



**Genworth**  
Financial  
Canada

*Au service des*  
PROPRIÉTAIRES DE MAISON

## Note de conjoncture — Copropriétés **Été 2010**



Coup d'œil sur le marché des  
appartements en copropriété dans  
huit des plus grandes régions  
métropolitaines du Canada



Note de conjoncture — Copropriétés : Coup d'œil sur le marché des appartements en copropriété dans huit des plus grandes régions métropolitaines du Canada

par Jane McIntyre 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 11-060

©2010 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.

## À propos de Genworth Financial Canada

Genworth Financial Canada, une filiale de Genworth MI Canada Inc. (TSX : MIC), est l'assureur privé de prêts hypothécaires résidentiels le plus important au Canada depuis 1995. Au service des propriétaires de maison, la compagnie fournit l'assurance prêt hypothécaire aux prêteurs hypothécaires résidentiels du Canada, ce qui permet aux emprunteurs à mise de fonds peu élevée d'accéder à la propriété à moindre coût et de conserver leur maison en ces temps difficiles pour l'économie. Genworth Financial Canada combine son excellence en technologie et en service à son expertise en gestion du risque pour offrir des produits innovants sur le marché hypothécaire. Au 30 juin 2010, Genworth Financial Canada détenait un actif total de 5,5 milliards de dollars et 2,8 milliards de dollars en capitaux propres. Établie à Oakville en Ontario, la compagnie emploie actuellement environ 265 personnes dans tout le Canada.

Vous trouverez des renseignements supplémentaires sur Genworth Financial Canada au site [www.genworth.ca](http://www.genworth.ca).

## Avant-propos

Produit par Le Conference Board du Canada et Genworth Financial Canada, le présent rapport analyse en profondeur le marché des copropriétés dans huit des plus grandes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Il couvre un vaste éventail de statistiques, notamment sur les mises en chantier, les achèvements, les écoulements et les prix. Son principal but est d'analyser les tendances récemment observées sur ce marché particulier dans chacune des huit RMR, et l'orientation qu'elles prennent pour les cinq prochaines années.

Les huit régions métropolitaines de recensement sur lesquelles porte ce rapport sont Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria.

Le présent rapport est produit deux fois l'an, en été et en hiver.

# Table des matières

---

Aperçu .....	2
Ville de Québec .....	4
Montréal .....	7
Définitions et concepts .....	10
Classification géographique type (CGT) 2006 .....	11

## Aperçu

On s'attend à une amélioration générale des marchés des appartements en copropriété en 2010, mais les gains seront variables. Les taux d'intérêt particulièrement bas ont accru l'abordabilité de ces appartements, et le redressement de l'économie, ainsi que la création d'emploi qui l'a accompagné, ont aidé. Cependant, surtout dans l'Ouest, de nombreuses villes se retrouvent avec des inventaires de nouvelles unités invendues, mises en chantier pendant les années d'expansion, désormais achevées et disponibles. Bien qu'il se soit raffermi, le marché de la revente reste inégal. Seuls les marchés de Toronto et d'Ottawa semblent solides à l'heure actuelle.

Les récentes tribulations économiques ont fragilisé la

conjoncture. Le produit intérieur brut a baissé dans les huit villes couvertes par notre rapport durant 2009, parfois peu, comme à Québec (0,7 p. 100), parfois beaucoup, comme à Calgary (3,1 p. 100). L'emploi, élément moteur essentiel de la demande de logement, a reculé partout l'an dernier, sauf à Québec. Victoria a été la plus mise à l'épreuve sur ce plan, avec une diminution de l'emploi de 4,9 p. 100. Le ralentissement de l'économie a au moins eu pour effet de faire fléchir les taux d'intérêt, ce qui a amélioré l'abordabilité et suscité l'intérêt des acheteurs. Le taux hypothécaire affiché pour cinq ans a perdu 1,4 point de pourcentage pour n'atteindre que 5,6 p. 100 en moyenne l'an dernier, ce qui en fait le plus bas depuis 1951. Cette chute s'est traduite par une soustraction

de 214 \$ du paiement mensuel à verser pour une hypothèque de 250 000 \$ — ce qui équivaut à peu près au prix moyen des appartements en copropriété dans les huit villes — amortie sur 25 ans.

De meilleures conditions économiques et des taux hypothécaires toujours faibles ont favorisé les marchés des appartements en copropriété jusqu'ici, en 2010. Les huit villes profiteront de la croissance du PIB cette année. La hausse de 4 p. 100 prévue à Vancouver sera la plus forte, mais même le gain relativement faible de 2,3 p. 100 qu'on attend à Montréal marquera une amélioration notable par rapport à la contraction subie en 2009. Par ailleurs, l'emploi est bien parti pour augmenter d'un bout à l'autre du pays en 2010, avec Toronto en tête, à

