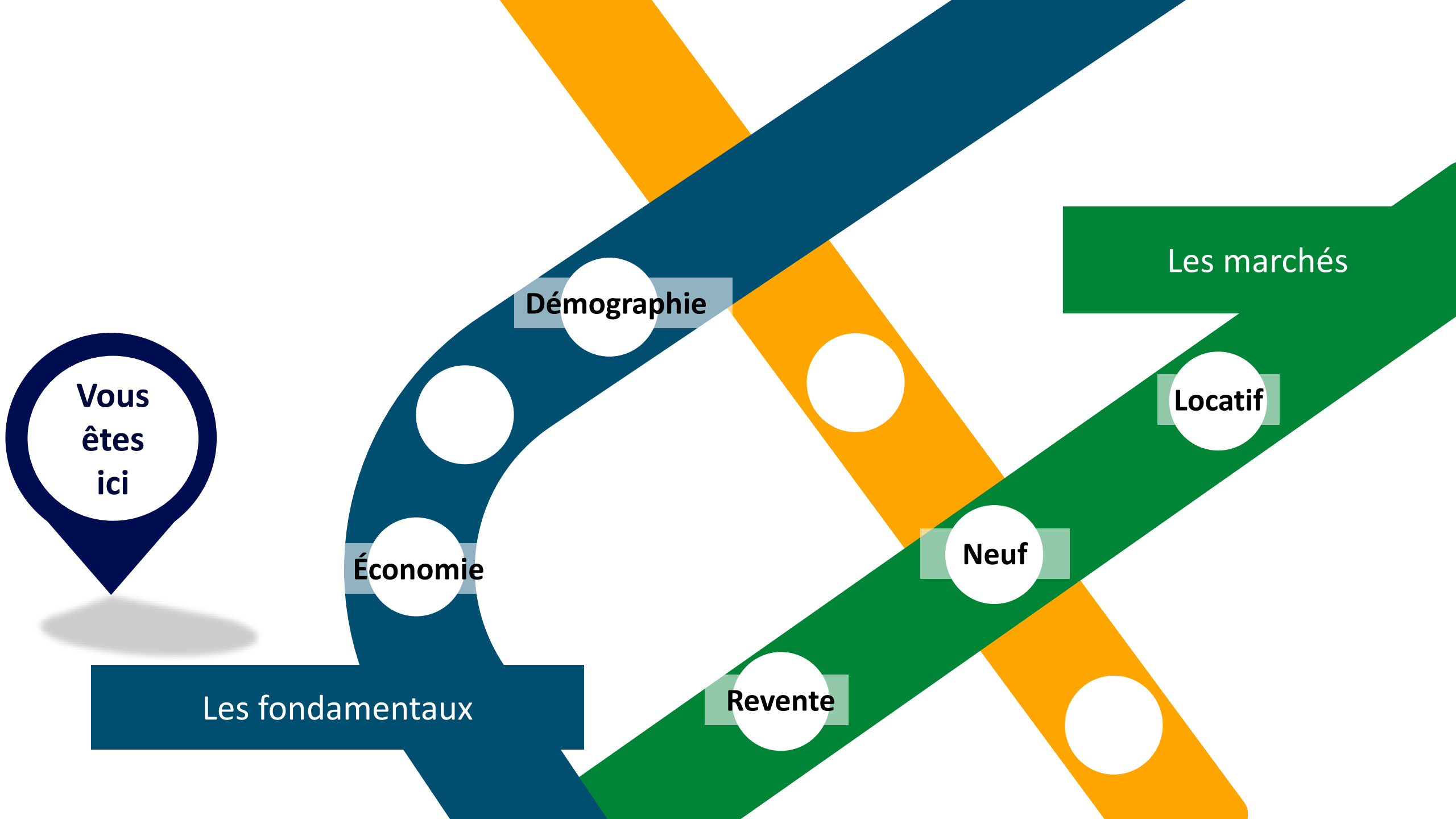




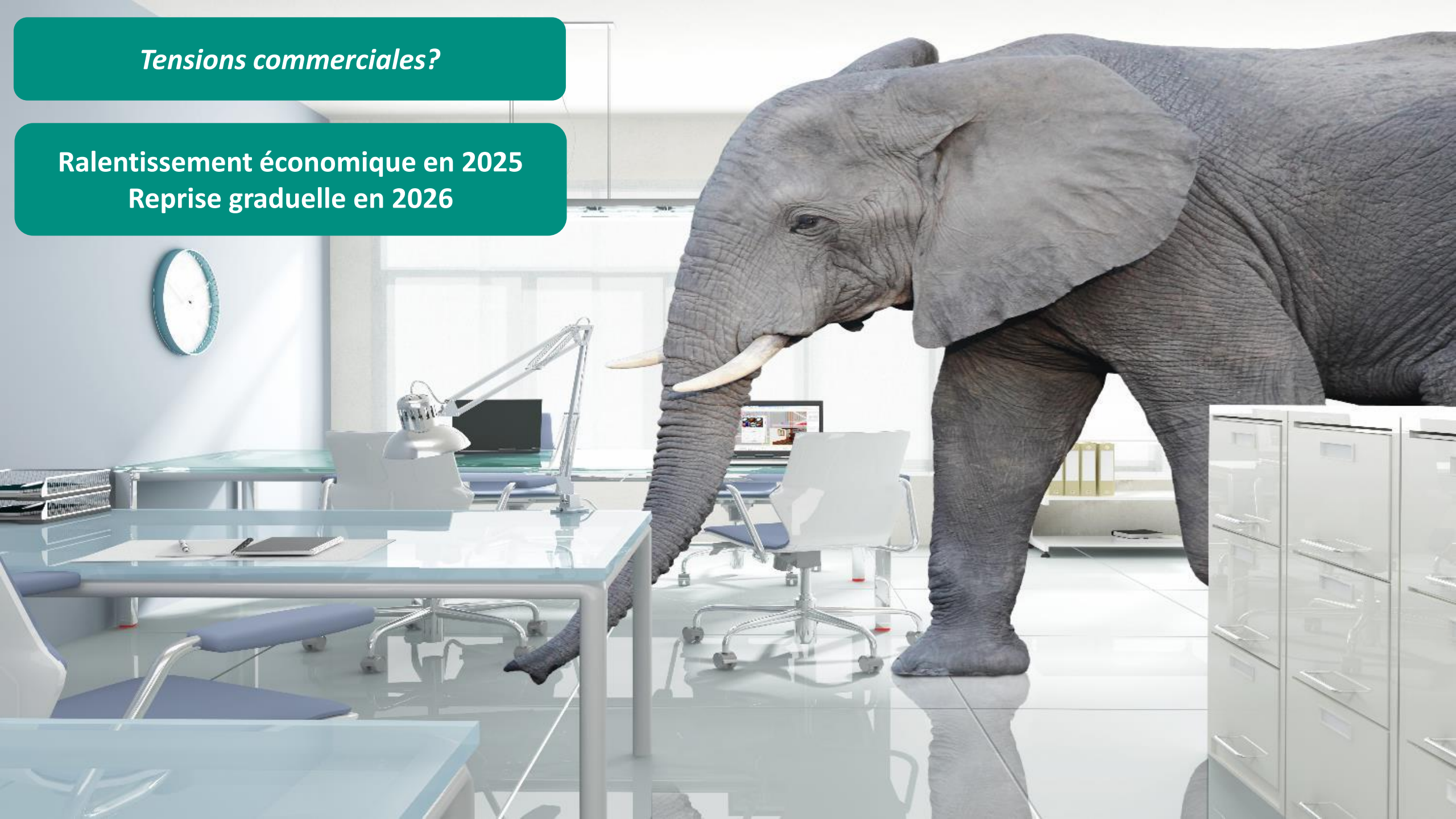
Marché immobilier Province de Québec

2025

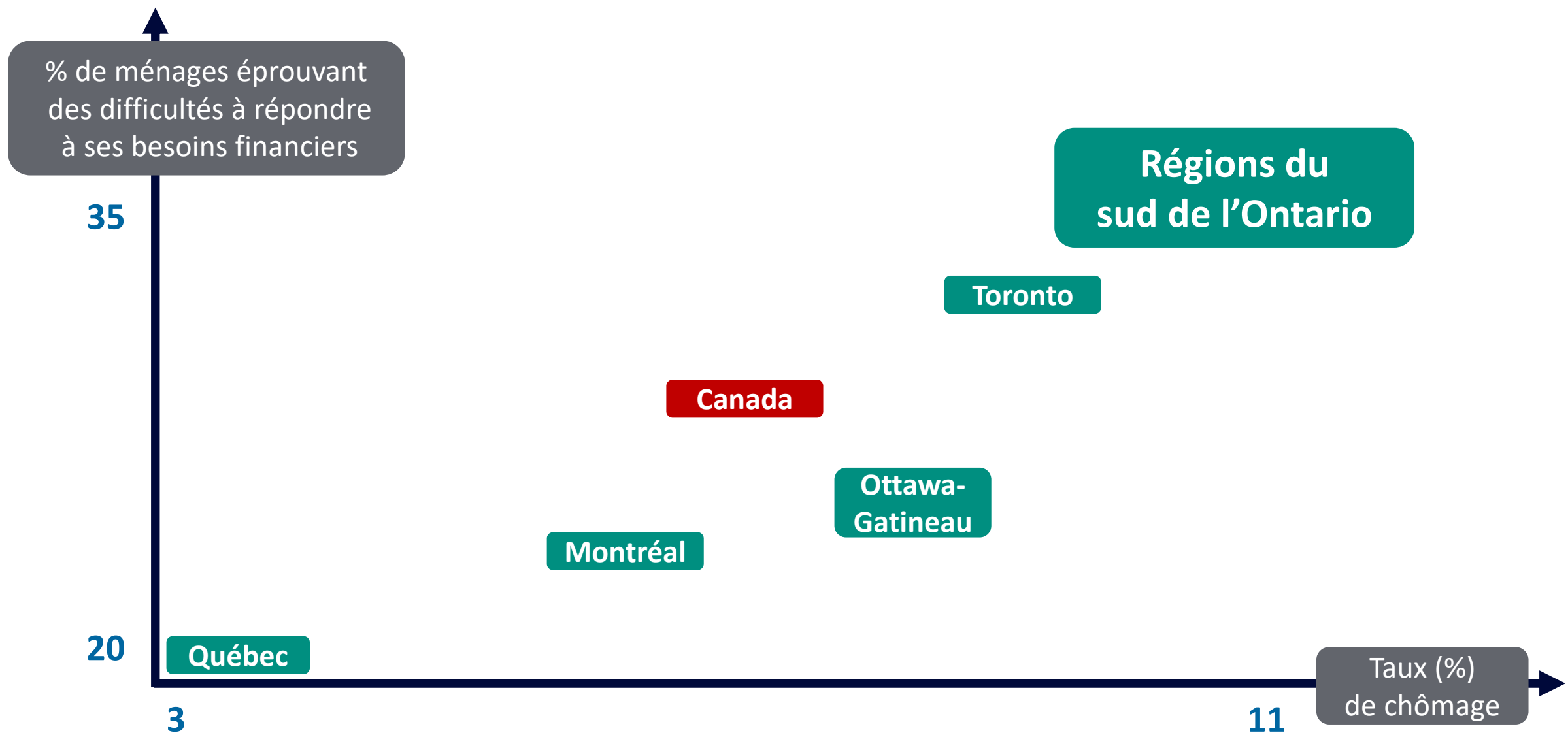


Tensions commerciales?

Ralentissement économique en 2025
Reprise graduelle en 2026



Les ménages du Québec sont en meilleure posture qu'ailleurs au pays





La nostalgie du secteur manufacturier aux États-Unis

En accord
avec l'affirmation

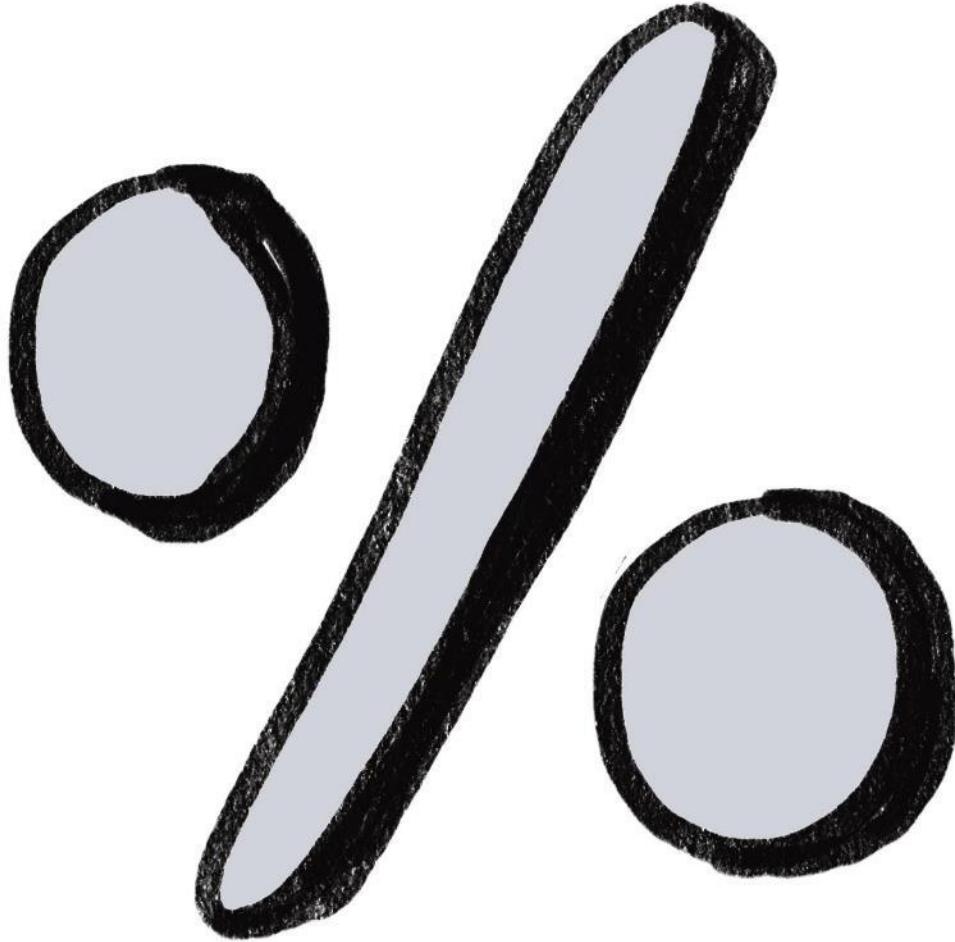
Les États-Unis seraient dans
une meilleure position si plus
d'Américains travaillaient dans
le secteur manufacturier

80 %

Je (le répondant du sondage)
serais dans une meilleure
position si je travaillais
dans le secteur manufacturier

25 %

Les attentes concernant le taux directeur



de 5,0 % à 2,25 %
entre juin 2024 et oct. 2025

Attentes à la mi-nov. 2025
(15 prévisionnistes)

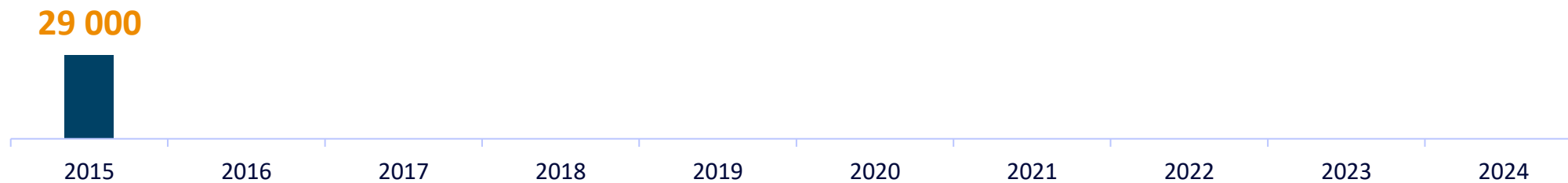
2,25 % en décembre 2025
(2,25 % en 2026)

Taux fixe 5 ans
près du niveau actuel
(très légère remontée d'ici 2026)



