

L'impact des élections sur le marché immobilier québécois

Résumé

Alors que la campagne électorale bat actuellement son plein au Québec, le débat sur la souveraineté a occupé les devants de la scène depuis l'annonce de la candidature de Pierre Karl Péladeau au Parti Québécois. Cette semaine, l'agence de courtage Sotheby's affirmait d'ailleurs que les résultats de l'élection du 7 avril allaient être déterminants sur le marché immobilier montréalais¹. Toujours selon Sotheby's, plusieurs acheteurs devraient reporter leur décision d'achat jusqu'à ce que les résultats de l'élection soient connus en raison de l'incertitude concernant un éventuel référendum sur la souveraineté du Québec advenant l'élection du Parti Québécois. Ce rapport a soulevé plusieurs questions quant à l'impact des élections sur la revente dans certains marchés où la concentration anglophone est la plus élevée. Afin d'en mesurer l'impact, JLR a analysé le nombre de transactions et le prix médian de propriétés à vocation résidentielle pour la région de Montréal et de l'Outaouais entre 1987 et 2013.

Bien qu'il soit difficile d'isoler entièrement l'effet d'une élection sur le marché de la revente, les résultats obtenus semblent indiquer un ralentissement dans les mois précédents la tenue d'un scrutin pour la région de Montréal. En effet, la croissance annuelle des ventes de condos et d'unifamiliales a, en moyenne, été inférieure de 2,7 % au reste de la province lors des trois mois précédents les sept dernières élections. Cet effet est encore plus prononcé dans les trois mois suivant l'élection, alors que la croissance annuelle des ventes a été de 3,9 % inférieure au reste de la province pour Montréal. C'est d'ailleurs lors de l'élection de 1994, qui a précédé le référendum de 1995, que cet écart a été le plus important, à environ 10 %. Pour la région de l'Outaouais, les résultats sont plus mitigés, comme on pourra le constater ci-dessous.

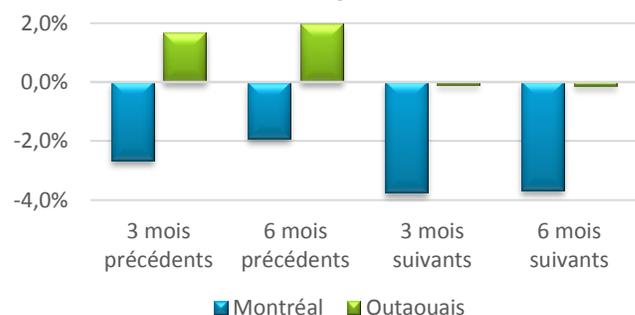
Méthodologie

Pour mesurer l'impact de la tenue d'une élection générale provinciale sur le marché immobilier, les ventes de condominiums et d'unifamiliales de l'ensemble de la province ont été analysées sur une base mensuelle entre 1987 et 2013. À partir de ces transactions, un prix médian mensuel pour chacune des régions administratives de la province a été établi, puis analysé en relation avec les dates de scrutin d'élection générale provinciale telle que récupérée auprès du Directeur Général des Élections du Québec². À des fins de représentativité statistique, le prix médian a été calculé seulement pour les mois et les régions pour lesquelles plus de 30 transactions ont été enregistrées. À moins d'indication contraire, les résultats présentés ci-dessous sont basés sur le calcul mensuel de la croissance du nombre de ventes et du prix médian au cours des douze derniers mois. Cette méthode de calcul est privilégiée pour éliminer le caractère saisonnier de l'activité immobilière au Québec.

Principaux résultats

Dans un premier temps, l'écart moyen du nombre de transactions pour les régions de Montréal et de l'Outaouais avec le reste de la province a été calculé pour les sept dernières élections générales au Québec, tel qu'illustré ci-dessous.

Graphique 1 : Écart moyen du nombre de ventes par rapport au reste de la province pour les sept dernières élections générales au Québec



¹ Housing and Economic Outlook : Spring 2014, Sotheby's

² <http://www.electionsquebec.gc.ca/francais/provincial/resultats-electoraux/elections-generales.php>

Pour la région de Montréal, l'effet apparaît négatif et relativement important, tant avant qu'après un scrutin. Pour l'Outaouais, on constate une augmentation des ventes par rapport au reste de la province dans les mois précédents une élection, suivie par une très légère baisse dans les mois qui suivent. L'incertitude semble donc avoir un impact plus important pour la région de Montréal que pour l'Outaouais, même si ces résultats pourraient être le fait d'autres variables qu'on ne peut contrôler.