**Tableau 1 — Indicateurs des appartements en copropriété**

	Mises en chantier			Ventes de logements existants			Prix de revente (\$)*		
	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p
<b>Québec</b>	1 298 <i>16,8</i>	1 033 <i>-20,4</i>	1 016 <i>-1,7</i>	1 816 <i>2,1</i>	1 951 <i>7,4</i>	1 950 <i>-0,1</i>	180 781 <i>6,6</i>	196 643 <i>8,8</i>	199 984 <i>1,7</i>
<b>Montréal</b>	7 452 <i>-6,9</i>	8 030 <i>7,8</i>	7 143 <i>-11,0</i>	11 853 <i>2,7</i>	13 257 <i>11,8</i>	13 347 <i>0,7</i>	225 87 <i>4,1</i>	240 806 <i>6,6</i>	246 054 <i>2,2</i>
<b>Ottawa</b>	927 <i>-38,2</i>	981 <i>5,9</i>	926 <i>-5,7</i>	1 549 <i>10,6</i>	1 851 <i>19,5</i>	1 662 <i>-10,2</i>	220 764 <i>6,9</i>	255 798 <i>15,9</i>	255 907 <i>0,0</i>
<b>Toronto</b>	10 954 <i>-50,8</i>	11 809 <i>7,8</i>	14 525 <i>23,0</i>	21 227 <i>16,4</i>	25 300 <i>19,2</i>	24 176 <i>-4,4</i>	254 378 <i>6,0</i>	285 045 <i>12,1</i>	289 312 <i>1,5</i>
<b>Calgary</b>	383 <i>-92,8</i>	745 <i>94,6</i>	1 434 <i>92,5</i>	3 956 <i>14,1</i>	4 165 <i>5,3</i>	4 275 <i>2,6</i>	241 542 <i>-6,2</i>	251 661 <i>4,2</i>	255 746 <i>1,6</i>
<b>Edmonton</b>	453 <i>-81,9</i>	1 208 <i>166,7</i>	1 513 <i>25,2</i>	2 933 <i>4,0</i>	2 732 <i>-6,9</i>	2 837 <i>3,8</i>	218 075 <i>-5,6</i>	219 356 <i>0,6</i>	222 548 <i>1,5</i>
<b>Vancouver</b>	2 355 <i>-79,5</i>	4 983 <i>111,6</i>	6 452 <i>29,5</i>	15 245 <i>38,4</i>	15 353 <i>0,7</i>	15 902 <i>3,6</i>	335 462 <i>-0,3</i>	367 055 <i>9,4</i>	378 344 <i>3,1</i>
<b>Victoria</b>	139 <i>-85,0</i>	640 <i>360,8</i>	479 <i>-25,3</i>	2 188 <i>23,0</i>	2 348 <i>7,3</i>	2 391 <i>1,8</i>	278 829 <i>-2,2</i>	301 779 <i>8,2</i>	310 302 <i>2,8</i>

\*Tous les prix de revente sont des prix médians, sauf à Québec et à Montréal où ce sont des moyennes.

Les reventes et les prix moyens à Montréal et à Québec incluent tous les types de copropriétés, pas seulement les appartements.

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

1,8 p. 100, et Edmonton à la queue, à 0,6 p. 100. Selon nos prévisions, le taux hypothécaire sur cinq ans restera très attractif, à 5,6 p. 100 cette année, avant de monter légèrement à 5,8 p. 100 en 2011.

Le fait que l'économie reprenne des forces a ranimé la confiance des acheteurs, si bien que les ventes d'appartements en copropriété existants devraient remonter partout cette année, sauf à Edmonton. La hausse des transactions de 19,5 p. 100 à Ottawa — la deuxième de plus de 10 p. 100 d'affilée — sera talonnée de près par celle de 19,2 p. 100 à Toronto. Toronto et Vancouver demeurent les deux villes où se vendent le plus de logements au Canada. Les ventes devraient y dépasser les 25 000 et les 15 000 unités, respectivement, en 2010.

La nouvelle vigueur des marchés donne aussi un coup de fouet à l'offre. Les nouvelles inscriptions, qui avaient diminué partout en 2009 sauf à Montréal, devraient se faire plus nombreuses dans cinq de nos huit villes cette année. Ce sera toutefois le contraire à la fois à Québec et à Edmonton. En dépit de ces prévisions en demi-teinte du côté de l'offre, les marchés de la plupart des villes se sont resserrés cette année. Le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions devrait augmenter en 2010 sur tous les marchés, à l'exception de celui de Calgary. Le ratio de 40,4 p. 100 que nous prévoyons cette année à Toronto, notre record en 2010, révèle un marché favorable aux vendeurs. Même le ratio de

17 p. 100 anticipé pour Montréal, en queue de peloton, laisse présager un marché équilibré.

Bien que les prix aient fléchi dans nos quatre villes de l'Ouest en 2009, des marchés plus fermes feront croître les prix partout au pays cette année — et à un rythme accéléré. On s'attend à ce qu'Ottawa affiche la plus forte croissance des prix en 2010, à 15,9 p. 100, alors que Toronto devrait en enregistrer une de 12,1 p. 100. Si la hausse des prix de 0,6 p. 100 prévue à Edmonton sera la plus faible cette année, il n'en demeure pas moins qu'elle représente une amélioration par rapport à deux années marquées par une érosion de la valeur.

