

## ZOOM SUR L'HABITATION

# La reprise du marché immobilier résidentiel est maintenant enclenchée au Québec

Par Hélène Bégin, économiste principale, Maëlle Boulais-Préseault, économiste et Marc-Antoine Dumont, économiste senior

### Faits saillants

- ▶ Les ventes de propriétés existantes et les mises en chantier d'habitations remontent la pente au Québec.
- ▶ Le regain de vigueur du marché de la revente se manifeste avant celui de la plupart des provinces au Canada. Toutefois, la détérioration des dernières années a été prononcée au Québec.
- ▶ La remontée des ventes de propriétés touche presque la moitié des régions de la province.
- ▶ La construction résidentielle semble amorcer une reprise depuis le début de 2024. Ce redressement n'est toutefois pas généralisé dans la province. Dans les régions et les principales agglomérations où les mises en chantier reprennent de la vigueur, la relance est très variable selon les villes.
- ▶ La plupart des prix des matériaux de construction sont redescendus depuis leur sommet. Les coûts des habitations neuves continuent toutefois d'augmenter. Cela s'explique notamment par les hausses salariales dans l'industrie, les taux d'intérêt élevés et, surtout, la rigidité dans l'ajustement des prix à la baisse.
- ▶ Rares sont les fabricants de produits destinés à la construction résidentielle, les promoteurs ou les constructeurs en mesure de réduire leur prix malgré la diminution du coût des matériaux.
- ▶ Même si la construction de logements locatifs redémarre dans certaines régions et villes, la pénurie persiste au Québec. Le niveau des loyers demeure élevé et la hausse prévue en 2024 est plus forte que l'an passé.
- ▶ Bref, l'année a démarré sous le signe de la reprise pour les marchés des propriétés existantes et de la construction résidentielle. Reste à voir si les mises en chantier d'un nombre croissant d'immeubles locatifs, en partie attribuables à l'allègement de quelques aspects de la réglementation dans certaines villes, seront suffisantes pour atténuer la crise du logement.

### Le marché de la revente reprend de la vigueur

Les ventes de propriétés existantes effectuées par l'entremise d'un courtier immobilier se redressent graduellement au Québec. Le creux cyclique (à l'exception du début de la pandémie) qui a été atteint au printemps 2023 fait ainsi place à une remontée. Le niveau des ventes a même rejoint récemment la moyenne des dix dernières années (graphique 1 à la page 2). Le nombre total de propriétés nouvellement mises en vente (maisons, copropriétés et plex) remonte aussi, s'approchant également du niveau moyen des dix dernières années. Le délai de vente moyen

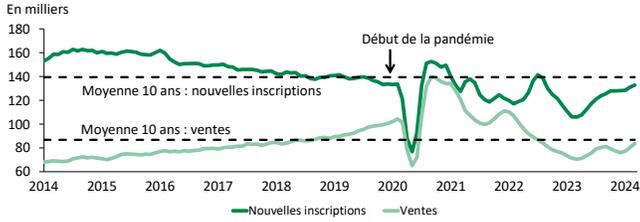
avoisinait cinq mois ce printemps, comparativement à moins de deux mois au plus fort de la pandémie et de huit mois au cours des dix dernières années (graphique 2 à la page 2). Le marché de la revente effectuée ainsi un retour à un niveau d'activité et à un rythme plus près de la normale.

Le niveau très élevé des prix fait toutefois exception. En dépit d'une certaine stabilisation depuis quelques mois, le prix moyen du marché immobilier résidentiel au Québec s'accroche à un sommet d'environ 510 000 \$ depuis trois mois. Le bassin limité

**Graphique 1**

**Offre et demande de propriétés : l'activité est presque remontée au niveau moyen des dix dernières années**

Marché de la revente\* – Québec

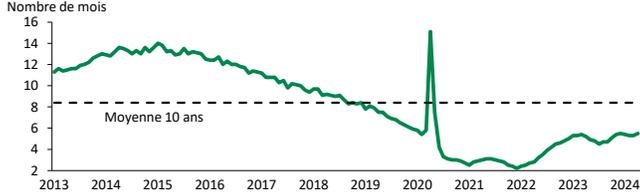


\* Moyennes mobiles 3 mois.  
Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

