

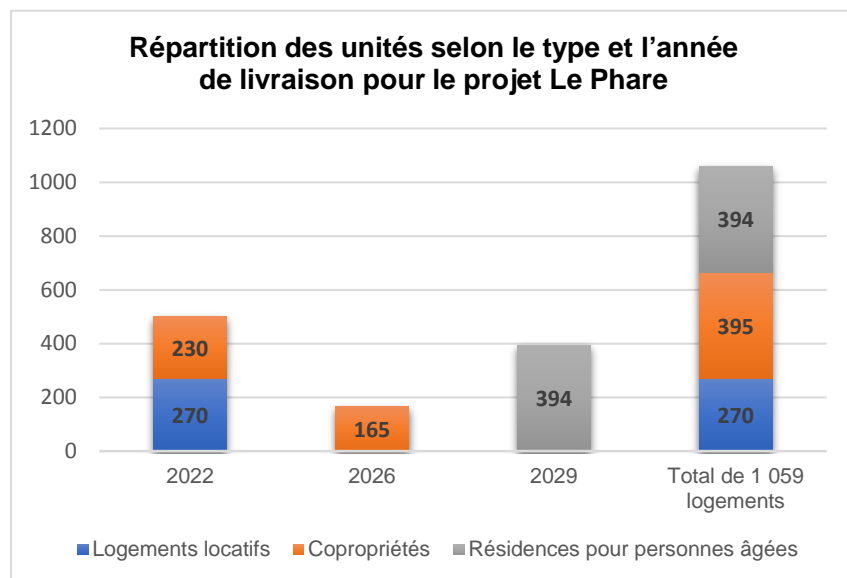
## Analyse économique de l'impact sur le marché résidentiel (locatif et de la copropriété) du projet Le Phare

Résumé, réalisé par la Ville de Québec, du rapport d'Aviseo Conseil | Mai 2018

### Un projet résidentiel

Le volet résidentiel du projet prévoit 1 059 logements. De ce total, 270 et 395 logements sont respectivement en location et en copropriété. Les logements pour personnes âgées complètent le total avec 394 logements<sup>1</sup>.

Les studios et les logements d'une chambre représenteront respectivement 16 % et 26 % de l'ensemble des logements locatifs et en copropriété. Ainsi, 58 % des logements construits auront deux ou trois chambres.



<sup>1</sup> Le marché des résidences pour personnes âgées n'a pas été couvert dans les analyses spécifiques de l'étude produite par la firme Aviseo Conseil.

### Un marché de niche

Les prix mensuels visés par le promoteur immobilier pour les appartements locatifs oscilleront entre 800 \$ et 2 000 \$. Les copropriétés seront plutôt vendues entre 225 000 \$ et 875 000 \$ selon les estimations d'Aviseo Conseil, sur la base des renseignements fournis par le promoteur. Les gammes de prix des copropriétés dépendent surtout du nombre de chambres. Au total, 41 % des logements en copropriété se détailleront à partir de 500 000 \$ ou plus selon les estimations.

Le Groupe Dallaire prévoit que toutes les catégories de logements seront dans la fourchette de prix supérieure.

### Contexte immobilier actuel

Pour l'agglomération de Québec, au cours des 10 dernières années, on dénombre 3 664 mises en chantier en moyenne annuellement, avec une pointe en 2012 de plus de 4 600 mises en chantier.

- Les copropriétés et les logements locatifs représentent 64 % de l'ensemble des mises en chantier depuis 10 ans et 72 % du total des mises en chantier des 5 dernières années.

- De 2013 à 2017, près du quart des mises en chantier totales pour l'ensemble de l'agglomération de Québec ont été faites à Sainte-Foy.

## Une surabondance de copropriétés

- Le début des années 2010 a été caractérisé par une surabondance de copropriétés mises en chantier et par l'atteinte d'un sommet des logements non écoulés à l'inventaire. Parallèlement, le marché de la revente de copropriétés voit les ventes diminuer et le délai moyen pour la conclusion d'une transaction augmenter.
- En 2013, le marché immobilier de la RMR (région métropolitaine de recensement) de Québec affichait près de 1 200 habitations achevées, mais non écoulées. Parmi celles non écoulées, 71 % des logements étaient destinés au marché de la copropriété, soit un total de 812 résidences.

Depuis, les logements non écoulés se sont quelque peu résorbés pour la RMR de Québec.

- En 2017, le marché immobilier de la RMR de Québec affichait près de 510 habitations achevées, mais non écoulées, dont 53 % étaient des copropriétés.

