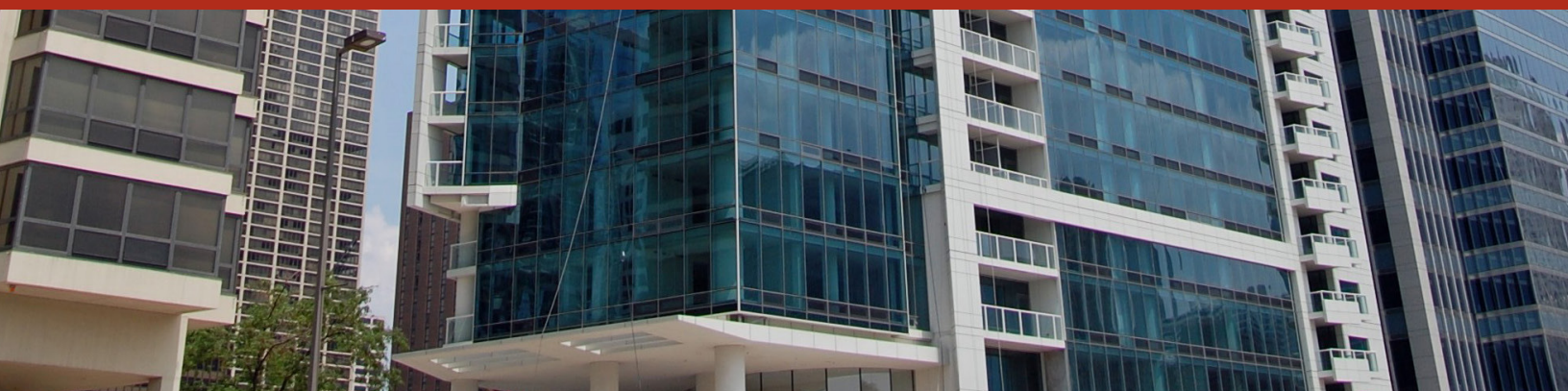




# Perspectives immobilières 2014 de **RE/MAX**





# Perspectives immobilières 2014 de RE/MAX

## Table des matières

Aperçu au Canada

Québec

Ville de Québec

Grand Montréal

## Contacts

### CONTACTS NATIONAUX

Jessica Lavoie	RE/MAX Québec Inc.	450-668-7743
Eva Blay/Charlene McAdam	Point Blank Communications	416-781-3911

### CONTACTS LOCAUX

Québec

Ville de Québec	Claude Charron	RE/MAX TMS	450-430-4207
Grand Montréal	Claude Charron	RE/MAX TMS	450-430-4207

## À propos du réseau RE/MAX

RE/MAX a été fondée en 1973 par Dave et Gail Liniger dans un esprit novateur et entrepreneurial, offrant à ses agents et franchisés la flexibilité de gérer leurs affaires avec une grande indépendance. Avec plus de 90 000 agents, la portée de RE/MAX s'étend dans plus de 90 pays des quatre coins du monde. RE/MAX constitue la plus importante société immobilière au Canada, comptant environ 19 000 associés aux ventes et 750 franchises exploitées de façon indépendante d'un bout à l'autre du pays. RE/MAX, S.A.R.L., franchiseur de services de courtage immobilier de premier plan à l'échelle mondiale, est une filiale de RE/MAX Holdings, Inc. (NYSE:RMAX). Pour en savoir plus sur RE/MAX, ou pour trouver une maison ou un agent dans votre région, veuillez visiter [www.remax.ca](http://www.remax.ca).

