



Genworth
Financial
Canada

Au service des
PROPRIÉTAIRES DE MAISON

Note de conjoncture résidentielle **Été 2011**



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



Note de conjoncture résidentielle : Analyse approfondie du marché des logements au Canada, dans les provinces et neuf régions métropolitaines

par Alan Arcand, 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 12-022

©2011 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

Genworth Financial Canada, une filiale de Genworth MI Canada Inc. (TSX : MIC), est l'assureur de prêts hypothécaires privés 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 31 mars 2011, Genworth Financial Canada détenait un actif total de 5,4 milliards de dollars et de 2,6 milliards de dollars en capitaux propres. Établie à Oakville en Ontario, Genworth Financial Canada emploie actuellement environ 265 personnes dans tout le Canada.

Vous trouverez des renseignements supplémentaires sur Genworth Financial Canada sur le site www.genworth.ca.

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.

Neuf régions métropolitaines de recensement sont couvertes : Québec, Montréal, Toronto, Ottawa-Gatineau, Winnipeg, 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.

Table des matières

Nos prévisions actualisées	2
----------------------------------	---

Résumé	3
--------------	---

La scène nationale	
Canada	8

La scène provinciale	
Québec	13

La scène métropolitaine	
RMR de Québec	16
Montréal	20

Nos prévisions actualisées

L'économie canadienne devrait progresser de 2,4 p. 100 en 2011, ce qui contraste légèrement avec la croissance de 2,5 p. 100 annoncée dans la dernière *Note de conjoncture résidentielle*. Cette croissance s'appuiera sur les dépenses des ménages, relativement élevées, alors que les gouvernements commencent à réduire leurs mesures de relance.

On s'attend à ce que le dollar demeure au-delà de la parité en 2011 et vaille en moyenne 1,03 \$US. Il s'agit d'une révision à la hausse de quatre cents par rapport aux dernières prévisions. Le huard restera plus élevé que prévu grâce à l'augmentation soutenue et constante des prix des produits de base ainsi qu'à la montée imminente des taux d'intérêt. Notons plus particulièrement l'appréciation d'à peu près 20 p. 100 du prix du pétrole brut Brent (étalon européen) par rapport à novembre dernier, ainsi que celle de 13 p. 100 du pétrole West Texas Intermediate.

En raison du resserrement des règles relatives aux prêts hypothécaires, de l'accroissement des stocks de logements et de la hausse attendue des taux d'intérêt au second semestre de la présente année, les mises en chantier de logements devraient passer de 190 000 à 175 000 unités de 2010 à 2011. Les chiffres de ces deux années sont inférieurs aux prévisions de la dernière *Note de conjoncture résidentielle*. La construction résidentielle devrait toutefois remonter en 2012, puisqu'on prévoit une augmentation des mises en chantier jusqu'à 187 000 unités.

Malgré le recul des mises en chantier, les prix des logements neufs devraient croître de 1,9 p. 100 en 2011, soit un peu plus que l'augmentation de 1,4 p. 100 annoncée précédemment. Cette révision s'explique surtout par une croissance plus forte que prévu au premier trimestre de 2011.

Par ailleurs, la croissance du nombre et de la valeur des prêts hypothécaires consentis a été revue à la hausse depuis les dernières prévisions, en dépit de la révision à la baisse des mises en chantier. Le nombre de prêts hypothécaires consentis devrait donc augmenter de 1,6 p. 100 en 2011, en hausse par rapport à la baisse de 6,9 p. 100 prévue il y a six mois. Encore une fois, cette tendance s'explique par la vigueur affichée au premier trimestre de l'année, tandis que les acheteurs essayaient de devancer le resserrement des règles relatives aux prêts hypothécaires. Combinée avec une croissance plus élevée des prix, la valeur des prêts hypothécaires consentis devrait augmenter de 6,4 p. 100 cette année, une prévision qui contraste grandement avec la baisse annoncée précédemment de 6,2 p. 100.

La scène nationale

La croissance du produit intérieur brut (PIB) réel de 3,1 p. 100 qu'a connue le Canada comptait parmi les plus élevées des pays développés en 2010. Les faibles taux d'intérêt ont stimulé la construction résidentielle et les dépenses de consommation. Par ailleurs, la remontée des prix des ressources a fait grimper les profits, en plus de stimuler l'activité minière. Mentionnons aussi la croissance des dépenses publiques réelles, de 4,9 p. 100 en 2010 — presque un record pour une deuxième année d'affilée. Une croissance légèrement plus faible est toutefois prévue cette année, le PIB réel devant progresser de 2,4 p. 100. Le ralentissement des dépenses des consommateurs et des gouvernements minera l'assurance apportée par la nette progression de l'emploi et la confiance sans cesse grandissante des consommateurs. Comme les exportations continueront d'augmenter sous l'effet d'une demande américaine vraisemblablement plus forte, nous prévoyons que la croissance du PIB atteindra 2,7 p. 100 en 2012.

La Banque du Canada a temporairement mis en veilleuse le resserrement de sa politique monétaire après avoir augmenté son taux d'intérêt à trois reprises à l'été 2010. Ses taux sont depuis demeurés inchangés pour six dates d'intervention fixes consécutives. La volatilité de l'économie mondiale impose une certaine prudence et les pressions inflationnistes restent très faibles — du moins jusqu'à tout récemment. En plus d'orienter la politique monétaire, la vigueur actuelle du dollar

canadien a eu pour effet de contenir l'inflation en réduisant les coûts des importations. Néanmoins, les taux d'intérêt à court terme ayant été rarement aussi bas, nous nous attendons à ce que la Banque saisisse les occasions de les augmenter, surtout si la reprise américaine se poursuit. Le Conference Board du Canada prévoit un resserrement de la politique monétaire vers le milieu de l'année, qui fera monter les taux hypothécaires. Ainsi, le taux hypothécaire de cinq ans devrait passer du seuil historiquement bas de 5,3 p. 100 atteint au quatrième trimestre de l'an dernier à 5,8 p. 100 d'ici à la fin de 2011, puis à 6,6 p. 100 l'an prochain. Entre-temps, l'inactivité de la Réserve fédérale américaine ainsi que la hausse des cours du pétrole et d'autres matières premières dynamiseront le huard.

Les taux hypothécaires resteront donc particulièrement bas. Aussi le gouvernement a-t-il durci les règles relatives aux prêts hypothécaires pour endiguer l'endettement. En mars, il a réduit la période d'amortissement maximale de 35 à 30 ans, diminué à 85 p. 100 de la valeur du logement le plafond du montant permis pour le refinancement (au lieu de 90 p. 100), et éliminé sa garantie d'assurance applicable aux lignes de crédit hypothécaire.

La demande de logements au Canada s'est trouvée ranimée par de faibles taux hypothécaires et le redressement économique naissant au second semestre de 2009 et au premier semestre de l'année suivante. Les volumes et les prix sur le marché de la revente ont augmenté

en conséquence. Cependant, l'offre a rapidement dépassé la demande, d'où le ralentissement de la croissance des prix de la revente et une diminution du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions. Sur le marché des logements neufs, l'accumulation des stocks a fait reculer les constructeurs, lesquels ont commencé à réduire les mises en chantier de logements au second semestre de 2010.

Les marchés de l'habitation devraient continuer de fléchir à un rythme modéré cette année en raison de l'augmentation des taux hypothécaires, de règles plus strictes sur les prêts hypothécaires et de l'endettement élevé des consommateurs. Les mises en chantier passeront de 190 000 unités en 2010 à 175 000 en 2011, avant que l'emploi et la confiance des consommateurs, à la hausse, les fassent remonter à 187 000 unités l'an prochain. Les paramètres démographiques devraient permettre aux mises en chantier de franchir la barre des 200 000 unités par année plus tard au cours de notre période prévisionnelle. Les prix des logements neufs n'augmenteront que de 1,9 p. 100 cette année, mais leur croissance s'accéléra à un rythme annuel moyen de 2,1 p. 100 de 2012 à 2015. Une croissance plus molle est aussi anticipée pour les prix des logements existants. Selon nos prévisions, ceux-ci progresseront de 5,8 p. 100 cette année, en baisse par rapport à une croissance de 6,8 p. 100 en 2010. À moyen terme, l'équilibre du marché de la revente se traduira par une croissance annuelle moyenne des prix de seulement 2,3 p. 100.

La scène provinciale

Les mises en chantier régionales ont été tout à fait synchronisées ces derniers temps : aux chutes enregistrées partout en 2009 ont succédé des gains dans l'ensemble des régions en 2010. Le même scénario devrait se produire cette année, puisqu'on annonce un déclin dans les six régions.

Selon nos prévisions, l'économie de la Colombie-Britannique croîtra de 1,9 p. 100 cette année, puis de 3,2 p. 100 en 2012. Cette croissance devrait se répercuter sur l'emploi, qui progressera de 1,6 p. 100 en 2011 et de 2,9 p. 100 en 2012. Toutefois, un léger recul des mises en chantier est anticipé, en raison de la baisse de la construction de maisons unifamiliales. Une hausse modérée des prix des logements est prévue, de 0,6 p. 100 en moyenne pour les neufs et de 5,2 p. 100 pour les existants.

Les perspectives économiques sont optimistes en Alberta, où une croissance du PIB de 2,4 p. 100 cette année, puis de 3,8 p. 100 en 2012, est prévue. On s'attend à ce que l'emploi fasse oublier deux années consécutives de baisse et progresse de 2,2 p. 100 en 2011 et de 3 p. 100 en 2012. Il reste que, après la reprise de l'année dernière, les mises en chantier accuseront un léger repli cette année. Les prix des logements neufs devraient croître de 2,0 p. 100, en moyenne, cette année, alors qu'une hausse de 1,0 p. 100 est prévue sur le marché de la revente.

Dans les Prairies, le Manitoba et la Saskatchewan peuvent aussi entrevoir l'avenir avec optimisme. Le PIB devrait croître de 3 p. 100 cette année dans ces deux provinces combinées, et une progression plus

soutenue, de 3,5 p. 100, s'annonce pour 2012. De plus, on s'attend à des gains au chapitre de l'emploi, de 1,7 p. 100 cette année, puis de 2,5 p. 100 — du jamais vu — en 2012. Éprouvées par des pertes dans le segment des logements multiples, les mises en chantier globales reculeront quand même de 4,3 p. 100 cette année. Une montée en flèche de 9,2 p. 100 est cependant prévue en 2012. Les prix des logements, neufs ou existants, croîtront à un rythme modéré cette année ainsi qu'en 2012.

Les perspectives sont bonnes en Ontario, mais la croissance du PIB de 2,1 p. 100 à laquelle on s'attend cette année marquera un recul par rapport à celle de 3,5 p. 100 de 2010. Une croissance plus satisfaisante, de 2,7 p. 100, s'annonce pour 2012. Cette saine performance économique fera monter l'emploi de 1,8 p. 100 cette année, et de 2,5 p. 100 de plus en 2012. Si les mises en chantier de logements unifamiliaux et multiples allaient bon train en 2010, elles perdront un peu de leur vigueur cette année, dans les deux segments, et on prévoit un recul global de 3,6 p. 100. Elles bondiront toutefois de 16,2 p. 100 en 2012. La croissance des prix des logements neufs devrait atteindre 2,7 p. 100 en 2011, alors que, sur le marché de la revente, elle n'aura jamais été aussi faible cette année que depuis trois ans, à 3,4 p. 100. Une croissance plus lente des prix est anticipée dans les deux segments en 2012.

