



JLR

SOLUTIONS FONCIÈRES

PUBLICATION **JLR**

JUILLET 2018

Portrait immobilier de Québec

www.jlr.ca

DANS LE CADRE DU 375 ANNIVERSAIRE DE MONTRÉAL, JLR A DÉCIDÉ D'ÉTABLIR LE PORTRAIT IMMOBILIER DES ARRONDISSEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTRÉAL. MAINTENANT QUE LES CÉLÉBRATIONS SONT TERMINÉES, JLR CONTINUERA SA LANCÉE EN VOUS PRÉSENTANT LES PORTRAITS DES PLUS GRANDES VILLES DU QUÉBEC. VOICI DONC L'ANALYSE POUR LA VILLE DE QUÉBEC.

APERCU:

Fondée en 1608 par Samuel de Champlain, la ville de Québec est l'une des plus anciennes colonies européennes en Amérique du Nord. La ville, qui est aussi la capitale provinciale, est la deuxième plus peuplée de la province après Montréal et s'étend sur un territoire de 453 km²¹.

Entre 2011 et 2016, sa population a augmenté de 3 % pour atteindre 531 902 habitants, un rythme légèrement inférieur à celui enregistré pour la province au cours de la même période. La ville est bordée par la Côte-de-Beaupré, l'Île-d'Orléans, Jacques-Cartier et, sur la rive opposée du fleuve, Lévis.

Québec est principalement francophone, avec environ 97 % de sa population qui identifie le français comme langue maternelle².

Récemment, la ville a annoncé le développement d'un tramway de 23 km qui devrait être livré d'ici l'automne 2026³. Ce projet d'infrastructure, estimé à 3 milliards de dollars et financé par les gouvernements provincial et fédéral, complétera le service d'autobus surchargé et réduira considérablement les problèmes de congestion dans la ville. Le tramway fonctionnera 20 heures par jour et passera toutes les 3 à 5 minutes pendant les heures de pointe et toutes les 10 à 15 minutes en dehors de ces périodes.

Le maire de la ville, M. Régis Labeaume, a également présenté en avril dernier la première version d'un schéma d'aménagement et de développement (SAD) ayant pour but de densifier la ville et ses environs au cours des 25 prochaines années⁴. Ce plan comprend 61 500 logements additionnels (représentant environ le quart de l'inventaire existant). Parallèlement, l'utilisation des terrains ne progressera que de 2 % à l'intérieur de certaines zones agricoles de Beauport et de Saint-Augustin-de-Desmaures.

Le nombre de propriétés à vendre à Québec a légèrement diminué entre avril 2017 et mars 2018⁵. Cette baisse de l'offre a surtout favorisé les vendeurs de maisons unifamiliales. Cependant, les ventes de copropriétés et de multiplex restent faibles par rapport à d'autres grandes régions métropolitaines de la province⁶.

LES MISES EN CHANTIER À QUÉBEC ONT PROGRESSÉ PLUS RAPIDEMENT POUR LES COPROPRIÉTÉS

Entre juin 2017 et mai 2018, l'inventaire de logements dans l'agglomération de Québec a augmenté d'environ 6 775 unités⁷ un nombre bien supérieur à celui de l'année précédente pour la même période⁸. Le nombre de mises en chantier de maisons unifamiliales est demeuré similaire à l'année dernière alors que les mises en chantier des autres types de logements, y compris les copropriétés et les appartements locatifs, ont augmenté plus rapidement au cours de la période analysée.

L'inventaire de logements est caractérisé par environ 65 % des maisons unifamiliales souvent construites dans les années 60, 70 et 80⁹. Les copropriétés (25 %) et les multiplex (10 %) représentent des proportions moindres du parc de logements. Cependant, leurs parts de marché devraient augmenter de façon significative au cours des prochaines années à mesure que la disponibilité des terrains diminuera.

LES PRIX ÉTAIENT STABLES, SURTOUT POUR LES MULTIPLEX

Quand on regarde l'écart entre le prix de vente et l'évaluation municipale entre janvier et mai 2018, on constate que le marché de l'immobilier était au ralenti, surtout pour le segment des copropriétés. Le rapport entre le prix de vente et l'évaluation municipale était de 93 pour les copropriétés sur la période, ce qui laisse supposer que les prix sur ce marché ont régressé depuis le 1er juillet 2014, date de référence utilisée pour le rôle d'évaluation de 2016 à 2018. Le segment de marché de la maison unifamiliale était plus stable avec un ratio de 99.

Selon les données compilées par JLR à partir du Registre foncier du Québec entre juin 2017 et mai 2018, le prix d'achat médian d'une maison unifamiliale était de 261 245 \$ ce qui représente une croissance d'environ 1 % comparativement à la même période l'année précédente. Le prix médian des copropriétés (218 000 \$) a aussi augmenté (+1 %) au cours de la période¹⁰. Le prix du multiplex (305 000 \$) a diminué au cours de la période, mais le volume des transactions était faible. Nous devons donc rester prudents avec ces conclusions.

En général, l'augmentation des prix médians dans la ville est relativement faible par rapport aux autres grandes villes situées dans la partie sud de la province. Le niveau élevé de nouveaux logements au cours des dernières années, ainsi que la croissance relativement faible de la population pourraient aider à expliquer la tendance actuelle des prix.