#### Énoncés prospectifs

Ce communiqué de presse comprend des « énoncés prospectifs » au sens des dispositions « refuges » de la Private Securities Litigation Reform Act de 1995 des États-Unis. Les énoncés prospectifs peuvent être identifiés par l'utilisation de mots comme « anticiper », « croire », « prévoir », « s'attendre à », « estimer », « planifier », « aperçu », « appeler à », « devoir », « prédire » et d'autres mots et expressions semblables annonçant une prévision, indiquant des événements ou tendances futurs ou n'exprimant pas de faits historiques. Les énoncés prospectifs ne devraient pas être perçus comme une garantie de rendement ou de résultats futurs, et il ne sera pas nécessairement possible d'obtenir dans les délais prévus de tels résultats ou rendements. Les énoncés prospectifs ont été rédigés en fonction des renseignements disponibles au moment de la rédaction ou en toute bonne foi selon les événements jugés probables par la direction au moment de

la rédaction, et sont conditionnels à certains risques et incertitudes qui pourraient faire en sorte que le rendement ou les résultats réels diffèrent de qui est véhiculé ou suggéré dans les énoncés prospectifs. Ces risques comprennent, sans s'y limiter, ceux décrits aux sections « Facteurs de risque » (Risk Factors) et « Discussion et analyse de la situation financière et des résultats d'exploitation par les membres de la direction » (Management's Discussion and Analysis of Financial Condition and Results of Operation) dans la déclaration d'enregistrement de RE/MAX Holdings Inc. sur le formulaire S-1 déposé auprès de la Securities and Exchange Commission (« SEC ») des États-Unis ainsi que (1) les changements dans les affaires et l'activité économique en général, (2) les changements au sein du marché immobilier, y compris les changements liés aux taux d'intérêt et à l'accessibilité au financement, et (3) les changements aux lois et règlements qui pourraient avoir une incidence sur notre entreprise ou le marché immobilier. Nous prévenons les lecteurs de ne pas se fier indûment aux énoncés prospectifs du présent document, qui n'avaient une valeur qu'au moment où ils ont été rédigés. Sauf si la loi l'exige, RE/MAX Holdings Inc. n'a pas l'intention de mettre à jour ces renseignements pour refléter des événements et circonstances à venir, et ne s'engage nullement à le faire. Les investisseurs devraient consulter la déclaration d'enregistrement de RE/MAX Holding Inc. sur le formulaire S-1 ainsi que les rapports subséquents déposés auprès de la SEC.

**Source des données :** Les données historiques proviennent de l'ACI ou de chambres immobilières régionales. Les estimations et prévisions sont basées sur l'opinion de courtiers/franchisés indépendants et de sociétés affiliées de RE/MAX.

# Aperçu au Canada

Influencée par deux marchés d'acheteurs très distincts, l'activité immobilière résidentielle au Canada a suivi une tangente particulièrement complexe en 2013. Dans un premier temps, les ventes d'habitations n'ont nettement pas été à la hauteur des résultats des dernières années au premier et au deuxième trimestre de l'année. Edmonton, Calgary, Kitchener-Waterloo et Windsor-Essex ont été les seuls marchés à contredire cette tendance, les ventes ayant progressé de façon modérée au premier semestre. Le mois de juillet a toutefois marqué un tournant pour l'ensemble du marché, avec une reprise considérable des activités dans presque tous les marchés et des hausses importantes pour le Grand Toronto et le Grand Vancouver.