Bien que l'offre en mois soit faible, les inventaires d'appartements en copropriété nouvellement construits mais inoccupés sont supérieurs à leur niveau moyen sur 15 ans dans la plupart des marchés et sur l'ensemble du territoire. Des inventaires aussi élevés risquent de faire obstacle aux nouveaux projets. Les stocks des constructeurs ont grimpé partout l'an dernier, sauf à Ottawa et à Montréal. Les augmentations ont été particulièrement élevées dans les villes albertaines, qui souffraient déjà de celles, considérables, de 2008. Les occupations de nouvelles unités ne contribueront que partiellement à la réduction des inventaires, car on s'attend à ce que les écoulements diminuent partout à l'ouest d'Ottawa en 2010. C'est plutôt le nombre moins élevé d'unités construites que nous observons partout au pays cette année, sauf à Montréal et à Ottawa, qui finira par abaisser

les inventaires. Ce processus ne se fera toutefois pas sans heurts car, entre temps, des inventaires plus importants d'unités invendues sont prévus à Ottawa, à Toronto, à Calgary et à Vancouver cette année.

Dans ce contexte, les mises en chantier d'appartements en copropriété resteront au ralenti, malgré les gains attendus partout, exception faite de Québec. Si les mises en chantier dans les quatre villes de l'Ouest se traduiront par d'énormes hausses en pourcentage, par exemple de 361 p. 100 à Victoria en 2010, celles-ci représentent un mouvement de balancier par rapport à de très faibles niveaux et demeurent bien en-deçà des pics récents. Sauf à Québec, les mises en chantier seront à la hausse partout dans l'est du pays. Elles devraient augmenter de 7,8 p. 100 à Toronto comme à Montréal.

La croissance démographique, qui est le facteur déterminant de la demande de logement, devrait se maintenir dans les huit villes au cours de 2010, mais les gains prévus cette année ne seront pas aussi rapides que ceux notés partout en 2009. La croissance de 2,6 p. 100 prévue à Calgary sera vraisemblablement la plus rapide en 2010, bien que celle de 1,1 p. 100 à laquelle on s'attend à Québec reste bonne d'après les tendances historiques de la région métropolitaine de recensement. Nul ne s'étonnera du fait que, compte tenu de l'importance démographique des baby-boomers, la croissance de la population âgée de 55 ans ou plus progressera beaucoup plus rapidement — de 3,2 p. 100 à Ottawa à 5,3 p. 100 à Calgary.

## Ville de Québec



Du milieu des années 1990 jusqu'en 2007, les ventes annuelles sur le marché des appartements en copropriété existants de Québec ont plus que quadruplé, passant de 373 à 1 824 unités. Cette forte demande a été alimentée par une vigoureuse croissance économique, une chute des taux d'intérêt et l'accroissement de la tranche des personnes âgées de 55 ans ou plus dans la population, qui tendent à être les principales acheteuses de copropriétés. Ce groupe d'âge représentait presque 28 p. 100 de la population totale de Québec en 2007, comparativement à 20 p. 100 en 1995.

Les nouvelles inscriptions n'ont pas suivi le rythme de la demande au départ. Par conséquent, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions est passé d'un creux

Si, selon nos prévisions, la revente d'appartements en copropriété ralentira à cause de la hausse des taux d'intérêt pendant la seconde moitié de l'année, sa croissance restera solide cette année et régulière par la suite, entre 2012 et 2014. Cependant, les mises en chantier reculeront de 20 p. 100 cette année, et cette tendance à la baisse se poursuivra jusqu'à la fin de la période prévisionnelle.

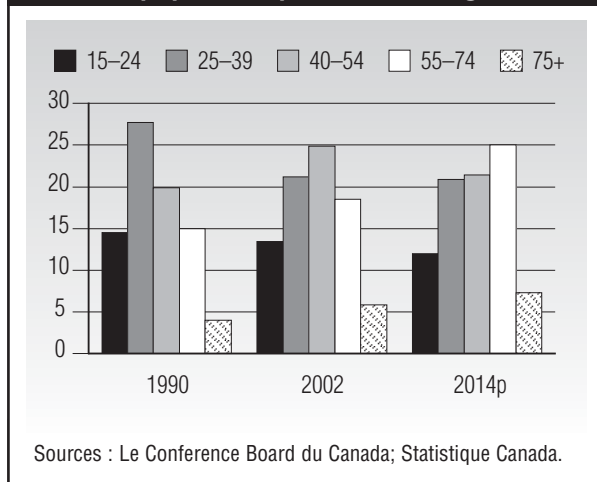
de 2,4 p. 100 en 1995 à un pic de 28,7 p. 100 en 2002. Cette hausse plus rapide de la demande que de l'offre a fait grimper les prix des appartements d'en moyenne 11,5 p. 100 par année entre 2002 et 2007, où ils atteignaient 156 300 \$.

