

Le Conference Board du Canada
Pour y voir clair



Genworth
Financial
Canada

Au service des
PROPRIÉTAIRES DE MAISON

Note de conjoncture — Copropriétés **Hiver 2010**



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

PERFORMANCE ET TENDANCES ÉCONOMIQUES



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 10-157

©2010 Le Conference Board du Canada*
Imprimé au Canada • Tous droits réservés

Entente n° 40063028

*Constitué sous la raison sociale d'AERIC Inc.

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

À propos de Genworth Financial Canada

Genworth Financial Canada, une filiale de Genworth MI Canada Inc. (TSX : MIC), est l'assureur privé de prêts hypothécaires résidentiels le plus important au Canada depuis 1995. Au service des propriétaires de maison, la compagnie fournit l'assurance prêt hypothécaire aux prêteurs hypothécaires résidentiels du Canada, ce qui permet aux emprunteurs à mise de fonds peu élevée d'accéder à la propriété à moindre coût et de conserver leur maison en ces temps difficiles pour l'économie. Genworth Financial Canada combine son excellence en technologie et en service à son expertise en gestion du risque pour offrir des produits innovants sur le marché hypothécaire. Au 31 décembre 2009, Genworth MI Canada détenait un actif total de 5,2 milliards de dollars et 2,6 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

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

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

Résumé

Les gains d'emplois prévus et des taux d'intérêt modérés devraient soutenir à court terme la demande d'appartements en copropriété dans les huit villes couvertes par ce rapport. Du côté de l'offre, les stocks d'unités neuves et existantes ou bien baissent ou bien sont dans des limites convenables dans la plupart des marchés. À plus long terme, les perspectives démographiques sont surtout favorables : la croissance de la population devrait suivre généralement les moyennes historiques dans la majorité des villes et être plus nettement prononcée dans la tranche des personnes âgées de 55 ans, celle que les copropriétés intéressent le plus.

Ce tableau optimiste de l'économie nous change du pessimisme qui règne depuis deux ans. La croissance du produit intérieur brut (PIB) a

ralenti dans les huit marchés en 2008 puis décliné partout en 2009. L'érosion a varié de 0,2 p. 100 à Québec à 2,3 p. 100 à Calgary et Toronto. Facteur fondamental de la demande, l'emploi a progressé plus lentement dans la majorité des marchés en 2008, avant de reculer partout en 2009. Les pertes enregistrées l'an dernier ont varié de 0,1 p. 100 à Québec à 5,2 p. 100 à Victoria. La baisse des taux d'intérêt hypothécaires, qui accompagne généralement un ramollissement de l'économie, a rendu les logements plus abordables. Les taux affichés pour cinq ans ont été en moyenne de 5,69 p. 100 en 2009, au lieu de 7,06 p. 100 l'année précédente. Sur un prêt hypothécaire de 250 000 \$ — à peu près la moyenne pour les huit villes examinées, des prix médians ou moyens des copropriétés — amorti

sur 25 ans, cet écart représente une baisse de 207 \$ des remboursements mensuels.

Le redressement de l'économie en 2010 promet des jours meilleurs aux marchés des copropriétés. Le PIB devrait enregistrer une croissance dans tous les marchés étudiés, en particulier à Vancouver qui prendra la tête avec une expansion de 4,5 p. 100. Même la ville affichant la moins forte croissance en 2010 — Montréal — enregistrera une croissance de 2,5 p. 100, sa meilleure depuis 2002. Tout aussi important, l'emploi connaîtra des gains généralisés qui varieront de 0,1 p. 100 à Edmonton à 1,7 p. 100 à Toronto. Et l'augmentation des taux hypothécaires sera minime selon nos prévisions, alors que le taux pour cinq ans, par exemple, devrait quand même se situer en