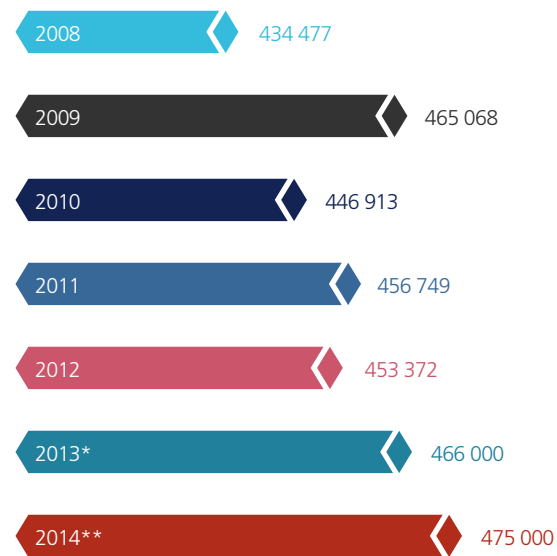
Cette tendance s'est poursuivie pendant la deuxième moitié de l'année, permettant ainsi à la plupart des marchés d'égaliser les niveaux de 2012 et à d'autres de les surpasser avant la fin de 2013. Plusieurs facteurs ont contribué au revirement marqué du marché canadien de l'habitation. La faiblesse des taux d'intérêt s'est avérée un facteur déterminant pour plusieurs acheteurs. La probabilité d'une hausse des taux a notamment incité les acquéreurs indécis à passer à l'action. Ces derniers ont en effet réagi à une légère hausse enregistrée en août. L'économie s'est avérée plus vigoureuse que prévu au premier trimestre, avec une augmentation de 2,2 % du PIB. Alors que le rendement s'est stabilisé au deuxième trimestre pour ensuite croître à nouveau au troisième, une croissance lente, mais soutenue, a commencé à s'imposer comme la nouvelle norme chez les consommateurs. Ainsi, les niveaux de confiance se sont relativement maintenus, également soutenus par une hausse du nombre d'emplois et de la sécurité à cet égard. Équilibrée durant la majeure partie de l'année, l'offre a continué de se resserrer dans les principaux marchés. Les niveaux de prix d'entrée ont été les plus touchés, étant donné l'afflux massif de nouveaux acheteurs dans la deuxième moitié de l'année. Les acheteurs de propriétés d'un cran supérieur sont demeurés un moteur important en 2013, contribuant à la hausse des ventes d'habitations de gamme intermédiaire à supérieure. Des préoccupations en matière d'accessibilité ont miné l'activité dans certains marchés, les prix moyens ayant une fois de plus atteint des seuils records. De nouveaux sommets ont par ailleurs été atteints dans pratiquement tous les marchés en 2013 (à l'exception

de Vancouver, Victoria et Kelowna en Colombie-Britannique). À l'échelle nationale, les prix moyens devraient augmenter de 4 % pour se chiffrer à 380 000 \$ en 2013, comparativement à 363 740 \$ pour l'année précédente. Les plus fortes augmentations sont prévues à Hamilton-Burlington (7,5 %), la région de Barrie (7 %), St. John's (6 %), Calgary (6 %), le Grand Vancouver (5 %), Winnipeg (5 %) et le Grand Toronto (5 %). Le nombre de maisons vendues cette année au Canada devrait augmenter de 3 % pour se chiffrer à 466 000 unités, comparativement à 453 372 unités en 2012. Les grands centres devraient enregistrer les plus fortes augmentations, notamment le Grand Vancouver (10 %), Kelowna (10 %), Victoria (6 %), Windsor-Essex (6 %), Hamilton-Burlington (5 %) et Edmonton (5 %).

Malgré croissance modérée, l'économie canadienne devrait afficher le deuxième meilleur rendement parmi les pays du G7 en 2014—n'étant surpassée que par les États-Unis, dont le PIB a enregistré une croissance de 2,8 %. Une augmentation des investissements d'affaires, de faibles coûts en immobilisation et de meilleurs niveaux de confiance sont autant d'éléments qui devraient favoriser la croissance du PIB du pays d'environ 2,3 % au cours de la

## Aperçu au Canada

### Ventes résidentielles 2008-2014



\*Estimation \*\*Prévisions

Source : Valeurs historiques de l'ACI ou des chambres immobilières locales. Estimations et prévisions basées sur l'opinion des courtiers/propriétaires RE/MAX indépendants et ses filiales.

