

Dévoilement des résultats de l'étude sur les intentions d'achat et de vente dans le secteur immobilier au Québec

Montréal, le 25 février 2025 — L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ), la Société d'habitation du Québec (SHQ) et le Fonds immobilier de solidarité FTQ dévoilent aujourd'hui les résultats de l'édition 2024 de leur enquête sur les intentions d'achat, de vente et de location dans le secteur immobilier au Québec. Réalisée par la firme Léger auprès de 4 180 répondants, durant le 4^e trimestre 2024, cette étude met en lumière les défis et possibilités pour les acteurs du secteur immobilier résidentiel, tout en explorant l'évolution des comportements dans un contexte économique exigeant.

En plus des intentions d'achat et de vente, l'étude s'intéresse à des thèmes sous-jacents, tels que la perception des impacts environnementaux des choix d'habitation et l'incidence des mesures facilitant l'accès à la propriété.

Intentions d'achat

Les jeunes adultes en tête des intentions d'achat

Les 18-34 ans dominent largement les intentions d'achat au Québec, avec 45 % d'entre eux prévoyant acheter une propriété résidentielle d'ici cinq ans. Ce résultat surpasse nettement les 24 % des 35-54 ans et les 9 % des 55 ans et plus, confirmant que l'accession à la propriété demeure une priorité pour la jeune génération, malgré les défis économiques.

Fait marquant, plus de la moitié des 18-34 ans ayant l'intention d'acheter une propriété au cours des cinq prochaines années en seraient à leur première acquisition (52 %), ce qui souligne l'importance d'initiatives visant à faciliter l'accès à la propriété.

Bien qu'ils se démarquent par des intentions d'achat plus élevées, tout n'est pas gagné pour les 18-34 ans. En effet, ceux qui ne comptent pas acheter évoquent leur situation financière actuelle (32 %), le contexte économique défavorable (29 %), le prix élevé des propriétés (25 %) et l'absence d'une mise de fonds suffisante (24 %) comme principaux freins à l'achat, ce qui montre que l'accès à la propriété pour les jeunes Québécois reste un parcours semé d'embûches.

Malgré la hausse continue des prix, les Québécois ne renoncent pas à leur projet d'achat d'une résidence principale

Le prix moyen anticipé par les acheteurs potentiels pour une résidence principale atteint aujourd'hui 457 000 \$, une hausse de 4 % par rapport à 2023 (439 800 \$).

« Pour la première fois depuis 2020, l'écart entre le prix payé et le prix envisagé se resserre, révélant une meilleure connaissance de la réalité du marché, durablement favorable aux vendeurs, et une certaine résignation. Le ralentissement de l'inflation et la baisse récente des taux d'intérêt hypothécaires n'y sont certainement pas étrangers. En effet, 75 % des acheteurs potentiels disent que la baisse des taux d'intérêt a eu un effet positif sur leurs intentions d'acheter. La perspective de futures baisses pourrait certainement contribuer à créer de nouvelles occasions sur le marché immobilier puisqu'elle encourage les vendeurs potentiels à passer à l'action, notamment dans un contexte où un tiers des prêts hypothécaires arriveront à échéance au cours des 24 prochains mois », explique Charles Brant, directeur du Service de l'analyse de marché, APCIQ.

Les acheteurs potentiels épargnent en moyenne depuis quatre ans pour rassembler leur mise de fonds. Le CELIAPP devient de plus en plus populaire, 58 % des premiers acheteurs comptent sur lui pour leur mise de fonds, contre 46 % en 2023.

Les mesures pouvant faciliter l'accès à une première propriété sont généralement vues d'un bon œil. Un total de 62 % des locataires qui souhaitent devenir propriétaires pour une première fois considèrent que l'augmentation de la limite de retrait du RAP pourrait les inciter à franchir le pas et 61 % estiment que l'élargissement de la période d'amortissement hypothécaire à 30 ans faciliterait leur accès à la propriété.

L'augmentation du prix plafond pour les prêts hypothécaires assurés n'est cependant pas aussi populaire, recueillant 40 % de réponses positives.

Une préférence pour les propriétés existantes

Près de deux tiers des acheteurs potentiels prévoient acheter une propriété existante (65 %), un choix motivé par le prix plus abordable (50 %), notamment chez les 18-34 ans (63 %), et par la localisation stratégique (35 %), un critère clé pour les 55 ans et plus (51 %).

Un peu plus de la moitié (51 %) des Québécois ayant l'intention d'acheter une résidence principale au cours des cinq prochaines années prévoient réaliser des rénovations, pour un montant moyen estimé à un peu plus de 15 800 \$. Cette tendance montre une volonté d'adapter leur nouvelle demeure à leurs besoins, tout en capitalisant sur la valeur de leur bien immobilier.

