



**Genworth**  
Financial  
Canada

*Au service des*  
PROPRIÉTAIRES DE MAISON

## Note de conjoncture résidentielle **Automne 2010**



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



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

par Alan Arcand, Mario Lefebvre, Jane McIntyre, Greg Sutherland et Robin Wiebe

## Le Conference Board du Canada

### Ce que nous sommes :

- l'organisme de recherche appliquée indépendant et sans but lucratif le plus en vue du Canada;
- un organisme objectif et non partisan, qui ne défend pas d'intérêts particuliers;
- un organisme qui s'autofinance en vendant ses services aux secteurs public et privé;
- des experts de l'organisation de conférences, mais aussi des spécialistes reconnus pour la qualité de nos recherches, de nos publications et de nos méthodes de diffusion;
- un pôle d'attraction qui facilite le réseautage parmi les gens d'affaires et nos autres clients du secteur public et d'ailleurs, et qui soutient le perfectionnement des compétences en leadership et le renforcement des capacités organisationnelles;
- des spécialistes des analyses et prévisions économiques ainsi que du rendement organisationnel et de la politique gouvernementale;
- un organisme entièrement privé, mais souvent engagé pour offrir ses services aux différents ordres de gouvernement;
- un organisme affilié, bien qu'indépendant, au Conference Board, Inc., à New York, qui dessert près de 2 000 entreprises réparties dans 60 pays et possède des bureaux à Bruxelles et à Hong Kong.

Publication 11-114

©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.

## Genworth Financial Canada

Genworth Financial Canada, une filiale de Genworth MI Canada Inc. (TSX : MIC), est l'assureur de prêts hypothécaires privés résidentiels le plus important au Canada depuis 1995. Au service des propriétaires de maison, la compagnie fournit l'assurance prêt hypothécaire aux prêteurs hypothécaires résidentiels du Canada, ce qui permet aux emprunteurs à mise de fonds peu élevée d'accéder à la propriété à moindre coût et de conserver leur maison en ces temps difficiles pour l'économie. Genworth Financial Canada combine son excellence en technologie et en service à son expertise en gestion du risque pour offrir des produits innovants sur le marché hypothécaire. Au 30 septembre 2010, Genworth MI Canada détenait un actif total de 5,3 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](http://www.genworth.ca).

## Préface

Ce rapport contient une analyse en profondeur du marché des logements aux niveaux national, provincial et métropolitain. Il couvre un large éventail de statistiques sur le marché des logements, telles que les taux d'intérêt, les mises en chantier, les prêts hypothécaires consentis et le prix des logements. Ce rapport fait le lien entre l'économie et l'activité du marché des logements. Il jette également un coup d'œil sur la situation financière des consommateurs.

Neuf régions métropolitaines de recensement sont couvertes : Québec, Montréal, Toronto, Ottawa-Gatineau, Winnipeg, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria.

La couverture provinciale comprend : les provinces de l'Atlantique, le Québec, l'Ontario, les Prairies, l'Alberta et la Colombie-Britannique.

Ce rapport est produit deux fois par an, au printemps et à l'automne.

# Table des matières

---

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

---

Résumé .....	3
--------------	---

---

La scène nationale	
Canada .....	8

---

La scène provinciale	
Québec .....	13

---

La scène métropolitaine	
RMR de Québec .....	16
Montréal .....	20

## Nos prévisions actualisées

L'économie canadienne devrait progresser de 3 p. 100 en 2010 et de 2,5 p. 100 en 2011, en baisse par rapport aux taux de 3,2 p. 100 et de 3,3 p. 100 respectivement prévus dans la précédente *Note de conjoncture résidentielle métropolitaine*. Si la reprise à la fin de 2009 et au début de la présente année a été vigoureuse, la croissance du produit intérieur brut réel commence à ralentir, alors que reculent la consommation et l'investissement résidentiel. La réduction des mesures incitatives axées sur l'infrastructure commencera aussi à annuler les effets de ces dernières sur la croissance après le plafonnement des dépenses au début de la prochaine année.

On s'attend à ce que le dollar canadien atteigne en moyenne 0,97 \$US cette année, soit un cent de moins que dans les prévisions précédentes. La montée constante du huard est attribuable à celle des cours du pétrole et d'autres matières premières, ainsi qu'au creusement de l'écart entre les taux d'intérêt du Canada et des É.-U. Notre dollar devrait maintenir son ascension jusqu'à 0,99 \$US en 2011 — encore une fois un cent de moins que ce qui avait été prévu.

Le redressement de l'économie à la fin de 2009 et au début de l'année 2010, combiné avec des taux d'intérêt très faibles, s'est traduit par une croissance notable des mises en chantier de logements au premier semestre de 2010. Nous avons d'ailleurs revu à la hausse les 187 300 unités neuves projetées, car les mises en chantier devraient plutôt atteindre 191 300 unités cette année. On anticipe cependant un ralentissement des mises en chantier ces prochains mois, parallèlement à l'essoufflement de la croissance économique et à la hausse des taux d'intérêt. Aussi, les prévisions relatives aux mises en chantier de logements en 2011 sont passées de 193 600 à 175 500 unités.

Les changements apportés aux prix des logements neufs correspondent aux données révisées sur les mises en chantier de logements. Plus fort que prévu, le marché des logements neufs en 2010 favorisera une croissance des prix plus élevée que celle à laquelle on s'attendait. En revanche, comme ce marché s'annonce plus faible en 2011 que ce qu'annonçaient nos prévisions antérieures, la croissance des prix a été revue à la baisse. D'après les prévisions actuelles, les prix des logements neufs augmenteront de 2,3 p. 100 cette année et de 1,4 p. 100

l'année suivante. Ces chiffres sont comparables aux taux de croissance de 1,6 p. 100 en 2010 et de 1,9 p. 100 en 2011 annoncés dans la dernière *Note de conjoncture résidentielle métropolitaine*.

La révision à la baisse des données sur le marché du logement canadien en 2011 aura une incidence à la fois sur le nombre et la valeur des approbations hypothécaires. On prévoyait que celles-ci allaient diminuer de 3,7 p. 100 en 2011, mais les plus récentes données prévisionnelles indiquent plutôt une chute de 6,9 p. 100. En dollars, les approbations hypothécaires devraient maintenant accuser une baisse de 6,2 p. 100 l'an prochain, bien davantage que celle de 1,3 p. 100 prévue plus tôt.

### La scène nationale

Le rebond marqué de l'économie canadienne à l'automne 2009 et au printemps 2010 est en train de s'estomper en raison d'une demande intérieure chancelante. La croissance des dépenses de consommation réelles ralentira sous la barre des 2,5 p. 100, le ramollissement des marchés du logement fera baisser l'investissement résidentiel et les mesures incitatives axées sur l'infrastructure seront sur leur déclin. Le maintien de la reprise économique au Canada repose sur une meilleure performance du commerce extérieur et une hausse constante de l'investissement privé dans l'immobilisation — deux éléments qui dépendent de la conjoncture mondiale. Le début convaincant de 2010 permet quand même d'espérer une croissance du produit intérieur brut (PIB) réel de 3 p. 100 cette année. Toutefois, une économie intérieure moins vigoureuse et une reprise américaine toujours fragile restreindront celle-ci à 2,5 p. 100 en 2011. En 2012, l'expansion plus forte de l'économie américaine stimulera les exportations et fera grimper le PIB de 2,9 p. 100.