Graphique 2 : Écart moyen du prix médian des unifamiliales par rapport au reste de la province pour les sept dernières élections générales au Québec



Graphique 3 : Écart moyen du prix médian des condos par rapport au reste de la province pour les sept dernières élections générales au Québec

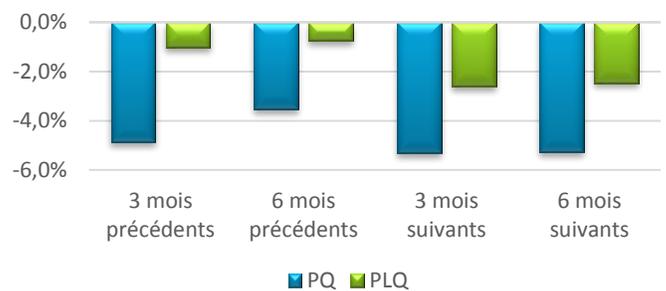


Les Graphiques 2 et 3 reprennent l'exercice précédent, mais pour le prix médian des unifamiliales et des condos. À Montréal, la croissance annuelle moyenne a été largement inférieure au reste de la province pour le segment des condos, avant et après la tenue d'un scrutin, alors qu'elle a été supérieure pour les unifamiliales. En Outaouais, l'impact sur les unifamiliales a été négligeable, tandis que pour le segment des condos, la différence par rapport au reste de la province est notable après une élection. Ces différences entre ces deux segments résidentiels sont difficilement justifiables en regard aux élections et on peut en conclure que les écarts observés

sur ces marchés par rapport au reste de la province proviennent d'éléments propres à chacun de ceux-ci.

Lorsqu'on divise l'écart moyen du nombre de transactions par parti politique, on constate d'importantes différences entre le PQ, qui a remporté les élections de 1994, 1998 et 2012, et le PLQ, qui a gagné celles de 1989, 2003, 2007 et 2008. Ces résultats sont présentés dans les deux graphiques ci-dessous pour la région de Montréal et de l'Outaouais.

Graphique 4 : Écart moyen du nombre de ventes pour Montréal par rapport au reste de la province pour les sept dernières élections générales au Québec



Graphique 5 : Écart moyen du nombre de ventes pour l'Outaouais par rapport au reste de la province pour les sept dernières élections générales au Québec



Que ce soit avant ou après le scrutin, tant pour la région de Montréal que de l'Outaouais, lorsque l'élection est remportée par le PQ, la croissance annuelle du nombre de transactions est inférieure de plus ou moins 5 % par rapport au reste de la province. Toutefois, lorsque c'est le PLQ qui gagne son élection, l'écart est significativement positif en Outaouais, surtout dans les mois précédents le scrutin. Dans la région de Montréal, la croissance annuelle des ventes demeure inférieure à celle du reste de la province, mais dans une moindre mesure que pour le Parti Québécois. Cet écart est néanmoins plus important après la tenue d'une élection.

Il apparaît donc que les craintes avancées par Sotheby's semblent être justifiées sous la base de cette analyse. Sans pouvoir isoler parfaitement l'impact de l'élection du PQ sur le marché immobilier de la région de Montréal et de l'Outaouais, on peut raisonnablement affirmer que l'incertitude associée à la portée au pouvoir d'un gouvernement péquiste affecte plus négativement l'activité immobilière que celle d'un gouvernement libéral, surtout dans les mois précédant.