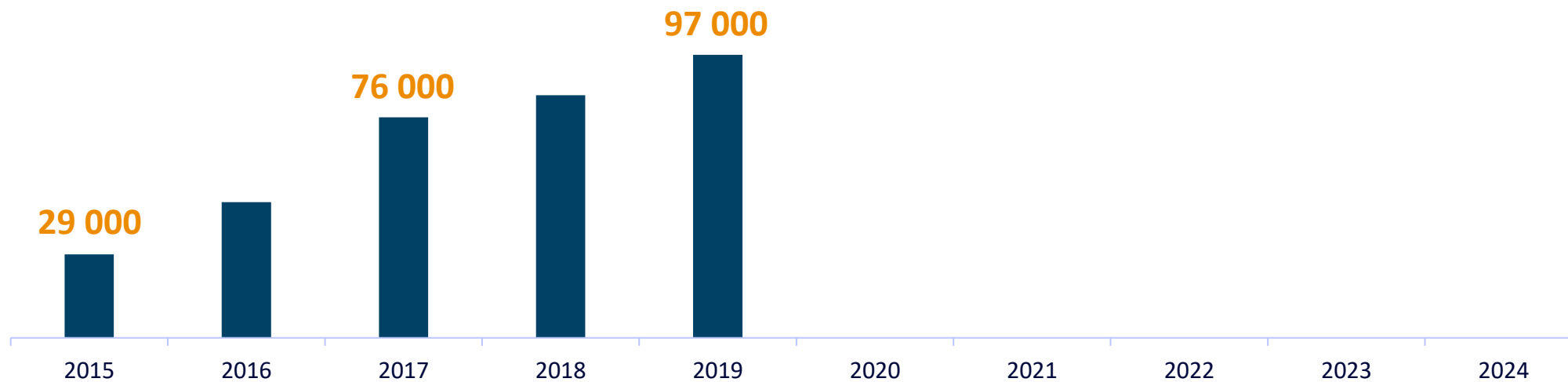
Solde migratoire : de record en record

Solde migratoire annuel
Province de Québec



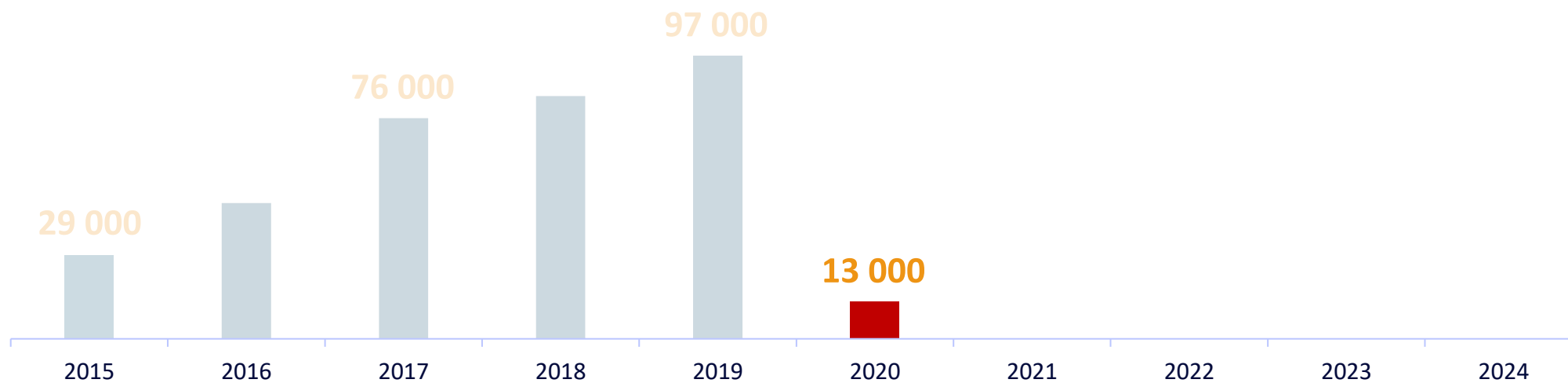
Solde migratoire : de record en record

Solde migratoire annuel
Province de Québec



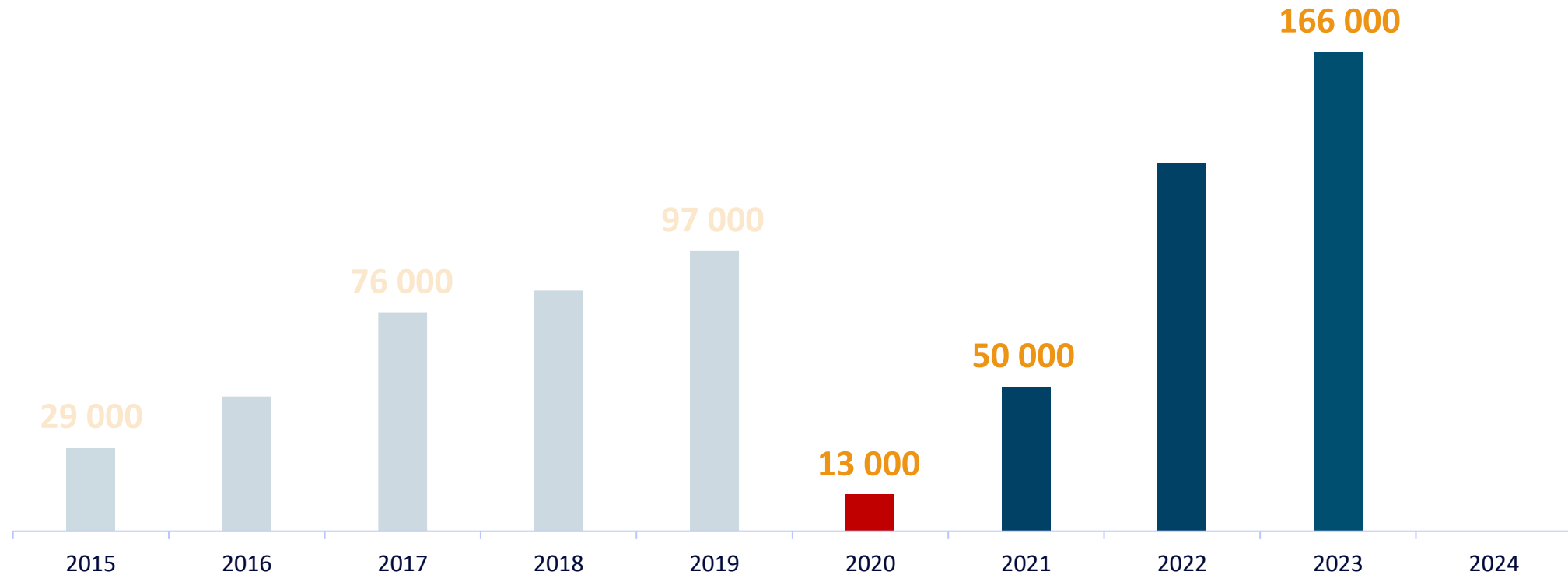
Solde migratoire : déclin en 2020

Solde migratoire annuel
Province de Québec



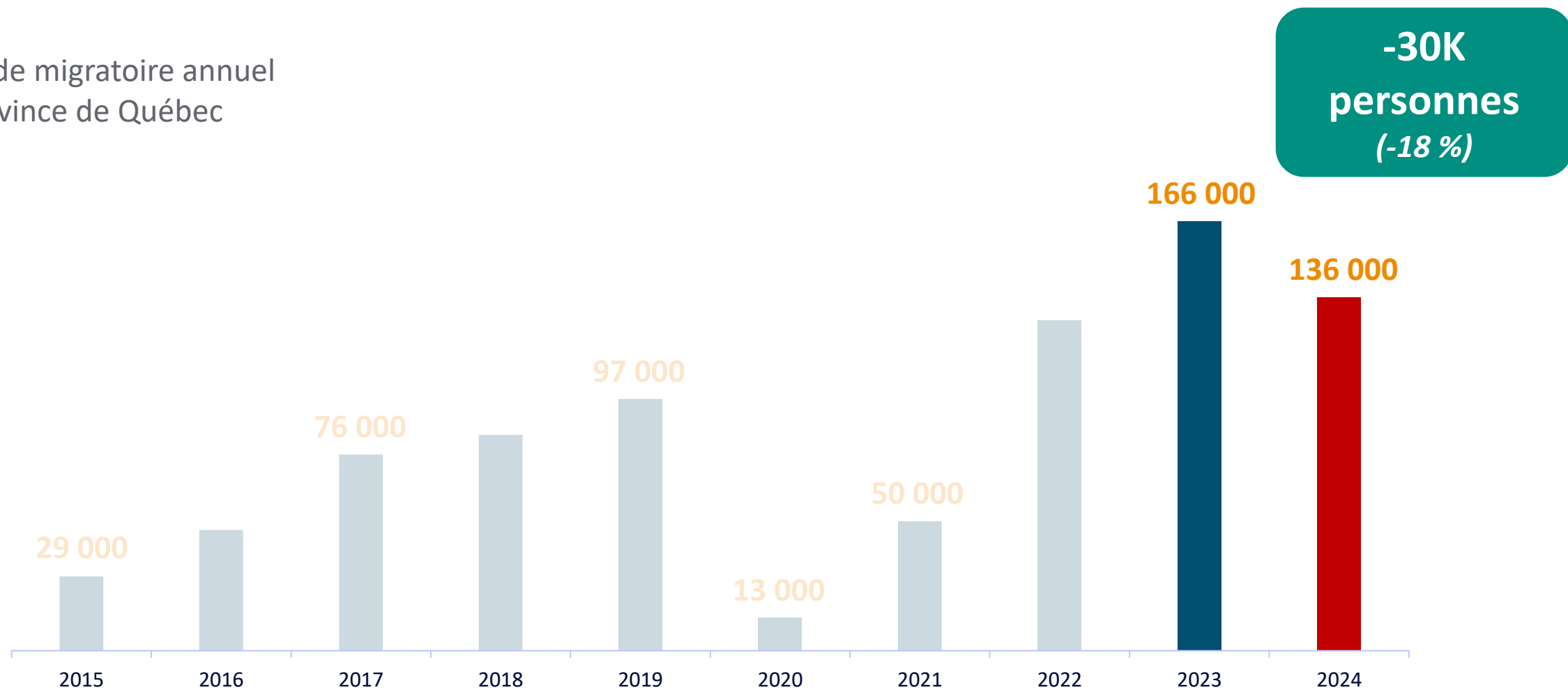
Solde migratoire : déclin en 2020, mais rebond depuis 2021

Solde migratoire annuel
Province de Québec



Solde migratoire : un changement en vue?

Solde migratoire annuel
Province de Québec

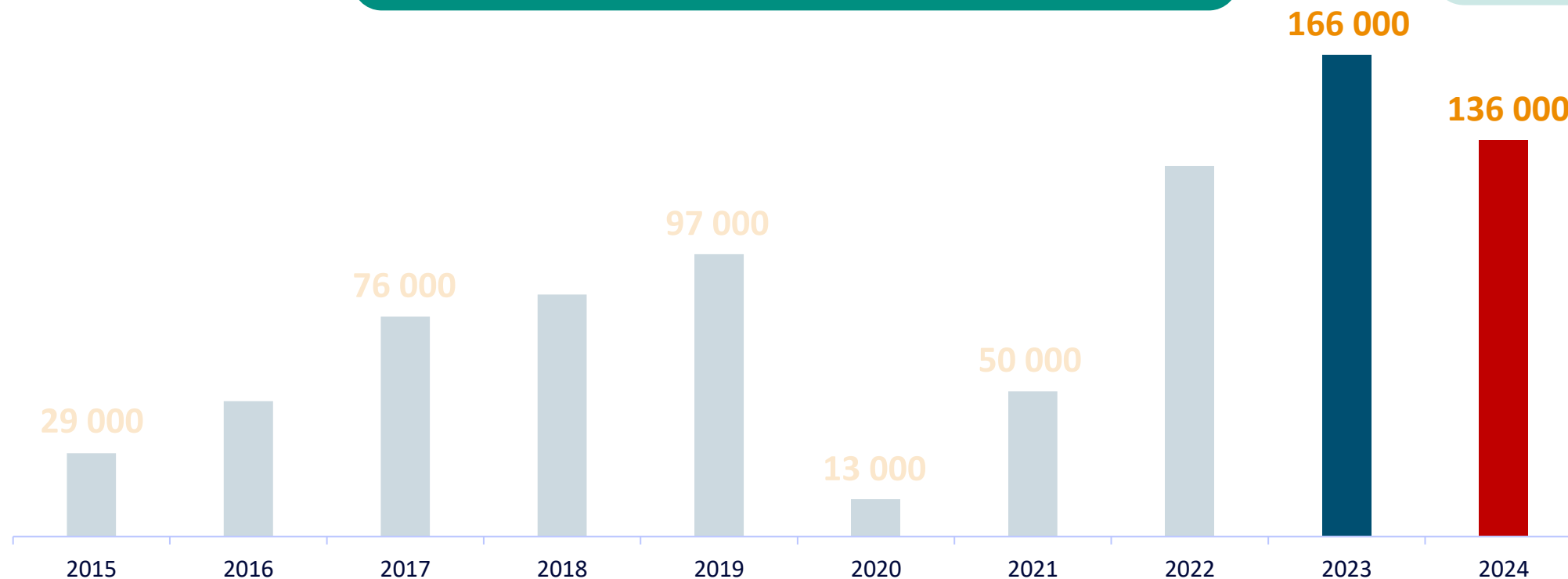


Solde migratoire : un changement en vue?

Solde migratoire annuel
Province de Québec

Ontario : -233K (-45 %)
C-B : -73K (-42 %)

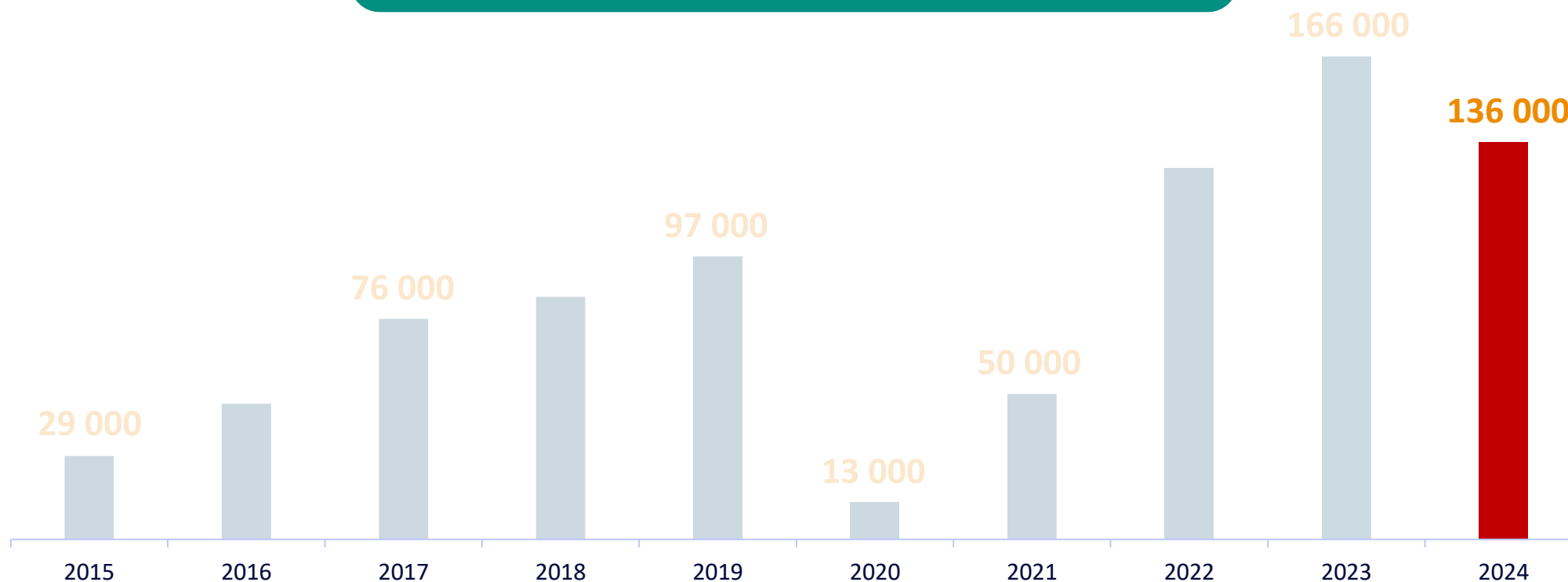
**-30K
personnes
(-18 %)**



Solde migratoire : un changement en vue?

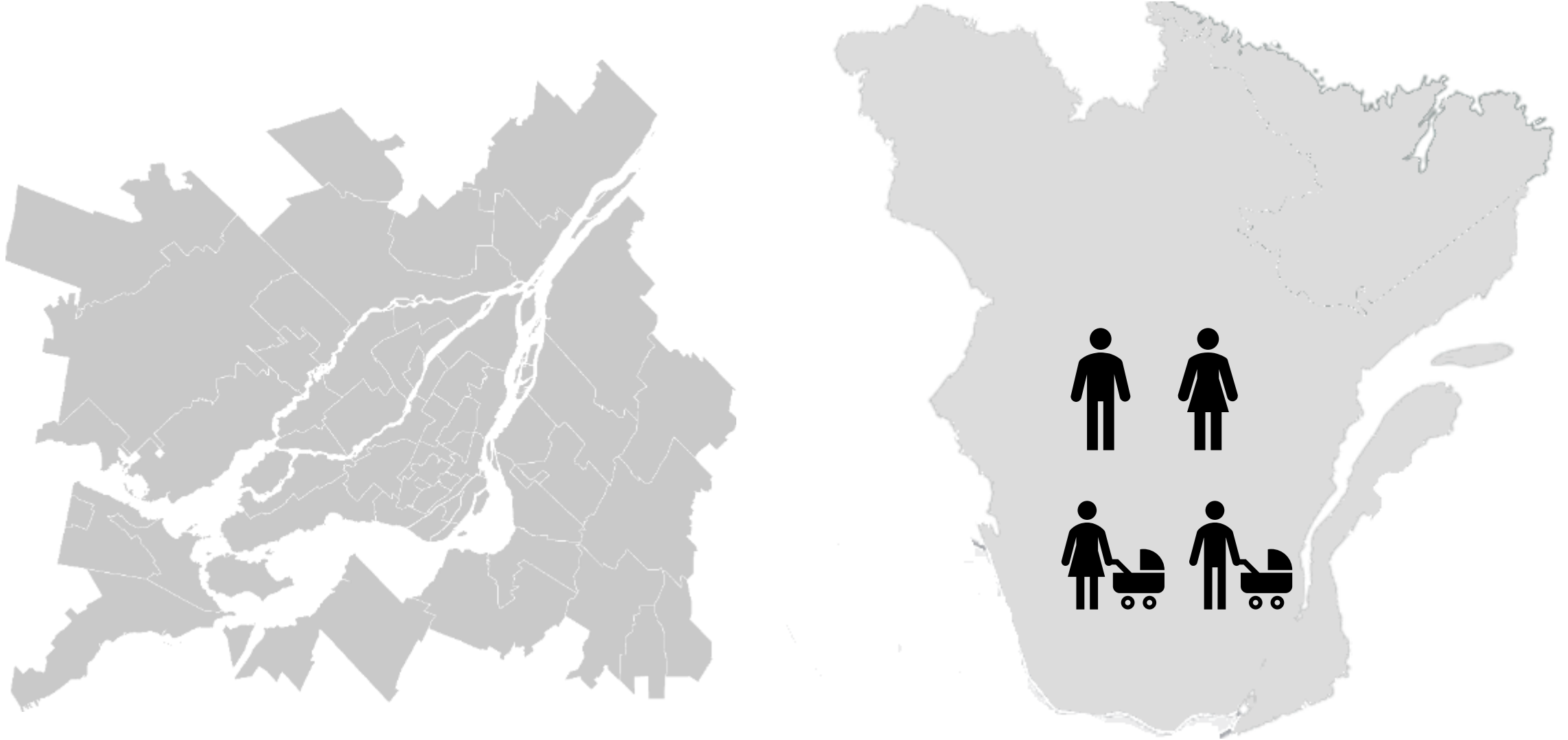
Solde migratoire annuel
Province de Québec

Janv. - juin 2025 : 18K personnes
(89K entre janv. - juin 2024)





**Les régions ont fait le plein de plusieurs nouveaux citoyens
au cours des dernières années...mais cela s'est calmé depuis**





Incertitude

**Croissance
démographique**

**Taux d'intérêt
plus faibles**

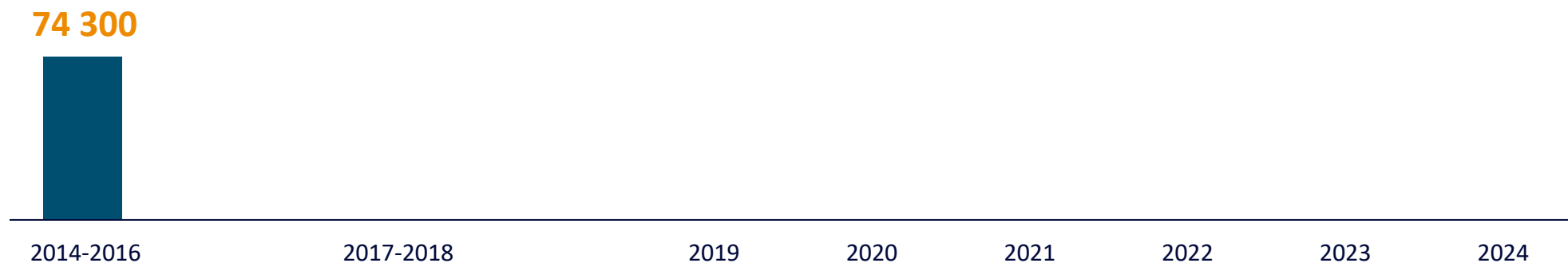
Revente

Les ventes et les prix
reprennent de la vigueur



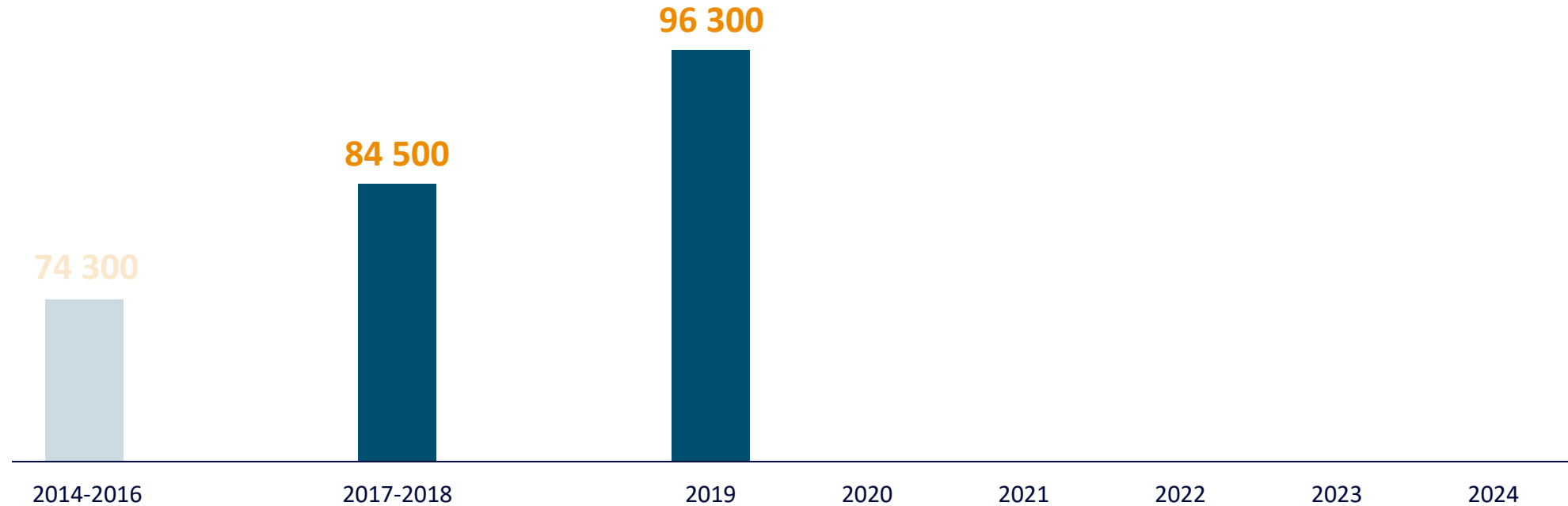
Forte hausse des ventes durant la pandémie

