

Par Hélène Bégin, économiste-experte, marché immobilier et économie du Québec
avec la collaboration de l'équipe de l'analyse de marché

L'économie du Québec subit déjà les contrecoups des tarifs douaniers: le marché immobilier résistera-t-il longtemps?

Le vent d'incertitude a commencé à souffler sur l'économie de plusieurs pays, dont le Canada, dès l'élection du président américain Donald Trump en novembre 2024. Bien avant la première vague de tarifs, les entreprises du Québec ont été plongées dans un climat d'inquiétude qui a frigorifié les décisions favorisant la croissance, telles que les projets d'investissement et l'embauche de travailleurs.

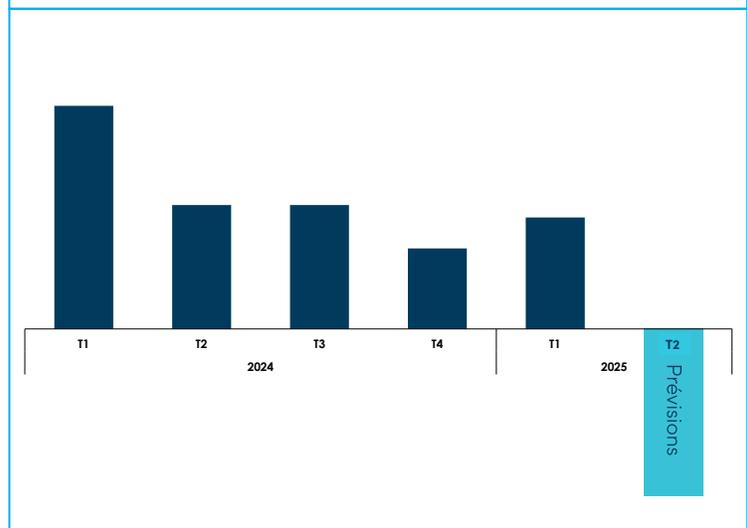
Même si l'activité économique de la province continue d'être alimentée par la consommation des ménages et l'engouement pour le marché immobilier résidentiel, les exportations de biens et les investissements des manufacturiers sont fortement affectés.

Le PIB réel du Québec, qui a affiché un bon rythme jusqu'au début de 2025, s'est affaibli brusquement en avril, juste après l'imposition des premiers tarifs. Les plus récents chiffres publiés pour le mois de mai ne sont guère rassurants. La diminution de 0,5 % de l'activité économique en mai fait mal, après la baisse de 0,2 % en avril. Par conséquent, selon notre prévision, un recul du PIB réel d'environ 2,5 %, à rythme annualisé, est attendu pour le deuxième trimestre (résultat officiel à la fin de septembre).

Le recul de l'économie du Québec prévu par l'équipe d'économistes de l'APCIQ, dès le printemps 2025, se confirme avec un certain décalage, au gré de la disponibilité des statistiques économiques. L'effet des tarifs entraîne déjà des dommages importants.

La chute des exportations d'aluminium, premier produit expédié par le Québec en sol américain, constitue le premier effet direct chiffré sur cette industrie et, par ricochet, sur l'activité économique. Le volume total des exportations de marchandises de la province a plongé de 13,4 % au deuxième trimestre de 2025. Un recul encore plus prononcé est attendu au troisième trimestre.

GRAPHIQUE 1 : ÉCONOMIE DU QUÉBEC | PIB RÉEL



Source : Institut de la statistique du Québec, direction des statistiques économiques.
Variation trimestrielle annualisée.

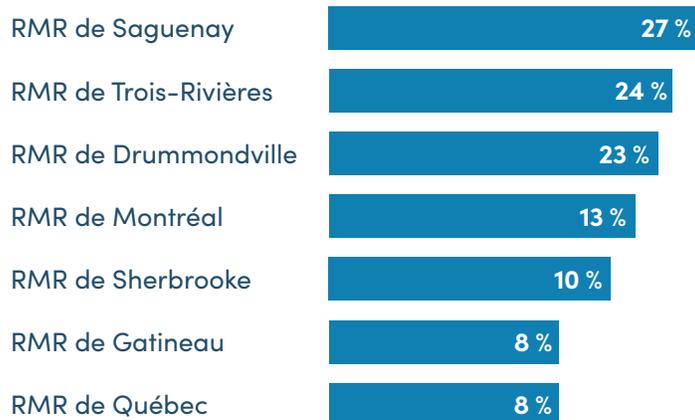
L'EMPLOI : FACTEUR-CLÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Le marché du travail a rapidement subi l'effet domino des tarifs alors que la prudence des entreprises a freiné les embauches. Le nombre de travailleurs s'avère relativement stable depuis le début de 2025, car les entreprises sont réticentes à se départir des employés même si la pénurie de main-d'œuvre s'est apaisée dans plusieurs coins du Québec.