La croissance économique ralentira également au Québec : le PIB provincial ne progressera que de 1,8 p. 100 cette année, puis de 1,9 p. 100 en 2012. De tels gains feront quand même grimper l'emploi de 1,7 p. 100 en 2011, puis de 1,4 p. 100

l'année suivante. La chute notable attendue cette année dans la construction de logements multiples fera reculer l'ensemble des mises en chantier de 13,7 p. 100, et un repli supplémentaire de 12,1 p. 100 est prévu en 2012. On s'attend tout de même à ce que les prix moyens des logements neufs progressent de 3,1 p. 100 cette année et de 2,4 p. 100 en 2012. Du côté des logements existants, la croissance des prix devrait atteindre 4,7 p. 100 en 2011, puis 2,6 p. 100 l'année suivante.

Dans les provinces de l'Atlantique, une croissance du PIB de 2,1 p. 100 est attendue en 2011, en baisse par rapport à 3,1 p. 100 en 2010. Les prévisions établies pour l'an prochain annoncent une progression de 1,8 p. 100. L'emploi, généralement stable ces dernières années, stagnera presque en 2011, avec une croissance de 0,8 p. 100. Une progression de 2,2 p. 100 est prévue pour l'année prochaine, un record par rapport aux dix dernières années. La construction de logements multiples, en pleine effervescence, a entraîné une hausse des mises en chantier globales de 18,4 p. 100 l'an dernier, mais ce segment se contractera en 2011, provoquant une baisse de l'ensemble des mises en chantier de 14,9 p. 100. On s'attend à ce que les mises en chantier diminuent de 7,2 p. 100 de plus en 2012. Selon nos prévisions, les prix des logements neufs augmenteront de 1,7 p. 100 cette année, puis de 1,6 p. 100 en 2012. Les prévisions sont similaires pour les prix des logements existants, en hausse de 1,6 p. 100 en 2011 et de 1,8 p. 100 en 2012.

La scène municipale

Pour une deuxième année consécutive, le PIB réel devrait croître

dans chacune des neuf villes couvertes par ce rapport en 2011. C'est Calgary qui profitera de la progression la plus rapide du PIB, à 3,4 p. 100, alors que Victoria fermera la marche, avec un taux de 1,7 p. 100. Une croissance un peu plus rapide est attendue dans l'ensemble des villes en 2012, de 4,1 p. 100 à Calgary et de plus de 3 p. 100 à Toronto, à Edmonton et à Vancouver.

Bien que les villes de la Colombie-Britannique aient enregistré les plus fortes augmentations des mises en chantier l'an dernier, elles avaient aussi accusé deux des reculs les plus marqués en 2009. Les mises en chantier ont plus que doublé à Victoria l'an dernier, et ont crû de 85 p. 100 à Vancouver. Malgré cela, leur nombre est resté en-deçà du pic atteint avant la récession, en 2007, dans les deux villes. On s'attend à ce qu'elles diminuent dans la plupart des villes cette année, sauf à Toronto. Les baisses anticipées devraient varier entre 1,1 p. 100 à Vancouver et 32,2 p. 100 à Victoria. Les perspectives sont mitigées en ce qui a trait à 2012 : des mises en chantier plus nombreuses sont attendues dans six villes, Victoria en tête avec une croissance de 21,6 p. 100, mais un effondrement de 23,3 p. 100 est anticipé pour Québec.

Le service interagences a fait état de constantes baisses des transactions sur le marché de la revente en 2010, et sept villes ont subi des pertes. La chute la plus importante, de 19,5 p. 100, a été enregistrée à Victoria. Seules les villes de Montréal (en hausse de 1,3 p. 100) et de Winnipeg (en hausse de 0,6 p. 100) ont affiché des gains, mais elles ne devraient pas être les seules cette année, puisqu'une hausse des ventes est prévue partout, sauf à Ottawa et à

Toronto. La progression de 13 p. 100 que marquera Vancouver sera la plus rapide. La tendance générale à l'augmentation des ventes devrait se poursuivre en 2012, et Québec sera alors en tête de peloton, avec une hausse de 4 p. 100. Les ventes ne devraient diminuer qu'à Vancouver et à Winnipeg l'an prochain. Les perspectives à moyen terme sont généralement positives. Le nombre moyen de transactions entre 2013 et 2015 devrait dépasser la moyenne des dix dernières années dans chaque ville, sauf à Calgary et à Victoria.

La plupart des marchés ont bénéficié d'un certain équilibre en 2010, bien que Calgary ait connu des conditions plus favorables aux acheteurs et qu'Edmonton ait failli se trouver dans la même situation. Un resserrement léger mais généralisé des marchés est attendu cette année, mais tous devraient être équilibrés. Le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions augmentera ou demeurera semblable dans toutes les villes, exception faite d'Ottawa, où les changements devraient cependant être minimes. La hausse de 10 points de pourcentage du ratio prévue pour Calgary devrait être la plus forte. La conjoncture devrait être plus diversifiée l'an prochain, alors qu'un ratio plus élevé est prévu dans seulement quatre villes, plus particulièrement dans les villes albertaines. L'équilibre de marché devrait toutefois être maintenu partout.

Toutes les villes ont vu les prix des logements existants augmenter l'an dernier, ce qui marque une amélioration par rapport à 2009, lorsque quatre villes avaient accusé des baisses. Trois villes, à commencer par Vancouver, avec une hausse de 14,1 p. 100, ont affiché des gains de

plus de 10 p. 100 en 2010. Québec et Winnipeg ont aussi affiché de solides gains. D'autres augmentations des prix sont généralement attendues cette année, bien qu'un léger fléchissement soit anticipé pour Victoria. La hausse des prix de 8,9 p. 100 prévue à Vancouver placera encore cette ville en tête de peloton. En 2012, sauf à Vancouver, les prix devraient augmenter partout, mais peu. Les prévisions à moyen terme sont modérées pour la plupart des villes. En moyenne, les augmentations prévues de 2013 à 2015 oscilleront entre 2,1 p. 100 à Vancouver et 3,9 p. 100 à Edmonton.

La combinaison, l'an dernier, de prix à la hausse avec des taux hypothécaires à peine différents a fait monter les paiements de capital et d'intérêt partout. Comme on pouvait s'y attendre, le bond fulgurant des prix à Vancouver a entraîné un autre bond, de 15,2 p. 100, au niveau des coûts d'habitation — les plus élevés parmi nos neuf villes. Toronto, Québec et Winnipeg n'ont pas échappé à cette tendance non plus. Les paiements de capital et d'intérêt devraient augmenter plus lentement cette année qu'en 2010 dans toutes les villes, sauf dans les villes albertaines et à Victoria, où de véritables baisses sont prévues. Pour 2012, on s'attend à ce que les taux d'intérêt à la hausse entraînent une augmentation des frais de capital et d'intérêt de 12 p. 100 ou plus dans toutes les villes sauf Victoria, ce qui se traduira par une diminution générale de l'abordabilité du logement. Cependant, nous maintenons qu'aucune correction majeure des prix n'aura lieu et ce pour aucune des villes couvertes dans ce rapport.

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 \$)			
	2010	2011p	2012p	2013p	2010	2011p	2012p	2013p	2010	2011p	2012p	2013p	2010	2011p	2012p	2013p	2010	2011p	2012p	2013p
Canada	1 325 085	1 356 395	1 392 357	1 427 045	17 045	17 353	17 730	18 045	8,0	7,5	6,9	6,4	37 476	38 701	40 042	41 394	436 670	456 761	476 310	496 310
	3,1	2,4	2,7	1,4	1,4	1,8	2,2	1,8					2,7	3,3	3,5	3,5	5,1	4,6	4,3	4,3
Provinces de l'Atlantique	70 188	71 641	72 959	74 317	1 099	1 108	1 131	1 154	10,5	10,1	8,7	8,2	33 165	34 050	35 464	36 317	32 412	33 265	34 439	35 317
	3,1	2,1	1,8	0,6	0,6	0,8	2,2	0,8					2,6	2,7	4,2	4,2	4,6	2,6	2,6	3,5
Québec (province)	254 107	258 568	263 590	268 621	3 917	3 982	4 037	4 092	7,9	7,9	7,6	7,6	34 423	35 298	36 432	37 298	98 796	102 970	106 953	111 000
	3,0	1,8	1,9	1,8	1,8	1,7	1,4	1,4					2,2	2,5	3,2	3,2	5,4	4,2	3,9	3,9
Québec (RMR)	26 180	26 778	27 428	28 078	410	414	420	426	4,9	4,8	4,6	4,6	38 735	39 492	40 870	41 637	12 230	12 811	13 368	13 924
	3,7	2,3	2,4	3,8	3,8	1,0	1,4	1,4					3,1	2,0	3,5	3,5	6,5	4,7	4,4	4,4
Montréal	126 757	129 392	132 714	136 036	1 954	1 976	2 022	2 068	8,7	8,2	8,1	8,1	35 740	36 478	37 889	38 645	43 955	45 954	48 019	50 074
	2,8	2,1	2,6	2,6	2,6	1,2	2,3	2,3					2,8	2,1	3,9	3,9	5,0	4,5	4,5	4,5
Ontario	485 547	495 503	508 757	518 757	6 610	6 731	6 902	7 073	8,6	7,8	6,9	6,9	37 567	38 767	39 994	41 200	155 250	162 565	168 832	175 100
	3,5	2,1	2,7	1,6	1,6	1,8	2,5	2,5					2,6	3,2	3,2	3,2	5,0	4,7	3,9	3,9
Ottawa-Gatineau	46 985	48 002	49 109	50 216	687	690	702	714	6,6	6,3	6,0	6,0	42 715	43 267	44 564	45 871	15 877	16 644	17 224	17 800
	2,7	2,2	2,3	2,4	2,4	0,4	1,8	1,8					2,4	1,3	3,0	3,0	5,3	4,8	3,5	3,5
Toronto	221 982	228 100	235 681	242 199	2 919	2 975	3 061	3 148	9,0	8,2	7,4	7,4	38 932	39 920	41 158	42 158	62 452	65 814	68 773	71 724
	4,0	2,8	3,3	2,3	2,3	1,9	2,9	2,9					2,3	2,5	3,1	3,1	5,6	5,4	4,5	4,5
Prairies	77 457	79 750	82 534	85 318	1 144	1 164	1 193	1 222	5,3	5,3	5,0	5,0	34 940	35 819	37 043	37 918	30 782	32 068	33 339	34 604
	1,1	3,0	3,5	1,4	1,4	1,7	2,5	2,5					0,4	2,5	3,4	3,4	4,3	4,2	4,0	4,0
Winnipeg	25 527	26 032	26 650	27 268	408	413	421	429	5,7	5,6	5,6	5,6	36 724	37 309	38 534	39 119	9 791	10 057	10 394	10 730
	1,4	2,0	2,4	1,9	1,9	1,0	2,1	2,1					1,4	1,6	3,3	3,3	6,0	2,7	3,4	3,4
Alberta	177 709	182 011	188 994	195 973	2 018	2 062	2 124	2 186	6,5	6,3	5,8	5,8	48 132	49 673	51 873	53 414	59 679	63 279	66 917	70 557
	3,4	2,4	3,8	-0,4	-0,4	2,2	3,0	3,0					2,8	3,2	4,4	4,4	5,7	6,0	5,7	5,7
Calgary	63 045	65 204	67 863	70 522	705	725	753	781	6,8	6,3	5,7	5,7	54 364	56 101	58 447	60 142	21 589	22 973	24 255	25 530
	3,2	3,4	4,1	-1,2	-1,2	3,0	3,8	3,8					2,4	3,2	4,2	4,2	5,6	6,4	5,6	5,6
Edmonton	51 548	53 134	55 150	57 166	633	651	670	688	6,7	6,0	5,9	5,9	46 617	48 057	49 858	51 298	19 782	20 978	22 088	23 193
	3,8	3,1	3,8	-0,7	-0,7	2,8	3,0	3,0					2,7	3,1	3,7	3,7	5,9	6,0	5,3	5,3
Colombie-Britannique	153 629	156 471	161 491	166 510	2 257	2 294	2 361	2 428	7,6	7,1	6,3	6,3	35 738	36 530	37 997	38 792	58 153	60 257	63 043	65 838
	3,7	1,9	3,2	1,8	1,8	1,6	2,9	2,9					1,4	2,2	4,0	4,0	5,3	3,6	4,6	4,6
Vancouver	82 784	84 750	87 565	90 380	1 219	1 242	1 269	1 296	7,5	7,2	6,2	6,2	36 556	37 367	38 553	39 358	26 726	27 426	29 033	30 738
	3,8	2,4	3,3	1,3	1,3	1,8	2,2	2,2					0,8	2,2	3,2	3,2	4,8	2,6	2,6	2,6
Victoria	11 959	12 167	12 484	12 800	183	185	190	195	6,0	6,0	5,8	5,8	39 327	40 197	41 764	42 621	4 067	4 221	4 390	4 557
	2,5	1,7	2,6	0,2	0,2	0,9	2,6	2,6					1,6	2,2	3,9	3,9	5,0	3,8	3,8	4,0

Les chiffres en italique désignent une variation en pourcentage.

