



Genworth
Financial
Canada

Au service des
PROPRIÉTAIRES DE MAISON

Note de conjoncture — Copropriétés **Hiver 2011**



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 11-211

©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.

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.

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

Les marchés des appartements en copropriété doivent composer avec des perspectives mitigées en 2011. Une croissance économique acceptable dans l'ensemble des huit villes que couvre notre rapport et des taux d'intérêt toujours bas créent un contexte plutôt bon, mais les stocks élevés d'unités neuves invendues restent un immense obstacle aux nouveaux projets de construction, surtout dans l'Ouest du Canada. Du côté de la revente, la conjoncture est généralement bonne, mais pas exceptionnelle. Sous l'angle de la croissance des prix prévue en 2011, le marché de Vancouver est le plus vigoureux, alors que celui d'Ottawa affichera la plus faible croissance des prix. Cependant, l'abordabilité demeure une préoccupation particulière pour le marché de Vancouver.

L'amélioration globale de l'économie en 2010 a stimulé les marchés. Le produit intérieur brut a progressé partout l'an dernier. De toutes les villes, c'est Toronto qui a enregistré la hausse la plus fulgurante de son PIB, à 4,3 p. 100, mais même la croissance plus modeste de 2,4 p. 100 qu'a connue Victoria s'est avérée la meilleure en trois ans pour cette ville. Après des pertes généralisées en 2009, l'emploi s'est redressé partout, sauf dans les villes albertaines. Montréal et Québec ont profité d'une croissance de l'emploi supérieure à 3 p. 100. Cependant, les taux d'intérêt sont restés bas en raison de la fragilité apparente de la reprise économique. Ainsi, le taux hypothécaire sur cinq ans était inchangé à la fin de 2010, à 5,6 p. 100 — ce qui en faisait encore le plus faible depuis au moins 1973. En conséquence, le

versement mensuel pour un appartement en copropriété de 260 000 \$ — à peu près le prix moyen dans nos huit villes combinées —, en fonction d'un taux hypothécaire sur cinq ans et d'un amortissement sur 25 ans, est demeuré inférieur à 1 450 \$.

La progression constante de l'économie devrait aider. On s'attend à une hausse du PIB dans les huit villes au cours de 2011, mais moins rapide qu'en 2010 dans six d'entre elles. Selon nos prévisions, l'augmentation de la production sera plus forte à Calgary, à 3,7 p. 100, alors que l'avancée la plus faible, de 2,2 p. 100, se fera à Montréal. L'emploi devrait augmenter partout cette année, avec des gains variant de 0,4 p. 100, à Ottawa, à 2,9 p. 100, à Calgary et à Victoria. Les taux hypothécaires devraient monter à

Tableau 1 — Indicateurs des appartements en copropriété

	Mises en chantier			Ventes de logements existants			Prix de revente (\$)*		
	2010	2011p	2012p	2010	2011p	2012p	2010	2011p	2012p
Québec	1 675 29,0	1 318 -21,3	1 034 -21,5	1 804 -0,6	1 757 -2,6	1 867 6,3	198 088 9,6	198 428 0,2	203 777 2,7
Montréal	10 293 38,1	8 494 -17,5	6 900 -18,8	12 668 6,9	12 554 -0,9	12 908 2,8	247 656 9,6	251 090 1,4	253 395 0,9
Ottawa	1 509 62,8	972 -35,6	938 -3,5	1 835 18,5	1 634 -10,9	1 737 6,3	257 777 16,8	257 230 -0,2	258 923 0,7
Toronto	11 586 5,8	13 268 14,5	15 667 18,1	21 701 2,2	22 263 2,6	24 450 9,8	280 333 10,2	280 513 0,1	282 293 0,6
Calgary	1 063 177,5	1 276 20,0	1 691 32,5	3 257 -17,7	3 146 -3,4	3 312 5,3	242 925 0,6	245 140 0,9	252 712 3,1
Edmonton	1 463 223,0	1 407 -3,8	1 648 17,1	2 472 -15,7	2 539 2,7	2 596 2,2	217 438 -0,3	218 658 0,6	223 771 2,3
Vancouver	5 793 146,0	6 194 6,9	7 313 18,1	13 083 -14,2	13 100 0,1	14 633 11,7	363 996 8,5	371 790 2,1	383 210 3,1
Victoria	801 476,3	499 -37,8	615 23,4	1 824 -16,6	1 811 -0,7	2 113 16,7	290 696 4,3	291 296 0,2	298 839 2,6

*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.

un rythme lent mais stable tout au long de l'année. De fait, le taux hypothécaire sur cinq ans devrait atteindre 5,8 p. 100 en moyenne en 2011, puis presque 7 p. 100 en 2012.

