



Genworth
Financial
Canada

Au service des
PROPRIÉTAIRES DE MAISON

Note de conjoncture — Copropriétés **Hiver 2012**



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 12-234

©2012 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 31 décembre 2011, Genworth Financial Canada détenait un actif total de 5,4 milliards de dollars et 2,7 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

Vue d'ensemble	2
Ville de Québec	4
Montréal	7
Définitions et concepts	10
Classification géographique type (CGT) 2006	11

Vue d'ensemble

Contrairement à l'habitude, les prévisions sur les marchés immobiliers canadiens sont très variées en 2012. D'un côté, les optimistes laissent entendre que les faibles taux d'intérêt, la croissance de l'emploi et, en retour, l'augmentation du revenu soutiendront la demande. De l'autre côté, les pessimistes affirment que la croissance des prix des logements, qui dure depuis longtemps au Canada, est le présage d'une bulle immobilière gonflée par l'endettement, dont l'éclatement fera cruellement souffrir les emprunteurs et l'économie canadienne. On dit que les marchés des copropriétés sont particulièrement gonflés en ce moment, surtout à Vancouver et à Toronto. Cependant, peu de données viennent étayer cette hypothèse.

De saines économies locales, de faibles taux d'intérêt à l'échelle nationale et le vieillissement de la population favorisent la progression de la demande de copropriétés. Tant le produit intérieur brut (PIB) que l'emploi s'accroîtront dans les huit villes couvertes par le présent rapport, sauf à Québec, où l'emploi devrait baisser légèrement après une forte augmentation en 2011. De fait, la croissance du PIB de la plupart des villes devrait s'accélérer en 2012. Et c'est Calgary qui mènera le bal, avec un accroissement de 3,6 p. 100 de son PIB et une création d'emplois de 2,8 p. 100. En même temps, un autre abaissement du taux hypothécaire de cinq ans, anticipé à 5,2 p. 100 en moyenne en 2012, le plus bas depuis au moins 60 ans, contribuera à améliorer l'abordabilité. Ainsi, on prévoit des diminutions généralisées

des coûts de possession (capital et intérêt) par rapport au revenu des ménages. Victoria devrait afficher le déclin de ce ratio le plus marqué, de 2,9 points de pourcentage. Le paiement requis pour financer un appartement en copropriété en 2012, dont la valeur moyenne pour les huit villes devrait s'élever à 269 230 dollars – à partir du taux hypothécaire de cinq ans en vigueur et en fonction d'un amortissement sur 25 ans – devrait se chiffrer à 1 433 dollars, soit 24 dollars de moins qu'en 2010. Pendant ce temps, la proportion de la population âgée de 55 ans et plus, d'importants clients du marché des copropriétés, a augmenté partout de façon constante. La proportion de cette cohorte varie d'une ville à l'autre : elle représente le tiers de la population totale à Victoria, mais seulement 20 p. 100 à Calgary.