Le solide redressement de la conjoncture économique et la redynamisation de l'emploi plus tôt cette année, auxquels s'est ajoutée la crainte de pressions inflationnistes et d'une surchauffe des marchés du logement, ont incité la Banque du Canada à rehausser son taux directeur de 75 points de base entre juin et septembre afin de le faire passer à 1,25 p. 100. Une demande intérieure moins élevée, une faible inflation, une devise forte et des

perspectives mondiales incertaines pourraient cependant retarder d'autres hausses similaires. Aussi s'attend-on à ce que le taux hypothécaire affiché pour cinq ans demeure à 5,6 p. 100 en 2010. Malgré sa hausse prévue en 2011, le taux de cinq ans ne rejoindra les niveaux atteints avant la récession qu'en 2012. Des tendances similaires s'annoncent pour les taux d'un an et de trois ans.

Dynamisée par la reprise économique et de faibles taux d'intérêt, la demande de logements au Canada s'est ranimée au milieu de 2009. Si le léger répit ainsi apporté n'a pas suffi à empêcher une chute de 29,4 p. 100 des mises en chantier l'an dernier, il aura permis à celles-ci de croître de 28,3 p. 100 en 2010.

Les mises en chantier devraient baisser de 8,2 p. 100 en 2011, parallèlement au ralentissement économique anticipé. En 2012, celles-ci devraient remonter avec l'amélioration de l'emploi. La croissance continue de la population devrait par la suite soutenir à son tour les mises en chantier. Selon nos prévisions, la croissance des prix à la revente atteindra 6,1 p. 100 cette année, mais elle stagnera en 2011. Une progression annuelle moyenne de plus de 2 p. 100 est prévue de 2012 à 2014.

La valeur des hypothèques consenties n'a cessé de croître au premier semestre de 2010, mais on s'attend à ce qu'elle diminue au second, alors que le ralentissement du marché du logement freinera la

progression des prix. La croissance de la valeur des hypothèques consenties se limitera ainsi à 3,1 p. 100 en 2010, et reculera même de 6,2 p. 100 l'année suivante. Par ailleurs, le volume des hypothèques consenties devrait baisser de 1,4 p. 100 en 2010, et de 6,9 p. 100 de plus en 2011. Un recul de 2,1 p. 100 des hypothèques ordinaires consenties devrait dominer la baisse prévue cette année; les hypothèques à proportion élevée devraient plutôt diminuer de 0,6 p. 100. Le ralentissement anticipé des marchés du logement l'an prochain entraînera une baisse des hypothèques ordinaires de 6,4 p. 100, comparativement à une baisse de 7,5 p. 100 pour les hypothèques à proportion élevée.

### La scène provinciale

Les mises en chantier de logements, qui ont reculé dans toutes les régions en 2009, devraient augmenter partout cette année, pour ensuite se replier de nouveau d'une région à l'autre l'année prochaine. Les variations des prix à la revente ont été légèrement moins constantes, bien que les valeurs moyennes aient augmenté partout l'an dernier, sauf en Alberta. On prévoit une hausse généralisée des prix dans l'ensemble des régions cette année, mais un fléchissement est anticipé en Ontario et en Colombie-Britannique en 2011. Les prix des logements neufs, qui variaient d'une région à l'autre en 2009, devraient augmenter partout cette année et l'année prochaine.

Le PIB réel de la Colombie-Britannique progressera de 3,7 p. 100 cette année, mais de seulement

2,3 p. 100 en 2011. L'emploi devrait augmenter de 2,1 p. 100 cette année et l'année prochaine. Les mises en chantier de logements bondiront de 65 p. 100 pour atteindre près de 26 520 unités en 2010, mais reculeront de 5,2 p. 100 en 2011. Une croissance plus rapide des prix des logements est attendue cette année, plus précisément de 3,5 p. 100 pour les unités neuves et de 8,3 p. 100 pour les unités existantes. Elle s'essoufflera l'an prochain, allant même jusqu'à baisser pour les logements existants.

Malgré des perspectives mitigées dans l'industrie de l'énergie, le PIB réel de l'Alberta devrait croître de 3 p. 100 cette année et de 3,2 p. 100 en 2011. La faible croissance de l'emploi de 0,6 p. 100 annoncée cette année marque tout de même une amélioration par rapport au recul subi en 2009. Une croissance de l'emploi de 3,3 p. 100 est promise pour l'an prochain. Les mises en chantier de logements augmenteront de 45,5 p. 100 pour passer à 29 500 unités cette année, après un déclin qui aura duré trois ans, mais elles fléchiront à près de 27 310 unités en 2011. On s'attend à ce que les prix des logements neufs montent de 0,9 p. 100 en 2010, comparativement à une hausse de 3,4 p. 100 du côté des logements existants. D'après nos prévisions, les prix augmenteront de 1,2 p. 100 sur les deux marchés l'an prochain.

La faiblesse de la production agricole limitera la croissance du PIB au Manitoba et en Saskatchewan à 1,5 p. 100 cette année, mais une expansion de 2,9 p. 100 est prévue en 2011. L'emploi a progressé en 2009, et il s'accroîtra de 1,7 p. 100 cette année et de 1,6 p. 100 l'année prochaine. Des mises en chantier

avoisinant les 11 280 unités sont prévues en 2010, ce qui équivaut à une croissance de 40 p. 100, mais celle-ci ne sera plus que de 1,8 p. 100 en 2011. Après une augmentation de 3,7 p. 100 du côté des logements neufs et de 5 p. 100 du côté des logements existants cette année, les prix moyens ne devraient monter que d'environ 1 p. 100 en 2011, dans les deux cas.

La reprise du secteur manufacturier aidera l'Ontario à rehausser la croissance de son PIB à 3,9 p. 100 cette année, avant un ralentissement à 2,7 p. 100 en 2011. Il est prévu que l'emploi augmente de 1,9 p. 100 cette année, puis de 2,8 p. 100 en 2011. Les mises en chantier de logements, qui devraient ralentir d'ici la fin de l'année, clôtureront tout de même à la hausse en 2010, avec une croissance de 18,5 p. 100, avant un repli de 1,3 p. 100 en 2011. Les prix des logements neufs et existants devraient progresser de 2,2 p. 100 et de 8,2 p. 100, respectivement, cette année. Bien qu'elle ne soit que de 1,6 p. 100, la hausse prévue des prix des logements neufs l'année prochaine reste meilleure que le recul de 0,8 p. 100 anticipé pour les logements existants.

L'économie du Québec est en bonne voie pour connaître une robuste croissance de 3 p. 100 cette année. Toutefois, la croissance du PIB devrait ralentir abruptement à 1,8 p. 100 en 2011, alors que de nouvelles mesures fiscales viendront modérer les dépenses de consommation. Si l'emploi a reculé en 2009, il devrait progresser de 1,9 p. 100 cette année et de 1,4 p. 100 en 2011. D'après nos prévisions, les mises en chantier de logements remonteront de 18 p. 100 cette année, mais elles diminueront dans

une proportion à peu près similaire l'année prochaine. La croissance des prix des logements existants atteindra 6,8 p. 100 en 2010, mais ralentira pour s'établir à 1,5 p. 100 en 2011. Pour leur part, les prix des logements neufs augmenteront de 2,3 p. 100 cette année, puis de 1,6 p. 100 en 2011.