**Graphique 2**

**L'inventaire de propriétés existantes remonte, mais les délais de vente demeurent assez rapides**

Délai\* de vente des propriétés – Québec



\* Nombre de mois nécessaires pour écouler les propriétés à vendre (total des inscriptions en vigueur par l'entremise d'un courtier immobilier) selon le rythme moyen des ventes des douze derniers mois.  
Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

de propriétés à vendre, malgré une remontée de l'inventaire par rapport au creux de la pandémie, avantage encore les vendeurs pour presque tous les types de propriétés dans la plupart des régions métropolitaines et des principales villes de la province (tableaux 1 et 2). Dans l'ensemble du Québec, un léger avantage

**Tableau 1**

**Le marché de la revente demeure à l'avantage des vendeurs pour tous les types d'habitations dans les 7 RMR\* du Québec**

PREMIER TRIMESTRE DE 2024	MARCHÉ À L'AVANTAGE DES VENDEURS			PRIX MÉDIAN DES COPROPRIÉTÉS	
	MAISONS	COPROPRIÉTÉS	PLEX	NIVEAU EN DOLLARS	VARIATION ANNUELLE EN %
Drummondville	X	X	X	nd	nd
Gatineau	X	X	X	310 000	+6
Montréal	X	X	Acheteurs	395 000	+4
Québec	X	X	X	259 900	+11
Saguenay	X	X	X	236 000	0
Sherbrooke	X	X	X	307 500	+11
Trois-Rivières	X	X	X	254 000	+4

\* RMR : région métropolitaine de recensement; nd : non disponible.  
Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec et Desjardins, Études économiques

**Tableau 2**

**Les acheteurs en situation d'avantage dans le marché des maisons et des copropriétés dans certaines localités**

PREMIER TRIMESTRE DE 2024	ÉTAT DU MARCHÉ			PRIX MÉDIAN DES MAISONS UNIFAMILIALES	
	MAISONS	COPROPRIÉTÉS	PLEX	NIVEAU EN DOLLARS	VARIATION ANNUELLE EN %
Joliette	Vendeurs	Vendeurs	Équilibré	395 000	+10
Sorel-Tracy	Vendeurs	Vendeurs	Équilibré	325 000	+13
Salaberry-de-Valleyfield	Vendeurs	Vendeurs	Équilibré	392 217	+7
Mont-Tremblant	Acheteurs	Acheteurs	Vendeurs	588 000	+2
Sainte-Adèle	Vendeurs	Acheteurs	Vendeurs	500 000	+17

Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec et Desjardins, Études économiques

persiste pour les vendeurs (graphique 3 à la page 3). Cela permet de conclure la vente d'une propriété dans des délais assez courts, sans nécessairement faire des concessions concernant le prix ou d'autres éléments de la négociation. Les plex et les copropriétés font toutefois exception dans certaines localités,

**ENCADRÉ 1**

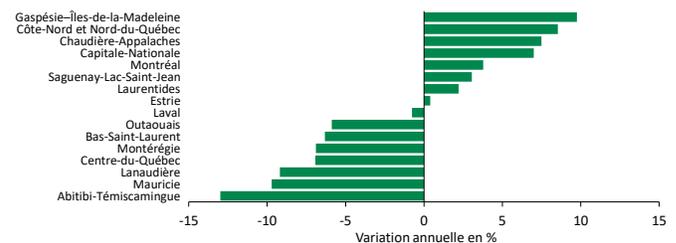
**Survol régional**

- ▶ La reprise du marché n'est pas généralisée dans toutes les régions de la province (graphique A). Les marchés des régions de Québec et de Montréal sont assez dynamiques, bien que certaines régions périphériques affichent plus de vigueur. À l'inverse, le nombre de ventes continue de s'affaiblir dans plusieurs régions, parfois en raison du manque de propriétés disponibles sur le marché.
- ▶ Selon l'Association des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), le marché de la [RMR de Québec](#) est bouillant et favorise une forte croissance des prix par le biais de la surenchère, notamment sur la Rive-Sud. Celui de la [RMR de Montréal](#) reprend aussi de la vigueur, bien que la pression sur le marché et les hausses de prix soient moins fortes. Selon l'APCIQ, les conditions de marché se maintiennent malgré tout à la faveur des vendeurs, avec des signes de surchauffe notamment sur la Rive-Sud et la Rive-Nord de Montréal. Les propriétés dans les gammes de prix inférieures et intermédiaires sont les plus exposées aux situations de surchauffe.