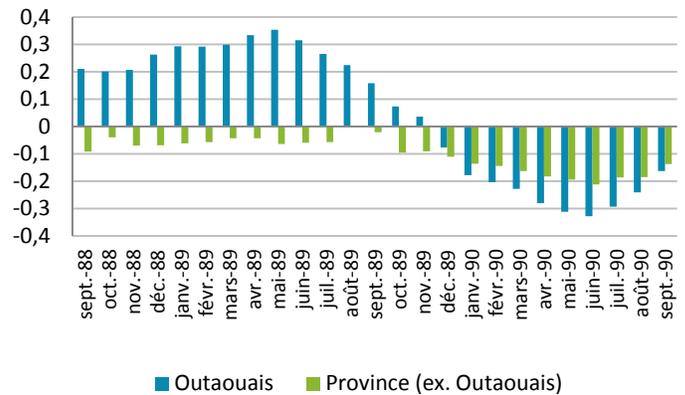
Résultats détaillés

Cette section présente les résultats détaillés pour chacune des sept élections générales provinciales de même que pour le référendum de 1992 sur l'Accord Constitutionnel et celui de 1995 sur la Souveraineté.

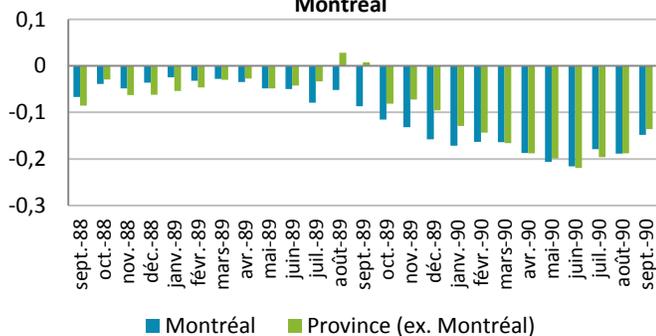
Élection du 25 septembre 1989

L'élection de 1989, gagnée par Daniel Johnson fils, a été marquée par une forte progression des ventes en Outaouais par rapport au reste de la province avant la tenue du scrutin, après quoi elles ont décliné. Dans la région de Montréal, on observe peu de différence avant l'élection, alors qu'après on peut supposer que la récession a largement contribué au déclin important observé pour les deux régions.