Tableau 1 — Indicateurs des appartements en copropriété

	Mises en chantier			Ventes de logements existants			Prix de revente (\$)*		
	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p
Québec	1 298 16,8	897 -30,9	867 -3,4	1 858 4,4	2 085 12,2	2 077 -0,4	180 610 6,5	186 873 3,5	191 992 2,7
Montréal	7 452 -6,9	6 628 -11,1	6 205 -6,4	12 190 5,6	13 052 7,1	13 289 1,8	225 755 4,1	234 800 4,0	239 099 1,8
Ottawa	927 -38,2	1 005 8,4	1 067 6,3	1 461 4,3	1 568 7,4	1 616 3,0	215 144 4,2	222 536 3,4	226 652 1,8
Toronto	10 954 -50,8	12 586 14,9	15 774 25,3	21 170 16,1	23 198 9,6	23 796 2,6	252 236 5,1	270 949 7,4	276 726 2,1
Calgary	383 -92,8	1 002 161,6	1 464 46,1	4 042 16,6	3 975 -1,7	4 090 2,9	237 505 -7,8	242 477 2,1	247 353 2,0
Edmonton	453 -81,9	997 120,1	1 378 38,2	2 979 5,7	3 477 16,7	3 567 2,6	215 146 -6,9	219 717 2,1	224 765 2,3
Vancouver	2 355 -79,5	4 960 110,6	6 303 27,1	15 314 39,0	17 169 12,1	17 742 3,3	332 180 -1,3	355 559 7,0	366 122 3,0
Victoria	139 -85,0	289 107,8	459 58,8	2 244 26,1	2 663 18,7	2 674 0,4	282 726 -0,9	310 952 10,0	320 910 3,2

*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.

moyenne en-dessous de 6 p. 100 cette année, pour une troisième fois seulement en 20 ans.

En 2010, les acheteurs, encouragés par des conditions si favorables, devraient faire grimper les ventes d'appartements en copropriété existants dans toutes les villes étudiées, sauf Calgary. Victoria sera la ville où l'augmentation sera la plus nette, à 19 p. 100, dans la foulée d'une augmentation de 26 p. 100 en 2009. Malgré une baisse de volume de 2 p. 100 à Calgary, le nombre de copropriétés vendues se chiffrera très honorablement à 4 000. Une expansion rapide des ventes est prévue à Toronto et à Vancouver, les deux marchés de la copropriété les plus importants du Canada.

Une accélération des achats aura pour effet, au départ, de réduire les stocks d'inscriptions nouvelles, ce qui équilibrera les marchés dans la plupart des villes. En effet, on s'attend à une baisse des inscriptions nouvelles en moyenne en 2010 dans toutes les villes, sauf Québec et Montréal. Cela fera grimper les ratios des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions partout sauf à Québec. En 2010, des marchés équilibrés seront la norme dans toutes les villes et en particulier dans la grande agglomération de Toronto qui mènera le peloton avec un ratio des ventes par rapport aux inscriptions nouvelles de 40,4 p. 100, frôlant les conditions d'un marché vendeur. Le ratio prévu de 11,9 p. 100 à Montréal, le plus bas de cette année, témoigne malgré tout d'un marché équilibré.

Cet équilibre prévu nous incite à envisager généralement des augmentations modestes des prix, sauf à Toronto ou dans les villes de la Colombie-Britannique où les prix progresseront davantage. À Victoria, par exemple, le prix médian devrait grimper de 10 p. 100 en 2010. En comparaison, les villes de l'Alberta devraient connaître des augmentations plus proches de 2 p. 100. Vancouver reste le marché des appartements en copropriété le plus cher du Canada, avec un prix médian que nous situons à près de 355 560 \$ pour 2010. Le prix moyen, à Québec, se chiffre à 186 870 \$.

Dans la majorité des villes, les marchés des appartements en copropriété neufs font face à d'importants arriérés d'unités achevées, mais inoccupées, qu'il faudra écouler si on veut que la construction de logements reprenne. Calgary et Edmonton connaissent les ralentissements typiques qui suivent une période d'intense essor, mais les stocks de 2009 ont été supérieurs à ceux de 2007 dans quatre autres marchés aussi. Seules les villes de Montréal et de Toronto ont vu leurs stocks diminuer. Des volumes d'absorption décents commenceront à faire baisser les stocks des constructeurs dans six de nos huit marchés. Dans les deux autres, à Toronto et à Ottawa, les stocks devraient grossir de manière significative.

Une baisse des stocks devrait relancer les mises en chantier d'appartements en copropriété, après les

déclins enregistrés dans tous les marchés, sauf celui de Québec, en 2009. En 2010, on s'attend à une augmentation des mises en chantier partout, sauf à Québec et à Montréal. Toutes proportions gardées, Calgary sera la ville la plus active à ce chapitre avec des mises en chantier presque trois fois plus importantes cette année. À Edmonton, à Vancouver et à Victoria, les mises en chantier seront au moins deux fois plus nombreuses. Malgré ces pointes, nous prévoyons que l'activité restera en deçà des niveaux atteints en 2008 dans tous les marchés.