Tableau 1 — Indicateurs des appartements en copropriété

	Mises en chantier			Ventes de logements existants			Prix de revente (\$)*		
	2011	2012p	2013p	2011	2012p	2013p	2011	2012p	2013p
Québec	1 861 <i>14,5</i>	1 097 <i>-41,0</i>	1 013 <i>-7,7</i>	1 781 <i>-1,1</i>	1 906 <i>7,0</i>	2 028 <i>6,4</i>	202 911 <i>2,4</i>	202 301 <i>-0,3</i>	208 421 <i>3,0</i>
Montréal	11 774 <i>14,9</i>	7 714 <i>-34,5</i>	7 189 <i>-6,8</i>	12 604 <i>-0,4</i>	13 008 <i>3,2</i>	13 504 <i>3,8</i>	255 221 <i>3,0</i>	260 165 <i>1,9</i>	267 230 <i>2,7</i>
Ottawa	1 229 <i>-14,0</i>	1 201 <i>-2,3</i>	1 220 <i>1,6</i>	1 727 <i>-5,9</i>	1 870 <i>8,3</i>	1 941 <i>3,8</i>	260 480 <i>1,0</i>	268 519 <i>3,1</i>	275 323 <i>2,5</i>
Toronto	18 790 <i>65,4</i>	15 964 <i>-15,0</i>	16 620 <i>4,1</i>	22 909 <i>5,6</i>	23 192 <i>1,2</i>	23 812 <i>2,7</i>	301 135 <i>7,4</i>	309 507 <i>2,8</i>	317 039 <i>2,4</i>
Calgary	1 110 <i>13,0</i>	1 713 <i>54,3</i>	2 046 <i>19,4</i>	3 365 <i>3,3</i>	3 364 <i>0,0</i>	3 431 <i>2,0</i>	237 834 <i>-2,1</i>	240 317 <i>1,0</i>	247 689 <i>3,1</i>
Edmonton	1 424 <i>-12,7</i>	1 669 <i>17,2</i>	1 836 <i>10,0</i>	2 589 <i>4,7</i>	2 685 <i>3,7</i>	2 753 <i>2,5</i>	214 180 <i>-1,5</i>	217 459 <i>1,5</i>	223 877 <i>3,0</i>
Vancouver	7 138 <i>24,6</i>	7 052 <i>-1,2</i>	7 571 <i>7,4</i>	12 686 <i>-3,0</i>	12 239 <i>-3,5</i>	12 924 <i>5,6</i>	373 050 <i>2,5</i>	372 120 <i>-0,2</i>	380 097 <i>2,1</i>
Victoria	456 <i>-47,0</i>	504 <i>10,4</i>	590 <i>17,1</i>	1 635 <i>-10,4</i>	1 643 <i>0,5</i>	1 743 <i>6,1</i>	286 231 <i>-1,5</i>	283 452 <i>-1,0</i>	290 583 <i>2,5</i>

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

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

p = prévisions; 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.

Cette année, le volume des ventes du marché de la revente devraient grossir dans six de nos huit villes, avec Ottawa au premier rang affichant une hausse de 8,3 p. 100. Les ventes seront soutenues à Calgary, mais elles fléchiront de 3,5 p. 100 à Vancouver. Dans nos quatre villes de l'Est du pays, les ventes devraient dépasser leur moyenne des dix dernières années en 2012, mais elles seront à la traîne, en-deçà de cette moyenne, dans l'Ouest du pays. Il faut souligner que les villes de cette région ont affiché des niveaux de ventes spectaculaires ces dix dernières années, en particulier avant la récession de 2009.

L'offre continue d'être inégale. Les nouvelles inscriptions devraient accuser un recul de plus de 20 p. 100 à la fois à Edmonton et à Victoria cette année, mais connaître des baisses moins marquées à Vancouver, à Ottawa et à Québec. Cette érosion stimulera le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions dans ces villes. En revanche, nous prévoyons que ce ratio diminuera à Calgary, à Toronto et à Montréal, où les nouvelles inscriptions augmenteront. En 2012, des marchés favorables aux acheteurs devraient prévaloir dans toutes les villes sauf Toronto, où nous anticipons des conditions équilibrées.

L'instabilité des marchés a fait baisser les valeurs. En 2011, le prix médian des copropriétés a fléchi de 2,1 p. 100 à Calgary et de 1,5 p. 100 à la fois à Edmonton et à Victoria. Par contre, il a grimpé de 7,4 p. 100 à Toronto. L'année 2012 n'annonce

que de modestes changements : Ottawa mènera le bal avec une hausse de 3,1 p. 100 du prix médian, alors que Québec, Vancouver et Victoria devraient enregistrer des déclinés négligeables. En 2011, Vancouver a affiché le prix médian le plus élevé sur le marché des copropriétés, soit 373 050 dollars, et Québec, le plus bas, soit 203 000 dollars.

L'écoulement des nouvelles unités a été variable en 2011. Le taux d'occupation a bondi à Toronto et à Québec, mais il a progressé plus lentement à Montréal et à Victoria. Pendant ce temps, il a reculé à Ottawa, à Calgary, à Edmonton et à Vancouver. Et on anticipe une disparité semblable en 2012, avec de fortes hausses des occupations de nouvelles unités à Calgary, à Edmonton et à Vancouver, mais des reculs importants à Toronto et à Québec.