Les ventes d'appartements en copropriété existants ont grimpé en flèche dans de nombreux marchés plus tôt au cours de la présente décennie, et, rétrospectivement, leur récent affaiblissement semblait inévitable. Seules les villes de Toronto, d'Edmonton et de Vancouver devraient voir leurs ventes augmenter cette année. Il s'agira de gains modestes, dont les plus élevés auront lieu à Edmonton, où on s'attend à une croissance de 2,7 p. 100. Il n'en demeure pas moins que les volumes de 2011 devraient dépasser la moyenne des dix dernières années dans les quatre villes de l'est du pays, malgré certains replis, comme celui de 10,9 p. 100 à Ottawa.

La plupart des régions ont assisté à un accroissement de l'offre de logements existants en 2010, les ventes vigoureuses et les hausses de prix de 2009 persuadant certains propriétaires de mettre en vente leurs appartements en copropriété. Les nouvelles inscriptions ont augmenté plus rapidement sur les marchés de l'Ontario et de Vancouver. Le nombre de nouvelles inscriptions n'a diminué qu'à Montréal. Le cycle a cependant basculé, et les inscriptions sont sur le point de reculer sur cinq marchés en 2011, surtout à Edmonton, où une baisse de 26 p. 100 est prévue. Le déclin des inscriptions contribuera à la remontée du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions

dans cinq des marchés couverts par notre rapport en 2011. Ce ratio ne devrait baisser qu'à Ottawa et à Québec. Dans la plupart des régions, les marchés devraient toutefois rester favorables aux acheteurs cette année. Les marchés équilibrés que nous prévoyons pour Toronto et Québec feront exception.

Les valeurs fléchissent sur ces marchés d'acheteurs. Une croissance beaucoup plus lente des prix est anticipée presque partout en 2011. Vancouver est un exemple typique de cette tendance : la progression devrait y être la plus forte, à 2,1 p. 100, comparativement à une augmentation de 8,5 p. 100 du prix médian en 2010. Bien que plus lentement, il n'en demeure pas moins que les prix augmenteront partout sauf à Ottawa, où on attend une modeste baisse de 0,2 p. 100.

D'importants stocks d'appartements en copropriété nouvellement construits mais inoccupés continuent de freiner les projets de construction. Les stocks des constructeurs ont augmenté dans cinq de nos huit villes en 2010 — seules les villes de Montréal, d'Ottawa et de Victoria ont été témoins de baisses. Le nombre de copropriétés inoccupées a plus que triplé en 2010 à Vancouver, et une augmentation de plus de 100 p. 100 a aussi été notée à Toronto et à Calgary. Les ventes d'unités neuves n'apporteront qu'un léger répit, car l'écoulement baissera dans quatre villes, et en particulier à Calgary, où cette baisse sera la plus importante, à 41 p. 100. On s'attend toutefois à une hausse des écoulements de 25 p. 100 à Victoria, en

tête de peloton à ce chapitre. Même si les écoulements ne diminueront que dans quatre villes, la baisse du nombre d'unités achevées en 2011 fera en sorte que les stocks d'unités invendues diminueront dans toutes les villes, sauf à Montréal et à Ottawa. Toutefois, les stocks dépasseront la moyenne des dix dernières années partout, exception faite de Montréal.

Comme on pouvait s'y attendre, les mises en chantier d'appartements en copropriété devraient nettement reculer. Les villes de Vancouver, de Calgary et de Toronto seront les seules à échapper à cette tendance cette année. Des chutes de 35 à 40 p. 100 sont prévues à Victoria ainsi qu'à Ottawa. Bien que la hausse de 20 p. 100 annoncée pour Calgary soit la plus forte, le rythme des mises en chantier restera bien affaibli par rapport à celui connu durant le boum de la construction.

