



Le marché immobilier de Québec affiche la plus forte appréciation des prix des propriétés au Canada d'une année sur l'autre au troisième trimestre de 2024

La rareté des propriétés à vendre dans la région contraste avec d'autres marchés canadiens où les nouvelles inscriptions sont à la hausse

QUÉBEC, le 10 octobre 2024 – D'après l'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage publiée aujourd'hui, la région de Québec a été le théâtre d'un marché estival particulièrement actif. Le prix de l'agrégat¹ d'une propriété à Québec a augmenté de 10,5 % au troisième trimestre de 2024, comparativement au troisième trimestre de 2023, pour atteindre 388 600 \$, représentant le taux d'appréciation le plus élevé de toutes les régions canadiennes à l'étude. Sur une base trimestrielle toutefois, le prix de l'agrégat d'une propriété à Québec est demeuré stable à 0,4 %.

« L'été rime normalement avec ralentissement saisonnier sur le plan des ventes immobilières, mais la saison 2024 ne figurera pas à ce tableau à Québec », affirme Michèle Fournier, vice-présidente et courtier immobilier agréé chez Royal LePage Inter-Québec. « Le manque de choix de propriétés à vendre a continué d'alimenter la pression à la hausse sur les prix, mais de façon plus inégale que lors des trimestres précédents. »

Lorsque ventilé par type de propriété, le prix médian d'une maison unifamiliale détachée dans la région a augmenté de 2,0 % sur une base trimestrielle lors du troisième trimestre de 2024 pour atteindre 413 400 \$, représentant une croissance de 11,0 % par rapport au troisième trimestre de 2023. Au chapitre de la copropriété, le prix médian est demeuré stable à 0,3 % comparativement au trimestre précédent pour atteindre 291 100 \$, reflétant une forte croissance de 14,5 % en glissement annuel. Les données relatives aux prix, qui comprennent à la fois celles des propriétés du marché de la revente et celles des nouvelles constructions, sont fournies par RPS Solutions pour propriétés résidentielles, une société d'évaluation immobilière canadienne de premier plan.

De façon historique, le marché immobilier de Québec s'est rarement démarqué à l'échelle provinciale ou nationale. De par la nature de son marché de l'emploi principalement stimulé par la fonction publique provinciale, la demande immobilière a rarement donné lieu à de grandes flambées des prix.

¹ L'agrégat des prix est calculé à partir de la moyenne pondérée de la valeur médiane de tous les types de propriétés étudiés. Les données sont fournies par RPS Solutions pour propriétés résidentielles et comprennent des transactions du marché de la revente ainsi que des nouvelles constructions.

« Globalement, les marchés de la province ont été relativement épargnés par la correction post-pandémie des prix de l'immobilier, comparativement à l'Ontario et la Colombie-Britannique. Là où des baisses se sont produites, elles ont été légères et de courte durée », note Mme Fournier. « À Québec, la correction immobilière ne s'est tout simplement jamais matérialisée. Au lieu de cela, la demande locale et de l'extérieur de la ville a continué d'alimenter la hausse des prix sans se fatiguer, jusqu'à la fin septembre. Maintenant, les acheteurs semblent avoir pris un temps d'arrêt, dans l'attente d'un éventuel nouveau coup de pouce de la Banque du Canada avec une réduction des taux cet automne, avant de se repositionner sur le marché. »

Prévisions

Après trois ans d'attente, la Banque du Canada a réussi à ramener l'inflation au taux cible de 2,0 % en août dernier au Canada. Au Québec, le taux est passé à 1,5 % au cours du même mois. Pendant ce temps, le taux de chômage a continué de croître et les défis d'abordabilité en matière de logement pèsent toujours sur les ménages, tandis que les actuels propriétaires sont de plus en plus nombreux à renouveler leurs prêts hypothécaires avec des taux d'intérêt majorés. Parallèlement, la confiance des consommateurs est sur la pente ascendante. Selon le dernier rapport du Conference Board du Canada, l'indice de confiance des consommateurs a augmenté de 3,3 % en septembre par rapport au mois précédent, atteignant ainsi son niveau le plus élevé depuis plus d'une année². Le pourcentage de Canadiens qui pensent que le moment est propice pour faire un achat important a ainsi augmenté.