Avant l'imposition des premiers droits de douane américains, le taux de chômage provincial se chiffrait à 5,5 % au premier trimestre, puis est remonté à 6,0 %, en moyenne, d'avril à juin. La hausse n'est pas généralisée, mais plusieurs régions ont encaissé une détérioration du marché du travail qui a touché davantage certaines industries depuis le printemps.

Les régions dont l'économie repose davantage sur les exportations vers les États-Unis, notamment la fabrication de produits à base d'acier et d'aluminium, semblaient plus à risque des effets du choc tarifaire. La réalité est bien différente, du moins jusqu'à maintenant. Le taux de chômage est remonté dans plusieurs régions de la province, mais pas nécessairement dans celles qui semblaient, à priori, plus vulnérables à l'imposition des tarifs (graphique des régions administratives à la page suivante).

GRAPHIQUE 2 : VALEURS DES BIENS EXPORTÉS VERS LES ÉTATS-UNIS EN POURCENTAGE DU PIB



Source : Chambre de commerce du Canada, février 2025

LES TARIFS ET LEUR IMPACT EN BREF

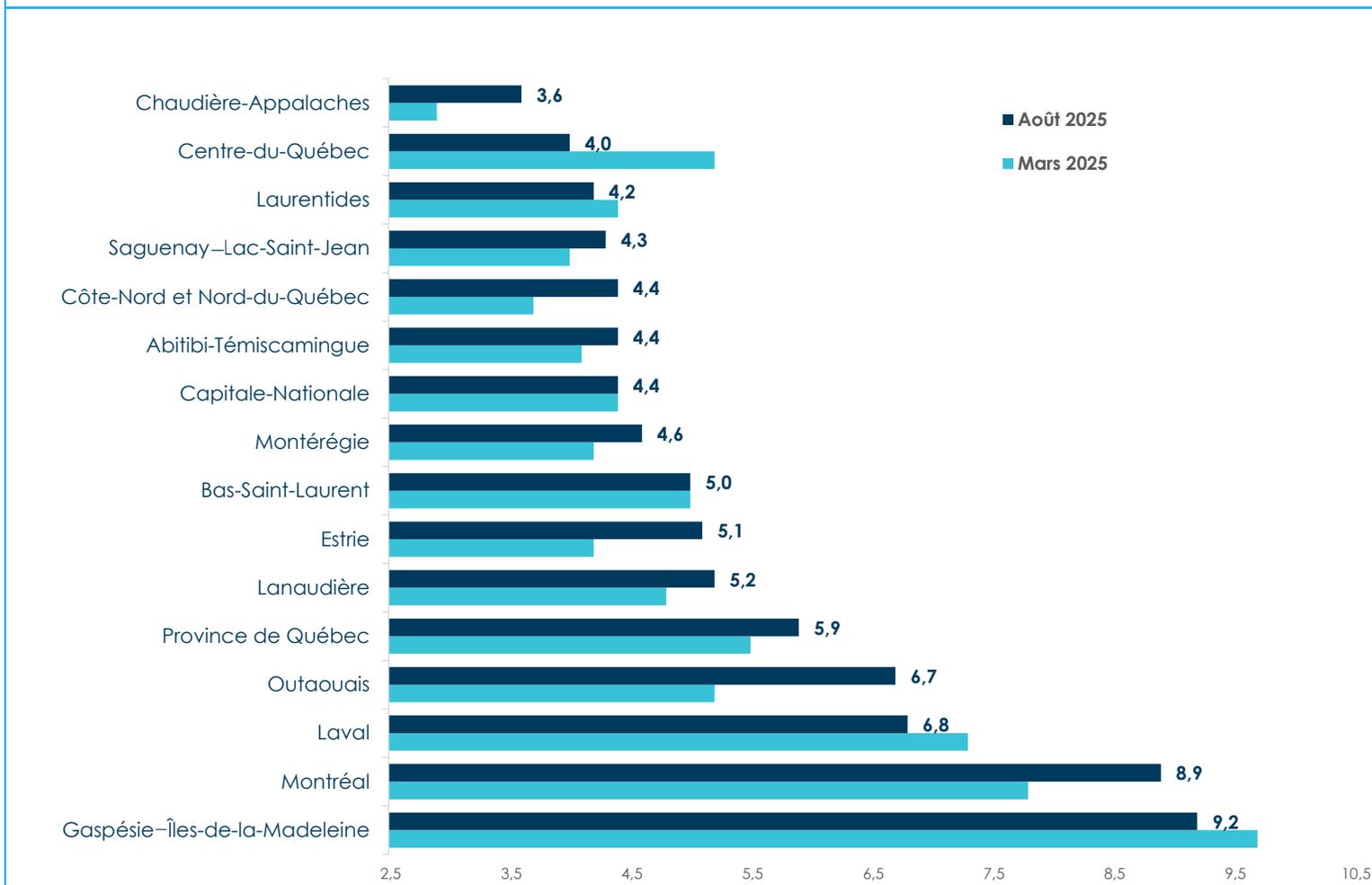
Point positif : environ 90 % des biens expédiés en sol américain sont exempts de tarifs grâce à l'Accord Canada—États-Unis—Mexique (ACEUM) en vigueur jusqu'en 2026. Cependant, les exportateurs de produits d'aluminium, d'acier et de cuivre sont confrontés à une baisse dramatique de leur principal client : les États-Unis. Les droits de douane appliqués à la frontière américaine ont même grimpé à 50 %, soit le double des tarifs de 25 % d'abord imposés en mars (aluminium et acier). Dans ce contexte, d'autres débouchés, notamment vers l'Europe, sont déjà une alternative. Reste à voir si les expéditions vers d'autres marchés permettront de contrebalancer la chute de la demande américaine. L'intensification des expéditions du Québec vers le reste du Canada ou bien outre-mer s'avère incontournable dans le contexte actuel, les efforts en ce sens doivent se poursuivre.