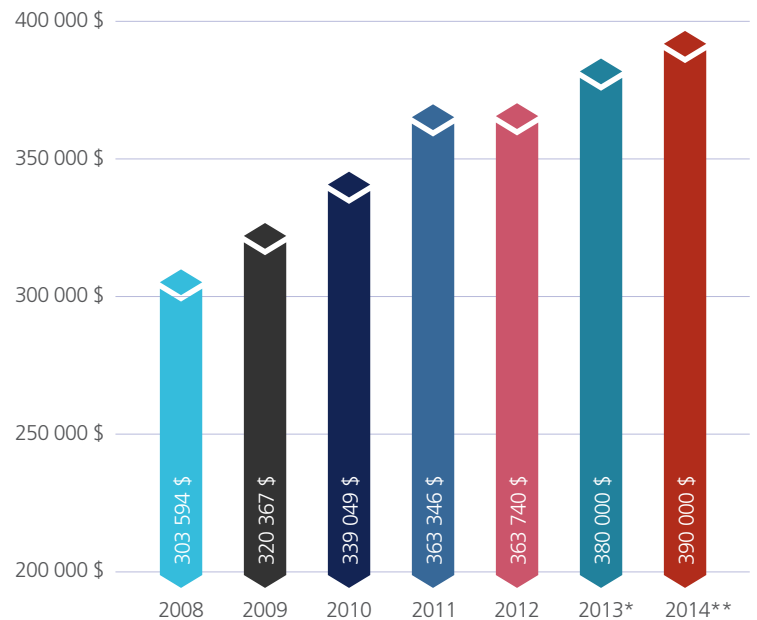


prochaine année, si ce n'est davantage, étant donné l'incidence de la progression des économies mondiales sur le secteur manufacturier canadien. Alors que les perspectives d'emploi s'améliorent, le taux de chômage devrait continuer de reculer pour s'établir à 6,9 % en 2014. Le taux d'immigration devrait maintenir un rythme régulier au cours des prochaines années, alors que le gouvernement accueillera annuellement entre 250 000 et 265 000 nouveaux arrivants. L'Alberta devrait enregistrer la plus forte croissance économique du pays en 2014 avec une hausse du PIB de 4,1 % au cours de l'année, suivie de l'Ontario (2,8 %), de la Colombie-Britannique (2,7 %), de la Saskatchewan (2,7 %), du Manitoba (2,6 %) et de la Nouvelle-Écosse (2,3 %).

Soutenues par l'amélioration de la conjoncture économique, les perspectives globales du marché immobilier résidentiel canadien sont particulièrement encourageantes. À l'échelle nationale, les ventes de propriétés devraient encore augmenter de 2 % pour se chiffrer à 475 000 unités, alors que la valeur moyenne des propriétés canadiennes devrait augmenter de 3 % pour atteindre 390 000 \$. L'offre devrait se maintenir en 2014, bien que certains marchés et certaines gammes de prix puissent connaître des pénuries. Même si le segment des acheteurs de propriétés d'un cran supérieur jouera un rôle considérable dans l'évolution du marché, alimentant ainsi l'achat de maisons à travers les différentes gammes de prix et différents types de résidences, les acheteurs de première maison seront tout aussi actifs en 2014. Les copropriétés demeureront populaires auprès des jeunes acheteurs, des parents dont les enfants ont quitté le nid familial et des retraités au cours des prochaines années. L'expansion verticale devrait être plus fréquente au cours des prochaines années, alors que les grands centres mettent principalement l'accent sur les habitations à haute densité, notamment en milieu urbain.

## Aperçu au Canada

Prix moyen des maisons 2008-2014



\*Estimation \*\*Prévisions

Source : Valeurs historiques de l'ACI ou des chambres immobilières locales.  
Estimations et prévisions basées sur l'opinion des courtiers/propriétaires RE/MAX indépendants et ses filiales.