Ventes Centris – Province de Québec



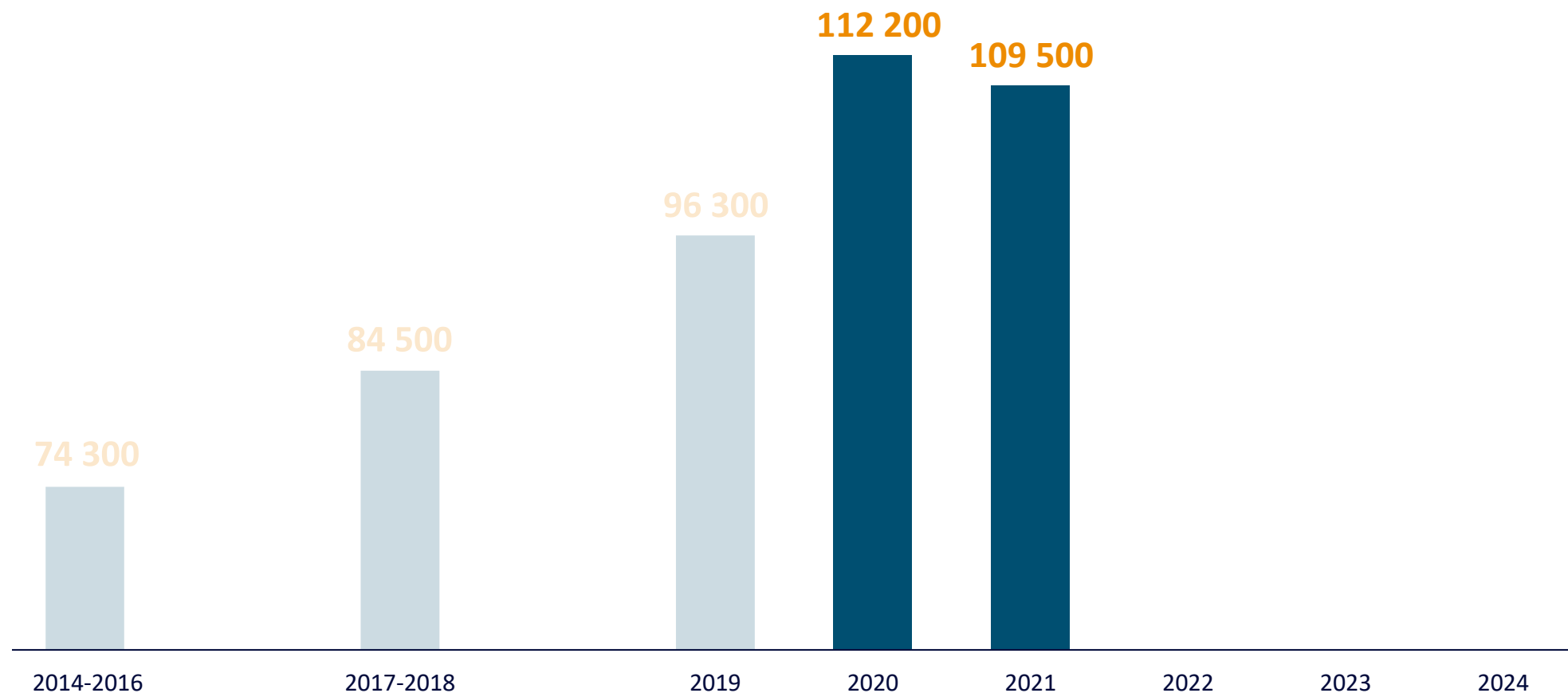
Forte hausse des ventes durant la pandémie

Ventes Centris – Province de Québec



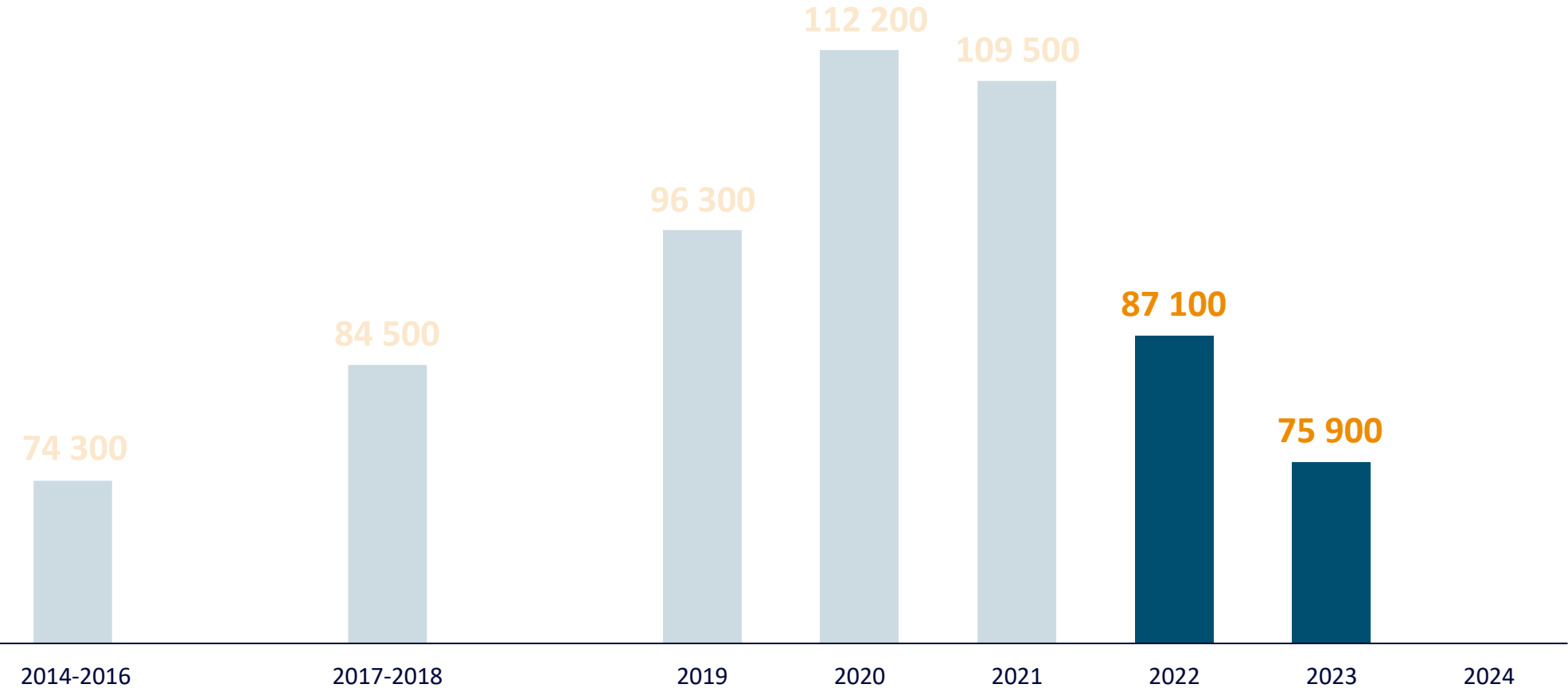
Forte hausse des ventes durant la pandémie

Ventes Centris – Province de Québec



Un recul important des transactions en 2022 et 2023

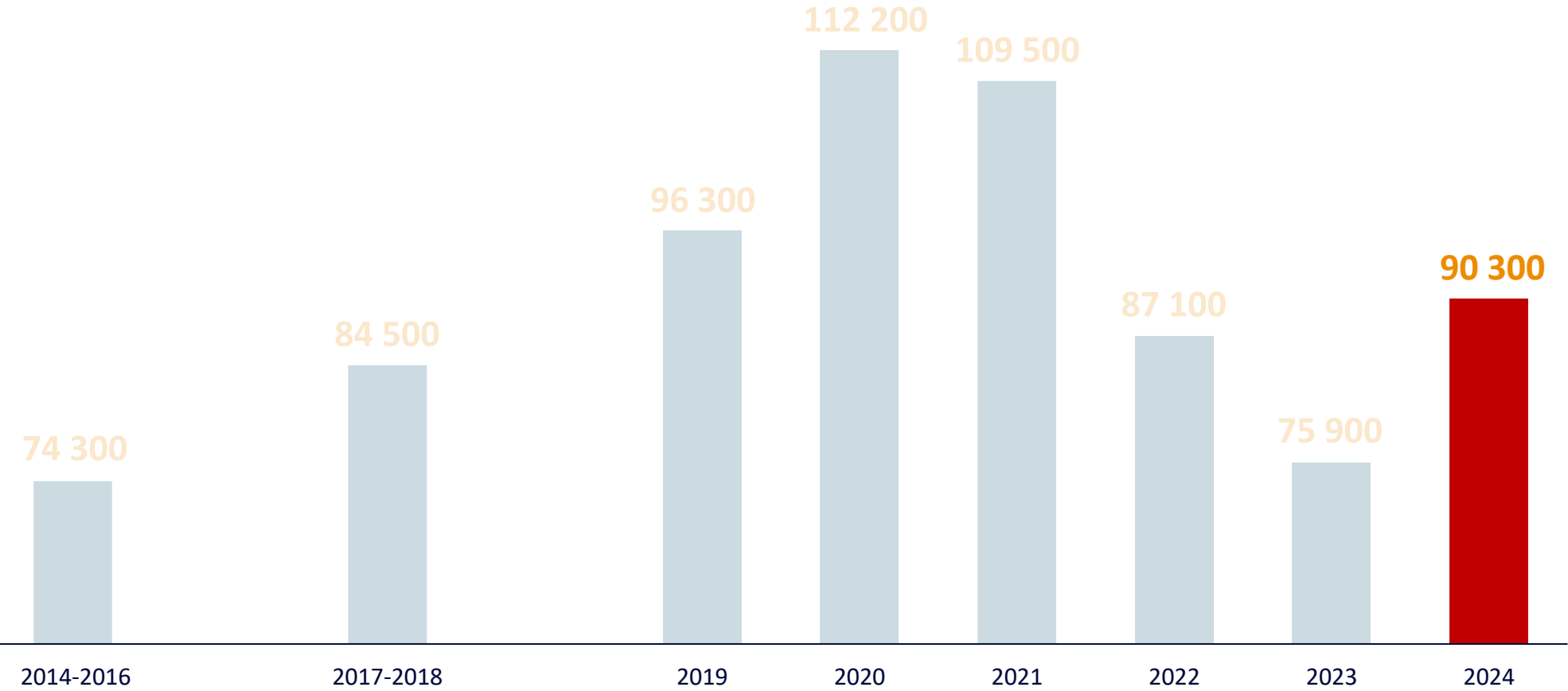
Ventes Centris – Province de Québec



Moyenne annuelle de 2014 à 2016 et de 2017 à 2018.
Source : Centris

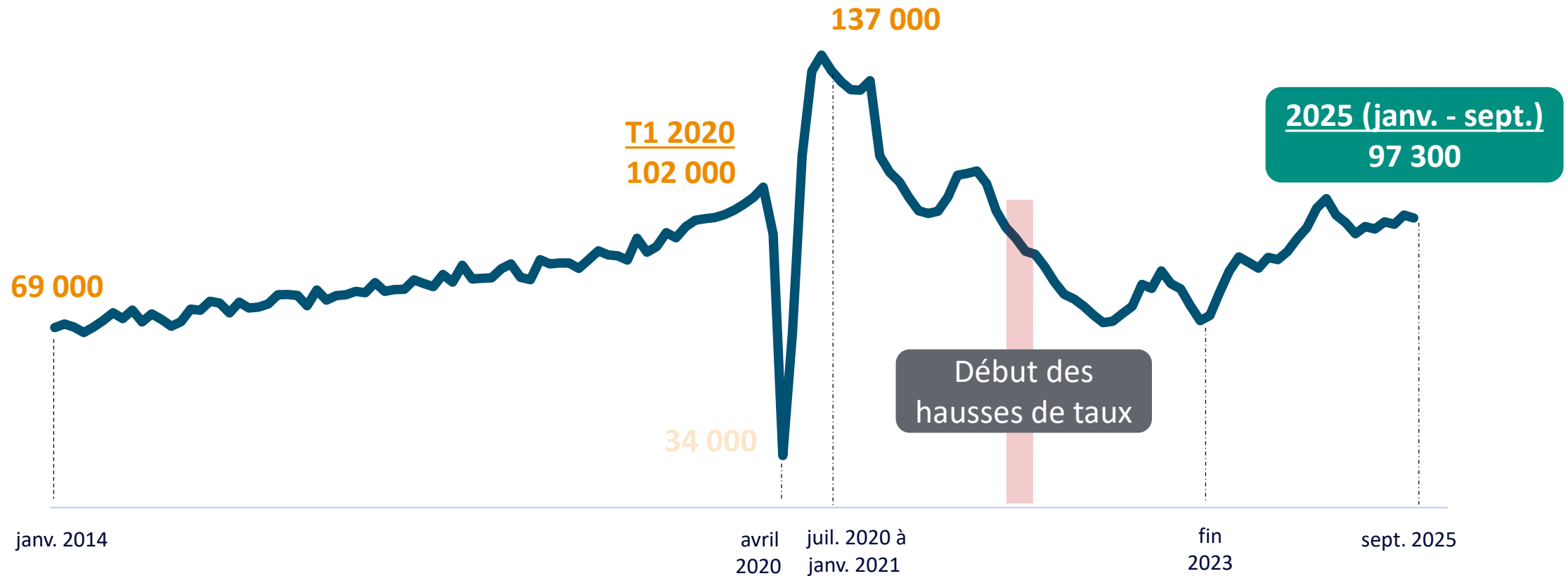
Rebond des ventes en 2024

Ventes Centris – Province de Québec



Déclin, rebond, déclin, rebond : chronologie des ventes au Québec

Rythme annualisé des ventes Centris
Province de Québec



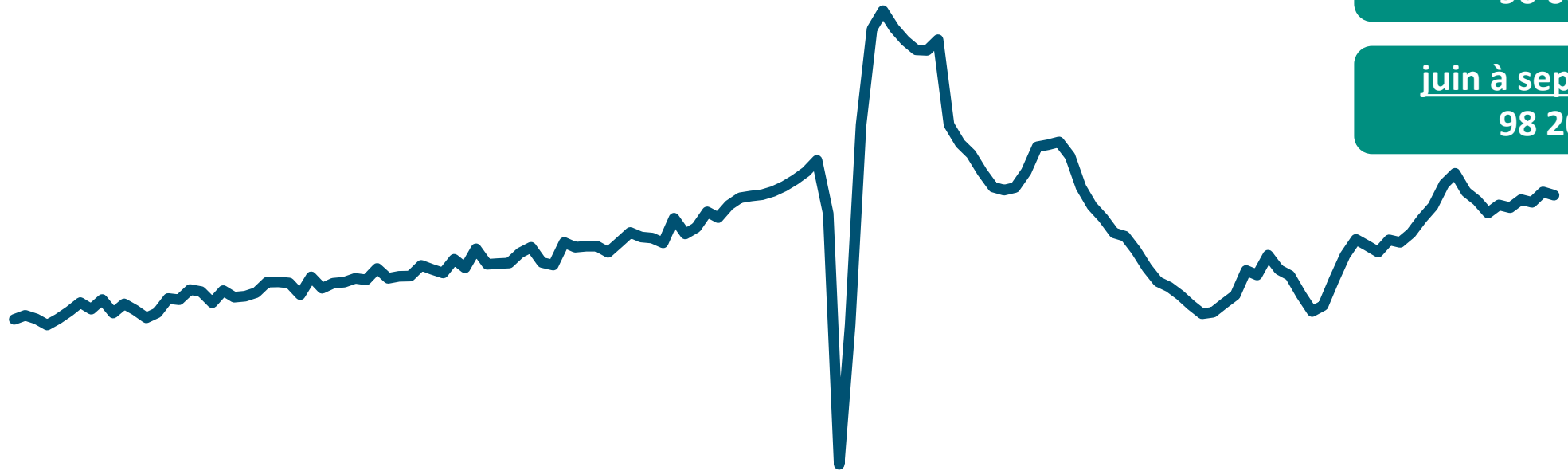
Déclin, rebond, déclin, rebond : chronologie des ventes au Québec

Rythme annualisé des ventes Centris
Province de Québec



L'incertitude se fait sentir sur le marché de la revente

Rythme annualisé des ventes Centris
Province de Québec



nov. 2024 à janv. 2025
101 600

février à mai 2025
96 000

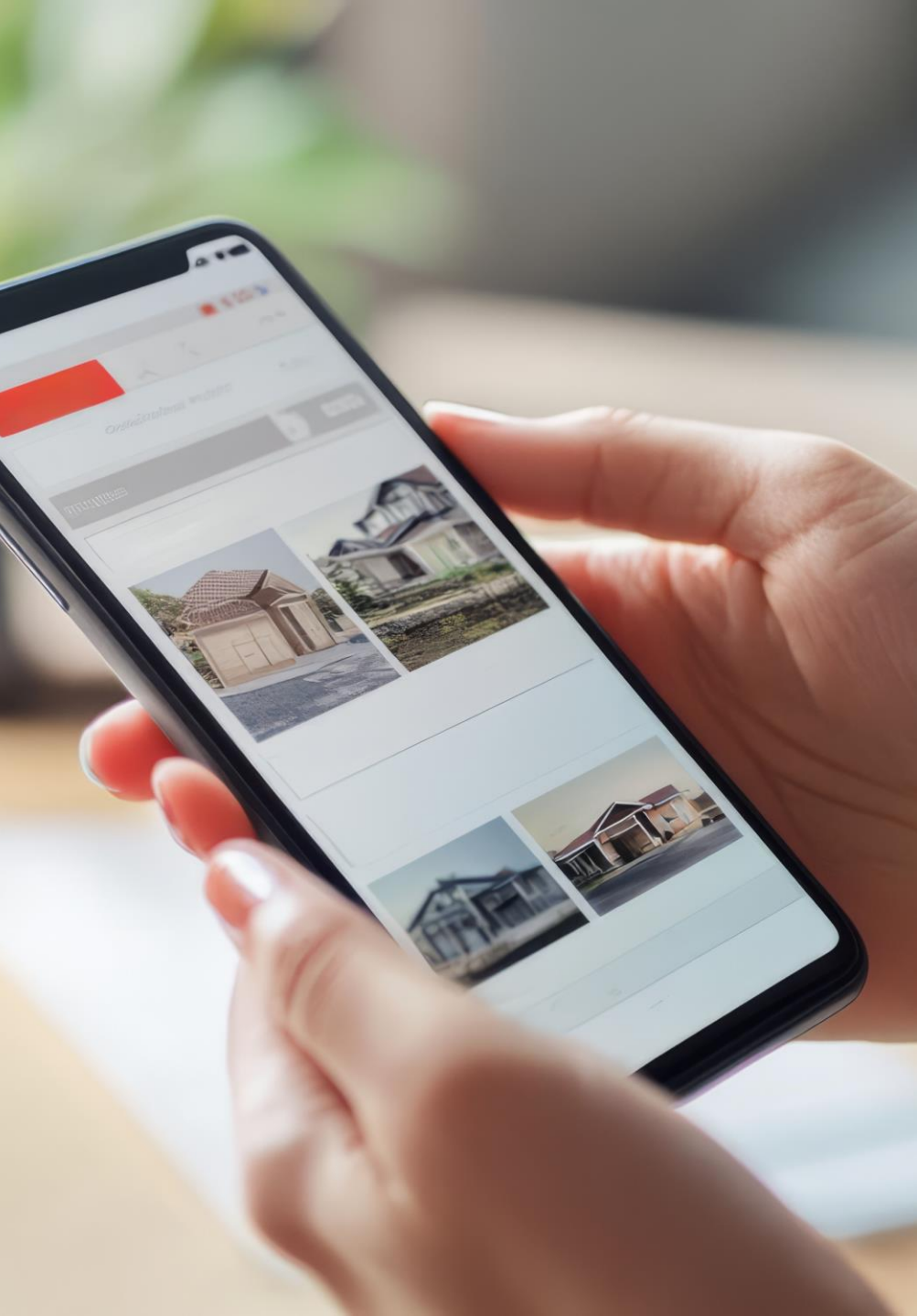
juin à sept. 2025
98 200

Un peu plus de propriétés nouvellement mises en vente



Nouvelles inscriptions Centris (moyenne mensuelle)

2013 - 2017	12 900
2018 - 2022	11 000
2023	9 900
2024	11 200
2025 (janv. - sept.)	12 100



Le stock de propriétés existantes à vendre est en hausse...