Une population grandissante et vieillissante dans tous les marchés assurera un solide soutien à la demande des copropriétés à moyen terme. Tous les marchés devraient connaître une croissance démographique entre 2010 et 2014 et Calgary, Toronto et Vancouver devraient afficher des gains totaux d'au moins 7 p. 100. La tranche des personnes âgées de 55 ans et plus — particulièrement friande des copropriétés — affichera même une croissance beaucoup plus rapide au cours de la même période. Cette croissance dépassera 10 p. 100 dans les huit villes, à commencer par Calgary où elle grimpera jusqu'à 19 p. 100. La demande qui pourrait en résulter fera passer les mises en chantier au-delà de leur moyenne annuelle des 20 dernières années dans toutes les villes au cours de la période 2011–2014, sans que celles-ci répètent pour autant leurs hauts faits des dernières années.

Ville de Québec



Entre 2004 et 2007, les ventes de copropriétés existantes ont augmenté d'en moyenne 12,6 p. 100 par année à Québec, soutenues par de faibles taux d'intérêt et l'expansion de la tranche des personnes âgées de 55 ans ou plus —principales acheteuses de copropriétés. La hausse de la demande sur le marché de la revente s'est traduite par une forte croissance des prix. D'importants déclinés des nouvelles inscriptions entre la dernière moitié des années 1990 et 2002 avaient déjà provoqué une croissance des prix : en 2002 et en 2003, les prix moyens avaient vigoureusement bondi de 17,1 p. 100 par année. De plus, face à une demande plus élevée, les prix avaient crû de 8,6 p. 100 de plus, en moyenne, par année, de 2004 à 2007. Cette croissance avait été suffisante pour

Le marché des appartements en copropriété de Québec a poursuivi sa croissance en 2008 et en 2009 malgré une conjoncture généralement faible. Si les mises en chantier reculeront cet été, le marché de la revente continuera de se raffermir. Selon nos prévisions, les deux marchés profiteront d'une croissance économique stable et du vieillissement de la population.

attirer d'autres vendeurs et avait aidé à réduire le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions, qui était passé de 28,7 p. 100 en 2002 à 13,4 p. 100 en 2006.

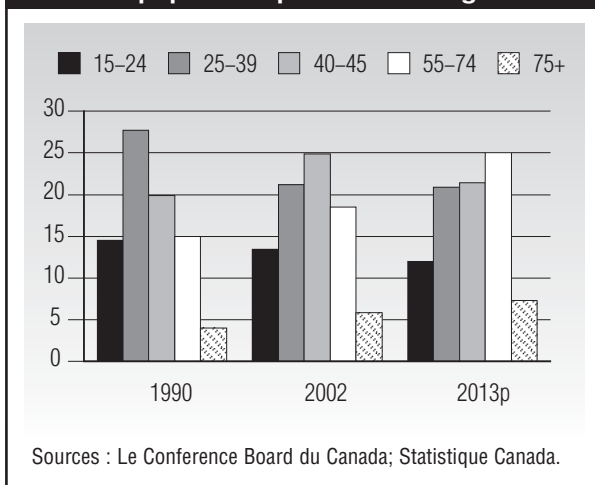
En 2008, la récession mondiale s'est installée, freinant la croissance du marché de la revente de copropriétés et entraînant un recul des ventes de 2,5 p. 100 pour l'ensemble de l'année. Cependant, une baisse de 11,7 p. 100 des nouvelles inscriptions a fait grimper les prix d'encre 8,5 p. 100.

En dépit d'une forte croissance des prix pendant quelques années — les prix des copropriétés existantes atteignaient presque 170 000 \$ en 2008, soit plus du double de ce qu'ils étaient huit ans plus tôt —, le marché de la revente de copropriétés restait l'une des options les moins chères pour l'accès à la propriété, à une

