

Le Conference Board du Canada  
Pour y voir clair



**Genworth**  
Financial  
Canada

*Au service des*  
PROPRIÉTAIRES DE MAISON

Note de conjoncture — résidentielle **Printemps 2009**



Analyse approfondie du marché  
des logements au Canada,  
dans les provinces et huit  
régions métropolitaines

PERFORMANCE ET TENDANCES ÉCONOMIQUES



Note de conjoncture — résidentielle : Analyse approfondie du marché du logement au Canada, dans les provinces et huit régions métropolitaines.

par Alan Arcand, Maxim Armstrong, Mario Lefebvre, Jane McIntyre, Greg Sutherland et Robin Wiebe

## Le Conference Board du Canada

### Ce que nous sommes :

- l'organisme de recherche appliquée indépendant et sans but lucratif le plus en vue du Canada;
- un organisme objectif et non partisan, qui ne défend pas d'intérêts particuliers;
- un organisme qui s'autofinance en vendant ses services aux secteurs public et privé;
- des experts de l'organisation de conférences, mais aussi des spécialistes reconnus pour la qualité de nos recherches, de nos publications et de nos méthodes de diffusion;
- un pôle d'attraction qui facilite le réseautage parmi les gens d'affaires et nos autres clients du secteur public et d'ailleurs, et qui soutient le perfectionnement des compétences en leadership et le renforcement des capacités organisationnelles;
- des spécialistes des analyses et prévisions économiques ainsi que du rendement organisationnel et de la politique gouvernementale;
- un organisme entièrement privé, mais souvent engagé pour offrir ses services aux différents ordres de gouvernement;
- un organisme affilié, bien qu'indépendant, au Conference Board, Inc., à New York, qui dessert près de 2 000 entreprises réparties dans 60 pays et possède des bureaux à Bruxelles et à Hong Kong.

Publication 08-447

©2009 Le Conference Board du Canada\*

Imprimé au Canada • Tous droits réservés

Entente n° 40063028

\*Constitué sous la raison sociale d'AERIC Inc.



Nos prévisions et travaux de recherche reposent souvent sur de nombreuses hypothèses et différentes sources de données. Ils présentent donc des risques et des incertitudes inhérents à ce genre de travail et ne doivent pas être perçus comme des sources de conseils spécifiques en matière de placements, de comptabilité, de droit ou de fiscalité.

## Genworth Financial Canada

Au service des propriétaires de maison, Genworth Financial Canada collabore avec des prêteurs, des courtiers en prêts hypothécaires, des agents immobiliers et des constructeurs afin de faciliter l'accès à la propriété pour tous les Canadiens, à un prix plus abordable. La compagnie allie son expérience globale en matière d'assurance prêt hypothécaire à son leadership au niveau de la technologie et du service pour offrir des produits innovants sur le marché hypothécaire.

Vous trouverez plus d'informations au sujet de Genworth Financial Canada sur [www.genworth.ca](http://www.genworth.ca).

## Genworth Financial

Genworth est une importante société de portefeuille d'assurance qui répond aux besoins en matière de protection du mode de vie, de revenu de retraite, d'investissement et d'assurance prêt hypothécaire de plus de 15 millions de clients répartis dans 25 pays. Pour plus de renseignements, visitez [www.genworth.com](http://www.genworth.com).

## Préface

Ce rapport contient une analyse en profondeur du marché des logements aux niveaux national, provincial et métropolitain. Il couvre un large éventail de statistiques sur le marché des logements, telles que les taux d'intérêt, les mises en chantier, les prêts hypothécaires consentis et le prix des logements. Ce rapport fait le lien entre l'économie et l'activité du marché des logements. Il jette également un coup d'œil sur la situation financière des consommateurs.

Huit régions métropolitaines de recensement sont couvertes : Québec, Montréal, Toronto, Ottawa-Gatineau, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria.

La couverture provinciale comprend : les provinces de l'Atlantique, le Québec, l'Ontario, les Prairies, l'Alberta et la Colombie-Britannique.

Ce rapport est produit deux fois par an, au printemps et à l'automne.

# Table des matières

---

Nos prévisions actualisées .....	2
Résumé .....	3
<hr/>	
La scène nationale	
Canada .....	9
<hr/>	
La scène provinciale	
Québec .....	14
<hr/>	
La scène métropolitaine	
RMR de Québec .....	16
Montréal .....	20

**Le Conference Board du Canada**  
255, chemin Smyth  
Ottawa (Ontario) K1H 8M7 Canada  
*Tél.* 1-866-711-2262  
*Télééc.* 613-526-4857  
[www.conferenceboard.ca](http://www.conferenceboard.ca)

**The Conference Board, Inc.**  
845 Third Avenue, New York NY  
10022-6679 USA  
*Tél.* 212-759-0900  
*Télééc.* 212-980-7014  
[www.conference-board.org](http://www.conference-board.org)

**The Conference Board Europe**  
Chaussée de La Hulpe 130, boîte 11  
B-1000 Bruxelles, Belgique  
*Tél.* +32 2 675 54 05  
*Télééc.* +32 2 675 03 95

**The Conference Board Asia-Pacific**  
2802 Admiralty Centre, Tower 1  
18 Harcourt Road, Admiralty  
Hong Kong SAR  
*Tél.* +852 2511 1630  
*Télééc.* +852 2869 1403

## Nos prévisions actualisées

Nous avons modifié nos prévisions sur le produit intérieur brut (PIB) du Canada en 2009 : au lieu d'une croissance de 1,5 p. 100, nous anticipons maintenant un déclin de 1,7 p. 100. Pour 2010, nos prévisions de croissance sont passées de 3,3 p. 100 à 2,5 p. 100. La gravité de la crise économique mondiale nous a étonnés, ainsi que la plupart des prévisionnistes. Néanmoins, les perspectives pour les prochaines années sont généralement meilleures que nous ne l'anticipions antérieurement.

La valeur du dollar canadien devrait maintenant s'établir à 0,797 \$US en 2009, ce qui représente une baisse par rapport à 0,906 \$US dans nos dernières prévisions. En 2010, sa valeur moyenne devrait être seulement de 0,812 \$US, en comparaison de 0,933 \$US dans nos dernières prévisions. Nous avons aussi revu à la baisse sa valeur pendant les années suivantes. Le ralentissement de la croissance aux États-Unis, notre principal partenaire commercial, et une demande plus faible des exportations de produits de base canadiens sont à l'origine de cette révision.

Nous prévoyons maintenant que les mises en chantier atteindront en moyenne 144 880 unités en 2009 et 166 500 unités en 2010 à l'échelle nationale, ce qui représente une baisse par rapport à 183 100 unités en 2009 et 183 300 en 2010 dans nos dernières prévisions. L'économie plus faible que prévue a entraîné une plus forte réduction des absorptions que nous ne l'avions anticipée sur de nombreux marchés, qui a fait augmenter les stocks d'unités terminées et non absorbées. Dans ce contexte, nous anticipons maintenant que les constructeurs réduiront davantage leur production.

Selon nos prévisions actuelles, le prix moyen des logements existants baissera de 7 p. 100 en 2009 et de 2,7 p. 100 en 2010, en comparaison de 5,8 p. 100 en 2009 et de 3,2 p. 100 en 2010 dans nos prévisions antérieures. Quant aux prix des logements neufs, nos prévisions demeurent relativement inchangées, avec des réductions anticipées de 3,8 p. 100 en 2009 et de 3,4 p. 100 en 2010.

Selon nos dernières prévisions, le nombre de prêts hypothécaires consentis devait fléchir de 7,1 p. 100 et leur valeur de 12,2 p. 100 en 2009. Nous anticipons maintenant que leur nombre et leur valeur diminueront respectivement de 7,6 p. 100 et de 11,3 p. 100.

Le marché immobilier canadien est en bien meilleure posture que celui des États-Unis. Au Canada, les mises en chantier de logements ont atteint un sommet de 273 000 unités en septembre 2007, selon les données annuelles désaisonnalisées (DAD). Les dernières analyses, effectuées en avril 2009, révèlent que depuis elles ont diminué de 57 p. 100. Aux États-Unis, les analyses indiquent un sommet de 2 273 000 unités (en DAD) en janvier 2006 et une chute de 80 p. 100 en avril 2009. Les valeurs de revente se maintiennent aussi à de meilleurs niveaux au Canada qu'aux États-Unis. En effet, le prix moyen des logements existants a connu un déclin de 1 p. 100 en 2008 par rapport à 2007 au Canada, en comparaison de presque 9 p. 100 aux États-Unis. Les dernières données disponibles, celles de mars, montrent une baisse du prix moyen de 7,7 p. 100 par rapport à l'année précédente au Canada, comparé à 12,1 p. 100 aux États-Unis.

### La scène nationale

Le Canada est en récession et son produit intérieur brut (PIB) réel devrait se contracter de 1,7 p. 100 en 2009, ce qui représente une forte révision à la baisse de nos prévisions par rapport à la dernière *Note de conjoncture résidentielle métropolitaine*. Selon le Conference Board, l'économie américaine recommencera à croître lentement pendant le second semestre de 2009, avant de se renforcer en 2010. Néanmoins, même un rendement relativement lent aux États-Unis aidera à pousser la croissance du PIB réel du Canada à 2,5 p. 100 en 2010.

Au premier trimestre de 2009, les banques centrales et les gouvernements fédéraux du monde entier ont poursuivi leurs efforts pour résoudre la crise des marchés financiers et atténuer ses répercussions sur l'ensemble de l'économie. La Banque du Canada a amputé ses taux d'intérêt de 425 points de base depuis décembre 2007, portant ainsi le taux d'escompte à 0,50 p. 100. La Banque a annoncé qu'elle maintiendrait ses taux à ces niveaux jusqu'au milieu de 2010, après quoi elle devrait hausser le taux d'escompte afin de freiner une inflation potentielle. Maintenant, sans latitude pour réduire davantage ses taux, la Banque du Canada adoptera peut-être une politique d'assouplissement quantitatif — qui consiste essentiellement à accroître la masse monétaire en achetant des titres des banques commerciales — pour libérer une partie des liquidités qu'elle a déjà injectées dans le système.

Nous prévoyons que la récession réduira l'emploi de 2 p. 100 en 2009. Cette baisse, combinée au ralentissement de la croissance des salaires et à la compression des semaines de travail, réduira les augmentations de revenu et déprimera la demande de logements. De plus, même si la confiance des consommateurs semble se stabiliser après avoir touché le fond, les gens s'inquiètent encore de leur situation financière et du marché du travail. Par conséquent, les mises en chantier de logements connaîtront une chute de plus de 30 p. 100, pour s'établir à 145 000 unités en comparaison de plus de 211 000 unités en 2008. La plus grande partie du déclin devrait venir du secteur des immeubles à appartements.

De 2002 à 2007, l'explosion du marché immobilier a entraîné une hausse moyenne annuelle de 6,2 p. 100 des prix des logements neufs et de 10,1 p. 100 des prix des logements existants. Cependant, la croissance des prix des logements neufs a ralenti à 3,4 p. 100 l'an dernier et celle des logements existants à 1,6 p. 100. Selon les prévisions, les prix des logements neufs baisseront de 3,8 p. 100 cette année et de 3,4 p. 100 en 2010. Sur le marché de la revente, le prix moyen devrait fléchir de 7 p. 100 en 2009 et de 2,7 p. 100 en 2010.

Les taux d'intérêt hypothécaire plus faibles, la baisse des prix des logements, et les mesures annoncées dans le budget fédéral revitaliseront le marché immobilier canadien en 2010. Les réductions d'impôt fédéral sur le revenu, les crédits d'impôt temporaires pour la rénovation domiciliaire, le crédit

d'impôt permanent pour les acheteurs d'une première résidence et l'aide financière accrue pour les acheteurs d'une première résidence dans le cadre du plan existant destiné aux acheteurs de résidence, sont les principaux facteurs qui nous incitent à prévoir une hausse de 14,9 p. 100 du nombre des mises en chantier l'an prochain et d'autres augmentations à moyen terme.

### La scène provinciale

Les marchés immobiliers s'affaiblissent d'un bout à l'autre du pays. Les mises en chantier de logements, qui ont diminué partout sauf en Ontario, au Manitoba et en Saskatchewan l'an dernier, devraient encore baisser à peu près partout, y compris en Ontario en 2009. La croissance des prix des logements neufs et existants a été, au mieux, faible ou, plus fréquemment, inférieure en 2008 à ce qu'elle était en 2007, dans toutes les régions du Canada sauf dans les provinces de l'Atlantique. Une faiblesse continue est anticipée en 2009, avec un fléchissement des prix des deux types de logements dans toutes les régions.