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

Indicateurs de la démographie et du logement

	Population (en milliers)			Mises en chantier			Projets achevés			Prix des logements existants			Prix des logements neufs		
	2010	2011p	2012p	2010	2011p	2012p	2010	2011p	2012p	2010	2011p	2012p	2010	2011p	2012p
	Canada	34 059	34 485	34 882	189 930	174 785	187 077	186 215	170 931	177 961	338 378	358 727	365 290	395 561	404 057
Provinces de l'Atlantique	4 480	4 521	4 558	12 772	10 330	9 970	11 947	11 197	10 426	193 301	196 460	199 926	321 509	327 101	332 203
Québec (province)	7 897	7 969	8 034	51 363	44 489	38 593	46 531	47 943	42 217	241 511	252 958	259 475	293 672	302 752	310 061
Québec (RMR)	754	762	768	6 734	5 898	4 424	6 419	6 507	4 968	234 050	246 681	253 287	222 372	227 487	232 719
Montréal	3 859	3 899	3 942	22 154	18 842	17 498	19 922	19 269	17 522	293 089	306 697	313 495	311 888	319 373	327 038
Ontario	13 192	13 348	13 509	60 433	58 357	67 275	61 287	56 979	60 422	341 875	353 456	360 010	475 024	488 033	500 633
Ottawa-Gatineau	1 239	1 254	1 264	9 152	8 454	7 773	9 539	8 930	8 063	303 298	312 444	320 972	382 463	387 817	397 512
Toronto	5 741	5 848	5 955	29 322	32 863	36 055	31 393	32 773	35 588	448 262	469 011	477 209	550 269	561 274	575 306
Prairies	2 276	2 312	2 344	11 795	10 805	12 258	10 765	11 517	11 708	231 542	241 305	248 513	371 839	383 660	395 633
Winnipeg	754	764	774	3 190	2 547	3 135	2 388	2 890	3 123	228 686	241 826	251 540	396 430	404 358	410 828
Alberta	3 712	3 770	3 835	27 088	24 686	28 894	28 037	24 099	26 913	352 277	355 854	370 727	432 256	440 720	460 659
Calgary	1 243	1 264	1 290	9 240	8 367	9 807	10 991	8 370	9 223	398 764	401 275	418 916	482 596	493 213	514 915
Edmonton	1 176	1 194	1 215	10 033	7 381	8 929	9 443	8 144	8 083	328 803	329 021	344 813	375 844	384 113	399 477
Colombie-Britannique	4 524	4 589	4 654	26 479	26 118	30 087	26 592	24 195	26 699	504 757	530 788	525 770	640 318	644 231	655 267
Vancouver	2 391	2 437	2 478	15 221	15 694	16 348	16 474	13 672	14 165	675 853	735 707	724 512	667 719	673 060	683 156
Victoria	358	361	364	2 176	1 482	1 790	1 784	1 663	1 581	504 479	498 440	511 079	418 664	422 432	429 614

Indicateurs financiers (Canada seulement)

	2010	2011p	2012p	2010	2011p	2012p	2010	2011p	2012p	2010	2011p	2012p
Taux de change (US/CAN)	0,97	1,03	1,03	Taux hypoth. d'un an	3,5	3,8	5,6	Obligations féd. sur 1-3 ans	1,5	1,9	3,1	
Taux d'inflation	1,8	2,2	2,1	Taux hypoth. de trois ans	4,3	4,6	6,1	Obligations féd. sur 7 ans	2,7	3,0	3,6	
Taux d'escompte	0,9	1,7	3,5	Taux hypoth. de cinq ans	5,6	5,5	6,6	Obligations féd. à long terme	3,7	3,8	4,1	

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

Canada



Perspectives économiques

Le redressement économique au Canada a été l'un des plus vigoureux enregistrés par les pays développés en 2010 — le produit intérieur brut réel a fait un bond de 3,1 p. 100.

Selon nos prévisions, leur taux de croissance ralentira toutefois à 0,7 p. 100 cette année — à supposer que les gouvernements fédéral et provinciaux respectent les objectifs de dépenses fixés dans leurs budgets. La croissance des dépenses réelles des ménages devrait elle aussi fléchir. En effet, les ménages canadiens subissent d'énormes pressions : les niveaux d'endettement sont élevés, les frais de service de la dette augmentent et les taux d'épargne sont au plus bas. Cela dit, la nette progression de l'emploi et la confiance sans cesse grandissante des consom-

Après avoir rebondi à 3,1 p. 100 l'année dernière, la croissance du PIB réel au Canada reculera à 2,4 p. 100 en 2011. On s'attend également à un fléchissement du marché canadien de l'habitation cette année, dû à l'augmentation des stocks de logements nouvellement construits mais encore inhabités. À cela s'ajoute le fait que les acheteurs devront composer avec des règles plus strictes relatives aux prêts hypothécaires et une hausse des taux hypothécaires. Les mises en chantier de logements baisseront à 175 000 unités cette année, mais elles se redresseront en 2012 pour atteindre 187 000 unités, soit un niveau correspondant davantage aux besoins démographiques.

mateurs viennent étayer notre pronostic, à savoir une progression des dépenses réelles de consommation de 2,9 p. 100 en 2011. Somme toute, on prévoit un accroissement du PIB réel de 2,4 p. 100 cette année. La poursuite du rebond des exportations permettra une modeste amélioration en 2012 — à 2,7 p. 100.

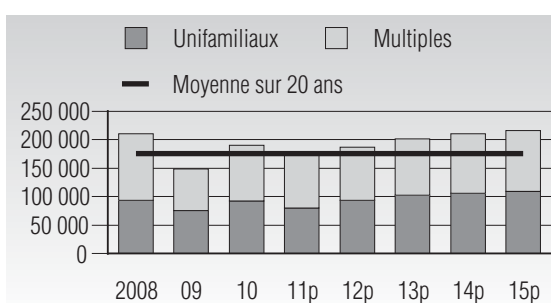
Perspectives des marchés financiers

La Banque du Canada conserve une attitude prudente quant au moment approprié pour procéder à une nouvelle hausse des taux d'intérêt. Après les avoir relevés trois fois en quatre mois au cours de l'été 2010, elle a maintenant choisi de les maintenir au même niveau au cours des six dernières dates d'intervention fixes. Cette suspension du cycle de resserrement monétaire s'explique

par plusieurs grands facteurs. Le premier — et le plus important — est l'inflation, qui est demeurée discrète au Canada, du moins jusqu'à tout récemment, malgré les effets des prix élevés de l'essence. Viennent ensuite l'augmentation de la taxe de vente dans certaines provinces et la flambée des prix des denrées alimentaires. La Banque se prémunit ainsi contre les risques pour l'économie associés à une conjoncture mondiale instable. Un autre facteur a ajouté aux pressions que subit la Banque pour éviter un relèvement des taux, à savoir l'appréciation du huard.

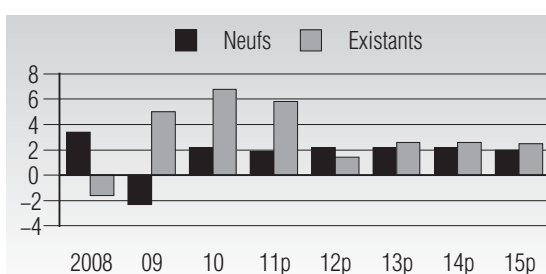
Cela étant, comme les taux d'intérêt à court terme sont inférieurs de plus d'un point de pourcentage au taux d'inflation, on s'attend à ce que la Banque cherche une occasion pour relever son taux d'intérêt de référence, surtout si elle estime

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'immobilier.

qu'elle peut le faire sans porter préjudice à la reprise — un scénario qui pourrait bien se produire si le redressement économique aux États-Unis continue de gagner du terrain. Le Conference Board prévoit donc que la Banque commencera à hausser les taux en milieu d'année. Pendant que la Banque du Canada supprimera certaines mesures de stimulation monétaire, la Réserve fédérale américaine restera dans une attitude attentiste, si bien que le différentiel de taux d'intérêt grandira, entraînant ainsi une modeste appréciation du dollar canadien.

Perspectives du secteur résidentiel

Comme le nombre d'unités d'habitation offertes s'est accru plus rapidement que la demande, la croissance des prix des logements a ralenti en 2010, surtout au troisième trimestre. Cette hausse des stocks a incité les constructeurs à se retirer du marché, freinant l'activité de la construction dans le secteur résidentiel au second semestre de 2010.

On s'attend à ce que les marchés immobiliers continuent de s'assouplir modestement cette année. La hausse

des taux hypothécaires, le resserrement des règles relatives aux prêts hypothécaires et les niveaux élevés d'endettement sont autant de facteurs qui feront fléchir la demande de logements et, du coup, la croissance des prix des logements. Les prix des logements neufs devraient s'accroître de 1,9 p. 100 seulement. Bien que les prix sur le marché de la revente devraient progresser, selon nos prévisions, de 5,8 p. 100, cette hausse demeure tout de même inférieure à celle de 6,8 p. 100 enregistrée en 2010. Les constructeurs de logements neufs doivent composer également avec des stocks plus élevés. Par conséquent, les mises en chantier de logements devraient passer de 190 000 unités en 2010 à 175 000 en 2011.

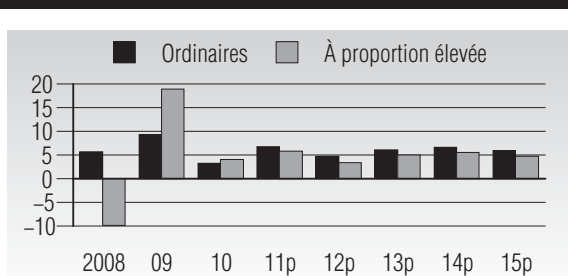
Étant donné que les taux de financement demeurent historiquement bas, et que l'emploi et la confiance sont en hausse, on prévoit que les mises en chantier de logements atteindront 187 000 unités l'année prochaine. Par la suite, les paramètres démographiques devraient permettre à la construction résidentielle de franchir la barre des 200 000 unités annuellement durant les dernières années de la période de prévision.

Des marchés équilibrés devraient toutefois limiter la croissance annuelle moyenne des prix à un taux modeste, soit 2,3 p. 100 pour les logements neufs, de 2012 à 2015, et de 2,6 p. 100 pour les logements existants.