En raison du ralentissement de la croissance économique de Québec en 2008, surtout imputable à la récession mondiale, la demande d'appartements en copropriété existants a fléchi. Les ventes ont reculé de 2,5 p. 100 cette année-là. Cela n'a toutefois pas empêché les prix de bondir de 8,5 p. 100, sous l'effet d'une diminution plus importante des nouvelles inscriptions. À partir du deuxième trimestre de 2009, la chute des taux hypothécaires, la stabilisation de l'économie et une croissance démographique plus forte ont ramené les acheteurs sur le marché de la revente des appartements en copropriété, ce qui a fait monter les ventes

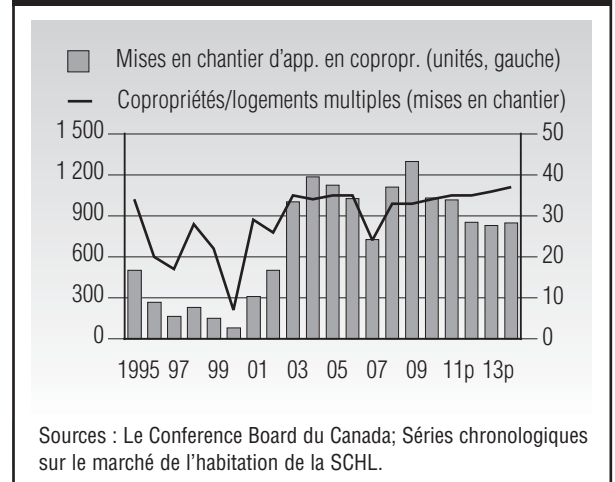
de 2,1 p. 100 et les prix moyens de 6,6 p. 100 l'an dernier.

Cette tendance s'est poursuivie en 2010, comme en témoignent les ventes qui ont dépassé, en début d'année, les résultats enregistrés une année plus tôt. On s'attend toutefois à ce que les activités décélèrent légèrement pendant le deuxième semestre de l'année avec la montée des taux hypothécaires. Aussi, la croissance des ventes devrait atteindre un bon 7,4 p. 100 pour l'ensemble de cette année, avant de traverser un plateau en 2011. La croissance des prix devrait évoluer de la même façon — le resserrement du marché plus tôt en 2009 et au début de 2010 annonce une hausse de 8,8 p. 100 pour l'ensemble de l'année. Cependant, l'étiollement du marché entraînera un net ralentissement de la croissance des prix moyens, qui sera de 1,7 p. 100 en 2011.

**Graphique 1 — Proportion de la population par tranche d'âge**



**Graphique 2 — Construction d'appartements en copropriété**

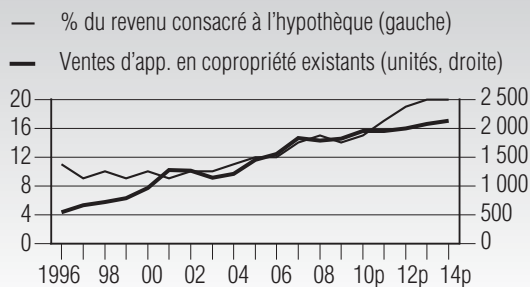


Une croissance économique soutenue et l'accroissement de la tranche des personnes âgées de 55 ans ou plus feront en sorte que les ventes continueront d'augmenter à moyen

terme. Le marché devrait atteindre l'équilibre, qui ira de pair avec une croissance des prix plutôt modérée, à un rythme annuel moyen de 2,9 p. 100 de 2012 à 2014.

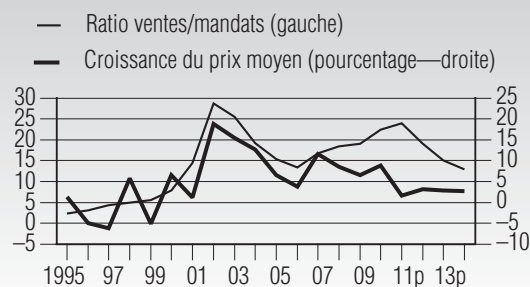
L'excès de demande sur le marché des appartements en copropriété existants a reflué vers le marché des logements neufs au début des années 2000. Les mises

**Graphique 3 — Caractère abordable des prix et ventes de copropriétés**



Sources : Le Conference Board du Canada; Fédération des chambres immobilières du Québec.

**Graphique 4 — Ventes totales et mandats en cours, et variation de prix**



Sources : Le Conference Board du Canada; Fédération des chambres immobilières du Québec.

**Tableau 1 — Marché des copropriétés existantes**

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>Ventes d'unités</b>	1 824	1 779	1 816	1 951	1 950	1 999	2 068	2 129
	<i>17,8</i>	<i>-2,5</i>	<i>2,1</i>	<i>7,4</i>	<i>-0,1</i>	<i>2,5</i>	<i>3,5</i>	<i>2,9</i>
<b>Mandats de vente en cours</b>	910	803	796	724	680	876	1 144	1 377
	<i>-5,7</i>	<i>-11,7</i>	<i>-0,9</i>	<i>-9,1</i>	<i>-6,0</i>	<i>28,8</i>	<i>30,6</i>	<i>20,4</i>
<b>Durée de l'offre en mois</b>	7,2	5,8	5,5	4,7	4,4	5,4	6,9	8,1
<b>Prix moyen</b>	156 301	169 656	180 781	196 643	199 984	206 205	212 067	217 721
	<i>11,6</i>	<i>8,5</i>	<i>6,6</i>	<i>8,8</i>	<i>1,7</i>	<i>3,1</i>	<i>2,8</i>	<i>2,7</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; Fédération des chambres immobilières du Québec.