Le PIB réel de la Colombie-Britannique devrait reculer de 1,8 p. 100 en 2009, après une modeste hausse de 0,9 p. 100 l'an dernier. L'industrie clé de la foresterie subira une autre importante contraction cette année, à la suite d'un déclin catastrophique de 18,2 p. 100 en 2008. L'industrie manufacturière liée à la foresterie souffrira aussi. Heureusement, une amélioration des cours des produits de base et les Jeux Olympiques

pousseront la croissance du PIB réel à 3,3 p. 100 en 2010. Le ralentissement de la croissance économique devrait comprimer l'emploi de 2,6 p. 100 en 2009, mais de modestes hausses sont prévues en 2010. Les mises en chantier seront aussi plus faibles, avec seulement 19 500 unités anticipées en 2009, en comparaison de 34 300 unités en 2008. De plus, nous prévoyons que les prix des logements tant neufs qu'existants dégringoleront de presque 10 p. 100 cette année.

L'économie de l'Alberta est affaiblie par les bas prix du pétrole, les coûts élevés de la construction et la demande défaillante des consommateurs. Dans les secteurs de la fabrication, de l'exploitation minière et de la construction, la production continuera de décliner, ce qui réduira le PIB réel de l'Alberta de 2,4 p. 100 cette année. Néanmoins, le PIB réel devrait croître de 2,9 p. 100 en 2010, grâce à la montée des prix du pétrole, croissance qui atteindra en moyenne 4,9 p. 100 par année de 2011 à 2013. L'emploi devrait diminuer de 1,2 p. 100 cette année et ne reprendre que partiellement en 2010. Étant donné la faiblesse de l'activité économique en 2009, les mises en chantier devraient chuter de 38,7 p. 100, les prix des logements neufs, de 7,2 p. 100, et ceux des logements existants, de 6,4 p. 100.

Les perspectives sont meilleures pour les provinces des Prairies du Manitoba et de la Saskatchewan. Quelques industries manufacturières, des dépenses d'infrastructure considérables et le secteur primaire en général ont stimulé l'expansion économique l'an dernier par rapport à 2007. Même si la croissance du PIB réel global du Manitoba et de la Saskatchewan ralentira à 0,6 p. 100

cette année, cela constituera une des rares performances positives parmi les provinces, étant donné la morosité générale. L'emploi devrait se stabiliser, sans toutefois baisser, cette année. Cependant, nous prévoyons que les marchés de l'habitation connaîtront une correction, entraînant une chute de 32 p. 100 des mises en chantier de logements et à un fléchissement d'environ 5 p. 100 des prix des logements neufs et existants cette année.

La province de l'Ontario est confrontée à un ralentissement économique surtout attribuable au repli des exportations. Les ménages américains se serrent la ceinture, ce qui restreint la demande d'exportations canadiennes, en particulier les automobiles et les pièces d'automobiles. Les conditions plus strictes d'accès au crédit et la confiance ébranlée des consommateurs aggravent la situation. Le PIB réel devrait se contracter de 2,4 p. 100 en 2009, avant de rebondir de 2,5 p. 100 en 2010, lorsque l'économie américaine reprendra. Nous prévoyons que l'emploi baissera de 2,8 p. 100 en 2009, avant de se stabiliser en 2010. Parallèlement à une économie provinciale en difficulté, les mises en chantier devraient tomber de presque un tiers en 2009, pendant que les prix des logements neufs et existants fléchiront.

L'économie du Québec a aussi été affaiblie par le secteur de l'exportation. Le repli de la consommation aux États-Unis porte un coup au secteur manufacturier de la province axé sur l'exportation, tandis que le ralentissement économique mondial nuit à son industrie aérospatiale. Selon nos prévisions, le PIB réel du Québec diminuera de 0,9 p. 100 en 2009, mais gagnera 1,8 p. 100 l'an prochain.

L'emploi baissera de 1,7 p. 100 cette année, mais se stabilisera en 2010. Les mises en chantier de logements devraient chuter de 21,2 p. 100 cette année et encore de 7,9 p. 100 en 2010. Les prix tant des logements neufs qu'existants diminueront aussi pendant les deux prochaines années, pour une première fois depuis au moins le milieu des années 1990 sur les deux marchés.

À des degrés variés, les quatre provinces de l'Atlantique ressentent les effets globaux de la récession. Qui plus est, la réduction des cours du pétrole et le recul de la production pétrolière dans certains lieux d'exploitation parvenus à maturité ont affaibli l'économie de Terre-Neuve-et-Labrador. Cependant, l'économie du Nouveau-Brunswick sera stimulée par des réductions de 100 millions de dollars de l'impôt provincial et des dépenses d'infrastructure de 1,2 milliard de dollars pendant les deux prochaines années. Néanmoins, le PIB réel de l'ensemble du Canada atlantique devrait diminuer de 1,0 p. 100 en 2009, après quoi sa croissance rebondira à 1,6 p. 100 en 2010. Malgré ce redressement, l'emploi, qui diminuera de 0,7 p. 100 cette année, diminuera d'encore 0,2 p. 100 l'an prochain. Les mises en chantier de logements devraient chuter de 18,8 p. 100 en 2009 et de 16,1 p. 100 en 2010, et les prix à la fois des logements neufs et existants devraient fléchir pendant les deux prochaines années.

## La scène municipale

Cette année, la croissance économique devrait connaître un ralentissement dans les huit villes couvertes par la présente note de conjoncture, avec des baisses manifestes du PIB anticipées dans la

plupart d'entre elles. Ottawa et Québec échapperont de justesse aux contractions économiques, avec une croissance inférieure à 1,0 p. 100 dans les deux régions. Le PIB de Toronto enregistrera le pire déclin, de 1,6 p. 100, en 2009, et la croissance reprendra dans les huit villes l'an prochain. Alors que l'économie de Vancouver, stimulée par les Jeux Olympiques et une reprise à l'échelle provinciale, affichera la croissance la plus rapide en 2010, à 3,5 p. 100, toutes les villes devraient enregistrer une expansion d'au moins 2,4 p. 100.

Les mises en chantier de logements devraient baisser abruptement cette année par rapport à ce qu'elles étaient en 2008. Ces réductions se situeront entre 16,6 p. 100, à Montréal, et 50,8 p. 100, à Victoria. Dans toutes les villes sauf Toronto, Ottawa et Québec, les mises en chantier de logements s'amenuiseront pour une deuxième année consécutive en 2009. Leur nombre augmentera partout en 2010, sauf à Montréal, où elles baisseront de 6,4 p. 100, et à Québec, où la baisse sera de 5,6 p. 100. Selon nos prévisions, c'est à Toronto que les mises en chantier connaîtront la plus forte reprise, avec une croissance de 20,5 p. 100, en 2010. Cependant, en dépit de cette reprise anticipée, leur nombre devrait être modeste par rapport aux niveaux enregistrés ces dernières années.

Les ventes des logements existants devraient diminuer pour une deuxième année consécutive dans les huit villes couvertes par la présente note de conjoncture. C'est à Calgary que les ventes afficheront le déclin le plus important, mais il faut dire que la chute de 24,8 p. 100 en 2009 suit celle de 28,1 p. 100 de l'an dernier. Des baisses relativement modestes, inférieures à 10 p. 100, sont prévues à Victoria, à Ottawa et à Québec. L'an prochain, les ventes recommenceront à croître sur tous les marchés sauf Ottawa, Montréal et Québec et, d'ici 2011, toutes les villes verront leurs ventes progresser.

Des marchés d'acheteurs devraient prédominer dans les huit villes cette année, pendant que le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions s'établira à 46 p. 100 à Québec. Vancouver connaîtra les conditions de marché les plus faibles, avec un ratio de 35 p. 100. Dans toutes les villes, sauf Ottawa, Montréal et Québec, les conditions du marché favoriseront les acheteurs pour la deuxième année consécutive en 2009. L'an prochain, tous les marchés amorceront un retour vers l'équilibre, sans toutefois l'atteindre.

Selon nos prévisions, les prix du marché de la revente diminueront cette année dans toutes les villes

sauf Québec, où ils devraient augmenter de 1,9 p. 100. Vancouver devrait enregistrer le repli le plus important, de 10,2 p. 100, en 2009. En 2010, les prix devraient fléchir dans toutes les villes avec un fléchissement particulièrement marqué à Montréal et à Québec. En 2011, la valeur des logements devrait s'apprécier sur tous les marchés sauf Québec et Vancouver.

L'abordabilité, mesurée par la proportion des paiements hypothécaires par rapport au revenu des ménages, s'améliorera sur tous les marchés cette année, parce que les taux d'intérêt demeurent modérés et que les prix des logements diminuent. Les prix les moins abordables des huit villes couvertes par la présente note de conjoncture seront ceux de Vancouver, où les paiements hypothécaires équivaldront en moyenne à 32,8 p. 100 du revenu des ménages en 2009, bien que ce pourcentage constitue une amélioration par rapport à l'an dernier où il était de 42 p. 100. Cette année, Québec continuera de profiter des prix les plus abordables, avec une proportion moyenne relativement modeste de 15,7 p. 100 du revenu utilisée pour payer le principal et l'intérêt.