**Graphique A**

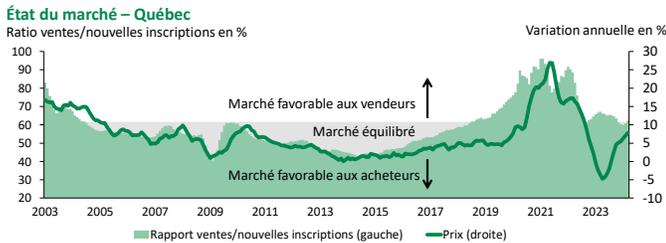
**La reprise des ventes n'est pas généralisée au Québec**

Ventes de propriétés existantes – T1 2024 par rapport à T1 2023



JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax et Desjardins, Études économiques

**Graphique 3**  
**Le marché résidentiel demeure à l'avantage des vendeurs après la période de frénésie pendant la pandémie**



Association canadienne de l'immobilier et Desjardins, Études économiques

puisque l'acheteur négocie dans une position de force en raison de l'abondance de l'offre. C'est notamment le cas des plex à Montréal et pour les copropriétés situées à Mont-Tremblant et à Sainte-Adèle. Malgré certaines différences selon le type d'habitations et la localisation géographique, le marché de la revente confère un avantage aux vendeurs presque partout au Québec.

**La réglementation et la fiscalité freinent le marché**

Les changements récents apportés au cadre réglementaire et fiscal par le gouvernement fédéral ainsi que les taux d'intérêt élevés, qui freinent l'ardeur des investisseurs ayant les reins moins solides, ont probablement incité plusieurs propriétaires à tenter de vendre. Les plex, tout comme les copropriétés parfois à plusieurs adresses, sont souvent acquis par des investisseurs locaux. L'interdiction d'achat par les non-résidents canadiens, qui a été prolongée de deux ans par le gouvernement fédéral, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2027, a affecté les investisseurs étrangers. De plus, les propriétés achetées puis revendues en moins d'un an sont assujetties à l'impôt sur le revenu d'entreprise, et ce, même s'il s'agit d'une résidence principale.

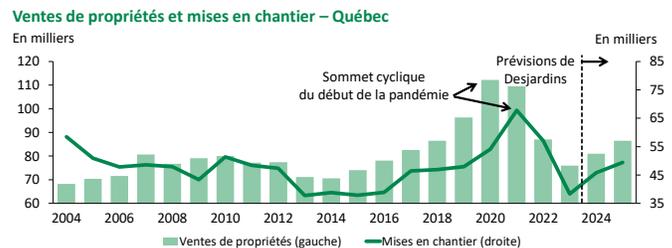
Finalement, la hausse du taux d'inclusion des gains en capital de 50 % à 66 % annoncée par le gouvernement fédéral lors du budget de 2024 sera appliquée sur les ventes de résidences secondaires à compter du 25 juin prochain. Le gouvernement du Québec a choisi d'emboîter le pas. Il est trop tôt pour savoir si cette dernière mesure a eu pour effet de devancer les ventes de propriétés de villégiature avant l'été et si un effet de ressac sera ressenti par la suite. Cette modification pourrait toutefois inciter les vendeurs à ajuster leur prix à la baisse afin que le gain en capital soit inférieur à 250 000 \$, montant à partir duquel s'applique le nouveau taux d'imposition de 66 %. Les détails de ces changements ont été analysés dans un récent [Point de vue économique](#).

**Les prévisions sont favorables**

Malgré la reprise de l'activité sur le marché des propriétés existantes, le nombre de ventes demeurera bien en dessous du sommet cyclique atteint au début de la pandémie. Le niveau des ventes avoisinera toutefois celui des années précédant 2020

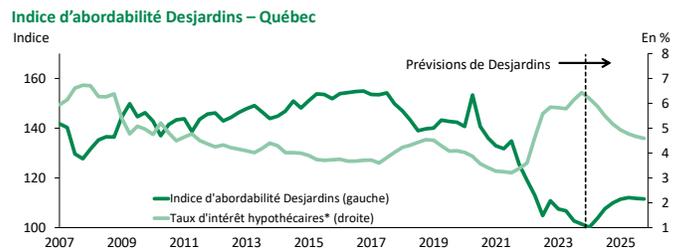
(graphique 4). Après avoir dégringolé d'environ 50 % de 2021 à 2023, le nombre de transactions conclues par l'entremise d'un courtier immobilier devrait augmenter d'environ 6,5 % cette année et l'an prochain. La réduction des taux hypothécaires, qui ne fait que débiter, donnera un élan additionnel au marché de la revente. Étant donné que les prix des propriétés se maintiennent à un sommet, une légère amélioration de l'Indice d'abordabilité Desjardins est attendue, mais il restera nettement moins favorable que pendant la pandémie, lorsque les taux d'intérêt hypothécaires se situaient à un creux jamais atteint auparavant (graphique 5).