# Québec

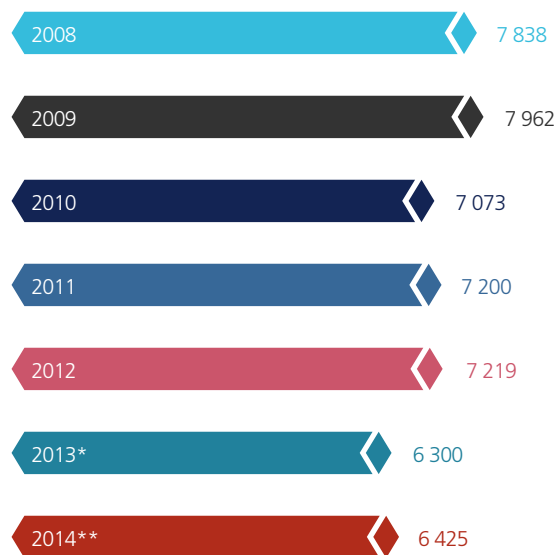
## Ville de Québec

Le recul de la demande en matière d'habitations pendant la majeure partie de l'année a eu des répercussions sur les ventes de la ville de Québec en 2013. Un ralentissement de l'économie, jumelé aux exigences plus sévères en matière d'octroi de prêts, a fait en sorte que les acheteurs de première maison ont eu plus de difficulté à devenir propriétaires. En fait, le segment des acheteurs de première maison de la ville de Québec n'a pas réussi à s'adapter aussi facilement ou rapidement aux nouvelles exigences que ceux des autres grands centres canadiens. Si les acheteurs s'adaptent lentement aux changements et revoient leurs attentes, ils demeurent néanmoins prudents. La gamme de prix la plus populaire demeure le segment de 150 000 \$ à 250 000 \$, notamment dans des secteurs recherchés comme Chutes-de-la-Chaudière-Est, Saint-Augustin-de-Desmaures, la MRC de La Jacques-Cartier, Beauport et Sainte-Foy/Sillery/Cap-Rouge.

Le nombre de propriétés à vendre continue de croître dans tous les segments de la ville et l'offre excédentaire la plus prononcée a été observée dans le marché des copropriétés, qui affiche présentement une offre excédentaire d'un peu moins de 18 mois. Le marché des propriétés multiples demeure équilibré, alors que le segment des habitations unifamiliales se maintient au bas de l'échelle de l'équilibre, favorisant légèrement les acheteurs. Les délais de vente ont augmenté de façon régulière, pouvant atteindre 90 à 120 jours selon le type d'habitation. D'ici la fin de l'année, les ventes devraient atteindre 6 300 unités dans la ville de Québec, soit une diminution de 12 % comparative-ment à l'année dernière. Le prix de vente moyen devrait augmenter de 4 % pour se chiffrer à 267 000 \$, reflétant la légère hausse prévue à l'origine pour 2013.

Les acheteurs sont demeurés indécis en 2013, alors que l'économie de la province a eu de la difficulté à progresser de façon considérable. En fait, le PIB ne devrait progresser que de 1,3 % d'ici la fin de l'année. Par ailleurs, la ville de Québec continue d'afficher l'un des plus faibles taux de chômage au pays, lequel s'est maintenu à 4,8 % au cours des derniers mois. Une croissance du taux d'emploi est prévue au cours de l'année et le taux de chômage devrait

### Ville de Québec Ventes résidentielles 2008-2014



\*Estimation \*\*Prévisions

Source : Valeurs historiques de l'ACI ou des chambres immobilières locales. Estimations et prévisions basées sur l'opinion des courtiers/propriétaires RE/MAX indépendants et ses filiales.

reculer pour atteindre 4,6 % en 2014. Le gouvernement du Québec a récemment annoncé un investissement de deux milliards de dollars pour la relance de l'emploi sous forme de crédits d'impôt et de subventions pour la création de près de 10 000 emplois à l'échelle de la province. On espère également que le projet de vente d'hydroélectricité à prix réduit contribuera à stimuler la croissance et l'investissement. La ville de Québec a profité de solides investissements non résidentiels et cette tendance devrait se maintenir grâce à la réfection des infrastructures, à l'investissement commercial et à la construction en cours d'un amphithéâtre polyvalent. Le gouvernement devrait recommencer à embaucher puisque le secteur des services publics reprend de la vigueur. Alors que l'économie américaine se redresse, on prévoit que le secteur manufacturier devrait en faire autant, ce qui contribuera à améliorer les