**Indicateurs économiques, démographiques, financiers et résidentiels**

	PIB (en millions \$ de 2002)			Emplois (en milliers)			Taux de chômage			Revenu personnel, par habitant			Ventes au détail (en millions \$)		
	2008	2009p	2010p	2008	2009p	2010p	2008	2009p	2010p	2008	2009p	2010p	2008	2009p	2010p
<b>Canada</b>	1 325 718 <i>0,5</i>	1 302 531 <i>-1,7</i>	1 334 565 <i>2,5</i>	17 123 <i>1,5</i>	16 784 <i>-2,0</i>	16 822 <i>0,2</i>	6,1	8,3	9,4	36 919 <i>3,6</i>	36 776 <i>-0,4</i>	37 732 <i>2,6</i>	425 398 <i>3,2</i>	398 093 <i>-6,4</i>	415 383 <i>4,3</i>
<b>Provinces de l'Atlantique</b>	70 128 <i>0,8</i>	69 420 <i>-1,0</i>	70 533 <i>1,6</i>	1 110 <i>1,1</i>	1 102 <i>-0,7</i>	1 100 <i>-0,2</i>	9,4	10,8	11,7	31 381 <i>3,0</i>	31 794 <i>1,3</i>	32 691 <i>2,8</i>	30 709 <i>5,4</i>	30 697 <i>0,0</i>	31 819 <i>3,7</i>
<b>Québec (province)</b>	247 577 <i>1,0</i>	245 392 <i>-0,9</i>	249 714 <i>1,8</i>	3 881 <i>0,8</i>	3 813 <i>-1,7</i>	3 816 <i>0,1</i>	7,3	8,8	9,8	33 514 <i>2,9</i>	33 416 <i>-0,3</i>	34 311 <i>2,7</i>	95 068 <i>4,8</i>	92 911 <i>-2,3</i>	96 492 <i>3,9</i>
<b>Québec (RMR)</b>	24 659 <i>1,9</i>	24 817 <i>0,6</i>	25 435 <i>2,5</i>	390 <i>1,1</i>	390 <i>0,0</i>	391 <i>0,3</i>	4,5	5,4	5,7	36 988 <i>3,9</i>	37 281 <i>0,8</i>	38 292 <i>2,7</i>	11 449 <i>5,6</i>	11 404 <i>-0,4</i>	11 887 <i>4,2</i>
<b>Montréal</b>	121 339 <i>1,0</i>	120 751 <i>-0,5</i>	123 707 <i>2,4</i>	1 898 <i>-0,2</i>	1 879 <i>-1,0</i>	1 887 <i>0,4</i>	7,4	8,9	8,7	34 982 <i>3,1</i>	35 023 <i>0,1</i>	35 937 <i>2,6</i>	42 223 <i>3,3</i>	41 705 <i>-1,2</i>	43 488 <i>4,3</i>
<b>Ontario</b>	491 524 <i>-0,3</i>	479 710 <i>-2,4</i>	491 657 <i>2,5</i>	6 687 <i>1,4</i>	6 500 <i>-2,8</i>	6 503 <i>0,1</i>	6,5	9,2	10,3	37 466 <i>3,1</i>	36 972 <i>-1,3</i>	37 819 <i>2,3</i>	151 241 <i>3,4</i>	144 589 <i>-4,4</i>	150 905 <i>4,4</i>
<b>Ottawa-Gatineau</b>	45 381 <i>1,2</i>	45 455 <i>0,2</i>	46 674 <i>2,7</i>	670 <i>2,8</i>	667 <i>-0,5</i>	672 <i>0,8</i>	4,8	5,8	5,8	42 224 <i>4,1</i>	42 781 <i>1,3</i>	44 087 <i>3,1</i>	15 029 <i>5,0</i>	15 107 <i>0,5</i>	15 760 <i>4,3</i>
<b>Toronto</b>	220 884 <i>0,3</i>	217 455 <i>-1,6</i>	223 799 <i>2,9</i>	2 921 <i>1,9</i>	2 899 <i>-0,8</i>	2 917 <i>0,6</i>	6,9	8,3	8,4	38 867 <i>3,2</i>	39 010 <i>0,4</i>	39 878 <i>2,2</i>	60 344 <i>4,1</i>	58 349 <i>-3,3</i>	61 001 <i>4,5</i>
<b>Prairies</b>	78 624 <i>3,4</i>	79 095 <i>0,6</i>	81 316 <i>2,8</i>	1 119 <i>1,9</i>	1 122 <i>0,3</i>	1 126 <i>0,3</i>	4,1	5,5	6,2	33 961 <i>6,1</i>	34 161 <i>0,6</i>	34 998 <i>2,5</i>	29 321 <i>8,6</i>	28 757 <i>-1,9</i>	29 863 <i>3,8</i>
<b>Alberta</b>	180 064 <i>0,6</i>	175 820 <i>-2,4</i>	180 903 <i>2,9</i>	2 013 <i>2,7</i>	1 989 <i>-1,2</i>	2 002 <i>0,6</i>	3,6	5,7	7,0	47 949 <i>5,3</i>	48 116 <i>0,3</i>	49 470 <i>2,8</i>	61 014 <i>-0,2</i>	58 221 <i>-4,6</i>	61 253 <i>5,2</i>
<b>Calgary</b>	63 562 <i>1,3</i>	63 513 <i>-0,1</i>	65 525 <i>3,2</i>	705 <i>3,5</i>	700 <i>-0,6</i>	706 <i>0,9</i>	3,5	4,8	5,1	54 327 <i>3,6</i>	54 743 <i>0,8</i>	56 010 <i>2,3</i>	22 074 <i>0,7</i>	21 710 <i>-1,6</i>	22 754 <i>4,8</i>
<b>Edmonton</b>	50 988 <i>1,5</i>	50 897 <i>-0,2</i>	52 495 <i>3,1</i>	621 <i>3,6</i>	617 <i>-0,7</i>	620 <i>0,5</i>	3,6	4,6	5,2	44 547 <i>3,8</i>	44 966 <i>0,9</i>	45 914 <i>2,1</i>	19 229 <i>0,0</i>	18 955 <i>-1,4</i>	19 966 <i>5,3</i>
<b>Colombie-Britannique</b>	151 838 <i>0,9</i>	149 113 <i>-1,8</i>	153 960 <i>3,3</i>	2 314 <i>2,1</i>	2 254 <i>-2,6</i>	2 276 <i>1,0</i>	4,6	7,3	8,3	36 434 <i>3,3</i>	36 355 <i>-0,2</i>	37 444 <i>3,0</i>	56 502 <i>0,3</i>	53 414 <i>-5,5</i>	56 004 <i>4,8</i>
<b>Vancouver</b>	81 175 <i>1,1</i>	80 438 <i>-0,9</i>	83 246 <i>3,5</i>	1 237 <i>1,1</i>	1 231 <i>-0,5</i>	1 249 <i>1,4</i>	4,3	6,2	6,5	36 387 <i>2,8</i>	36 919 <i>1,5</i>	38 002 <i>2,9</i>	25 130 <i>-0,8</i>	24 592 <i>-2,1</i>	26 076 <i>6,0</i>
<b>Victoria</b>	11 697 <i>2,3</i>	11 668 <i>-0,3</i>	11 953 <i>2,4</i>	191 <i>4,3</i>	188 <i>-1,4</i>	189 <i>0,7</i>	3,3	5,1	6,1	41 024 <i>5,5</i>	41 889 <i>2,1</i>	42 941 <i>2,5</i>	3 985 <i>2,1</i>	3 913 <i>-1,8</i>	4 045 <i>3,4</i>

Les chiffres en italique désignent une variation en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Banque du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; L'Association canadienne de l'immeuble; Statistique Canada.

**Indicateurs de la démographie et du logement**

	Population (en milliers)			Mises en chantier			Projets achevés			Prix des logements existants			Prix des logements neufs		
	2008	2009p	2010p	2008	2009p	2010p	2008	2009p	2010p	2008	2009p	2010p	2008	2009p	2010p
<b>Canada</b>	33 260	33 601	33 931	211 056	144 877	166 512	214 118	178 857	160 871	300 367	279 418	271 777	396 197	381 053	368 284
	1,2	1,0	1,0	-7,6	-31,4	14,9	2,4	-16,5	-10,1	-1,6	-7,0	-2,7	3,4	-3,8	-3,4
<b>Provinces de l'Atlantique</b>	4 413	4 443	4 466	12 229	9 925	8 331	12 404	11 017	9 141	171 356	166 661	159 404	304 998	299 927	288 750
	0,8	0,7	0,5	-1,3	-18,8	-16,1	8,2	-11,2	-17,0	8,1	-2,7	-4,4	10,7	-1,7	-3,7
<b>Québec (province)</b>	7 742	7 795	7 838	47 901	37 760	34 782	47 516	46 863	38 635	210 698	209 119	203 930	278 834	275 614	271 542
	0,8	0,7	0,5	-1,3	-21,2	-7,9	-3,4	-1,4	-17,6	3,9	-0,7	-2,5	5,0	-1,2	-1,5
<b>Québec (RMR)</b>	736	743	749	5 278	4 145	3 912	5 486	4 875	3 963	193 290	196 899	191 110	201 357	204 959	202 521
	1,0	0,8	0,8	2,1	-21,5	-5,6	23,5	-11,1	-18,7	8,9	1,9	-2,9	5,3	7,8	-1,2
<b>Montréal</b>	3 725	3 758	3 792	22 308	18 596	17 406	23 808	19 867	17 764	258 037	256 156	249 056	295 491	291 124	286 693
	0,8	0,9	0,9	-4,9	-16,6	-6,4	-2,3	-16,6	-10,6	3,6	-0,7	-2,8	4,9	-1,5	-1,5
<b>Ontario</b>	12 910	13 033	13 183	75 076	51 372	64 880	67 932	65 137	59 268	301 311	286 650	283 585	463 436	456 516	448 897
	1,1	1,0	1,1	10,2	-31,6	26,3	6,0	-4,1	-9,0	0,6	-4,9	-1,1	3,9	-1,5	-1,7
<b>Ottawa-Gatineau</b>	1 175	1 183	1 192	10 406	7 542	7 896	9 539	8 885	7 798	265 550	260 520	256 072	362 282	358 993	351 489
	0,5	0,7	0,8	13,3	-27,5	4,7	14,8	-6,9	-12,2	6,2	-1,9	-1,7	3,8	-0,9	-2,1
<b>Toronto</b>	5 607	5 680	5 765	42 866	27 732	33 426	36 258	28 302	33 545	392 665	373 739	367 327	537 010	527 136	519 433
	1,8	1,3	1,5	29,2	-35,3	20,5	19,4	-21,9	18,5	0,6	-4,8	-1,7	3,5	-1,8	-1,5
<b>Prairies</b>	2 220	2 245	2 264	12 365	8 409	10 353	12 204	9 895	9 507	205 090	194 775	178 843	358 000	339 510	307 933
	1,3	1,1	0,8	5,3	-32,0	23,1	30,3	-18,9	-3,9	19,6	-5,0	-8,2	15,4	-5,2	-9,3
<b>Alberta</b>	3 574	3 650	3 707	29 164	17 889	25 262	39 391	20 529	22 243	352 569	329 893	329 165	469 686	436 058	412 703
	2,1	2,1	1,6	-39,7	-38,7	41,2	-5,8	-47,9	8,3	-1,4	-6,4	-0,2	1,0	-7,2	-5,4
<b>Calgary</b>	1 171	1 193	1 215	11 795	6 313	7 325	14 195	9 712	7 367	405 086	378 935	378 213	508 298	472 862	449 574
	2,8	1,9	1,8	-12,5	-46,5	16,0	8,3	-31,6	-24,1	-2,5	-6,5	-0,2	0,6	-7,0	-4,9
<b>Edmonton</b>	1 105	1 123	1 139	6 771	5 320	6 302	11 217	6 698	5 769	333 101	313 990	310 084	426 372	394 557	371 125
	2,2	1,6	1,5	-54,6	-21,4	18,5	-5,3	-40,3	-13,9	-1,9	-5,7	-1,2	1,0	-7,5	-5,9
<b>Colombie-Britannique</b>	4 374	4 437	4 487	34 321	19 521	22 905	34 670	25 417	22 078	449 952	409 633	387 324	666 751	619 002	588 210
	1,6	1,4	1,1	-12,4	-43,1	17,3	4,3	-26,7	-13,1	2,5	-9,0	-5,4	2,1	-7,2	-5,0
<b>Vancouver</b>	2 313	2 343	2 373	19 551	11 058	11 903	19 150	16 738	12 552	587 446	527 798	500 758	690 091	640 567	608 368
	1,2	1,3	1,3	-5,9	-43,4	7,6	7,5	-12,6	-25,0	3,0	-10,2	-5,1	2,3	-7,2	-5,0
<b>Victoria</b>	341	344	346	1 931	949	1 110	2 149	1 557	968	480 803	444 872	427 954	467 101	444 523	425 114
	1,0	0,8	0,7	-25,3	-50,8	16,9	0,4	-27,5	-37,8	3,0	-7,5	-3,8	-0,1	-4,8	-4,4

**Indicateurs financiers (Canada seulement)**

	2008	2009p	2010p	2008	2009p	2010p	2008	2009p	2010p		
<b>Taux de change (US/CAN)</b>	0,94	0,80	0,81	Taux hypoth. d'un an	6,7	4,5	4,6	Obligations féd. sur 1-3 ans	2,7	1,0	2,1
<b>Taux d'inflation</b>	2,4	0,5	2,6	Taux hypoth. de trois ans	6,9	4,8	5,0	Obligations féd. sur 3-10 ans	3,2	2,3	3,0
<b>Taux d'escompte</b>	3,2	0,9	2,5	Taux hypoth. de cinq ans	7,1	5,4	5,5	Obligations féd. sur 10 ans et plus	4,0	2,5	3,0

Les chiffres en italique désignent une variation en pourcentage.  
Sources : Le Conference Board du Canada; Banque du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; L'Association canadienne de l'immeuble; Statistique Canada.

## Canada



### Perspectives économiques

Tout l'effet de la baisse des dépenses des ménages américains pèse maintenant sur l'économie mondiale. Les indicateurs récents portent à croire que, en 2009, le commerce mondial pourrait connaître sa première contraction en plus de 60 ans. Or, l'effet multiplicateur de cette contraction risque de secouer même les économies les plus fortes. Même avec un secteur bancaire relativement sain et une bonne situation budgétaire, du moins jusqu'à l'an dernier, l'économie du Canada est aussi frappée par la récession. Selon Statistique Canada, le PIB s'est contracté de 3,4 p. 100 (au taux annuel) au quatrième trimestre de 2008, ce qui constitue le déclin trimestriel le plus important depuis la récession de 1990-1991. De plus, les prévisions pour le premier semestre

Le Canada est en pleine récession. La baisse des prix des produits de base et des exportations, conjuguée à une faible demande intérieure, entraînera une diminution de 1,7 p. 100 du produit intérieur brut (PIB) réel en 2009. Les consommateurs se ressentent maintenant des pertes d'emplois, ce qui les a incités à réduire considérablement leurs dépenses à la fin de 2008 et au début de cette année. Cette réduction aura de graves conséquences sur le marché immobilier du Canada, déjà en train de se contracter. Les marchés des logements neufs et existants devraient se resserrer en 2009 et les mises en chantier dégringoler de 31,4 p. 100. Les prix chuteront aussi sur les deux marchés : les prix de revente fléchiront pour une deuxième année consécutive, mais les prix des logements neufs baisseront pour la première fois depuis 1996.

de 2009 sont sombres. La demande dans les secteurs des exportations, des biens de consommation et du logement, et l'investissement privé devraient baisser. Le seul point positif est le fait que les gouvernements délient les cordons de leur bourse, ce qui aura cependant un prix : des déficits considérables à court terme.