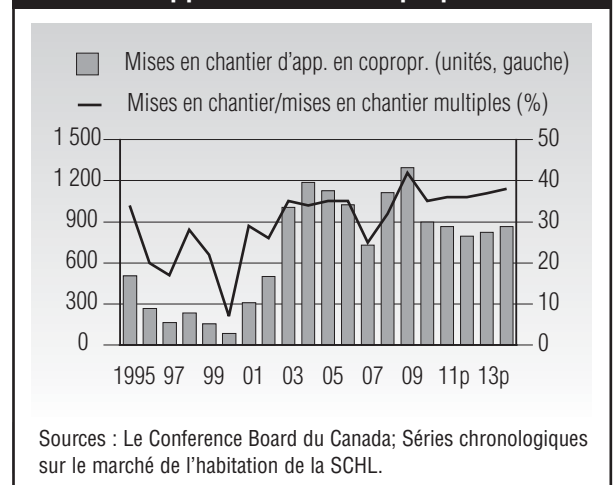
époque aux choix difficiles pour les acheteurs. De fait, de 2004 à 2008, les prix moyens des copropriétés existantes ont subi un déclin relatif — de 90,7 à 86,6 p. 100 des prix de revente totaux. Par conséquent, le marché de la revente de copropriétés s'est remis très vite lorsque l'économie a commencé à se redresser. Les ventes ont connu une superbe remontée pendant les trois derniers trimestres de 2009, clôturant l'année à 4,4 p. 100. Cette vigueur devrait encore être perceptible en 2010 et faire monter les ventes de 12,2 p. 100. Toutefois, tandis que les inscriptions augmenteront, la croissance des prix ralentira — de 6,5 p. 100 l'an dernier à 3,5 p. 100 en 2010.

Les ventes marqueront une pause en 2011, avant de poursuivre leur progression à moyen terme, parallèlement à une croissance économique soutenue et à une hausse de la tranche

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



Graphique 2 — Construction d'appartements en copropriété

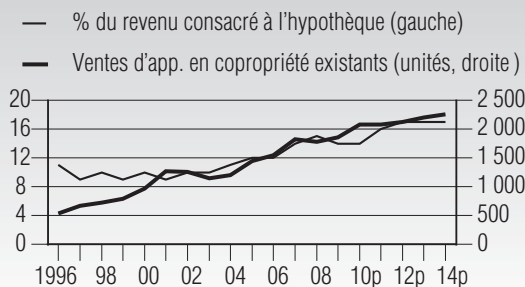


de population âgée de 55 ans ou plus. Cependant, les nouvelles inscriptions s'accroîtront encore plus rapidement et feront donc baisser à 11,6 p. 100 le ratio des ventes par rapport aux

nouvelles inscriptions avant la fin de la période prévisionnelle (2014), maintenant la croissance des prix à seulement 2,8 p. 100 par année en moyenne.

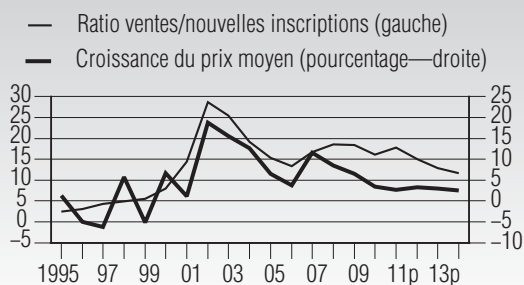
Si le marché des copropriétés existantes de Québec était en plein essor de 2004 à 2007, celui des copropriétés neuves a commencé à s'affaiblir. Les mises en chantier

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 nouvelles inscriptions, et variation de prix



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

Tableau 1 — Marché des copropriétés existantes

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
Ventes d'unités	1 824	1 779	1 858	2 085	2 077	2 123	2 198	2 255
	<i>17,8</i>	<i>-2,5</i>	<i>4,4</i>	<i>12,2</i>	<i>-0,4</i>	<i>2,2</i>	<i>3,5</i>	<i>2,6</i>
Nouvelles inscriptions	910	803	843	1 080	974	1 173	1 420	1 614
	<i>-5,7</i>	<i>-11,7</i>	<i>4,9</i>	<i>28,1</i>	<i>-9,8</i>	<i>20,4</i>	<i>21,1</i>	<i>13,6</i>
Offre mensuelle	7,2	5,8	5,8	6,9	6,0	6,9	8,0	9,0
Prix moyen	156 301	169 656	180 610	186 873	191 992	198 129	203 794	208 861
	<i>11,6</i>	<i>8,5</i>	<i>6,5</i>	<i>3,5</i>	<i>2,7</i>	<i>3,2</i>	<i>2,9</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; Fédération des chambres immobilières du Québec.

