





# Québec

## Grand Montréal

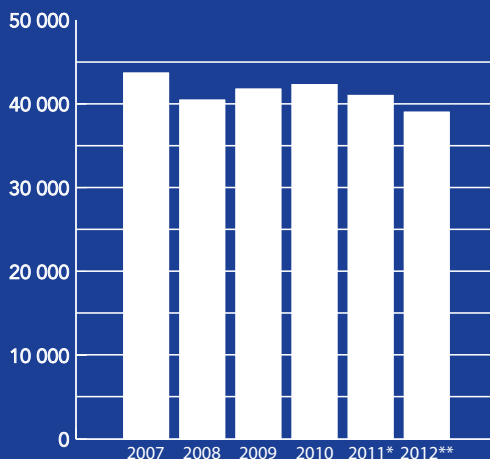
L'activité immobilière résidentielle est demeurée saine à Montréal en 2011, alors que des conditions favorables aux vendeurs y ont prévalu presque toute l'année. Le marché a conservé un rythme relativement soutenu jusqu'au début de l'automne, où il a connu un regain d'activité. L'ensemble des ventes ont néanmoins reculé de 3 % en 2011 par rapport à 2010, pour s'établir à 41 000 unités, tandis que le prix moyen a progressé de 5 %, pour se chiffrer à 313 000 \$. Malgré ce contexte, une guerre de surenchère continue de faire rage à Montréal et dans les environs. Le marché des copropriétés demeure particulièrement actif, les petits appartements suscitant la plus forte demande. L'accessibilité demeure la préoccupation numéro un des consommateurs, alors qu'une copropriété d'entrée de gamme de 700 pieds carrés habitables, bien située mais sans garage, se vend dans les 310 000 \$ à 320 000 \$ (l'ajout d'un espace de stationnement alourdissant ce prix de 35 000 \$ à 40 000 \$ supplémentaires). On assiste au retour en force de la recherche de propriétés situées au Centre-Ville auprès des jeunes acheteurs qui tiennent à rester au cœur de l'action.



L'offre s'est renflouée sur le marché des copropriétés et est en train de se rebâtir dans le segment des propriétés unifamiliales. Sous la pression des prix élevés, les investisseurs se sont en partie retirés du marché. Néanmoins, les duplex et les triplex offerts à bon prix—particulièrement dans la gamme des 485 000 \$ à 520 000 \$—continuent de s'envoler rapidement. La demande n'a pas faibli non plus pour les propriétés haut de gamme situées dans des quartiers traditionnellement huppés comme Westmount, Mont-Royal, Outremont et Hampstead, mais a fléchi dans les banlieues où l'offre est à la hausse. La demande est particulièrement forte pour les propriétés évaluées entre 1 M\$ et 3 M\$.

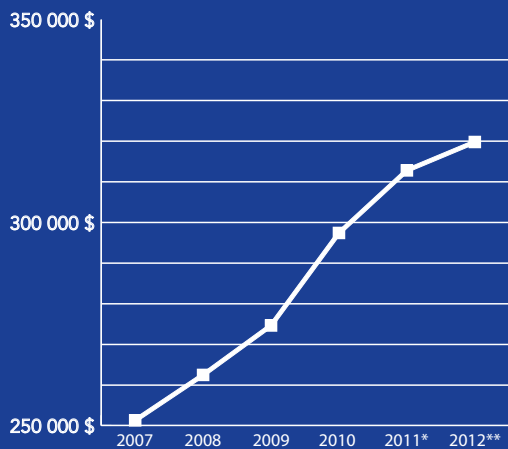
Au cours des mois à venir, le portrait de l'emploi soutiendra la demande immobilière dans la région du Grand Montréal. En 2011, des efforts vigoureux ont été déployés en faveur de la création d'emplois—une tendance qui devrait se poursuivre en 2012. Le taux de chômage excédait légèrement 8 % en octobre, mais devrait redescendre à 7,5 % l'an prochain en réponse au développement du marché de l'emploi. Les investissements engagés dans des secteurs autres que l'immobilier se poursuivent à bon rythme et profitent surtout aux secteurs des infrastructures publiques, de l'énergie, de l'exploitation minière et de l'affinerie des métaux. La vigueur de l'immigration et la croissance démographique continuent également de propulser l'activité de revente immobilière et la formation des ménages. Même si le secteur de la construction devrait ralentir en raison de la diminution des mises