**Tableau 2 — Marché des appartements en copropriété neufs**

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>Mises en chantier</b>	729	1 111	1 298	1 033	1 016	853	828	848
	<i>-28,9</i>	<i>52,4</i>	<i>16,8</i>	<i>-20,4</i>	<i>-1,7</i>	<i>-16,1</i>	<i>-2,8</i>	<i>2,4</i>
<b>En construction</b>	457	676	674	774	758	699	615	592
	<i>-21,1</i>	<i>48,1</i>	<i>-0,3</i>	<i>14,8</i>	<i>-2,0</i>	<i>-7,9</i>	<i>-12,0</i>	<i>-3,7</i>
<b>Achèvements</b>	770	967	1 203	1 100	1 007	954	891	843
	<i>-35,8</i>	<i>25,6</i>	<i>24,4</i>	<i>-8,6</i>	<i>-8,4</i>	<i>-5,3</i>	<i>-6,5</i>	<i>-5,5</i>
<b>Terminés et non écoulés</b>	221	178	244	232	172	178	197	191
	<i>-15,1</i>	<i>-19,7</i>	<i>37,1</i>	<i>-5,0</i>	<i>-25,9</i>	<i>3,5</i>	<i>10,6</i>	<i>-2,9</i>
<b>Écoulements</b>	876	953	1 127	1 166	1 049	933	876	858
	<i>-25,2</i>	<i>8,8</i>	<i>18,3</i>	<i>3,4</i>	<i>-10,0</i>	<i>-11,1</i>	<i>-6,1</i>	<i>-2,0</i>
<b>Durée de l'offre en mois</b>	3,0	2,2	2,6	2,4	2,0	2,3	2,7	2,7

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

en chantier se sont accrues, d'à peine 81 unités en 2000 à près de 1 200 en 2004. Les inventaires ont cependant grossi en même temps, et leur écoulement n'a pas été suffisant pour suivre le nombre d'unités nouvellement construites. Dans ces conditions, les constructeurs ont commencé à se retirer du marché, ce qui s'est traduit par une baisse des mises en chantier d'en moyenne 14,3 p. 100 par année de 2005 à 2007.

Comme les inventaires étaient en-deçà de 200 unités en 2008, une première en quatre ans, les mises en chantier sont reparties de plus belle, et ce, sur fond de récession mondiale. On s'attend toutefois à ce que ce nouvel élan s'arrête là. Une fois de plus, l'écoulement des inventaires s'est interrompu, d'où la diminution des mises en chantier d'appartements en copropriété neufs de 20,4 p. 100 prévue cette année. Les taux

d'intérêt plus élevés devraient aussi freiner la demande sur ce marché. Selon nos prévisions, les mises en chantier continueront de baisser à moyen terme, ce qui permettra de contenir les inventaires et d'atteindre un rythme qui correspond davantage aux besoins démographiques.

## Montréal



Exception faite d'un léger repli attribuable à la récession mondiale en 2008, le marché montréalais de la revente d'appartements en copropriété a connu une importante croissance de 1996 à 2009. Les ventes se sont accrues d'en moyenne 12,3 p. 100 par année. La demande était en partie alimentée par la vigueur du marché de l'emploi et par la diminution des taux d'intérêt après 2001. En outre, les appartements en copropriété sont devenus une option de plus en plus prisée au sein de la population vieillissante ainsi qu'auprès d'un grand nombre d'étrangers et de jeunes professionnels bien nantis, désireux de vivre au centre-ville.

Malgré la montée en flèche de la demande, les vendeurs ont tardé à se manifester sur le marché. Les nouvelles inscriptions ont d'abord

On s'attend à une croissance des marchés des appartements en copropriété existants et neufs cette année grâce à la reprise économique générale. Cependant, l'an prochain, les taux d'intérêt à la hausse et les inventaires élevés se traduiront par une modeste augmentation des ventes des unités existantes, de 0,7 p. 100, et par une baisse des mises en chantier, de 11 p. 100.

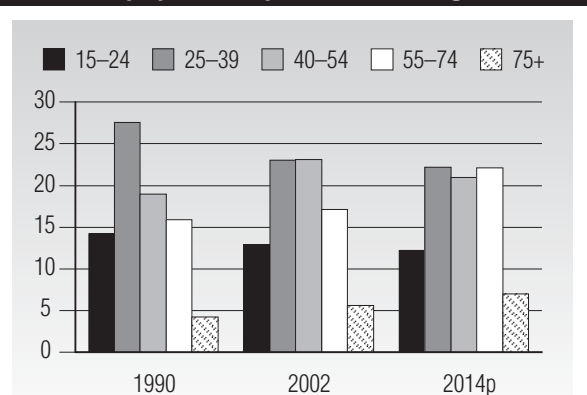
baissé, faisant grimper le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions de 4 p. 100 au milieu des années 1990 à 33,7 p. 100 en 2002. À cause de ce resserrement du marché, de 2002 à 2004, les prix moyens des appartements ont affiché une croissance annuelle moyenne de 16,8 p. 100, pour atteindre 183 900 \$. Les vendeurs se sont finalement aperçus que la conjoncture les favorisait et ont rééquilibré le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions. Aussi, de 2005 à 2009, la croissance annuelle moyenne des prix des appartements a ralenti pour atteindre un rythme modéré, mais encore bon, de 4,2 p. 100 en moyenne par année.

