



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2019¹



La vigueur de l'emploi et le vieillissement de la population continueront de stimuler la demande d'habitations à Québec.

« La croissance de l'emploi à temps plein et la progression des revenus dans la région de Québec devraient continuer de soutenir les ventes résidentielles l'an prochain. Par ailleurs, malgré une baisse de régime, les mises en chantier de logements locatifs vont demeurer le moteur de la construction résidentielle. »

Nicolas Bernatchez
Analyste principal, économie

¹ Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 12 septembre 2019.

Faits saillants

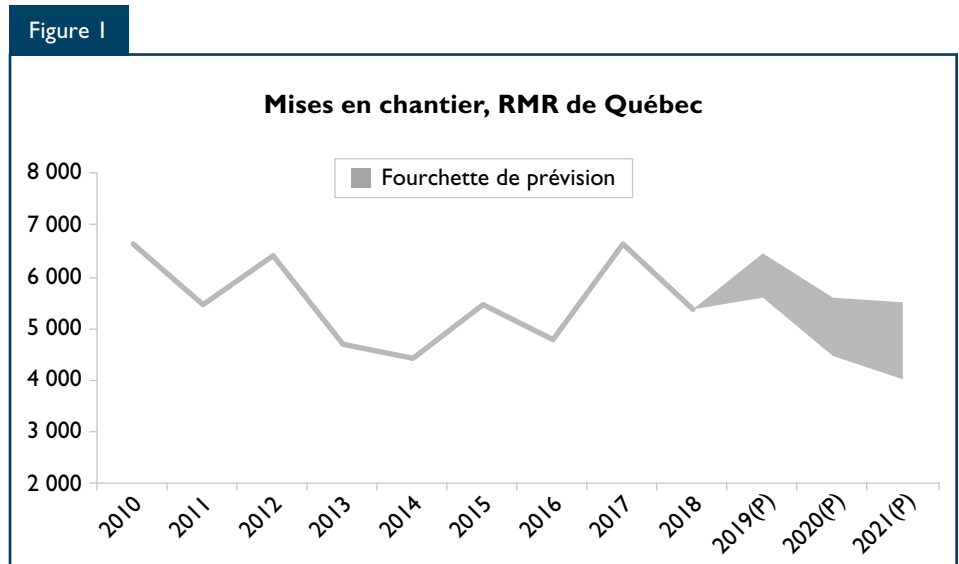
- La vigueur économique dans la région et la croissance des revenus continueront de stimuler la demande d'habitations.
- La croissance relativement faible de la population limitera toutefois le potentiel de croissance du marché.
- Le vieillissement démographique continuera de favoriser la demande et l'offre d'appartements.

Vers un sommet des transactions sur le marché de la revente

La vigueur économique et le dynamisme du marché du travail dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec continueront de soutenir la demande d'habitations au cours des deux prochaines années.

Stimulées par la croissance de l'emploi à temps plein et la progression de la rémunération moyenne, les ventes résidentielles Centris® atteindront en 2019 leur niveau le plus élevé des 10 dernières années. Le nombre de transactions devrait ensuite demeurer relativement élevé en 2020 et 2021, bien que leur élan sera ralenti par la croissance plutôt faible de la population, notamment chez les jeunes de 25 à 34 ans².

La vigueur de la demande sera favorable à une baisse graduelle des stocks de propriétés à vendre dans la région. Néanmoins, les acheteurs auront encore dans l'ensemble un choix relativement abondant sur le marché. Le prix moyen résidentiel



Source : SCHL
(P) : Préviation

Centris® devrait ainsi continuer à croître à un rythme modéré d'ici 2021³.

Ralentissement de la construction résidentielle en vue après un rebond en 2019

Bien que le dynamisme du marché de l'emploi stimule aussi la demande de maisons neuves (maisons individuelles, jumelées et en rangée), les mises en chantier de ce type d'habitation devraient demeurer plutôt stables sur l'horizon prévisionnel, voire diminuer légèrement. En effet, plusieurs phénomènes, tels que le vieillissement de la population et l'augmentation du coût des terrains, favorisent surtout la demande et l'offre de nouveaux appartements.