Les Québécois sont ouverts à considérer l'impact environnemental dans leur choix d'habitation, mais manquent d'outils pour l'évaluer correctement

Tout comme en 2022, plus de quatre Québécois sur dix croient que leurs choix actuels en immobilier n'ont pas d'impact sur l'environnement (43 %). Notons que 20 % ont déclaré ne pas connaître l'impact environnemental de leurs choix actuels en immobilier, une proportion en hausse depuis 2022.

Pourtant, plus de la moitié des Québécois considèrent cet enjeu comme important dans leur choix d'une propriété et de sa localisation (56 %). La consommation d'énergie représente le principal élément sur lequel s'appuie l'évaluation de l'impact environnemental d'un logement ou d'une habitation parmi ceux évalués (55 %), suivi par la durabilité des matériaux de construction (36 %) et la localisation qui favorise les transports actifs (27 %).

« Bien que la majorité des Québécois considère que l'information disponible sur les questions environnementales liées à l'immobilier est suffisante (56 %), il reste des gains à faire pour mieux les accompagner vers des choix éclairés. C'est d'ailleurs notre engagement à jouer un rôle influent pour bâtir des milieux de vie plus durables, dans un contexte où il faut augmenter rapidement l'offre de logements », souligne Martin Raymond, président-directeur général, Fonds immobilier de solidarité FTQ.

Intention de vente

Un marché de la revente marqué par la stabilité et des décisions stratégiques

Les intentions de vente de propriétés résidentielles au Québec demeurent relativement stables en 2024, avec 14 % des propriétaires qui envisagent de vendre dans les cinq prochaines années, une tendance similaire à l'année précédente.

Toutefois, derrière cette stabilité apparente se cachent des motivations variées et profondément ancrées dans les réalités financières et personnelles des vendeurs.

L'âge du propriétaire est un facteur déterminant dans la décision de vendre. Chez les 18-34 ans, cette décision est davantage motivée par le désir de trouver plus grand pour s'adapter à une famille qui s'agrandit (19 %) ou simplement de profiter d'une propriété plus spacieuse et récente (respectivement 35 % et 23 %).

À l'opposé, les 55 ans et plus amorcent un virage vers plus de simplicité : 58 % prévoient vendre pour anticiper leur retraite ou en raison de leur avancée en âge. Moins d'entretien (45 %) et une superficie réduite (27 %) sont des priorités pour ce groupe, qui cherche à alléger son quotidien et, pour certains, à libérer du capital en vue de projets futurs.

Au-delà des considérations personnelles, la vente d'une résidence principale est aussi une décision financière stratégique

Parmi les vendeurs potentiels, 24 % souhaitent profiter d'un gain financier sur leur investissement immobilier.

Sans grande surprise, 53 % des vendeurs potentiels pourraient repousser leur projet s'ils ne trouvent pas une nouvelle propriété correspondant à leurs besoins, et 28 % reconsidéreraient leur vente si les prix du marché baissaient trop.

Pour maximiser leur retour sur investissement, une majorité de propriétaires choisissent d'investir avant de vendre : 61 % des vendeurs prévoient effectuer des rénovations avant de mettre leur propriété sur le marché, avec un budget moyen de 17 750 \$.

Marché locatif

Un choix temporaire pour les jeunes, une solution permanente pour les aînés

La location est perçue différemment selon l'âge des locataires. Plus de la moitié des locataires (51 %) estiment qu'il est probable qu'ils déménagent d'ici cinq ans, une proportion qui grimpe à 79 % chez les 18-34 ans, principalement motivés par le désir de devenir propriétaires (48 %). À l'inverse, 60 % des 55 ans et plus souhaitent rester dans leur logement actuel, préférant la stabilité et la simplicité qu'offre la location.

Considérant l'attractivité de la location à leurs yeux, les propriétaires de 55 ans et plus qui envisagent de vendre leur résidence principale seraient plus prompts à retourner à la location (31 %), signe d'un changement de priorités axé sur la réduction des responsabilités liées à l'entretien d'une propriété.

Des critères de sélection bien définis

Lorsqu'il s'agit de choisir la localisation d'un futur logement, le prix, la sécurité du voisinage et la proximité des services restent les trois facteurs les plus déterminants, comme c'était le cas en 2023. Mais les attentes des locataires ne s'arrêtent pas à la localisation :

- Pour l'immeuble, un système de ventilation efficace, un espace de rangement réservé et un système de sécurité qui contrôle l'accès sont des priorités.
- Pour le logement lui-même, une bonne insonorisation, la présence d'un balcon privé et une faible consommation d'énergie figurent parmi les critères les plus recherchés.