**Graphique 4**  
**L'activité résidentielle remontera en 2024 et en 2025, mais le niveau restera bien inférieur au récent sommet**



Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

**Graphique 5**  
**Malgré la baisse des taux d'intérêt, un retour à un niveau d'abordabilité aussi favorable qu'il y a quelques années n'est pas attendu**



\*Taux effectif des prêts hypothécaires fixes sur cinq ans.  
 Banque du Canada, Conférence Board du Canada, JLR Solutions Foncières, Société d'Equifax, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

Il faut aussi considérer que le prix moyen des propriétés, assez stable depuis plusieurs mois au Québec, ne tardera pas à reprendre sa tendance haussière. Il devrait s'accroître d'environ 5 % en 2024, puis s'accélérer vers les 6,5 % en 2025. Les taux hypothécaires en baisse stimuleront la demande, mais l'augmentation prévisible du bassin de propriétés à vendre freinera le regain des prix. En effet, comme expliqué dans un [Point de vue économique](#), plusieurs emprunteurs qui renouvelleront leur prêt hypothécaire d'ici la fin de 2025 seront confrontés à des taux plus élevés que celui en vigueur à la signature il y a quelques années, notamment celles datant du creux des taux hypothécaires du début de la pandémie. Certains des emprunteurs n'ayant pas la capacité financière de composer avec une hausse importante

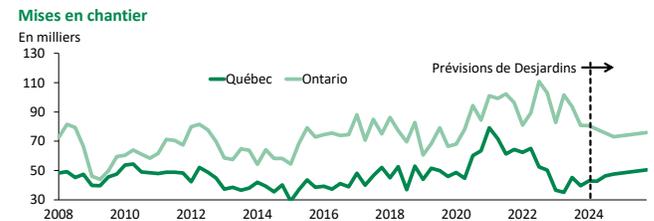
des mensualités lors du renouvellement pourraient devoir vendre leur résidence. Finalement, comme discuté dans un récent [Point de vue économique](#), la composition du marché hypothécaire canadien, largement concentré dans les prêts hypothécaires à terme court, complique la vie de plusieurs emprunteurs.

### La construction d'habitations se redresse enfin

La construction résidentielle semble tranquillement se relever au Québec. La chute des mises en chantier pendant les deux dernières années a toutefois été très prononcée. Depuis le début de 2024, la construction reprend notamment de la vigueur pour les appartements locatifs. L'Ontario amorce cependant sa descente (graphique 6), principalement en raison de la demande insuffisante des acheteurs potentiels de copropriétés. Ces

### Graphique 6

Après avoir atteint le fond du baril en 2023, la construction résidentielle se relève au Québec et la baisse continue en Ontario



Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

## ENCADRÉ 2

### Prix des matériaux de construction

Après la flambée spectaculaire des prix des matériaux de construction dans les premières années de la pandémie, la majorité d'entre eux ont depuis connu une décroissance (tableau A). On pense notamment au prix du bois d'œuvre, qui a baissé de 70 % depuis avril 2021. Toutefois, ce dernier continue d'évoluer dans un environnement incertain et volatil. Bien que la saison des feux de forêt de l'an dernier n'ait pas entraîné une hausse durable du prix, de nouveaux soubresauts sont possibles si l'été s'avère aussi chaud que le précédent. De plus, les producteurs ne sont pas à l'abri de conflits de travail perturbant la chaîne d'approvisionnement, comme celui du port de Vancouver en 2023, ce qui pourrait aussi tirer le prix vers le haut. Néanmoins, la demande nord-américaine demeure relativement faible pour le moment alors que les taux d'intérêt élevés découragent la construction, particulièrement aux États-Unis. Ce contexte maintient les prix du bois d'œuvre à un bas niveau au moment d'écrire ces lignes.

Du côté des métaux qui sont essentiels dans la construction des bâtiments de plusieurs étages et pour le câblage, le constat est similaire, soit une diminution des prix depuis leur sommet. Ceux-ci demeurent toutefois largement au-dessus de leur niveau pré-pandémique, contrairement au prix du bois d'œuvre. On prévoit que les prix des métaux augmenteront dans les prochains mois (pour plus de détails, veuillez consulter [Tendances des matières premières](#)). De plus, il est à noter que l'indice des prix du béton n'a pas encore atteint de sommet.