Une croissance économique de 2,5 p. 100 se profile à l'horizon dans les provinces de l'Atlantique cette année, et une expansion similaire de 2,3 p. 100 est prévue en 2011. Des mesures pour revigorer l'économie, un commerce extérieur qui prend de l'ampleur et la présence de ressources diverses renforcent ces prévisions. Des gains de 1 p. 100 et de 1,5 p. 100 sont attendus au chapitre de l'emploi cette année et l'année prochaine. D'ici la fin de 2010, les mises en chantier de logements devraient connaître une hausse de 19,6 p. 100, pour s'établir à 13 000 unités, mais elles subiront une baisse similaire en 2011. On s'attend à ce que les prix des logements neufs et existants progressent respectivement de 1,8 p. 100 et de 6,4 p. 100 cette année, mais seulement de 1,5 p. 100 et de 0,6 p. 100 en 2011.

## La scène municipale

Les neuf villes couvertes dans le présent rapport s'apprentent à afficher une vigoureuse croissance économique cette année, ce qui tranchera nettement avec 2009, année où la production totale a chuté dans toutes les villes, sauf à Québec. L'expansion prévue de 4,2 p. 100 du PIB de Toronto devrait propulser cette ville en tête de peloton cette année, alors qu'une croissance de 2 p. 100 placera Winnipeg à la queue. Une croissance plus faible

est attendue partout en 2011, sauf à Calgary. Les villes albertaines devraient connaître la plus forte expansion à moyen terme, avec une croissance moyenne du PIB supérieure à 4 p. 100 par année, en moyenne, de 2012 à 2014. En revanche, Ottawa et Québec atteindront une croissance annuelle moyenne de seulement 2,4 p. 100.

Québec a aussi été la seule des neuf villes à l'étude à éviter une chute des mises en chantier de logements l'an dernier. C'est à Vancouver que le recul a été le plus important à ce chapitre (58 p. 100). Les mises en chantier de logements devraient augmenter partout cette année, et elles doubleront même à Victoria. La région d'Ottawa-Gatineau, qui devrait connaître la hausse des mises en chantier la moins prononcée, verra tout de même ses mises en chantier augmenter de 9 p. 100. Victoria verra se dilapider une bonne part de ses gains l'an prochain, alors que les mises en chantier de logements reculeront de 27 p. 100 — la chute la plus abrupte parmi nos neuf villes. Seule Toronto devrait assister à une augmentation des mises en chantier en 2011, mais, à 1 p. 100, celle-ci sera modeste.

Les ventes de logements existants se sont accrues dans toutes les villes l'an dernier, sauf à Winnipeg. Cependant, la baisse enregistrée à Winnipeg a été modeste, ce qui a laissé le volume d'activité encore élevé par rapport aux tendances passées. Dans les huit autres villes à l'étude, 2009 restera l'année du relèvement par rapport à l'effondrement de 2008. La plupart des villes ont cependant vu les ventes ralentir au début de 2010; cette tendance devrait perdurer au second

semestre de 2010, si bien que les volumes diminueront partout pour l'ensemble de l'année en cours. Le recul variera d'une ville à l'autre, se faisant léger à Montréal, à 2,6 p. 100, mais atteignant près de 21 p. 100 à Vancouver et à Victoria. Les ventes devraient chuter de nouveau dans les neuf villes l'an prochain, mais la contraction attendue en 2011 sera généralement bien moindre que celle de cette année. C'est à Ottawa, à Toronto et à Vancouver que les déclinés seront les plus prononcés l'an prochain : on s'y attend à des baisses des ventes de 9 à 10 p. 100.

L'évolution des différents marchés du logement ne laissent que peu de marchés en équilibre. En outre, une baisse du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions est prévue dans les neuf villes cette année. Dans nos quatre villes les plus à l'ouest, les marchés sont favorables aux acheteurs cette année, alors que dans nos trois villes les plus à l'est, ils sont favorables aux vendeurs. Toronto et Winnipeg sont les deux seuls marchés équilibrés. Aucun changement n'est prévu dans l'état des cinq marchés de l'Ouest l'an prochain, y compris à Winnipeg. Dans l'Est, Toronto devrait toujours afficher un marché équilibré, alors que la conjoncture demeurera favorable aux vendeurs à Québec en 2011. Ottawa-Gatineau et Montréal assisteront à la transition de leurs marchés en 2011 : le premier deviendra favorable aux vendeurs et le second sera équilibré.

Deux villes (Montréal et Toronto) ont assisté à une accélération de la croissance du prix moyen sur le marché de la revente en 2009, tandis que trois autres villes ont vu la

croissance du prix moyen ralentir en 2009 par rapport à la cadence enregistrée en 2008. Cependant, le fait saillant de 2009 demeure la baisse du prix moyen dans les quatre autres marchés. Heureusement, ce phénomène sera de courte durée en raison de la vive augmentation de la valeur des logements dans la plupart des régions à la fin de 2009 et au début de 2010. On s'attend donc à ce que la croissance des prix s'accélère sur les neuf marchés cette année. Vancouver devancera les autres villes, avec un gain prévu de 11,8 p. 100, mais Québec affichera aussi une croissance de plus de 10 p. 100. Si la hausse de 1,4 p. 100 attendue à Edmonton sera la plus faible parmi les grandes villes canadiennes, une croissance rapide est attendue l'an prochain, tandis que toutes les autres villes subiront une décélération.

Le ralentissement de la croissance des prix sur certains marchés et la diminution carrément des prix sur d'autres marchés ont réduit les paiements de capital et d'intérêt dans les neuf villes l'année dernière; la diminution a été d'au moins 13 p. 100 dans les quatre villes les plus à l'ouest. Une croissance plus rapide des prix entraînera cependant une hausse de ces paiements, sur tous les marchés, cette année. La hausse sera plus prononcée à Vancouver, à 14,6 p. 100, alors que des augmentations plus près de 10 p. 100 sont attendues à Toronto et à Québec. Les paiements devraient augmenter de nouveau en 2011, mais à un rythme plus lent, et ce, partout sauf à Edmonton.