Tableau 2 — Marché des appartements en copropriété neufs

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
Mises en chantier	729	1 111	1 298	897	867	796	821	867
	<i>-28,9</i>	<i>52,4</i>	<i>16,8</i>	<i>-30,9</i>	<i>-3,4</i>	<i>-8,1</i>	<i>3,1</i>	<i>5,5</i>
En construction	457	676	674	758	679	717	717	723
	<i>-21,1</i>	<i>48,1</i>	<i>-0,3</i>	<i>12,4</i>	<i>-10,4</i>	<i>5,7</i>	<i>-0,1</i>	<i>0,9</i>
Achèvements	770	967	1 203	835	823	815	821	834
	<i>-35,8</i>	<i>25,6</i>	<i>24,4</i>	<i>-30,6</i>	<i>-1,4</i>	<i>-1,0</i>	<i>0,8</i>	<i>1,5</i>
Terminés et non écoulés	221	178	244	216	149	165	191	215
	<i>-15,1</i>	<i>-19,7</i>	<i>37,1</i>	<i>-11,5</i>	<i>-31,0</i>	<i>10,9</i>	<i>16,0</i>	<i>12,2</i>
Écoulements	876	952	1 126	936	854	784	797	812
	<i>-25,2</i>	<i>8,7</i>	<i>18,2</i>	<i>-16,9</i>	<i>-8,7</i>	<i>-8,2</i>	<i>1,7</i>	<i>1,8</i>
Offre à court terme	3,0	2,2	2,6	2,8	2,1	2,5	2,9	3,2

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.

se sont rapidement accrues de 2001 à 2004, atteignant presque 1 200 unités — plus que ce que le marché pouvait écouler. C'est pourquoi le nombre d'unités nouvellement construites, mais pas encore écoulées sur le marché, a augmenté, passant d'à peine 40 unités en 2001 à 150 en 2004. Les constructeurs ont donc réduit les mises en chantier de presque 40 p. 100 au cours des trois

années suivantes, pour les ramener à 729 unités en 2007.

Le marché des copropriétés neuves s'est relevé en 2008 et en 2009, comme en témoignent des mises en chantier de presque 1 300 unités l'an dernier. Toutefois, les inventaires se sont accumulés, car les écoulements n'ont pas suivi le rythme. On s'attend à ce que cette situation

entraîne un déclin de 30,9 p. 100 des mises en chantier cette année et à ce que cette tendance se poursuive au cours des deux prochaines années. La construction de copropriétés neuves devrait reprendre dans les dernières années de la période prévisionnelle, quand l'économie sera en bonne santé et sous l'effet d'une population vieillissante.

Montréal



L'année 2008 a marqué la fin d'une importante période de croissance sur le marché montréalais de la revente de copropriétés. Les ventes sont passées de 1 800 unités en 1996 à 11 600 en 2007, soit un accroissement annuel moyen de 17,3 p. 100. Elles ont profité de la popularité grandissante de la formule des copropriétés, de la solide croissance du revenu personnel et des faibles taux d'intérêt depuis 2001. Au début, les vendeurs ont tardé à vouloir profiter de l'augmentation marquée de la demande, de sorte que le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a progressé de 4,1 p. 100 en 1996 à 33,7 p. 100 en 2002. Par la suite, à mesure que le marché se resserrait, les prix ont commencé à grimper plus rapidement, de presque 11 p. 100 en moyenne annuelle entre 2002 et 2007. Cette

Tandis que l'économie de Montréal se remettra de la récession mondiale cette année, les ventes d'appartements en copropriété existants augmenteront de 7,1 p. 100. En revanche, comme les constructeurs essaieront de réduire les stocks encore élevés, les mises en chantier devraient enregistrer un recul, le cinquième en six ans.

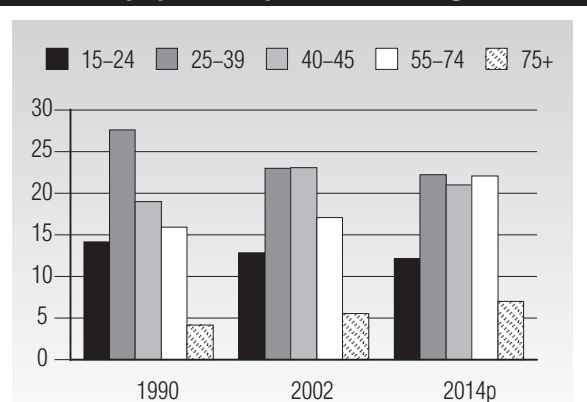
dernière année, ils ont même dépassé les 210 000 \$. Les vendeurs se sont davantage intéressés au marché, ce qui a fait monter le nombre des inscriptions et ramené le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions à 13,9 p. 100 en 2007.