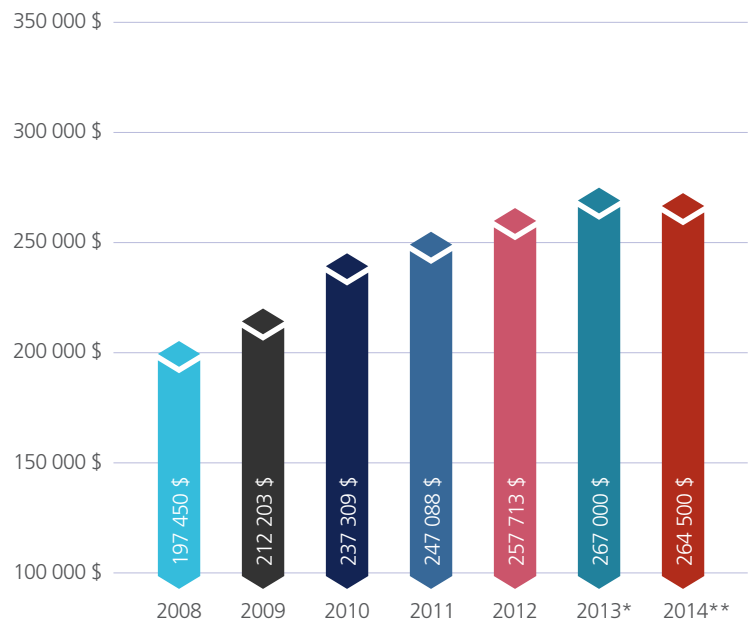




perspectives de la ville de Québec. De façon générale, la croissance du PIB devrait s'accroître à l'échelle locale et la province, quant à elle, devrait gagner 1,9 % en 2014.

Alors que l'on prévoit une reprise de l'économie au cours de la prochaine année, un niveau de confiance plus élevé contribuera à accroître la demande au sein du secteur de l'habitation. La ville de Québec devrait connaître une augmentation des ventes résidentielles de l'ordre de 2 %, portant ainsi le nombre de ventes à 6 425 en 2014. L'offre demeure le facteur de réduction des prix le plus considérable. Une réduction de 1 % du prix moyen des maisons est prévue, portant ainsi cette valeur à 264 500 \$. L'ajustement des prix constituera une réalité du marché, particulièrement dans le secteur des copropriétés qui continuera d'avantager considérablement les acheteurs. Le segment des habitations unifamiliales devrait se maintenir; les prix demeureront stables ou augmenteront légèrement. Les ventes de propriétés multiplex devraient surpasser tous les autres types de propriétés, incluant le marché des habitations de prestige qui devrait demeurer faible. Après plusieurs années de fortes remontées touchant les ventes et les prix, les acheteurs profiteront enfin d'un marché immobilier plus stable. Cette situation, jumelée à une faiblesse maintenue des taux d'intérêt, devrait contribuer à dynamiser le segment inférieur—ce qui aura des répercussions sur les autres gammes de prix.

### Ville de Québec Prix moyen des maisons 2008-2014



\*Estimation \*\*Prévisions  
Source : Valeurs historiques de l'ACI ou des chambres immobilières locales.  
Estimations et prévisions basées sur l'opinion des courtiers/propriétaires RE/MAX indépendants et ses filiales.