**Indicateurs économiques, démographiques, financiers et résidentiels**

	PIB (en millions \$ de 2002)			Emplois (en milliers)			Taux de chômage			Revenu personnel, par habitant			Ventes au détail (en millions \$)		
	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p
<b>Canada</b>	1 285 604 -2,5	1 324 572 3,0	1 358 334 2,5	16 849 -1,6	17 140 1,7	17 535 2,3	8,3	8,1	7,4	36 462 -0,9	37 374 2,5	38 703 3,6	415 413 -2,9	435 464 4,8	450 914 3,5
<b>Provinces de l'Atlantique</b>	67 860 -3,0	69 570 2,5	71 163 2,3	1 104 -0,5	1 115 1,0	1 132 1,5	10,6	10,1	9,4	32 007 1,9	32 826 2,6	34 067 3,8	30 996 0,6	32 923 6,2	34 063 3,5
<b>Québec (province)</b>	246 908 -1,0	254 215 3,0	258 668 1,8	3 843 -0,9	3 916 1,9	3 970 1,4	8,5	7,9	7,8	33 277 -0,1	34 252 2,9	35 498 3,6	93 740 -1,1	100 145 6,8	103 560 3,4
<b>Québec (RIMR)</b>	24 894 0,1	25 674 3,1	26 211 2,1	392 0,5	397 1,4	403 1,3	4,9	5,2	5,2	36 345 0,1	37 350 2,8	38 780 3,8	11 250 -0,7	11 937 6,1	12 386 3,8
<b>Montréal</b>	122 309 -0,9	125 938 3,0	128 425 2,0	1 879 -1,0	1 942 3,3	1 964 1,1	9,2	8,4	8,0	34 499 -0,3	35 853 3,9	36 920 3,0	41 874 -0,1	43 627 4,2	45 407 4,1
<b>Ontario</b>	476 002 -3,1	494 616 3,9	508 037 2,7	6 527 -2,4	6 649 1,9	6 835 2,8	9,0	8,6	7,8	36 666 -1,5	38 050 3,8	39 668 4,3	147 920 -2,5	159 044 7,5	167 997 5,6
<b>Ottawa-Gatineau</b>	45 607 -0,7	47 199 3,5	48 233 2,2	659 -1,5	678 2,8	680 0,4	5,7	6,0	5,8	40 990 -0,2	42 838 4,5	44 153 3,1	14 811 -0,6	15 642 5,6	16 444 5,1
<b>Toronto</b>	217 539 -2,3	226 663 4,2	234 214 3,3	2 890 -1,0	2 949 2,0	3 044 3,2	9,5	9,0	8,2	38 549 -1,6	39 738 3,1	41 331 4,0	59 118 -3,2	62 271 5,3	65 889 5,8
<b>Prairies</b>	75 964 -3,3	77 066 1,5	79 303 2,9	1 128 0,7	1 147 1,7	1 166 1,6	5,0	5,2	5,0	34 266 -0,9	34 936 2,0	36 177 3,6	29 513 -0,5	30 949 4,9	32 129 3,8
<b>Winnipeg</b>	25 002 -0,5	25 508 2,0	25 993 1,9	395 0,1	401 1,4	406 1,3	5,4	5,8	5,7	36 508 0,5	37 400 2,4	38 564 3,1	9 366 0,1	9 856 5,2	10 192 3,4
<b>Alberta</b>	170 547 -5,1	175 670 3,0	181 328 3,2	1 988 -1,2	2 001 0,6	2 067 3,3	6,6	6,9	6,4	47 401 -1,2	48 649 2,6	50 737 4,3	56 478 -8,3	60 086 6,4	63 170 5,1
<b>Calgary</b>	60 949 -4,5	62 864 3,1	65 083 3,5	698 -0,9	694 -0,6	720 3,7	6,7	7,3	6,7	53 899 -1,2	54 315 0,8	56 259 3,6	20 589 -7,7	21 632 5,1	22 802 5,4
<b>Edmonton</b>	48 568 -5,1	50 287 3,5	51 900 3,2	617 -0,6	618 0,1	630 2,0	6,7	7,1	6,6	44 290 -0,5	44 865 1,3	46 197 3,0	17 949 -7,7	18 766 4,6	19 641 4,7
<b>Colombie-Britannique</b>	148 101 -2,3	153 530 3,7	157 040 2,3	2 260 -2,3	2 308 2,1	2 357 2,1	7,6	7,5	6,6	35 521 -1,9	36 428 2,6	37 757 3,6	55 222 -4,4	59 652 8,0	62 550 4,9
<b>Vancouver</b>	80 110 -1,7	83 254 3,9	85 764 3,0	1 234 -0,2	1 248 1,1	1 281 2,7	7,1	7,3	6,5	36 159 -2,4	36 894 2,0	38 338 3,9	25 518 -2,5	27 255 6,8	28 604 5,0
<b>Victoria</b>	11 454 -1,2	11 792 3,0	12 067 2,3	181 -4,9	182 0,6	186 1,8	6,4	6,3	6,1	38 912 -1,2	39 782 2,2	41 311 3,8	3 846 -4,1	4 102 6,7	4 274 4,2

Les chiffres en italique désignent une variation en pourcentage.

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

**Indicateurs de la démographie et du logement**

	Population (en milliers)			Mises en chantier			Projets achevés			Prix des logements existants			Prix des logements neufs		
	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p
	<b>Canada</b>	33 690	34 075	34 483	149 081	191 250	175 508	176 804	181 368	175 890	316 813	336 245	336 543	387 056	396 007
<b>Provinces de l'Atlantique</b>	4 444	4 481	4 508	10 893	13 033	10 515	11 217	12 293	10 454	182 401	194 150	195 304	314 269	320 051	324 767
<b>Québec (province)</b>	7 820	7 894	7 951	43 403	51 194	42 179	43 188	47 413	43 031	224 580	239 750	243 407	286 835	293 541	298 236
<b>Québec (RMR)</b>	746	754	761	5 376	6 273	5 118	5 120	6 883	5 645	210 738	232 497	237 014	215 381	222 386	225 166
<b>Montréal</b>	3 815	3 861	3 904	19 269	23 922	20 086	19 486	22 103	20 057	272 232	288 534	291 204	302 377	310 107	314 276
<b>Ontario</b>	13 052	13 188	13 351	50 370	59 694	58 891	55 096	56 717	62 882	315 595	341 580	338 756	463 451	473 765	481 493
<b>Ottawa-Gatineau</b>	1 221	1 236	1 245	8 928	9 722	7 734	9 440	10 072	8 576	282 065	306 757	303 647	367 733	381 128	384 020
<b>Toronto</b>	5 623	5 717	5 822	26 242	29 280	29 559	28 356	27 752	29 600	409 819	447 805	444 180	536 274	548 140	557 940
<b>Prairies</b>	2 247	2 278	2 301	8 040	11 284	11 486	10 152	10 603	9 628	216 656	227 490	229 129	358 037	371 208	374 987
<b>Winnipeg</b>	742	752	760	2 025	3 434	3 075	2 670	3 157	3 301	207 342	226 781	229 847	378 502	391 069	393 400
<b>Alberta</b>	3 675	3 732	3 789	20 298	29 529	27 311	27 563	26 961	27 889	340 442	351 918	356 188	429 462	433 285	438 507
<b>Calgary</b>	1 230	1 261	1 285	6 162	9 750	9 065	8 238	9 881	9 601	385 866	397 840	402 321	474 381	483 749	489 534
<b>Edmonton</b>	1 155	1 179	1 198	6 124	11 675	11 088	9 232	10 402	11 287	320 378	324 970	331 423	378 708	376 515	380 965
<b>Colombie-Britannique</b>	4 449	4 518	4 580	16 077	26 518	25 127	29 538	25 771	25 103	458 116	496 315	493 008	622 846	644 891	652 748
<b>Vancouver</b>	2 328	2 371	2 410	8 213	15 216	14 765	16 788	16 556	13 182	592 474	662 385	661 655	646 547	672 756	680 495
<b>Victoria</b>	352	356	360	1 009	2 156	1 579	2 463	1 726	1 641	476 013	500 097	498 200	430 529	420 661	428 247

**Indicateurs financiers (Canada seulement)**

	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p		
<b>Taux de change (US/CAN)</b>	0,88	0,97	0,99	Taux hypoth. d'un an	4,0	3,5	4,4	Obligations féd. sur 1-3 ans	1,2	1,5	2,1
<b>Taux d'inflation</b>	0,3	1,8	2,3	Taux hypoth. de trois ans	4,6	4,3	5,0	Obligations féd. sur 7 ans	2,7	2,6	2,7
<b>Taux d'escompte</b>	0,6	0,8	2,3	Taux hypoth. de cinq ans	5,6	5,6	5,8	Obligations féd. à long terme	3,9	3,7	3,6

Les chiffres en italique désignent une variation en pourcentage.