Inscriptions Centris en vigueur
Province de Québec

Juillet 2015

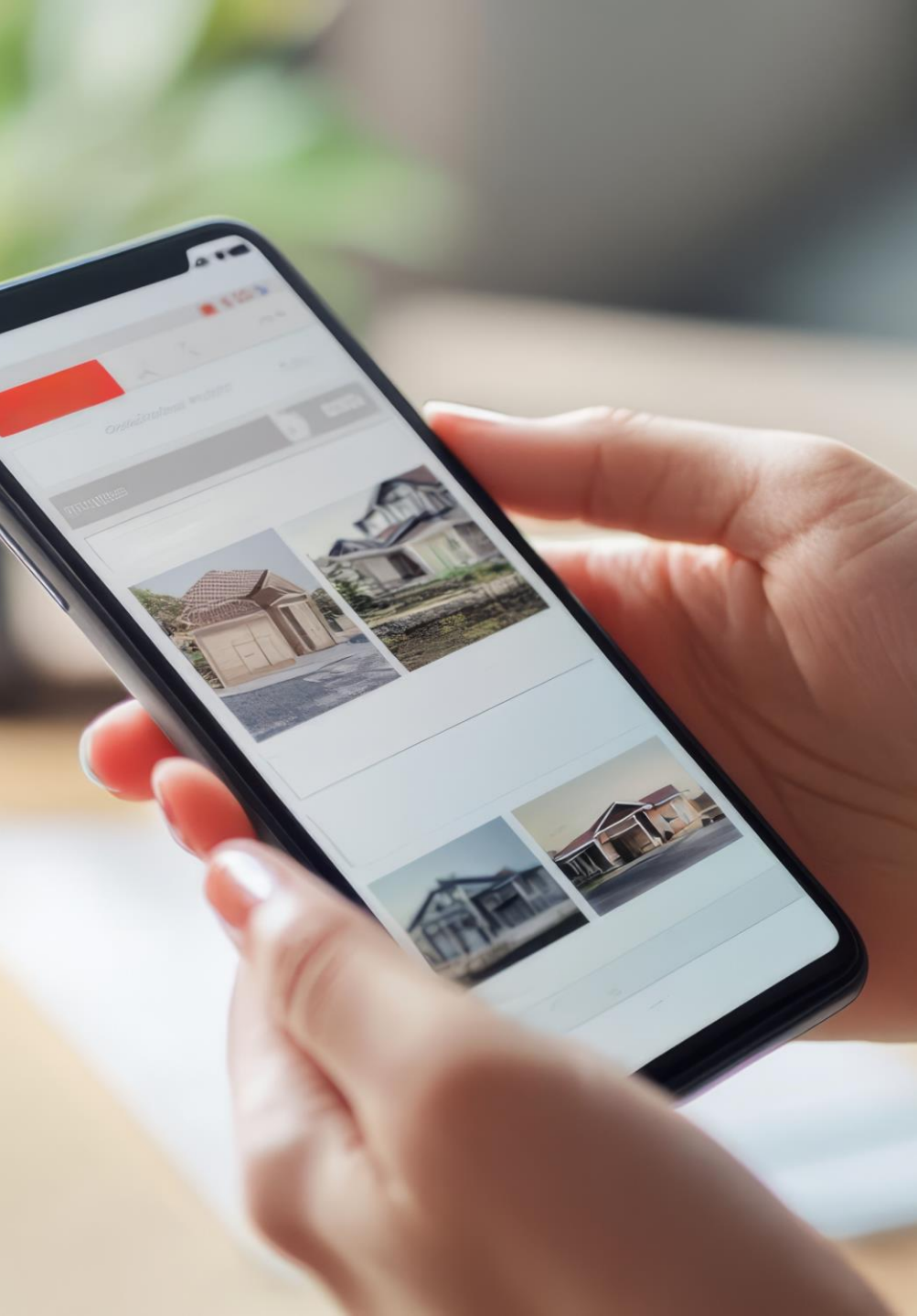
82 000

Décembre 2021

21 000

Septembre 2025

36 600



Le stock de propriétés existantes à vendre est en hausse, mais il demeure faible

Inscriptions Centris en vigueur
Province de Québec

Mai 2015

82 000

Décembre 2021

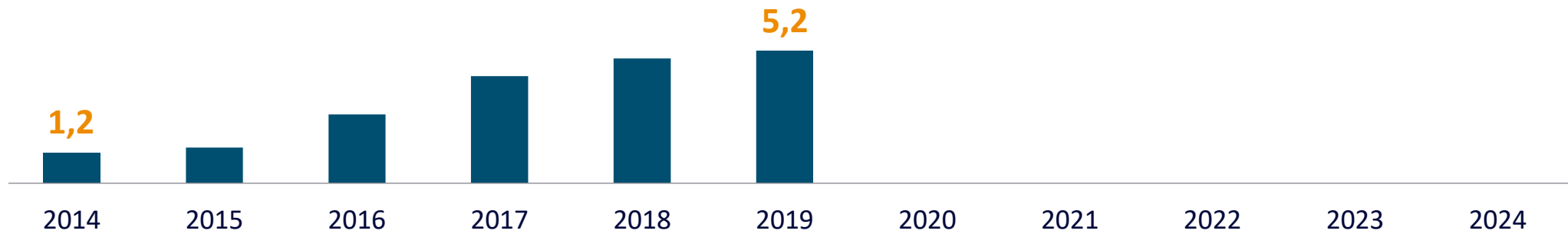
21 000

Octobre 2025

36 600

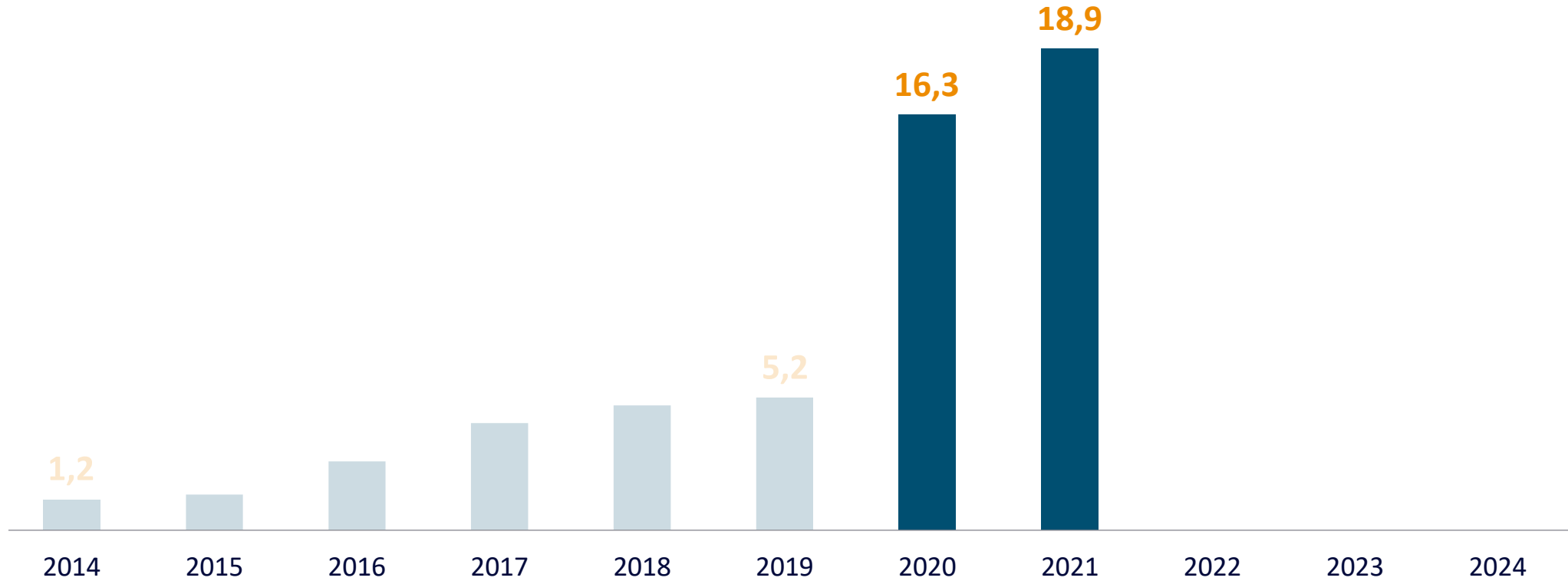
Forte croissance des prix durant la pandémie

Croissance annuelle (%) du prix Centris moyen
Province de Québec



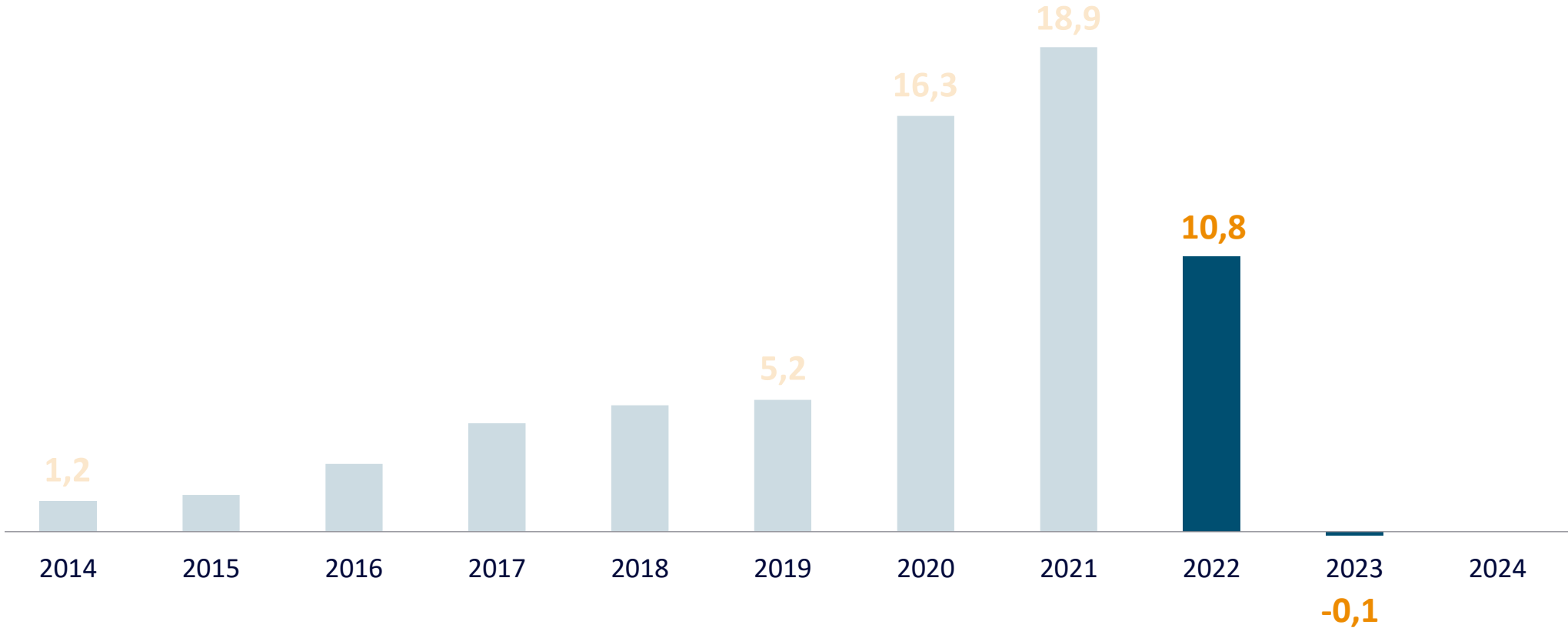
Forte croissance des prix durant la pandémie

Croissance annuelle (%) du prix Centris moyen
Province de Québec



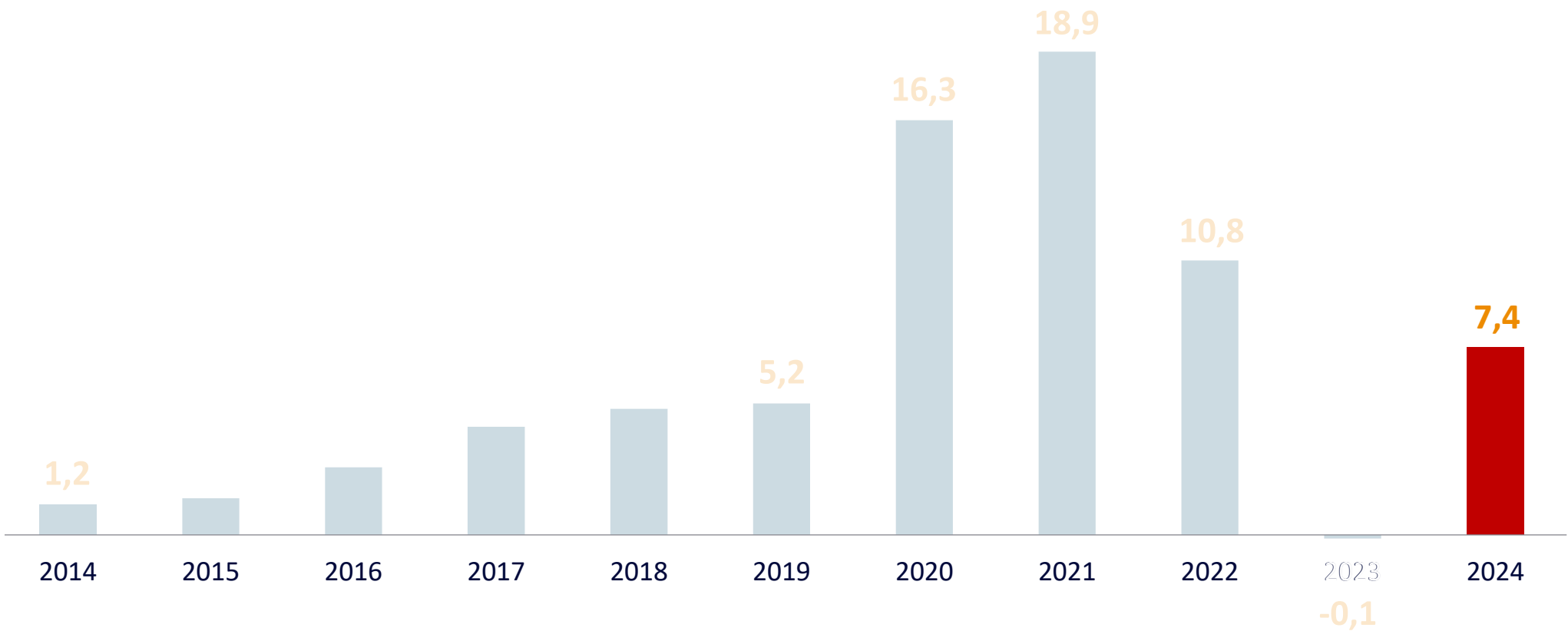
Une décélération des prix en 2022 et 2023

