

# LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

## RMR de Montréal



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : juillet 2019

« Le nombre de propriétés à vendre sur le marché de la revente est en baisse depuis trois ans dans le Grand Montréal. La vigueur du marché actuelle, qui fait qu'une propriété nouvellement affichée se vend au lieu d'être remise en vente plus d'une fois par année, en est une des causes. Le faible niveau de construction de maisons unifamiliales et de copropriétés au cours des dernières années est aussi un élément explicatif. Finalement, beaucoup moins de promoteurs confient des ventes de copropriétés neuves à des courtiers immobiliers. »

Francis Cortellino, économiste  
Connaissance du marché, SCHL

### ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

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!

## Baisse du nombre de propriétés à vendre dans le Grand Montréal : produits, secteurs et explications possibles

Depuis 2016, le nombre de nouvelles inscriptions (propriétés nouvellement mises en vente) sur le marché de la revente n'a cessé de baisser (diminution de 4 à 7 % par année). Cette rareté de l'offre est d'ailleurs l'un des facteurs expliquant pourquoi le marché de la revente montréalais a récemment glissé en situation de surchauffe.

En 2016 et 2017, cette baisse est principalement attribuable au repli du nombre de maisons unifamiliales mises en vente sur le marché du Grand Montréal. Par contre, en 2018, c'est la copropriété qui est en surtout la cause, plus particulièrement sur l'île de Montréal.

Une des raisons qui explique cette baisse est la vigueur actuelle de la demande sur le marché immobilier. En effet, alors que par le passé les propriétés existantes pouvaient être remises en vente plus d'une fois par année sur le marché, à défaut d'avoir trouvé preneur, cela est beaucoup moins le cas dernièrement.

Par ailleurs, comme la construction de maisons unifamiliales et de copropriétés a été relativement faible au cours des dernières années, moins d'unités peuvent être potentiellement revendues par les ménages qui en ont fait l'acquisition.

Par surcroît, la proportion des propriétés nouvellement construites qui sont mises en vente sur le marché de la revente par la suite (après leur acquisition sur le marché du neuf) semble plus faible que par le passé.

*Finalement, le nombre de copropriétés neuves confiées à des courtiers immobiliers pour être mises en vente sur le marché a énormément diminué en 2018, plus particulièrement sur l'île de Montréal. La vigueur du marché en ce moment a probablement incité les promoteurs à vendre eux-mêmes leurs unités au lieu d'en confier une partie à des courtiers, comme cela peut être le cas lorsque le marché est au ralenti. Ces copropriétés neuves, qui ne sont plus entre les mains de courtiers, ne sont donc plus comptabilisées comme de nouvelles inscriptions.*

*À la lumière de ces divers facteurs, il est difficile d'anticiper, à court terme à tout le moins, une augmentation du nombre de nouvelles inscriptions sur le marché. Si la demande reste vive, la pression sur le prix des habitations devrait rester soutenue, et l'abordabilité continuera de demeurer un enjeu important.*

Le dernier numéro de l'Évaluation du marché de l'habitation pour la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal indique que ce marché est présentement en situation de surchauffe. Cela se produit lorsque l'écart entre la demande (représentée par les ventes) et l'offre (représentée par les nouvelles inscriptions) est relativement faible sur le marché de la revente<sup>2</sup>.

Dans les dernières années, les ventes ont en effet augmenté dans le Grand Montréal, alors que les nouvelles inscriptions ont baissé. Cette hausse de la demande peut s'expliquer, entre autres choses, par l'amélioration des conditions économiques (emploi, revenu, etc.) et démographiques dans le Grand Montréal et par la faiblesse des taux hypothécaires.

Par contre, il est beaucoup plus difficile de comprendre pourquoi le nombre de nouvelles inscriptions a diminué sur le marché de la revente dans la métropole. Pourquoi, en effet, le nombre de propriétés mises en vente baisse-t-il autant récemment?

Le présent rapport vise à examiner les raisons qui pourraient expliquer la diminution de l'offre sur le marché de la revente montréalais. Nos résultats pourraient nous permettre de savoir si cette situation est temporaire ou si elle pourrait durer plus longtemps. Est-ce que cette baisse est plus de nature conjoncturelle, ou structurelle?

La première partie du présent *Marché sous la loupe* examine, dans un premier temps, l'évolution globale du nombre de nouvelles inscriptions dans la RMR de Montréal depuis 2004, mais plus particulièrement au cours des dernières années, moment où elles ont commencé à diminuer rapidement. Cette évolution est d'ailleurs ventilée selon les différents secteurs géographiques du Grand

Montréal, mais aussi selon les produits d'habitation (maisons unifamiliales, copropriétés, plex de deux à cinq unités).

Dans un deuxième temps, le rapport examine différentes explications possibles du repli de l'offre de logements mis en vente sur le marché montréalais. Pour ce faire, nous avons obtenu, auprès de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), une compilation spéciale portant sur chacune des nouvelles propriétés mises en vente dans la région de Montréal de 2004 à 2018<sup>3</sup>. Par exemple, nous avons obtenu des données sur l'année de construction de la propriété, sa localisation dans le Grand Montréal, le statut final de la nouvelle inscription (expiré ou vendu), etc.

Malheureusement, il est important de noter à ce stade-ci que ces données ne portent pas sur l'ensemble du marché de la revente, puisque des ménages peuvent aussi décider de vendre eux-mêmes leur habitation (à vendre par le propriétaire), sans passer par un courtier immobilier. En d'autres mots, les données ne couvrent que celles provenant du système Centris<sup>®</sup>. Nous nous penchons d'ailleurs sur les effets que cela pourrait avoir sur les résultats un peu plus loin dans le présent rapport.