D'ailleurs, c'est en raison de la forte construction d'immeubles multi-résidentiels que l'année 2019 se soldera

par une hausse du nombre total d'unités résidentielles mises en chantier. Dans la région de Québec, les unités en copropriété ne représentent plus qu'une petite part des nouvelles constructions, alors que la grande majorité des appartements mis en chantier sont des logements locatifs⁴.

Au cours des deux prochaines années, les ensembles de logements locatifs, incluant des résidences pour aînés, continueront de représenter la majorité des nouvelles unités d'habitation mises en chantier dans la région. Néanmoins, l'activité devrait se modérer en 2020 et 2021 afin de favoriser l'écoulement du nombre important de nouvelles unités locatives dans le marché. Ainsi, les mises en chantier totales devraient ralentir quelque peu durant ces deux années.

² Selon les données du Recensement de 2016 de Statistique Canada (compilation spéciale, calculs de la SCHL), environ 35 % des ménages ayant acheté une propriété entre mai 2015 et mai 2016 étaient âgés de 25 à 34 ans. Il s'agit de la concentration d'acheteurs la plus forte de tous les groupes d'âge.

³ Le prix moyen résidentiel Centris® a augmenté de 2,8 % en 2018, ce qui représentait une première année de croissance notable en cinq ans (la croissance a été de -1,1 % en 2014, de 0,4 % en 2015, de -0,2 % en 2016 et de 0,3 % en 2017).

⁴ Le terme « condo locatif » est maintenant couramment utilisé dans l'industrie pour la mise en marché de logements dans des immeubles locatifs traditionnels, ce qui peut donner la perception qu'il s'agit de copropriétés, alors que ce n'est pas nécessairement le cas.

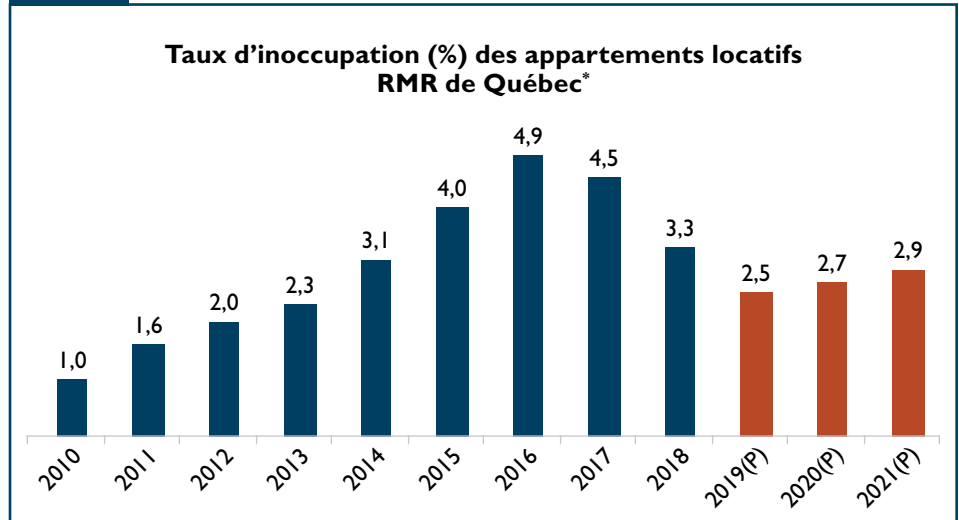
Le marché locatif traditionnel devrait se resserrer davantage avant de se stabiliser

Malgré l'augmentation soutenue de l'offre de logements dans la région, le taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels a diminué au cours des deux dernières années, ce qui témoigne d'une forte demande.

Le dynamisme du marché de l'emploi, l'accélération du vieillissement de la population, la présence accrue des jeunes sur le marché locatif⁵ et la remontée du solde migratoire dans la région comptent parmi les facteurs qui continueront de soutenir la demande de logements locatifs au cours des prochaines années.

La baisse du taux d'inoccupation devrait ainsi se poursuivre en 2019, mais s'interrompre l'an prochain, en 2020, compte tenu du volume élevé

Figure 2



Source : SCHL

(P) : Prévision

*Immeubles d'initiative privée de trois logements et plus

d'unités en construction qui entreront alors sur le marché. La demande et l'offre devraient ensuite évoluer à un rythme similaire, et le taux

d'inoccupation restera relativement stable. Le loyer moyen devrait progresser à un rythme semblable à celui des dernières années⁶.