Les tendances inégales au chapitre de l'écoulement ont entraîné une grande accumulation de stocks d'appartements en copropriété invendus, ce qui rend les constructeurs nerveux. Bien que le nombre d'unités nouvellement construites et inoccupées ait diminué dans cinq de nos huit villes en 2011, il demeure néanmoins au-dessus de la moyenne des dix dernières années partout sauf à Montréal. En 2012, les stocks devraient s'accroître à Montréal et à Toronto et décroître dans les autres villes. Des allègements particulièrement importants sont prévus à Victoria, à Edmonton et à Calgary. Néanmoins, nous nous attendons à ce que le nombre des unités invendus dépasse sa moyenne des dix dernières années dans toutes les villes en 2012.

En conséquence, les mises en chantier d'appartement en copropriété devraient décliner dans cinq villes en 2012. Québec et Montréal devraient enregistrer des chutes particulièrement vertigineuses, de 41 p. 100 et de 34,5 p. 100 respectivement. Parmi les villes où les mises en chantier s'intensifieront en 2012, Calgary se classera au premier rang, avec un bond de 54,3 p. 100. En 2011, cinq villes ont affiché des hausses, dont la plus forte a été de 65,4 p. 100, à Toronto.

En 2011, l'augmentation des coûts hypothécaires par rapport au revenu des ménages s'est généralement modérée, et le ratio a diminué à Ottawa, à Calgary, à Edmonton et à Victoria. En 2012, une autre année caractérisée par une faible progression des prix fera baisser les coûts de possession un peu partout au pays. Les paiements hypothécaires devraient s'accroître modestement seulement à Ottawa et à Toronto. C'est à Calgary que les appartements en copropriété sont les plus abordables relativement aux revenus locaux : les coûts de possession des unités à prix médian ne devraient représenter que 8,8 p. 100 du revenu des ménages en 2012. À Vancouver, par contre, nous prévoyons que ces coûts représenteront 21,8 p. 100 de leur revenu.

Ville de Québec



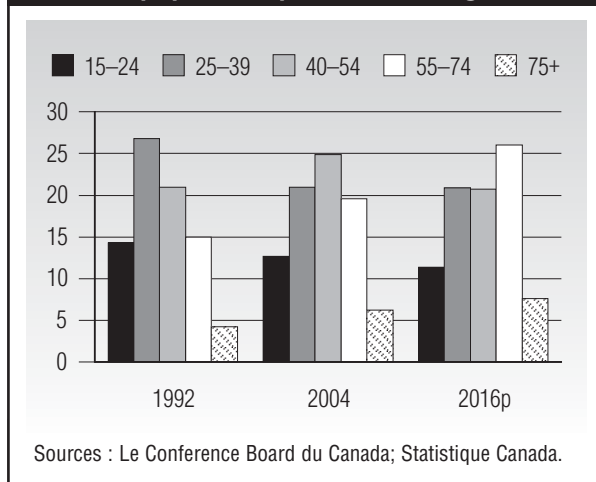
De 1996 à 2007, les ventes d'appartements du marché de la revente de Québec ont augmenté annuellement d'en moyenne 15 p. 100, grâce à une économie vigoureuse et à la hausse de la part de la population âgée de 55 ans et plus (de 19,8 p. 100 en 1995 à près de 28 p. 100 en 2007). Un ratio croissant des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a aussi poussé la montée des prix, à un rythme annuel moyen de 11,5 p. 100 de 2002 à 2007. Le spectre d'une récession a affaibli les ventes de 2,4 p. 100 en 2008, mais celles-ci se sont rapidement rétablies l'année suivante, en s'accroissant de 2 p. 100. Un ratio encore élevé des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a favorisé une bonne majoration des prix en 2008 et en 2009, de 8,5 p. 100 et de 6,6 p. 100 respectivement.

Une bonne croissance démographique et une modeste expansion de l'économie contribueront à accroître de 7 p. 100 les ventes d'appartements en copropriété existants à Québec cette année. Cependant, la forte hausse des stocks, l'an dernier, refroidira le marché des appartements en copropriété neufs et incitera les constructeurs à réduire les mises en chantier de plus de 40 p. 100.