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

## Canada



### Perspectives économiques

La forte reprise économique qui s'est produite au Canada à l'automne 2009 et au printemps de cette année a commencé à perdre son élan. Ces six derniers mois, la croissance intérieure a décliné — une tendance qui continuera en 2011. La progression des dépenses de consommation réelles ralentira à environ 2,5 p. 100; l'investissement résidentiel fléchira à cause d'un relâchement du marché de l'habitation; et la réduction par le secteur public des mesures de stimulation liées à l'infrastructure commencera à freiner la croissance après que les dépenses auront atteint leur point culminant au début de l'an prochain. Pour rester sur la voie de la reprise, le Canada devra bénéficier de meilleurs résultats commerciaux et d'une hausse

Selon nos prévisions, la croissance du produit intérieur brut (PIB) réel du Canada ralentira et passera de 3 p. 100 en 2010 à 2,5 p. 100 l'an prochain. Le rythme plutôt soutenu des dépenses intérieures, observé plus tôt cette année, se calme. Du coup, les dépenses des ménages et l'investissement résidentiel ralentiront en 2011. Les mises en chantier de logements devraient bondir de 28,3 p. 100 cette année, mais diminuer de 8,2 p. 100 l'an prochain. La croissance des prix devrait aussi s'affaiblir à la fois sur le marché des logements neufs et celui de la revente. Nous anticipons donc une diminution des prêts hypothécaires consentis (en termes de nombre et de valeur) en 2011.

continue des dépenses en immobilisations du secteur privé — des composantes tributaires de la santé de l'économie mondiale.

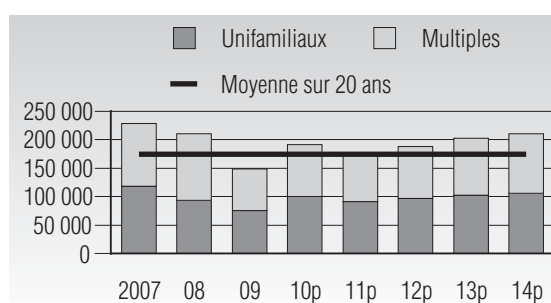
Les ménages et les chefs d'entreprise sont conscients de la vulnérabilité du Canada et de sa dépendance à l'égard des économies américaine et mondiale. Cela transparaît dans les fluctuations de l'indice canadien de confiance des consommateurs du Conference Board — après avoir atteint des niveaux presque équivalents à ceux d'avant la récession au mois de janvier de cette année, celui-ci a baissé abruptement en février et continué de suivre une pente descendante, probablement à cause des craintes liées à la crise de l'endettement des États européens et au risque d'une seconde récession au sud de la frontière. La confiance des entreprises est aussi ébranlée et la plus

grande contrainte sur les nouveaux investissements vient de la faible utilisation de la capacité dans bon nombre d'industries canadiennes. Néanmoins, la vigueur observée au début de 2010 semble indiquer que le PIB réel croîtra de 3 p. 100 cette année, alors qu'une économie intérieure plus faible et une reprise encore incertaine aux États-Unis limiteront sa progression à 2,5 p. 100 en 2011. En 2012, parallèlement à une reprise plus vigoureuse aux États-Unis, il augmentera de 2,9 p. 100 grâce en grande partie à des résultats commerciaux encore meilleurs.

### Perspectives des marchés financiers

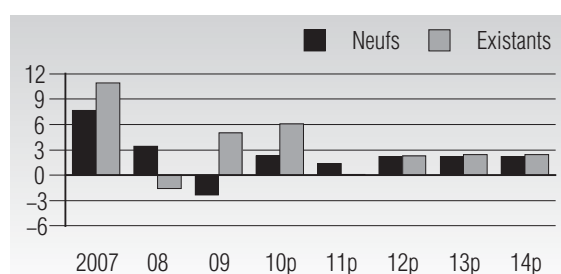
L'inflation de base mensuelle, qui exclut les effets des impôts indirects et des articles aux prix volatils des secteurs de l'alimentation et de

Graphique 1 — Mises en chantier de logements



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

Graphique 2 — Croissance des prix des logements (variation en pourcentage)



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

l'énergie, a diminué de façon continue depuis le début de 2010, pour atteindre une moyenne de seulement 1,6 p. 100 ces derniers mois. L'inflation globale, telle qu'elle est mesurée par l'indice des prix à la consommation (IPC), a été encore plus faible jusqu'en juillet, après quoi les effets de la taxe de vente harmonisée (TVH) appliquée en Ontario et en Colombie-Britannique se sont fait sentir. Nous prévoyons que l'inflation globale sera de 1,8 p. 100 en 2010 et de 2,3 p. 100 en 2011.

Par ailleurs, une situation budgétaire relativement saine, un système bancaire solide et une reprise économique vigoureuse au Canada ont aidé le huard à se renforcer en passant de juste un peu au-dessus de 0,82 \$US, au début de 2009, à presque 0,97 \$US en moyenne pendant le premier semestre de 2010 — une appréciation d'environ 20 p. 100. Le dollar canadien devrait continuer de se raffermir modestement ces prochains mois, grâce aux prix croissants du pétrole et d'autres matières premières, et à un différentiel des taux d'intérêt grandissant. Celui-ci résulte d'un retrait amorcé des mesures de stimulation monétaire de la Banque du Canada alors que la Réserve

fédérale américaine reste sur la touche. Une demande intérieure plus modérée, la perspective d'une faible inflation, un huard vigoureux et une conjoncture mondiale instable donné à la Banque du Canada de bonnes raisons d'interrompre pour un temps la remontée des taux d'intérêt. Plus tôt cette année, une forte reprise et une croissance soutenue de l'emploi ont incité la Banque à commencer à hausser son taux directeur. Si la reprise économique progresse comme prévu, la Banque du Canada élèvera les taux de façon continue afin de les ramener à des niveaux « normaux ». Le taux neutre — avec lequel une politique monétaire n'apporte ni stimulation ni contraction — devrait osciller aux alentours de 4 p. 100 (dans un contexte inflationniste de 2 p. 100).

### Perspectives du secteur résidentiel

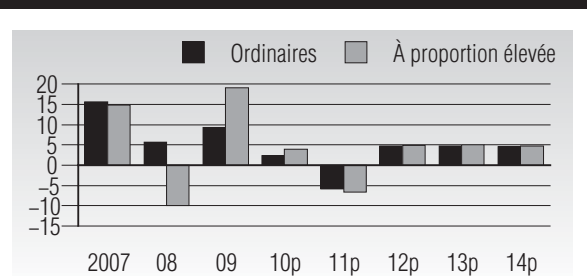
Le marché de l'habitation du Canada s'est rapidement remis du ralentissement économique de 2008 et de 2009. Au second semestre de l'an dernier, la demande a été soutenue non seulement par le début de la reprise économique, mais aussi par de très faibles taux d'intérêt. En conséquence, après

avoir régressé de 7,6 p. 100 en 2008 et de 29,4 p. 100 en 2009, le nombre des mises en chantier devrait atteindre 191 300 unités en 2010, ce qui équivaut à un accroissement de 28,3 p. 100.