## Diminution de 13 000 propriétés mises en vente depuis 2016 dans le Grand Montréal

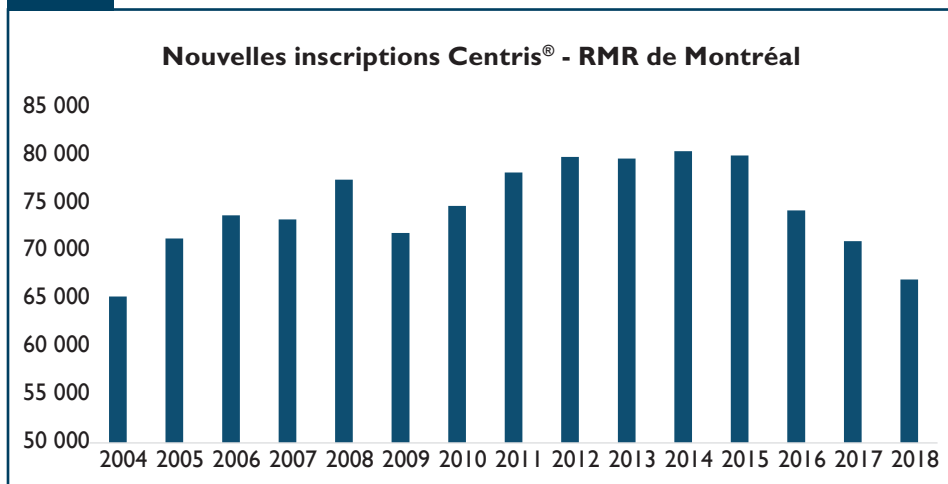
Le nombre de propriétés mises en vente (nouvelles inscriptions) sur le marché de la revente a suivi une tendance à la hausse dans la région de Montréal jusqu'en 2015, pour ensuite baisser rapidement (figure 1). Il y a eu 67 000 nouvelles inscriptions en 2018 dans la métropole, soit 13 000 de moins qu'en 2015, et presque aussi peu qu'en 2004.

Plus précisément, à partir de 2015, la diminution du nombre de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente a oscillé entre 3 200 et 5 750 propriétés par année, ce qui représente un repli annuel de 4 à 7 % (tableau 1).

Toutefois, toutes les zones géographiques et tous les types de logement n'ont pas contribué également au repli des propriétés mises en vente. Les données du tableau 2 indiquent qu'environ 75 % de la baisse des nouvelles inscriptions en 2016 et 2017 s'expliquent par la diminution du nombre de maisons unifamiliales offertes sur le marché de la revente. Tous les secteurs géographiques ont d'ailleurs contribué à cette baisse, mais un peu plus l'île de Montréal et la Rive-Nord.

La situation est quelque peu différente en 2018, parce que c'est la copropriété qui a le plus contribué à la diminution du nombre total de nouvelles inscriptions, et plus particulièrement

Figure 1



Source : FCIQ par le système Centris®

**Tableau 1 : Nouvelles inscriptions Centris® de 2015 à 2018 – RMR de Montréal**

Période	Nouvelles inscriptions Centris®	Variation annuelle en nombre	Variation annuelle en %
2015	80 037	s.o.	s.o.
2016	74 291	-5 746	-7,2
2017	71 083	-3 208	-4,3
2018	67 065	-4 018	-5,7

s.o. : sans objet

Sources : FCIQ par le système Centris® et SCHL (calculs)

sur l'île de Montréal. En effet, 50 % de la baisse du nombre total de nouvelles inscriptions en 2018 dans la métropole s'expliquent par la diminution du nombre de copropriétés offertes sur le marché de l'île de Montréal.

Dans le cas des plex de deux à cinq unités, seuls les résultats pour le Grand Montréal sont indiqués, étant donné que la vaste majorité du stock se trouve sur l'île de Montréal. Par ailleurs, la contribution au repli

total des nouvelles inscriptions pour ce produit a été plutôt limitée, voire même négative en 2018 (en d'autres mots, les nouvelles inscriptions de plex de deux à cinq unités ont augmenté entre 2017 et 2018, ce qui n'a pas pu contribuer à la baisse du nombre de propriétés mises en vente sur le marché).

**Tableau 2 : Importance relative de chaque secteur géographique et produit d'habitation\* (en %) ayant contribué au repli des nouvelles inscriptions Centris® dans la RMR de Montréal en 2016, 2017 et 2018**

Période	2016	2017	2018
RMR de Montréal, tous les produits d'habitation	100	100	100
Île de Montréal, tous les produits d'habitation	42	51	49
Laval, tous les produits d'habitation	10	15	6
Rive-Nord, tous les produits d'habitation	24	18	23
Rive-Sud, tous les produits d'habitation	17	8	13
Vaudreuil-Soulanges, tous les produits d'habitation	6	7	6
Saint-Jean-sur-Richelieu, tous les produits d'habitation	2	1	2
RMR de Montréal, maisons unifamiliales	74	75	38
Île de Montréal, maisons unifamiliales	21	24	4
Laval, maisons unifamiliales	8	14	2
Rive-Nord, maisons unifamiliales	22	22	18
Rive-Sud, maisons unifamiliales	16	6	6
Vaudreuil-Soulanges, maisons unifamiliales	5	9	5
Saint-Jean-sur-Richelieu, maisons unifamiliales	1	1	2
RMR de Montréal, copropriétés	17	17	69
Île de Montréal, copropriétés	12	18	50
Laval, copropriétés	2	0	5
Rive-Nord, copropriétés	2	-3	5
Rive-Sud, copropriétés	1	2	9
Vaudreuil-Soulanges, copropriétés	1	-3	1
Saint-Jean-sur-Richelieu, copropriétés	0	1	0
RMR de Montréal, plex de 2 à 5 unités	8	9	-7

La somme ne peut être égale à 100 en raison des arrondissements.

\* maisons unifamiliales, copropriétés et plex de 2 à 5 unités

Sources : FCIQ par le système Centris® et SCHL (calculs)

Les résultats de cette section nous ont permis d'apprendre que le segment des maisons unifamiliales avait joué un grand rôle dans la diminution du nombre de nouvelles inscriptions dans la RMR de Montréal en 2016 et 2017, et aussi dans une moindre mesure en 2018. Pendant cette dernière année, c'est plutôt la copropriété qui a été le principal facteur explicatif. Les prochaines sections examinent donc les différentes explications possibles de la baisse du nombre de propriétés mises en vente sur le marché montréalais.