Perspectives hypothécaires

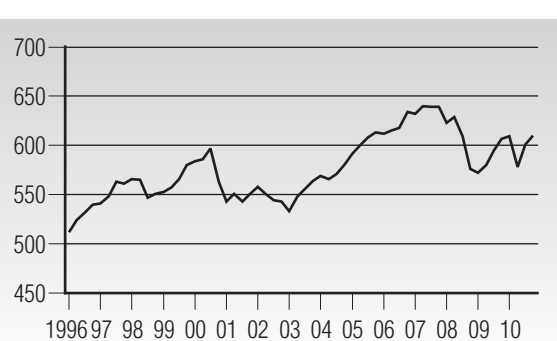
Bien que, ces deux dernières années, la faiblesse des taux d'intérêt ait largement contribué à stimuler l'activité sur le marché de l'habitation, elle a aussi été une source de préoccupation croissante, car elle est perçue comme étant le facteur déclencheur de la hausse de l'endettement des consommateurs. La montée en flèche des faillites à la fin de 2009 et au début de 2010 s'est étendue à l'ensemble du Canada, comme le montrent les graphiques 5 à 10. Le nombre de prêts hypothécaires impayés a aussi augmenté dans la plupart des régions pendant la même période. La situation s'est ensuite légèrement redressée dans toutes les provinces sauf l'Alberta et la Colombie-Britannique. En Alberta, les prix des logements existants ont chuté en 2008 et 2009, après une hausse considérable au

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



Sources : Le Conference Board du Canada; Assurance prêt hypothécaire Genworth 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.

cours des quelques années précédentes. En 2010, l'Alberta a été la seule de nos six provinces où le prix moyen des logements existants n'était pas encore remonté à son sommet de 2007. Cela signifie que certains propriétaires de maison remboursent des prêts hypothécaires supérieurs à la valeur de leur maison - un facteur psychologique qui décourage le remboursement du prêt. En outre, l'Alberta a été la seule région où l'emploi a baissé en 2010. Si cela exerce forcément des pressions sur les finances des ménages, ce n'est pas suffisant en soi pour entraîner un accroissement des faillites.

Afin d'éviter que ces derniers empruntent et s'endettent encore plus, la Banque du Canada devrait accroître les taux d'intérêt graduellement au deuxième semestre de l'année en cours. Quant à eux, les taux hypothécaires devraient aussi commencer à monter. On prévoit que le taux hypothécaire de cinq ans passera du taux historiquement bas de 5,3 p. 100 atteint au quatrième trimestre de l'an dernier à 5,8 p. 100 d'ici à la fin de 2011. L'an prochain, on s'attend à ce

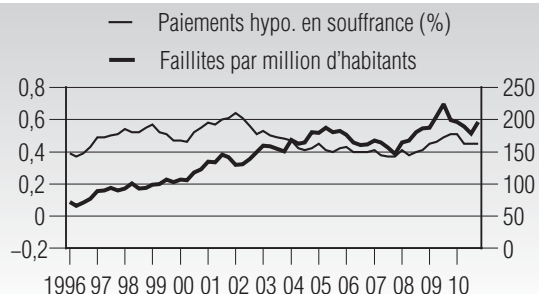
qu'il s'établisse à 6,6 p. 100 en moyenne — niveau quand même faible comparé au passé. Cependant, le gouvernement a entrepris de resserrer les règles relatives aux prêts hypothécaires — autre mesure pour endiguer l'endettement. En mars dernier, il a réduit la période maximale d'amortissement, la faisant passer de 35 à 30 ans; diminué à 85 p. 100 de la valeur du logement (au lieu de 90 p. 100) le plafond du montant utilisé pour le refinancement; et éliminé sa garantie d'assurance applicable aux lignes de crédit hypothécaire. Ces règles exercent de nouvelles pressions à la baisse sur le marché de l'habitation en 2011.

Le redressement du marché de l'habitation et la croissance continue des prix ont entraîné une augmentation de près de 11 p. 100 du volume des prêts hypothécaires consentis au cours des deux dernières années, tandis que la valeur de ces derniers s'est accrue de plus de 17 p. 100. Malgré une contraction du marché de l'habitation cette année, on s'attend tout de même à ce que le nombre de prêts consentis grimpe de 1,6 p. 100. Toutefois, cette croissance est

largement attribuable à la vigueur observée au premier trimestre, qui résulte probablement de l'empressement des acheteurs à faire approuver leur prêt hypothécaire avant l'entrée en vigueur des règles plus strictes. L'accélération de la croissance des prix au premier trimestre, surtout sur le marché de la revente, devrait se traduire par une hausse de 6,4 p. 100 de la valeur des prêts consentis cette année.

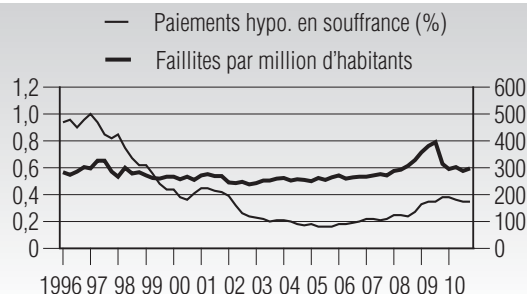
On prévoit par ailleurs que le nombre de prêts hypothécaires ordinaires consentis enregistrera un bond de 1,9 p. 100 en 2011, soit un taux légèrement supérieur à celui de 1,4 p. 100 attendu pour les prêts hypothécaires à proportion élevée. On s'attend en outre à une nouvelle hausse du nombre de prêts hypothécaires consentis — ordinaires et à proportion élevée — en 2012, résultat de l'amélioration du marché de l'habitation. Cependant, le nombre de prêts ordinaires consentis devrait croître plus rapidement l'an prochain (3,2 contre 1,8 p. 100 dans le cas des prêts à proportion élevée), alors que les effets du resserrement des règles relatives aux prêts hypothécaires se feront pleinement sentir.

Graphique 5 — Finances des consommateurs : provinces de l'Atlantique



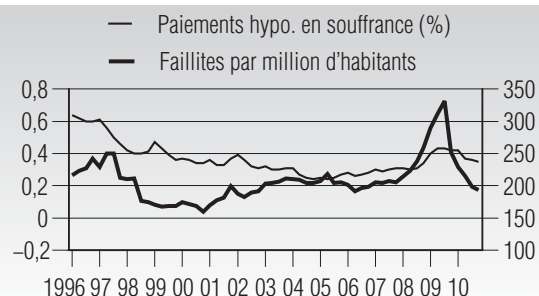
Sources : Le Conference Board du Canada; Association des banquiers canadiens; Bureau du surintendant des faillites Canada.

Graphique 6 — Finances des consommateurs : Québec



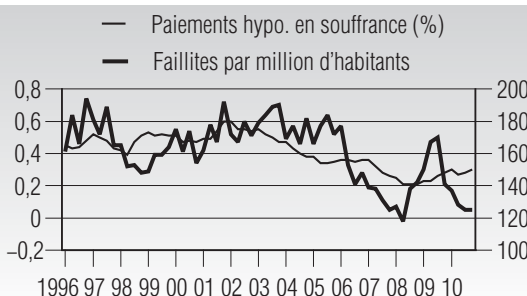
Sources : Le Conference Board du Canada; Association des banquiers canadiens; Bureau du surintendant des faillites Canada.

Graphique 7 — Finances des consommateurs : Ontario



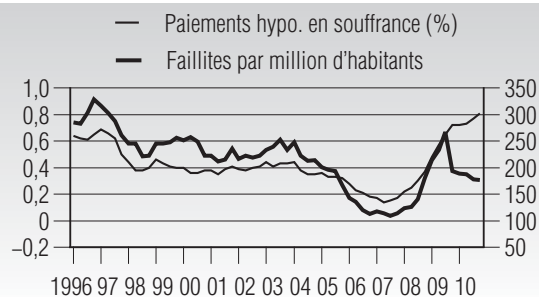
Sources : Le Conference Board du Canada; Association des banquiers canadiens; Bureau du surintendant des faillites Canada.

Graphique 8 — Finances des consommateurs : provinces des Prairies



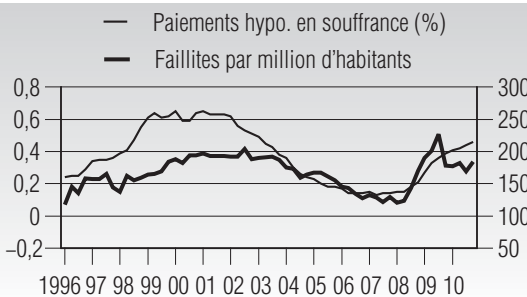
Sources : Le Conference Board du Canada; Association des banquiers canadiens; Bureau du surintendant des faillites Canada.

Graphique 9 — Finances des consommateurs : Alberta



Sources : Le Conference Board du Canada; Association des banquiers canadiens; Bureau du surintendant des faillites Canada.

Graphique 10 — Finances des consommateurs : Colombie-Britannique



Sources : Le Conference Board du Canada; Association des banquiers canadiens; Bureau du surintendant des faillites Canada.

Tableau 1 — Indicateurs économiques

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
PIB réel aux prix du marché (en millions de \$ de 2002)	1 318 055 <i>0,5</i>	1 285 604 <i>-2,5</i>	1 325 085 <i>3,1</i>	1 356 395 <i>2,4</i>	1 392 357 <i>2,7</i>	1 434 628 <i>3,0</i>	1 474 949 <i>2,8</i>	1 512 333 <i>2,5</i>
Emplois totaux (en milliers)	17 082 <i>1,7</i>	16 814 <i>-1,6</i>	17 045 <i>1,4</i>	17 353 <i>1,8</i>	17 730 <i>2,2</i>	18 063 <i>1,9</i>	18 304 <i>1,3</i>	18 489 <i>1,0</i>
Taux de chômage (en pourcentage)	6,1	8,3	8,0	7,5	6,9	6,2	5,8	5,7
Revenu personnel par habitant (\$)	36 817 <i>3,1</i>	36 485 <i>-0,9</i>	37 476 <i>2,7</i>	38 701 <i>3,3</i>	40 042 <i>3,5</i>	41 458 <i>3,5</i>	42 758 <i>3,1</i>	44 000 <i>2,9</i>
Population (en milliers)	33 263 <i>1,2</i>	33 669 <i>1,2</i>	34 059 <i>1,2</i>	34 485 <i>1,2</i>	34 882 <i>1,2</i>	35 289 <i>1,2</i>	35 703 <i>1,2</i>	36 120 <i>1,2</i>
Ventes au détail (en millions de \$)	427 896 <i>3,7</i>	415 413 <i>-2,9</i>	436 670 <i>5,1</i>	456 761 <i>4,6</i>	476 310 <i>4,3</i>	497 040 <i>4,4</i>	517 546 <i>4,1</i>	537 175 <i>3,8</i>
Taux de change (\$US/\$CAN)	0,94	0,88	0,97	1,03	1,03	1,03	1,02	1,01
Taux d'inflation (en pourcentage)	2,4	0,3	1,8	2,2	2,1	2,0	2,0	2,0

Tableau 2 — Indicateurs financiers (en pourcentage)

Taux officiel d'escompte	3,2	0,6	0,9	1,7	3,5	4,2	4,3	4,3
Taux préférentiel	4,7	2,4	2,6	3,4	5,3	6,0	6,0	6,0
Bons du Trésor de 3 mois	2,4	0,3	0,6	1,4	3,6	4,1	4,1	4,1
Taux hypothécaire ordinaire sur 1 an	6,7	4,0	3,5	3,8	5,6	6,3	6,4	6,4
Taux hypothécaire ordinaire sur 3 ans	6,9	4,6	4,3	4,6	6,1	6,9	7,0	7,0
Taux hypothécaire ordinaire sur 5 ans	7,1	5,6	5,6	5,5	6,6	7,2	7,3	7,4
Obligations fédérales : 1 an	2,7	1,2	1,5	1,9	3,1	3,9	4,1	4,2
Obligations fédérales : 5 ans	3,0	2,4	2,4	2,7	3,5	4,1	4,3	4,3
Obligations fédérales : 7 ans	3,3	2,7	2,7	3,0	3,6	4,2	4,3	4,4
Obligations fédérales : 10 ans	3,6	3,3	3,2	3,4	3,9	4,3	4,5	4,5
Obligations fédérales à long terme	4,0	3,9	3,7	3,8	4,1	4,5	4,6	4,7