Les baisses des prix des matériaux de construction et des matières premières n'ont toutefois pas entraîné de recul de l'indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels au Canada (IPCBR). Au contraire, ce dernier a plutôt poursuivi sa croissance avec un gain de 5 % en variation annuelle au premier trimestre de 2024 (graphique B). Cela reflète les hausses salariales, les taux d'intérêt élevés et, surtout, la rigidité de la baisse des prix. Rares sont les entreprises manufacturières ou encore celles du domaine de la construction qui ont la volonté ou la capacité de réduire leur tarification malgré la diminution des prix des matériaux. Dans ce contexte, et avec la hausse anticipée du prix des métaux, nous prévoyons que l'IPCBR connaîtra une croissance de 2 % en seconde moitié d'année ainsi qu'en 2025.

### Tableau A

La plupart des prix des matériaux de construction sont redescendus depuis leur sommet

TYPE DE MATIÈRES PREMIÈRES ET DE MATÉRIAUX	PRIX		
	PRIX DU 10 JUIN 2024	SOMMET	VARIATION DEPUIS LE SOMMET
Bois d'œuvre (\$ US/mbf*)	492	1 670 (avril 2021)	-70 %
Acier (\$ US/tonne)	731	1 900 (septembre 2021)	-61 %
Fer (\$ US/tonne)	109	231 (mai 2021)	-52 %
Cuivre (\$ US/tonne)	9 638	11 300 (octobre 2021)	-15 %
Aluminium (\$ US/tonne)	2 520	3 611 (mars 2022)	-30 %
Béton (indice)	190	190 (T1 2024)	0 %
Pétrole (\$ US/baril)	77	122 (juin 2022)	-37 %

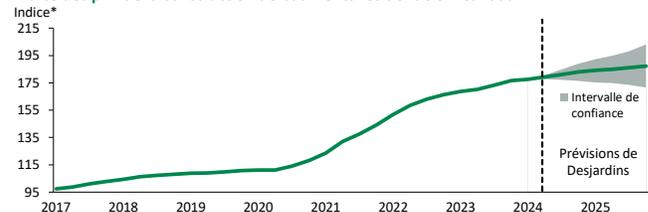
\* mbf : millier de pieds-planches.

Statistiques Canada, Datastream et Desjardins, Études économiques

### Graphique B

La baisse des prix des matériaux ne s'est toutefois pas traduite par une diminution des coûts de construction

Indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels – Canada



\* Indice couvrant les principales régions métropolitaines de recensement (désaisonnalisé).

Statistiques Canada et Desjardins, Études économiques

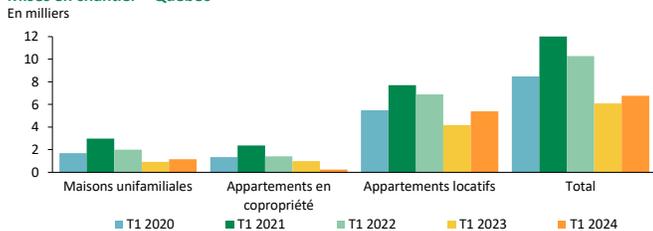
tendances opposées devraient se maintenir à court terme dans les deux provinces d'après [notre récente analyse](#). L'importance relative des segments de marché, notamment les copropriétés et les logements locatifs, explique cette position cyclique différente de la construction résidentielle. Par exemple, en Ontario et particulièrement dans le grand Toronto et ses environs, les mises en chantier de copropriétés avoisinaient jusqu'à tout récemment 50 % du total, alors que cette proportion est plutôt de 4 % au Québec. Dans plusieurs cas, la prévente des appartements, qui permet d'avoir accès à du financement afin de commencer la construction, avait été effectuée il y a quelques années, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement. La construction est donc demeurée forte plus longtemps en Ontario.

Au premier trimestre de 2024, le total des mises en chantier a augmenté de 11,2 % au Québec par rapport à la même période l'an dernier. La hausse se chiffre à 28,6 % pour les logements locatifs et à 25,3 % pour les maisons unifamiliales, tandis que la construction de copropriétés a plongé de 76,6 % (graphique 7). La relance de la construction est donc amorcée dans deux segments de marché.

### Graphique 7

#### La construction résidentielle reste faible malgré une certaine reprise pour les maisons unifamiliales et les appartements

Mises en chantier – Québec



Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

Les logements dans les immeubles locatifs représentent environ 60 % des mises en chantier de la province. Plusieurs villes du Québec ont peu à peu modifié certains aspects de leur réglementation et ont aussi amélioré le processus d'approbation des projets. Comme analysé dans un [Point de vue économique](#) publié à l'automne dernier, plusieurs solutions avaient été identifiées afin de stimuler la construction d'appartements locatifs au Québec. Les actions posées, une confiance accrue depuis la fin du resserrement monétaire et les baisses de taux d'intérêt anticipées pourraient aussi être derrière le redémarrage de certains chantiers. De plus, l'entente Québec-Ottawa, qui s'est conclue par un investissement additionnel de 1,8 G\$ financé à parts égales par chacun des deux paliers de gouvernement, représente un soutien additionnel.