Graphique 7 : Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de l'Outaouais

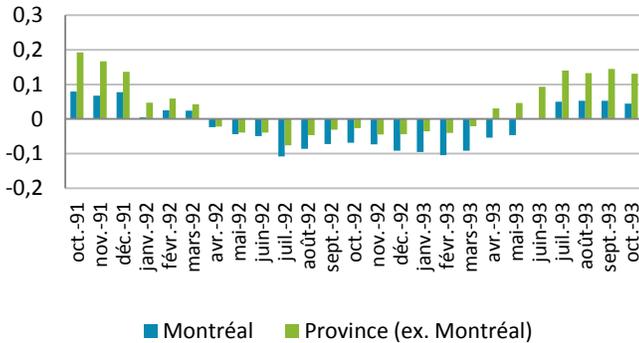


Graphique 6 : Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de Montréal

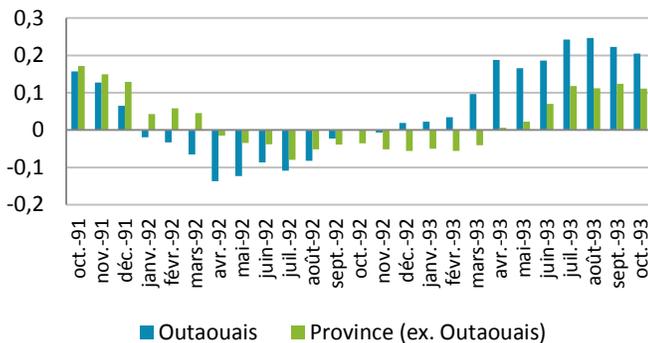


Référendum du 26 octobre 1992

Graphique 8: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de Montréal

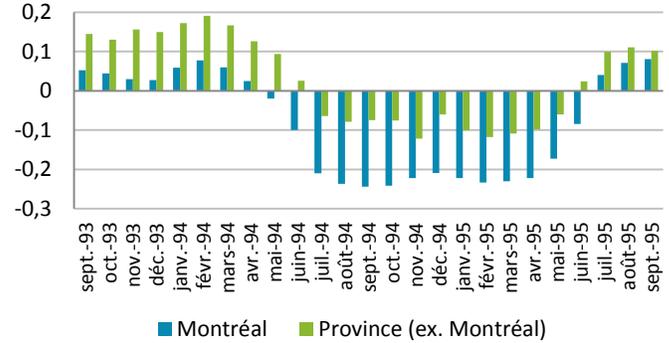


Graphique 9: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de l'Outaouais

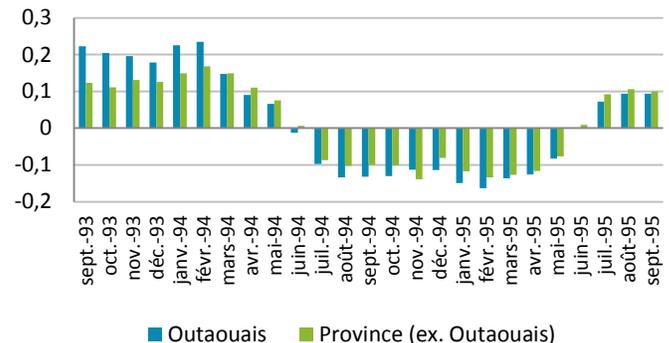


Élection du 12 septembre 1994

Graphique 10: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de Montréal



Graphique 11: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de l'Outaouais



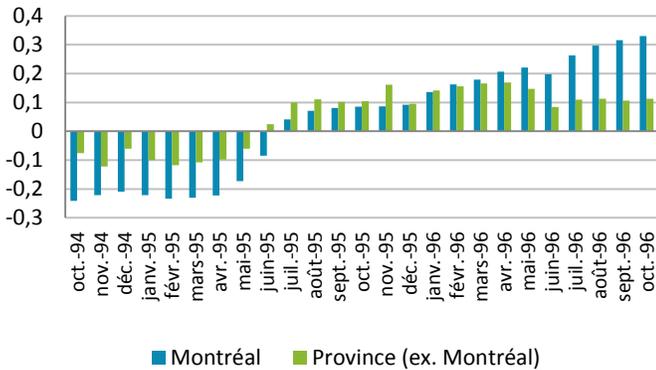
L'incertitude politique causée par le référendum sur l'Accord Constitutionnel de 1992 semble avoir eu un impact plus important sur l'activité immobilière à Montréal que pour l'Outaouais et le reste du Québec, comme on peut le constater sur les Graphique 8 et 9. En effet, d'avril 1992 à avril 1993, les ventes ont reculé davantage à Montréal que dans le reste de la province. En Outaouais, l'impact est similaire avant la tenue du scrutin, soit dans les mois où l'incertitude était le plus élevée.

L'élection de 1994, qui a vu Jacques Parizeau et le Parti Québécois obtenir une majorité de sièges, a sans conteste été celle qui a eu l'impact le plus important sur le marché immobilier québécois, principalement dans la région de Montréal, comme on peut le voir sur le Graphique 10. En effet, la variation annuelle des ventes a diminué en moyenne de plus de 20 % entre juillet 1994 et avril 1995, alors qu'elle a reculé de 10 % dans le reste de la province. La prolongation du recul des ventes après l'élection peut sans doute s'expliquer par le haut niveau d'incertitude entourant la tenue d'un référendum sur la souveraineté, dont il sera question ci-dessous.

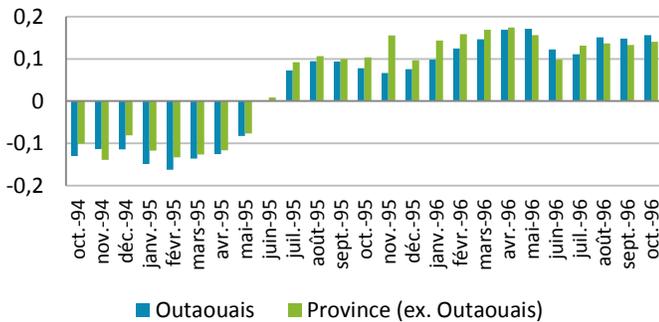
Référendum du 30 octobre 1995

Le référendum de 1995 fait suite à l'élection d'un gouvernement majoritaire péquiste à l'automne 1994 et, comme on a pu le constater précédemment, ces élections semblent avoir affecté le marché immobilier à la grandeur de la province, mais particulièrement à Montréal. Sur le Graphique 12, il est intéressant de noter la hausse marquée des ventes sur une base annuelle à la suite de la victoire du NON. On semble d'ailleurs assister à un rattrapage pour la région de Montréal par rapport au reste du Québec, qui débute au printemps 1996.