Tableau 3 — Indicateurs du secteur résidentiel

Mises en chantier	211 056 <i>-7,6</i>	149 081 <i>-29,4</i>	189 930 <i>27,4</i>	174 785 <i>-8,0</i>	187 077 <i>7,0</i>	201 970 <i>8,0</i>	210 741 <i>4,3</i>	216 460 <i>2,7</i>
Logements unifamiliaux	93 202 <i>-21,6</i>	75 659 <i>-18,8</i>	92 554 <i>22,3</i>	80 405 <i>-13,1</i>	93 623 <i>16,4</i>	102 522 <i>9,5</i>	106 553 <i>3,9</i>	109 444 <i>2,7</i>
Multiples	117 854 <i>7,7</i>	73 422 <i>-37,7</i>	97 376 <i>32,6</i>	94 379 <i>-3,1</i>	93 455 <i>-1,0</i>	99 448 <i>6,4</i>	104 188 <i>4,8</i>	107 016 <i>2,7</i>
Projets achevés	214 102 <i>2,4</i>	176 825 <i>-17,4</i>	186 215 <i>5,3</i>	170 931 <i>-8,2</i>	177 961 <i>4,1</i>	190 554 <i>7,1</i>	200 024 <i>5,0</i>	207 869 <i>3,9</i>
Logements unifamiliaux	103 993 <i>-10,1</i>	78 259 <i>-24,7</i>	90 531 <i>15,7</i>	80 550 <i>-11,0</i>	86 566 <i>7,5</i>	97 920 <i>13,1</i>	103 357 <i>5,6</i>	106 892 <i>3,4</i>
Multiples	110 110 <i>17,8</i>	98 566 <i>-10,5</i>	95 685 <i>-2,9</i>	90 381 <i>-5,5</i>	91 395 <i>1,1</i>	92 634 <i>1,4</i>	96 667 <i>4,4</i>	100 977 <i>4,5</i>
Prix moyen d'un logement neuf (\$)	396 232 <i>3,4</i>	387 036 <i>-2,3</i>	395 561 <i>2,2</i>	403 083 <i>1,9</i>	412 000 <i>2,2</i>	420 928 <i>2,2</i>	430 028 <i>2,2</i>	438 449 <i>2,0</i>
Prix moyen d'un logement existant (\$)	301 702 <i>-1,6</i>	316 804 <i>5,0</i>	338 378 <i>6,8</i>	358 015 <i>5,8</i>	363 019 <i>1,4</i>	372 368 <i>2,6</i>	382 134 <i>2,6</i>	391 732 <i>2,5</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

Plusieurs nouvelles mesures fiscales introduites dans le dernier budget provincial du Québec sont entrées en vigueur durant la dernière année. Cependant, il ne s'agit là que de la pointe de l'iceberg. Le programme budgétaire du gouvernement prévoit pour les deux prochaines années des augmentations du fardeau fiscal supplémentaires qui mineront le pouvoir de dépenser des ménages. De fait, le revenu réel après impôt devrait chuter de 0,1 p. 100 en 2011 et gagner à peine 1 p. 100 en 2012. La dernière fois que le revenu réel après impôt dans la province avait reculé remonte à la récession de 1990-1991. La charge fiscale plus lourde que devront supporter les contribuables va freiner les dépenses des consommateurs et produire des vagues dans l'ensemble du marché

Les dépenses de consommation au Québec souffriront du fardeau fiscal alourdi qu'auront à porter les consommateurs cette année et l'an prochain. Du coup, la croissance réelle du PIB devrait être faible, à 1,8 p. 100 en 2011 et à 1,9 p. 100 en 2012. Le marché de l'habitation sera en plus éprouvé par l'augmentation des taux d'intérêt et le resserrement des règles régissant les prêts hypothécaires. Les mises en chantier devraient chuter de 13,7 p. 100 cette année et d'encore 12,1 p. 100 l'an prochain, tandis que la croissance des prix sur les marchés des logements neufs et de la revente se modérera.

de l'habitation et du secteur de la vente au détail. Avec une économie intérieure plus faible, la croissance économique réelle devrait progresser misérablement, de 1,8 p. 100 en 2011 et de 1,9 p. 100 en 2012.

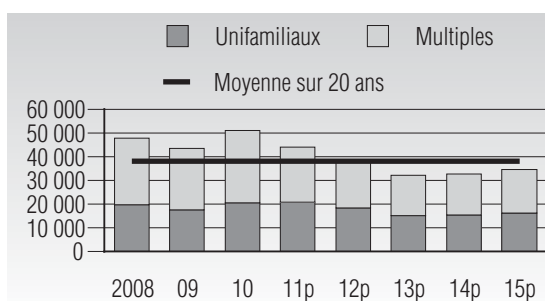
Perspectives du secteur résidentiel

Les faibles taux d'intérêt et la demande refoulée ont contribué à faire grimper d'en moyenne 25 p. 100 le nombre des mises en chantier au Québec entre 2001 et 2004, ce qui les a portées à leur plus haut niveau depuis 1987 : 58 400 unités. Cependant, en 2005, avec un nombre de mises en chantier bien supérieur aux besoins démographiques, la province s'est mise à enregistrer pendant plusieurs années une croissance économique plus faible qui a atténué la demande de logements. Du coup, les mises en chantier ont baissé pendant les deux

années suivantes, soit de 12,9 p. 100 et de 6 p. 100 respectivement. En 2007, les constructeurs ont augmenté le nombre des mises en chantier de 1,4 p. 100, mais ils se sont vite retirés de nouveau du marché tandis que la crise mondiale éclatait. En 2008 et 2009, les mises en chantier ont chuté de presque 11 p. 100, pour retomber à 43 400 unités.

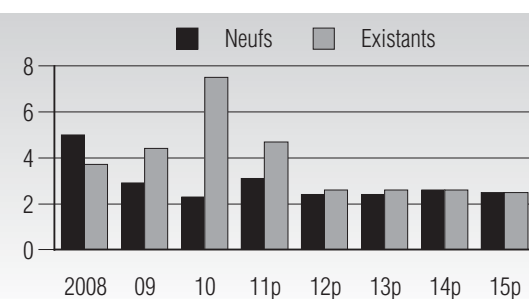
Les prix des nouveaux logements ont aussi augmenté rapidement entre 2001 et 2004, soit en moyenne de 5,7 p. 100 par an. Et même si les mises en chantier ont ralenti en 2005 et 2006, la croissance des prix a conservé un rythme relativement soutenu de 4,7 p. 100 en moyenne par année. Les prix ont été encore plus fermes sur le marché de la revente — où la croissance annuelle des prix a atteint 9,7 p. 100 en moyenne de 2001 à 2006 — preuve d'une forte demande également de logements existants.

Graphique 1 — Mises en chantier de logements (en milliers)



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'immobilier.

Le ralentissement mondialisé de l'économie à la fin de 2008 a fini par freiner la croissance des prix des logements neufs à 2,9 p. 100 en 2009. Mais les prix sur le marché de la revente ont continué sur leur lancée, en gagnant 4,4 p. 100.

Combinée avec les faibles taux d'intérêt et une solide croissance de l'emploi, la reprise économique a débouché sur une demande de logements plus forte l'an dernier, ce qui a fait grimper les mises en chantier de 17,7 p. 100, malgré un ralentissement plus marqué de la croissance des prix des logements neufs, à 2,3 p. 100. La croissance des prix des logements existants a toutefois été forte, à 7,5 p. 100.

Dans un contexte caractérisé par une croissance bien plus lente du revenu pour 2011 (en raison du fardeau fiscal de plus en plus élevé), des taux d'intérêt à la hausse durant la deuxième moitié de l'année et des conditions de prêts hypothécaires bien plus strictes, le marché québécois du logement connaîtra des ratés en 2011. Les mises en chantier de logements devraient chuter de 51 000 unités en 2010 à 44 100 unités cette année, puis à 38 800 unités en 2012. De fait, la faiblesse de la construction résidentielle entamera la croissance du PIB réel l'an prochain de presque 0,5 point de pourcentage.

La croissance des prix devrait ralentir cette année pour s'établir à 3,1 p. 100 sur le marché des logements neufs et à 4,7 p. 100 sur le marché de la revente. Et comme la demande ne progressera guère pendant les deux prochaines années, la croissance annuelle moyenne des prix sera tout juste de 2,5 p. 100 pour les logements neufs entre 2012 et 2015, et de 2,6 p. 100 pour les logements existants.

Tableau 1 — Indicateurs économiques

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
PIB réel aux prix de base (en millions de \$ de 2002)	247 965 <i>1,2</i>	246 729 <i>-0,5</i>	254 107 <i>3,0</i>	258 568 <i>1,8</i>	263 590 <i>1,9</i>	269 761 <i>2,3</i>	275 821 <i>2,2</i>	281 711 <i>2,1</i>
Emplois totaux (en milliers)	3 878 <i>1,2</i>	3 847 <i>-0,8</i>	3 917 <i>1,8</i>	3 982 <i>1,7</i>	4 037 <i>1,4</i>	4 069 <i>0,8</i>	4 101 <i>0,8</i>	4 132 <i>0,7</i>
Taux de chômage (pourcentage)	7,3	8,5	7,9	7,9	7,6	7,3	7,0	6,9
Revenu personnel par habitant (\$)	33 585 <i>3,2</i>	33 668 <i>0,2</i>	34 423 <i>2,2</i>	35 298 <i>2,5</i>	36 432 <i>3,2</i>	37 552 <i>3,1</i>	38 689 <i>3,0</i>	39 854 <i>3,0</i>
Population (en milliers)	7 743 <i>0,8</i>	7 818 <i>1,0</i>	7 897 <i>1,0</i>	7 969 <i>0,9</i>	8 034 <i>0,8</i>	8 095 <i>0,8</i>	8 155 <i>0,7</i>	8 212 <i>0,7</i>
Ventes au détail (en millions de \$)	94 806 <i>4,9</i>	93 740 <i>-1,1</i>	98 796 <i>5,4</i>	102 970 <i>4,2</i>	106 953 <i>3,9</i>	110 751 <i>3,6</i>	114 918 <i>3,8</i>	118 975 <i>3,5</i>
Taux d'inflation (pourcentage)	2,1	0,6	1,3	2,6	2,4	2,1	2,1	2,1

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

Tableau 2 — Indicateurs du secteur résidentiel

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
Mises en chantier	47 901 <i>-1,3</i>	43 403 <i>-9,4</i>	51 090 <i>17,7</i>	44 097 <i>-13,7</i>	38 757 <i>-12,1</i>	32 118 <i>-17,1</i>	32 629 <i>1,6</i>	34 527 <i>5,8</i>
Logements unifamiliaux	19 778 <i>-10,8</i>	17 535 <i>-11,3</i>	20 481 <i>16,8</i>	20 880 <i>1,9</i>	18 467 <i>-11,6</i>	15 213 <i>-17,6</i>	15 429 <i>1,4</i>	16 324 <i>5,8</i>
Multiples	28 123 <i>6,6</i>	25 868 <i>-8,0</i>	30 609 <i>18,3</i>	23 217 <i>-24,1</i>	20 289 <i>-12,6</i>	16 905 <i>-16,7</i>	17 200 <i>1,7</i>	18 203 <i>5,8</i>
Projets achevés	47 663 <i>-3,2</i>	43 225 <i>-9,3</i>	46 531 <i>7,6</i>	47 943 <i>3,0</i>	42 217 <i>-11,9</i>	35 885 <i>-15,0</i>	32 566 <i>-9,2</i>	33 840 <i>3,9</i>
Logements unifamiliaux	19 150 <i>-12,3</i>	16 735 <i>-12,6</i>	18 884 <i>12,8</i>	20 450 <i>8,3</i>	19 166 <i>-6,3</i>	16 493 <i>-13,9</i>	15 059 <i>-8,7</i>	15 737 <i>4,5</i>
Multiples	28 513 <i>4,1</i>	26 490 <i>-7,1</i>	27 647 <i>4,4</i>	27 493 <i>-0,6</i>	23 052 <i>-16,2</i>	19 392 <i>-15,9</i>	17 506 <i>-9,7</i>	18 102 <i>3,4</i>
Prix moyen d'un logement neuf (\$)	278 778 <i>5,0</i>	286 932 <i>2,9</i>	293 672 <i>2,3</i>	302 735 <i>3,1</i>	310 061 <i>2,4</i>	317 460 <i>2,4</i>	325 629 <i>2,6</i>	333 682 <i>2,5</i>
Prix moyen d'un logement existant (\$)	215 205 <i>3,7</i>	224 631 <i>4,4</i>	241 511 <i>7,5</i>	252 958 <i>4,7</i>	259 475 <i>2,6</i>	266 310 <i>2,6</i>	273 326 <i>2,6</i>	280 256 <i>2,5</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.