Croissance annuelle (%) du prix Centris moyen
Province de Québec



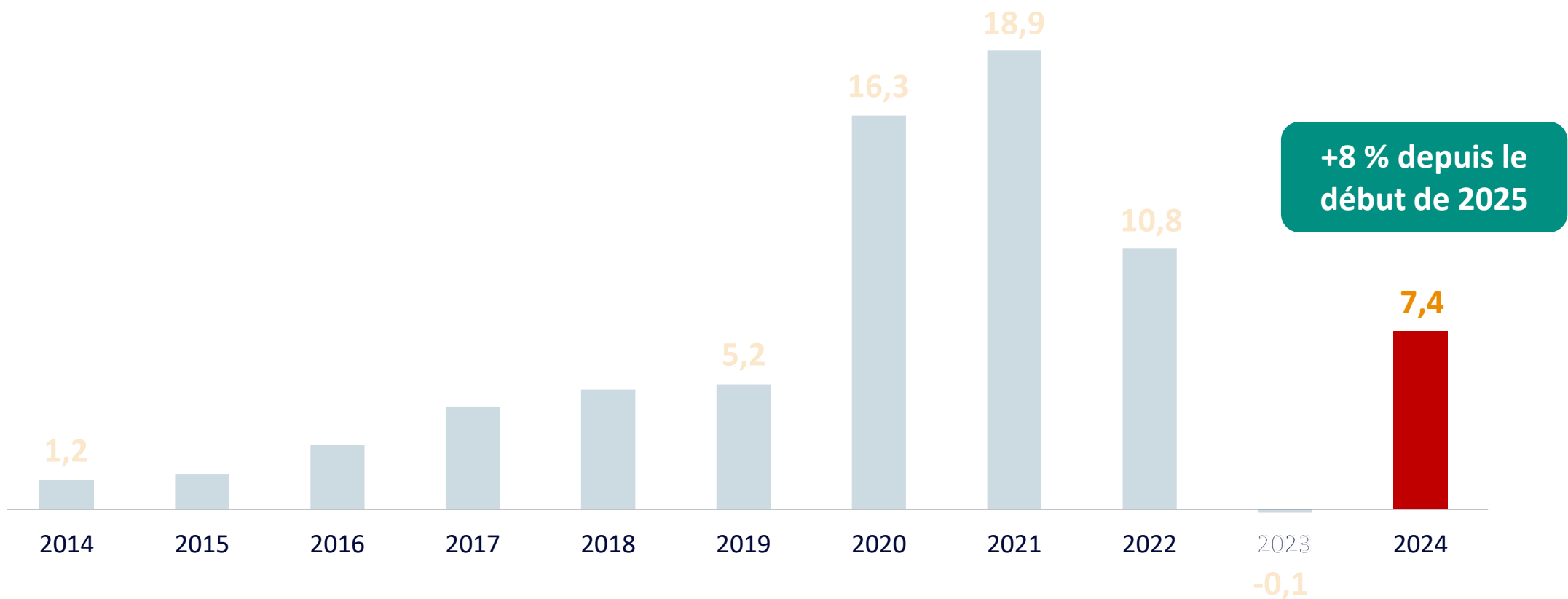
Rebond des prix en 2024

Croissance annuelle (%) du prix Centris moyen
Province de Québec



La hausse des prix se poursuivra en 2025 et 2026

Croissance annuelle (%) du prix Centris moyen
Province de Québec

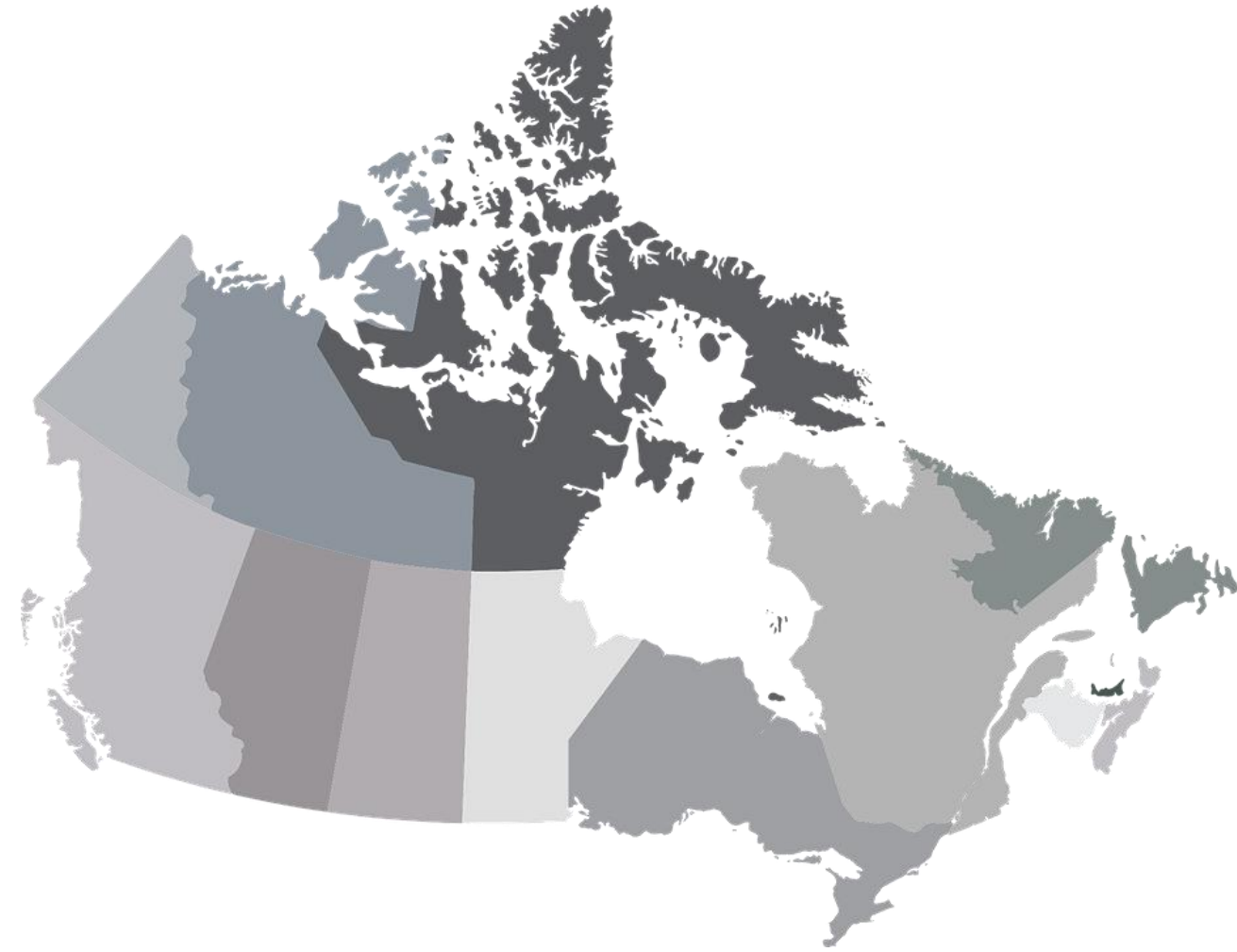


Marché de la revente : une situation similaire dans la vaste majorité des régions du Québec



Des conditions de marché
qui favorisent les vendeurs
et des hausses de prix soutenues

Marché de la revente : ailleurs au pays



Des marchés plus détendus en
Ontario et en Colombie-Britannique



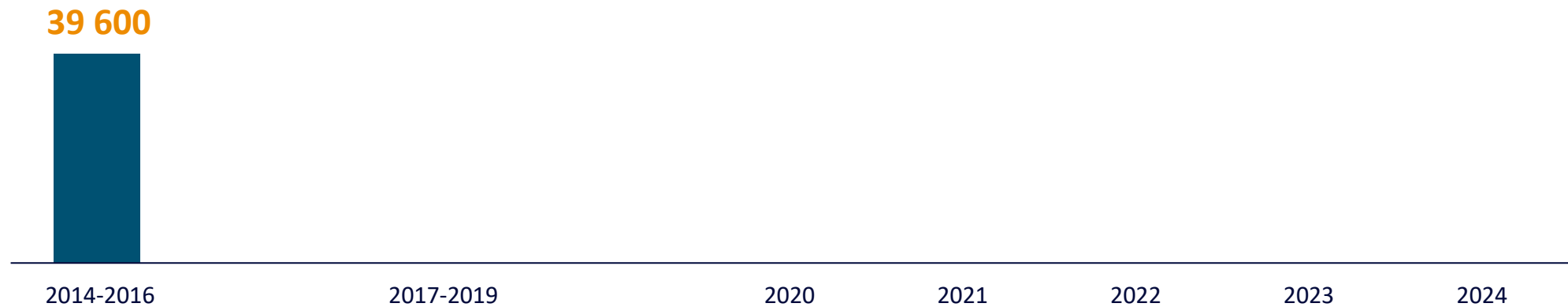
Neuf

Un rythme de construction
qui reprend de la vigueur

Le locatif à l'avant-scène

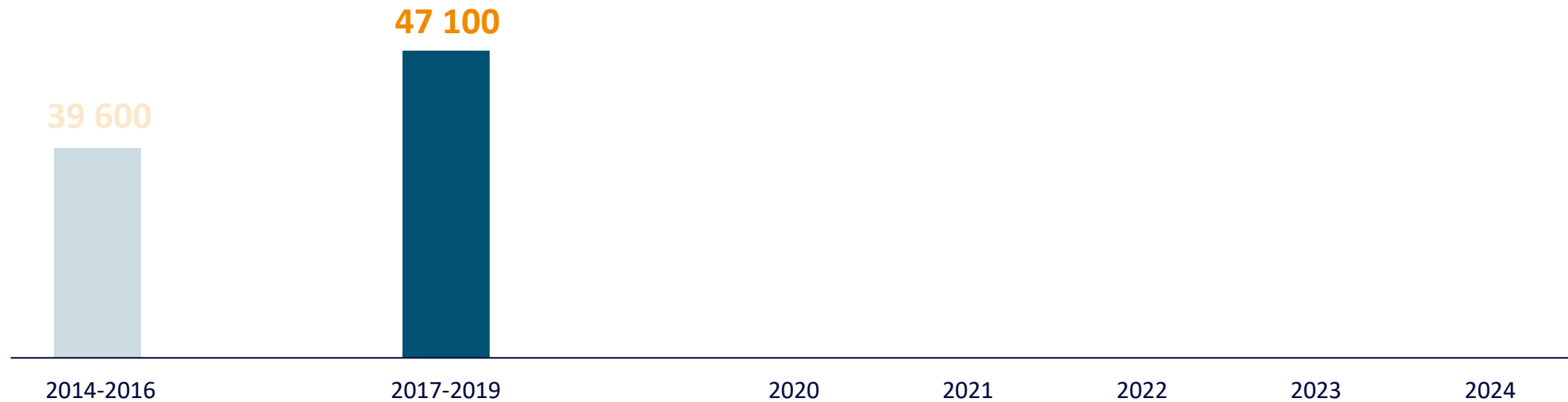
Forte hausse des mises en chantier la pandémie

Mises en chantier – Province de Québec



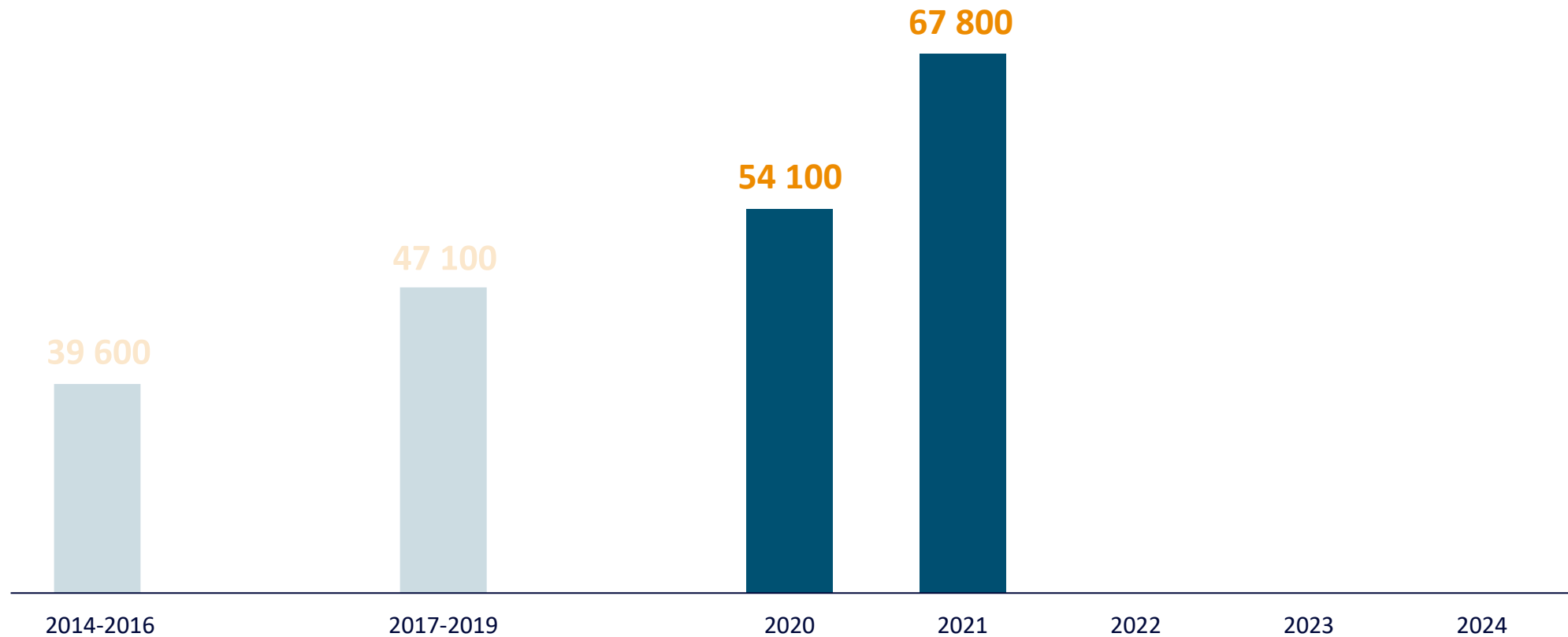
Forte hausse des mises en chantier la pandémie

Mises en chantier – Province de Québec

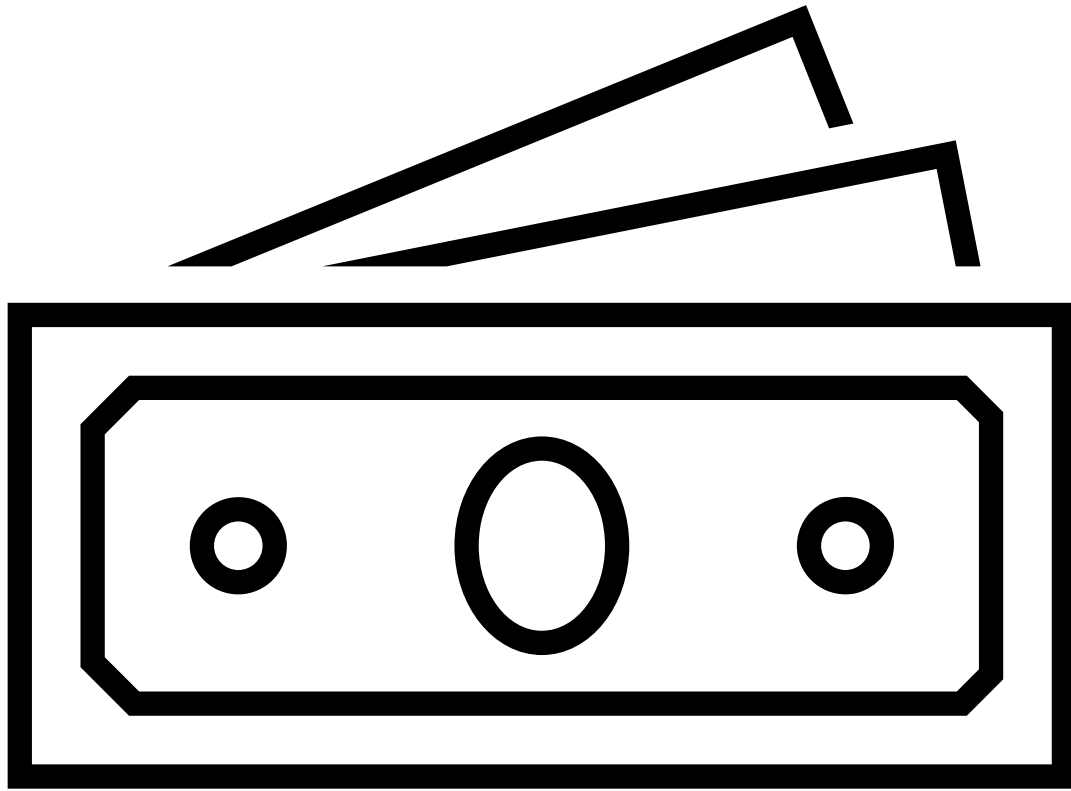


Forte hausse des mises en chantier la pandémie

Mises en chantier – Province de Québec



Forte hausse des coûts de construction durant la pandémie



Indice des prix de la
construction de bâtiments*

2009 à 2020

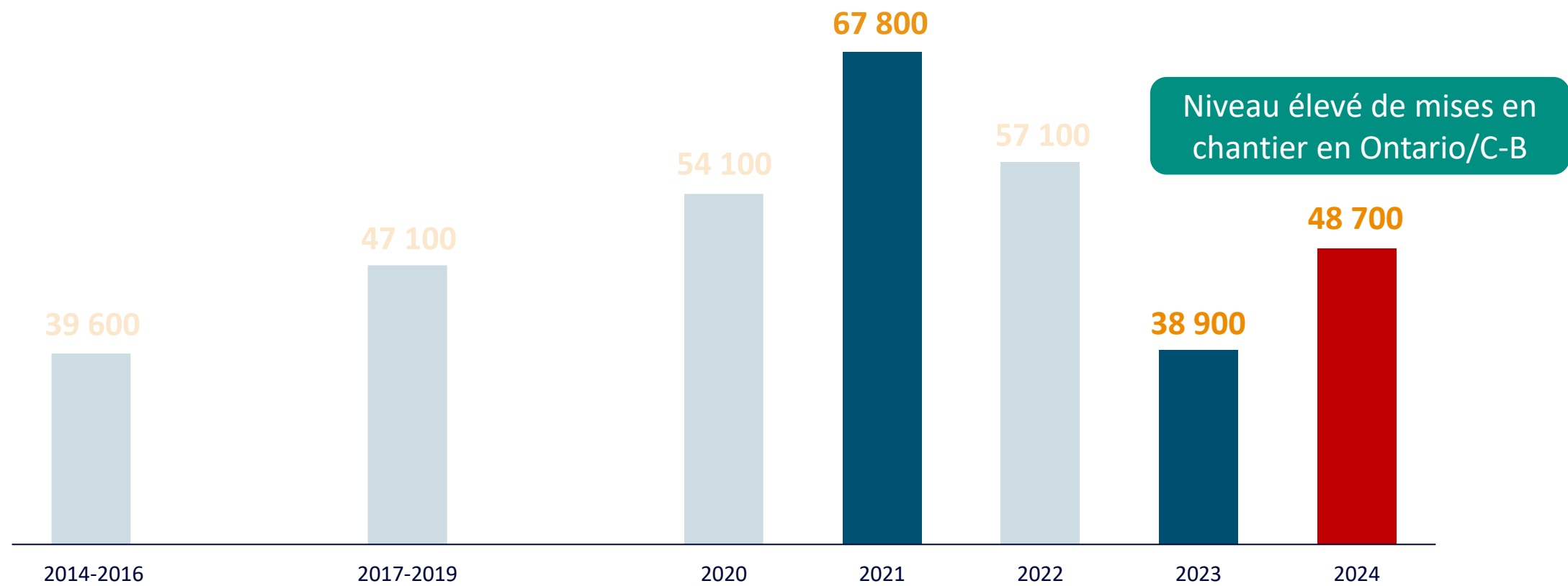
+21 %

2020 à 2022

+21 %

Québec : une situation différente qu'en Ontario/C-B

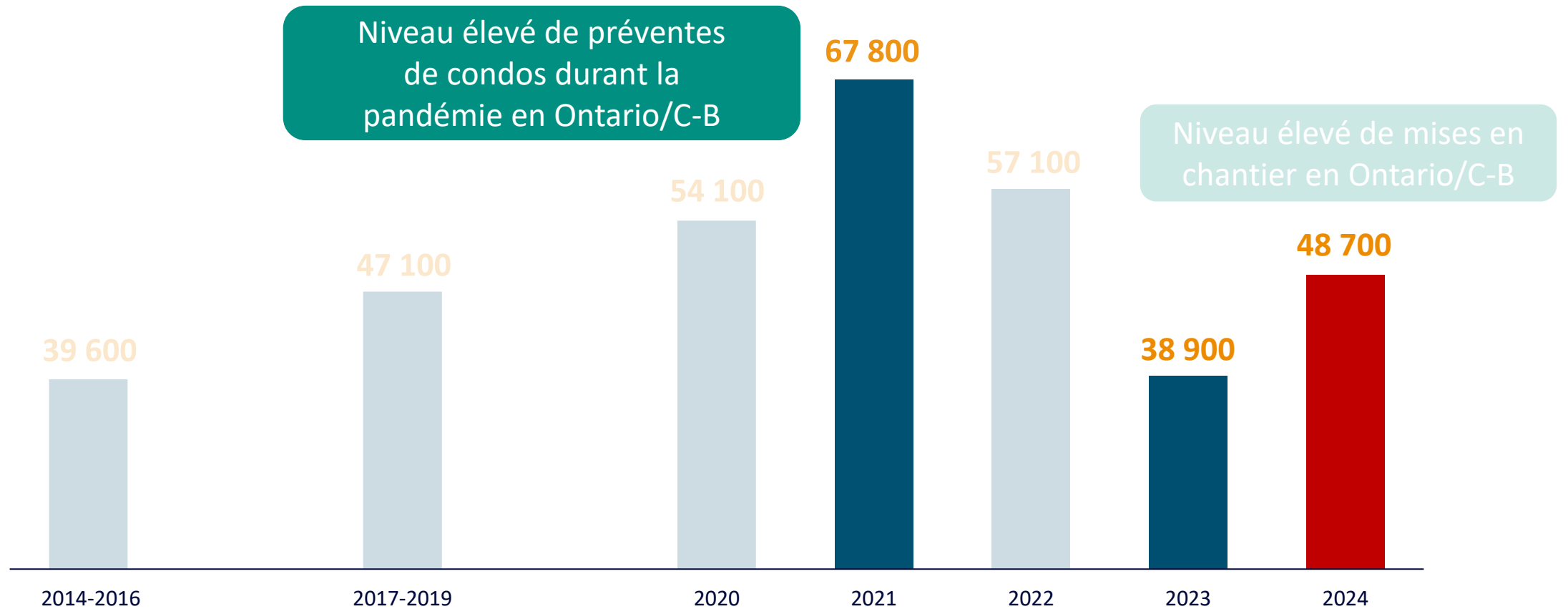
Mises en chantier – Province de Québec



*Sans les milieux ruraux
Moyenne annuelle de 2014 à 2016 et de 2017 à 2019.
Source : SCHL