Le conflit commercial du Canada s'est même étendu à la Chine qui a imposé en août des droits de douane de 75,8 % sur le canola. Ce tarif gonfle tellement le prix sur le marché chinois que les producteurs québécois tentent d'écouler la récolte dans d'autres pays, mais des revenus équivalents sont loin d'être assurés. Une autre tuile s'abat sur les difficultés financières du milieu agricole québécois. Y aura-t-il des répercussions sur le marché immobilier résidentiel dans les zones rurales ? Il semble trop tôt pour se prononcer, tout dépendant des ajustements alternatifs qui seront mis de l'avant.

Les droits de douane sur l'acier et l'aluminium, qui ont grimpé à 50 % depuis le 4 juin, devraient toutefois avoir l'effet d'un coup de massue sur ces industries dans les régions plus exposées à cette décision. Toute la chaîne d'approvisionnement des produits métalliques sera perturbée, que ce soit au Québec ou ailleurs.

Le contexte économique tarde toutefois à s'assombrir au Saguenay–Lac–Saint-Jean, puisque le taux de chômage continue d'avoisiner 4 %, alors que la Côte-Nord est plus touchée. (graphiques des RMR en [annexe](#) à la fin du document).

GRAPHIQUE 3 : TAUX DE CHÔMAGE AVANT LES TARIFS ET MAINTENANT



Statistique Canada, Enquête sur la population active et Institut de la statistique du Québec
 Données mensuelles désaisonnalisées

Le marché immobilier résidentiel demeure toutefois actif dans ces régions jusqu'à maintenant et l'offre très restreinte de propriétés propulse les prix à un sommet. L'effet de cascade des tarifs américains risque de fragiliser quelques régions manufacturières, notamment Chaudière-Appalaches et le Centre-du-Québec. Le taux de chômage, respectivement de 3,6 % et de 4,0 % en août, reflète encore le manque de main-d'œuvre dans ces deux régions. Malgré quelques soubresauts du taux de chômage depuis que la saga des tarifs alimente l'incertitude et freine l'économie, plusieurs fabricants ont réduit l'embauche tout en maintenant leurs employés en poste.

L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL : LA VIGUEUR PERSISTE, MAIS LE CIEL S'ENNUAGE

Le marché de la revente de propriétés maintient une cadence rapide des transactions alors que les prix pointent encore vers le haut. Le bassin de propriétés disponibles reste insuffisant pour répondre à la demande. L'effet des tarifs américains, qui sont passés de 25 % à 35 % le 1^{er} août, et touchant environ 10 % des produits exclus de l'Accord Canada—États-Unis—

Mexique (ACEUM), tarde à se répercuter pleinement sur l'économie et le marché du travail. Un certain essoufflement des ventes et des prix est anticipé d'ici la fin de 2025. Plusieurs acheteurs potentiels, dont les jeunes et les immigrants récents, subissent déjà les conséquences de la détérioration de l'économie et du marché du travail.