Graphique 12: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de Montréal



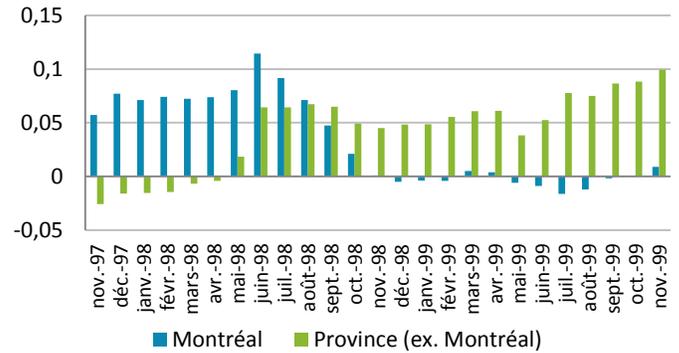
Graphique 13: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de l'Outaouais



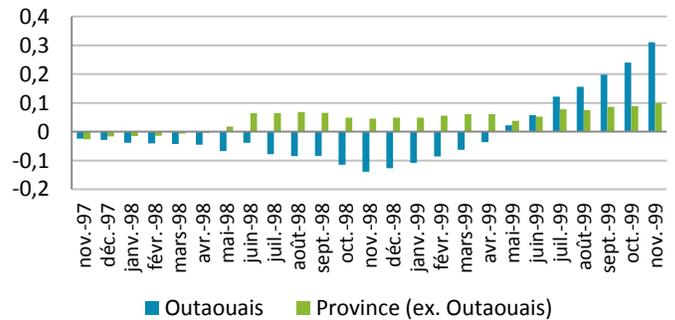
Élection du 30 novembre 1998

Malgré l'échec du deuxième référendum sur la souveraineté, le Parti Québécois obtient tout de même la majorité lors des élections de 1998, alors que Lucien Bouchard devient premier ministre. L'impact de cette élection a été beaucoup plus négligeable sur le marché immobilier montréalais, tandis que la croissance annuelle des ventes a été supérieure au reste de la province. Toutefois, celles-ci ont été largement inférieures à la suite de l'élection. En Outaouais, les ventes ont décliné, particulièrement dans les mois entourant l'élection du Parti Québécois, comme le montre le Graphique 14.

Graphique 14: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de Montréal



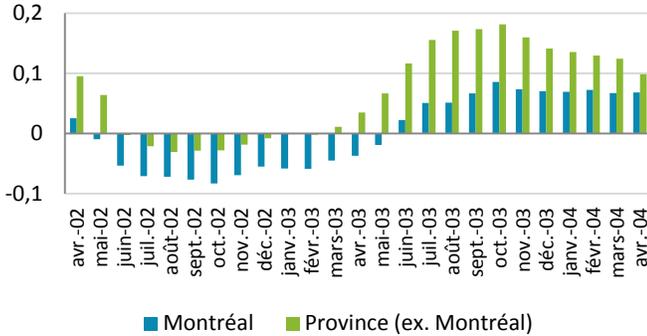
Graphique 15: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de l'Outaouais



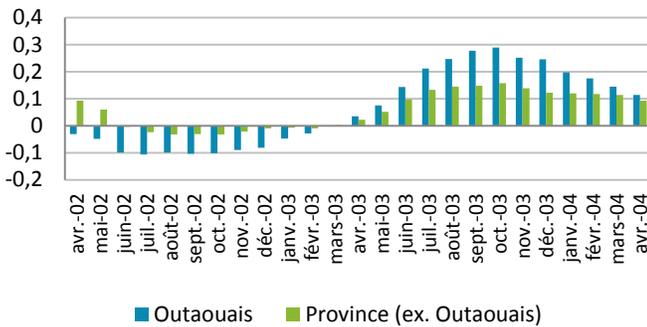
Élection du 14 avril 2003

Après neuf ans de règne péquiste, le Parti Libéral du Québec, mené par Jean Charest, remportait l'élection de 2003. Encore une fois, les ventes ont reculé fortement dans la région de Montréal par rapport au reste de la province dans les mois précédents le scrutin.