Les copropriétés affichent un délai de vente plus long que l'ensemble du marché résidentiel. En 2017, pour la ville de Québec, alors que le délai de vente est en moyenne de 172 jours pour les copropriétés, il est de 120 jours pour les maisons unifamiliales et de 134 jours pour l'ensemble du marché résidentiel.

Le prix médian des copropriétés s'est établi à 193 500 \$ en 2017 à Québec. Le prix médian des copropriétés en 2017 pour l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge était de 8,4 % supérieur à celui des copropriétés pour l'ensemble de la ville de Québec.

## Un marché locatif moins à risque

Les promoteurs se sont tournés vers le marché locatif sans pour autant diminuer les mises en chantier, créant ainsi une pression à la hausse sur les taux d'inoccupation, notamment pour les studios et les appartements haut de gamme et récents.

De 2006 à 2016, pour l'agglomération de Québec, ce sont les logements situés dans un édifice de cinq étages ou plus qui ont connu la plus forte croissance.

- Les immeubles de forte densité (complexes de 200 logements et plus) affichaient un taux d'inoccupation inférieur à l'ensemble des appartements locatifs entre 2008 et 2017.
- Les studios affichaient en 2017 un taux d'inoccupation de 6,4 %, soit deux points de pourcentage de plus que l'ensemble des appartements locatifs.

En ce qui concerne les appartements haut de gamme, ils ont aussi vu leur taux d'inoccupation augmenter.

- En 2017, le taux d'inoccupation était de 4,1 % pour les appartements de moins de 750 \$ par mois, il était d'environ 8 % pour les appartements de plus de 1 250 \$ par mois. Depuis 2015, alors que le taux d'inoccupation est resté relativement stable pour les appartements de moins de 1 250 \$ par mois, il a presque doublé pour les appartements haut de gamme en raison d'une croissance de ce type de construction par les promoteurs immobiliers.

## Prévision de la demande

La formation de ménages dicte principalement les besoins de constructions neuves. L'étude produite par Aviseo Conseil propose un scénario qui reflète la vraisemblance économique de la constitution de nouveaux ménages.

- Selon l'étude, l'agglomération de Québec pourrait accueillir plus de 18 200 nouveaux ménages de 2021 à 2031.

## Le cycle de vie influence grandement le type d'habitation demandé

Alors que les jeunes ménages sont majoritairement attirés par les logements multifamiliaux de type locatif ou en copropriété, l'unifamilial demeure le principal attrait pour les 35 à 64 ans.

- La structure de la demande de nouveaux logements sera affectée par la croissance des ménages de 65 ans et plus.

- Les logements multifamiliaux représenteront entre 63 % et 66 % du total des mises en chantier de l'agglomération de Québec.
- En se référant aux projections 2021-2031 proposées par Aviseo Conseil, il est possible d'estimer les besoins d'habitation à 5 400 logements locatifs et 3 400 copropriétés dans l'agglomération de Québec, sur une période de 10 ans.

## Prévision de l'offre

En fonction du portrait de l'offre actuellement connue, le projet s'inscrit dans un contexte d'offre abondante avec une multitude de projets annoncés sur le territoire de l'agglomération de Québec et en périphérie.

- Plus de 11 000 logements recensés à divers stades de planification.

Le projet Le Phare devrait arriver dans un marché qui fait face à une absence de demande latente pour le secteur résidentiel.

## Positionnement du projet Le Phare dans le marché immobilier

**Des risques limités pour le locatif, alors que les copropriétés pourraient faire face à une surabondance de l'offre et voir leur écoulement s'étendre sur plusieurs années.**

- Le Phare représente 7,6 % des besoins totaux en logements locatifs et copropriétés entre 2021 et 2031.
- Les loyers des logements locatifs seront entre 30 % et 80 % supérieurs au loyer médian.
- Les mensualités hypothécaires seront à la portée principalement des ménages aisés, dont le nombre est plus limité.

## Conclusion

- Le projet Le Phare prend place dans un marché de la copropriété où il existe un risque élevé de construction excessive qui entraînera un écoulement du projet sur plusieurs années.
- Le marché locatif est également à risque, mais dans une moindre mesure.
- La dynamique de marché n'est toutefois pas fixe et des ajustements pourraient survenir.
- La concurrence pourrait s'ajuster autant sur les quantités que sur la localisation et le type de produits offerts. De plus, certains redéveloppements pourraient se concrétiser sur une période plus longue que prévue faute de consommateurs.
- En plus d'être un projet immobilier, Le Phare offrira des services additionnels aux résidents du secteur (transport, salle de spectacle, place publique, etc.).