## 2016-2018 : des propriétés qui se vendent au lieu d'être remises en vente plus d'une fois sur le marché

Depuis quelques années, la demande sur le marché de la revente à Montréal connaît une forte croissance. Les ventes réalisées en 2018 par le réseau Centris® dans la RMR de Montréal ont d'ailleurs atteint un chiffre record.

Dans un marché immobilier dynamique comme celui de Montréal présentement, les propriétés nouvellement offertes ont généralement plus de chances de trouver preneur rapidement, ou dès leur première apparition (inscription) sur le marché. En d'autres mots, il est plus rare qu'une propriété offerte sur le marché demeure invendue tout au long de la durée du contrat qui avait été préalablement établi entre le propriétaire de l'unité et le courtier immobilier<sup>4</sup>.

À l'opposé, dans un marché de la revente moins vigoureux, comme ce fût le cas dans la métropole de 2012 à 2015 environ<sup>5</sup>, les propriétés nouvellement offertes peuvent ne pas trouver preneur dès leur première inscription sur le marché. À l'expiration de cette période d'inscription (c.-à-d. du contrat entre le propriétaire et le courtier immobilier), le propriétaire peut demander que l'on réinscrive son logement sur le marché, afin de tenter de le vendre de nouveau.

Un marché immobilier moins dynamique peut donc venir gonfler le nombre de nouvelles inscriptions pendant un certain temps, puisque certaines propriétés doivent être inscrites plusieurs fois sur le marché avant d'être finalement vendues.

C'est en effet ce qui semble s'être produit dans la RMR de Montréal au cours des dernières années. Les tableaux 3 et 4 indiquent, respectivement pour les maisons unifamiliales et les copropriétés existantes, la proportion de nouvelles inscriptions qui se concluaient par une vente, et à l'opposé, le pourcentage des unités qui n'avaient pas trouvé preneur avant la fin du contrat entre le courtier immobilier et le propriétaire du logement<sup>6</sup>.

Dans le cas des maisons unifamiliales nouvellement inscrites sur le marché entre 2012 et 2015 (tableau 3), un peu plus de 50 % des unités trouvaient preneur avant la fin du contrat entre le propriétaire du logement et le courtier immobilier. En 2018, cette proportion était maintenant de 75 %<sup>7</sup>. Autrement dit, en 2018, seulement 25 % des maisons unifamiliales qui devenaient disponibles sur le marché demeuraient invendues avant la fin du contrat entre le courtier immobilier et son propriétaire, alors que c'était environ 50 % quelques années auparavant.

Les grands secteurs de la métropole affichaient d'ailleurs des résultats assez similaires à ceux obtenus pour la RMR de Montréal dans son ensemble. Les données pour les copropriétés (tableau 4) étaient aussi relativement semblables à celles obtenues pour les maisons unifamiliales.

Les données de la compilation spéciale indiquaient aussi la localisation de l'habitation qui avait été nouvellement mise en vente sur le marché. Nous avons donc, après avoir analysé le statut final des nouvelles inscriptions (propriétés vendues ou invendues), examiné le nombre de fois qu'une même propriété avait été inscrite à vendre sur le marché au cours d'une même année.

Cette méthode présente toutefois quelques défauts. Par exemple, elle ne permet pas de distinguer une propriété qui aurait été mise en vente, puis vendue, et de nouveau offerte sur le marché, et ce, au cours de la même

**Tableau 3 : Proportion (en %) des nouvelles inscriptions Centris® de maisons unifamiliales existantes selon leur statut final - RMR de Montréal**

Période	Vendues	Invendues (contrat expiré ou retiré du marché*)
2012	55	45
2013	53	47
2014	52	48
2015	56	44
2016	62	38
2017	68	32
2018	74	26

\* retiré par le propriétaire ou le courtier immobilier

Sources : FCIQ par le système Centris® et SCHL (calculs)

**Tableau 4 : Proportion (en %) des nouvelles inscriptions Centris® de copropriétés existantes selon leur statut final - RMR de Montréal**

Période	Vendues	Invendues (contrat expiré ou retiré du marché*)
2012	50	50
2013	45	55
2014	43	57
2015	44	56
2016	49	51
2017	58	42
2018	71	29

\* retiré par le propriétaire ou le courtier immobilier

Sources : FCIQ par le système Centris® et SCHL (calculs)

année. Cette situation est toutefois beaucoup moins probable dans le cas d'un marché au ralenti.

Cette méthode ne tient pas compte aussi des propriétés mises en vente à la fin d'une année (ex. : fin 2015) qui

ne trouvent jamais preneur durant la durée du contrat avec le courtier et qui sont réaffichées par la suite, mais l'année suivante (ex. : début 2016)<sup>8</sup>.

Malgré tout, l'analyse des données sur une période de quelques années nous permettra d'avoir une lecture de l'évolution du marché. Ainsi, entre 2012 et 2015, autant pour les maisons unifamiliales existantes que les copropriétés, environ 12-13 % des propriétés étaient mises en vente plus d'une fois dans la même année (tableau 5). À partir de 2016, cette proportion a commencé à baisser, pour atteindre 8 % en 2018 (le plus faible niveau depuis que les données sont disponibles en 2004).

Dans cette section, il a donc été établi que l'état du marché de la revente jouait un rôle sur le total des nouvelles inscriptions sur le marché. En période de ralentissement, ce nombre grimpe, tandis que lorsque le marché est plus vigoureux, les nouvelles inscriptions sont limitées. Bref, l'état de l'économie (la conjoncture) est un facteur important à considérer dans cette analyse.