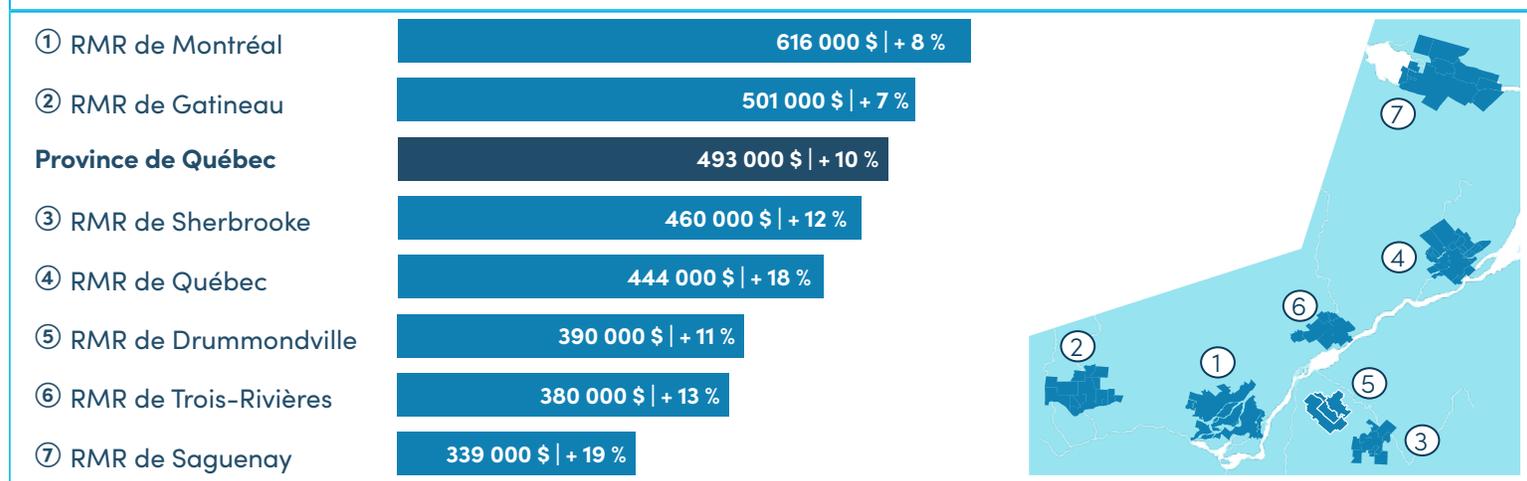
TABLEAU 1 : SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE CENTRIS | TOTAL DE JANVIER À JUIN 2025

Régions métropolitaines de recensement (RMR)	Ventes			Inscriptions en vigueur		
	Nombre	Variation		Nombre	Variation	
RMR de Drummondville	563	↑	24 %	349	↓	-16 %
RMR de Gatineau	2 599	↑	12 %	1 443	↓	-6 %
RMR de Montréal	26 212	↑	13 %	17 739	↓	-2 %
RMR de Québec	5 510	↑	6 %	2 690	↓	-29 %
RMR de Saguenay	792	↑	6 %	477	↓	-19 %
RMR de Sherbrooke	1 298	↑	15 %	758	↔	0 %
RMR de Trois-Rivières	797	↑	4 %	307	↔	0 %
Province de Québec	52 705	↑	12 %	36 543	↓	-3 %

Source : APCIQ par le système Centris

Variation par rapport à la même période l'année précédente

GRAPHIQUE 4 : PRIX MÉDIAN DES MAISONS UNIFAMILIALES CENTRIS | MOYENNE DE JANVIER À JUIN



Source : APCIQ par le système Centris

Variation par rapport à la même période l'année précédente

Jusqu'à maintenant, les ventes de propriétés résidentielles sont, étonnamment, demeurées soutenues. Les prix continuent leur ascension vers de nouveaux sommets aux quatre coins du Québec. L'inventaire de propriétés disponibles pour les acheteurs potentiels s'avère si faible que les vendeurs maintiennent leur avantage concernant les conditions de vente, dont le prix. Compte tenu de la détérioration de l'économie et du marché du travail, l'immobilier résidentiel est-il vraiment immunisé contre un changement de cap du marché ?