Québec : une situation différente qu'en Ontario/C-B

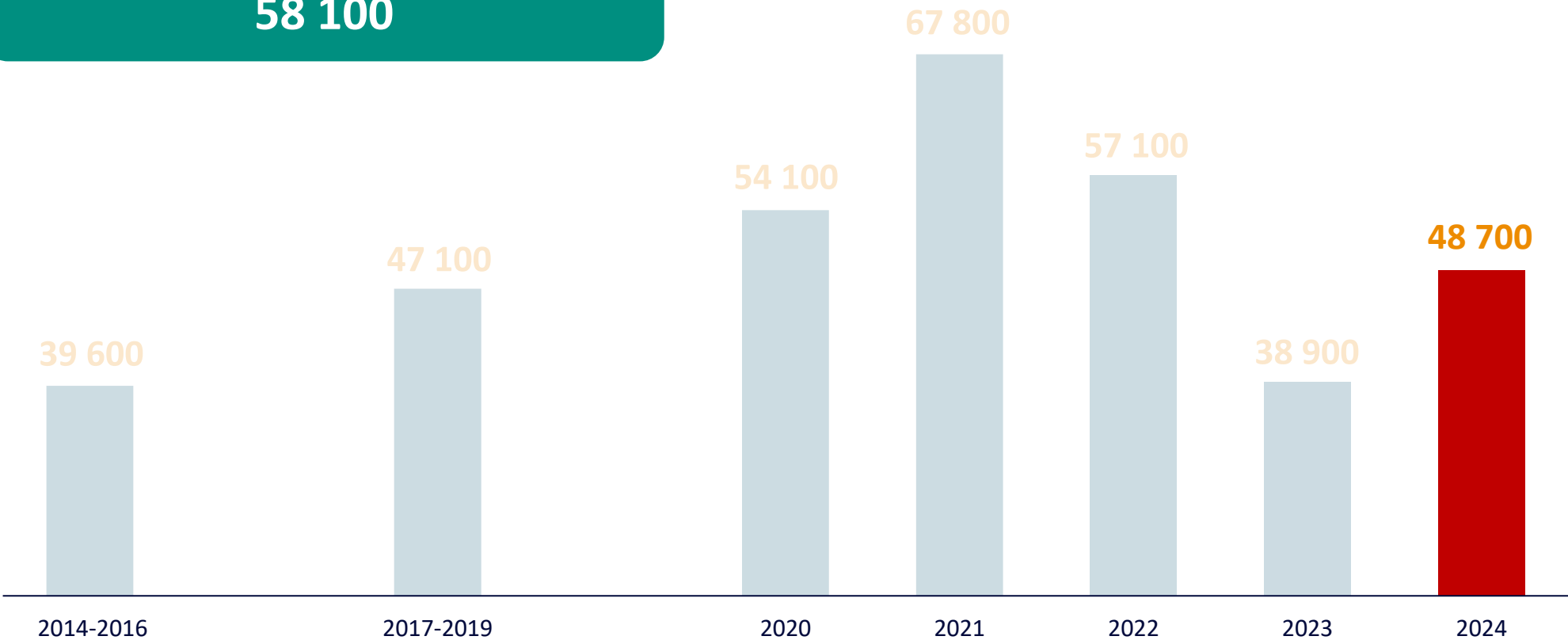
Mises en chantier – Province de Québec



Rebond des mises en chantier en 2025

Mises en chantier – Province de Québec

Rythme annualisé de janv. à sept. 2025
58 100





Les mises en chantier de maisons en déclin au Québec

Mises en chantier de logements en propriété absolue
Province de Québec*

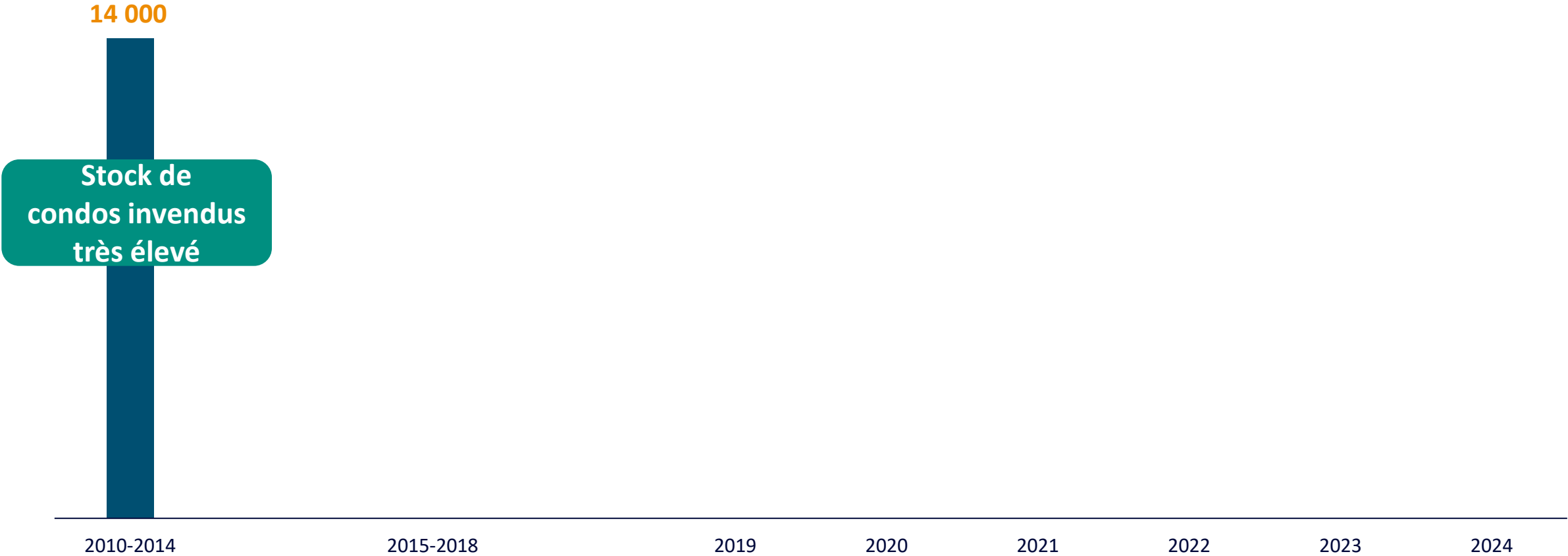
environ 20 000 par année
entre 2002 et 2010

6 000 – 7 000 par année
en 2023 et 2024

6 100 de janvier à sept. 2025
(4 900 en 2024)

Les mises en chantier de copropriétés sont faibles depuis plusieurs années

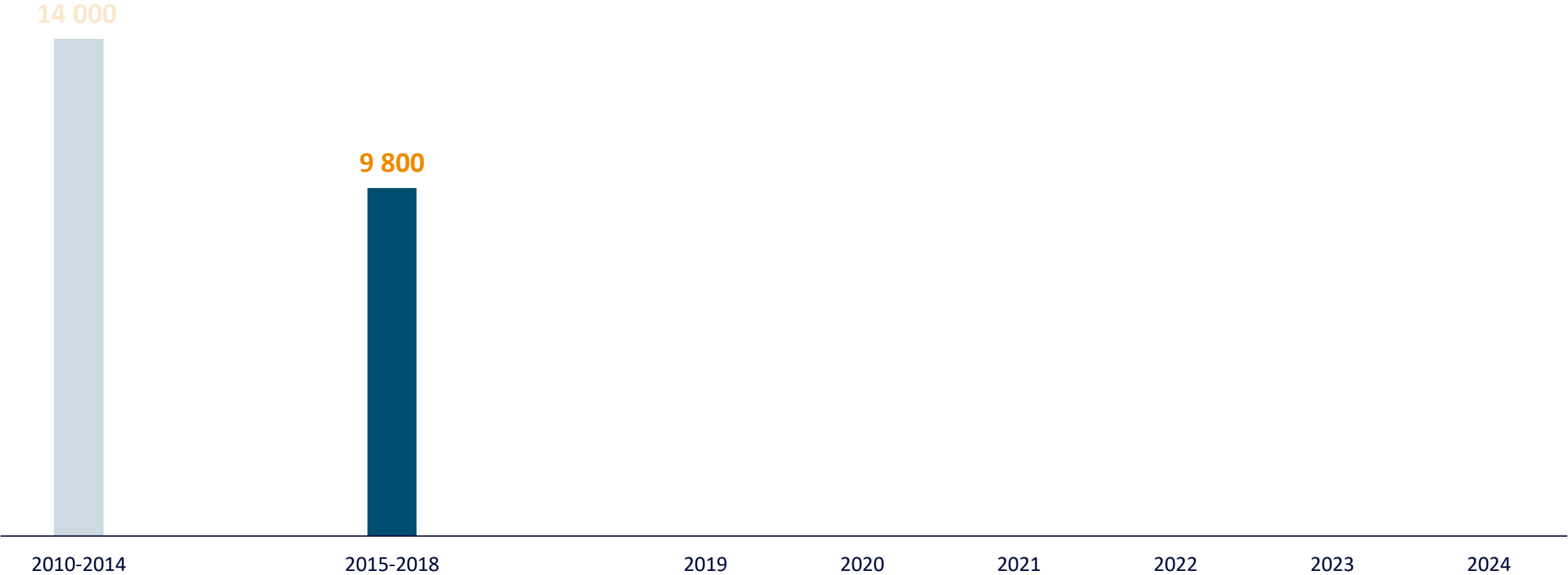
Mises en chantier de copropriétés, province de Québec



Centres urbains de 10 000 habitants et plus
Moyenne annuelle de 2010 à 2014 et de 2015 à 2018.
Source : SCHL

Les mises en chantier de copropriétés sont faibles depuis plusieurs années

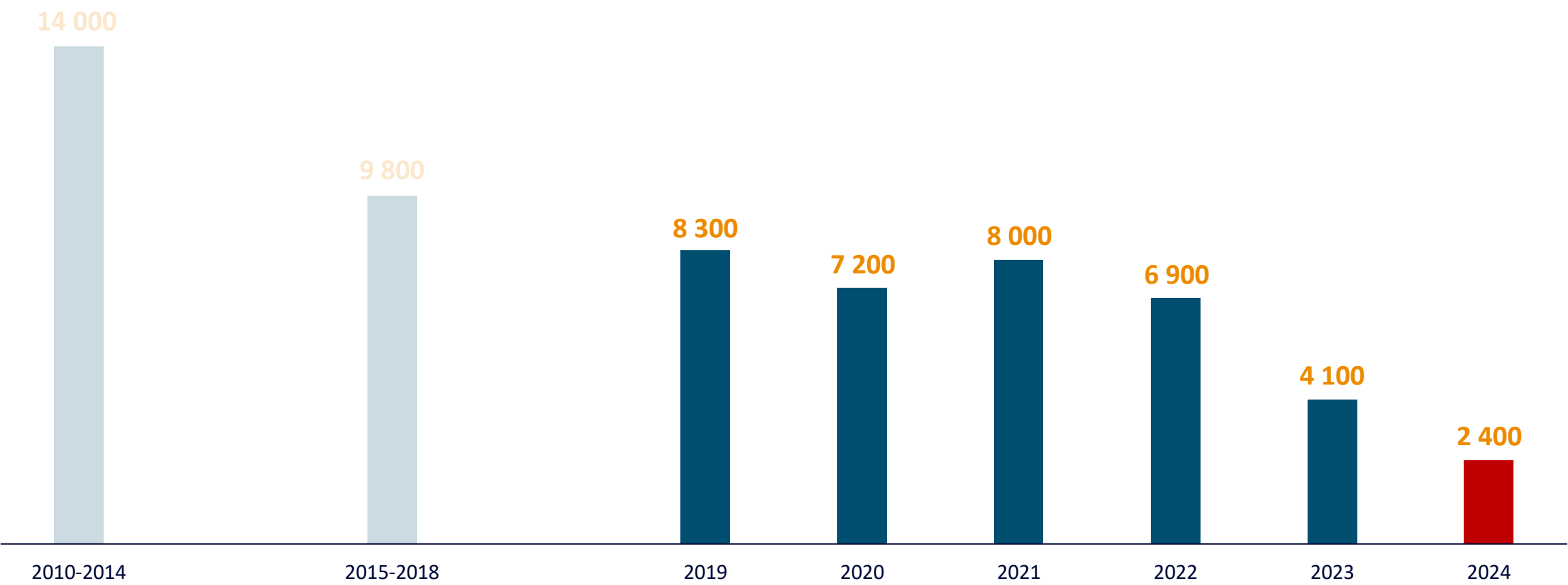
Mises en chantier de copropriétés, province de Québec



Centres urbains de 10 000 habitants et plus
Moyenne annuelle de 2010 à 2014 et de 2015 à 2018.
Source : SCHL

Les mises en chantier de copropriétés sont faibles depuis plusieurs années

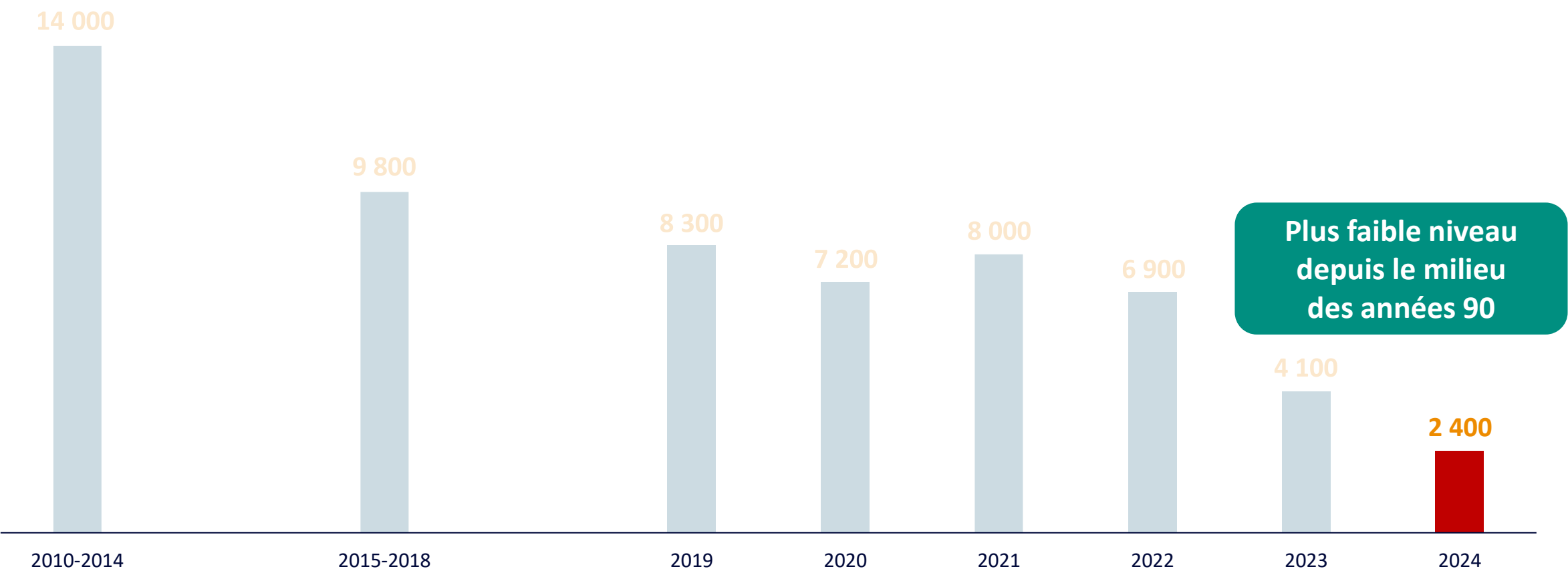
Mises en chantier de copropriétés, province de Québec



Centres urbains de 10 000 habitants et plus
Moyenne annuelle de 2010 à 2014 et de 2015 à 2018.
Source : SCHL

Les mises en chantier de copropriétés sont faibles depuis plusieurs années

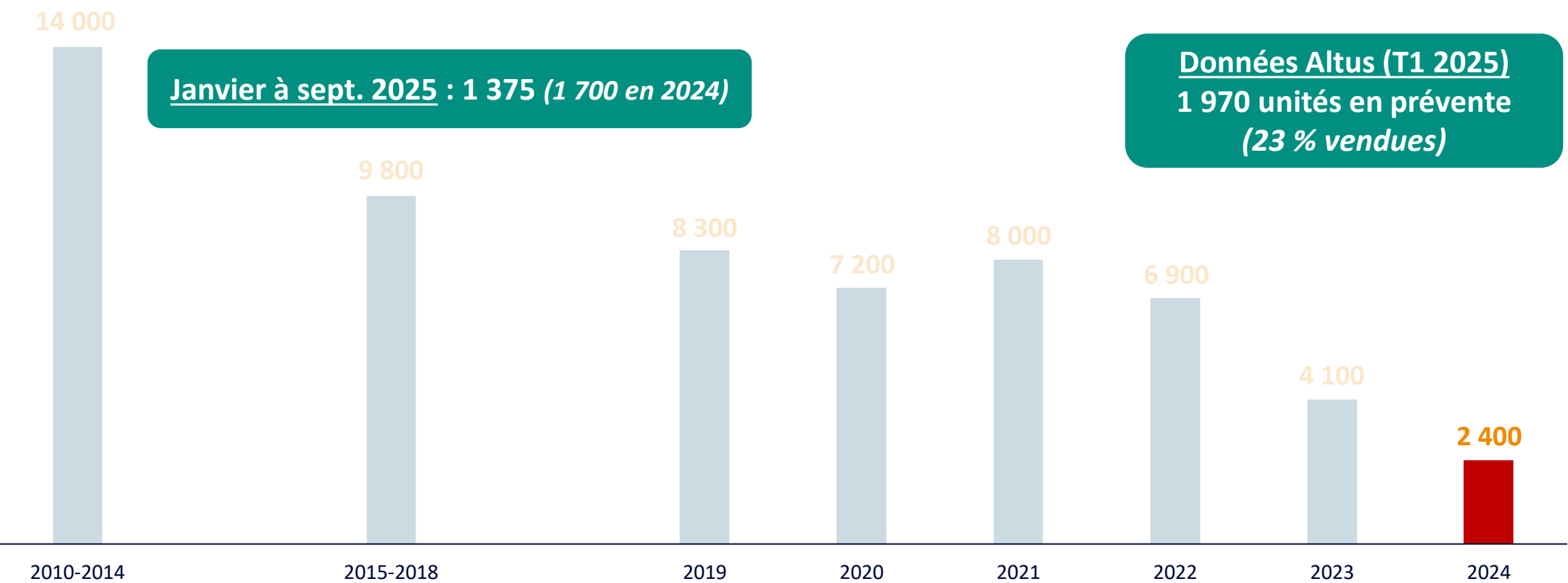
Mises en chantier de copropriétés, province de Québec



Centres urbains de 10 000 habitants et plus
Moyenne annuelle de 2010 à 2014 et de 2015 à 2018.
Source : SCHL

Les mises en chantier de copropriétés sont faibles depuis plusieurs années. Et 2025-2026?