## Moins de construction de maisons unifamiliales et de copropriétés, moins de nouvelles inscriptions

La section précédente a montré que la conjoncture économique est un élément important dans l'évolution des nouvelles inscriptions. Des changements structurels du marché de l'habitation montréalais au cours des 15-20 dernières années peuvent aussi avoir joué un rôle primordial.

En effet, depuis plusieurs années maintenant, le nombre de maisons unifamiliales<sup>9</sup> construites dans le

Grand Montréal a connu une forte tendance à la baisse (figure 2). Cela peut s'expliquer autant par des facteurs économiques (abordabilité, coût des terrains), démographiques (vieillesse de la population), que réglementaires (densification du territoire).

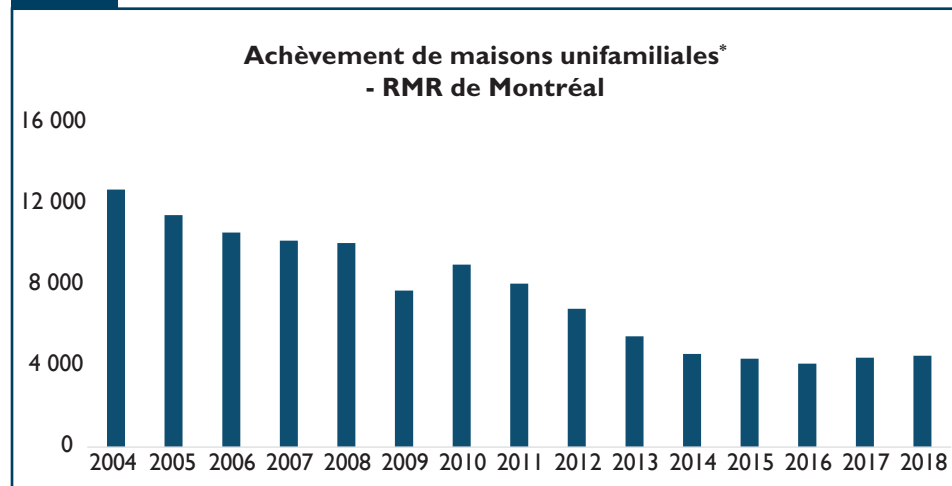
Alors qu'au milieu des années 2000, il se construisait environ 11 500 maisons unifamiliales en moyenne par année<sup>10</sup>, il ne s'en est construit que 4 300 entre 2016 et 2018. Il y a eu une baisse dans tous les secteurs géographiques, plus particulièrement dans les secteurs de banlieue<sup>11</sup>.

**Tableau 5 : Proportion (en %) des nouvelles inscriptions Centris® de maisons unifamiliales et de copropriétés existantes mises en vente plus d'une fois dans la même année - RMR de Montréal**

Période	Maisons unifamiliales	Copropriétés
2012	12	13
2013	12	14
2014	12	13
2015	11	13
2016	10	11
2017	8	10
2018	8	8

Sources : FCIQ par le système Centris® et SCHL (calculs)

Figure 2



\* logements en propriété absolue

Source : SCHL

Lorsque moins de nouvelles maisons sont construites chaque année, en général, moins de nouvelles maisons peuvent être remises en vente par leurs propriétaires sur le marché par la suite (c.-à-d. moins de nouvelles inscriptions). Cette diminution exerce donc une pression à la baisse à long terme sur le nombre de nouvelles inscriptions sur le marché.

Du côté de la copropriété, la construction a aussi connu une baisse importante au cours des dernières années (figure 3). De 2016 à 2018, environ 7 500 nouvelles copropriétés ont été construites en moyenne chaque année (la construction en 2015 a aussi été faible). Par contre, de 2012 à 2014, ce nombre était de 10 800 unités environ. Ce sont maintenant les logements locatifs qui sont les plus construits dans le Grand Montréal.

Toutefois, mentionnons dans ce cas bien précis que contrairement aux maisons unifamiliales, la diminution récente de la construction de copropriétés est probablement plus de nature conjoncturelle que structurelle. Des conditions différentes pourraient faire que des promoteurs du secteur multi-résidentiel délaissent de nouveau la construction de logements locatifs au profit de la copropriété, comme cela fût déjà le cas par le passé.

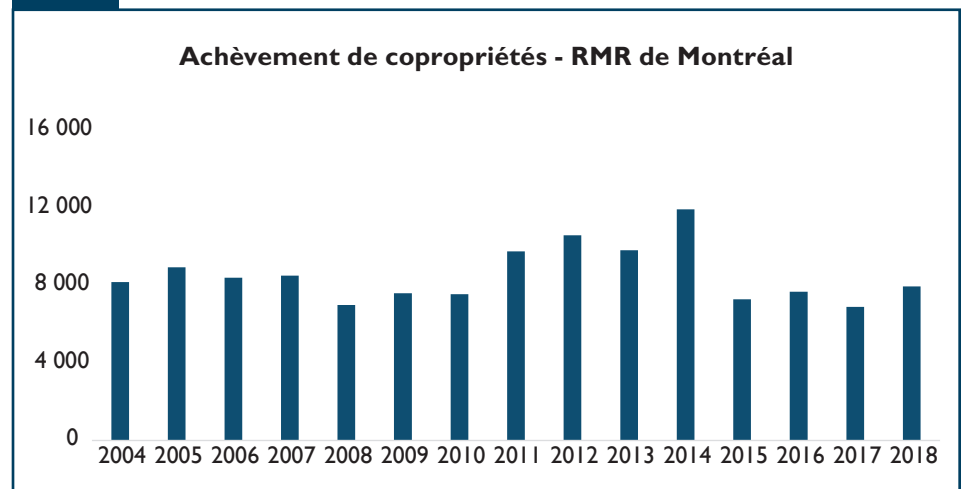
Cependant, il reste qu'une construction moins forte de copropriétés devrait aussi généralement engendrer moins de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente dans les années suivantes.