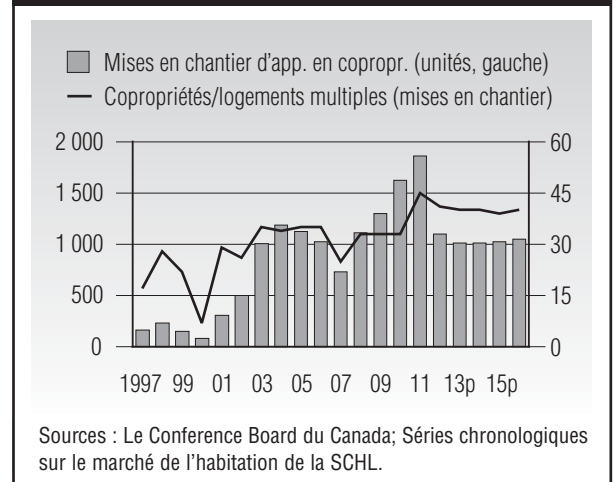
En 2010, les ventes d'appartements en copropriété ont fléchi de 0,8 p. 100, pour s'établir à un niveau encore élevé de 1 800 unités. Ce niveau des ventes a été soutenu par de faibles taux d'intérêt, ainsi que par une forte croissance de l'emploi et de la population. Des taxes plus élevées et l'adoption de règles hypothécaires plus strictes en 2011 ont réduit encore plus la demande l'an dernier, de sorte que les ventes d'appartements en copropriété ont diminué d'encre 1,1 p. 100. Cependant, le nombre de nouvelles inscriptions est monté en flèche, les vendeurs étant alléchés par des prix encore à la hausse — le prix moyen d'un appartement en copropriété a dépassé 200 000 dollars pour la toute première fois à Québec en 2011. En conséquence, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a chuté, freinant ainsi la poussée des prix à une cadence modeste de 2,4 p. 100 l'année dernière.

Une croissance démographique constante, une population vieillissante, une économie en progression et une abordabilité relative devraient favoriser l'essor de la demande d'appartements en copropriété existants à partir de 2012. En dépit de la forte majoration du prix moyen des appartements en copropriété existants, ces dernières années, son prix relatif à celui de l'ensemble du marché de la revente a diminué, passant de 90,7 p. 100 en 2004 à 83,4 p. 100 en 2011. C'est pourquoi, en 2012 et en 2013, les ventes d'unités devraient augmenter d'en moyenne 6,7 p. 100 par année. Malgré cette hausse des ventes, les prix baisseront légèrement cette année. À moyen terme, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions remontera à sa moyenne à long terme, de sorte que la croissance des prix devrait être continue, à un rythme annuel d'environ 4,4 p. 100 de 2014 à 2016.

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



Graphique 2 — Construction d'appartements en copropriété

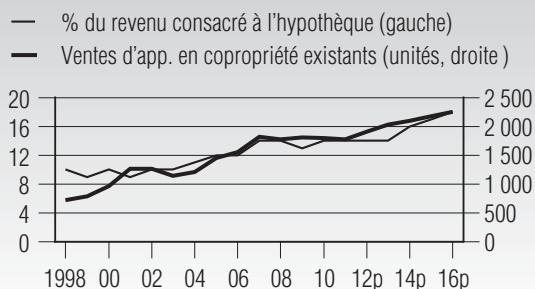


Pendant une grande partie de la première moitié des années 2000, le marché des appartements en copropriété neufs s'est élargi rapidement à Québec. Le débordement de la demande sur le marché de la

revente et l'allègement des stocks ont incité les constructeurs à multiplier les mises en chantier, qui sont passées de seulement 81 unités en 2000 à 1 190 unités en 2004.

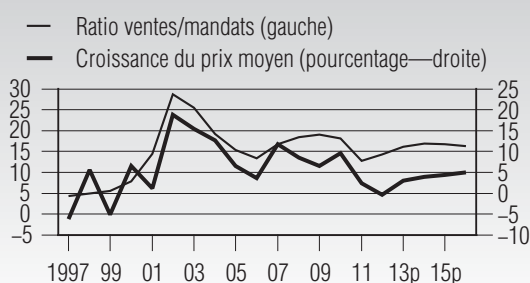
Cependant, à cause de l'accumulation des stocks, les constructeurs ont réduit les mises en chantier d'en moyenne 14,3 p. 100 par année de 2005 à 2007, les ramenant ainsi à 730 unités.

