

Marchés immobiliers des chalets et maisons de campagne en effervescence



Publié le 2 Juillet 2011

Le marché canadien des chalets et maisons de campagne connaît un essor important, les acheteurs avisés profitant de conditions idéales. Tout porte à croire que ce marché connaîtra un de ses meilleurs rendements depuis plusieurs années, selon un rapport publié par RE/MAX.

Sujets : Québec , Région des Laurentides , Ontario

Le Rapport RE/MAX 2011 sur les chalets et maisons de campagne, qui analyse les ventes et les tendances dans 46 marchés partout au pays a révélé que les rendements boursiers intéressants, conjugués à la reprise des portefeuilles d'actions, ont contribué à une hausse de la demande d'un océan à l'autre. En effet, la demande a augmenté dans 78 % des marchés, tandis que les ventes ont grimpé ou sont demeurées stables dans 41 % d'entre eux. La température peu clémente, accompagnée d'un dégel tardif et de précipitations abondantes, a provoqué un départ anémique dans plusieurs régions, y compris le Québec, mais une saison de pointe plus vigoureuse devrait rétablir l'équilibre.

Quoique les prix d'entrée soient demeurés relativement stables en général, la vaste majorité des régions offrent encore des aubaines, surtout en ce qui concerne les propriétés haut de gamme. Ainsi, les ventes haut de gamme ont grimpé dans presque la moitié des marchés analysés, et cette tendance se reflète notamment dans les Cantons de l'Est et dans les Laurentides. Les niveaux de stock se portent bien partout au pays, malgré un certain resserrement des propriétés d'entrée de gamme dans environ le tiers des marchés. L'offre de produits est meilleure qu'elle ne l'a été au cours des dernières années.

«Avec la conjoncture économique globale qui s'améliore jour après jour et le regain de confiance des consommateurs, la relance des marchés canadiens des chalets et maisons de campagne constitue un phénomène naturel, explique Sylvain Dansereau, vice-président exécutif de RE/MAX Québec. La hausse des dépenses discrétionnaires attire de nouveau les acheteurs vers un passe-temps tout à fait canadien. Les prix abordables demeurent un facteur clé, et le Québec constitue toujours une région plutôt accessible sur le plan national, ce qui stimule les transactions.»

Le rapport démontre également que les Américains se départissent de leurs actifs, surtout en Ontario et dans les provinces de l'Atlantique. Pour plusieurs, le moment n'aurait pu mieux tomber. La grande majorité d'entre eux ont effectué leurs achats sur les marchés canadiens lorsque le dollar a chuté à 0,65 \$. Ces vendeurs profitent donc maintenant de l'appréciation des prix et du taux de change.

Profil provinciaux

En Colombie-Britannique, le Rapport sur les chalets et maisons de campagne met en lumière des prix ayant atteint des creux ou s'y rapprochant. Les acheteurs judicieux, dont plusieurs effectuaient déjà des achats aux États-Unis, commencent à sélectionner soigneusement des propriétés littorales au sein de marchés où les prix ont reculé par rapport aux sommets atteints avant la récession. La baisse des valeurs a alimenté les ventes dans l'Ouest canadien, les ventes sont demeurées stables ou ont grimpé dans 58 % des marchés, lesquelles surclassent nettement la moyenne nationale.

«Les acheteurs qui se sont faits timides durant la récession sont de retour au sein des marchés des chalets et maisons de campagne partout au pays, indique Pamela Alexander, directrice générale de RE/MAX en Ontario et dans les provinces de l'Atlantique. Leur patience a porté ses fruits et ils profitent maintenant de prix plus abordables et d'une offre plus abondante. Il s'agit de la situation parfaite, où des conditions de marché idéales côtoient la reprise de la prospérité.»

Au Québec, en Ontario et dans la région de l'Atlantique, l'offre de chalets et maisons de campagne s'est resserrée de façon importante pour ce qui est des prix d'entrée de gamme. Toutefois, une augmentation de prix pourrait survenir si la cadence se maintient. À l'heure actuelle, la moitié des marchés offre des chalets et maisons de campagne à 350 000 \$ ou moins, y compris la région des Laurentides, la plupart des marchés ontariens, la région de l'Atlantique, ainsi que trois marchés de l'Ouest canadien : le lac Winnipeg, Canmore et le lac Harrison. Toutefois, ceux et celles qui sont prêts à faire quelques compromis en ce qui a trait au terrain, à l'emplacement ou au type d'accès, comme les propriétés en bordure d'un cours d'eau, les propriétés avec vue, les copropriétés, les propriétés partagées ou les options d'accès pour bateaux, peuvent obtenir une valeur encore plus grande.

«Des occasions jamais vues depuis plusieurs années refont surface, surtout sur la côte Ouest, indique Elton Ash, vice-président directeur régional de RE/MAX dans l'Ouest canadien. Les prix records observés en 2006 et en 2007 ont connu une baisse allant jusqu'à 20 %, ce qui a permis à plusieurs acheteurs potentiels d'acquérir une propriété. De plus, la reprise du secteur pétrolier a ravivé l'ardeur des Albertains, ce qui a stimulé la demande pour les propriétés locales et sur la côte de la Colombie-Britannique. 2011 pourrait s'avérer un tournant décisif.»

Le rapport a révélé que la variété des types de chalets et maisons de campagne au pays poursuit son évolution. En effet, un nombre moindre de chalets traditionnels est offert sur le marché par rapport aux années passées. Le fait que les gens souhaitent de plus en plus vivre la vie de chalet à longueur d'année continue d'alimenter les activités de rénovation et de nouvelles constructions. Cela dit, ces propriétés en bordure de cours d'eau deviennent de plus en plus rares. De leur côté, les types de chalets et maisons de campagne d'aujourd'hui se démarquent nettement à titre de «second foyer», étant dotés de plusieurs des éléments de luxe et de confort présents dans leurs versions résidentielles. Cette tendance constitue un défi pour les municipalités locales, qui doivent gérer l'équilibre fragile entre la croissance régionale et la protection de la nature.

Pour plus d'information : www.remax.ca

(Source : RE/MAX)