Afin de vérifier cette dernière hypothèse, nous avons examiné, dans un premier temps, le nombre de logements (maisons unifamiliales et copropriétés) qui sont mis en vente sur le marché de la revente dans l'année qui suit la construction de ceux-ci, après avoir été achetés préalablement par des ménages<sup>12</sup>. En d'autres mots, lorsque ces logements sont mis en vente sur Centris®, ce ne sont plus des habitations neuves.

Par exemple, nous avons examiné combien de maisons unifamiliales construites en 2016 avaient été mises en vente en 2017 sur le marché de la revente, après avoir été préalablement vendues par le constructeur à un certain moment.

Comme l'indique les données du tableau 6, les nouvelles inscriptions de maisons mises en vente sur Centris® un an après leur construction suivent une forte tendance à la baisse depuis plusieurs années. Au cours des 15 dernières années, le ralentissement de la construction de maisons semble

Figure 3



Source : SCHL

**Tableau 6 : Nombre de maisons unifamiliales existantes\* mises en vente sur Centris® (nouvelles inscriptions) dans l'année suivant la construction de celles-ci**

Année de construction de la maison unifamiliale	Nombre de maisons unifamiliales existantes mises en vente sur Centris®
2004	1 897
2005	1 699
2006	1 224
2007	1 200
2008	1 053
2009	650
2010	729
2011	607
2012	489
2013	345
2014	303
2015	198
2016	190
2017	228

\* Avant d'être mises en ventes sur Centris®, les maisons unifamiliales ont été acquises sur le marché du neuf (pendant l'année de construction ou l'année suivante). Ce sont donc maintenant des maisons existantes et non neuves.

Une maison peut avoir été mise en vente plus d'une fois la même année.

Sources : FCIQ par le système Centris® et SCHL (calculs)

donc avoir limité le nombre de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente<sup>13</sup>. Il est plausible de croire que cette situation perdure aussi dans les années subséquentes, soit que le nombre de propriétés mises en vente dans les deux années (trois années, etc.) suivant la construction évolue aussi à la baisse.

Rappelons ici toutefois que ce dernier élément n'est pas le seul qui agit sur le nombre total de nouvelles inscriptions de maisons sur le marché. En effet, même si les données du tableau 6 indiquent que de 2012 à 2015 les nouvelles inscriptions de maisons récemment construites ont diminué sous l'effet d'une construction moins vigoureuse, le nombre total de maisons à vendre dans la RMR a tout de même continué d'augmenter (figure 1).

Comme l'a montré la section précédente, le ralentissement du marché était tel que plusieurs unités pouvaient être réinscrites plusieurs fois par année sur le marché à défaut de trouver preneur. C'est probablement ce dernier facteur, plus important que celui présenté ici, qui a exercé une pression à la hausse sur les nouvelles inscriptions pendant cette période<sup>14</sup>.

Par contre, maintenant que le marché est plus vigoureux et que les maisons nouvellement inscrites trouvent plus facilement preneur, diminuant du même coup le nombre de nouvelles inscriptions, le ralentissement de la construction de maisons des dernières années ne vient qu'accentuer cette pression à la baisse sur la quantité de maisons à vendre sur le marché. En d'autres mots, depuis 2016, il semble qu'autant les facteurs structurels que conjoncturels viennent restreindre les nouvelles inscriptions de maisons sur le marché.

Dans le cas des copropriétés (tableau 7), le ralentissement de la construction dans les dernières années a aussi limité les nouvelles

inscriptions. Par exemple, seulement 350 copropriétés construites en 2017 ont été remises en vente en 2018 sur le marché de la revente. Pour les constructions de 2011 et 2012, plus de 950 unités en moyenne étaient remises en vente un an après la construction. Ce ralentissement de la construction restreint donc, une fois de plus, l'offre de copropriétés sur le marché<sup>15</sup>.

Par ailleurs, bien qu'il y ait moins de construction de maisons et de copropriétés sur le marché, donc potentiellement moins de nouvelles inscriptions, il se peut aussi que les ménages<sup>16</sup> qui deviennent propriétaires des logements neufs aient une plus faible propension à les vendre qu'avant.

En d'autres mots, les ménages qui sont devenus propriétaires plus récemment sont-ils moins enclins à remettre rapidement leur propriété en vente (c.-à-d. moins de nouvelles inscriptions) qu'il y a quelques années?

Si la réponse à cette question est affirmative, le nombre de nouvelles inscriptions s'en trouverait encore plus diminué.

Nous avons donc évalué, dans un deuxième temps, **la proportion** (et non le nombre) de logements (maisons unifamiliales et copropriétés) qui sont mis en vente sur le marché de la revente dans l'année qui suit la construction de ceux-ci (une fois qu'ils ont déjà été achetés, ils ne sont plus considérés comme des habitations neuves).

Le nombre de logements construits chaque année a été évalué à partir des données de la SCHL sur les achèvements<sup>17</sup> d'habitation.

Comme ces données ne tiennent pas compte des habitations provenant de conversions d'immeubles, le nombre de logements construits chaque année<sup>18</sup> est sous-estimé.

**Tableau 7 : Nombre de copropriétés existantes\* mises en vente sur Centris® (nouvelles inscriptions) dans l'année suivant la construction de celles-ci**

Année de construction de la copropriété	Nombre de copropriétés existantes mises en vente sur Centris®
2004	1 356
2005	1 642
2006	1 145
2007	912
2008	797
2009	827
2010	788
2011	950
2012	982
2013	769
2014	622
2015	419
2016	500
2017	348

\* Avant d'être mises en ventes sur Centris®, les copropriétés ont été acquises sur le marché du neuf (pendant l'année de construction ou l'année suivante). Ce sont donc maintenant des copropriétés existantes et non neuves.

Une copropriété peut avoir été mise en vente plus d'une fois la même année.

Sources : FCIQ par le système Centris® et SCHL (calculs)



De plus, les données sur les achèvements n'indiquent pas que certains logements neufs peuvent demeurer invendus pendant une longue période (c.-à-d. être toujours en possession du constructeur) et ne pas pouvoir être mis en vente sur le marché de la revente comme logement existant dans l'année suivant leur construction<sup>19</sup>.