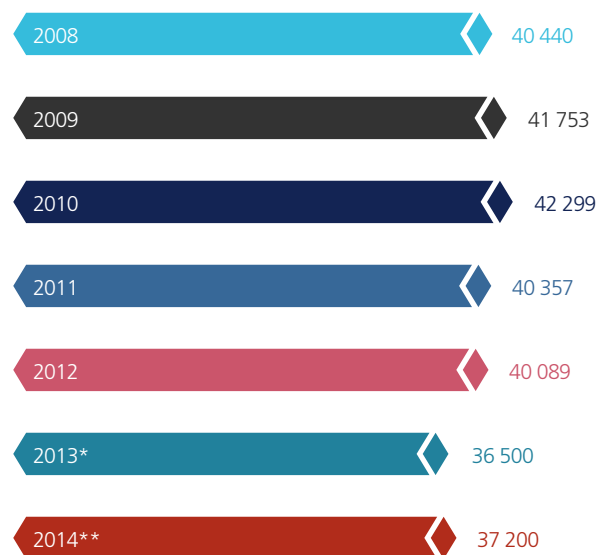
# Grand Montréal

La cadence a considérablement ralenti au sein du marché immobilier résidentiel du Grand Montréal, alors qu'une hausse de l'offre et l'adoption de politiques plus strictes ont eu des répercussions sur les intentions des acquéreurs. Plus d'un an plus tard, on ressent toujours les effets négatifs du resserrement des conditions hypothécaires qui a entraîné une diminution estimée à près de 10 % du bassin d'acheteurs. La conjoncture a toutefois commencé à s'améliorer à la fin du troisième trimestre, mais pas suffisamment pour combler l'écart annuel. D'ici la fin de l'année, 36 500 ventes devraient avoir été conclues dans le Grand Montréal, soit une diminution de 9 % par rapport aux résultats de 2012. Le prix moyen des maisons devrait toutefois se chiffrer à 324 000 \$, soit une augmentation de 2 % alimentée par une reprise du segment des maisons unifamiliales. En fait, les deux principaux segments du marché—les maisons unifamiliales et les copropriétés—affichent présentement des résultats opposés. Le marché demeure favorable pour les vendeurs dans le segment des maisons unifamiliales de moins de 300 000 \$, et les conditions sont considérablement équilibrées au sein du segment intermédiaire. Le segment des copropriétés a fait l'objet d'une construction excessive, entraînant ainsi une offre d'inscriptions de plus

de douze mois. Un ralentissement nécessaire des nouvelles constructions est en cours, mais l'absorption des unités existantes prendra un certain temps. L'offre de nouvelles unités non vendues atteint des sommets records. Cette situation devrait exercer une pression à la baisse sur le prix des copropriétés au cours des prochaines semaines et des mois à venir. Au sein du marché global, la demande demeure plus forte pour les propriétés entre 225 000 et 300 000 \$. Cette année, les secteurs recherchés comprennent notamment Boucherville et Saint-Bruno sur la Rive-Sud, Vaudreuil-Soulanges, Ville-Marie, Anjou et Saint-Léonard sur l'île de Montréal, l'est de la Rive-Nord (L'Assomption, Saint-Sulpice, Lavaltrie, L'Épiphanie) ainsi que Blainville, Mascouche et Repentigny sur la Rive-Nord—tous ces secteurs ont connu une hausse des ventes. La Rive-Nord demeure une banlieue à surveiller puisque de nouvelles commodités attirent davantage les acheteurs. Le marché des habitations de prestige est demeuré pour le moins effervescent, ses ventes se maintenant au niveau des années précédentes. Le marché en faveur des acheteurs s'est avéré un incitatif de taille et on a assisté à une augmentation de l'offre au sein du segment supérieur. Le niveau de confiance demeure élevé, bien que l'accessibilité constitue une préoccupation.