DES SECOURSES À TORONTO ET VANCOUVER : BIENTÔT MONTRÉAL, QUÉBEC ET GATINEAU ?

Par le passé, la sensibilité du secteur résidentiel à un revirement de conjoncture économique a été moindre au Québec qu'en Ontario et qu'en Colombie-Britannique. Pourquoi ? Les principales agglomérations, soit Montréal, Toronto et Vancouver, traversent des fluctuations de marché très différentes en raison du rôle des investisseurs en immobilier. Pendant plusieurs années, ceux-ci ont acheté de nombreux appartements en copropriété neufs ou existants pour fins de location à des résidents ou des voyageurs via diverses plateformes, Airbnb en tête de liste.

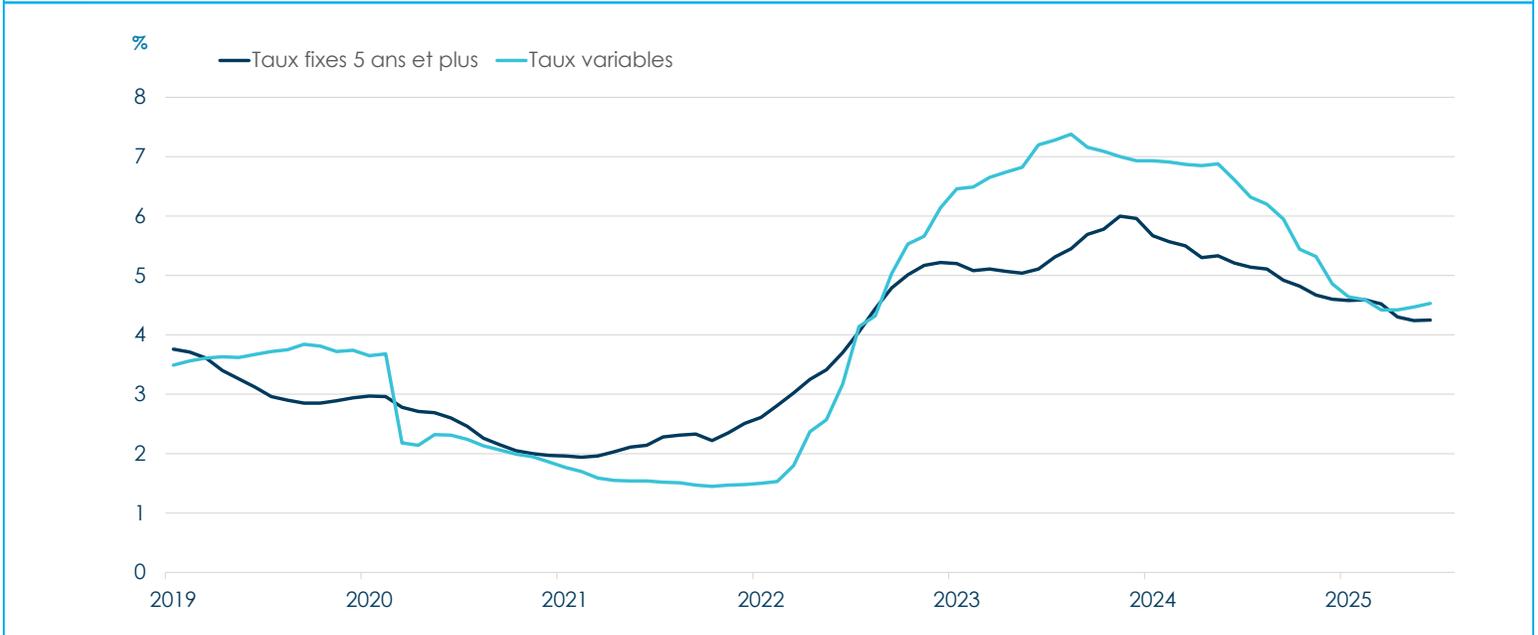
Trois facteurs principaux ont chamboulé le marché de l'habitation au Canada