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

	2009	2010	2011	2012p	2013p	2014p	2015p	2016p
Ventes d'unités	1 815	1 800	1 781	1 906	2 028	2 096	2 176	2 251
	<i>2,0</i>	<i>-0,8</i>	<i>-1,1</i>	<i>7,0</i>	<i>6,4</i>	<i>3,4</i>	<i>3,8</i>	<i>3,4</i>
Mandats de vente en cours	796	822	1 163	1 110	1 043	1 032	1 089	1 151
	<i>-0,9</i>	<i>3,2</i>	<i>41,5</i>	<i>-4,6</i>	<i>-6,0</i>	<i>-1,1</i>	<i>5,5</i>	<i>5,7</i>
Durée de l'offre en mois	5,3	5,5	7,8	7,0	6,2	5,9	6,0	6,1
Prix moyen	180 802	198 203	202 911	202 301	208 421	216 520	225 996	237 322
	<i>6,6</i>	<i>9,6</i>	<i>2,4</i>	<i>-0,3</i>	<i>3,0</i>	<i>3,9</i>	<i>4,4</i>	<i>5,0</i>

p = prévisions; 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

	2009	2010	2011	2012p	2013p	2014p	2015p	2016p
Mises en chantier	1 298	1 626	1 861	1 097	1 013	1 010	1 027	1 049
	<i>16,8</i>	<i>25,2</i>	<i>14,5</i>	<i>-41,0</i>	<i>-7,7</i>	<i>-0,3</i>	<i>1,7</i>	<i>2,1</i>
En construction	674	923	1 389	1 161	984	963	967	983
	<i>-0,3</i>	<i>36,9</i>	<i>50,5</i>	<i>-16,5</i>	<i>-15,2</i>	<i>-2,1</i>	<i>0,4</i>	<i>1,7</i>
Achèvements	1 203	1 276	1 761	1 369	1 108	1 012	1 020	1 025
	<i>24,4</i>	<i>6,1</i>	<i>38,0</i>	<i>-22,2</i>	<i>-19,0</i>	<i>-8,7</i>	<i>0,8</i>	<i>0,5</i>
Terminés et non écoulés	244	255	336	297	236	206	199	198
	<i>37,1</i>	<i>4,5</i>	<i>32,0</i>	<i>-11,7</i>	<i>-20,5</i>	<i>-12,6</i>	<i>-3,5</i>	<i>-0,8</i>
Écoulements	1 129	1 278	1 660	1 461	1 171	1 017	1 034	1 024
	<i>18,4</i>	<i>13,2</i>	<i>29,9</i>	<i>-12,0</i>	<i>-19,8</i>	<i>-13,2</i>	<i>1,7</i>	<i>-0,9</i>
Durée de l'offre en mois	2,6	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3

p = prévisions; 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.

Fait inusité, pendant la récession de 2008-2009, la demande d'appartements en copropriété s'est intensifiée, peut-être en raison de leur abordabilité relative. Les écoulements ont augmenté à un rythme annuel moyen de 13,6 p. 100 en 2008 et en 2009, encourageant les constructeurs à accroître leurs mises en chantier d'en moyenne 34,6 p. 100 au cours de ces deux

années. Ils ont continué à les augmenter en 2010 et en 2011, de presque 40 p. 100 en tout pendant ces deux années, les poussant ainsi au niveau record de 1 860 unités l'an dernier. Par contre, même si l'écoulement des appartements en copropriété achevés a aussi progressé, la cadence de cette progression n'a pas été aussi rapide que celle des achèvements. À la fin de 2011, les stocks ont donc atteint leur niveau

le plus élevé en 15 ans. Et les constructeurs, en les voyant grossir, avaient déjà commencé à désertier le marché pendant les derniers mois de l'année. On prévoit donc que les mises en chantier diminueront de 41 p. 100 en 2012 et de 7,7 p. 100 en 2013. Elles devraient ensuite progresser à une cadence raisonnablement stable de 2014 à 2016, ce qui permettra aux stocks d'atteindre un niveau équilibré.

Montréal



Les ventes d'unités sur le marché montréalais de la revente, qui se situaient sous la barre des 2 000 unités en 1996, ont progressé pour atteindre 11 500 unités en 2007, stimulées par le vieillissement de la population, de faibles taux d'intérêt après 2001 et le nombre grandissant d'investisseurs étrangers et de jeunes professionnels souhaitant vivre au centre-ville. Mais le marché a connu une accalmie en 2008, lorsque l'économie a ralenti au moment de la récession mondiale. Les ventes se sont étioilées cette année-là, parallèlement à la baisse de la demande, et la croissance des prix s'est dérobée pour s'établir à seulement 1,5 p. 100 — la plus faible depuis 2001. Lorsque l'activité économique s'est redressée, la demande d'appartements en copropriété existants a suivi. Les ventes

Le marché montréalais des appartements en copropriété existants devrait voir ses ventes d'unités augmenter de 3,2 p. 100 cette année, grâce à une meilleure croissance de l'économie et du revenu. Cependant, des stocks plus élevés sur le marché des appartements en copropriété neufs entraîneront un déclin de 34,5 p. 100 des mises en chantier en 2012.