Finalement, rappelons qu'une même maison ou copropriété peut aussi avoir été mise en vente plus d'une fois la même année<sup>20</sup>. Les proportions indiquées dans les tableaux 8 et 9 sont donc à être interprétées avec prudence.

Autant du côté des maisons unifamiliales que du côté des copropriétés (tableaux 8 et 9), les proportions dans les dernières

années ont généralement diminué et n'ont jamais été aussi faibles. Les résultats s'appliquaient aussi généralement aux différents secteurs géographiques de la RMR.

Les résultats soulèvent une question importante : pourquoi les ménages d'aujourd'hui qui achètent une propriété (neuve) sont-ils moins nombreux, toute proportion gardée, à décider de remettre en vente leur unité sur le marché?

**Tableau 8 : Proportion (%) de maisons unifamiliales existantes\* mises en vente sur Centris® (nouvelles inscriptions) dans l'année suivant la construction de celles-ci**

Année de construction de la maison unifamiliale	Proportion (%) de maisons unifamiliales existantes mises en vente sur Centris®
2004	15
2005	15
2006	12
2007	12
2008	10
2009	8
2010	8
2011	8
2012	7
2013	6
2014	7
2015	5
2016	5
2017	5

\* Avant d'être mises en ventes sur Centris®, les maisons unifamiliales ont été acquises sur le marché du neuf (pendant l'année de construction ou l'année suivante). Ce sont donc maintenant des maisons existantes et non neuves.

Une maison peut avoir été mise en vente plus d'une fois la même année.

Les proportions demeurent une estimation étant donné les données utilisées. À interpréter avec prudence.

Sources : FCIQ par le système Centris® et SCHL (calculs)

**Tableau 9 : Proportion (%) de copropriétés existantes\* mises en vente sur Centris® (nouvelles inscriptions) dans l'année suivant la construction de celles-ci**

Année de construction de la copropriété	Proportion (%) de copropriétés existantes mises en vente sur Centris®
2004	17
2005	18
2006	14
2007	11
2008	11
2009	11
2010	10
2011	10
2012	9
2013	8
2014	5
2015	6
2016	7
2017	5

\* Avant d'être mises en ventes sur Centris®, les copropriétés ont été acquises sur le marché du neuf (pendant l'année de construction ou l'année suivante). Ce sont donc maintenant des copropriétés existantes et non neuves.

Une copropriété peut avoir été mise en vente plus d'une fois la même année.

Les proportions demeurent une estimation étant donné les données utilisées. À interpréter avec prudence.

Sources : FCIQ par le système Centris® et SCHL (calculs)

Les données des recensements de 2006 et 2016 indiquent que la mobilité des ménages propriétaires<sup>22</sup> dans la RMR de Montréal a quelque peu diminué dans cet intervalle de dix ans, ce qui pourrait expliquer la baisse du nombre de nouvelles inscriptions. Les données de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) montrent aussi que la migration de personnes au Québec<sup>23</sup> au cours des dernières années est un peu plus faible qu'entre 2002 et 2012<sup>24</sup>.

Certains changements technologiques liés au monde du travail (ex.: travail à domicile) ont probablement contribué à cette diminution de la mobilité. Certains avancent aussi que la forte hausse du prix des habitations dans les dernières années limiterait les déménagements, car les propriétaires qui désirent vendre ne savent pas s'ils pourront se trouver un logement

correspondant à leurs besoins et à leurs budgets, en plus de devoir acquitter divers coûts transactionnels. Ainsi, ils choisiraient de garder leur propriété au lieu de la mettre en vente. De plus amples recherches seront certainement nécessaires pour faire la lumière à ce sujet.

Outre les raisons qui pourraient expliquer cette diminution de mobilité, il n'en demeure pas moins qu'une construction moins vigoureuse de maisons unifamiliales et de copropriétés a exercé une pression à la baisse sur le total des nouvelles inscriptions sur le marché montréalais. Le pourcentage moins élevé de ménages<sup>25</sup> qui décident de remettre en vente des unités neuves dans les années subséquentes a probablement ajouté de la pression à la baisse.

## **2018 : diminution importante des copropriétés neuves vendues par l'entremise du système Centris®**

Généralement, les copropriétés neuves sont vendues par les promoteurs des ensembles immobiliers. Toutefois, il peut arriver à l'occasion que les promoteurs confient la vente d'unités invendues à des courtiers immobiliers, sans doute lorsque le marché est au ralenti. Ces copropriétés neuves, maintenant affichées sur le marché de la revente (sur Centris®) avec les copropriétés existantes, sont donc elles aussi comptabilisées comme de nouvelles inscriptions.

De 2012 à 2015, période où le marché de la copropriété était beaucoup moins vigoureux, entre 4 000 et 5 000 copropriétés neuves ont été inscrites sur le marché de la revente (tableau 10)<sup>26</sup>. Par contre, depuis ce temps, le nombre n'a pas cessé de baisser, pour atteindre à peine 2 150 en 2018, une diminution de plus de 1 050 unités par rapport à 2017 (-33 %). D'ailleurs, ce repli a été en grande partie enregistré sur l'île de Montréal (-720 unités).

La diminution importante du nombre de copropriétés neuves confiés à des courtiers immobiliers, plus particulièrement en 2018, est donc l'un des facteurs importants expliquant la baisse du nombre total d'inscriptions dans la RMR de Montréal l'an passé.

En effet, sur les 4 000 logements en moins qui ont été mis en vente dans la métropole en 2018 (tableau 1), 1 050 étaient des copropriétés neuves (26 %). L'absence des « logements neufs » sur le marché de la revente a donc pesé lourd dans la balance l'an passé.