Cependant, la croissance des prix des logements neufs devrait être modeste, de 2,3 p. 100. Cette perspective est quand même la bienvenue, étant donné que les prix ont décliné à un rythme semblable en 2009 — le premier recul des prix sur ce marché depuis 1996.

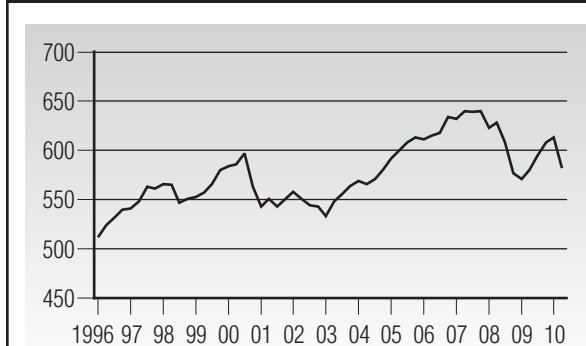
Quoi qu'il en soit, une grande partie de la croissance s'est déjà produite sur le marché de l'habitation cette année. S'attendant à une hausse des taux hypothécaires, les acheteurs se sont empressés d'acquérir leur logement pendant le premier semestre de cette année. De plus, la TVH entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet en Ontario et en Colombie-Britannique accroît les coûts des commissions de courtage et le prix final des logements neufs haut de gamme (ceux supérieurs à 400 000 dollars en Ontario et à 525 000 dollars en Colombie-Britannique). Ce facteur contribuera aussi à calmer l'activité sur le marché de l'habitation ces prochains mois. C'est pourquoi nous prévoyons que la croissance

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



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

**Graphique 4 — Valeur nette des ménages (en pourcentage du revenu disponible)**



Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

de la construction de logements neufs fléchira vers la fin de 2010 et qu'elle demeurera faible au premier semestre de 2011. En effet, les mises en chantier devraient diminuer de 8,2 p. 100 l'an prochain. Pendant ce temps, les prix des logements neufs devraient augmenter plus modestement, de 1,4 p. 100, et la croissance des prix de revente, décélérer abruptement, de 6,1 p. 100 cette année à seulement 0,1 p. 100 en 2011.

En dépit des niveaux élevés d'endettement et des taux hypothécaires croissants, la reprise du marché du travail devrait aider à soutenir une demande modérée de logements à court terme. Les mises en chantier de logements devraient reprendre au second semestre de 2011 et afficher une croissance en 2012. Les besoins démographiques devraient ensuite les maintenir au-dessus de 200 000 unités pendant les dernières années de la période de prévision. Des marchés équilibrés limiteront la croissance annuelle moyenne des prix des logements neufs et existants à 2,2 et à 2,3 p. 100 respectivement, entre 2012 et 2014.

## Perspectives hypothécaires

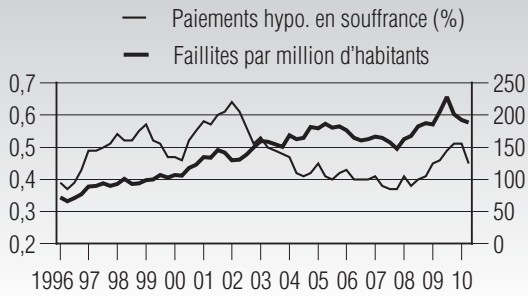
Pour éviter des pressions inflationnistes potentiellement élevées et une surchauffe des marchés de l'habitation, la Banque du Canada est entrée dans une période de resserrement monétaire, en élevant le taux d'escompte de 0,25 p. 100 en juin, en juillet et encore en septembre 2010. Malgré tout, les coûts d'emprunt, dont les taux hypothécaires, devraient rester relativement bas par rapport à leurs standards historiques, ces prochaines années. Selon nos prévisions, les taux hypothécaires de cinq ans seront en moyenne de 5,6 p. 100 en 2010, inchangés par rapport à 2009. Ils connaîtront une légère hausse en 2011 et atteindront des niveaux équivalents à ceux antérieurs à la récession seulement en 2012. L'évolution des taux hypothécaires de trois ans et d'un an devrait être semblable.

Grâce au raffermissement du marché de l'habitation et de la croissance des prix, le volume et la valeur des prêts hypothécaires consentis se sont accrus rapidement l'an dernier, de 10,6 et de 13,5 p. 100 respectivement. Leur valeur a continué d'augmenter au premier semestre de 2010, mais elle fléchira

pendant le reste de l'année, à cause d'une contraction du marché de l'habitation et d'une plus faible poussée des prix. Dans l'ensemble, nous prévoyons que la valeur des prêts hypothécaires consentis grimpera de 3,1 p. 100, mais qu'elle chutera de 6,2 p. 100 l'an prochain.

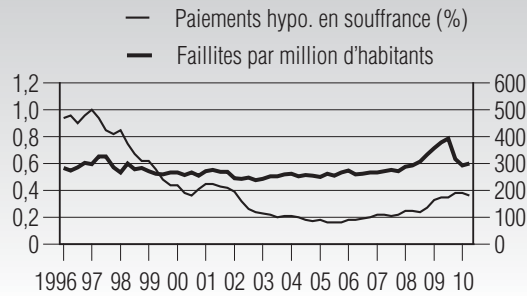
Le nombre de prêts hypothécaires consentis devrait régresser de 1,4 p. 100 cette année et de 6,9 p. 100 en 2011. Les prêts hypothécaires ordinaires enregistreront une baisse légèrement plus marquée cette année, anticipée à 2,1 p. 100, en comparaison de 0,6 p. 100 pour le nombre d'hypothèques à proportion élevée. L'an prochain, des marchés de l'habitation affaiblis entraîneront une chute de 6,4 p. 100 du nombre de prêts hypothécaires ordinaires et de 7,5 p. 100 de celui des hypothèques à proportion élevée.

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



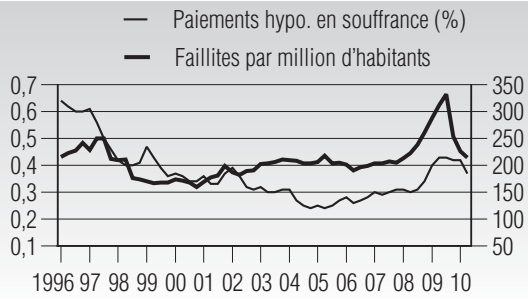
Sources : Le Conference Board du Canada; Association des banquiers canadiens; Bureau du surintendant des faillites Canada.

**Graphique 6 — Finances des consommateurs : Québec**



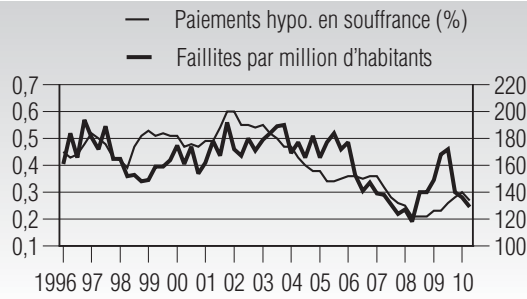
Sources : Le Conference Board du Canada; Association des banquiers canadiens; Bureau du surintendant des faillites Canada.

