

De 2000 à 2010, le prix de l'immobilier résidentiel a plus que doublé au Québec

Le marché immobilier québécois a connu, de 2000 à 2010, une période exceptionnellement faste. Le prix médian d'une maison unifamiliale, dans l'ensemble du Québec, est passé de 94 500 \$ en 2000 à 209 500 \$ en 2010, soit une croissance de 122 % en dix ans. Au cours de la même période, l'inflation au Québec, mesurée par la croissance de l'indice global des prix à la consommation¹, s'est limitée à 20 %. Ainsi, l'effervescence qu'a connue le marché immobilier au Québec ces dernières années s'est traduite par une augmentation spectaculaire des prix en termes réels².

La région métropolitaine de Québec en tête de liste

La hausse de prix observée depuis le début des années 2000 est toutefois loin d'avoir été uniforme à travers la province. Le tableau ci-dessous montre l'appréciation du prix médian d'une unifamiliale dans divers centres urbains du Québec. Trois régions métropolitaines se démarquent avec des résultats supérieurs à celui de l'ensemble de la province. La région métropolitaine de Québec arrive largement en tête de liste, avec une croissance des prix de 159 % entre 2000 et 2010. Les régions métropolitaines de Montréal (+ 133 %) et de Gatineau (+ 131 %) ont également fait très bonne figure. Deux centres urbains de plus petite taille, soit les agglomérations de Saint-Jean-sur-Richelieu (+ 147 %) et de Sainte-Agathe-des-Monts (+ 125 %), ont réussi à se hisser parmi ce groupe privilégié et à surpasser la médiane provinciale.

Croissance du prix médian des maisons unifamiliales de 2000 à 2010

	2000	2010	Variation
Région métropolitaine de Québec	85 000 \$	220 000 \$	159 %
Agglomération de Saint-Jean-sur-Richelieu	86 900 \$	215 000 \$	147 %
Région métropolitaine de Montréal	108 000 \$	252 000 \$	133 %
Région métropolitaine de Gatineau	90 000 \$	208 000 \$	131 %
Agglomération de Sainte-Agathe-des-Monts	82 250 \$	185 000 \$	125 %
Province de Québec	94 500 \$	209 500 \$	122 %
Agglomération de Sainte-Adèle	82 500 \$	181 000 \$	119 %
Région métropolitaine de Sherbrooke	83 000 \$	180 000 \$	117 %
Agglomération de Salaberry-de-Valleyfield	73 250 \$	158 000 \$	116 %
Région métropolitaine de Saguenay	74 750 \$	158 000 \$	111 %
Agglomération de Mont-Tremblant	103 500 \$	218 375 \$	111 %
Agglomération de Saint-Sauveur	110 000 \$	225 000 \$	105 %
Agglomération de Val-d'Or	82 500 \$	164 050 \$	99 %
Région métropolitaine de Trois-Rivières	73 000 \$	143 000 \$	96 %
Agglomération de Rouyn-Noranda	82 000 \$	160 000 \$	95 %
Agglomération de Shawinigan	68 000 \$	118 250 \$	74 %
Agglomération de Baie-Comeau	88 250 \$	123 750 \$	40 %

Le prix médian d'une maison unifamiliale, dans l'ensemble du Québec, est passé de 94 500 \$ en 2000 à 209 500 \$ en 2010, soit une croissance de 122 % en dix ans. Au cours de la même période, l'inflation au Québec, mesurée par la croissance de l'indice global des prix à la consommation, s'est limitée à 20 %.

La région métropolitaine de Québec arrive largement en tête de liste, avec une croissance des prix de 159 % entre 2000 et 2010.

Notes :

1. Pour obtenir la définition des centres urbains, [cliquez ici](#).
2. Pour les agglomérations n'apparaissant pas dans le tableau, les données n'étaient pas disponibles sur l'ensemble de la période.

¹ Source : Statistique Canada

² Pour obtenir l'augmentation en termes réels, c'est-à-dire corrigée de l'effet de l'inflation, il faut ramener le prix de 2010 en dollars constants de 2000. On obtient ainsi $209\,500 \$ * 100/120 = 174\,583 \$$, pour une augmentation de $(174\,583/94\,500) - 1 = 85 \%$.

En revanche, les agglomérations de Shawinigan et de Baie-Comeau ont affiché une performance bien en deçà de celle de l'ensemble de la province, le prix médian des maisons unifamiliales n'y ayant progressé que de 74 % et de 40 % respectivement entre 2000 et 2010. Il faut préciser que les données ne sont pas disponibles depuis 2000 pour tous les centres urbains de la province, de sorte qu'il peut exister d'autres agglomérations où les prix n'ont pas doublé durant la période à l'étude.