La croissance démographique devrait se poursuivre dans l'ensemble des villes à l'étude en 2011, mais plus lentement qu'en 2010, sauf à Toronto. Avec un accroissement de sa population de 1,9 p. 100, c'est Calgary qui mène dans ce domaine. C'est aussi dans cette ville que la croissance démographique devrait être la plus rapide entre 2012 et 2015. Vieillissants, les membres de la génération du baby-boom viendront élargir la cohorte des 55 ans et plus. Le bond de 4,6 p. 100 attendu dans cette cohorte en 2011, toujours à Calgary, confirmera cette tendance.

Ville de Québec



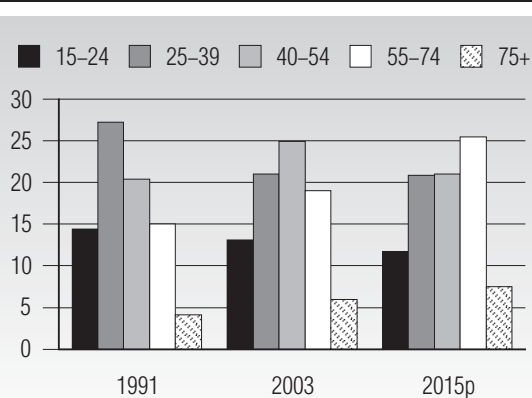
Le marché de la revente d'appartements en copropriété à Québec a connu une croissance impressionnante de 1996 à 2007; les ventes d'appartements ont augmenté, en moyenne, de 15 p. 100 annuellement pour atteindre le nombre record de 1 824 unités. La demande sur le marché a été alimentée par une combinaison de facteurs : une bonne croissance économique, de faibles taux d'intérêt et l'accroissement rapide de la tranche des personnes âgées de 55 ans et plus dans la population (un marché de premier plan pour les copropriétés). De fait, en 2007, ce groupe représentait près de 28 p. 100 de la population totale de Québec, soit une hausse de 8 points de pourcentage par rapport à 1995.

À Québec, le marché de la revente d'appartements en copropriété accusera une contraction de 2,6 p. 100 cette année, tandis que les mises en chantier devraient reculer de plus de 21 p. 100. Ces deux marchés subiront les contrecoups du ralentissement de l'activité économique et du relèvement des taux d'intérêt, le marché des logements neufs étant confronté de surcroît à des stocks élevés de logements invendus.

Le déclenchement de la récession mondiale en 2008 a ébranlé la confiance des consommateurs et provoqué une baisse de la demande d'appartements en copropriété existants. Les ventes d'unités ont reculé de 2,5 p. 100 cette année-là. Toutefois, une diminution encore plus importante des nouvelles inscriptions a fait rebondir les prix de 8,5 p. 100. Soutenue par les faibles taux d'intérêt et la croissance continue de la tranche des 55 ans et plus, la demande a repris aux premiers signes d'un redressement économique en 2009. Par conséquent, les ventes d'unités ont remonté de 2 p. 100 cette année-là, ce qui a fait augmenter les prix de 6,6 p. 100, tandis que le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions grimpeait à 19 p. 100.