⁵ Selon les données de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 et du Recensement de 2016 de Statistique Canada, la proportion de ménages locataires chez les moins de 35 ans est passée de 60,1 % en 2011 à 62,9 % en 2016.

⁶ La variation estimative du loyer moyen au cours des cinq dernières années a été en moyenne de 1,4 %.

Pour consulter les rapports Perspectives du marché de l'habitation des régions et des RMR, cliquez sur ce lien : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/housing-market-outlook-highlights>

Résumé des prévisions RMR de Québec Automne 2019									
	2016	2017	2018	2019(P)		2020(P)		2021(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	873	810	747	690	750	650	800	600	800
Logements collectifs	3 893	5 830	4 608	4 900	5 700	3 800	4 800	3 400	4 700
Tous types de logements confondus	4 766	6 640	5 355	5 590	6 450	4 450	5 600	4 000	5 500
Marché de la revente									
Ventes Centris®	6 737	6 877	7 160	7 550	7 750	7 450	7 800	7 350	7 850
Prix Centris® moyen (\$)	264 963	265 749	273 158	276 000	280 000	277 000	286 000	277 000	292 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,66	4,78	5,27	5,00	5,60	5,40	6,20	5,50	6,50

	2016	2017	2018	2019(P)	2020(P)	2021(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation %(octobre)	4,9	4,5	3,3	2,5	2,7	2,9
Loyer moyen (\$) des log. de 2 ch. (octobre)	808	820	839	855	875	890
Indicateurs économiques						
Population	804 916	810 723	817 408	824 000	829 500	834 900
Nombre annuel d'emplois	438 500	442 800	452 600	458 200	460 600	463 000

APCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.

Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 12 septembre 2019. (I)= Limite inférieure (S)= Limite supérieure

Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.

Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achevements - Relevé des logements écoulés sur le marché - Enquête sur les logements locatifs). Statistique Canada. Centris®. SCHL Prévisions(2019-2021).

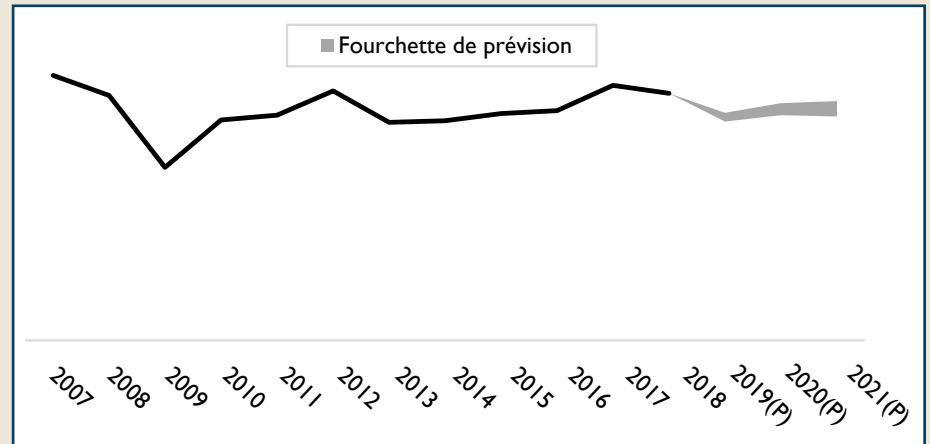
Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

Des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation sont incluses dans cette édition du *Perspectives du marché de l'habitation*. Cependant, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition.

L'utilisation d'une fourchette vise à donner aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. La fourchette est établie selon le coefficient de

variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables

du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Types d'unités

Mise en chantier de maison individuelle :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :

Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :

Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Marché visé

Mise en chantier de logement en propriété absolue :

Début de la construction d'un logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Mise en chantier de logement en copropriété :

Début de la construction d'un logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartient à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Mise en chantier de logement locatif :

Début de la construction d'un logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :

Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :

La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :

Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :

Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :

Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :

Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :

Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :

Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS À RÉPONDRE À LEURS BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur [Twitter](#), [LinkedIn](#), [Facebook](#), [Instagram](#) et [YouTube](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

© 2019, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – régions du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site schl.ca/marchedelhabitation

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✓ Guichet unique
- ✓ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✓ Données par quartier

schl.ca/portailmh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

**Créez votre compte maSCHL
aujourd'hui!**

L'Observateur du logement au Canada

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- Analyses et données;
- Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