Comme le marché s'est vite remis de la récession de 2008 — les ventes s'étant redressées avant même que l'économie globale ne montre des signes de reprise —, un nombre record de 11 900 appartements en

copropriété ont changé de propriétaire l'an dernier. La baisse des taux hypothécaires au début de 2009 explique en partie ce rétablissement rapide. Par ailleurs, le marché montréalais des appartements en copropriété a continué de figurer parmi les options les plus abordables pour les acheteurs en quête d'un logement.

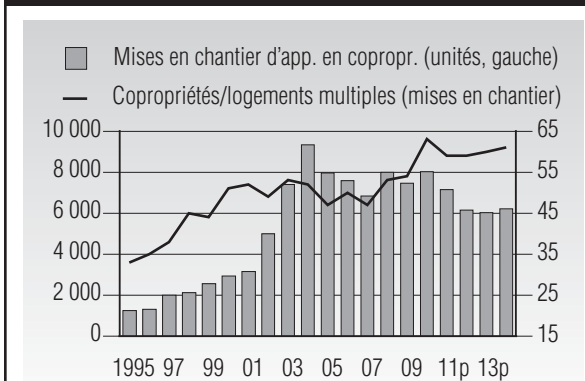
Les ventes sont restées vigoureuses au début de 2010, tandis que l'économie continuait de s'améliorer et que les taux hypothécaires demeuraient faibles. Avec la hausse des taux d'intérêt dans les mois à venir, un certain recul des ventes des appartements en copropriété est toutefois prévu. Il n'en demeure pas moins que, pour l'ensemble de l'année, les ventes devraient bondir de pas moins de 11,8 p. 100. C'est en 2011 que se feront vraiment sentir les répercussions du ralentissement, lorsque les ventes ne croîtront que de 0,7 p. 100,

**Graphique 1 — Proportion de la population par tranche d'âge**



Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

**Graphique 2 — Construction d'appartements en copropriété**



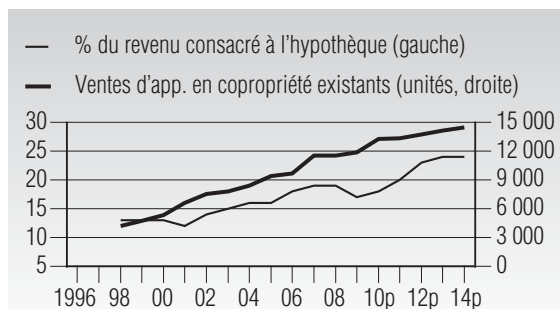
Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

selon nos prévisions. Une croissance économique stable à moyen terme et la tranche grandissante des personnes âgées de 55 ans ou plus dans la population — qui devrait passer de 26 p. 100 en 2009 à 29 p. 100 en

2014 — soutiendront une croissance annuelle moyenne des ventes d'unités de 2,8 p. 100 de 2012 à 2014, alors que la croissance moyenne des prix s'établira à 2,5 p. 100 par année.

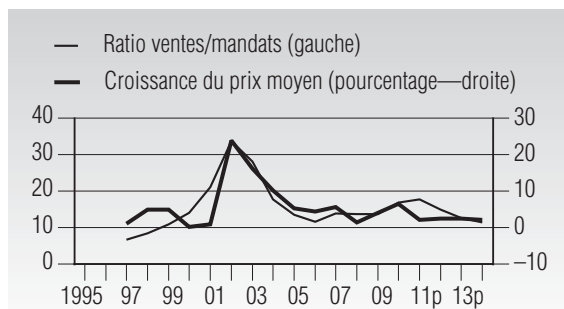
Une forte demande et la contraction de l'offre sur le marché de la revente ont incité les promoteurs à construire de nouvelles unités, si bien que les mises en chantier ont augmenté d'en moyenne 26,5 p. 100

**Graphique 3 — Caractère abordable des prix et ventes de copropriétés**



Sources : Le Conference Board du Canada; Fédération des chambres immobilières du Québec.

**Graphique 4 — Ventes totales et mandats en cours, et variation de prix**



Sources : Le Conference Board du Canada; Fédération des chambres immobilières du Québec.

**Tableau 1 — Marché des copropriétés existantes**

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>Ventes d'unités</b>	11 550 <i>19,1</i>	11 546 <i>0,0</i>	11 853 <i>2,7</i>	13 257 <i>11,8</i>	13 347 <i>0,7</i>	13 764 <i>3,1</i>	14 142 <i>2,7</i>	14 484 <i>2,4</i>
<b>Mandats de vente en cours</b>	6 931 <i>0,0</i>	7 022 <i>1,3</i>	7 223 <i>2,9</i>	6 518 <i>-9,7</i>	6 283 <i>-3,6</i>	7 709 <i>22,7</i>	9 310 <i>20,8</i>	10 580 <i>13,7</i>
<b>Durée de l'offre en mois</b>	8,5	8,0	7,8	6,5	6,0	7,1	8,2	9,1
<b>Prix moyen</b>	213 666 <i>5,6</i>	216 906 <i>1,5</i>	225 871 <i>4,1</i>	240 806 <i>6,6</i>	246 054 <i>2,2</i>	252 448 <i>2,6</i>	258 901 <i>2,6</i>	264 681 <i>2,2</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; Fédération des chambres immobilières du Québec.