En 2008, sous l'effet de la récession dont la menace s'était finalement matérialisée, les acheteurs ont marqué une pause et, pendant la deuxième moitié de l'année et jusqu'au premier trimestre de 2009, les ventes d'unités ont baissé. Les prix, qui n'ont pas gagné plus de 1,5 p. 100 en 2008, se sont aussi stabilisés. Ce ralentissement a suffi à faire tomber les prix des copropriétés à un seuil record en comparaison des prix montréalais des logements existants, tous types confondus, à 83,7 p. 100. Le caractère relativement abordable de ces logements explique peut-être la raison pour laquelle ce marché s'est si vite redressé en 2009, même avant que l'économie globale redémarre. De

fait, au deuxième trimestre de l'année 2009, les ventes d'unités avaient repris leur ascension pour arriver à une croissance totale de 5,6 p. 100 sur l'année.

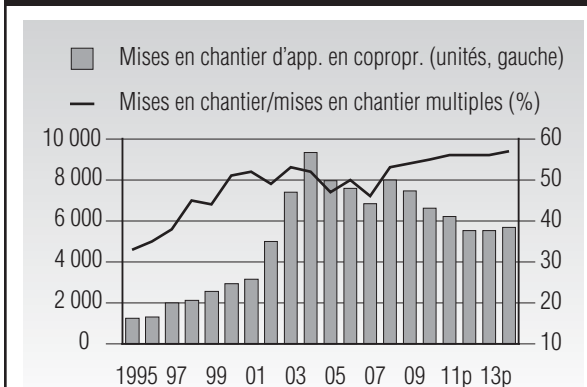
Selon nos prévisions, les ventes unitaires de copropriétés devraient grimper d'encore 7,1 p. 100 cette année sous l'effet stimulant d'une amélioration généralisée de l'économie régionale. Les inscriptions vont aussi progresser, ce qui contribuera à maintenir le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions à près de 12 p. 100 et l'inflation des prix de revente à 4 p. 100. À moyen terme, avec une croissance annuelle moyenne modeste des prix, à 2,3 p. 100, le marché des copropriétés existantes restera relativement abordable. Du coup, nous nous attendons à une croissance moyenne de 2,4 p. 100 par an des ventes d'unités.

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



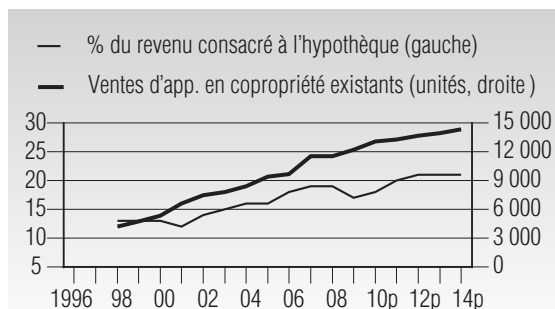
Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

Les perspectives ne sont pas si bonnes pour le marché des appartements en copropriété neufs. La demande refoulée, les bonnes conditions économiques et les faibles

taux d'intérêt avaient aussi entretenu une activité intense sur ce marché entre 1996 et 2004, à tel point que les mises en chantier avaient connu une croissance annuelle moyenne

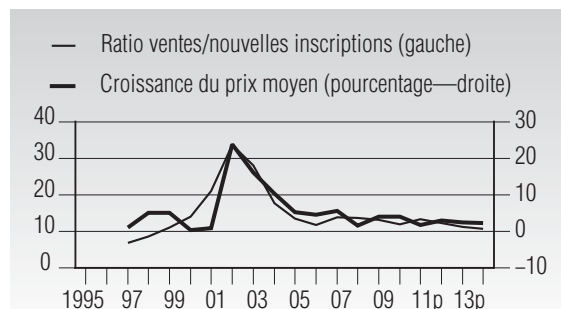
phénoménale de 26,5 p. 100, pour passer de 1 300 à 9 300 unités. En 2005, avec l'augmentation de l'offre mensuelle (le nombre de logements nouvellement achevés mais non

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 nouvelles inscriptions, et variation de prix