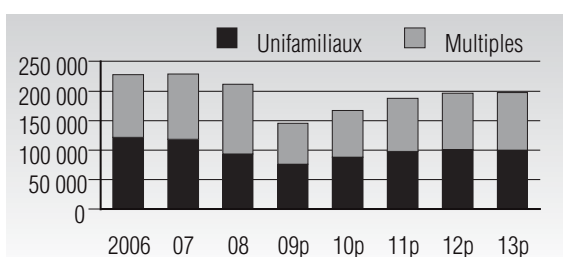
Par conséquent, les prévisions sur la croissance du PIB du Canada ont été fortement revues à la baisse par rapport à ce qu'elles étaient dans la dernière *Note de conjoncture résidentielle métropolitaine*. Nous prévoyons maintenant une contraction de 1,7 p. 100 du PIB réel en 2009. Selon le Conference Board, l'économie américaine recommencera à croître lentement pendant le second

semestre de 2009, avant de se renforcer en 2010. Néanmoins, même ce modeste rendement anticipé aux États-Unis contribuera à stabiliser l'économie du Canada et poussera la croissance de son PIB réel à 2,5 p. 100 en 2010.

### Perspectives des marchés financiers

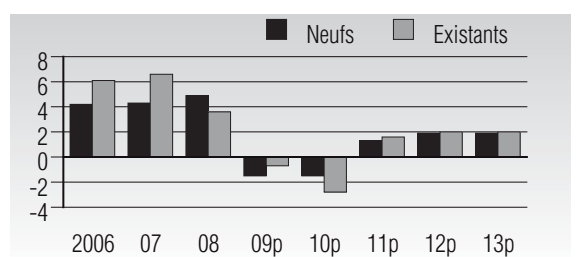
Au premier trimestre de 2009, les banques centrales et les gouvernements fédéraux du monde entier ont poursuivi leurs efforts pour apporter une solution ordonnée à la crise des marchés financiers et atténuer les effets des remous financiers sur l'économie globale. La Banque du Canada a amputé ses taux d'intérêt de 425 points de base depuis décembre

**Graphique 1 — Mises en chantier de logements**



Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

**Graphique 2 — Croissance des prix des logements (variation en pourcentage)**



Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; L'Association canadienne de l'immeuble.

2007 — dont des baisses équivalentes à 125 points de base en 2009 —, portant ainsi le taux d'escompte à 0,50 p. 100. Avec ce taux d'escompte exceptionnellement bas, on se demande quel autre stimulant monétaire les banques centrales du monde entier pourront donner à l'économie, étant donné que les taux d'intérêt sont déjà si faibles. À l'heure actuelle, la plupart d'entre elles ont indiqué qu'elles entament — ou s'appêtent à entamer — un processus d'assouplissement quantitatif (accroître la masse monétaire en achetant des titres des banques commerciales) ou d'assouplissement direct du crédit (acheter des actifs du secteur privé sur des marchés du crédit affaiblis ciblés).

Sans latitude pour réduire davantage son taux d'escompte, la Banque du Canada a confirmé dans son *Rapport sur la politique monétaire* du mois d'avril qu'elle envisage une politique d'assouplissement quantitatif et d'assouplissement direct du crédit, pour libérer une partie des liquidités qu'elle a déjà injectées dans le système. La Banque a aussi réitéré qu'elle laissera son taux directeur au niveau actuel jusqu'au milieu de 2010. Cependant, elle devrait ensuite commencer à supprimer quelques-unes de ses mesures de relance pour prendre une longueur d'avance par rapport à la courbe de l'inflation. Il est même probable que la Banque hausse temporairement le taux d'escompte au-dessus du niveau neutre de 5 p. 100, et ce, à compter de 2011, afin d'éviter qu'un taux d'inflation excessivement élevé ne s'incruste.

Les prix des biens importés se sont accrus en raison de la forte dépréciation du huard à la fin de l'an

dernier. Cela dit, les bas prix de l'énergie et de l'essence, associés à la baisse des coûts d'accession à la propriété, ont contribué à contenir les risques d'inflation. L'un dans l'autre, cette année, l'indice des prix à la consommation (IPC) au Canada devrait s'établir en moyenne à seulement 0,5 p. 100. (On a constaté pour la dernière fois un taux aussi faible en 1994, généré par le contexte monétaire très tendu et la récession du début des années 1990.) Pour le moment, la faiblesse des dépenses des ménages évite que la hausse des prix des importations ne touche les consommateurs. Cependant, quand la demande globale commencera à reprendre, notre devise plus faible entraînera à la hausse les prix de l'automobile, de l'équipement électronique et des autres biens importés. En 2010, l'inflation des prix à la consommation devrait grimper à 2,6 p. 100 et s'approcher du plafond de la plage de référence établie par la Banque du Canada.

Après avoir connu une dégringolade de 14,1 p. 100 du troisième au quatrième trimestre de 2008, le dollar canadien devrait se stabiliser en 2009. D'ailleurs, le huard a été relativement stable au premier trimestre, malgré le rétrécissement de l'écart entre les taux d'intérêt canadiens et américains. La stabilité a été entre autres assurée par les attentes accrues face à la possibilité que la Banque du Canada entame un processus d'assouplissement quantitatif ou d'assouplissement direct du crédit afin de stimuler l'économie par de nouvelles mesures de détente monétaire, et les augmentations relativement modestes des prix du pétrole. Dans l'ensemble, le dollar canadien devrait demeurer près des valeurs actuelles pendant une bonne

partie de l'année. Cela dit, on assistera au premier recul annuel du huard depuis 2002. Nous prévoyons toutefois que cette dépréciation sera de courte durée, car notre devise devrait afficher des gains modestes mais constants d'ici à la fin de la période de prévision.

## Perspectives du secteur résidentiel

Pendant presque toute la première moitié de la présente décennie, le marché immobilier a prospéré au Canada. De 2000 à 2004, les mises en chantier de logements se sont accrues en moyenne de 9,6 p. 100 par année. Elles ont ensuite connu un répit en 2005, avec une baisse de 3,4 p. 100, après quoi elles ont augmenté modestement, de 0,6 p. 100 par année, pendant les deux années suivantes. L'an dernier, les mises en chantier ont commencé sur les chapeaux de roue, mais cette vigueur s'est vite dissipée à cause de la détérioration des conditions économiques générales. Dans l'ensemble, les mises en chantier ont chuté de 7,6 p. 100 l'an dernier, ce qui clôt définitivement la période de forte expansion du secteur résidentiel.

Jusqu'à maintenant cette année, l'économie baigne dans la récession. Nous prévoyons une baisse de l'emploi de 2 p. 100 en 2009. Cette baisse, combinée au ralentissement de la croissance du salaire hebdomadaire moyen et au nombre décroissant des heures travaillées, freinera aussi la croissance du revenu disponible réel des particuliers cette année. Par conséquent, les consommateurs devraient être moins tentés d'acheter de nouveaux logements. De plus, même si la confiance des consommateurs semble se stabiliser,

après avoir atteint le fond du baril, les gens s'inquiètent encore de leur situation financière et du marché du travail. Le résultat net, selon nos prévisions, est que les mises en chantier de logements connaîtront une chute encore plus abrupte cette année, de plus de 30 p. 100, pour s'établir à 145 000 unités en comparaison de plus de 211 000 unités en 2008. La plus grande partie du déclin devrait venir du secteur des immeubles à appartements, où nous anticipons une chute de 42 p. 100. Néanmoins, ce déclin s'est déjà presque entièrement produit au premier trimestre de cette année.

De 2002 à 2007, l'explosion du marché immobilier a aussi entraîné une forte croissance des prix des logements. Pendant cette période, les prix des logements neufs et existants se sont accrus en moyenne de 6,2 et de 10,1 p. 100 respectivement par année. Malgré le repli de la demande, les prix des logements neufs ont continué de monter l'an dernier, bien qu'à un rythme plus modéré de 3,4 p. 100. Néanmoins, leurs prix devraient fléchir de 3,8 p. 100 en 2009 et encore de 3,4 p. 100 en 2010. Sur le marché de la revente, les prix ont déjà commencé à baisser l'an dernier, à une cadence de 1,6 p. 100.

Cette année, ils devraient tomber de 7 p. 100, passant de 300 400 dollars à 279 400 dollars. Un autre déclin, de 2,7 p. 100, est prévu en 2010.

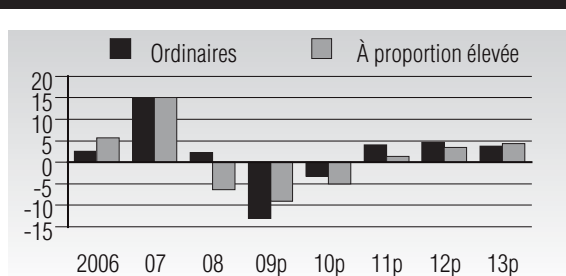
L'accès plus facile au crédit grâce aux taux hypothécaires plus bas, la baisse des prix des logements et les mesures annoncées dans le dernier budget fédéral influenceront sur le rythme de la reprise du marché immobilier canadien. Le plan de relance budgétaire fédéral comprend des efforts pour stimuler l'économie globale — comme des réductions d'impôt —, mais aussi des mesures visant directement le marché immobilier. Ces mesures comprennent des crédits d'impôt pour les projets de rénovation résidentielle, ainsi qu'un nouveau crédit d'impôt permanent et non remboursable pour les acheteurs d'une première résidence et une hausse de 15 millions de dollars pour l'aide financière permanente aux acheteurs d'une première résidence, dans le cadre du plan existant destiné aux acheteurs de résidence. Tous ces facteurs devraient contribuer à redresser le marché immobilier dès 2010. Selon nos prévisions, les mises en chantier afficheront une hausse de 14,9 p. 100 l'an prochain et continueront d'augmenter à moyen terme.

## Perspectives hypothécaires

Les taux d'intérêt hypothécaires devraient diminuer parallèlement aux baisses des taux d'intérêt cette année. Au dernier trimestre de 2008, le taux des hypothèques ordinaires sur cinq ans était de 7,1 p. 100. Il est tombé à 5,8 p. 100 au premier trimestre de 2009 et sa moyenne annuelle s'établira à 5,4 p. 100. Il demeurera ensuite près de ce niveau tout au long de 2010, mais devrait commencer à remonter, jusqu'à 7,4 p. 100, lorsque les conditions économiques s'amélioreront en 2011.

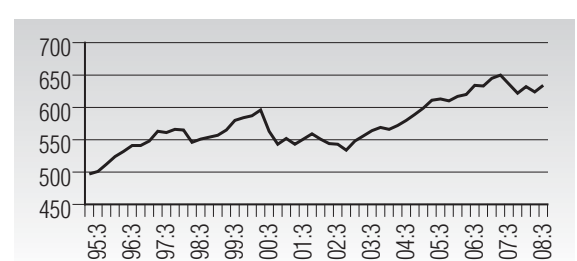
Le nombre des prêts hypothécaires consentis devrait diminuer pour une deuxième année consécutive, de 7,6 p. 100 en 2009 après une baisse de 4,7 p. 100 en 2008. Pendant que les marchés immobiliers ont prospéré ces dernières années dans l'ensemble du pays, le nombre annuel des prêts hypothécaires consentis a aussi grimpé — de plus de 50 p. 100 ces dix dernières années seulement. De plus, l'escalade des prix des logements a fait que la valeur en dollars de ces prêts a augmenté encore plus rapidement. De 2001 à 2007, leur valeur s'est accrue de 16,7 p. 100 en moyenne par année. Elle a ensuite

**Graphique 3 — Croissance des prêts hypothécaires approuvés (variation en pourcentage de la valeur en dollars)**



Sources : Le Conference Board du Canada; Genworth Financial Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

**Graphique 4 — Valeur nette des ménages (en pourcentage du revenu disponible)**



Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

diminué l'an dernier, mais seulement de 1,8 p. 100 — une baisse beaucoup plus faible que celle du nombre des prêts hypothécaires consentis. Cependant, le fléchissement des prix de cette année accentuera la chute de la valeur en dollars de ces prêts, qui devrait atteindre 11,3 p. 100 en 2009.

Le nombre et la valeur en dollars des prêts hypothécaires consentis continueront tous deux de décliner en 2010, car les marchés immobiliers devraient rester faibles. Heureusement, la reprise de l'économie devrait accroître tant le nombre que la valeur en dollars des prêts consentis, en 2011 et les années suivantes. Le nombre des prêts consentis devrait augmenter de 2,3 p. 100 en moyenne par année, et leur valeur en dollars, de 3,7 p. 100 en moyenne de 2011 à 2013.

Avec la croissance accélérée des prix des dernières années, il n'est pas étonnant que la valeur en dollars des prêts hypothécaires à proportion élevée se soit accrue à une cadence plus rapide que celle des prêts hypothécaires ordinaires. Les prix étant plus élevés, un plus grand nombre d'acheteurs n'ont pu faire une mise de fonds de 20 p. 100. La valeur en dollars des prêts à proportion élevée a donc augmenté de 18,1 p. 100 en moyenne par année de 2001 à 2007, en comparaison d'une croissance moyenne de 15,6 p. 100 par année observée sur le marché des prêts hypothécaires ordinaires. Sans doute à cause du ralentissement des prix, ce marché a continué de croître l'an dernier et la valeur en dollars des prêts hypothécaires ordinaires a enregistré une hausse de 2,3 p. 100. Cependant, la valeur des prêts hypothécaires à proportion élevée a chuté de 6,4 p. 100. En 2009, les deux

types de prêts hypothécaires consentis devraient diminuer.