Graphique 16: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de Montréal



Graphique 17: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de l'Outaouais

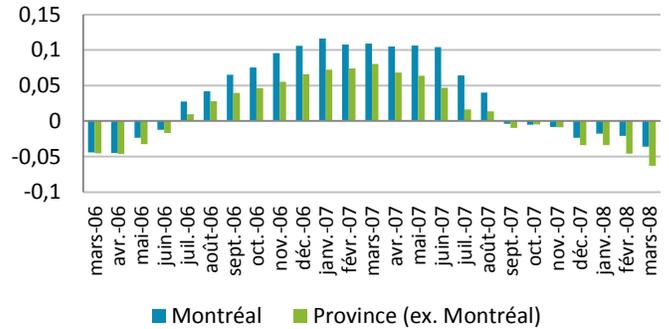


En Outaouais, l'impact est similaire, même s'il a toutefois été contrebalancé par une hausse supérieure de la croissance annuelle des ventes à la suite de l'élection.

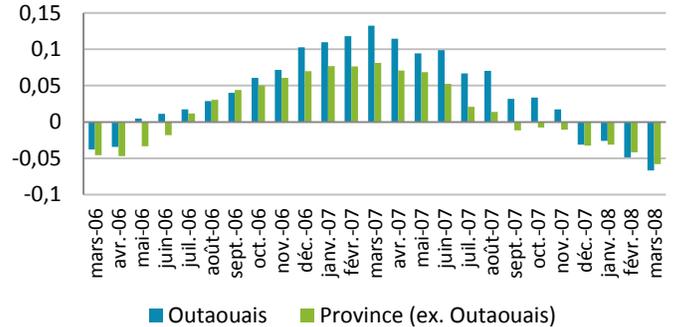
Élection du 26 mars 2007

En 2007, le Québec élisait pour la première fois un gouvernement minoritaire, alors que Jean Charest obtenait un deuxième mandat. Cette élection a vu le Parti Québécois relégué au troisième rang, tandis que l'ADQ faisait une percée majeure. Quoi qu'il en soit, cette élection ne semble avoir eu aucun impact tangible sur le marché immobilier de Montréal ou de l'Outaouais. En effet, dans les deux régions, la croissance annuelle des ventes de propriétés résidentielles a été plus importante que dans le reste de la province.

Graphique 18: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de Montréal



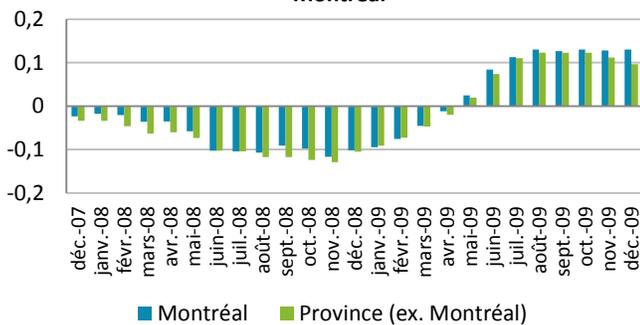
Graphique 19: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de l'Outaouais



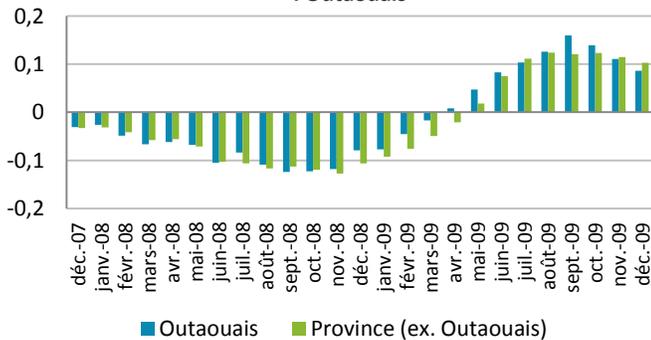
Élection du 8 décembre 2008

Moins de deux ans après l'élection de 2007, le Québec retournait aux urnes pour confier cette fois un mandat majoritaire au Parti Libéral du Québec. Bien que sur la base des dates uniquement, on pourrait croire que l'élection a eu un impact négatif dans l'ensemble de la province, il ne faut pas négliger l'incertitude économique qui subsistait à l'époque. D'autant plus les baisses sont généralisées et non spécifiques aux régions concernées.