1. Le gouvernement fédéral interdit l'achat de logements aux non-résidents du pays depuis 2023, une mesure qui a été prolongée jusqu'en 2027. La demande d'appartements en copropriété, auparavant dans la mire des investisseurs étrangers, a depuis fortement diminué.
2. La réglementation concernant les « flips immobiliers » a été resserrée il y a deux ans. Le gouvernement fédéral a mis en place des restrictions afin d'éviter que les prix gonflent artificiellement lorsqu'une propriété résidentielle est achetée et revendue dans un court laps de temps. Si le délai d'achat puis de revente est inférieur à un an, des pénalités financières sont imposées aux propriétaires (exceptés pour certaines situations d'urgence).
3. Le dernier cycle de hausses de taux d'intérêt, qui a culminé à l'été 2023 pour les taux hypothécaires fixes de 5 ans, puis en mars 2024 pour les taux variables, a été le dernier coup de massue pour les marchés immobiliers les plus dispendieux. Les conditions d'emprunt sont ainsi devenues restrictives aux yeux des investisseurs canadiens. Cela a entraîné une remontée de l'inventaire et une baisse de prix. Par conséquent, l'achat d'une propriété à Toronto et à Vancouver est plus abordable qu'il y a quelques années. À l'inverse, la demande se maintient dans les RMR de Montréal, Québec et Gatineau et le nombre d'habitations à vendre s'avère encore faible. Les prix continuent d'augmenter et ces marchés n'ont jamais été aussi inabordables.

Les investisseurs qui achetaient des maisons unifamiliales ou des copropriétés afin de tirer profit de la spéculation du marché dans le but de revendre après quelques mois à meilleur prix sont donc nettement moins nombreux.

En résumé, l'importance moindre des investisseurs dans les principaux centres urbains du Québec et, aussi, les prix nettement moins élevés qu'à Vancouver et à Toronto n'ont pas entraîné de changements de cap des ventes et de la valeur marchande des propriétés dans la province.

GRAPHIQUE 5 : TAUX D'INTÉRÊT DEMANDÉS SUR LES NOUVEAUX PRÊTS CONSENTIS PAR LES BANQUES À CHARTE



Source : Banque du Canada
 Taux accordés aux prêts non assurés.

LE QUÉBEC ÉPARGNÉ PAR DES BAISSÉS DE PRIX

Toronto et Vancouver :

- Chute de la demande, inventaire important
- Baisse généralisée des prix jusqu'à tout récemment
- Investisseurs très actifs avant 2023 – Impact élevé
- Prix très élevés des propriétés (dispendieux donc plus vulnérables à de fortes fluctuations)

Montréal, Gatineau, Québec

- Demande soutenue, inventaire limité
- Prix des propriétés reste à la hausse
- Investisseurs moins présents – Impact modéré
- Prix des maisons : l'augmentation s'essouffle depuis le début de 2025 (prix élevé, mais plus abordable que Toronto et Vancouver)

CONCLUSION : LE PASSÉ N'EST PAS GARANT DU FUTUR

Le contexte économique fragile au Québec risque de se poursuivre encore un certain temps, tout dépendant des décisions imprévisibles de Donald Trump concernant le niveau des tarifs et les produits touchés par ceux-ci. Un recul prolongé de l'activité économique fera augmenter davantage le taux de chômage au Québec. Les difficultés économiques toucheront surtout les régions dont le tissu industriel est plus affecté par les tarifs, et encore plus après le bond tarifaire auxquels sont assujettis l'aluminium, l'acier et le cuivre.

Quel sera l'impact sur le marché immobilier résidentiel ? On peut s'attendre à une accalmie de la demande de propriétés et un plus grand inventaire de maisons et de copropriétés à vendre. Résultats, les prix qui augmentent déjà moins rapidement depuis quelques mois, continueront de ralentir. Les prix médians pourraient même stagner et diminuer dans certaines régions.