RMR de Québec



La croissance réelle du PIB de Québec devrait ralentir à 2,3 p. 100 en 2011 et à 2,4 p. 100 en 2012. Le marché de la revente devrait quant à lui poursuivre sur la voie de la croissance cette année, à l'inverse de la construction de logements neufs. Cela dit, d'ici 2012, les deux marchés se ressentiront de l'augmentation des taux d'intérêt et du resserrement des règles régissant les prêts hypothécaires. La croissance des prix se modérera au cours des prochaines années pour s'établir aux environs de 2,7 p. 100 par an sur le marché de la revente et de 2,3 p. 100 par an sur le marché des logements neufs.

Perspectives économiques

Après une croissance de 3,7 p. 100 en 2010 — la meilleure enregistrée depuis dix ans, l'économie de Québec devrait connaître une expansion de 2,3 p. 100 en 2011. L'emploi, qui a progressé solidement de 3,8 p. 100 en 2010, ne devrait gagner qu'un point de pourcentage en 2011, mais 1,4 p. 100 en 2012 et en 2013. Néanmoins, la progression de l'emploi en 2011 sera plus rapide que celle de la main-d'œuvre pour une deuxième année consécutive, ce qui aura pour effet de ramener le taux de chômage à 4,8 p. 100. Par contre, la croissance démographique ralentira légèrement, de sorte que la demande de logements s'amenuisera de même que les mises en chantier de logements.

Perspectives du secteur de l'habitation

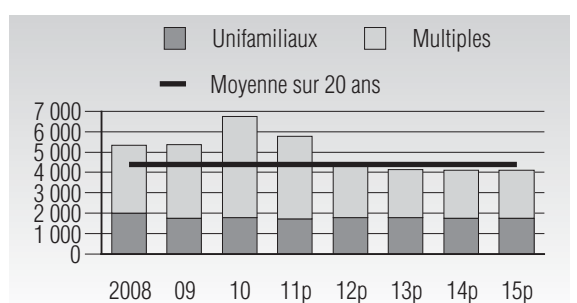
LE MARCHÉ DES LOGEMENTS EXISTANTS

Stimulées par une économie solide et une demande de logements longuement refoulée, les ventes de logements existants à Québec ont augmenté de 10 p. 100 sur une base annuelle moyenne de 1996 à 2001. Parallèlement, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a aussi augmenté à un rythme rapide, de sorte que le marché, qui avantageait au départ les acheteurs, a fini par être à l'avantage des vendeurs. Du coup, le prix des logements existants a augmenté d'en moyenne 12,5 p. 100 par an, de 2002 à 2007. Encouragés par des prix plus élevés, les vendeurs se sont joints au marché (et les nouvelles inscriptions ont augmenté de 9,1 p. 100, en moyenne, de 2004 à

2006), tandis que les acheteurs, eux, le quittaient. De fait, le pourcentage du revenu des ménages consacré aux paiements hypothécaires est passé de 10,4 p. 100 en 2002 à 15,8 p. 100 en 2007. En conséquence, les ventes annuelles se sont maintenues dans la fourchette des 7 000-8 000 unités tout au long de cette période. La récession de la fin de 2008 et de 2009 a eu pour effet de freiner la demande de logements existants pendant ces deux années aussi.

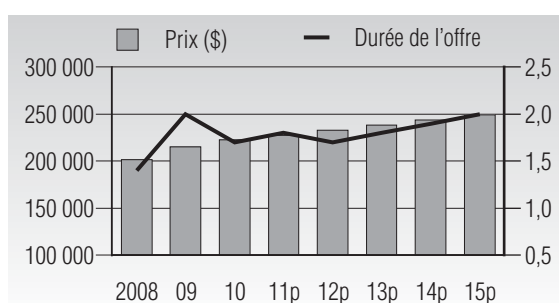
Malgré les années de croissance plus faible de la demande, le marché des logements existants de Québec est resté un marché de vendeurs tout au long de 2009, car ceux-ci hésitaient à mettre leurs propriétés en vente. Les prix sur ce marché ont donc continué d'augmenter rapidement, à un rythme moyen de 8,2 p. 100 par an en 2008 et 2009. Concrètement, le prix des logements

Graphique 1 — Mises en chantier de logements (en milliers)



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

Graphique 2 — Prix des logements neufs et durée de l'offre



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

existants a dépassé 200 000 \$ pour la première fois en 2009.

Les ventes sont tombées à 7 100 unités l'an dernier — leur niveau le plus bas en six ans, malgré l'amélioration de la croissance économique sur fond de reprise mondiale. Cependant, la croissance des prix est restée solide en 2010, à 11,3 p. 100. C'est surtout pendant le premier semestre de l'année que les ventes d'unités ont été fragiles. Une reprise de l'emploi pendant la deuxième moitié de 2010 a eu pour effet de rehausser la demande de logements de la part des consommateurs, ce qui a stimulé les ventes

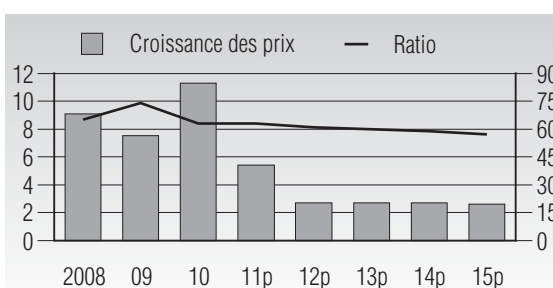
pendant les deux derniers trimestres de l'année et le premier trimestre de 2011. Cette récente croissance compensera les conséquences négatives de l'augmentation du fardeau fiscal et des taux d'intérêt, de même que du resserrement des règles hypothécaires cette année. Le Conference Board prévoit donc une augmentation de 4,6 p. 100 des ventes d'unités à Québec pour l'année 2011 dans son ensemble. Avec une croissance des prix qui pourrait dépasser les 5 p. 100 en 2011, les vendeurs continueront de faire leur entrée sur le marché. Au cours des deux prochaines années, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles

inscriptions tendra donc de nouveau vers l'équilibre, ce qui réduira finalement la pression à la hausse sur les prix. De 2012 à 2015, les prix des logements existants devraient, selon nos prévisions, n'augmenter que de 2,7 p. 100 par an en moyenne.

MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

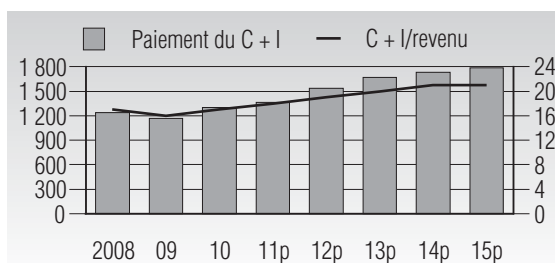
Le marché de la revente de Québec a connu à la fin des années 1990 une rapide croissance, mais les stocks encore trop garnis de logements neufs ont incité les constructeurs à garder leurs distances jusqu'en 2000. Du coup, alors qu'en 2001, les ventes de logements existants commençaient

Graphique 3 — Ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions selon le Service inter-agences, et croissance des prix



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

Graphique 4 — Abordabilité



Nota : Suppositions : prix moyen de revente, mise de fonds de 10 p. 100, amortissement sur 25 ans et taux hypothécaire fixe sur 5 ans.

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

Tableau 1 — Indicateurs économiques

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
PIB réel aux prix de base (en millions de \$ de 2002)	24 959 <i>2,4</i>	25 250 <i>1,2</i>	26 180 <i>3,7</i>	26 778 <i>2,3</i>	27 428 <i>2,4</i>	28 145 <i>2,6</i>	28 824 <i>2,4</i>	29 463 <i>2,2</i>
Emplois totaux (en milliers)	394 <i>2,1</i>	395 <i>0,4</i>	410 <i>3,8</i>	414 <i>1,0</i>	420 <i>1,4</i>	426 <i>1,4</i>	431 <i>1,1</i>	435 <i>1,0</i>
Taux de chômage (pourcentage)	4,6	4,9	4,9	4,8	4,6	4,4	4,3	4,2
Revenu personnel par habitant (\$)	37 136 <i>4,0</i>	37 554 <i>1,1</i>	38 735 <i>3,1</i>	39 492 <i>2,0</i>	40 870 <i>3,5</i>	42 340 <i>3,6</i>	43 728 <i>3,3</i>	45 093 <i>3,1</i>
Population (en milliers)	738 <i>1,0</i>	746 <i>1,0</i>	754 <i>1,2</i>	762 <i>1,0</i>	768 <i>0,8</i>	775 <i>0,8</i>	781 <i>0,8</i>	788 <i>0,8</i>
Ventes au détail (en millions de \$)	11 511 <i>5,9</i>	11 485 <i>-0,2</i>	12 230 <i>6,5</i>	12 811 <i>4,7</i>	13 368 <i>4,4</i>	13 880 <i>3,8</i>	14 425 <i>3,9</i>	14 946 <i>3,6</i>
Taux d'inflation (pourcentage)	2,1	0,8	1,4	2,6	2,4	2,1	2,1	2,1

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

à s'essouffler, les mises en chantier de logements neufs reprenaient du poil de la bête. Entre 2000 et 2004, les mises en chantier de logements se sont accrues de 29,9 p. 100 sur une base annuelle moyenne, au point d'atteindre 6 200 unités en 2004 — leur plus haut niveau en 12 ans. Malgré l'intensification appréciable des mises en chantier, l'offre mensuelle a chuté pour passer de 1,8 mois en 1999 à seulement 0,4 mois en 2003. À son tour plus serré, le marché a favorisé une plus forte croissance des prix. Les prix des logements neufs ont augmenté d'en moyenne 7,6 p. 100 par an en 2003 et en 2004.

Comme sur le marché de la revente, les prix plus élevés des logements ont vite découragé les acheteurs, ce qui a eu pour effet de faire remonter l'offre mensuelle, au point que les constructeurs ont préféré se retirer du marché. Les mises en chantier de logements ont chuté d'en moyenne 5,9 p. 100 par an de 2005 à 2007. À son tour, la croissance des prix s'est modérée pour s'établir à 4,5 p. 100 en moyenne, par année.