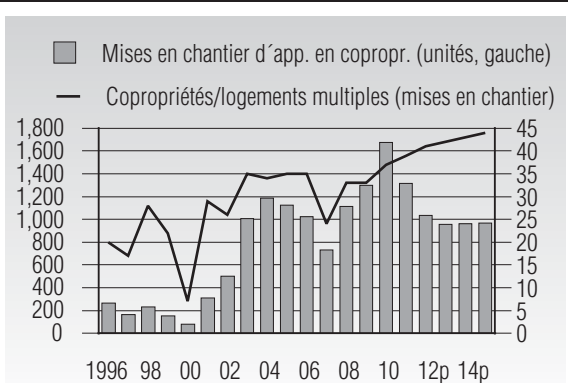
Malgré le raffermissement de l'activité économique et la faiblesse des taux d'intérêt, les ventes d'appartements en copropriété ont diminué de 0,6 p. 100 l'an dernier. Toutefois, les trois années consécutives de baisse des inscriptions ont eu pour effet d'accroître encore plus la croissance des prix en 2010 (9,6 p. 100), ce qui a fait grimper le prix moyen à 198,100 \$. On s'attend cependant à ce que le ralentissement de la croissance économique en 2011, le resserrement des règles s'appliquant aux prêts hypothécaires et le relèvement des taux d'intérêt au cours de l'année entraînent un fléchissement de la demande sur le marché de la revente encore cette année, ce qui provoquera un recul des ventes de 2,6 p. 100 et limitera la croissance des prix à 0,2 p. 100 seulement. Une croissance économique stable

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



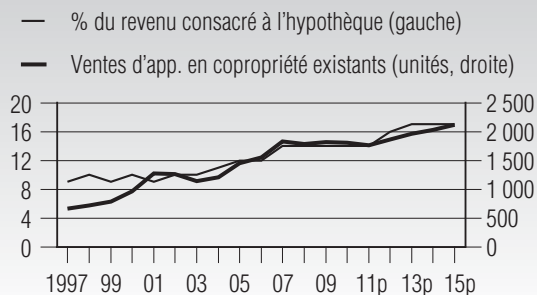
Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

et l'accroissement de la tranche des personnes âgées de 55 ans et plus feront en sorte que les ventes sur ce marché recommenceront à croître à compter de 2012. On prévoit que

les ventes d'unités augmenteront de 6,3 p. 100 l'an prochain et de 4,3 p. 100 en moyenne, annuellement, pendant le reste de la période de prévision (de 2013 à 2105). Cela étant,

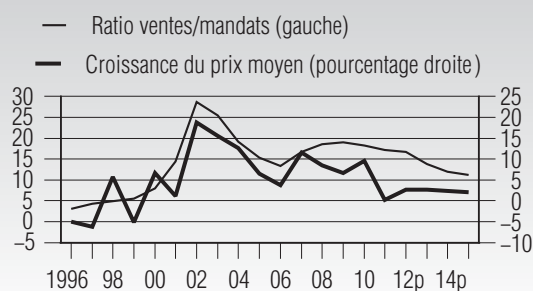
comme les nouvelles inscriptions seront, elles aussi, en hausse, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions déclinera de façon continue, limitant du coup

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

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
Ventes d'unités	1 779	1 815	1 804	1 757	1 867	1 963	2 032	2 117
	-2,5	2,0	-0,6	-2,6	6,3	5,1	3,5	4,2
Mandats de vente en cours	803	796	820	851	933	1 183	1 406	1 572
	-11,7	-0,9	3,0	3,8	9,6	26,8	18,8	11,8
Durée de l'offre en mois	5,4	5,3	5,5	5,8	6,0	7,2	8,3	8,9
Prix moyen	169 656	180 802	198 088	198 428	203 777	209 073	214 091	218 565
	8,5	6,6	9,6	0,2	2,7	2,6	2,4	2,1

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

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
Mises en chantier	1 111	1 298	1 675	1 318	1 034	957	962	969
	52,4	16,8	29,0	-21,3	-21,5	-7,5	0,5	0,7
En construction	676	674	919	1 119	1 036	956	936	934
	48,1	-0,3	36,3	21,8	-7,4	-7,7	-2,1	-0,2
Achèvements	967	1 203	1 294	1 314	1 151	1 009	968	970
	25,6	24,4	7,6	1,6	-12,4	-12,3	-4,0	0,2
Terminés et non écoulés	178	244	255	245	241	211	191	188
	-19,7	37,1	4,7	-3,9	-1,8	-12,4	-9,3	-1,9
Écoulements	954	1 129	1 295	1 339	1 157	1 047	980	972
	8,8	18,4	14,7	3,4	-13,6	-9,6	-6,4	-0,8
Durée de l'offre en mois	2,2	2,6	2,4	2,2	2,5	2,4	2,3	2,3

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.

la croissance des prix moyens à 2,4 p. 100 par année.