**Tableau 2 — Marché des appartements en copropriété neufs**

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>Mises en chantier</b>	6 826 <i>-9,9</i>	8 001 <i>17,2</i>	7 452 <i>-6,9</i>	8 030 <i>7,8</i>	7 143 <i>-11,0</i>	6 141 <i>-14,0</i>	6 037 <i>-1,7</i>	6 207 <i>2,8</i>
<b>En construction</b>	5 594 <i>-23,1</i>	6 087 <i>8,8</i>	5 800 <i>-4,7</i>	6 589 <i>13,6</i>	6 127 <i>-7,0</i>	5 531 <i>-9,7</i>	5 013 <i>-9,4</i>	4 838 <i>-3,5</i>
<b>Achèvements</b>	7 936 <i>2,1</i>	6 418 <i>-19,1</i>	7 284 <i>13,5</i>	7 627 <i>4,7</i>	7 534 <i>-1,2</i>	6 880 <i>-8,7</i>	6 407 <i>-6,9</i>	6 245 <i>-2,5</i>
<b>Terminés et non écoulés</b>	2 148 <i>-8,3</i>	1 711 <i>-20,3</i>	1 583 <i>-7,5</i>	1 459 <i>-7,8</i>	1 648 <i>12,9</i>	1 615 <i>-2,0</i>	1 537 <i>-4,8</i>	1 494 <i>-2,8</i>
<b>Écoulements</b>	9 192 <i>43,2</i>	6 774 <i>-26,3</i>	7 219 <i>6,6</i>	7 654 <i>6,0</i>	7 452 <i>-2,6</i>	6 939 <i>-6,9</i>	6 481 <i>-6,6</i>	6 273 <i>-3,2</i>
<b>Durée de l'offre en mois</b>	2,8	3,0	2,6	2,3	2,7	2,8	2,8	2,9

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

par année de 1996 à 2004. Cependant, la demande pour des appartements neufs n'a pas suivi le rythme — en 2005, le nombre d'unités nouvellement construites mais pas encore écoulées sur le marché était plus de deux fois ce qu'il était en 1996. Dans ces conditions, les constructeurs ont commencé à quitter le marché, d'où la baisse des mises en chantier d'en moyenne 9,9 p. 100 au cours des trois années suivantes (de 2005 à 2007).

En 2008, les inventaires étaient de nouveau maîtrisés, ce qui a poussé les constructeurs à accroître les mises en chantier de 17,2 p. 100 cette année-là. Les répercussions de la récession économique mondiale, à la fin de 2008, ont cependant porté atteinte à la demande intérieure et à la confiance des consommateurs. La demande de logements neufs a reculé, et les constructeurs ont donc réduit les mises en chantier de 6,9 p. 100 l'an dernier.

Les mises en chantier devraient reprendre cette année, parallèlement à une croissance économique plus ferme, et le niveau de construction devrait augmenter de 7,8 p. 100. Elles replongeront ensuite à moyen terme, alors que les constructeurs s'efforceront à nouveau de contenir les inventaires.

## Définitions et concepts

**Mises en chantier** — Les « mises en chantier » se rapportent au début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton ou à un stade équivalent lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.

**Mises en chantier multiples** — Somme des mises en chantier de maisons jumelées, de maisons en rangée, d'appartements et autres logements non individuels. Ces mises en chantier sont réparties selon cinq modes d'occupation : occupation par le propriétaire, location, copropriété, coopérative et autre.

**En construction** — Unités mises en chantier, qui ne sont pas terminées.

**Achèvements** — Unités habitables où les travaux qui avaient été prévus sont terminés; dans certains cas, on peut considérer une unité comme étant achevée si 90 p. 100 des travaux sont faits et que la structure permet déjà l'occupation.

**Terminées et non écoulées** — Unités récemment terminées qui demeurent inoccupées.

**Écoulements** — Unités achevées et vendues ou louées. Les unités vendues ou louées d'avance ne sont pas comprises avant que les travaux soient terminés.

**Offre à court terme** — Nombre de mois nécessaire à l'écoulement des unités inoccupées; définie comme étant le ratio des unités inoccupées par rapport aux unités écoulées (moyenne des 12 derniers mois).

**Offre à long terme** — Nombre de mois nécessaire à l'écoulement des unités en construction et des unités terminées mais inoccupées (offre totale); définie comme étant le ratio de l'offre totale par rapport aux unités écoulées (moyenne des 12 derniers mois).

**Durée de l'offre en mois ou offre mensuelle (copropriétés nouvelles)** — Nombre de mois nécessaire à l'écoulement des unités terminées et non écoulées.

**Durée de l'offre en mois (revente)** — Nombre de mois nécessaire à l'écoulement des unités faisant l'objet d'un mandat de vente en cours, d'après le volume moyen des ventes des derniers mois.

**Ventes d'unités** — Nombre d'appartements en copropriété existants vendus par l'intermédiaire d'un service interagences.

**Mandats de vente en cours** — Nombre d'appartements en copropriété à vendre par l'intermédiaire d'un service interagences.

**Ratio des ventes par rapport aux mandats** — Nombre d'appartements en copropriété vendus, divisé par celui des mandats de vente en cours relativement à des appartements en copropriété.