Mises en chantier de copropriétés, province de Québec



Centres urbains de 10 000 habitants et plus
Moyenne annuelle de 2010 à 2014 et de 2015 à 2018.
Sources : SCHL et Groupe Altus – Outil Condo 2025 (projets de 20 unités et plus dans la RMR de Montréal)



Le retour du condo neuf, c'est pour quand?

Les échos du marché

Amortissement sur 30 ans
Baisse des taux d'intérêt



Prix au pi² d'un condo neuf
>>
Prix au pi² d'un condo existant

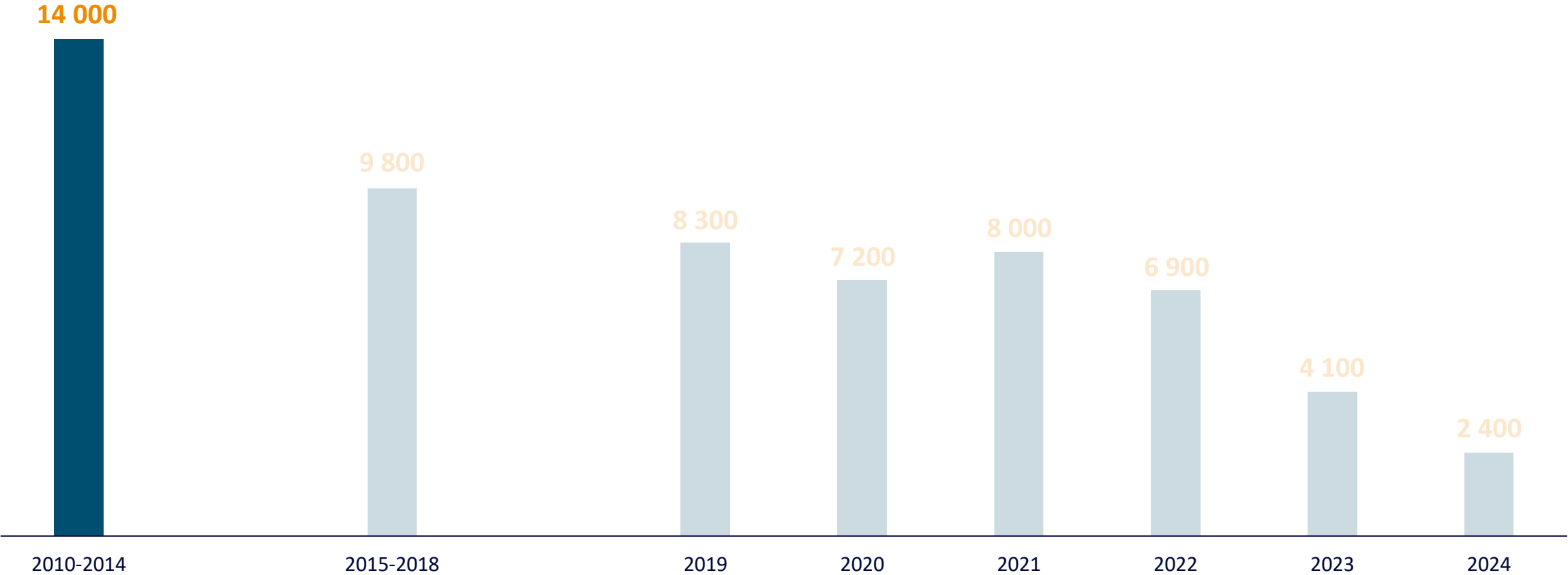


l'écart pourrait par contre changer
prix en hausse sur la revente,
loi 16 (*cahier d'entretien, fonds de prévoyance*)

...

Un retour encore loin pour revivre les grandes années du condo

Mises en chantier de copropriétés, province de Québec



Centres urbains de 10 000 habitants et plus
Moyenne annuelle de 2010 à 2014 et de 2015 à 2018.
Source : SCHL

Centre-ville de Montréal : un contexte difficile pour le marché du condo neuf

Immeubles de copropriétés livrés dans les dernières années au centre-ville de Montréal et à Griffintown

Location
Loyer affiché

VS

**Paiement
hypothécaire mensuel**
*(plus assurances
et taxes municipales)**



La vaste majorité des unités
aurait un *cash flow* négatif



* En supposant une mise de fonds de 20 %, un taux d'intérêt de 4 %, des frais d'assurance de 35 \$ par mois et le taux de taxation des copropriétés en 2024 à Ville-Marie et à Griffintown. Étant donné que l'évaluation foncière n'était pas encore disponible pour plusieurs copropriétés, le prix d'achat de la copropriété au registre foncier a été utilisé pour calculer le montant mensuel des taxes. Les frais de copropriété et les taxes scolaires n'ont pas été inclus. L'analyse a été effectuée seulement pour les copropriétés qui étaient inscrites au registre foncier au moment de l'étude. Sources : JLR, une société d'Equifax, diverses plateformes immobilières et la ville de Montréal. Calculs de la SCHL.

Centre-ville de Montréal : un contexte difficile pour le marché du condo neuf

Immeubles de copropriétés livrés dans les dernières années au centre-ville de Montréal et à Griffintown



Vente
Prix affiché

VS

Prix d'achat
au registre foncier



environ 1 transaction sur 4
se ferait à perte* pour le vendeur

Afflux important de condos à louer en 2024 : +25 000
(2 à 3 fois plus que les années précédentes)



La construction de logements locatifs traditionnels demeure historiquement élevée

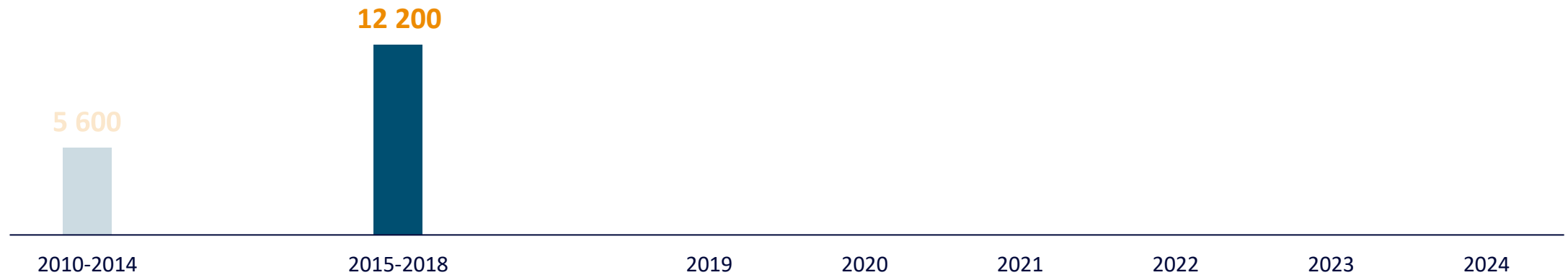
Mises en chantier de logements locatifs*, province de Québec



Centres de 10 000 habitants et plus
*En excluant les coopératives et les résidences pour personnes âgées.
Moyenne annuelle de 2010 à 2014 et de 2015 à 2018.
Source : SCHL

La construction de logements locatifs traditionnels demeure historiquement élevée

Mises en chantier de logements locatifs*, province de Québec



Centres de 10 000 habitants et plus

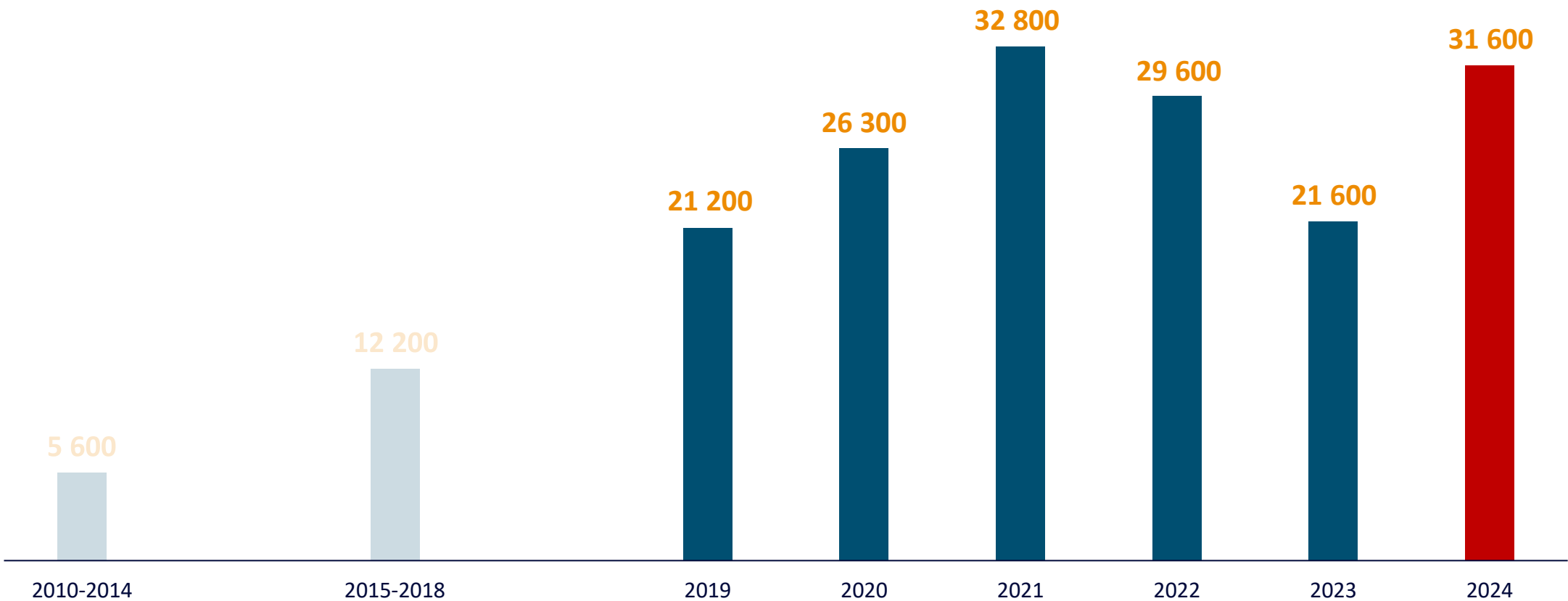
*En excluant les coopératives et les résidences pour personnes âgées.

Moyenne annuelle de 2010 à 2014 et de 2015 à 2018.

Source : SCHL

La construction de logements locatifs traditionnels demeure historiquement élevée

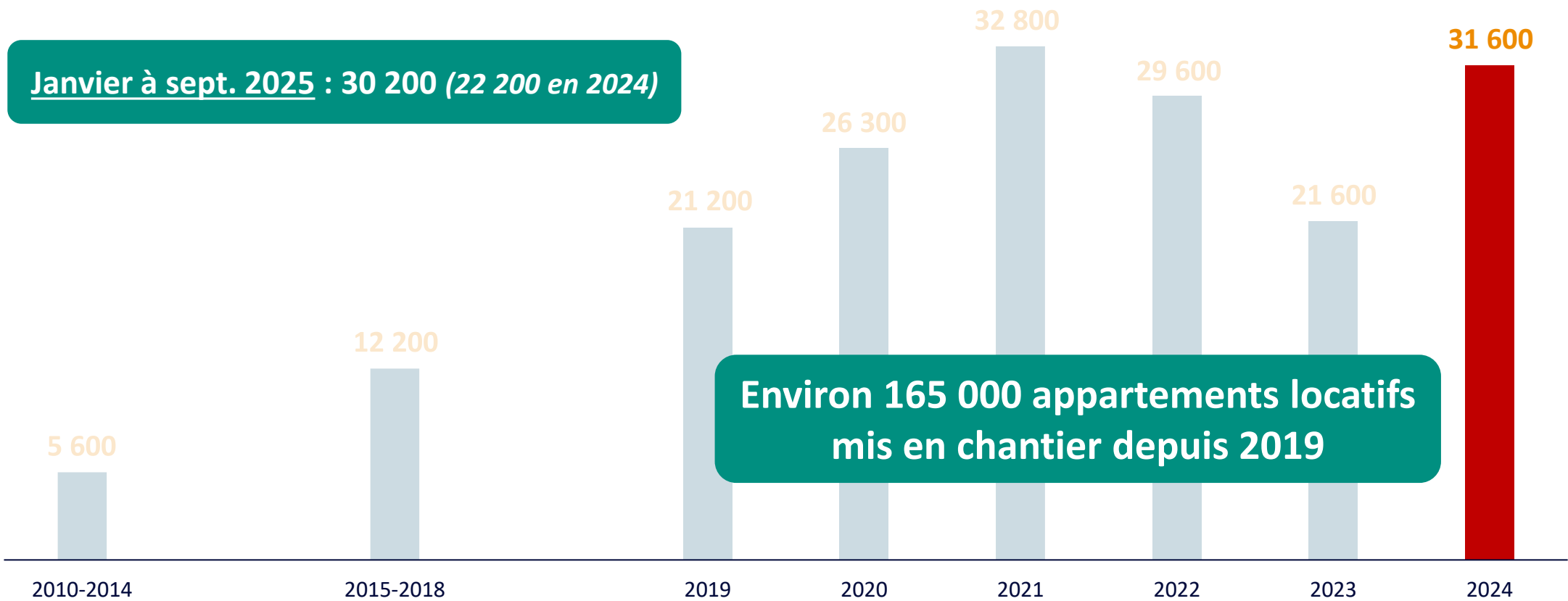
Mises en chantier de logements locatifs*, province de Québec



Centres de 10 000 habitants et plus
*En excluant les coopératives et les résidences pour personnes âgées.
Moyenne annuelle de 2010 à 2014 et de 2015 à 2018.
Source : SCHL

La construction de logements locatifs traditionnels demeure historiquement élevée

Mises en chantier de logements locatifs*, province de Québec



Centres de 10 000 habitants et plus.
*En excluant les coopératives et les résidences pour personnes âgées,
sauf pour les données de janvier à septembre 2025 vs janvier à septembre 2024.
Moyenne annuelle de 2010 à 2014 et de 2015 à 2018.
Source : SCHL



Et la construction locative en 2025-2026?

Les échos du marché

**Plusieurs projets locatifs dans
le pipeline des promoteurs**

*(et aussi dans le pipeline des
municipalités pour approbation)*

**Certains secteurs semblent susciter
par contre un peu moins d'intérêt**

*(p. ex. les zones avec plusieurs
projets qui ont été récemment livrés)*

Marché du neuf : une situation similaire dans la vaste majorité des régions du Québec



La construction locative domine
dans plusieurs régions du Québec

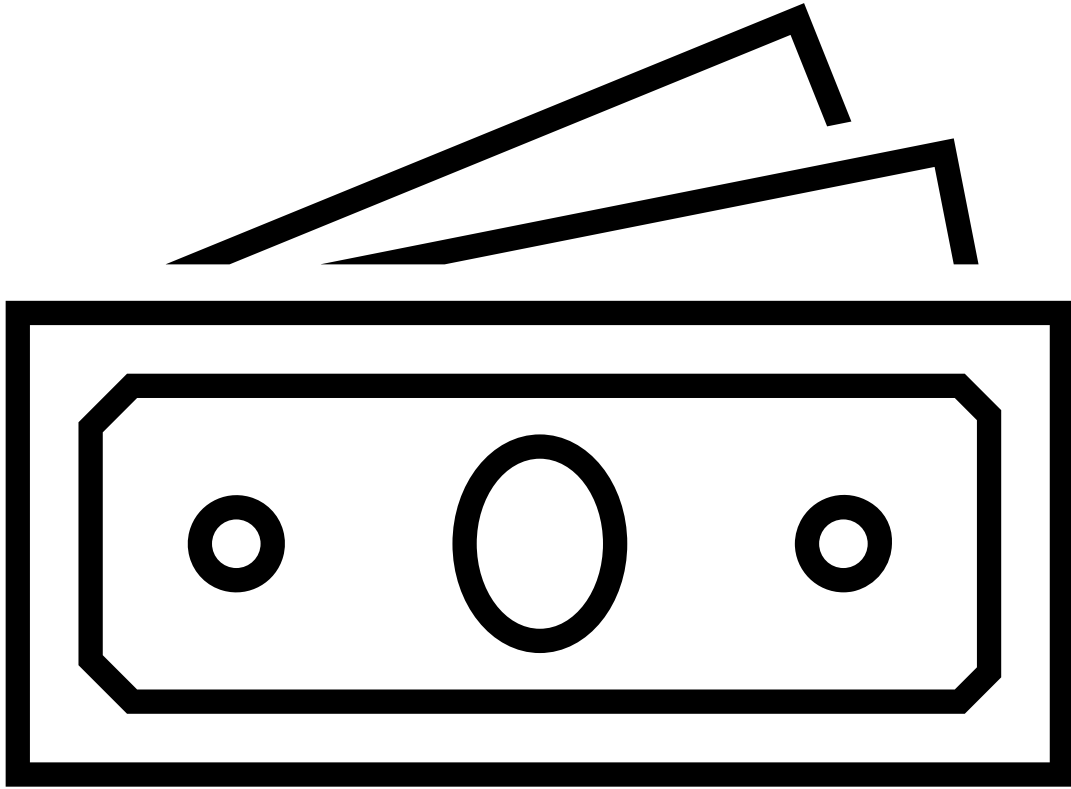
Des outils et défis pour la création de nouveaux logements : la réglementation

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
Unités d'habitations accessoires
bonus zoning...

Densité revue à la hausse
PUM, PMADr, etc.