Stimulé par la demande découlant du marché des appartements en copropriété existants, le marché des appartements neufs a également connu une période de croissance solide de 2001 à 2004. Les mises en chantier d'appartements en copropriété ont fait un bond énorme de 115,6 p. 100 par année, en moyenne, pour atteindre 1 190 unités. Malheureusement, à ce rythme, l'offre dépassait largement la demande. Les stocks se sont mis à grossir, et les constructeurs ont commencé à s'en rendre compte.

En 2005, ils se sont retirés du marché, ce qui a entraîné une baisse des mises en chantier de 14,3 p. 100 en moyenne par année pendant les trois années suivantes.

Finalement, en 2008, les stocks ont retrouvé un seuil tolérable. Par conséquent, les constructeurs ont réintégré le marché, malgré la récession imminente. Les mises en chantier d'appartements en copropriété ont augmenté en moyenne de 34,6 p. 100, annuellement, en 2008 et en 2009. La croissance s'est poursuivie l'année dernière également, si bien que les mises en chantier ont grimpé

encore, de 29 p. 100, pour atteindre le niveau record de 1 675 unités. Toutefois, les stocks ont aussi pris de l'expansion en 2010. Par conséquent, on s'attend à ce que les mises en chantier diminuent cette année et l'année d'après, de 21,4 p. 100 en moyenne par année. Elles reculeront de nouveau en 2013, de 7,5 p. 100, puis augmenteront légèrement en 2014 et en 2015, en fonction des besoins démographiques.

Montréal



Malgré un léger repli en 2008 durant le ralentissement économique mondial, les ventes d'appartements en copropriété existants se sont accrues d'en moyenne 14,5 p. 100 annuellement de 1996 à 2009, pour s'élever à 11 852 unités. Le marché a été avantagé par une combinaison de facteurs : une bonne croissance économique, de faibles taux d'intérêt et l'accroissement régulier de la tranche des personnes âgées de 55 ans et plus dans la population (un marché de premier plan pour les copropriétés). Ces dernières années, la demande a aussi été alimentée par la présence d'étrangers bien nantis à la recherche d'endroits où investir à l'extérieur des États-Unis et de jeunes professionnels désireux de vivre au centre-ville.

Selon nos prévisions, les marchés des appartements en copropriété existants et neufs de Montréal enregistreront une contraction en 2011. Le ralentissement de la croissance économique, le resserrement des règles applicables aux prêts hypothécaires et le relèvement des taux d'intérêt au deuxième semestre cette année sont autant de facteurs qui feront chuter les ventes et les mises en chantier d'appartements en copropriété.

Au début, les vendeurs n'ont pas réagi à la montée en flèche des ventes, si bien que le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions est passé de 4,7 p. 100 seulement en 1996 à 33,7 p. 100 en 2002. À cause de ce resserrement du marché, la croissance des prix moyens s'est accélérée pour atteindre 16,8 p. 100, sur une base annuelle moyenne, de 2002 à 2004. Cette conjoncture a attiré les vendeurs sur le marché, ce qui a fait redescendre le ratio et maintenu la croissance annuelle des prix moyens à 4,2 p. 100 de 2005 à 2009.

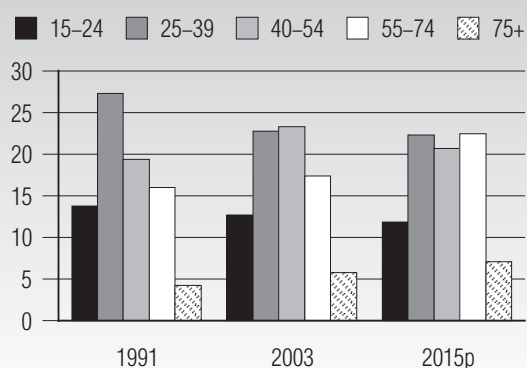
Les ventes d'appartements en copropriété ont grimpé de 6,9 p. 100 de plus en 2010, grâce à la reprise de l'économie et à la faiblesse des taux d'intérêt. Bien que la demande soit demeurée vigoureuse en 2010, les vendeurs se sont retirés du marché, propulsant le ratio des ventes par

rapport aux nouvelles inscriptions de nouveau vers le haut. Par conséquent, les prix ont affiché une nouvelle hausse, de 9,6 p. 100, pour atteindre presque 250 000 \$, alors qu'ils s'établissaient juste au-dessus des 100 000 \$ au milieu des années 1990.