## Parts de marché des habitations mises en vente par des courtiers immobiliers et par les propriétaires eux-mêmes

Le présent rapport s'appuie sur les données sur les nouvelles inscriptions sur le marché résidentiel du système Centris®, le réseau utilisé par les courtiers immobiliers. Néanmoins, des propriétaires peuvent aussi décider de vendre leur propriété eux-mêmes; ils seront plus ou moins nombreux d'une année à l'autre.

Ce qui nous amène à nous demander si la diminution des nouvelles inscriptions dans le système Centris®

Période	Nouvelles inscriptions Centris®	Variation annuelle en nombre	Variation annuelle en %
2012	5 071	s.o.	s.o.
2013	5 108	37	0,7
2014	4 477	-631	-12,4
2015	3 791	-686	-15,3
2016	3 446	-345	-9,1
2017	3 211	-235	-6,8
2018	2 159	-1 052	-32,8

s.o. : sans objet

Une copropriété peut avoir été mise en vente plus d'une fois la même année.

Sources : FCIQ par le système Centris® et SCHL (calculs)

que nous analysons dans le présent rapport est attribuable, dans une certaine mesure, au fait qu'un plus grand nombre de propriétaires décident maintenant de vendre eux-mêmes leur propriété, au lieu de la confier à un courtier?

Malheureusement, il n'existe pas de données publiques fiables à ce sujet. Néanmoins, un récent sondage réalisé par Léger et diffusé par l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) indique que 82 % des Québécois avaient l'intention d'utiliser un courtier immobilier pour vendre (c'est-à-dire pour une nouvelle inscription) ou acheter une propriété en 2019. En 2013, cette proportion n'était que de 60 % selon le même organisme. Ainsi, en supposant que les parts de marché des courtiers immobiliers ont augmenté entre 2013 et 2019, la diminution du nombre de nouvelles inscriptions au cours des dernières années ne pourrait donc pas être attribuable au fait que plus de ménages décident maintenant de vendre par eux-mêmes.

Nous avons aussi déjà établi, dans les précédentes sections, des éléments pouvant expliquer la diminution du

nombre de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente, peu importe la part de marché des propriétaires qui décident de vendre leur propriété eux-mêmes.

Par ailleurs, depuis quelques trimestres maintenant, de plus en plus de transactions sur le marché de la revente Centris® se concluent à un prix supérieur à celui demandé par le vendeur<sup>27</sup>. Cette surenchère, conséquence des offres multiples sur un même logement, est signe d'une certaine rareté des logements à vendre sur le marché montréalais, probablement en raison d'une baisse importante du nombre de nouvelles inscriptions.

Ainsi, même si les parts de marché des habitations vendues par l'entremise d'un courtier immobilier et celles vendues par les propriétaires ont peut-être varié ces dernières années, les nouvelles inscriptions Centris® que nous utilisons ici donnent probablement une bonne lecture de la situation de l'offre sur le marché de la revente montréalais.

## Implications et conclusions

Le marché de la revente montréalais est présentement en situation de surchauffe, puisque l'écart entre la demande et l'offre est relativement faible. Dans les dernières années, les ventes ont augmenté sous l'impulsion, entre autres choses, de meilleures conditions économiques et démographiques. Les nouvelles inscriptions ont, quant à elles, beaucoup diminué, ce qui limite l'offre sur le marché.

D'après les résultats présentés dans le présent rapport, il y aurait plusieurs explications possibles à cette baisse du nombre de propriétés à vendre dans la métropole. Contrairement à il y a quelques années, on voit beaucoup moins souvent de nos jours des propriétés existantes être remises en vente plus d'une fois sur le marché à défaut d'avoir trouvé preneur.

La construction de maisons unifamiliales et de copropriétés a aussi été relativement plus faible au cours des dernières années, ce qui diminue par conséquent le nombre d'unités pouvant être potentiellement revendues par la suite sur le marché de la revente. Par surcroît, les

ménages<sup>28</sup> achetant des logements neufs dans les dernières années semblent avoir une propension moins grande que ceux du passé à remettre en vente leur unité sur le marché.

Enfin, le nombre de copropriétés neuves confiées à des courtiers immobiliers pour être mises en vente sur le marché a énormément diminué en 2018. La vigueur du marché en ce moment a probablement incité les promoteurs à vendre eux-mêmes leurs unités, au lieu d'en confier une partie à des courtiers, comme cela peut être le cas lorsque le marché est au ralenti.

À la lumière de ces divers facteurs<sup>29</sup>, il est difficile d'anticiper, à court terme à tout le moins, un redressement du nombre de nouvelles inscriptions sur le marché. La pression sur le prix des habitations devrait donc rester soutenue, et l'abordabilité continuera de demeurer un enjeu important.

En effet, si la demande se maintient, les propriétés affichées vont continuer de se vendre rapidement, et ne seront donc pas remises en vente plusieurs fois sur le marché. Les promoteurs de copropriétés neuves devraient aussi continuer à vendre eux-mêmes la vaste majorité de leurs unités.

Tout comme au cours des dernières années, les mises en chantier depuis le début de 2019 indiquent que la construction de maisons unifamiliales et de copropriétés demeure assez faible, car les logements locatifs sont les produits les plus populaires en ce moment. En d'autres mots, le nombre de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente ne devraient pas être gonflé par une quantité importante d'unités récemment construites et remises en vente par leur propriétaire.

À plus long terme, les conditions économiques devraient continuer de jouer un rôle important dans l'évolution des nouvelles inscriptions. Il sera néanmoins très intéressant de voir comment celles-ci seront affectées par le vieillissement de la population qui touche tout le Québec, dont le Grand Montréal. Comme environ 50 % de toutes les maisons unifamiliales de la métropole appartiennent à des ménages de 55 ans et plus<sup>30</sup>, il sera très important de savoir si ceux-ci voudront vendre ou vieillir dans leur maison au cours des prochaines années.