Trois années de croissance démographique plus forte entre 2008 et 2010 ont incité les constructeurs à rester présents sur le marché malgré la récession qui a sévi à la fin de 2008 et en 2009. Les mises en chantier ont augmenté d'un peu plus de 4 p. 100 en 2008 et 2009, en combinaison, puis ont enregistré une hausse significative de 25,8 p. 100 l'an dernier, à 6 700 unités — le deuxième niveau en importance jamais enregistré. La croissance notée dans les mises en chantier ces trois dernières années s'est surtout faite dans le sous-secteur des logements multiples. De fait, les mises en chantier de logements unifamiliaux ont diminué de presque 19 p. 100 au cours de 2008 et 2009, et n'ont augmenté que de 2 p. 100 en 2010.

Mais, cette année, la croissance démographique devrait ralentir un peu. À ce facteur qui déprime la demande de logements neufs et donc les mises en chantier, il faut ajouter une durée d'écoulement des stocks qui se situe maintenant aux alentours de deux mois, des taux

d'intérêt sur le point d'augmenter, une croissance du revenu qui s'annonce au ralenti et un resserrement des règles relatives aux prêts hypothécaires. Le Conference Board prévoit donc une chute des mises en chantier à 5 800 unités cette année et à 4 400 unités en 2012.

L'augmentation des prix sur le marché des logements neufs a déjà commencé à ralentir. Après une hausse de 7 p. 100 en 2009, les prix des logements neufs ont grimpé modestement, à raison de 3,2 p. 100, l'an dernier et devraient enregistrer une augmentation de seulement 2,3 p. 100 en 2011. Une demande plus modérée maintiendra la croissance des prix des logements neufs à 2,3 p. 100 par an en moyenne, de 2012 à 2015.

Tableau 2 — Indicateurs du marché des logements neufs

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
Mises en chantier	5 345 <i>4,0</i>	5 352 <i>0,1</i>	6 734 <i>25,8</i>	5 759 <i>-14,5</i>	4 415 <i>-23,3</i>	4 152 <i>-6,0</i>	4 103 <i>-1,2</i>	4 093 <i>-0,2</i>
Logements unifamiliaux	2 000 <i>-5,6</i>	1 737 <i>-13,2</i>	1 771 <i>2,0</i>	1 723 <i>-2,7</i>	1 777 <i>3,2</i>	1 769 <i>-0,5</i>	1 746 <i>-1,3</i>	1 745 <i>-0,1</i>
Multiplés	3 345 <i>10,8</i>	3 615 <i>8,1</i>	4 964 <i>37,3</i>	4 036 <i>-18,7</i>	2 638 <i>-34,7</i>	2 384 <i>-9,6</i>	2 356 <i>-1,1</i>	2 348 <i>-0,3</i>
En construction	2 943 <i>34,5</i>	2 482 <i>-15,7</i>	3 155 <i>27,1</i>	2 804 <i>-11,1</i>	2 148 <i>-23,4</i>	1 980 <i>-7,8</i>	2 114 <i>6,8</i>	2 317 <i>9,6</i>
Projets achevés	5 486 <i>23,5</i>	5 120 <i>-6,7</i>	6 419 <i>25,4</i>	6 369 <i>-0,8</i>	4 959 <i>-22,1</i>	4 149 <i>-16,3</i>	3 919 <i>-5,5</i>	3 883 <i>-0,9</i>
Logements unifamiliaux	1 983 <i>-8,3</i>	1 757 <i>-11,4</i>	1 959 <i>11,5</i>	1 643 <i>-16,1</i>	1 778 <i>8,2</i>	1 765 <i>-0,7</i>	1 740 <i>-1,4</i>	1 728 <i>-0,7</i>
Multiplés	3 503 <i>53,6</i>	3 363 <i>-4,0</i>	4 460 <i>32,6</i>	4 725 <i>6,0</i>	3 181 <i>-32,7</i>	2 383 <i>-25,1</i>	2 179 <i>-8,6</i>	2 155 <i>-1,1</i>
Logements terminés et à vendre	600 <i>-2,7</i>	856 <i>42,6</i>	862 <i>0,7</i>	959 <i>11,2</i>	724 <i>-24,5</i>	643 <i>-11,1</i>	629 <i>-2,2</i>	633 <i>0,6</i>
Logements vendus	5 229 <i>10,6</i>	5 099 <i>-2,5</i>	6 267 <i>22,9</i>	6 510 <i>3,9</i>	5 118 <i>-21,4</i>	4 191 <i>-18,1</i>	3 922 <i>-6,4</i>	3 876 <i>-1,2</i>
Durée de l'offre	1,4	2,0	1,7	1,8	1,7	1,8	1,9	2,0
Prix moyen d'un logement neuf (\$)	201 426 <i>5,3</i>	215 470 <i>7,0</i>	222 372 <i>3,2</i>	227 487 <i>2,3</i>	232 719 <i>2,3</i>	238 072 <i>2,3</i>	243 785 <i>2,4</i>	249 392 <i>2,3</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.

Tableau 3 — Indicateurs du marché de la revente de logements

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
Ventes d'unités	7 828 <i>-1,5</i>	7 954 <i>1,6</i>	7 079 <i>-11,0</i>	7 405 <i>4,6</i>	7 697 <i>4,0</i>	8 032 <i>4,4</i>	8 382 <i>4,4</i>	8 730 <i>4,1</i>
Volume des ventes en dollars (million de dollars)	1 531 <i>7,4</i>	1 672 <i>9,2</i>	1 657 <i>-0,9</i>	1 827 <i>10,2</i>	1 950 <i>6,7</i>	2 090 <i>7,2</i>	2 241 <i>7,2</i>	2 396 <i>6,9</i>
Nouvelles inscriptions	12 074 <i>9,3</i>	10 683 <i>-11,5</i>	11 171 <i>4,6</i>	11 788 <i>5,5</i>	12 623 <i>7,1</i>	13 448 <i>6,5</i>	14 327 <i>6,5</i>	15 233 <i>6,3</i>
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (%)	65	74	63	63	61	60	59	57
Prix de revente moyen d'un logement (\$)	195 537 <i>9,1</i>	210 219 <i>7,5</i>	234 050 <i>11,3</i>	246 681 <i>5,4</i>	253 287 <i>2,7</i>	260 236 <i>2,7</i>	267 382 <i>2,7</i>	274 464 <i>2,6</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

Montréal



Perspectives économiques

L'an dernier, le PIB réel de Montréal s'est accru de 2,8 p. 100, grâce à de solides gains dans les secteurs de la construction, de la fabrication, des transports et de l'entreposage, ainsi que du commerce de gros et de détail, lesquels ont tous tiré parti de la reprise mondiale. Celle-ci ayant ralenti au cours du second semestre de l'an dernier, la croissance à Montréal a donc suivi la même tendance. Le marché de l'habitation a lui aussi perdu de la vitesse ces derniers mois, le programme de dépenses publiques pour le développement de l'infrastructure tire à sa fin, et les mesures fiscales adoptées l'an dernier freinent les dépenses de consommation. Par conséquent, on prévoit que la production totale augmentera de 2,1 p. 100 en 2011, avant de progresser de 2,6 p. 100

À Montréal, on prévoit que la croissance du PIB réel diminuera à 2,1 p. 100 en 2011, après avoir enregistré un bond de 2,8 p. 100 en 2010. Cette baisse est attribuable au ralentissement de la reprise mondiale depuis le milieu de 2010, conjugué au recul du marché de l'habitation et à plusieurs hausses de taxes cette année. On s'attend à ce que les ventes sur le marché des logements existants à Montréal augmentent de 1,4 p. 100 seulement en 2011 et à ce que les mises en chantier de logements accusent un repli de 17,6 p. 100. Le fléchissement du marché de l'habitation se traduira par une croissance en demi-teinte des prix des logements.

l'an prochain sous l'effet de l'amélioration de la conjoncture mondiale.

Perspectives du secteur résidentiel

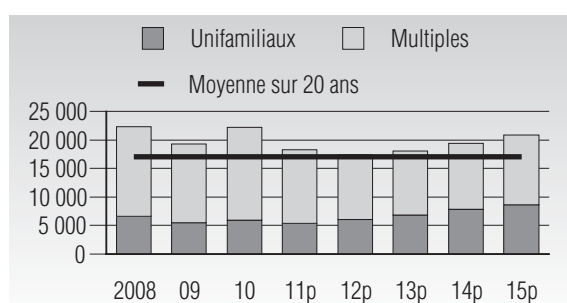
MARCHÉ DES LOGEMENTS EXISTANTS

Après une période prolongée de croissance robuste à la fin des années 1990, le marché de la revente de Montréal a marqué une pause en 2002. L'augmentation des ventes et la diminution des inscriptions ont entraîné une hausse considérable du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions, favorisant ainsi la transition vers un marché vendeur dès 2001. En conséquence, la croissance des prix de revente s'est accélérée pour atteindre en moyenne 18 p. 100 annuellement, de 2002 à 2004. Ce relèvement des prix a incité les vendeurs à finalement

intégrer le marché — les nouvelles inscriptions sont montées en flèche, augmentant de 38,5 p. 100 en 2003 seulement. Mais les prix plus élevés, conjugués au ralentissement de la croissance économique après 2000, entravaient en même temps la demande. Les ventes d'unités, qui avaient atteint le niveau record de 44 600 en 2001, ont donc accusé une contraction de plus de 16 p. 100 au cours de 2002 et de 2003, puis n'ont affiché qu'une croissance modeste durant les trois années suivantes (de 2004 à 2006).

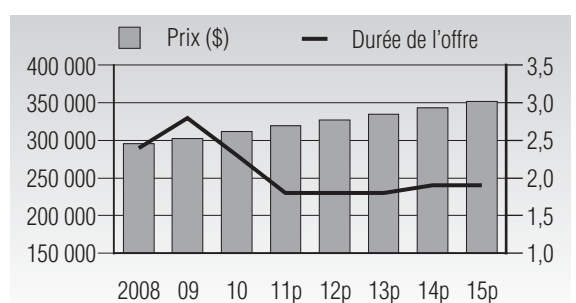
La demande sur le marché montréalais de la revente a semblé connaître un nouveau regain de croissance en 2007, alors que l'économie enregistrerait sa plus forte expansion en sept ans, si bien que les ventes d'unité ont progressé de 11,5 p. 100. Mais la bonne nouvelle a été de

Graphique 1 — Mises en chantier de logements (en milliers)



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

Graphique 2 — Prix des logements neufs et durée de l'offre



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

courte durée. La récession mondiale a rapidement fait diminuer les dépenses de consommation, surtout en ce qui concerne les articles de prix unitaire élevé, provoquant ainsi une baisse de 7,5 p. 100 des ventes d'unités en 2008 et limitant la croissance des prix de revente à 3,5 p. 100. La faiblesse des taux hypothécaires et la reprise économique durant le deuxième semestre de l'année ont favorisé une nouvelle hausse des ventes d'unités en 2009, de 3,4 p. 100. Les vendeurs ont toutefois tardé à réagir – les nouvelles inscriptions ont chuté de 7,2 p. 100, si bien que le ratio des ventes par rapport aux

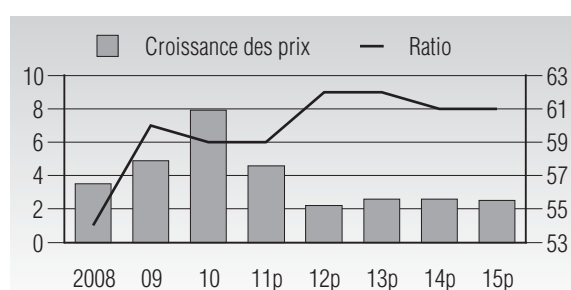
nouvelles inscriptions est clairement redevenu favorable aux vendeurs.