### Les disparités régionales sont importantes

Bien que la construction résidentielle semble avoir repris dans l'ensemble de la province en début d'année 2024, les régions

métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal et de Gatineau ont plutôt connu une chute de leurs mises en chantier lors du premier trimestre de 2024. Les délais prolongés avant l'obtention d'un permis de construction peuvent expliquer en partie la réticence des promoteurs immobiliers à développer des projets à Montréal. Constat semblable à Gatineau, où le marché d'Ottawa, de l'autre côté de la rivière, est plus attrayant pour de nombreux constructeurs. La plus grande flexibilité des différents métiers de la construction en Ontario ainsi que l'exemption de la taxe provinciale ontarienne sur la construction de nouveaux immeubles locatifs ont favorisé la réalisation de projets. L'Ontario a aussi offert un incitatif financier aux villes ayant atteint leurs cibles de construction résidentielle, ce qui les a poussées dans plusieurs cas à accélérer la délivrance de permis de construction.

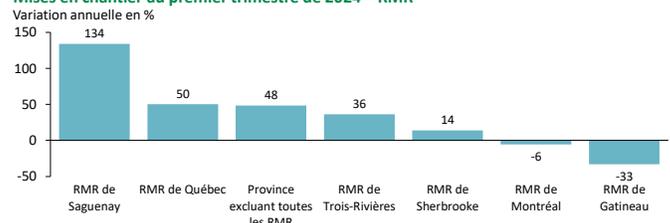
Dans la RMR de Saguenay, les mises en chantier ont connu une hausse impressionnante en 2023, contrairement à ce qui a été observé à l'échelle de la province. La situation semble se répéter cette année, alors que les mises en chantier ont presque triplé au premier trimestre de 2024 par rapport au même moment l'an passé. Les logements locatifs continuent d'occuper une proportion grandissante des nouveaux projets. C'est la disponibilité des terrains qui avantage la RMR de Saguenay, avec de nombreux chantiers résidentiels lancés sur de nouvelles rues. La popularité montante des logements préfabriqués est aussi notable dans la région, ce qui permet d'accélérer grandement la construction. Un autre exemple marquant est celui de Val-d'Or, où 99 nouveaux logements ont été mis sur le marché lors du premier trimestre de 2024. Une seule mise en chantier avait été enregistrée à pareille date l'an dernier. Vu le taux d'inoccupation très bas à Val-d'Or, la municipalité et les promoteurs ont travaillé ensemble pour accélérer la construction, avec des changements de zonage entre autres. C'est d'ailleurs le cas de plusieurs autres villes, comme le montre la tendance des mises en chantier au Québec en excluant les RMR au premier trimestre de 2024 (graphique 8).

Alors que la baisse en cours des taux d'intérêt devrait encourager la construction résidentielle partout dans la province, les différentes mesures prises par les municipalités apportent un soutien additionnel grandement nécessaire en situation de

### Graphique 8

#### La construction résidentielle n'a pas repris dans toutes les principales agglomérations au Québec

Mises en chantier au premier trimestre de 2024 – RMR\*



\* RMR: Région métropolitaine de recensement.

Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

pénurie de logements. Nos prévisions tablent sur une hausse respective des mises en chantier totales d'habitations d'environ 20 % et 10 % cette année et l'an prochain au Québec. La construction de logements locatifs contribuera grandement à cette reprise après le creux cyclique de 2023.

### Marché locatif : les loyers s'accroissent

La nécessité d'ajouter une multitude d'appartements locatifs au parc de logements actuel devient encore plus urgente dans un contexte de taux d'inoccupation extrêmement faible dans plusieurs villes au Québec et très bas dans l'ensemble de la province. L'offre insuffisante de logements face à une demande qui continue de se raffermir entraîne une augmentation des loyers, réduisant ainsi la disponibilité de logements abordables. La pénurie criante de logements locatifs affecte les locataires partout à travers le Canada et la forte accélération des loyers illustre la pression qui s'intensifie de mois en mois. En avril, l'indice des prix à la consommation de la sous-composante « loyer » de l'IPC a bondi de 8,2 % au pays. La moitié des provinces, dont le Québec, ont subi une flambée des loyers plus intense que celle de la moyenne nationale. L'Alberta a enregistré une hausse démesurée de 16,2 %, notamment en raison de la forte migration en provenance des autres provinces, qui exerce une pression supplémentaire sur la croissance démographique et, par ricochet, sur la demande de logements locatifs et les loyers.