La croissance économique modeste est un autre facteur ayant contribué à la réduction des activités au sein du marché immobilier du Grand Montréal. L'augmentation annuelle du PIB devrait atteindre tout juste 1,3 % en 2013, bien qu'une augmentation légèrement inférieure à 2 % soit prévue pour 2014. Sur une note plus positive, le taux de chômage de la province diminue de façon lente, mais régulière et devrait se chiffrer à 7,6 % d'ici la fin de l'année, et sous la barre des 7,5 % en 2014. La progression du marché du travail s'annonce de bon augure pour le marché immobilier résidentiel en plus de soutenir les dépenses des

Grand Montréal  
Ventes résidentielles 2008-2014

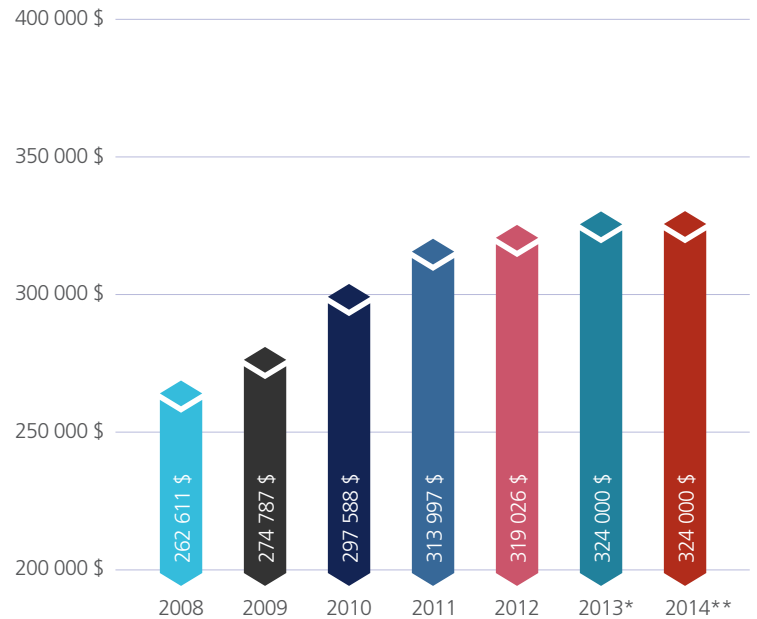


\*Estimation \*\*Prévisions  
Source : Valeurs historiques de l'ACI ou des chambres immobilières locales.  
Estimations et prévisions basées sur l'opinion des courtiers/propriétaires RE/MAX indépendants et ses filiales.

ménages et la vente au détail. Les objectifs en ce qui a trait aux exportations ont été atteints cette année, et la cadence devrait augmenter en 2014, alors que le secteur manufacturier est en plein essor. Ayant connu un ralentissement en 2013, les mises en chantier devraient reprendre modérément au cours de la prochaine année. L'immigration et la migration devraient continuer de soutenir la croissance de la population et la création de ménages, mais le rythme devrait ralentir en raison du rendement économique des autres provinces.

Le marché immobilier du Grand Montréal devrait se stabiliser en 2014, alors qu'un rythme soutenu, mais plus modéré que celui des années précédentes, devrait s'instaurer. Le marché rattrapera donc une partie du retard de 2013, et les ventes devraient augmenter de 2 % au cours de la prochaine année pour se chiffrer à 37 200 unités. Le prix moyen des maisons devrait se maintenir à 324 000 \$. La stabilité des prix et la croissance de l'offre—prévue à plus long terme, avant l'amélioration de la conjoncture—devraient offrir d'excellentes conditions aux acheteurs qui s'étaient retirés du marché en 2012. Les vendeurs peuvent s'attendre à des fluctuations à la hausse et à une sensibilité aux prix plus marquée du côté des acheteurs. Alors que de légères corrections toucheront le marché des copropriétés, les ventes d'habitations de prestige devraient se maintenir en 2014, conformément aux niveaux atteints en 2013.

## Grand Montréal Prix moyen des maisons 2008-2014



\*Estimation \*\*Prévisions

Source : Valeurs historiques de l'ACI ou des chambres immobilières locales.  
Estimations et prévisions basées sur l'opinion des courtiers/propriétaires RE/MAX indépendants et ses filiales.