L'an dernier, la croissance des ventes d'unités s'est maintenue à 1,3 p. 100 sous l'effet combiné de l'augmentation du fardeau fiscal et du ralentissement de la reprise pendant les six derniers mois de 2010. Cependant, stimulée par le relèvement du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions en 2009, la croissance des prix de revente s'est accélérée pour atteindre 7,9 p. 100. On s'attend à ce que les ventes s'accroissent de seulement 1,4 p. 100 cette année, résultat de l'entrée en vigueur de nouvelles hausses de

taxes, du resserrement des règles relatives aux prêts hypothécaires et de la majoration des taux d'intérêt au cours des prochains mois. On prévoit aussi un ralentissement de la croissance des prix de revente, qui s'établira à 4,6 p. 100; malgré ce taux, le prix moyen des logements existants dépassera les 300 000 \$ pour la première fois dans l'histoire.

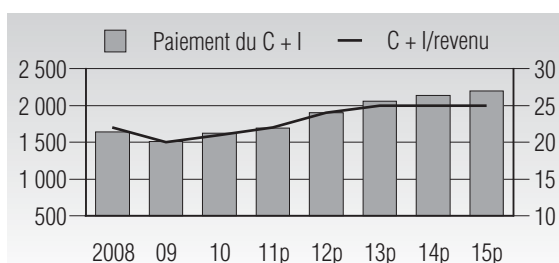
Le raffermissement de l'activité économique en 2012 devrait se traduire par une hausse de 3,6 p. 100 des ventes d'unités l'an prochain, tandis que la croissance des prix s'élèvera, selon nos prévisions, à 2,2 p. 100 seulement. De légers

Graphique 3 — Ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions selon le Service inter-agences, et croissance des prix



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

Graphique 4 — Abordabilité



Nota : Suppositions : prix moyen de revente, mise de fonds de 10 p. 100, amortissement sur 25 ans et taux hypothécaire fixe sur 5 ans.

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

Tableau 1 — Indicateurs économiques

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
PIB réel aux prix de base (en millions de dollars de 2002)	123 748	123 268	126 757	129 392	132 714	136 328	139 904	143 047
	<i>1,4</i>	<i>-0,4</i>	<i>2,8</i>	<i>2,1</i>	<i>2,6</i>	<i>2,7</i>	<i>2,6</i>	<i>2,2</i>
Emplois totaux (en milliers)	1 916	1 904	1 954	1 976	2 022	2 044	2 068	2 086
	<i>0,5</i>	<i>-0,6</i>	<i>2,6</i>	<i>1,2</i>	<i>2,3</i>	<i>1,1</i>	<i>1,2</i>	<i>0,9</i>
Taux de chômage (pourcentage)	7,4	9,2	8,7	8,2	8,1	7,8	7,5	7,3
Revenu personnel par habitant (\$)	34 936	34 759	35 740	36 478	37 889	39 085	40 279	41 382
	<i>2,7</i>	<i>-0,5</i>	<i>2,8</i>	<i>2,1</i>	<i>3,9</i>	<i>3,2</i>	<i>3,1</i>	<i>2,7</i>
Population (en milliers)	3 765	3 819	3 859	3 899	3 942	3 986	4 032	4 077
	<i>1,1</i>	<i>1,4</i>	<i>1,1</i>	<i>1,0</i>	<i>1,1</i>	<i>1,1</i>	<i>1,1</i>	<i>1,1</i>
Ventes au détail (en millions de \$)	41 896	41 869	43 955	45 954	48 019	49 908	51 973	53 866
	<i>3,2</i>	<i>-0,1</i>	<i>5,0</i>	<i>4,5</i>	<i>4,5</i>	<i>3,9</i>	<i>4,1</i>	<i>3,6</i>
Taux d'inflation (pourcentage)	2,1	0,8	1,2	2,6	2,4	2,1	2,1	2,1

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

reculs du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions, à moyen terme, limiteront la croissance des prix des logements existants à 2,6 p. 100 en moyenne, sur une base annuelle, de 2013 à 2015.

MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

Le marché montréalais des logements neufs a connu une expansion rapide du milieu des années 1990 à 2004, surtout dans le segment des logements multiples, qui a profité du vieillissement de la population et du nombre accru de jeunes professionnels — principaux acheteurs des logements multifamiliaux. Cette tendance était particulièrement évidente au début des années 2000, comme en témoigne l'augmentation des mises en chantier de logements multiples, d'en moyenne 44,7 p. 100 par année, de 2002 à 2004. Le marché des logements unifamiliaux a aussi fait plutôt bonne figure, affichant une croissance annuelle moyenne de 15,6 p. 100. Malgré une forte hausse des mises en chantier, les stocks de logements neufs sont tombés à 0,9 mois en 2003, marquant une baisse considérable

par rapport aux 3,3 mois de 1996. Aussi, la croissance des prix a atteint 6,2 p. 100 sur une base annuelle moyenne, de 2002 à 2005, d'où la montée des prix moyens des logements neufs à près de 260 000 \$.

Tout au long de 2005 et de 2006, des prix supérieurs et une croissance économique au ralenti ont affaibli la demande de logements neufs. Les constructeurs ont à leur tour réduit les mises en chantier, de plus de 20 p. 100, pendant ces deux années. Les mises en chantier se sont brièvement redressées en 2007, de 2,5 p. 100, avant d'accuser de nouveau un recul en 2008 et en 2009, tandis que le monde sombrait dans la récession, ébranlant la confiance des consommateurs et la demande de biens coûteux, tels le logement, et alourdissant les stocks. En 2009, les mises en chantier ont glissé à 19 300 unités, ce qui marquait une toute première baisse sous la barre des 20 000 unités depuis 2001 à Montréal. L'offre mensuelle suivant une voie ascendante, la croissance des prix a été plus modérée, à 3,8 p. 100 par an, en moyenne, de 2007 à 2009.

Une croissance économique plus vive, combinée avec de faibles taux d'intérêt, a rapidement ramené les acheteurs et les constructeurs sur le marché l'an dernier. Les mises en chantier ont grimpé de 15 p. 100 en 2010, soit à 22 200 unités. Une forte part de cette croissance a été notée dans le segment des logements multiples, dont les mises en chantier se sont accrues à 16 300 unités — le niveau le plus élevé depuis 1988. Bien qu'on s'attende à une nouvelle expansion du marché de la revente en 2011, une croissance économique globale plus lente, des règles plus serrées relativement aux prêts hypothécaires et des taux d'intérêt à la hausse plus tard cette année se traduiront par une chute des mises en chantier de 17,6 p. 100 en 2011, et de 4,7 p. 100 l'année suivante. Une offre mensuelle toujours élevée mais stable maintiendra les augmentations des prix des logements neufs à 2,5 p. 100 en moyenne, par année, ces prochaines années.

Tableau 2 — Indicateurs du marché des logements neufs

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
Mises en chantier	22 248	19 260	22 154	18 249	17 399	18 053	19 437	20 791
	<i>-4,8</i>	<i>-13,4</i>	<i>15,0</i>	<i>-17,6</i>	<i>-4,7</i>	<i>3,8</i>	<i>7,7</i>	<i>7,0</i>
Logements unifamiliaux	6 582	5 434	5 862	5 398	6 079	6 864	7 874	8 662
	<i>-17,5</i>	<i>-17,4</i>	<i>7,9</i>	<i>-7,9</i>	<i>12,6</i>	<i>12,9</i>	<i>14,7</i>	<i>10,0</i>
Multiplés	15 666	13 825	16 292	12 851	11 320	11 189	11 563	12 129
	<i>1,9</i>	<i>-11,7</i>	<i>17,8</i>	<i>-21,1</i>	<i>-11,9</i>	<i>-1,2</i>	<i>3,3</i>	<i>4,9</i>
En construction	15 178	12 870	14 396	15 100	14 962	14 924	14 881	14 719
	<i>0,3</i>	<i>-15,2</i>	<i>11,9</i>	<i>4,9</i>	<i>-0,9</i>	<i>-0,3</i>	<i>-0,3</i>	<i>-1,1</i>
Projets achevés	23 808	19 486	19 922	18 676	17 424	17 993	19 517	21 002
	<i>-2,3</i>	<i>-18,2</i>	<i>2,2</i>	<i>-6,3</i>	<i>-6,7</i>	<i>3,3</i>	<i>8,5</i>	<i>7,6</i>
Logements unifamiliaux	7 364	5 216	6 034	5 385	6 116	6 791	8 014	8 811
	<i>-4,6</i>	<i>-29,2</i>	<i>15,7</i>	<i>-10,8</i>	<i>13,6</i>	<i>11,0</i>	<i>18,0</i>	<i>10,0</i>
Multiplés	16 444	14 270	13 888	13 291	11 308	11 202	11 504	12 190
	<i>-1,2</i>	<i>-13,2</i>	<i>-2,7</i>	<i>-4,3</i>	<i>-14,9</i>	<i>-0,9</i>	<i>2,7</i>	<i>6,0</i>
Logements terminés et à vendre	4 649	4 662	3 966	2 963	2 579	2 681	2 976	3 278
	<i>-3,1</i>	<i>0,3</i>	<i>-14,9</i>	<i>-25,3</i>	<i>-13,0</i>	<i>3,9</i>	<i>11,0</i>	<i>10,1</i>
Logements vendus	23 485	19 742	21 086	19 300	17 599	17 822	19 199	20 691
	<i>-5,5</i>	<i>-15,9</i>	<i>6,8</i>	<i>-8,5</i>	<i>-8,8</i>	<i>1,3</i>	<i>7,7</i>	<i>7,8</i>
Durée de l'offre	2,4	2,8	2,3	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9
Prix moyen d'un logement neuf (\$)	295 500	302 473	311 888	319 373	327 038	334 887	343 594	352 184
	<i>4,9</i>	<i>2,4</i>	<i>3,1</i>	<i>2,4</i>	<i>2,4</i>	<i>2,4</i>	<i>2,6</i>	<i>2,5</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.

Tableau 3 — Indicateurs du marché de la revente de logements

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
Ventes d'unités	40 396	41 772	42 324	42 905	44 454	45 980	47 556	49 091
	<i>-7,5</i>	<i>3,4</i>	<i>1,3</i>	<i>1,4</i>	<i>3,6</i>	<i>3,4</i>	<i>3,4</i>	<i>3,2</i>
Volume des ventes en dollars (en million de \$)	10 466	11 352	12 405	13 159	13 936	14 790	15 695	16 607
	<i>-4,3</i>	<i>8,5</i>	<i>9,3</i>	<i>6,1</i>	<i>5,9</i>	<i>6,1</i>	<i>6,1</i>	<i>5,8</i>
Nouvelles inscriptions	74 795	69 376	72 151	72 439	71 447	73 971	77 438	80 955
	<i>5,6</i>	<i>-7,2</i>	<i>4,0</i>	<i>0,4</i>	<i>-1,4</i>	<i>3,5</i>	<i>4,7</i>	<i>4,5</i>
Ratio ventes/nouvelles inscriptions (%)	54	60	59	59	62	62	61	61
Prix de revente moyen d'un logement (\$)	259 094	271 751	293 089	306 697	313 495	321 658	330 033	338 294
	<i>3,5</i>	<i>4,9</i>	<i>7,9</i>	<i>4,6</i>	<i>2,2</i>	<i>2,6</i>	<i>2,6</i>	<i>2,5</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.
Sources : Le Conference Board du Canada; L'Association canadienne de l'immeuble.

Le Conference Board du Canada

255, chemin Smyth
Ottawa (Ontario) K1H 8M7 Canada
Tél. 1-866-711-2262
Télé. 613-526-4857
www.conferenceboard.ca

The Conference Board, Inc.

845 Third Avenue, New York NY
10022-6679 USA
Tél. 212-759-0900
Télé. 212-980-7014
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
Télé. +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
Télé. +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