Note méthodologique : Pour les deux prochaines sections de cet article, afin de permettre une analyse historique et des comparaisons avec les autres provinces canadiennes, nous devons nous rabattre sur les séries de données compilées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Celles-ci présentent non pas le prix médian, mais le prix moyen des propriétés; de plus, toutes les catégories de propriétés résidentielles sont regroupées ensemble.

La première décennie des années 2000 est la plus faste jamais enregistrée

Une comparaison entre la récente progression du prix des propriétés résidentielles et son évolution avant le début des années 2000 constitue un exercice intéressant. Sur la période allant de 1980 à 1990, le prix moyen des propriétés au Québec a crû de 107 % et sur la période de 1990 à 2000, de 10 % seulement³. De 2000 à 2010, pendant que l'inflation au Québec s'élevait à 20 %, le **prix moyen** des propriétés au Québec augmentait de 123 %, soit presque six fois plus vite. À l'inverse, l'augmentation de 107 % du prix des propriétés durant les années 1980 à 1990 ne paraît plus aussi impressionnante, lorsqu'on sait que les années 1980 ont été caractérisées par une poussée de l'inflation, qui a fait grimper les prix de l'ensemble des biens de 77 % au Québec. Finalement, de 1990 à 2000, le taux d'inflation a atteint 21 %, ce qui est supérieur à la croissance de 10 % des prix de l'immobilier résidentiel (ce qui se traduit par une baisse des prix des propriétés en termes réels⁴) témoignant bien de la période difficile qu'a connue le marché immobilier durant les années 1990.

Il est aussi important de noter que le prix des propriétés au Québec a augmenté chaque année entre 2000 et 2010, et ce, malgré la récession qui a sévi il y a un peu plus de deux ans. En revanche, la croissance des prix au cours des 20 années précédentes a été interrompue en 1982 (- 3 %) et ensuite en 1995 (- 3 %). En 1982, une récession économique secouait le monde entier et le taux de chômage frôlait les 15 % au Québec. En 1995, l'économie québécoise, encore affaiblie par la récession de 1990-1991, vivait les contrecoups de mesures d'austérité budgétaire de la part des deux paliers de gouvernement (fédéral et provincial), alors que ceux-ci avaient entamé des luttes sévères contre les déficits budgétaires.

L'augmentation de 107 % du prix des propriétés durant les années 1980 à 1990 ne paraît plus aussi impressionnante, lorsqu'on sait que les années 1980 ont été caractérisées par une poussée de l'inflation, qui a fait grimper les prix de l'ensemble des biens de 77 % au Québec.

Le prix des propriétés au Québec a augmenté chaque année entre 2000 et 2010, et ce, malgré la récession qui a sévi il y a un peu plus de deux ans.

³ Source : ACI

⁴ En termes réels, c'est-à-dire corrigée de l'effet de l'inflation, la baisse de prix de 1990 à 2000 est de $110/121 - 1 = 9\%$.

Où se situe le Québec par rapport au reste du Canada?

Par rapport à l'évolution du prix des propriétés dans le reste du Canada, le Québec a fait bonne figure au cours de la décennie qui vient de s'écouler. Entre 2000 et 2010, le prix moyen des propriétés au Québec⁵ a crû à un taux supérieur (+ 123 %) à celui de l'ensemble du Canada (+ 107 %). Il s'agit de la première décennie pour laquelle le rythme de croissance du prix moyen au Québec excède le résultat dans l'ensemble du Canada depuis que les données ont commencé à être compilées par l'ACI en 1980. Finalement, la croissance du prix moyen au Québec entre 2000 et 2010 a été supérieure à celle de l'Ontario (86 %) et a presque égalé celle de la Colombie-Britannique (128 %).

En somme, on peut dire que la période qui vient de se terminer a été la meilleure des trois dernières décennies pour le Québec au chapitre de la croissance du prix des propriétés résidentielles. Cette décennie nous a permis de rattraper, en partie, le retard de prix que le Québec accuse sur d'autres provinces canadiennes, notamment l'Ontario. Malgré cela, le prix des propriétés au Québec reste parmi les plus abordables au pays (voir « [Tendances immobilières et accessibilité à la propriété](#) », Banque Royale du Canada, février 2011 ou encore « [Indice d'abordabilité Desjardins](#) », 15 février 2011).

On note également que, malgré l'augmentation spectaculaire des prix au cours de la dernière décennie, les propriétés au Québec étaient plus abordables en 2010 qu'elles ne l'étaient à la fin des années 1980 (voir les mêmes documents de référence que dans le paragraphe précédent).

En somme, on peut dire que la période qui vient de se terminer a été la meilleure des trois dernières décennies pour le Québec au chapitre de la croissance du prix des propriétés résidentielles. Cette décennie nous a permis de rattraper, en partie, le retard de prix que le Québec accuse sur d'autres provinces canadiennes, notamment l'Ontario.

⁵ Source : ACI