Graphique 20: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de Montréal



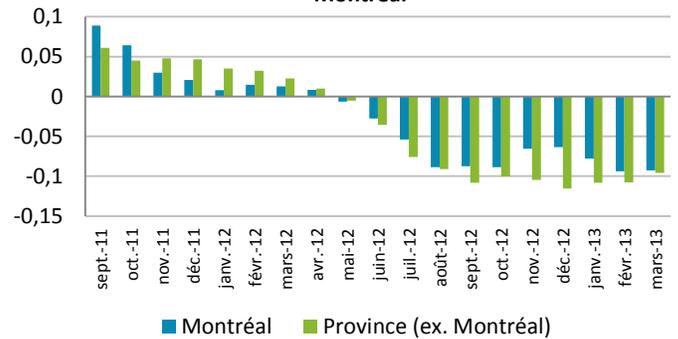
Graphique 21: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de l'Outaouais



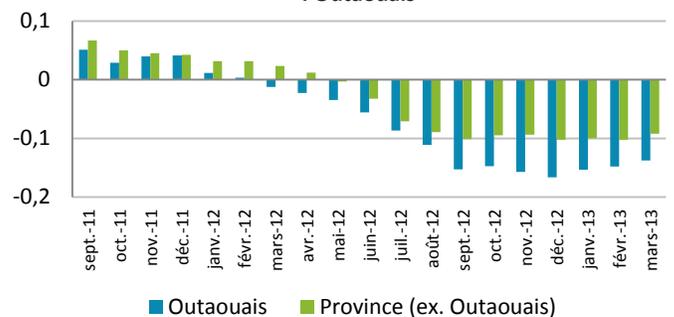
Élection du 4 septembre 2012

L'élection de septembre 2012 a marqué le retour au pouvoir du Parti Québécois, dans un gouvernement minoritaire, suivant un printemps houleux marqué notamment par les manifestations étudiantes. Cette élection a également été teintée par les questions d'éthique et de corruption, à tel point qu'un vent de changement se faisait sentir depuis un certain temps.

Graphique 22: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de Montréal



Graphique 23: Variations annuelles du nombre de transactions à vocation résidentielle pour la région de l'Outaouais



Concernant le marché immobilier québécois, ce dernier a enregistré un déclin continu de la croissance annuelle des ventes depuis le début de l'été 2012. Cette baisse a d'ailleurs été largement supérieure en Outaouais, tandis qu'à Montréal, celle-ci a été moins prononcée que dans le reste de la province. Il est possible que l'arrivée du Parti Québécois soit derrière ce repli, mais il est probable que le dernier resserrement hypothécaire ait eu des conséquences majeures en faisant passer de 30 à 25 ans la période maximale d'amortissement.

Conclusion

Ce n'est pas clair qu'il existe réellement un lien entre l'incertitude politique causée par les élections et le marché immobilier. Le faible nombre d'élections s'étant déroulées depuis 1987 rend difficile la pose d'un diagnostic précis sur ce sujet, d'autant plus qu'une foule de facteurs sont susceptibles d'influencer le marché immobilier local pour des régions comme Montréal et l'Outaouais. Néanmoins, les données récoltées lors de périodes de grands bouleversements politiques laissent croire que le marché immobilier est sensible à ce genre d'incertitude. En 1992, 1994 et 1995, un déclin important des ventes a été observé dans les mois précédents ces scrutins, surtout dans les régions critiques de Montréal et de l'Outaouais. Quant à l'élection qui se déroule actuellement, dont le débat sur la souveraineté a accaparé l'attention, il faudra attendre quelques mois pour mesurer son réel impact sur le marché de la région de Montréal et de l'Outaouais.



JLR Recherche Immobilière est une entreprise québécoise qui recueille, compile, structure et diffuse les différentes transactions publiées au Registre Foncier du Québec, depuis 1986.

info@jlr.ca

JLR.CA

Suivez-nous!