**Graphique 7 — Finances des consommateurs : Ontario**



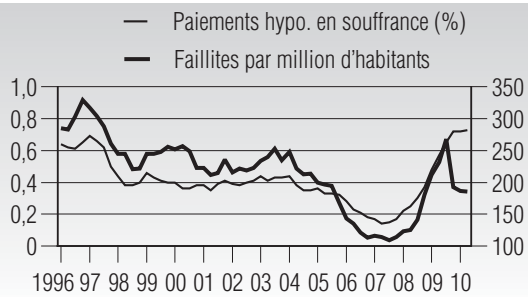
Sources : Le Conference Board du Canada; Association des banquiers canadiens; Bureau du surintendant des faillites Canada.

**Graphique 8 — Finances des consommateurs : provinces des Prairies**



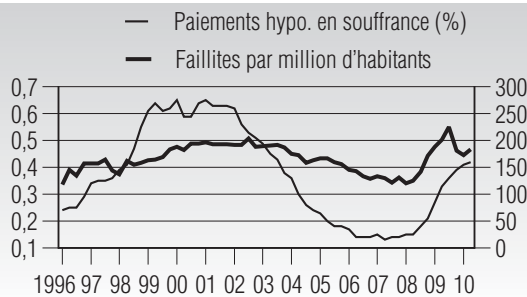
Sources : Le Conference Board du Canada; Association des banquiers canadiens; Bureau du surintendant des faillites Canada.

**Graphique 9 — Finances des consommateurs : Alberta**



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

**Graphique 10 — Finances des consommateurs : Colombie-Britannique**



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

**Tableau 1 — Indicateurs économiques**

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>PIB réel aux prix du marché</b> (en millions de dollars de 2002)	1 311 260 <i>2,2</i>	1 318 055 <i>0,5</i>	1 285 604 <i>-2,5</i>	1 324 572 <i>3,0</i>	1 358 334 <i>2,5</i>	1 398 271 <i>2,9</i>	1 442 714 <i>3,2</i>	1 482 539 <i>2,8</i>
<b>Emplois totaux</b> (en milliers)	16 864 <i>2,3</i>	17 121 <i>1,5</i>	16 849 <i>-1,6</i>	17 140 <i>1,7</i>	17 535 <i>2,3</i>	17 900 <i>2,1</i>	18 151 <i>1,4</i>	18 371 <i>1,2</i>
<b>Taux de chômage</b> (en pourcentage)	6,0	6,1	8,3	8,1	7,4	6,7	6,4	6,2
<b>Revenu personnel par habitant</b> (\$)	35 718 <i>5,0</i>	36 803 <i>3,0</i>	36 462 <i>-0,9</i>	37 374 <i>2,5</i>	38 703 <i>3,6</i>	40 161 <i>3,8</i>	41 556 <i>3,5</i>	42 867 <i>3,2</i>
<b>Population</b> (en milliers)	32 887 <i>1,1</i>	33 276 <i>1,2</i>	33 690 <i>1,2</i>	34 075 <i>1,1</i>	34 483 <i>1,2</i>	34 887 <i>1,2</i>	35 294 <i>1,2</i>	35 707 <i>1,2</i>
<b>Ventes au détail</b> (en millions de \$)	412 565 <i>5,9</i>	427 896 <i>3,7</i>	415 413 <i>-2,9</i>	435 464 <i>4,8</i>	450 914 <i>3,5</i>	471 221 <i>4,5</i>	492 038 <i>4,4</i>	512 281 <i>4,1</i>
<b>Taux de change</b> (\$US/\$CAN)	0,93	0,94	0,88	0,97	0,99	1,01	1,01	1,00
<b>Taux d'inflation</b> (en pourcentage)	2,1	2,4	0,3	1,8	2,3	2,2	2,1	2,1

**Tableau 2 — Indicateurs financiers (en pourcentage)**

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

**Tableau 3 — Indicateurs du secteur résidentiel**

<b>Mises en chantier</b>	228 343 <i>0,4</i>	211 056 <i>-7,6</i>	149 081 <i>-29,4</i>	191 250 <i>28,3</i>	175 508 <i>-8,2</i>	188 384 <i>7,3</i>	202 688 <i>7,6</i>	210 890 <i>4,0</i>
Logements unifamiliaux	118 917 <i>-2,0</i>	93 202 <i>-21,6</i>	75 659 <i>-18,8</i>	100 631 <i>33,0</i>	91 862 <i>-8,7</i>	97 391 <i>6,0</i>	102 886 <i>5,6</i>	106 628 <i>3,6</i>
Multiples	109 426 <i>3,2</i>	117 854 <i>7,7</i>	73 422 <i>-37,7</i>	90 619 <i>23,4</i>	83 646 <i>-7,7</i>	90 993 <i>8,8</i>	99 801 <i>9,7</i>	104 262 <i>4,5</i>
<b>Projets achevés</b>	209 152 <i>-3,4</i>	214 102 <i>2,4</i>	176 804 <i>-17,4</i>	181 368 <i>2,6</i>	175 890 <i>-3,0</i>	177 581 <i>1,0</i>	188 383 <i>6,1</i>	199 721 <i>6,0</i>
Logements unifamiliaux	115 706 <i>-0,2</i>	104 014 <i>-10,1</i>	78 283 <i>-24,7</i>	93 071 <i>18,9</i>	92 661 <i>-0,4</i>	93 650 <i>1,1</i>	99 207 <i>5,9</i>	103 563 <i>4,4</i>
Multiples	93 446 <i>-7,1</i>	110 088 <i>17,8</i>	98 521 <i>-10,5</i>	88 297 <i>-10,4</i>	83 229 <i>-5,7</i>	83 931 <i>0,8</i>	89 176 <i>6,2</i>	96 158 <i>7,8</i>
<b>Prix moyen d'un logement neuf</b> (\$)	383 133 <i>7,7</i>	396 197 <i>3,4</i>	387 056 <i>-2,3</i>	396 007 <i>2,3</i>	401 598 <i>1,4</i>	410 276 <i>2,2</i>	419 218 <i>2,2</i>	428 306 <i>2,2</i>
<b>Prix moyen d'un logement existant</b> (\$)	306 612 <i>10,9</i>	301 701 <i>-1,6</i>	316 813 <i>5,0</i>	336 245 <i>6,1</i>	336 543 <i>0,1</i>	344 270 <i>2,3</i>	352 473 <i>2,4</i>	360 762 <i>2,4</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

## Québec



### Perspectives économiques

L'économie du Québec a commencé à se remettre de la récession au milieu de 2009. Depuis, plus de 100 000 nouveaux emplois ont été créés. Le marché du travail est maintenant en train de se calmer, mais nous prévoyons quand même la création de 54 000 nouveaux emplois l'an prochain. Les salaires profiteront de la vigueur du marché de l'emploi, avec des gains de 4,7 p. 100 anticipés en 2010 et de 4,4 p. 100 en 2011. C'est pourquoi les consommateurs ont dépensé abondamment cette année; nous anticipons une hausse de 4,5 p. 100 des dépenses de consommation réelles. L'an prochain, la croissance de la consommation devrait décliner brusquement et descendre à 1,7 p. 100. Plusieurs mégaprojets en cours soutiendront l'investissement non résidentiel

L'économie du Québec s'achemine vers une croissance de 3 p. 100 en 2010, la plus forte en 10 ans. Néanmoins, la croissance économique devrait ralentir à 1,8 p. 100 l'an prochain, lorsqu'un fardeau fiscal plus lourd restreindra les dépenses de consommation. Cela refoulera la demande de logements neufs, réduisant ainsi les mises en chantier de 17,6 p. 100. La montée des prix sur les marchés des logements neufs et existants sera aussi beaucoup plus faible l'an prochain. Selon nos prévisions, les prix des logements neufs augmenteront de 1,6 p. 100 et ceux des logements existants, de 1,5 p. 100.