« Les résultats du sondage démontrent que le prix fait partie des critères qui arrivent en tête de liste quand vient le temps de choisir un logement », indique Jean Martel, président-directeur général de la SHQ. « À la SHQ, nous redoublons d'efforts pour augmenter rapidement l'offre de logements abordables afin de répondre aux besoins de plusieurs ménages québécois pour lesquels l'abordabilité est un enjeu majeur. Rappelons que dans un contexte de faible taux d'inoccupation pratiquement partout au Québec, les locataires qui prévoient déménager cette année doivent commencer leurs recherches rapidement, et surtout, avoir trouvé un nouveau logement avant de résilier leur bail actuel. La SHQ mène en ce moment une campagne d'information pour les accompagner dans cette démarche importante. Les locataires qui auraient besoin d'aide dans leur recherche de logement sont invités à visiter [Québec.ca/RechercheLogement](https://Quebec.ca/RechercheLogement) et à contacter le service d'aide à la recherche de logement de leur office d'habitation. »

L'attrait pour un loyer plus élevé en échange de commodités supplémentaires est également bien présent : 76 % des locataires seraient prêts à payer un peu plus cher pour certains avantages, notamment et dans l'ordre : un logement plus spacieux, un stationnement intérieur, un balcon plus grand ou encore une pièce supplémentaire.

Peu d'ouverture envers des solutions visant à réduire le coût d'habitation

Pour réduire les coûts d'habitation, 47 % des répondants considéreraient vivre dans une plus petite demeure, un chiffre stable par rapport à 2023. Seuls 42 % accepteraient de déménager loin des centres urbains, révélant leur attachement aux services et commodités urbains.

La possibilité de vivre en colocation avec quelqu'un d'autre est une solution impopulaire : seulement 13 % des répondants considèrent cette option, reflétant une forte réticence envers cette alternative.



À propos de l'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec

L'Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec (APCIQ) est une association à but non lucratif qui regroupe plus de 15 000 courtiers immobiliers et agences immobilières. Elle est responsable de promouvoir et de défendre leurs intérêts, en tenant compte des enjeux auxquels est exposée la profession et des diverses réalités professionnelles et régionales de ses membres. L'APCIQ est également un acteur important dans plusieurs dossiers immobiliers, incluant la mise en place de mesures favorisant l'accès à la propriété. L'Association diffuse des statistiques sur le marché immobilier résidentiel au Québec, offre de la formation, des outils et des services liés au domaine de l'immobilier et facilite la collecte, la diffusion et l'échange d'information. L'APCIQ a son siège social à Québec, des bureaux administratifs à Montréal et des bureaux régionaux à Saguenay et à Rouyn-Noranda. Elle possède deux filiales, soit la Société Centris inc. et le Collège de l'immobilier du Québec. Suivez ses activités sur apciq.ca ou par l'entremise des réseaux sociaux [Facebook](#), [LinkedIn](#), [X](#) et [Instagram](#).

À propos de la Société d'habitation du Québec

En tant que référence en habitation, la SHQ a pour mission de répondre aux besoins en habitation des citoyens du Québec par son expertise et ses services aux citoyens. Pour ce faire, elle offre des logements abordables ou à loyer modique et elle propose un éventail de programmes d'aide favorisant la construction et la rénovation résidentielles, l'adaptation de domicile et l'accession à la propriété. Pour en savoir plus sur ses activités, consultez le www.habitation.gouv.qc.ca.

À propos du Fonds immobilier de solidarité FTQ

Le Fonds immobilier de solidarité FTQ contribue au développement économique du Québec en participant financièrement et stratégiquement à la réalisation de projets immobiliers rentables en partenariat avec des leaders du secteur. Il appuie le démarrage de projets immobiliers au Québec tant dans les secteurs résidentiels, de bureaux, commercial, institutionnel, qu'industriel et il privilégie une approche de développement fondée sur les facteurs ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) menant à des projets durables. Au 31 décembre 2024, il comptait 25 projets immobiliers en développement ou en construction d'une valeur de 5 milliards \$; 82 immeubles en gestion d'actifs et 5 millions de pi² de terrain à vocation industrielle à développer. Il cumulait des investissements dans plus de 200 projets à vocation sociale et abordable totalisant quelque 9 000 unités résidentielles au fil des ans. Le Fonds immobilier est membre de Bâtiment durable Québec.

Renseignements :

Ariane Boulé
Morin Relations publiques
media@apciq.ca

Relations auprès des médias
Société d'habitation du Québec
medias@shq.gouv.qc.ca

Josée Lagacé
Fonds immobilier de solidarité FTQ
jlagace@fondsimmobilierftq.com