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

Tableau 1 — Marché des copropriétés existantes

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
Ventes d'unités	11 550 <i>19,1</i>	11 546 <i>0,0</i>	12 190 <i>5,6</i>	13 052 <i>7,1</i>	13 289 <i>1,8</i>	13 662 <i>2,8</i>	13 974 <i>2,3</i>	14 347 <i>2,7</i>
Nouvelles inscriptions	6 931 <i>0,0</i>	7 022 <i>1,3</i>	7 677 <i>9,3</i>	9 129 <i>18,9</i>	8 309 <i>-9,0</i>	9 337 <i>12,4</i>	10 345 <i>10,8</i>	11 173 <i>8,0</i>
Offre mensuelle	8,5	8,0	8,2	9,1	8,0	8,6	9,2	9,7
Prix moyen	213 666 <i>5,6</i>	216 906 <i>1,5</i>	225 755 <i>4,1</i>	234 800 <i>4,0</i>	239 099 <i>1,8</i>	246 179 <i>3,0</i>	252 106 <i>2,4</i>	257 610 <i>2,2</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

Tableau 2 — Marché des appartements en copropriété neufs

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
Mises en chantier	6 826 <i>-9,9</i>	8 001 <i>17,2</i>	7 452 <i>-6,9</i>	6 628 <i>-11,1</i>	6 205 <i>-6,4</i>	5 528 <i>-10,9</i>	5 530 <i>0,0</i>	5 665 <i>2,4</i>
En construction	5 594 <i>-23,1</i>	6 087 <i>8,8</i>	5 799 <i>-4,7</i>	6 396 <i>10,3</i>	6 134 <i>-4,1</i>	5 555 <i>-9,4</i>	5 214 <i>-6,1</i>	5 126 <i>-1,7</i>
Achèvements	7 936 <i>2,1</i>	6 418 <i>-19,1</i>	7 284 <i>13,5</i>	6 527 <i>-10,4</i>	6 057 <i>-7,2</i>	5 725 <i>-5,5</i>	5 505 <i>-3,8</i>	5 583 <i>1,4</i>
Terminés et non écoulés	2 148 <i>-8,3</i>	1 711 <i>-20,3</i>	1 583 <i>-7,5</i>	1 555 <i>-1,7</i>	1 495 <i>-3,9</i>	1 424 <i>-4,8</i>	1 365 <i>-4,1</i>	1 357 <i>-0,6</i>
Écoulements	9 207 <i>43,3</i>	6 778 <i>-26,4</i>	7 220 <i>6,5</i>	6 601 <i>-8,6</i>	6 118 <i>-7,3</i>	5 788 <i>-5,4</i>	5 552 <i>-4,1</i>	5 572 <i>0,4</i>
Offre à court terme	2,8	3,0	2,6	2,8	2,9	3,0	3,0	2,9

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

absorbés s'est accru en moyenne de 30,1 p. 100 par an entre 2001 et 2004), les constructeurs ont commencé à se retirer. Les mises en chantier ont chuté pendant les trois années suivantes, à raison de 9,9 p. 100 en moyenne par année, de 2005 à 2007.

Devant une croissance économique au meilleur de sa forme

depuis les cinq dernières années et des stocks qui ont finalement fondu en 2007, les constructeurs sont revenus sur le marché l'année suivante et les mises en chantier ont augmenté de 17,2 p. 100 en 2008. Malheureusement, l'activité redémarrait quand la récession s'est installée. Du coup, les constructeurs ont dû réagir à la baisse de la demande et réduire encore une fois

les mises en chantier en 2009. Ils devraient maintenir le cap pendant encore trois ans, dans l'espoir de faire baisser davantage les stocks. D'ici la fin de la période prévisionnelle, en 2014, les mises en chantier d'appartements en copropriété n'atteindront pas tout à fait 5 700 unités, soit presque 40 p. 100 de moins que le plafond atteint en 2004.

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.

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.

Prix de revente médian — Prix qu'on obtient en classant toutes les reventes d'appartements en copropriété dans une certaine ville en partant du prix le plus bas jusqu'au prix le plus élevé et en prenant le prix du milieu.

Prix de revente moyen — Prix de revente moyen d'un appartement en copropriété dans une certaine ville. Les données ne font généralement pas état des ventes de constructions nouvelles.

Ventes d'unités — Nombre d'appartements en copropriété 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.

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

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





Genworth
Financial
Canada

Au service des
PROPRIÉTAIRES DE MAISON

Le Conference Board du Canada
Pour y voir clair



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

www.conferenceboard.ca