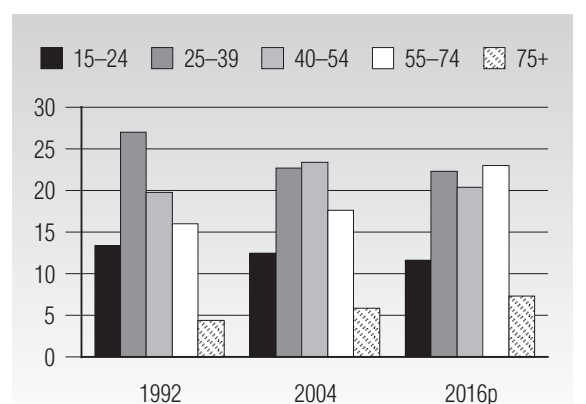
d'unités se sont accrues de 2,7 p. 100 en 2009 et d'encre 6,7 p. 100 l'année suivante. Cependant, les vendeurs sont demeurés prudents, en diminuant les nouvelles inscriptions en 2010. En retour, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions est monté à son niveau le plus élevé en sept ans, permettant ainsi à la croissance des prix de s'accélérer de 4,1 p. 100 en 2009 à 9,7 p. 100 en 2010. En 2011, une expansion économique plus faible, des taxes plus élevées et des règles hypothécaires plus strictes ont de nouveau freiné la demande. Les ventes ont accusé un léger recul, de 0,4 p. 100, de sorte que la croissance des prix de revente a ralenti à 3 p. 100.

Au milieu de 2011, la demande a recommencé à s'intensifier, grâce à une amélioration du revenu et à la croissance du PIB, ce qui devrait continuer en 2012 et en 2013. Aussi les ventes d'unités d'appartements

en copropriété devraient-elles augmenter de 3,2 p. 100 cette année et de 3,8 p. 100 l'an prochain. De plus, une bonne croissance démographique et une population vieillissante contribueront à maintenir la vigueur de la demande à moyen terme, et les ventes progresseront à un rythme annuel moyen de 2,7 p. 100 de 2014 à 2016. La hausse du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions qui en résultera devrait pousser la montée des prix de 1,9 p. 100, en 2012, à 3,9 p. 100 en 2016.

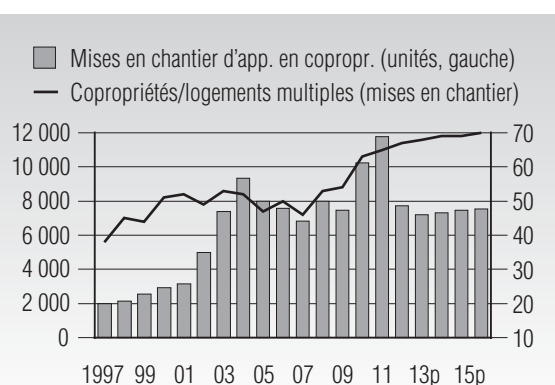
Le marché montréalais des appartements en copropriété neufs aussi s'est emballé au milieu des années 1990, dynamisé par un débordement de la demande sur le marché de la revente et des stocks décroissants. Une foule de nouvelles copropriétés sont apparues un peu partout dans la ville, alors que les entrepreneurs rénovaient de vieux édifices et construisaient sur des

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



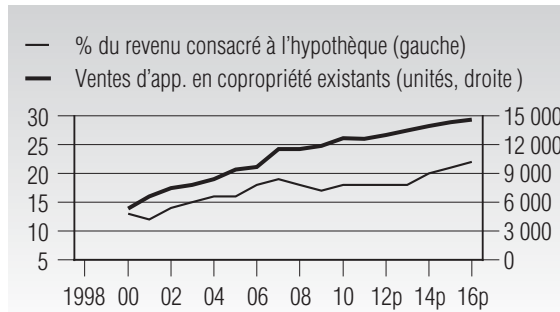
Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

terrains vacants. De fait, les mises en chantier ont grimpé d'en moyenne 26,5 p. 100 par année de 1996 à 2004, pour atteindre le nombre record de 9 300 unités. Cependant, à partir de 2001, les stocks se sont

remis à grossir, malgré une forte croissance des écoulements. Les constructeurs se sont donc retirés du marché en 2005, d'où la réduction des mises en chantier d'en moyenne 9,9 p. 100 par année de