En 2008, le nombre des prêts hypothécaires consentis a fléchi beaucoup plus rapidement sur le marché des logements neufs que sur celui de la revente, avec une baisse de 7,2 p. 100 en comparaison de 4,5 p. 100. Comme le prix moyen des nouveaux logements est généralement plus élevé que celui des logements existants, il est probable qu'un plus grand nombre d'acheteurs aient hésité à acheter des logements neufs, plus coûteux. Grâce à une légère augmentation du prix des logements neufs, la valeur en dollars des prêts hypothécaires consentis sur ce marché n'a diminué que de 0,7 p. 100 l'an dernier, alors que sur le marché des logements existants, elle a reculé de 2 p. 100.

**Tableau 1 — Indicateurs économiques**

	2006	2007	2008	2009p	2010p	2011p	2012p	2013p
<b>PIB réel aux prix du marché</b> (en millions de dollars de 2002)	1 284 819 <i>3,1</i>	1 319 681 <i>2,7</i>	1 325 718 <i>0,5</i>	1 302 531 <i>-1,7</i>	1 334 565 <i>2,5</i>	1 385 610 <i>3,8</i>	1 448 288 <i>4,5</i>	1 503 492 <i>3,8</i>
<b>Emplois totaux</b> (en milliers)	16 485 <i>1,9</i>	16 865 <i>2,3</i>	17 123 <i>1,5</i>	16 784 <i>-2,0</i>	16 822 <i>0,2</i>	17 267 <i>2,6</i>	17 741 <i>2,7</i>	18 051 <i>1,7</i>
<b>Taux de chômage</b>	6,3	6,0	6,1	8,3	9,4	8,5	7,0	6,4
<b>Revenu personnel par habitant</b>	33 910 <i>5,5</i>	35 634 <i>5,1</i>	36 919 <i>3,6</i>	36 776 <i>-0,4</i>	37 732 <i>2,6</i>	39 234 <i>4,0</i>	40 892 <i>4,2</i>	42 468 <i>3,9</i>
<b>Population</b> (en milliers)	32 532 <i>1,0</i>	32 882 <i>1,1</i>	33 260 <i>1,2</i>	33 601 <i>1,0</i>	33 931 <i>1,0</i>	34 275 <i>1,0</i>	34 631 <i>1,0</i>	35 001 <i>1,1</i>
<b>Ventes au détail</b> (en millions \$)	389 485 <i>6,4</i>	412 058 <i>5,8</i>	425 398 <i>3,2</i>	398 093 <i>-6,4</i>	415 383 <i>4,3</i>	441 083 <i>6,2</i>	472 366 <i>7,1</i>	500 689 <i>6,0</i>
<b>Taux de change</b> (\$US/\$CAN)	0,88	0,93	0,94	0,80	0,81	0,83	0,85	0,86
<b>Taux d'inflation</b>	2,0	2,1	2,4	0,5	2,6	2,6	2,3	2,3

**Tableau 2 — Indicateurs financiers**

<b>Taux officiel d'escompte</b>	4,3	4,6	3,2	0,9	2,5	5,1	5,4	5,0
<b>Taux préférentiel</b>	5,8	6,1	4,7	2,4	4,0	6,6	6,9	6,5
<b>Bons du Trésor de 3 mois</b>	4,0	4,2	2,4	0,6	2,1	4,7	5,0	4,6
<b>Taux hypothécaire ordinaire sur 1 an</b>	6,3	6,9	6,7	4,5	4,6	6,8	7,2	6,9
<b>Taux hypothécaire ordinaire sur 3 ans</b>	6,4	7,1	6,9	4,8	5,0	7,2	7,7	7,5
<b>Taux hypothécaire ordinaire sur 5 ans</b>	6,7	7,1	7,1	5,4	5,5	7,4	7,9	7,8
<b>Obligations fédérales : 1-3 ans</b>	4,1	4,2	2,7	1,0	2,1	4,3	4,9	4,9
<b>Obligations fédérales : 3-10 ans</b>	4,1	4,2	3,2	2,3	3,0	4,7	5,3	5,3
<b>Obligations fédérales : 10 ans et plus</b>	4,3	4,3	4,0	2,5	3,0	4,5	5,3	5,5

**Tableau 3 — Indicateurs du secteur résidentiel**

<b>Mises en chantier</b>	227 395 <i>0,8</i>	228 343 <i>0,4</i>	211 056 <i>-7,6</i>	144 877 <i>-31,4</i>	166 512 <i>14,9</i>	187 159 <i>12,4</i>	196 261 <i>4,9</i>	196 864 <i>0,3</i>
Logements unifamiliaux	121 313 <i>0,7</i>	118 917 <i>-2,0</i>	93 202 <i>-21,6</i>	76 520 <i>-17,9</i>	88 178 <i>15,2</i>	97 959 <i>11,1</i>	101 485 <i>3,6</i>	99 935 <i>-1,5</i>
Multiples	106 082 <i>1,0</i>	109 426 <i>3,2</i>	117 854 <i>7,7</i>	68 356 <i>-42,0</i>	78 333 <i>14,6</i>	89 201 <i>13,9</i>	94 776 <i>6,3</i>	96 929 <i>2,3</i>
<b>Logements terminés et à vendre</b>	216 600 <i>2,3</i>	209 173 <i>-3,4</i>	214 118 <i>2,4</i>	178 857 <i>-16,5</i>	160 871 <i>-10,1</i>	170 604 <i>6,0</i>	185 097 <i>8,5</i>	190 644 <i>3,0</i>
Logements unifamiliaux	115 943 <i>-2,0</i>	115 752 <i>-0,2</i>	103 971 <i>-10,2</i>	80 599 <i>-22,5</i>	82 605 <i>2,5</i>	92 705 <i>12,2</i>	99 114 <i>6,9</i>	99 059 <i>-0,1</i>
Multiples	100 658 <i>7,7</i>	93 421 <i>-7,2</i>	110 147 <i>17,9</i>	98 258 <i>-10,8</i>	78 267 <i>-20,3</i>	77 899 <i>-0,5</i>	85 983 <i>10,4</i>	91 585 <i>6,5</i>
<b>Prix moyen d'un logement neuf (\$)</b>	355 584 <i>9,7</i>	383 133 <i>7,7</i>	396 197 <i>3,4</i>	381 053 <i>-3,8</i>	368 284 <i>-3,4</i>	372 214 <i>1,1</i>	378 954 <i>1,8</i>	385 815 <i>1,8</i>
<b>Prix moyen d'un logement existant (\$)</b>	275 324 <i>11,1</i>	305 387 <i>10,9</i>	300 367 <i>-1,6</i>	279 418 <i>-7,0</i>	271 777 <i>-2,7</i>	273 236 <i>0,5</i>	277 813 <i>1,7</i>	282 467 <i>1,7</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Banque du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; L'Association canadienne de l'immeuble; Statistique Canada.

## Québec



## Perspectives économiques

L'économie du Québec n'a pas été épargnée par la crise financière mondiale, qui a entraîné la volatilité du marché boursier et la détérioration de la confiance des consommateurs. L'emploi et les revenus moyens connaîtront tous deux une légère baisse en 2009. De leur côté, les dépenses de consommation devraient augmenter cette année, mais de 0,1 p. 100 seulement, alors qu'elles affichaient une croissance de 4,7 p. 100 en 2008. La demande beaucoup moins vigoureuse des consommateurs entraînera également une diminution des importations cette année, ce qui contribuera à limiter le repli du PIB réel à 0,9 p. 100 en 2009. Alors que les économies partout dans le monde commenceront à se redresser en 2010, l'économie québécoise leur emboîtera le pas,

Au Québec, le ralentissement économique actuel entraînera une contraction du PIB réel global de 0,9 p. 100 en 2009. La confiance des consommateurs a dégringolé durant les derniers mois de 2008, assombrissant du coup les perspectives du marché du logement et des dépenses de consommation. On prévoit que les mises en chantier accuseront une baisse importante — de 21,2 p. 100 — cette année avant de reculer de 7,9 p. 100 encore en 2010. Sur le marché des logements neufs comme sur celui de la revente, les prix diminueront aussi au cours des deux prochaines années; il s'agit de la première chute des prix sur l'un et l'autre de ces marchés depuis au moins le milieu des années 1990.

si bien que le PIB réel devrait s'accroître, selon nos prévisions, de 1,8 p. 100 l'an prochain.

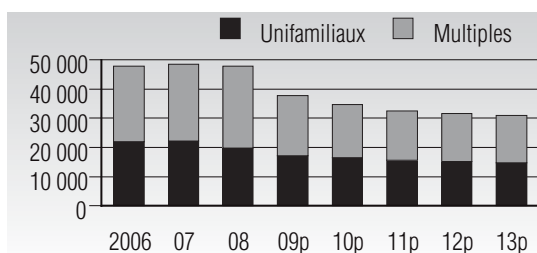
## Perspectives du secteur résidentiel

De 2001 à 2004, le marché du logement au Québec a connu une rapide expansion, et ce, malgré une croissance économique relativement faible. Grâce à de bas taux d'intérêt, la demande est restée vigoureuse, favorisant ainsi une augmentation annuelle moyenne de 25 p. 100 des mises en chantier. Toutefois, en 2005, la faiblesse persistante du PIB réel a commencé à avoir des conséquences néfastes sur le marché. Cette année-là, les mises en chantier ont chuté de 12,9 p. 100 et de 6 p. 100 encore en 2006. L'année d'après, elles se sont de peine et de misère accrues

de 1,4 p. 100, mais ce mouvement à la hausse, suscité par une augmentation des dépenses attribuable au paiement de parité salariale unique versé par le gouvernement provincial, n'a été que de courte durée. Les mises en chantier ont retrouvé leur tendance baissière l'année dernière en reculant de 1,3 p. 100.

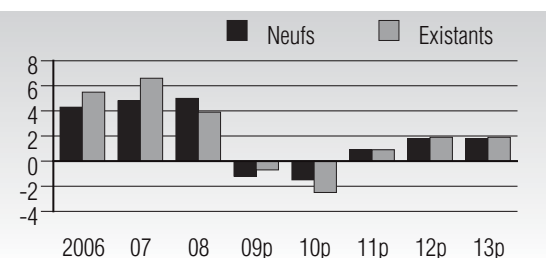
Par ailleurs, l'intensification de la demande de logements s'est aussi accompagnée d'une accélération de la croissance des prix durant la première moitié de la décennie actuelle. De 2001 à 2005, les prix des logements neufs ont fait un bond de 5,6 p. 100 en moyenne, sur une base annuelle, tandis que les prix des logements existants ont grimpé de 10,2 p. 100 en moyenne. Malgré le fléchissement de la demande ces trois dernières années, les prix ont

Graphique 1 — Mises en chantier de logements



Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

Graphique 2 — Croissance des prix des logements (variation en pourcentage)



Sources : Le Conference Board du Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement; L'Association canadienne de l'immeuble.

continué d'augmenter, mais à un rythme plus modéré — 4,7 et 5,3 p. 100, respectivement, en moyenne. Au total, les prix sur les deux marchés ont monté de près de 100 000 \$ depuis le début de la décennie. L'an dernier, les prix des logements neufs au Québec atteignaient en moyenne 278 800 \$, et les prix de revente, 210 700 \$ en moyenne.

Au Québec, le marché du logement subit maintenant les conséquences de la récession, notamment un marché du travail déprimé, une détérioration des perspectives

de revenus et une baisse abrupte de la confiance des consommateurs. Ces derniers sont moins enclins à devenir propriétaires en période d'incertitude économique. On s'attend donc à ce que les mises en chantier dégringolent pour s'établir à 37 800 unités en 2009 (diminution de 21,2 p. 100) et à 34 800 unités en 2010. Même à ces niveaux, les mises en chantier continuent d'excéder les besoins démographiques, si bien qu'elles continueront de reculer jusqu'à 30 900 unités d'ici à 2013.

Quant aux prix, ils finiront eux aussi par baisser. On prévoit que ceux des logements neufs afficheront un repli de 1,2 p. 100 en 2009 et de 1,5 p. 100 en 2010. Sur le marché de la revente, les prix devraient diminuer de 0,7 p. 100 cette année, puis de 2,5 p. 100 l'année suivante. À compter de 2011, l'amélioration des conditions économiques contribuera à une modeste remontée des prix. On s'attend à ce que les deux marchés enregistrent une augmentation des prix de 0,9 p. 100 en 2011, puis de 1,8 à 1,9 p. 100 en moyenne par année au cours des deux dernières années de la période de prévision.