Cependant, l'activité économique est en train de ralentir, des règles plus strictes relatives aux prêts hypothécaires entrent en vigueur et les taux d'intérêt sont censés augmenter au cours de l'année. Pour ces raisons, on prévoit un fléchissement de 0,9 p. 100 des ventes d'appartements cette année, mais une augmentation des nouvelles inscriptions, ce qui limitera la croissance des prix à 1,4 p. 100.

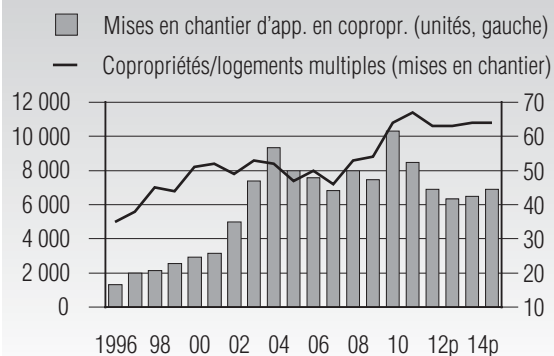
Les perspectives à moyen terme du marché de la revente de copropriétés sont bonnes. La forte demande sera soutenue par une croissance

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.

économique solide et l'accroissement continu du groupe des personnes âgées de 55 ans et plus. Les ventes d'appartements en copropriété devraient bondir de 2,8 p. 100 en 2012, puis de 4,4 p. 100 en moyenne

par année de 2013 à 2015, tandis que le taux de croissance annuelle moyen des prix sera maintenu à 1,8 p. 100 par un ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions stable.

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

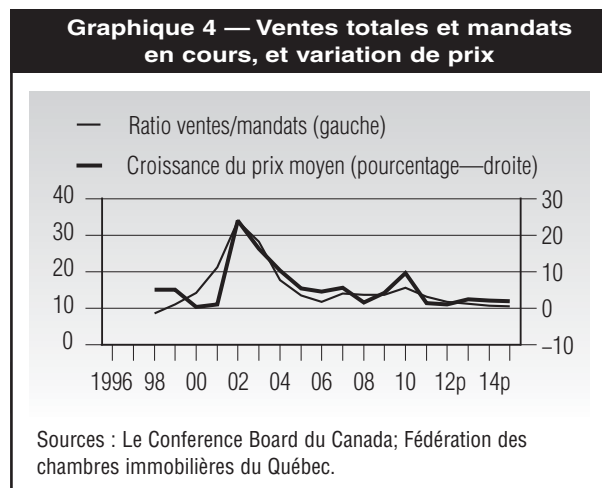
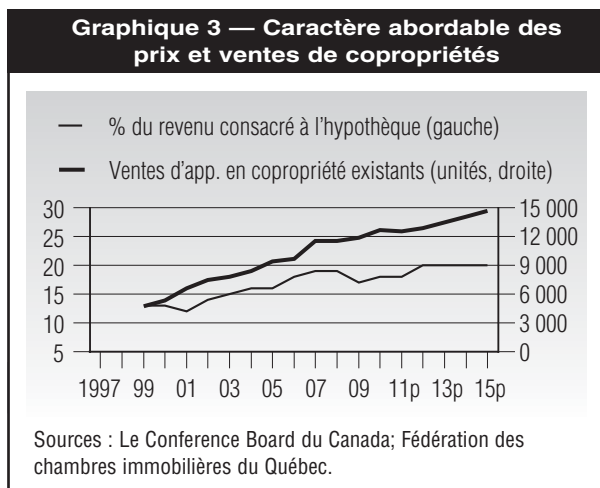