Cela dit, le Québec affichait tout de même une progression annuelle des loyers de 9,2 % en avril, ce qui est bien supérieur à celle du Canada. Dans toutes les provinces sans exception, la sous-composante « loyer » de l'IPC augmente beaucoup plus rapidement que le coût de la vie en général mesuré par l'IPC total (graphique 9). La pénurie de logements locatifs à la grandeur du pays contribue par conséquent à tirer l'inflation vers le haut, bien que celle-ci ait ralenti sous la barre des 3 % depuis quelques mois au Canada. Au Québec, l'augmentation des loyers surpasse largement celle de l'inflation depuis la mi-2023 en raison de la pénurie croissante d'appartements locatifs et de l'inflation qui s'est apaisée graduellement par rapport au sommet en 2022. Historiquement, les majorations de loyers s'alignaient sur l'inflation globale, notamment de 2015 à 2021 (graphique 10). Les effets de la pandémie jumelés à d'autres

### Graphique 10

L'inflation des loyers est plus forte que l'inflation totale

#### IPC – Québec



\* Indice des prix à la consommation total (IPC); Indice des prix à la consommation (IPC) de la catégorie loyer dans la composante indice des prix des logements.  
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

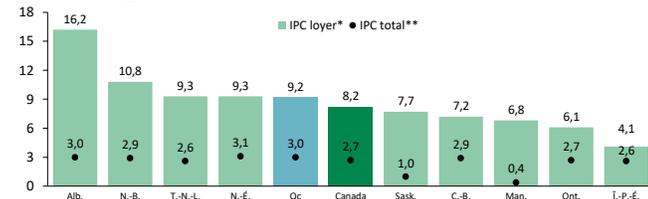
facteurs ont par la suite provoqué une accélération de l'inflation totale et les loyers ont augmenté moins rapidement. Le fait que la hausse de l'IPC total s'essouffle peu à peu et que la pénurie de logements s'aggrave a entraîné la tempête parfaite : la progression des loyers sur un an s'avère nettement au-dessus de celle de l'inflation. Les règles du passé ne tiennent plus et les locataires sont coincés avec des loyers bien souvent hors de prix et, en prime, des hausses démesurées. Le Québec est parmi les provinces qui comptent le plus de locataires, soit 40 % selon le dernier recensement de Statistique Canada. Alors que plusieurs propriétaires seront soulagés par les baisses de taux d'intérêt à venir, les locataires seront encore confrontés à la flambée des loyers tant que la pénurie du marché locatif ne se résorbera pas quelque peu. Par le passé, la progression des loyers s'alignait sur l'inflation lorsque le taux d'inoccupation avoisinait le seuil d'équilibre de 3 % (graphique 11). Étant donné que la pénurie d'appartements locatifs s'est aggravée depuis quelques années et que l'inflation a été plus forte, les majorations de loyers ont suivi la même trajectoire à la hausse. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logements, les loyers au Québec ont en moyenne bondi de 8,9 % en 2022 et de 7,4 % en 2023. Compte tenu des conditions de marché qui se resserrent, une augmentation de 10,1 % des loyers est anticipée cette année. Si la relance de la construction d'appartements locatifs se poursuit, la hausse s'atténuera un peu l'an prochain. Une progression de 5,3 % des loyers est tout de même prévue en 2025 (tableau 3).

### Graphique 9

L'indice des prix des loyers progresse plus rapidement que l'inflation totale au Canada ainsi que dans toutes les provinces

#### IPC – Avril 2024

Variation en % sur 12 mois



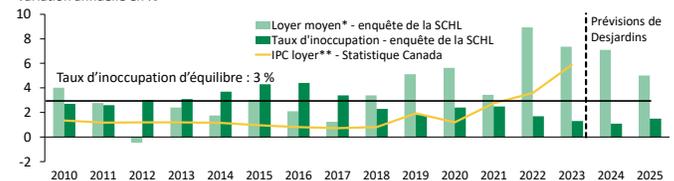
\* Indice des prix à la consommation (IPC) de la catégorie loyer dans la composante indice des prix des logements; \*\* Indice des prix à la consommation total (IPC).  
Statistique Canada et Desjardins, Études économiques