PERSPECTIVE

La ville de Québec continuera de maintenir une proportion relativement élevée de mises en chantier de maisons unifamiliales par rapport à Montréal, car il reste encore quelques terrains disponibles pour la construction résidentielle. Quelque 795 mises en chantier de maisons unifamiliales dans la ville et ses environs entre juin 2017 et mai 2018 aideront à répondre à la demande des familles avec enfants¹¹.

Les parts de marché associées aux copropriétés et aux multiplex devraient augmenter au cours des prochaines années, car il y a une nouvelle tendance (et une volonté politique) de construire plus de copropriétés et d'appartements locatifs. À mesure que la quantité de terrains disponibles diminue, les maisons unifamiliales deviennent plus chères et, par conséquent, de nombreux acheteurs optent pour des copropriétés pour lesquelles les prix sont généralement plus accessibles. Environ 5980 mises en chantier d'habitation à logements multiples, y compris des appartements en location et des copropriétés, ont été enregistrées dans la ville entre juin 2017 et mai 2018. Ces nouvelles propriétés seront destinées aux résidents qui souhaitent vivre dans un espace plus petit et plus abordable¹².

En somme, les prix médians à Québec progressent lentement, surtout pour les petits immeubles à logements comparativement aux autres grandes villes de la province. Cela s'explique en partie par le niveau élevé de nouvelles constructions au cours des dernières années et la croissance démographique relativement faible durant la même période.

BIBLIOGRAPHIE

- [1] Données de recensement. Statistique Canada 2016
- [2] Données de recensement. Statistique Canada 2016
- [3] Les dates prévues d'achèvement pourraient changer.
- [4] https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement_urbain/sad/index.aspx
- [5] FCIQ par le système Centris. Cette zone inclus : La Cite - Haute - Ville, La Cite - Basse-Ville et Limoilou, Sainte-Foy/Sillery, Charlesbourg, Beauport, Les Rivières, La Haute Saint-Charles, Ancienne-Lorette - Aéroport - Val-Bélair, Saint-Augustin - Cap-Rouge
- [6] Information extraite de la base de données JLR le 22/06/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- [7] Données désaisonnalisées, annualisées.
- [8] <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/data-and-research/publications-and-reports/housing-now-tables>
- [9] Information extraite de la base de données JLR le 22/06/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- [10] Information extraite de la base de données JLR le 22/06/2018. <https://www.jlr.ca/radarimmobilier#ventes-immobilieres>
- [11] <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/data-and-research/publications-and-reports/housing-now-tables>
- [12] <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/data-and-research/publications-and-reports/housing-now-tables>

NOTE MÉTHODOLOGIQUE

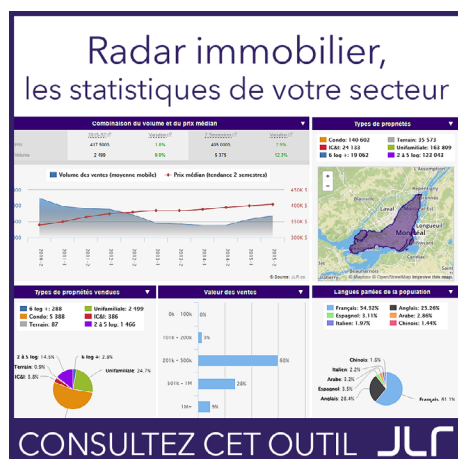
JLR élimine certaines ventes afin d'obtenir des statistiques représentatives, soit les ventes dont le montant de la transaction est inférieur à 5 000 \$, les ventes liées, les ventes de reprise hypothécaire, les ventes indivises et les ventes multiples.

POUR PLUS DE DÉTAILS

Vous souhaitez obtenir des données spécifiques à votre secteur? [Contactez-nous](#) pour obtenir pour obtenir une étude personnalisée!

Consultez le [Radar immobilier](#) pour obtenir plus d'information sur les ventes, les mauvaises créances et le profil sociodémographique de votre secteur.

Voyez l'étendue des publications JLR à cette adresse : <http://solutions.jlr.ca/publications/grands-dossiers>





SOLUTIONS FONCIÈRES

À PROPOS DE JLR

JLR a pour mission de fournir aux institutions financières, aux organismes gouvernementaux, aux entreprises privées et aux professionnels de l'immobilier toute l'information portant sur une propriété ou un secteur. JLR vous permet ainsi d'analyser le marché, d'évaluer une propriété, de gérer votre portefeuille immobilier, de prévenir le risque et de rejoindre votre clientèle cible.

AVIS LÉGAL

Bien que tous les efforts soient faits pour s'assurer que l'information fournie est exacte, actuelle et complète, JLR n'offre aucune garantie et ne s'engage aucunement à cet effet. JLR ne saurait être tenue responsable d'une perte ou d'une revendication quelconque pouvant éventuellement découler de la fiabilité accordée à cette information. Le contenu de ce document est présenté à titre informatif seulement.

RÈGLES D'UTILISATION

JLR autorise toute utilisation raisonnable du contenu du présent document. JLR conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation. Aucun usage du nom, du logo ou d'autres marques officielles de JLR n'est autorisé à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit de JLR. Chaque fois que le contenu d'un document de JLR est utilisé, reproduit ou transmis, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit : « Source : JLR.ca » ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de JLR.ca ».

© 2017, JLR. Tous droits réservés.



www.jlr.ca