En septembre, le gouvernement canadien a introduit des mesures clés pour faciliter l'accès à la propriété des premiers acheteurs. À partir du 15 décembre prochain, les prêteurs pourront proposer des périodes d'amortissement de 30 ans pour les prêts hypothécaires assurés, ce qui concerne les acheteurs avec une mise de fonds inférieure à 20 %³. Cette mesure, destinée aussi bien aux premiers acheteurs qu'aux acquéreurs de nouvelles constructions, offre une solution intéressante, bien qu'elle ne soit pas sans conséquences, en étalant les mensualités sur cinq années supplémentaires.

« Nous voyons cette initiative d'un bon œil, puisque les jeunes acheteurs ont besoin plus que jamais d'une aide additionnelle pour être en mesure d'accéder à une première propriété, même si cet appui augmentera la part des intérêts de leur facture hypothécaire », a déclaré Mme Fournier. « Cependant, cette initiative suscite des préoccupations quant à son impact sur un marché immobilier caractérisé par une forte demande et une offre restreinte. J'estime que nous aurons un début d'année très effervescent, particulièrement dans le marché des propriétés d'entrée de gamme qui sera largement convoité par les premiers acheteurs. »

Royal LePage prévoit que le prix de l'agrégat d'une propriété à Québec augmentera de 9,5 % au quatrième trimestre de 2024, par rapport au même trimestre de l'année dernière.

² Conference Board du Canada, [Canadian Consumers are Regaining Confidence](#), 25 septembre 2024

³ Blogue Royal LePage, [Le gouvernement fédéral annonce des ajustements importants aux règles hypothécaires pour les premiers acheteurs au Canada](#), 17 septembre 2024.

Portrait provincial

Au troisième trimestre, les marchés immobiliers résidentiels du Québec ont évolué de manière divergente. À Sherbrooke et Québec, le marché estival, typiquement plus calme, s'est emballé, puis a montré des premiers signes de ralentissement à la fin du mois de septembre. Dans la région métropolitaine de Montréal, le retour aux normes saisonnières a marqué le troisième trimestre, avec un regain de l'activité transactionnelle en septembre. La majorité des marchés de la province ont observé de légères augmentations trimestrielles des prix, les valeurs de l'agrégat demeurant supérieures par rapport à l'année précédente dans toutes les régions à l'étude.

Ce trimestre, le marché de Québec s'est démarqué à l'échelle canadienne, connaissant l'augmentation la plus importante du prix de l'agrégat par rapport à l'année précédente parmi toutes les régions du rapport, augmentant de 10,5 % pour atteindre 388 600 \$. Au cours de la même période, le prix de l'agrégat d'une propriété à Gatineau, Sherbrooke et Trois-Rivières s'est respectivement apprécié de 8,0 %, 9,6 % et 9,7 % d'une année sur l'autre. Dans la région du Grand Montréal, le prix de l'agrégat d'une propriété a observé une hausse soutenue de 5,2 % d'une année sur l'autre, dépassant la barre des 600 000 \$.

La baisse attendue des taux d'intérêt par la Banque du Canada lors du quatrième trimestre devrait stimuler la demande cet automne, laissant présager un marché printanier hâtif. En parallèle, le prolongement de la période d'amortissement des prêts hypothécaires sur 30 ans pour les premiers acheteurs pourrait inciter ceux qui avaient été exclus du marché à envisager d'y revenir. Ces changements favoriseront l'accessibilité, mais risquent également de générer une certaine pression sur les prix des propriétés, bien que cette hausse devrait rester modérée.

Malgré ce rebond à venir de l'activité, Royal LePage maintient ses prévisions de fin d'année pour les régions du Grand Montréal et de Québec; le prix de l'agrégat devrait enregistrer une progression de 8,5 % et de 9,5 %, respectivement, au quatrième trimestre de 2024, en comparaison avec la même période en 2023.pectivement, au quatrième trimestre de 2024, en comparaison avec la même période en 2023.