### GRAND MONTRÉAL Ventes résidentielles 2007 – 2012



\*Estimation \*\*Prévisions  
Source : RE/MAX, chambre immobilière locale

## GRAND MONTRÉAL Prix moyen des maisons 2007 – 2012



\*Estimation \*\*Prévisions  
Source : RE/MAX, chambre immobilière locale

en chantier prévue l'an prochain, des développements positifs pointent dans l'horizon d'une économie québécoise diversifiée. C'est le secteur aérospatial qui devrait attirer le plus d'investissements visant à financer de nouvelles usines de fabrication et la production de composants. De même, le secteur technologique continue de progresser à grandes enjambées. De concert avec les entreprises, le gouvernement québécois travaille activement à la création de nouveaux marchés exportateurs, ce qui devrait aider à contrebalancer le fléchissement de la demande provenant des États-Unis. La consommation des ménages demeure stable, alors que les ventes au détail continuent d'augmenter d'année en année. Les difficultés économiques mondiales ont miné la confiance des consommateurs, mais celle-ci pourrait s'améliorer en 2012, alors que l'Union européenne s'affaire à résoudre les incertitudes actuelles.

Le plus important enjeu qui attend Montréal sera la reconstruction prévue de plusieurs ponts qui servent de portes d'entrée à l'Île. En particulier, la reconstruction du pont Champlain devrait avoir une incidence sur l'économie locale, la demande immobilière et les comportements d'achat.

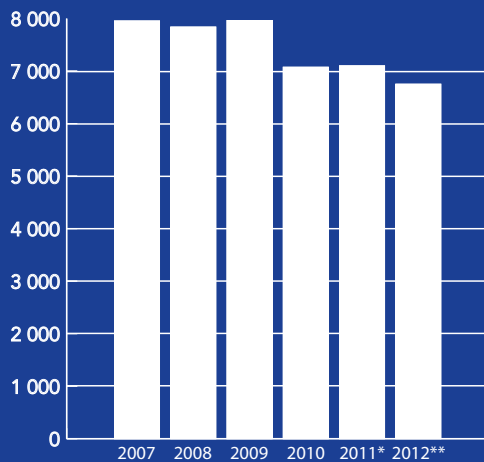
D'ailleurs, les acheteurs ont déjà entrepris la réévaluation des biens immobiliers en prévision d'une importante perturbation du marché. En conséquence, les regards ont déjà commencé à converger vers la Rive-Sud et l'Île de Montréal. Le marché des copropriétés sur l'Île continuera de susciter une forte demande l'an prochain, les habitations de 250 000 \$ à 400 000 \$ étant les plus populaires auprès des acheteurs. Les copropriétés haut de gamme chiffrées à plus de 800 000 \$ resteront également en vogue, alors que les baby-boomers continueront d'alimenter ce marché. Ce sont toutefois les premiers acheteurs qui resteront la force motrice du marché. Dans le secteur haut de gamme, les ventes régresseront légèrement en raison de la baisse de la demande en banlieue. Le renflouement de l'offre dans la catégorie des propriétés isolées et des habitations jumelées devrait freiner légèrement la hausse des prix et accroître l'accessibilité. Dans l'ensemble, les conditions seront plus équilibrées en 2012 qu'en 2011. D'ici la clôture de l'exercice 2012, les ventes devraient atteindre 39 000 unités résidentielles, et le prix moyen devrait progresser de 2 %, pour s'établir à 320 000 \$.

## Ville de Québec

Après plusieurs années marquées par le resserrement des conditions de marché, l'offre se renfloue enfin à Québec. Le marché demeure florissant et clôturera l'année avec des résultats semblables à ceux de l'an dernier. On estime que les ventes résidentielles égaleront les niveaux de 2011 avec 7 100 unités, tandis que le prix moyen grimpera de 4 %, pour s'établir à 246 000 \$. En raison de la flambée des prix de ces dernières années, l'accessibilité devient une priorité grandissante aux yeux des acheteurs. Bien que les propriétés isolées demeurent le choix le plus populaire, certaines solutions de rechange comme les copropriétés, les jumelés et les maisons en rangée suscitent de plus en plus d'attrait. Le marché des copropriétés demeure particulièrement prospère. Si la demande pour les unités offertes à partir de 250 000 \$ est en hausse auprès des premiers acheteurs, les baby-boomers recherchent quant à eux des produits de moyen