**Prix de revente médian** — Prix médian de tous les appartements en copropriété existants vendus par l'intermédiaire d'un service interagences. Pour Québec et Montréal, nous utilisons le prix de revente moyen. Les données n'incluent généralement pas les ventes de logements neufs.

**Prix de revente moyen** — Prix de revente moyen d'une copropriété à Montréal et à Québec. Ces données incluent toutes les ventes de copropriétés confondues, pas seulement les appartements. Les données n'incluent généralement pas les ventes de logements neufs.

Sources : Le Conference Board du Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement; Association canadienne de l'immeuble; Fédération des chambres mobilières du Québec.

## Classification géographique type (CGT) 2006

### Régions métropolitaines et leurs subdivisions de recensement

Nom	Genre	Nom	Genre
<b>Québec</b>		L'Épiphanie	Ville
Beaumont	Municipalité	Léry	Ville
Boischatel	Municipalité	Les Cèdres	Municipalité
Château-Richer	Ville	Les Coteaux	Municipalité
Fossambault-sur-le-Lac	Ville	L'Île-Cadieux	Ville
Lac-Beauport	Municipalité	L'Île-Dorval	Ville
Lac-Delage	Ville	L'Île-Perrot	Ville
Lac-Saint-Joseph	Ville	Longueuil	Ville
L'Ancienne-Lorette	Ville	Lorraine	Ville
L'Ange-Gardien	Paroisse (municipalité de)	Mascouche	Ville
Lévis	Ville	McMasterville	Municipalité
Notre-Dame-des-Anges	Paroisse (municipalité de)	Mercier	Ville
Québec	Ville	Mirabel	Ville
Saint-Augustin-de-Desmaures	Ville	Montréal	Ville
Sainte-Brigitte-de-Laval	Municipalité	Montréal-Est	Ville
Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier	Ville	Montréal-Ouest	Ville
Sainte-Famille	Paroisse (municipalité de)	Mont-Royal	Ville
Sainte-Pétronille	Village	Mont-Saint-Hilaire	Ville
Saint-François-de-l'Île-d'Orléans	Municipalité	Notre-Dame-de-l'Île-Perrot	Ville
Saint-Gabriel-de-Valcartier	Municipalité	Oka	Municipalité
Saint-Henri	Municipalité	Otterburn Park	Ville
Saint-Jean-de-l'Île-d'Orléans	Municipalité	Pincourt	Ville
Saint-Lambert-de-Lauzon	Paroisse (municipalité de)	Pointe-Calumet	Municipalité
Saint-Laurent-de-l'Île-d'Orléans	Municipalité	Pointe-Claire	Ville
Saint-Pierre-de-l'Île-d'Orléans	Municipalité	Pointe-des-Cascades	Village
Shannon	Municipalité	Repentigny	Ville
Stoneham-et-Tewkesbury	Cantons unis (municipalité de)	Richelieu	Ville
Wendake	Réserve indienne	Rosemère	Ville
<b>Montréal</b>		Saint-Amable	Municipalité
Baie-d'Urfé	Ville	Saint-Basile-le-Grand	Ville
Beaconsfield	Ville	Saint-Bruno-de-Montarville	Ville
Beauharnois	Ville	Saint-Colomban	Paroisse (municipalité de)
Belœil	Ville	Saint-Constant	Ville
Blainville	Ville	Sainte-Anne-de-Bellevue	Ville
Boisbriand	Ville	Sainte-Anne-des-Plaines	Ville
Bois-des-Filion	Ville	Sainte-Catherine	Ville
Boucherville	Ville	Sainte-Julie	Ville
Brossard	Ville	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	Ville
Candiac	Ville	Sainte-Thérèse	Ville
Carignan	Ville	Saint-Eustache	Ville
Chambly	Ville	Saint-Isidore	Paroisse (municipalité de)
Charlemagne	Ville	Saint-Jérôme	Ville
Châteauguay	Ville	Saint-Joseph-du-Lac	Municipalité
Coteau-du-Lac	Municipalité	Saint-Lambert	Ville
Côte-Saint-Luc	Ville	Saint-Lazare	Ville
Delson	Ville	Saint-Mathias-sur-Richelieu	Municipalité
Deux-Montagnes	Ville	Saint-Mathieu	Municipalité
Dollard-des-Ormeaux	Ville	Saint-Mathieu-de-Belœil	Municipalité
Dorval	Ville	Saint-Philippe	Municipalité
Gore	Canton (municipalité de)	Saint-Placide	Municipalité
Hampstead	Ville	Saint-Sulpice	Paroisse (municipalité de)
Hudson	Ville	Saint-Zotique	Village
Kahnawake	Réserve indienne	Senneville	Village
Kanesatake	Établissement indien	Terrasse-Vaudreuil	Municipalité
Kirkland	Ville	Terrebonne	Ville
La Prairie	Ville	Varennes	Ville
L'Assomption	Ville	Vaudreuil-Dorion	Ville
Laval	Ville	Vaudreuil-sur-le-Lac	Village
Lavaltrie	Ville	Verchères	Municipalité
L'Épiphanie	Paroisse (municipalité de)	Westmount	Ville



**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



**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

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