Tableau 1 — Marché des copropriétés existantes

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
Ventes d'unités	11 546 <i>0,0</i>	11 852 <i>2,7</i>	12 668 <i>6,9</i>	12 554 <i>-0,9</i>	12 908 <i>2,8</i>	13 483 <i>4,5</i>	14 056 <i>4,3</i>	14 697 <i>4,6</i>
Mandats de vente en cours	7 022 <i>1,3</i>	7 222 <i>2,8</i>	6 828 <i>-5,5</i>	8 021 <i>17,5</i>	9 161 <i>14,2</i>	10 127 <i>10,5</i>	10 947 <i>8,1</i>	11 703 <i>6,9</i>
Durée de l'offre en mois	7,3	7,3	6,5	7,7	8,5	9,0	9,3	9,6
Prix moyen	216 906 <i>1,5</i>	225 878 <i>4,1</i>	247 656 <i>9,6</i>	251 090 <i>1,4</i>	253 395 <i>0,9</i>	259 247 <i>2,3</i>	264 747 <i>2,1</i>	269 901 <i>1,9</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.
Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL; Fédération des chambres immobilières du Québec.

Tableau 2 — Marché des appartements en copropriété neufs

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
Mises en chantier	8 001 <i>17,2</i>	7 452 <i>-6,9</i>	10 293 <i>38,1</i>	8 494 <i>-17,5</i>	6 900 <i>-18,8</i>	6 327 <i>-8,3</i>	6 507 <i>2,8</i>	6 908 <i>6,2</i>
En construction	6 087 <i>8,8</i>	5 800 <i>-4,7</i>	7 803 <i>34,5</i>	8 534 <i>9,4</i>	7 135 <i>-16,4</i>	6 249 <i>-12,4</i>	6 185 <i>-1,0</i>	6 097 <i>-1,4</i>
Achèvements	6 418 <i>-19,1</i>	7 284 <i>13,5</i>	7 197 <i>-1,2</i>	9 490 <i>31,9</i>	8 241 <i>-13,2</i>	6 880 <i>-16,5</i>	6 440 <i>-6,4</i>	7 090 <i>10,1</i>
Terminés et non écoulés	1 711 <i>-20,3</i>	1 583 <i>-7,5</i>	1 233 <i>-22,1</i>	1 280 <i>3,8</i>	1 392 <i>8,8</i>	1 264 <i>-9,2</i>	1 161 <i>-8,1</i>	1 230 <i>5,9</i>
Écoulements	6 770 <i>-26,3</i>	7 217 <i>6,6</i>	7 749 <i>7,4</i>	9 148 <i>18,1</i>	8 277 <i>-9,5</i>	7 027 <i>-15,1</i>	6 491 <i>-7,6</i>	6 968 <i>7,3</i>
Durée de l'offre en mois	3,0	2,6	1,9	1,7	2,0	2,2	2,1	2,1

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. Bien que la demande ait d'abord suivi le rythme, le nombre d'unités nouvellement construites mais pas encore écoulées a commencé à grimper dès 2003. Face à cette conjoncture, les constructeurs se sont retirés du marché, d'où la baisse des mises en chantier d'en moyenne 9,9 p. 100 par année de 2005 à 2007.

Les stocks réduits ont favorisé, en 2008, une nouvelle remontée des mises en chantier, qui ont connu une croissance de 17,2 p. 100.

Toutefois, les premiers signes de la récession mondiale vers la fin de cette année-là ont ébranlé la confiance des consommateurs et, du coup, freiné l'ardeur de ces derniers à faire des dépenses importantes comme l'achat d'un logement, si bien que les mises en chantier ont chuté de 6,9 p. 100 en 2009. Les faibles taux d'intérêt, conjugués à l'accélération de la croissance économique et à une diminution des stocks, ont ramené les constructeurs sur le marché l'an dernier et engendré ainsi une hausse des

mises en chantier de 38,1 p. 100. Cependant, comme le marché de la revente cette année, le marché des logements neufs subira les contre-coups du ralentissement économique, du resserrement des règles applicables aux prêts hypothécaires et du relèvement des taux d'intérêt. Avec l'augmentation des stocks qui en résultera les mises en chantier reculeront de 17,5 p. 100 en 2011 et continueront de chuter jusqu'en 2013.

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
Québec		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
Montréal		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

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

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