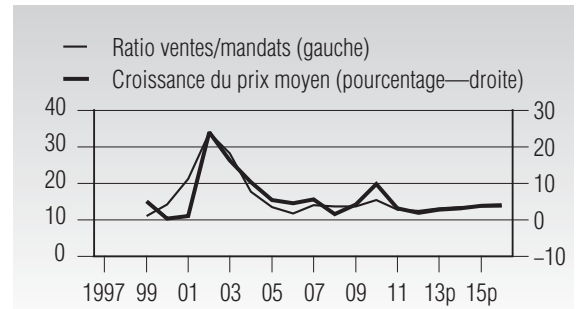
2005 à 2007. En 2008, lorsque les stocks se sont allégés de nouveau, les constructeurs ont accru les mises en chantier de 17,2 p. 100. Malheureusement, en même temps, les écoulements ont dégringolé,

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

	2009	2010	2011	2012p	2013p	2014p	2015p	2016p
Ventes d'unités	11 852 2,7	12 652 6,7	12 604 -0,4	13 008 3,2	13 504 3,8	13 925 3,1	14 355 3,1	14 635 2,0
Mandats de vente en cours	7 222 2,9	6 832 -5,4	8 300 21,5	8 709 4,9	8 683 -0,3	8 671 -0,1	8 806 1,6	8 999 2,2
Durée de l'offre en mois	7,3	6,5	7,9	8,0	7,7	7,5	7,4	7,4
Prix moyen	225 878 4,1	247 734 9,7	255 221 3,0	260 165 1,9	267 230 2,7	275 528 3,1	286 104 3,8	297 360 3,9

p = prévisions; 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

	2009	2010	2011	2012p	2013p	2014p	2015p	2016p
Mises en chantier	7 452 -6,9	10 247 37,5	11 774 14,9	7 714 -34,5	7 189 -6,8	7 313 1,7	7 470 2,2	7 557 1,2
En construction	5 800 -4,7	7 845 35,3	10 649 35,7	11 487 7,9	10 935 -4,8	11 222 2,6	11 411 1,7	11 312 -0,9
Achèvements	7 284 13,5	7 156 -1,8	8 906 24,5	8 807 -1,1	7 346 -16,6	6 883 -6,3	7 432 8,0	7 696 3,5
Terminés et non écoulés	1 583 -7,5	1 237 -21,8	1 315 6,3	1 476 12,2	1 403 -5,0	1 297 -7,5	1 355 4,4	1 453 7,2
Écoulements	7 218 6,5	7 703 6,7	8 589 11,5	8 697 1,3	7 489 -13,9	6 938 -7,4	7 328 5,6	7 616 3,9
Durée de l'offre en mois	2,6	1,9	1,8	2,0	2,2	2,2	2,2	2,3

p = prévisions; 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.

lorsque la récession mondiale a incité les consommateurs à la prudence. Et cela a entraîné un déclin de 6,9 p. 100 des mises en chantier en 2009.

En 2010 et en 2011, de faibles taux d'intérêt et une modeste reprise économique ont ramené les acheteurs sur le marché, ce qui a encouragé les

constructeurs à propulser leurs mises en chantier de plus de 50 p. 100 ces deux dernières années, avec des projets dans les banlieues et au centre-ville. Mais le niveau actuel des mises en chantier est insoutenable. Bien que les écoulements aient aussi augmenté en 2010 et en 2011, ces augmentations ont été beaucoup plus modérées et les stocks ont

recommencé à monter. On prévoit donc que les constructeurs se retireront du marché en 2012 et en 2013, et que les mises en chantier diminueront de 34,5 p. 100 et de 6.8 p. 100 respectivement. Leur croissance devrait reprendre en 2014, mais à une cadence assez modeste.

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.

Terminés et non écoulés — Stocks d'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