Les nouveaux
« superpouvoirs » des municipalités

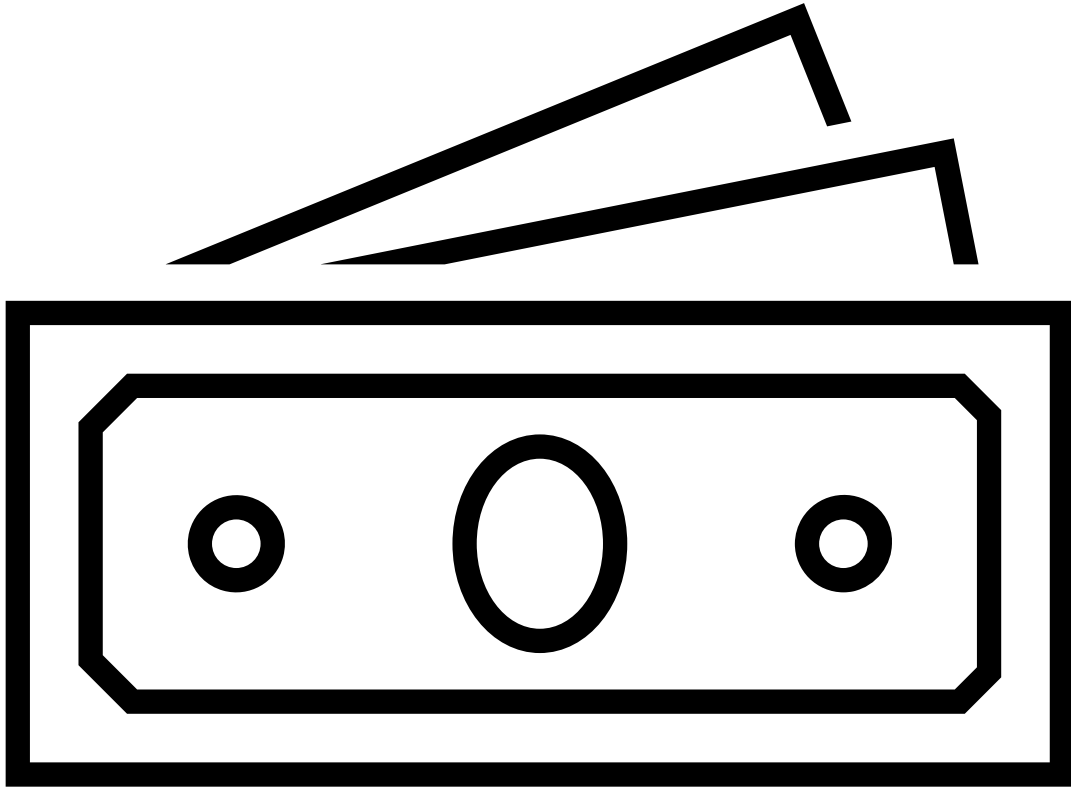
Des outils et des défis pour la création de nouveaux logements : les coûts



Impact des tarifs sur les
coûts de construction?

Renouvellement des
conventions collectives sur
les coûts de construction

Des outils et des défis pour la création de nouveaux logements : les coûts



Indice des prix de la
construction de bâtiments*

2009 à 2020

+21 %

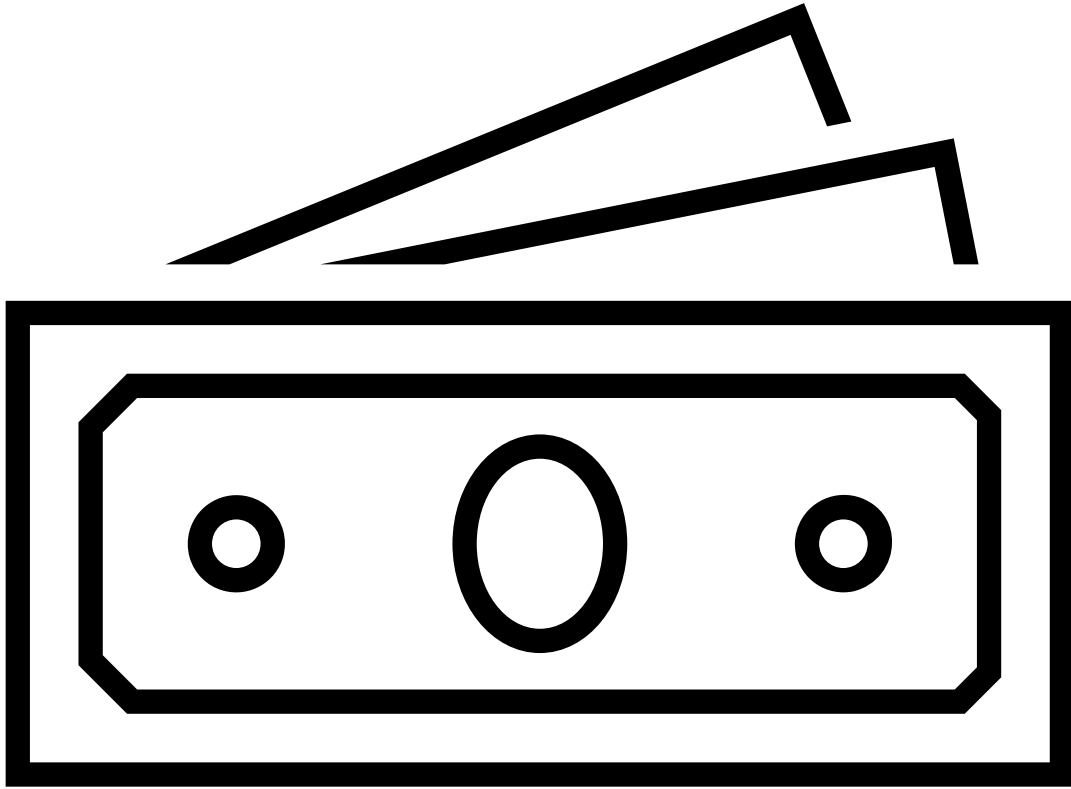
2020 à 2022

+21 %

2024 à 2025

+6 %

Des outils et des défis pour la création de nouveaux logements : les coûts



Impact des tarifs sur les
coûts de construction?

Renouvellement des
conventions collectives sur
les coûts de construction

Les redevances
de développement

Des outils et des défis pour la création de nouveaux logements : les infrastructures et la productivité



Locatif – 2024

Légère hausse du taux d'inoccupation,
des hausses de loyers encore soutenues

Et 2025-2026?



Les jeunes ménages plus locataires qu'avant

La banque Maman et Papa au secours des jeunes qui achètent

Part (%) des propriétaires canadiens
qui ont reçu un soutien familial*
afin d'acheter un logement en 2023

Moins de 35 ans

1 sur 3

35 à 44 ans

1 sur 4

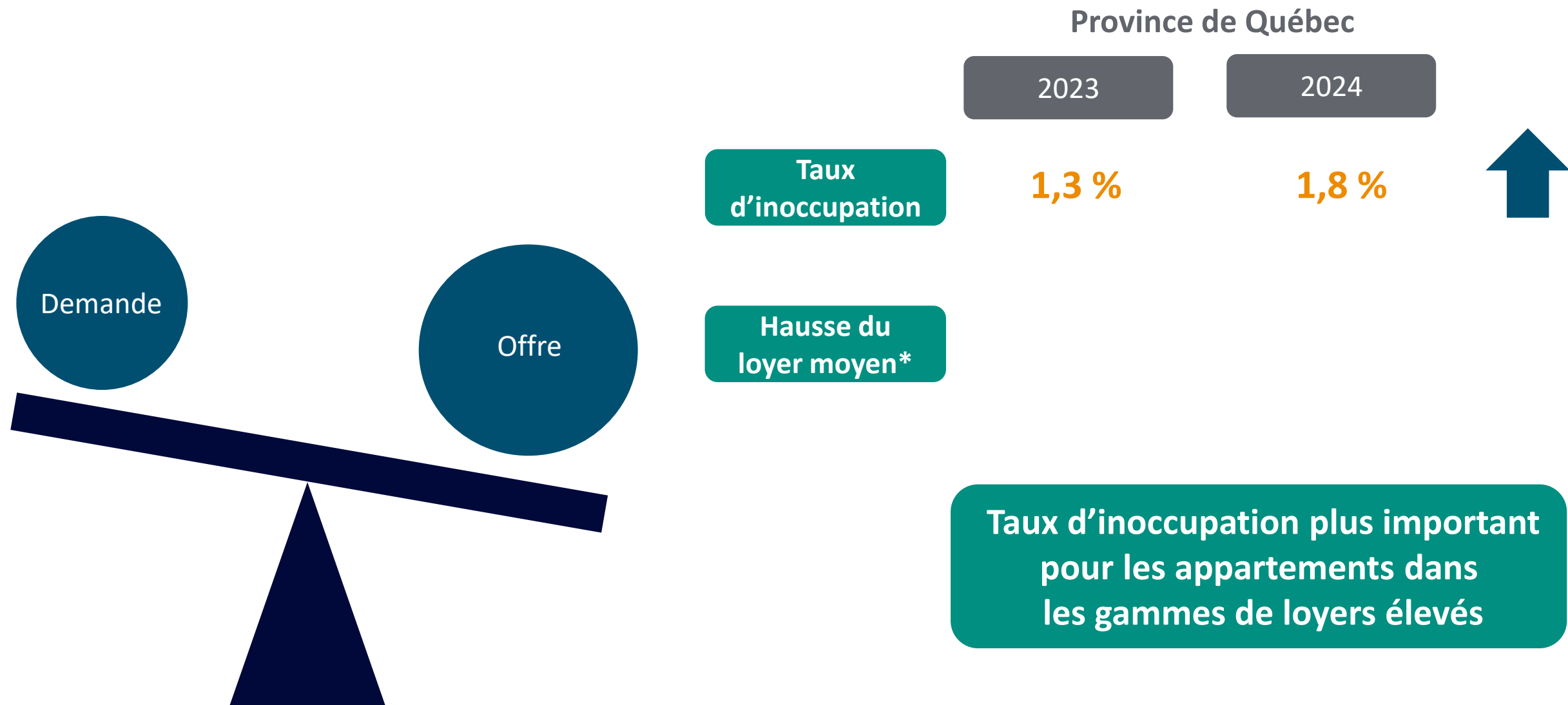
Tous les âges

1 sur 5

* Unités familiales qui ont déclaré que leur maison faisait partie d'un don ou d'un héritage, ou qu'elles ont reçu une partie de leur mise de fonds sous forme de don, d'héritage ou de prêt de la part de leur famille et de leurs amis.

Source : Statistique Canada (Enquête sur la sécurité financière, 2023)

Beaucoup de demande, mais encore plus d'offre : légère détente du marché locatif en 2024



Quelques données sur les immeubles locatifs neufs

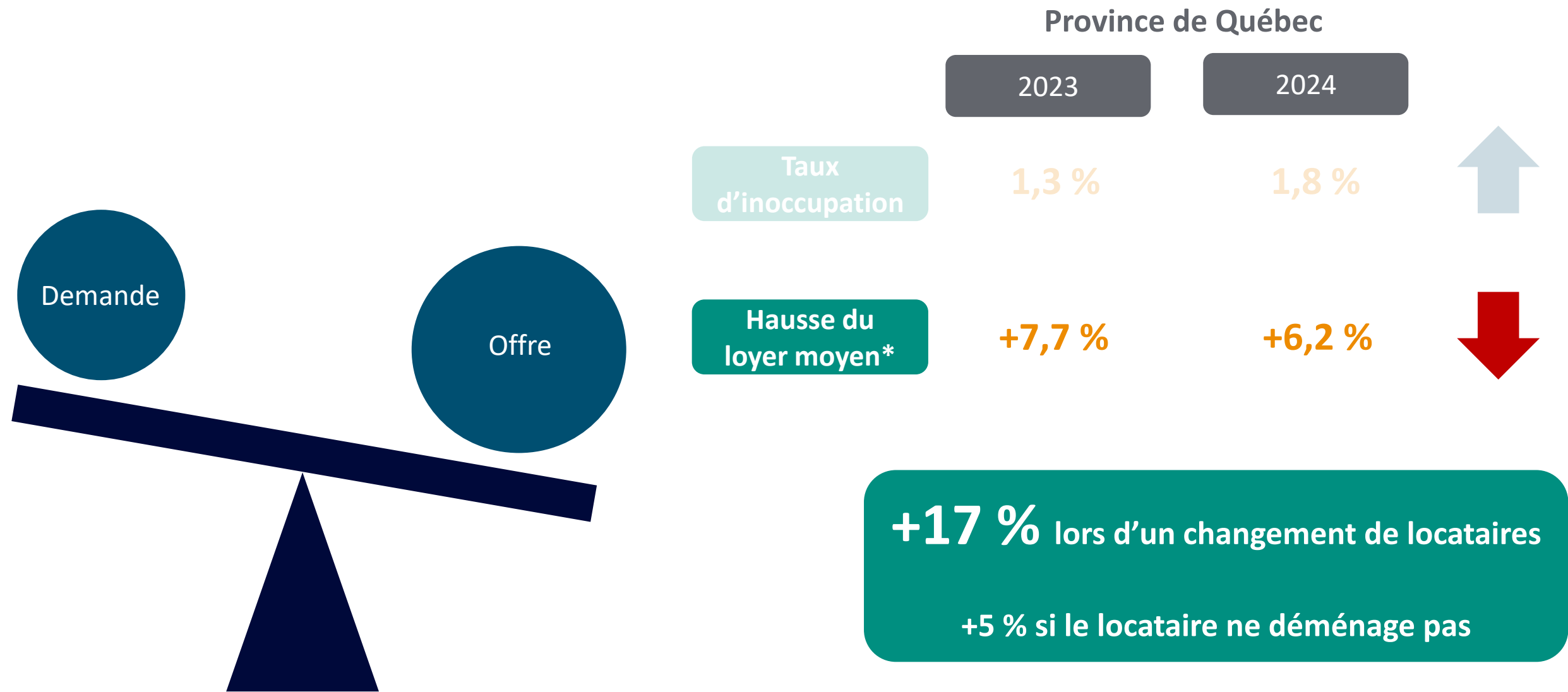


Appart. de 2 chambres dans les immeubles en béton (50 unités et +) approuvés depuis 2024

	Superficie médiane (pi²)	Loyer* (\$) médian au pi²
Ville de Québec	1 000	1,90
Ville de Gatineau	975	2,45
Centre-ville (et environs)	860	3,35
Partie Ouest de la ville de Mtl et West Island	920	2,50
Laval (Chomedey)	945	2,35
Terrebonne	940	2,20
Longueuil, Candiac, Delson	1 000	2,50

*Loyer ajusté afin d'exclure les frais de services.
Source : SCHL (les renseignements sont représentatifs des données du système interne de la SCHL à la date de la présentation. Bien que la SCHL convienne de prendre toutes les mesures raisonnables pour fournir des données exactes, elle ne garantit aucunement qu'elles soient exactes ou exemptes d'erreurs, ni qu'elles conviennent à un usage en particulier).

Beaucoup de demande, mais encore plus d'offre : légère détente du marché locatif en 2024



* Pour un appartement de deux chambres.
Source : SCHL



Crise de l'abordabilité, crise de la mobilité ?

Nombre de Québécois et proportion (%) de la population québécoise ayant déménagé*

2003

945 000 (13 %)



2024

670 000 (8 %)

Un creux historique

*Changé de code postal.

Source: Institut de la statistique du Québec, Fichier d'inscription des personnes assurées (FIPA) de la RAMQ.

Marché locatif : une situation similaire dans la vaste majorité des régions du Québec en 2024

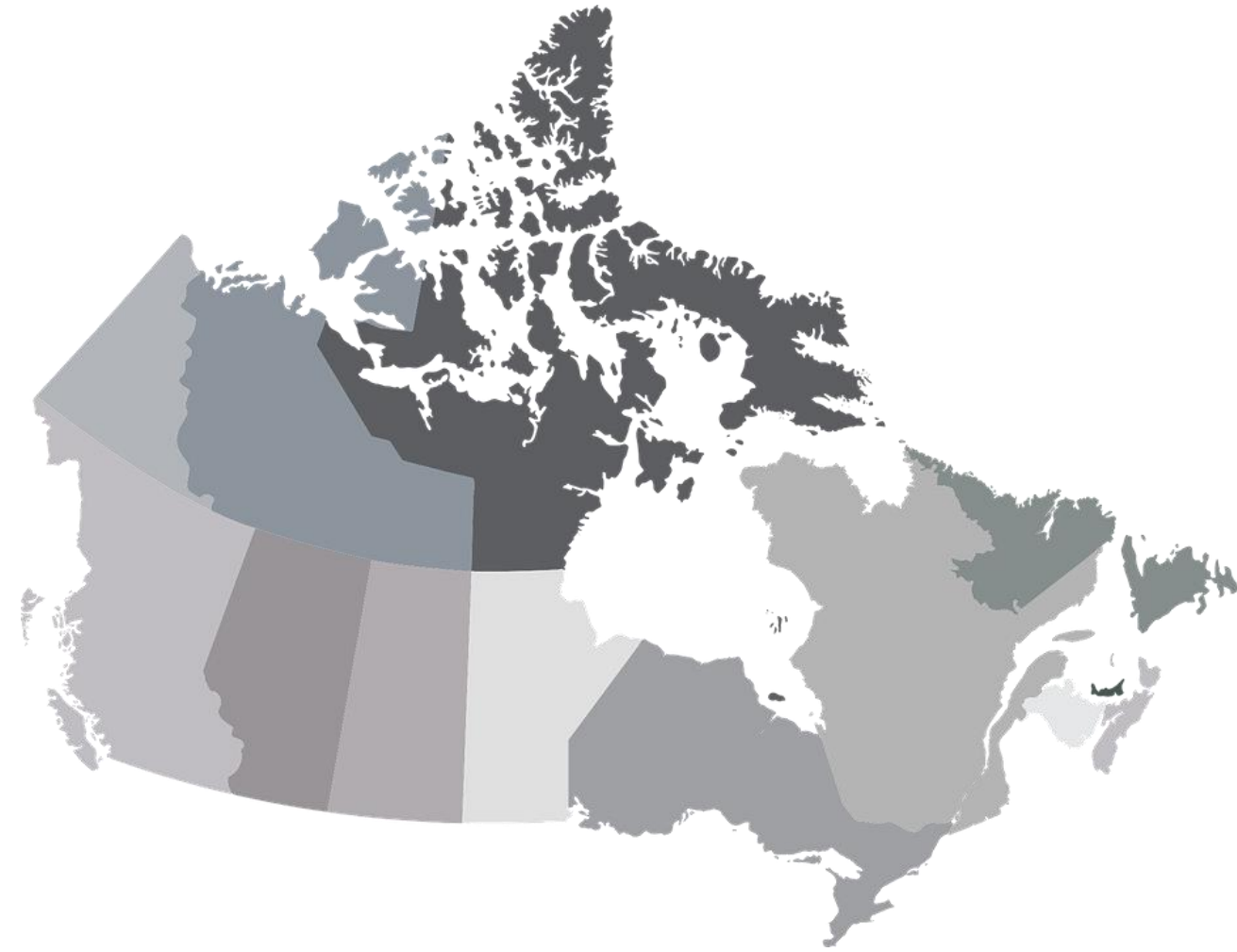


Sur le territoire du Québec, pour toutes les régions (grandes, moyennes, petites) :

les taux d'inoccupation sont pratiquement partout* d'environ 2 % ou moins

pour 6 régions sur 10, les taux d'inoccupation sont de 1 % ou moins

Marché locatif: ailleurs au pays



Des marchés locatifs
plus détendus en 2024

Marché locatif neuf : des données et les échos du marché pour 2025

Ralentissement de la croissance des loyers
pour les logements vacants et occupés



Marché locatif neuf : des données et les échos du marché pour 2025



Ralentissement de la croissance des loyers pour les logements vacants et occupés

L'écoulement des logements dans les projets neufs est un peu moins rapide

Des promotions (mois gratuit, stationnement gratuit, etc.) sont offertes dans certains projets

Nécessité d'avoir une solide équipe de location, une unité modèle, etc.



Marché locatif : à surveiller en 2025 (2026)

Des milliers d'unités locatives
présentement en construction

Migration internationale
*volonté de réduire le nombre
d'immigrants permanents et temporaires*

La détente du marché
locatif se poursuivra en 2025-2026

Les fondamentaux

Économie

Démographie

Les marchés

Locatif

Neuf

Revente

**Vous
êtes
ici**

202

56

Merci

Francis Cortellino

Économiste

514-283-8391 | fcortell@schl.ca