**Tableau 1 — Indicateurs économiques**

	2006	2007	2008	2009p	2010p	2011p	2012p	2013p
<b>PIB réel aux prix de base</b> (en millions de dollars de 2002)	239 415 <i>1,7</i>	245 221 <i>2,4</i>	247 577 <i>1,0</i>	245 392 <i>-0,9</i>	249 714 <i>1,8</i>	256 400 <i>2,7</i>	266 106 <i>3,8</i>	274 244 <i>3,1</i>
<b>Emplois totaux</b> (en milliers)	3 766 <i>1,3</i>	3 852 <i>2,3</i>	3 881 <i>0,8</i>	3 813 <i>-1,7</i>	3 816 <i>0,1</i>	3 877 <i>1,6</i>	3 950 <i>1,9</i>	3 996 <i>1,2</i>
<b>Taux de chômage</b>	8,0	7,2	7,3	8,8	9,8	9,1	7,7	7,0
<b>Revenu personnel par habitant</b>	30 969 <i>3,9</i>	32 565 <i>5,2</i>	33 514 <i>2,9</i>	33 416 <i>-0,3</i>	34 311 <i>2,7</i>	35 496 <i>3,5</i>	36 843 <i>3,8</i>	38 196 <i>3,7</i>
<b>Population</b> (en milliers)	7 625 <i>0,6</i>	7 679 <i>0,7</i>	7 742 <i>0,8</i>	7 795 <i>0,7</i>	7 838 <i>0,5</i>	7 882 <i>0,6</i>	7 927 <i>0,6</i>	7 973 <i>0,6</i>
<b>Ventes au détail</b> (en millions de \$)	86 709 <i>5,1</i>	90 710 <i>4,6</i>	95 068 <i>4,8</i>	92 911 <i>-2,3</i>	96 492 <i>3,9</i>	101 261 <i>4,9</i>	107 629 <i>6,3</i>	113 544 <i>5,5</i>
<b>Taux d'inflation</b>	1,7	1,6	2,1	0,5	2,7	3,0	2,3	2,3

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

**Tableau 2 — Indicateurs du secteur résidentiel**

	2006	2007	2008	2009p	2010p	2011p	2012p	2013p
<b>Mises en chantier</b>	47 877 <i>-6,0</i>	48 553 <i>1,4</i>	47 901 <i>-1,3</i>	37 760 <i>-21,2</i>	34 782 <i>-7,9</i>	32 568 <i>-6,4</i>	31 604 <i>-3,0</i>	30 919 <i>-2,2</i>
Logements unifamiliaux	21 917 <i>-8,4</i>	22 177 <i>1,2</i>	19 778 <i>-10,8</i>	17 116 <i>-13,5</i>	16 477 <i>-3,7</i>	15 552 <i>-5,6</i>	15 189 <i>-2,3</i>	14 725 <i>-3,1</i>
Multiples	25 960 <i>-3,8</i>	26 376 <i>1,6</i>	28 123 <i>6,6</i>	20 644 <i>-26,6</i>	18 305 <i>-11,3</i>	17 017 <i>-7,0</i>	16 415 <i>-3,5</i>	16 194 <i>-1,3</i>
<b>Logements neufs</b>	48 772 <i>-1,7</i>	49 188 <i>0,9</i>	47 516 <i>-3,4</i>	46 863 <i>-1,4</i>	38 635 <i>-17,6</i>	33 336 <i>-13,7</i>	32 022 <i>-3,9</i>	31 453 <i>-1,8</i>
Logements unifamiliaux	21 842 <i>-5,9</i>	21 853 <i>0,0</i>	19 149 <i>-12,4</i>	18 262 <i>-4,6</i>	16 541 <i>-9,4</i>	15 655 <i>-5,4</i>	15 173 <i>-3,1</i>	14 708 <i>-3,1</i>
Multiples	26 930 <i>2,1</i>	27 335 <i>1,5</i>	28 367 <i>3,8</i>	28 601 <i>0,8</i>	22 093 <i>-22,8</i>	17 681 <i>-20,0</i>	16 849 <i>-4,7</i>	16 745 <i>-0,6</i>
<b>Prix moyen d'un logement neuf</b> (\$)	253 406 <i>4,3</i>	265 518 <i>4,8</i>	278 834 <i>5,0</i>	275 614 <i>-1,2</i>	271 542 <i>-1,5</i>	274 015 <i>0,9</i>	279 078 <i>1,8</i>	284 235 <i>1,8</i>
<b>Prix moyen d'un logement existant</b> (\$)	190 271 <i>5,5</i>	202 887 <i>6,6</i>	210 698 <i>3,9</i>	209 119 <i>-0,7</i>	203 930 <i>-2,5</i>	205 864 <i>0,9</i>	209 866 <i>1,9</i>	213 946 <i>1,9</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; L'Association canadienne de l'immeuble; Statistique Canada.

## RMR de Québec



## Perspectives économiques

Même si on s'attend à ce que l'économie de Québec enregistre cette année sa plus faible croissance depuis 1996, soit 0,6 p. 100, les perspectives de la région restent relativement bonnes, compte tenu des circonstances, et comparées à celles de nombreuses régions métropolitaines du pays. Québec a un motif de satisfaction : son secteur de la construction, dont les résultats ont été particulièrement bons en 2008 et qui devrait rester l'un des moteurs de son économie en 2009, grâce aux investissements dans les infrastructures publiques. Heureusement, la croissance économique globale de Québec devrait être plus vigoureuse en 2010, grâce à la reprise de l'économie mondiale et au démarrage de la construction de certains projets régionaux.

La ville de Québec n'a pas été épargnée par les effets de la crise économique mondiale : cette année, la croissance de son produit intérieur brut (PIB) réel sera la plus faible constatée depuis 12 ans. Les marchés immobiliers ressentiront le ralentissement : les ventes de logements existants devraient décliner de 6,8 p. 100 cette année et de 2,3 p. 100 l'année prochaine, et les mises en chantier devraient chuter respectivement de 21,5 p. 100 et 5,6 p. 100. Cette année, la hausse des prix devrait ralentir et se limiter à 1,9 p. 100 sur le marché de la revente et à 1,8 p. 100 sur le marché du neuf, avant de diminuer pendant les deux années à venir.

## Perspectives du secteur résidentiel

### MARCHÉ DES LOGEMENTS EXISTANTS

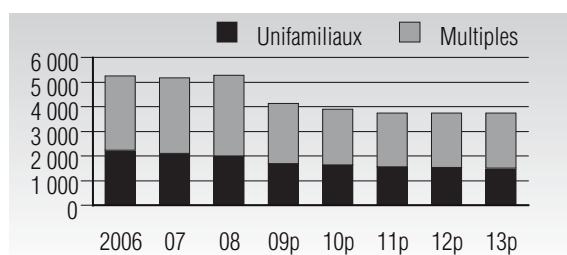
Après quatre années de croissance vigoureuse au tournant du siècle, le marché des logements existants de Québec, entraîné par la faiblesse de l'économie globale, a plongé en 2003. Les ventes d'unités ont perdu 11,2 p. 100 cette année-là, après avoir affiché une croissance annuelle moyenne de 7,5 p. 100 entre 1999 et 2002. Les ventes ont chuté de 0,8 p. 100 supplémentaire en 2004 mais le retour d'une croissance plus forte du PIB cette même année a contribué à relancer les ventes d'unités qui ont augmenté de 10,1 p. 100 en 2005. Ces montgagnes russes se sont poursuivies ces trois dernières années. En 2008,

8 000 ventes ont été réalisées dans la région, exactement le même nombre qu'en 2002.

Le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions s'est maintenu entre 63 et 82 p. 100 entre 2002 et 2008, ce qui est la marque d'un marché favorable aux vendeurs. Il n'est pas surprenant que la hausse des prix des logements existants ait été forte, de 10,8 p. 100 en moyenne par an. Cela signifie, en valeur, une augmentation de près de 100 000 \$ sur les sept dernières années, et des prix de revente moyens qui ont atteint 193 000 \$.

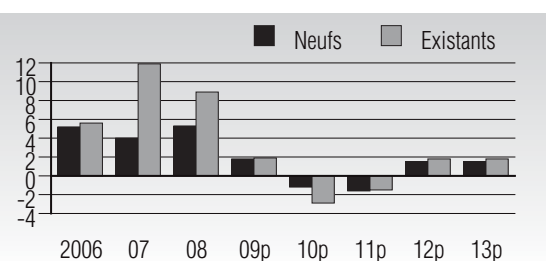
La forte hausse des prix a battu en brèche l'abordabilité à Québec. La proportion des paiements hypothécaires par rapport au revenu des ménages est passée d'un peu plus

**Graphique 1 — Mises en chantier de logements**



Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

**Graphique 2 — Croissance des prix des logements (variation en pourcentage)**



Sources : Le Conference Board du Canada; L'Association canadienne de l'immeuble.

de 10 p. 100 au début de 2002 à 17,3 p. 100 à la fin de 2008.

Cette année et en 2010, la faible croissance économique prélèvera sa dîme une fois de plus sur le marché immobilier de la revente à Québec. Les ventes d'unités avaient déjà chuté de 18,2 p. 100 pendant le dernier trimestre de 2008. On prévoit qu'elles devraient baisser de 6,8 p. 100 en 2009 et de 2,3 p. 100 l'année suivante, ce qui repoussera le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions sous la barre des 50 p. 100 pour la première fois en dix ans. Lorsque l'économie retrouvera une croissance plus normale, le marché de

la revente devrait également récupérer un certain dynamisme. Cependant, la croissance des ventes restera modeste, et s'établira à 1,6 p. 100 par an en moyenne, entre 2011 et 2013.

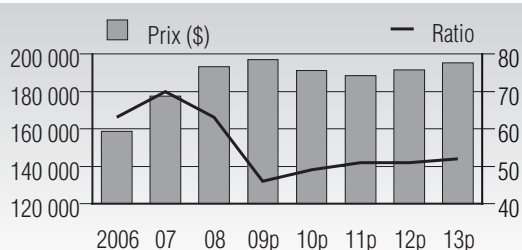
La croissance des prix du marché de la revente faiblira avec le recul des ventes de cette année et celui du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions — mais contrairement à ce qui se passe dans la plupart des régions du pays, la croissance des prix restera positive en 2009, à 1,9 p. 100. Les prix devraient toutefois baisser de 2,9 p. 100 en 2010 et de 1,5 p. 100 en 2011. Comme pour les ventes de logements, la

croissance des prix reprendra à un rythme modéré durant les deux dernières années de la période de prévision, à 1,8 p. 100 par an.

## MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

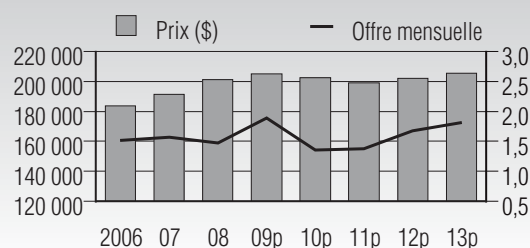
Le marché des logements neufs de Québec a également bénéficié d'une croissance colossale au cours de la première moitié de la décennie actuelle. La hausse rapide des prix de revente et la faiblesse des taux d'intérêt, combinés à une solide croissance économique, ont stimulé la demande de logements neufs. Plus précisément, entre 2000 et 2004, les mises en chantier ont augmenté du

**Graphique 3 — Prix des logements existants et ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions**



Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; L'Association canadienne de l'immeuble.