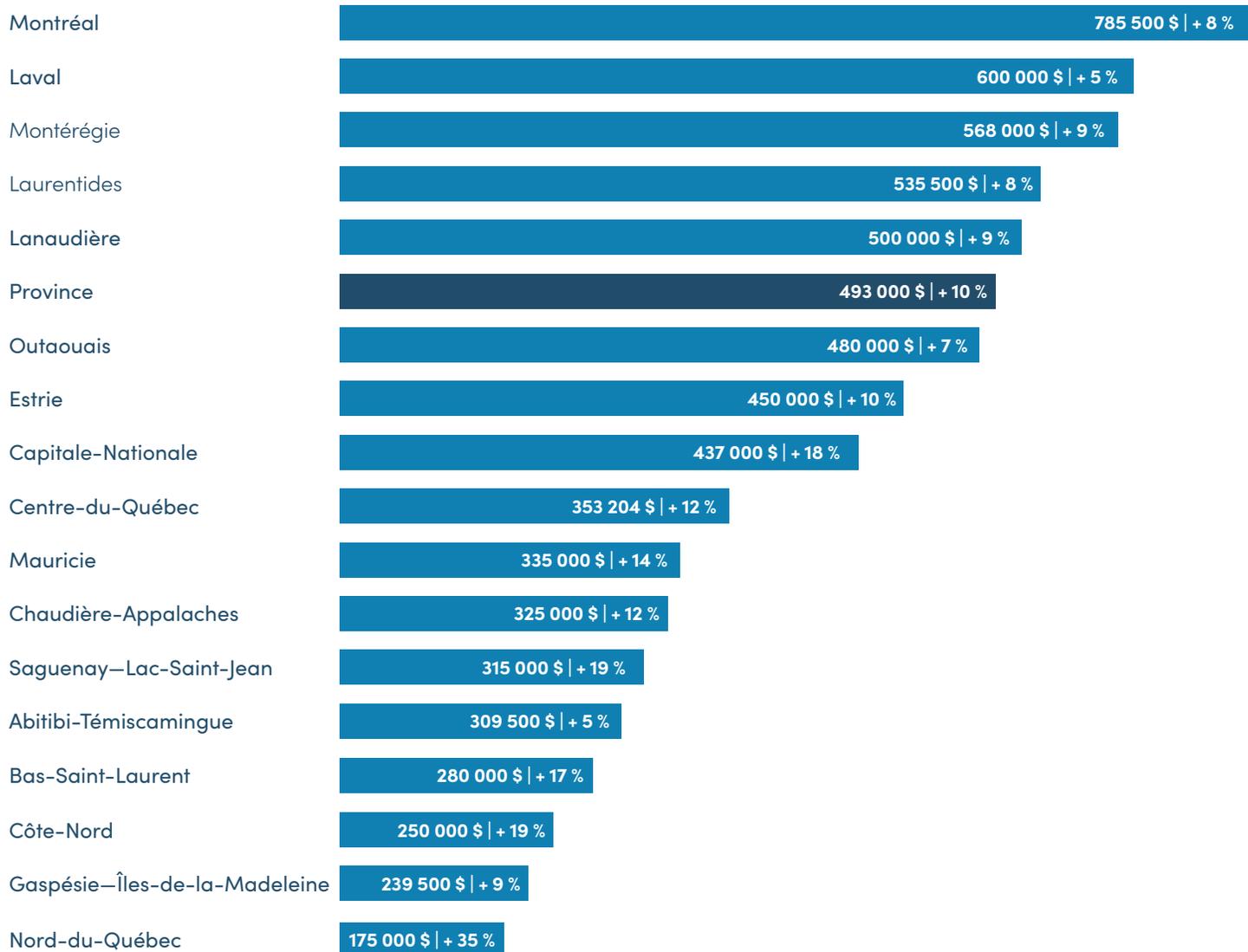
ANNEXE

TABLEAU 1 : SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ RÉSIDENIELLE CENTRIS | TOTAL DE JANVIER À JUIN 2025

Régions administratives	Ventes			Inscriptions en vigueur		
	Nombre	Variation		Nombre	Variation	
Abitibi-Témiscamingue	692	↑	7 %	588	↓	-17 %
Bas-Saint-Laurent	974	↑	13 %	780	↔	0 %
Capitale-Nationale	5 087	↑	8 %	2 825	↓	-22 %
Centre-du-Québec	1 321	↑	25 %	816	↓	-11 %
Chaudière-Appalaches	2 457	↑	9 %	1 488	↓	-12 %
Côte-Nord	278	↓	-6 %	161	↑	3 %
Estrie	3 217	↑	17 %	2 274	↑	1 %
Gaspésie—Îles-de-la-Madeleine	278	↑	17 %	374	↓	-2 %
Lanaudière	4 310	↑	11 %	2 538	↓	-1 %
Laurentides	5 754	↑	14 %	4 552	↓	-3 %
Laval	2 466	↑	15 %	1 444	↓	-3 %
Mauricie	1 427	↑	4 %	740	↑	2 %
Montérégie	10 632	↑	12 %	6 270	↓	-4 %
Montréal	9 544	↑	12 %	8 717	↑	3 %
Nord-du-Québec	66	↑	14 %	91	↓	-14 %
Outaouais	2 985	↑	13 %	1 921	↓	-3 %
Saguenay—Lac-Saint-Jean	1 214	↑	9 %	833	↓	-16 %
Province de Québec	52 705	↑	12 %	36 543	↓	-3 %