### Graphique 11

L'indice des prix des loyers tend à augmenter lorsque le taux d'inoccupation des logements locatifs diminue

#### Marché locatif – Québec

Variation annuelle en %



\* Loyer moyen pour les immeubles d'au moins trois appartements, selon l'enquête annuelle de la Société canadienne d'hypothèques et de logement; \*\* Indice des prix à la consommation (IPC) de la catégorie loyer dans la composante indice des prix des logements.  
Statistique Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Desjardins, Études économiques

**TABLEAU 3**
**Prévisions 2024-2025 du marché de l'habitation au Québec**

	2020	2021	2022	2023	2024p	2025p
<b>Marché de la construction</b>						
<b>Construction neuve (G\$)</b>	13,0	17,6	16,3	14,5	17,6	19,4
Variation annuelle (%)	8,6	35,4	-7,5	-11,1	21,6	10,2
<b>Mises en chantier</b>	54 066	67 810	57 107	38 912	45 831	49 400
Variation annuelle (%)	15,3	25,4	-15,8	-31,9	17,8	7,8
<b>Maisons</b>						
<b>Maisons</b>	15 995	21 091	16 825	10 943	12 000	12 300
Variation annuelle (%)	6,9	31,9	-20,2	-35,0	9,7	2,5
<b>Individuelles</b>						
<b>Individuelles</b>	10 861	14 826	12 441	8 601	---	---
Variation annuelle (%)	8,0	36,5	-16,1	-30,9	---	---
<b>Jumelées</b>						
<b>Jumelées</b>	3 514	4 175	3 152	1 720	---	---
Variation annuelle (%)	17,3	18,8	-24,5	-45,4	---	---
<b>En rangée</b>						
<b>En rangée</b>	1 620	2 090	1 232	622	---	---
Variation annuelle (%)	-15,3	29,0	-41,1	-49,5	---	---
<b>Appartements</b>						
<b>Appartements</b>	38 071	46 719	40 282	27 969	33 831	37 100
Variation annuelle (%)	19,3	22,7	-13,8	-30,6	21,0	9,7
<b>Copropriétés<sup>1</sup></b>						
<b>Copropriétés<sup>1</sup></b>	7 222	8 032	6 913	4 072	3 700	4 000
Variation annuelle (%)	-26,8	11,2	-13,9	-41,1	-9,1	8,1
<b>Locatifs<sup>1</sup></b>						
<b>Locatifs<sup>1</sup></b>	28 709	35 659	31 123	22 371	28 000	31 500
Variation annuelle (%)	40,0	24,2	-12,7	-28,1	25,2	12,5
<b>Locatifs conventionnels<sup>2</sup></b>						
<b>Locatifs conventionnels<sup>2</sup></b>	26 554	33 049	30 078	21 840	27 600	31 000
Variation annuelle (%)	58,5	24,5	-9,0	-27,4	26,4	12,3
<b>Résidences pour personnes âgées<sup>2</sup></b>						
<b>Résidences pour personnes âgées<sup>2</sup></b>	2 017	2 567	980	491	400	500
Variation annuelle (%)	-43,4	27,3	-61,8	-49,9	-18,5	25,0
<b>Marché de la revente</b>						
<b>Nombre de transactions</b>	112 157	109 464	87 080	75 950	80 954	86 487
Variation annuelle (%)	16,4	-2,4	-20,4	-12,8	6,6	6,8
<b>Prix moyen pondéré (k\$)</b>	377	438	488	487	511	543
Variation annuelle (%)	22,4	16,4	11,3	-0,1	4,9	6,3
<b>Chiffre d'affaires (G\$)</b>	40,0	46,3	40,4	35,3	41,4	47,0
Variation annuelle (%)	31,5	15,8	-12,7	-12,8	17,4	13,5
<b>Marché locatif</b>						
<b>Taux d'inoccupation des logements locatifs<sup>3</sup> (%)</b>	2,4	2,5	1,7	1,3	1,1	1,5
<b>Prix moyen des loyers<sup>3</sup> (\$)</b>	845	874	952	1 022	1 125	1 185
Variation annuelle (%)	5,6	3,4	8,9	7,4	10,1	5,3

p : prévisions; <sup>1</sup> Centres urbains de 10 000 habitants et plus seulement, la somme est légèrement inférieure au total provincial des appartements présenté plus haut;

<sup>2</sup> Déjà inclus dans les logements locatifs; <sup>3</sup> Trois logements et plus, enquête annuelle.

Sources : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada et Desjardins, Études économiques