**Graphique 4 — Prix des logements nouveaux et offre mensuelle**



Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

**Tableau 1 — Indicateurs économiques**

	2006	2007	2008	2009p	2010p	2011p	2012p	2013p
<b>PIB réel aux prix de base</b> (en millions de dollars de 2002)	23 528 <i>2,5</i>	24 208 <i>2,9</i>	24 659 <i>1,9</i>	24 817 <i>0,6</i>	25 435 <i>2,5</i>	26 122 <i>2,7</i>	26 826 <i>2,7</i>	27 531 <i>2,6</i>
<b>Emplois totaux</b> (en milliers)	377 <i>-0,3</i>	386 <i>2,4</i>	390 <i>1,1</i>	390 <i>0,0</i>	391 <i>0,3</i>	398 <i>1,7</i>	402 <i>1,2</i>	409 <i>1,6</i>
<b>Taux de chômage</b>	5,2	5,0	4,5	5,4	5,7	5,4	5,2	5,1
<b>Revenu personnel par habitant</b>	34 039 <i>4,0</i>	35 607 <i>4,6</i>	36 988 <i>3,9</i>	37 281 <i>0,8</i>	38 292 <i>2,7</i>	39 717 <i>3,7</i>	41 122 <i>3,5</i>	42 849 <i>4,2</i>
<b>Population</b> (en milliers)	721 <i>0,8</i>	729 <i>1,1</i>	736 <i>1,0</i>	743 <i>0,8</i>	749 <i>0,8</i>	754 <i>0,8</i>	760 <i>0,7</i>	765 <i>0,7</i>
<b>Ventes au détail</b> (en millions de \$)	10 373 <i>5,4</i>	10 838 <i>4,5</i>	11 449 <i>5,6</i>	11 404 <i>-0,4</i>	11 887 <i>4,2</i>	12 386 <i>4,2</i>	12 891 <i>4,1</i>	13 523 <i>4,9</i>
<b>Taux d'inflation</b>	1,7	1,3	2,1	0,4	2,4	2,1	2,0	2,1

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

taux énorme de 29,4 p. 100 sur une base annuelle moyenne. En fait, les constructeurs ont bâti 6 200 logements en 2004, niveau jamais atteint depuis 1992. Mais voyant que la croissance du PIB se mettait à ralentir et que le stock mensuel de maisons à vendre commençait à grimper (à son plus bas, il avait été de 0,4 mois en 2002), les constructeurs se sont retirés du marché en 2005. Les trois années suivantes, ils ont réduit les mises en chantier de 5,7 p. 100 en moyenne par an, si bien qu'ils les avaient déjà ramenées à moins de 5 200 unités en 2007.

L'accroissement de la demande n'a pas immédiatement eu pour effet d'activer la croissance des prix. Entre 2000 et 2002, les prix des logements neufs ont augmenté modérément de 3 p. 100 en moyenne

par an. Toutefois, en 2003, le resserrement continu du marché s'est mis à faire monter les prix des logements neufs. Au cours des cinq années suivantes, l'augmentation a été de 46 000 dollars au total — soit un taux annuel moyen de 5,7 p. 100 — jusqu'à atteindre 191 200 dollars en 2007.

Ce qui est intéressant, c'est qu'au moment où l'économie a commencé à flancher, les mises en chantier de logement ont rebondi, avec une augmentation de 2,1 p. 100. Cette croissance a été, en partie, activée par une augmentation prononcée de la population de Québec tout au long de 2007 et de 2008 — les taux de croissance les plus élevés enregistrés pour la région en 15 ans. De son côté, la croissance des prix est restée forte en 2008, avec 5,3 p. 100.

La demande de logements devrait être plus faible cette année du fait que la croissance démographique est revenue à moins de 1 p. 100. En outre, la mollesse du marché du travail et la récession économique mondiale ont entamé la confiance du consommateur. Il s'ensuit que les mises en chantier devraient normalement tomber de 5 300 logements en 2008 à 4 100 cette année, soit une chute de 21,5 p. 100. Malgré cette diminution des mises en chantier, le stock de logements devrait passer de 1,4 mois en 2008 à 1,9 mois en 2009. En même temps, la croissance démographique continuera d'être modérée. C'est pourquoi le nombre de mises en chantier ne cessera pas de baisser à moyen terme, et ce de 2,7 p. 100 sur une base annuelle moyenne. On prévoit aussi que les

**Tableau 2 — Indicateurs du marché des logements neufs**

	2006	2007	2008	2009p	2010p	2011p	2012p	2013p
<b>Mises en chantier</b>	5 246	5 172	5 278	4 145	3 912	3 753	3 734	3 747
	<i>-11,8</i>	<i>-1,4</i>	<i>2,1</i>	<i>-21,5</i>	<i>-5,6</i>	<i>-4,1</i>	<i>-0,5</i>	<i>0,4</i>
Logements unifamiliaux	2 246	2 117	1 997	1 694	1 649	1 571	1 550	1 517
	<i>-11,8</i>	<i>-5,7</i>	<i>-5,7</i>	<i>-15,2</i>	<i>-2,6</i>	<i>-4,8</i>	<i>-1,3</i>	<i>-2,1</i>
Multiplés	2 999	3 055	3 282	2 451	2 263	2 182	2 184	2 231
	<i>-11,8</i>	<i>1,9</i>	<i>7,4</i>	<i>-25,3</i>	<i>-7,7</i>	<i>-3,6</i>	<i>0,1</i>	<i>2,1</i>
<b>En construction</b>	2 074	2 178	2 947	2 021	1 722	1 570	1 467	1 451
	<i>-21,6</i>	<i>5,0</i>	<i>35,3</i>	<i>-31,4</i>	<i>-14,8</i>	<i>-8,8</i>	<i>-6,6</i>	<i>-1,1</i>
<b>Logements neufs</b>	5 922	4 442	5 486	4 875	3 963	3 781	3 638	3 622
	<i>-3,7</i>	<i>-25,0</i>	<i>23,5</i>	<i>-11,1</i>	<i>-18,7</i>	<i>-4,6</i>	<i>-3,8</i>	<i>-0,4</i>
Logements unifamiliaux	2 308	2 162	1 983	1 878	1 614	1 595	1 527	1 500
	<i>-10,8</i>	<i>-6,3</i>	<i>-8,3</i>	<i>-5,3</i>	<i>-14,1</i>	<i>-1,2</i>	<i>-4,3</i>	<i>-1,8</i>
Multiplés	3 614	2 280	3 503	2 997	2 350	2 186	2 111	2 122
	<i>1,5</i>	<i>-36,9</i>	<i>53,6</i>	<i>-14,4</i>	<i>-21,6</i>	<i>-7,0</i>	<i>-3,4</i>	<i>0,5</i>
<b>Logements terminés et à vendre</b>	651	615	601	791	478	429	500	542
	<i>13,1</i>	<i>-5,5</i>	<i>-2,3</i>	<i>31,6</i>	<i>-39,5</i>	<i>-10,4</i>	<i>16,8</i>	<i>8,4</i>
<b>Logements vendus</b>	5 690	4 723	5 222	5 011	4 233	3 727	3 564	3 604
	<i>-4,8</i>	<i>-17,0</i>	<i>10,6</i>	<i>-4,0</i>	<i>-15,5</i>	<i>-11,9</i>	<i>-4,4</i>	<i>1,1</i>
<b>Offre mensuelle</b>	1,4	1,6	1,4	1,9	1,4	1,4	1,7	1,8
<b>Prix des logements neufs</b>	183 878	191 176	201 357	204 959	202 521	199 281	202 270	205 304
	<i>5,2</i>	<i>4,0</i>	<i>5,3</i>	<i>1,8</i>	<i>-1,2</i>	<i>-1,6</i>	<i>1,5</i>	<i>1,5</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; L'Association canadienne de l'immeuble; Statistique Canada.

prix moyens des logements neufs  
tomberont de 1,2 p. 100 en 2010 et  
de 1,6 p. 100 en 2011. La croissance

des prix devrait alors reprendre  
modérément à raison de 1,5 p. 100  
par an tout au long des deux

dernières années de la période  
de prévision.

**Tableau 3 — Indicateurs du marché de la revente de logements**

	2006	2007	2008	2009p	2010p	2011p	2012p	2013p
<b>Ventes d'unités</b>	7 685	8 110	8 003	7 459	7 291	7 372	7 514	7 674
	<i>-1,0</i>	<i>5,5</i>	<i>-1,3</i>	<i>-6,8</i>	<i>-2,3</i>	<i>1,1</i>	<i>1,9</i>	<i>2,1</i>
<b>Volume des ventes en dollars</b> (million de dollars)	1 219	1 437	1 546	1 468	1 393	1 388	1 440	1 497
	<i>4,5</i>	<i>17,9</i>	<i>7,6</i>	<i>-5,0</i>	<i>-5,1</i>	<i>-0,4</i>	<i>3,8</i>	<i>4,0</i>
<b>Nouvelles inscriptions</b>	12 229	11 514	12 663	16 391	14 806	14 389	14 746	14 710
	<i>5,1</i>	<i>-5,8</i>	<i>10,0</i>	<i>29,4</i>	<i>-9,7</i>	<i>-2,8</i>	<i>2,5</i>	<i>-0,2</i>
<b>Ratio ventes/nouvelles inscriptions</b>	63	70	63	46	49	51	51	52
<b>Prix de revente</b>	158 559	177 499	193 290	196 899	191 110	188 244	191 632	195 081
	<i>5,6</i>	<i>11,9</i>	<i>8,9</i>	<i>1,9</i>	<i>-2,9</i>	<i>-1,5</i>	<i>1,8</i>	<i>1,8</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; L'Association canadienne de l'immeuble.

## Montréal



### Perspectives économiques

Après des années de résultats décevants, l'économie de Montréal s'affaiblira encore en 2009 et sombrera dans la récession pour la première fois depuis 1991. La crise économique mondiale se répercute gravement sur l'économie de Montréal dont plusieurs industries clés sont fortement exportatrices et donc sensibles à l'état des échanges internationaux. En particulier, le secteur manufacturier devrait enregistrer une baisse de production pour la neuvième année consécutive. L'un dans l'autre, le PIB réel de la région métropolitaine de recensement de Montréal devrait baisser de 0,5 p. 100 en 2009, avant de rebondir et d'augmenter de 2,4 p. 100 en 2010.

Cette année, la morosité de l'économie, associée à des prix records des logements, entraînera un affaiblissement de la demande de logements à Montréal. Les mises en chantier devraient chuter de 16,6 p. 100 et les ventes de logements existants de 15,2 p. 100. En 2010, au fur et à mesure que les prix baisseront et que la croissance du produit intérieur brut (PIB) se rétablira, le marché de la revente devrait s'améliorer. D'ici 2011, on prévoit que les ventes de logements existants retrouveront leur tendance à la hausse. Cependant, le marché des logements neufs, où les prix sont relativement plus élevés, devrait voir les mises en chantier décliner jusqu'en 2013.

### Perspectives du secteur résidentiel

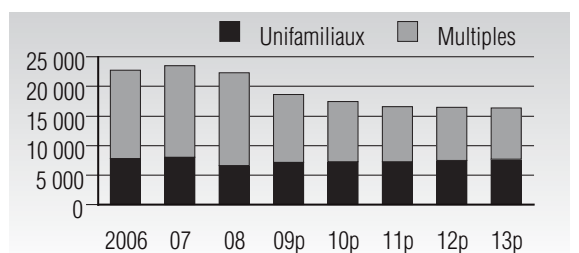
#### MARCHÉ DES LOGEMENTS EXISTANTS

Mise à part une baisse de 3 p. 100 en 2003, le marché de la revente de logements de Montréal a bénéficié d'une période de croissance de 12 années, entre 1996 et 2007, pendant laquelle le nombre de logements vendus est passé de 16 900 unités en 1995 à 44 200 unités en 2007. Pendant la deuxième moitié des années 90, la plus grande partie de la croissance a été générée par des fondamentaux économiques solides, ainsi que par la demande refoulée. Au début des années 2000, alors que la croissance du PIB commençait à faiblir, la demande, soutenue par des taux d'intérêt en baisse, a continué d'augmenter, mais les vendeurs

n'étaient pas enclins à s'intéresser au marché. Le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a donc augmenté régulièrement entre 1996 et 2002 pour finalement atteindre un plafond à 104,9 p. 100.

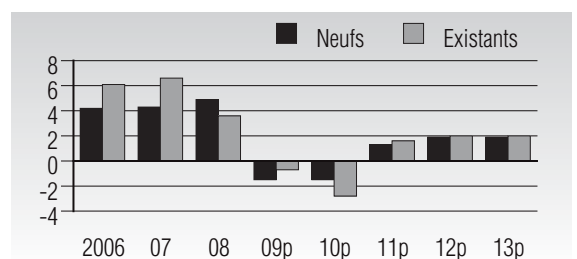
Après 2002, l'augmentation plus rapide des prix a enfin attiré les vendeurs. Entre 2002 et 2004, les prix moyens de revente ont grimpé en moyenne de 15,7 p. 100 par an, puis, pendant les trois années suivantes, de plus de 6 p. 100 par an en moyenne, très au-dessus de la moyenne de 2,8 p. 100 constatée entre 1996 et 2001. À partir de 2007, le prix moyen d'un logement existant à Montréal était de près de 250 000 \$, quasiment le double de sa valeur de 2000. Par conséquent, à partir de 2007, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions

Graphique 1 — Mises en chantier de logements



Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

Graphique 2 — Croissance des prix des logements (variation en pourcentage)



Sources : Le Conference Board du Canada; L'Association canadienne de l'immeuble.

est retombé à 60,9 p. 100, ce qui indique un premier pas vers un marché plus équilibré.