Source : APCIQ par le système Centris

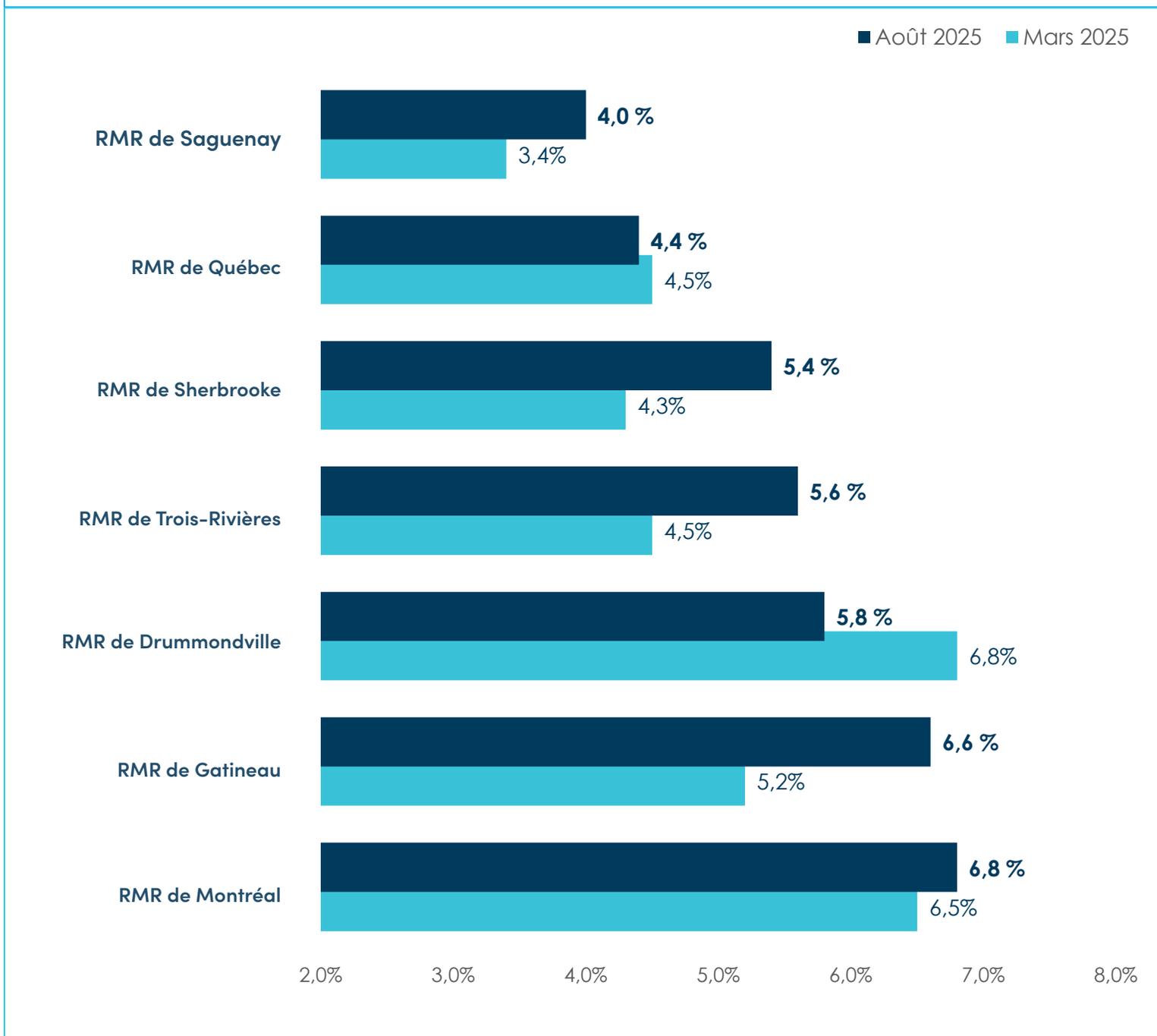
Variation par rapport à la même période l'année précédente

GRAPHIQUE 1 : PRIX MÉDIAN DES MAISONS UNIFAMILIALES | MOYENNE DE JANVIER À JUIN 2025


Source : APCIQ par le système Centris

Variation par rapport à la même période l'année précédente

GRAPHIQUE 2 : TAUX DE CHÔMAGE AVANT LES TARIFS ET MAINTENANT



Source : Statistique Canada, Enquête sur la population active