## VILLE DE QUÉBEC

### Ventes résidentielles 2007 – 2012



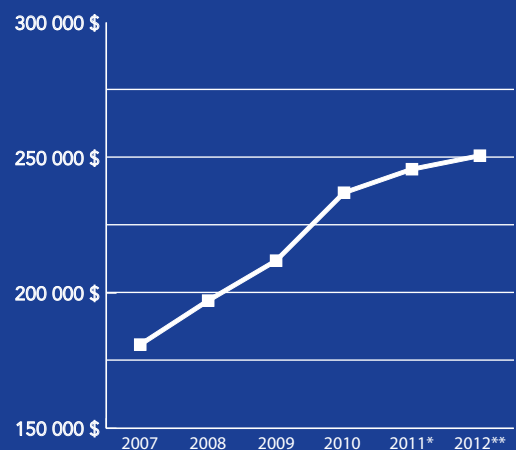
\*Estimation \*\*Prévisions  
Source : RE/MAX, chambre immobilière locale

à haut de gamme. On assiste à une reprise de la demande dans les régions situées en périphérie de Québec, les produits récents se révélant exceptionnellement populaires. Toutefois, la valeur des terrains enflé depuis quelques années, de même que le coût des nouvelles constructions— ce qui valorise le prix des produits de revente. Des régions comme Cap-Rouge, située à 15 minutes de route de la métropole, commencent à être très recherchées, alors que le prix des propriétés unifamiliales y tourne autour de 300 000 \$ à 400 000 \$. La catégorie des propriétés haut de gamme de plus de 600 000 \$ a également affiché un dynamisme remarquable en 2011 et devrait continuer d’avoir le vent dans les voiles au cours des mois à venir. La confiance en l’immobilier et en la prospérité de la ville reste forte, et ce, malgré l’incertitude économique qui sévit à l’échelle mondiale. Cette stabilité est largement attribuable au statut de Québec comme capitale gouvernementale, allié à la vitalité du portrait de l’emploi.

De nombreux facteurs fondamentaux positifs sont en place à Québec. Vecteur de croissance essentiel, le taux de chômage avoisinait 4,6 % en octobre, soit l’un des plus bas au pays. De plus, la croissance démographique est toujours en hausse à Québec. La ville attire une foule de nouveaux résidents issus d’ailleurs dans la province, mais aussi d’autres régions du Canada et d’ailleurs dans le monde. On prévoit l’arrivée de plus de 5 000 nouveaux résidents l’an prochain, soit un peu plus qu’en 2011. Marché de plus en plus diversifié, Québec tablera sur la vigueur de nombreux secteurs d’activité l’an prochain, le secteur de la construction prenant les devants grâce surtout à d’importants investissements non résidentiels, dont des investissements dans les infrastructures (malgré un recul par rapport aux niveaux de l’an dernier). On prévoit également la création d’emplois dans les domaines de la santé, des finances et de l’assurance. Le projet d’agrandissement de l’aéroport Jean-Lesage à Québec continuera à donner un important coup de pouce à la ville. Le projet entame maintenant sa deuxième phase, qui devrait se poursuivre jusqu’ en 2015-2016 (la première étape de cette phase représentant un investissement estimé à 225 M\$). La construction du nouvel amphithéâtre de Québec évalué à 400 M\$ devrait finalement démarrer—ce

## VILLE DE QUÉBEC

### Prix moyen des maisons 2007 – 2012



\*Estimation \*\*Prévisions  
Source : RE/MAX, chambre immobilière locale

qui, espère-t-on, mettra la table en vue du retour de la LNH dans la capitale. Dans l'ensemble, la croissance du PIB de la province devrait atteindre 2,1 % en 2012, une hausse par rapport au pourcentage de 1,7 % enregistré en 2011, notamment grâce à la relance des exportations qui rehaussera les perspectives.

Au cours de la prochaine année, une situation économique saine, alliée à des taux d'intérêt toujours bas et à l'amélioration de l'offre, devrait soutenir la demande immobilière, et ce, malgré la diminution des ventes de 5 % par rapport aux 6 750 unités vendues l'an dernier. L'augmentation du nombre de propriétés inscrites à la vente devrait endiguer la hausse des prix, qui devraient enregistrer un modeste gain de 2 %, pour s'établir à 251 000 \$. Même si des conditions favorables aux vendeurs devraient persister pendant au moins le premier semestre, on s'attend à

ce que le marché évolue vers des conditions plus équilibrées plus tard en 2012. Tous les segments de marché devraient progresser l'an prochain, mais ce sont les premiers acheteurs qui ouvriront la marche. Les investisseurs devraient également rester actifs compte tenu de la persistance des faibles taux d'occupation des logements.



## CONTACTS

RE/MAX Québec Inc.  
Massy-Forget relations publiques

Jessica Lavoie  
Maude Bolduc

450 668-7743  
514 842-2455 poste 28