En 2008, avec la satisfaction de la demande refoulée et la dégradation de la croissance économique, personne n'a été surpris de voir les ventes d'unités chuter de 7,4 p. 100. Ces dernières années, la demande a été également freinée par le caractère beaucoup moins abordable des logements. La proportion des paiements hypothécaires par rapport aux revenus des ménages oscillait

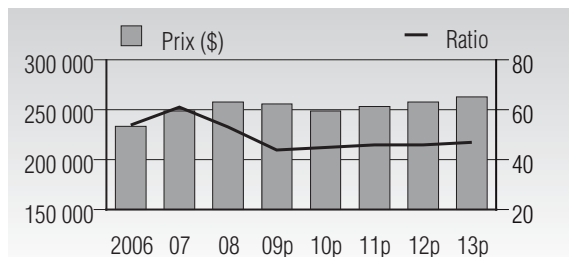
autour de 14-15 p. 100 au début des années 2000. À la fin de 2007, elle avait atteint 23,3 p. 100. En 2008, le ralentissement de la hausse des prix a contribué à ramener ce taux à 22 p. 100.

Montréal étant en récession cette année, le ralentissement du marché de la revente devrait encore s'aggraver. On prévoit que les ventes d'unités chuteront de 15,2 p. 100 en 2009 et de 0,8 p. 100 supplémentaire en 2010. Cependant, une augmentation des nouvelles inscriptions

abaissera le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions qui s'établira à 44 p. 100 cette année.

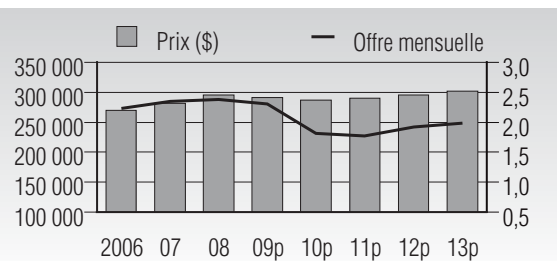
À la fin de 2010, l'économie de Montréal commencera à se rétablir et son marché de la revente fera de même. Mais la croissance des ventes d'unités restera modeste, à 1,6 p. 100 par an en moyenne entre 2011 et 2013. Cette croissance contribuera à faire remonter le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions à 47 p. 100 d'ici la fin de la période couverte par ces prévisions, en 2013.

**Graphique 3 — Prix des logements existants et ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions**



Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; Association canadienne de l'immeuble.

**Graphique 4 — Prix des logements nouveaux et offre mensuelle**



Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

**Tableau 1 — Indicateurs économiques**

	2006	2007	2008	2009p	2010p	2011p	2012p	2013p
<b>PIB réel aux prix de base</b> (en millions de dollars de 2002)	117 522	120 132	121 339	120 751	123 707	127 432	131 022	134 565
	<i>1.5</i>	<i>2.2</i>	<i>1.0</i>	<i>-0.5</i>	<i>2.4</i>	<i>3.0</i>	<i>2.8</i>	<i>2.7</i>
<b>Emplois totaux</b> (en milliers)	1 856	1 902	1 898	1 879	1 887	1 923	1 945	1 975
	<i>1.8</i>	<i>2.5</i>	<i>-0.2</i>	<i>-1.0</i>	<i>0.4</i>	<i>1.9</i>	<i>1.1</i>	<i>1.6</i>
<b>Taux de chômage</b>	8.4	7.0	7.4	8.9	8.7	7.9	7.7	7.4
<b>Revenu personnel par habitant</b>	32 656	33 929	34 982	35 023	35 937	37 297	38 557	40 101
	<i>4.4</i>	<i>3.9</i>	<i>3.1</i>	<i>0.1</i>	<i>2.6</i>	<i>3.8</i>	<i>3.4</i>	<i>4.0</i>
<b>Population</b> (en milliers)	3 669	3 696	3 725	3 758	3 792	3 827	3 863	3 899
	<i>0.9</i>	<i>0.7</i>	<i>0.8</i>	<i>0.9</i>	<i>0.9</i>	<i>0.9</i>	<i>0.9</i>	<i>0.9</i>
<b>Ventes au détail</b> (en millions de \$)	39 533	40 860	42 223	41 705	43 488	45 499	47 485	49 946
	<i>3.7</i>	<i>3.4</i>	<i>3.3</i>	<i>-1.2</i>	<i>4.3</i>	<i>4.6</i>	<i>4.4</i>	<i>5.2</i>
<b>Taux d'inflation</b>	1.7	1.6	2.1	0.5	2.4	2.1	2.0	2.1

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

En 2008, les prix à la revente ont modérément augmenté, de 3,6 p. 100, malgré la baisse des ventes d'unités pour la deuxième année consécutive. On prévoit pour cette année une diminution des prix de 0,7 p. 100, mais elle sera suivie par une baisse supplémentaire de 2,8 p. 100 l'année prochaine. Une fois le marché reparti, les prix commenceront à augmenter eux aussi. Entre 2011 et 2013, le prix d'un logement existant devrait augmenter de 1,9 p. 100 par an en moyenne.

### MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

Pendant la première moitié des années 2000, le marché des logements neufs de Montréal a été très actif. Entre 1999 et 2004, les mises en chantier de logements ont augmenté de 20 p. 100 en moyenne par

an, pour s'établir à 28 500 unités. La demande de nouveaux logements a été aiguillonnée par la demande refoulée de la décennie précédente et par les taux d'intérêt en baisse après 2001. Cependant, même à cette allure, les mises en chantier ont peiné à suivre l'augmentation de la demande et le stock mensuel s'est établi entre 0,9 et 1,6 mois.

Jusqu'en 2001, la tension du marché des logements neufs a stimulé les prix à la hausse, qui ont augmenté de 6,1 p. 100 en moyenne entre 2001 et 2004. Malheureusement, à partir de 2005, la hausse rapide des prix et la faiblesse de la croissance économique ont commencé à peser lourd sur le marché des logements neufs. La baisse de la demande a poussé les constructeurs à se retirer du marché pendant trois des quatre

dernières années. On ne sera donc pas surpris de constater qu'à la fin de 2008, les mises en chantier de logements avaient reculé à 18 200 unités annuelles, c'est-à-dire près de 10 000 unités de moins qu'en 2004. La chute de la demande a aussi généré une augmentation des stocks mensuels, qui ont eux-mêmes entraîné un ralentissement de la hausse des prix. Cette dernière s'est tout de même établie à 4,5 p. 100 en moyenne annuelle entre 2006 et 2008.

En 2009, la récession à Montréal amènera une baisse supplémentaire de 16,6 p. 100 des mises en chantier et de 1,5 p. 100 des prix – la première baisse de prix depuis 1997. Au fur et à mesure que l'économie reprendra pied, on prévoit une chute moins importante, de 6,4 p. 100, des mises en chantier en 2010, alors

Tableau 2 — Indicateurs du marché des logements neufs

	2006	2007	2008	2009p	2010p	2011p	2012p	2013p
<b>Mises en chantier</b>	22 735	23 455	22 308	18 596	17 406	16 604	16 438	16 401
	<i>-9,8</i>	<i>3,2</i>	<i>-4,9</i>	<i>-16,6</i>	<i>-6,4</i>	<i>-4,6</i>	<i>-1,0</i>	<i>-0,2</i>
Logements unifamiliaux	7 779	8 001	6 598	7 118	7 289	7 278	7 507	7 657
	<i>-9,2</i>	<i>2,9</i>	<i>-17,5</i>	<i>7,9</i>	<i>2,4</i>	<i>-0,1</i>	<i>3,1</i>	<i>2,0</i>
Multiples	14 955	15 454	15 710	11 479	10 117	9 326	8 931	8 745
	<i>-10,0</i>	<i>3,3</i>	<i>1,7</i>	<i>-26,9</i>	<i>-11,9</i>	<i>-7,8</i>	<i>-4,2</i>	<i>-2,1</i>
<b>En construction</b>	17 088	15 120	15 184	12 926	11 476	10 420	10 232	10 475
	<i>-2,8</i>	<i>-11,5</i>	<i>0,4</i>	<i>-14,9</i>	<i>-11,2</i>	<i>-9,2</i>	<i>-1,8</i>	<i>2,4</i>
<b>Logements neufs</b>	24 143	24 361	23 808	19 867	17 764	17 060	16 337	16 181
	<i>-6,1</i>	<i>0,9</i>	<i>-2,3</i>	<i>-16,6</i>	<i>-10,6</i>	<i>-4,0</i>	<i>-4,2</i>	<i>-1,0</i>
Logements unifamiliaux	8 344	7 720	7 364	6 716	7 099	7 362	7 384	7 568
	<i>-10,1</i>	<i>-7,5</i>	<i>-4,6</i>	<i>-8,8</i>	<i>5,7</i>	<i>3,7</i>	<i>0,3</i>	<i>2,5</i>
Multiples	15 799	16 641	16 444	13 151	10 665	9 698	8 953	8 613
	<i>-3,8</i>	<i>5,3</i>	<i>-1,2</i>	<i>-20,0</i>	<i>-18,9</i>	<i>-9,1</i>	<i>-7,7</i>	<i>-3,8</i>
<b>Logements terminés et à vendre</b>	4 196	4 787	4 647	4 054	2 826	2 513	2 596	2 673
	<i>25,6</i>	<i>14,1</i>	<i>-2,9</i>	<i>-12,8</i>	<i>-30,3</i>	<i>-11,1</i>	<i>3,3</i>	<i>3,0</i>
<b>Logements vendus</b>	22 632	24 885	23 485	21 134	18 754	17 027	16 198	16 178
	<i>-9,8</i>	<i>10,0</i>	<i>-5,6</i>	<i>-10,0</i>	<i>-11,3</i>	<i>-9,2</i>	<i>-4,9</i>	<i>-0,1</i>
<b>Offre mensuelle</b>	2,2	2,3	2,4	2,3	1,8	1,8	1,9	2,0
<b>Prix des logements neufs</b>	270 081	281 659	295 491	291 124	286 693	290 420	295 938	301 561
	<i>4,2</i>	<i>4,3</i>	<i>4,9</i>	<i>-1,5</i>	<i>-1,5</i>	<i>1,3</i>	<i>1,9</i>	<i>1,9</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; L'Association canadienne de l'immeuble; Statistique Canada.

que les prix devraient encore céder 1,5 p. 100. Cela amènera le niveau des mises en chantier à 17 400 unités l'année prochaine, un chiffre encore élevé par rapport à l'expérience passée, et les prix des logements

neufs à 256 700 \$, toujours passablement plus élevé que sur le marché de la revente. En conséquence, à moyen terme, les mises en chantier poursuivront leur baisse, à un rythme moins prononcé cependant.

Elles s'aligneront sur les fondamentaux démographiques et aideront les prix à remonter de 1,7 p. 100 en moyenne par an entre 2011 et 2013.

**Tableau 3 — Indicateurs du marché de la revente de logements**

	2006	2007	2008	2009p	2010p	2011p	2012p	2013p
<b>Ventes d'unités</b>	39 695 <i>0,3</i>	44 176 <i>11,3</i>	40 916 <i>-7,4</i>	34 697 <i>-15,2</i>	34 421 <i>-0,8</i>	34 938 <i>1,5</i>	35 574 <i>1,8</i>	36 221 <i>1,8</i>
<b>Volume des ventes en dollars</b> (million de dollars)	9 274 <i>6,3</i>	10 998 <i>18,6</i>	10 558 <i>-4,0</i>	8 883 <i>-15,9</i>	8 573 <i>-3,5</i>	8 839 <i>3,1</i>	9 179 <i>3,8</i>	9 531 <i>3,8</i>
<b>Nouvelles inscriptions</b>	73 536 <i>3,3</i>	72 560 <i>-1,3</i>	76 491 <i>5,4</i>	78 755 <i>3,0</i>	76 515 <i>-2,8</i>	76 244 <i>-0,4</i>	76 635 <i>0,5</i>	76 886 <i>0,3</i>
<b>Ratio ventes/nouvelles inscriptions</b>	54	61	53	44	45	46	46	47
<b>Prix de revente</b>	233 640 <i>6,1</i>	248 972 <i>6,6</i>	258 037 <i>3,6</i>	256 156 <i>-0,7</i>	249 056 <i>-2,8</i>	253 000 <i>1,6</i>	258 011 <i>2,0</i>	263 121 <i>2,0</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; L'Association canadienne de l'immeuble.





**Genworth**  
Financial  
Canada

*Au service des*  
**PROPRIÉTAIRES DE MAISON**

Le Conference Board du Canada  
**Pour y voir clair**



255, chemin Smyth, Ottawa (Ontario) K1H 8M7 Canada  
Tél. 613-526-3280 • Téléc. 613-526-4857 • Ligne-info 1-866-711-2262

[www.conferenceboard.ca](http://www.conferenceboard.ca)