[Cliquez ici pour obtenir les analyses d'autres régions du Québec ou du Canada.](#)

Tableau des prix - 3e trimestre 2024: rlp.ca/T3-2024-prix-des-maisons

Tableau des prévisions 2024: rlp.ca/T3-2024-previsions

Agrégat					
Région	Prix médian T2 2023	Prix médian T1 2024	Prix médian T2 2024	Variation trimestrielle (%)	Variation annuelle (%)
Région du Grand Montréal	571 800 \$	579 300 \$	599 400 \$	3,5 %	4,8 %
Montréal Centre	694 000 \$	724 300 \$	736 600 \$	1,7 %	6,1 %
Montréal Est	546 600 \$	565 500 \$	589 300 \$	4,2 %	7,8 %
Montréal Ouest	632 500 \$	620 300 \$	629 600 \$	1,5 %	-0,5 %
Laval	537 400 \$	538 300 \$	563 100 \$	4,6 %	4,8 %
Rive-Nord de Montréal	502 400 \$	513 800 \$	526 100 \$	2,4 %	4,7 %
Rive-Sud de Montréal	551 800 \$	583 300 \$	603 100 \$	3,4 %	9,3 %
Saint-Jean-sur-Richelieu	458 300 \$	468 100 \$	482 600 \$	3,1 %	5,3 %
Ailleurs dans la province					
Québec	350 500 \$	366 800 \$	387 000 \$	5,5 %	10,4 %
Gatineau	429 300 \$	438 700 \$	454 500 \$	3,6 %	5,9 %
Sherbrooke	360 400 \$	366 900 \$	371 700 \$	1,3 %	3,1 %
Trois-Rivières	315 100 \$	339 300 \$	345 100 \$	1,7 %	9,5 %

– 30 –

Actifs médias de Royal LePage

La [salle des médias](#) de Royal LePage contient de nombreuses images libres de droits, de même que des vidéos de bobine B, à titre gracieux.

À propos de l'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage

L'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage présente des renseignements sur les trois types d'habitation les plus courants, à l'échelle nationale et dans les 64 plus grands marchés immobiliers au pays. Les valeurs des maisons présentées dans l'Étude sur le prix des maisons de Royal LePage sont fondées sur la Synthèse du marché immobilier canadien de Royal LePage, un document produit chaque trimestre à l'aide des données de l'entreprise, en plus des données analytiques de RPS Solutions pour propriétés résidentielles, la source de confiance pour les renseignements et les analyses sur le secteur immobilier résidentiel au Canada. En outre, des commentaires sur les tendances du marché de l'habitation et des données sur les prix et les valeurs prévisionnelles sont fournis par les experts en immobilier résidentiel de Royal LePage, sur la base de leurs opinions et de leur connaissance du marché.

À propos de Royal LePage

Au service des Canadiens depuis 1913, Royal LePage est le premier fournisseur au pays de services aux agences immobilières, grâce à son réseau de près de 20 000 professionnels de l'immobilier répartis dans 670 bureaux partout au Canada. Royal LePage est la seule entreprise immobilière au Canada à posséder son propre organisme de bienfaisance, la Fondation Un toit pour tous^{MC} de Royal LePage^{MD}, qui, depuis 25 ans, vient en aide aux centres d'hébergement pour femmes et enfants ainsi qu'aux programmes éducatifs visant à mettre fin à la violence familiale. Royal LePage est une société affiliée de Services Immobiliers Bridgemarq^{MD} Inc., une entreprise inscrite à la Bourse de Toronto sous le symbole « TSX : BRE ». Pour en savoir davantage, veuillez consulter www.royallepage.ca.

Royal LePage^{MD} est une marque de commerce déposée de la Banque Royale du Canada, utilisée sous licence par Services Immobiliers Bridgemarq^{MD} Inc.

Contact média:

Jillianne Gignac

Hill & Knowlton pour le compte de Royal LePage

jillianne.gignac@hillandknowlton.com

514 929-6170