## NOTES EN FIN DE DOCUMENT

- <sup>1</sup> Ou autres entités.
- <sup>2</sup> Dans le présent rapport, mais aussi dans le rapport *Évaluation du marché de l'habitation*, le marché de la revente ne compte que les propriétés dans le système Centris®. Les propriétés qui sont à vendre directement par les propriétaires n'y sont pas incluses.
- <sup>3</sup> Les données provenant de cette compilation spéciale portaient sur environ 99,8 % des nouvelles inscriptions publiées par la FCIQ.
- <sup>4</sup> Cette période peut être de différente durée.
- <sup>5</sup> Pendant cette période, il y a eu en moyenne 38 000 ventes Centris® annuelles, le nombre le plus faible observé depuis 2002.
- <sup>6</sup> Dans la vaste majorité des cas, les nouvelles inscriptions de propriétés qui ne trouvaient preneur expiraient à la fin du contrat entre le courtier immobilier et le propriétaire. Par contre, une faible proportion des nouvelles inscriptions pouvait aussi être retirée du marché avant la fin du contrat, soit par le courtier immobilier, soit par le propriétaire du logement.
- <sup>7</sup> Rappelons que ces statistiques sur la proportion d'unités vendues ou invendues à la fin du contrat entre le propriétaire du logement et le courtier immobilier n'indiquent pas le nombre de fois que la propriété a été mise en vente sur le marché avant d'être vendue. Par exemple, bien que 75 % des maisons nouvellement inscrites en 2018 dans la RMR de Montréal aient été vendues, il est possible que certaines de ces propriétés aient été mises en vente auparavant dans la même année sans trouver preneur.
- <sup>8</sup> Il peut aussi y avoir des fautes d'orthographe ou des coquilles dans les adresses, ce qui peut nous empêcher de savoir si une même propriété a été remise en vente sur le marché.
- <sup>9</sup> Plus précisément, des logements en propriété absolue.
- <sup>10</sup> De 2004 à 2006.
- <sup>11</sup> La construction de maisons unifamiliales sur l'île de Montréal est relativement faible depuis plusieurs années.
- <sup>12</sup> Ou autres entités.
- <sup>13</sup> Rappelons qu'une même maison peut avoir été mise en vente plus d'une fois pendant une même année, et que l'importance de ce phénomène peut varier au fil du temps. Ainsi, une plus grande proportion de propriétés mises en vente plus d'une fois au cours d'une même année peut aussi contribuer à un plus grand nombre de nouvelles inscriptions. Le nombre de mises en chantier n'est donc pas le seul facteur à considérer dans l'évolution temporelle du nombre de nouvelles inscriptions présentée au tableau 6.
- <sup>14</sup> D'autres facteurs, tels que la mobilité des ménages, que nous traitons plus loin dans cette section, peuvent avoir joué un rôle.
- <sup>15</sup> Rappelons qu'une même copropriété peut avoir été mise en vente plus d'une fois pendant une même année, et que l'importance de ce phénomène peut varier au fil du temps. Ainsi, certaines années, une plus grande proportion de propriétés mises en vente plus d'une fois au cours d'une même année peut aussi contribuer à un plus grand nombre de nouvelles inscriptions. Le nombre de mises en chantier n'est donc pas le seul facteur à considérer dans l'évolution temporelle du nombre de nouvelles inscriptions présentée au tableau 7.
- <sup>16</sup> Ou autres entités.
- <sup>17</sup> Sommairement, l'achèvement d'une habitation a lieu lorsque la construction est terminée.
- <sup>18</sup> En omettant les conversions d'immeubles, on sous-estime le nombre de logements construits chaque année. Par conséquent, on crée un biais à la hausse, toutes choses étant égales par ailleurs, sur la proportion de logements qui sont mis en vente sur le marché de la revente dans l'année qui suit la construction de ceux-ci.
- <sup>19</sup> En omettant ces logements neufs qui demeurent invendus, on surestime le nombre de logements construits pendant une année qui peuvent être remis en vente sur le marché de la revente. Par conséquent, on crée un biais à la baisse, toutes choses étant égales par ailleurs, sur la proportion de logements qui sont mis en vente sur le marché de la revente dans l'année qui suit la construction de ceux-ci.

- <sup>20</sup> Un plus grand pourcentage d'une même habitation remise en vente la même année crée un biais à la hausse, toutes choses étant égales par ailleurs, sur la proportion de logements qui sont mis en vente sur le marché de la revente dans l'année qui suit la construction de ceux-ci.
- <sup>21</sup> Ou autres entités.
- <sup>22</sup> Plus précisément, la proportion de ménages propriétaires qui habitaient à une autre adresse un an auparavant. Pour l'ensemble des propriétés, pas seulement les nouvellement construites.
- <sup>23</sup> Migration interrégionale.
- <sup>24</sup> Institut de la Statistique du Québec, Coup d'œil sociodémographique, février 2019, numéro 68, « La migration interrégionale au Québec en 2017-2018 : les gains continuent d'augmenter dans les Laurentides et en Montérégie », <http://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/population-demographie//bulletins/coupdoeil-no68.pdf>
- <sup>25</sup> Ou autres entités.
- <sup>26</sup> Certaines copropriétés neuves peuvent avoir été mises en vente plus d'une fois dans la même année.
- <sup>27</sup> FCIQ, Mot de l'économiste 2018, [https://www.fciq.ca/pdf/mot\\_economiste/852-me-201805.pdf](https://www.fciq.ca/pdf/mot_economiste/852-me-201805.pdf), 29 avril 2019.
- <sup>28</sup> Ou autres entités.
- <sup>29</sup> Un autre facteur, qui a vraisemblablement joué un rôle plutôt petit dans l'évolution du nombre de nouvelles inscriptions, est le nombre de propriétés qui sont par exemple délaissées ou vendues par le créancier hypothécaire lorsqu'il y a défaut de paiement.
- <sup>30</sup> Source : Recensement de 2016, calculs de la SCHL.

## LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REpondre A LEURS BESOINS EN MATIERE 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](http://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](mailto: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](http://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](http://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](http://www.schl.ca/observateur)