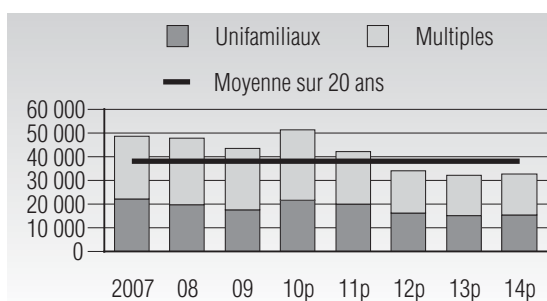
jusqu'en 2012, mais les taux d'intérêt plus élevés et un recul lié aux besoins démographiques entraîneront une diminution de la construction de logements neufs au second semestre de cette année et au début de 2011. Cela dit, le produit intérieur brut (PIB) réel du Québec devrait quand même progresser de 3 p. 100 en 2010 et, plus modestement, de 1,8 p. 100 l'an prochain.

### Perspectives du secteur résidentiel

Stimulées par une demande refoulee et les faibles taux d'intérêt, les mises en chantier de logements au Québec se sont accrues de 25 p.100 sur une base annuelle moyenne, de 2001 à 2004. La poussée des prix a été forte, atteignant en moyenne 5,7 p. 100 par année sur le marché des logements neufs et 11,3 p. 100

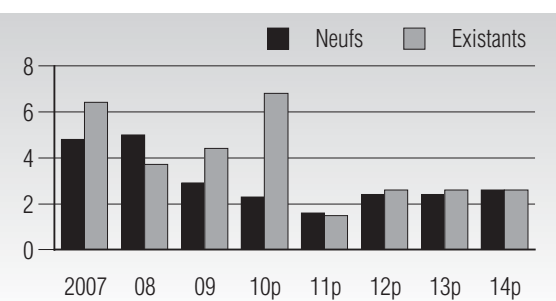
sur celui de la revente. Cependant, en 2005, le déclin de la croissance économique a commencé à faire sentir ses effets sur le marché immobilier du Québec. Devant le fléchissement de la demande, les constructeurs ont réduit leurs mises en chantier, de 12,9 p. 100 en 2005 et de 6 p. 100 en 2006. En 2007, la croissance économique s'est améliorée et le marché a montré des signes de reprise, qui se sont traduits par une hausse de 1,4 p. 100 des mises en chantier. Cependant, le début de la récession en 2008 a ébranlé la confiance des consommateurs, freinant la demande des consommateurs, en particulier pour les articles coûteux comme le logement. En conséquence, les constructeurs ont abandonné le marché une fois de plus et réduit les mises en chantier de 1,3 p. 100 en 2008 et d'encre 9,4 p. 100 en 2009.

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



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

Graphique 2 — Croissance des prix des logements (variation en pourcentage)



Sources : Le Conference Board du Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement; L'Association canadienne de l'immobilier.

Le repli de la demande a aussi entraîné une croissance moyenne plus modérée des prix des logements neufs, de 4,8 p. 100 par année entre 2005 et 2008, et de seulement 2,9 p. 100 l'an dernier. L'augmentation annuelle moyenne des prix de revente a aussi été solide mais plus lente ces dernières années qu'elle ne l'a été au début de la décennie — de 5,8 p. 100 de 2005 à 2008, suivie d'un gain de 4,4 p. 100 en 2009.

Une croissance vigoureuse de l'emploi et les faibles taux d'intérêt ont donné une forte impulsion au marché des logements neufs au

premier semestre de cette année. Par contre, les taux de financement plus élevés et le réalignement de l'offre sur les facteurs démographiques freineront la construction de logements neufs au second semestre de 2010 et en 2011. Par conséquent, les mises en chantier de logements devraient atteindre 51 200 unités en 2010, ce qui représente un accroissement de 17,9 p. 100, après quoi elles diminueront de 17,6 p. 100, à 42 200 unités en 2011.

La croissance des prix sur le marché des logements neufs continuera de faiblir parallèlement au recul de la demande. Selon nos

prévisions, les prix des logements neufs croîtront de 2,3 p. 100 en 2010 et de seulement 1,6 p. 100 en 2011. La poussée des prix de revente, qui a été forte récemment, devrait atteindre 6,8 p. 100 cette année. Néanmoins, nous anticipons aussi un ralentissement du marché de la revente dans les prochains mois, en raison des taux d'intérêt plus élevés et d'une croissance économique plus lente. Par conséquent, le prix moyen d'un logement existant ne devrait augmenter que de 1,5 p. 100 en 2011.

**Tableau 1 — Indicateurs économiques**

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>PIB réel aux prix de base</b> (en millions de dollars de 2002)	246 300 <i>2,8</i>	249 428 <i>1,3</i>	246 908 <i>-1,0</i>	254 215 <i>3,0</i>	258 668 <i>1,8</i>	264 252 <i>2,2</i>	270 532 <i>2,4</i>	275 846 <i>2,0</i>
<b>Emplois totaux</b> (en milliers)	3 851 <i>2,3</i>	3 880 <i>0,7</i>	3 843 <i>-0,9</i>	3 916 <i>1,9</i>	3 970 <i>1,4</i>	4 009 <i>1,0</i>	4 034 <i>0,6</i>	4 055 <i>0,5</i>
<b>Taux de chômage</b> (pourcentage)	7,2	7,3	8,5	7,9	7,8	7,5	7,1	6,8
<b>Revenu personnel par habitant</b> (\$)	32 643 <i>5,1</i>	33 311 <i>2,0</i>	33 277 <i>-0,1</i>	34 252 <i>2,9</i>	35 498 <i>3,6</i>	36 634 <i>3,2</i>	37 784 <i>3,1</i>	38 918 <i>3,0</i>
<b>Population</b> (en milliers)	7 680 <i>0,7</i>	7 745 <i>0,8</i>	7 820 <i>1,0</i>	7 894 <i>0,9</i>	7 951 <i>0,7</i>	8 009 <i>0,7</i>	8 066 <i>0,7</i>	8 122 <i>0,7</i>
<b>Ventes au détail</b> (en millions de \$)	90 406 <i>4,5</i>	94 806 <i>4,9</i>	93 740 <i>-1,1</i>	100 145 <i>6,8</i>	103 560 <i>3,4</i>	107 056 <i>3,4</i>	110 792 <i>3,5</i>	114 497 <i>3,3</i>
<b>Taux d'inflation</b> (pourcentage)	1,6	2,1	0,6	1,6	3,2	2,7	2,1	2,2

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

**Tableau 2 — Indicateurs du secteur résidentiel**

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>Mises en chantier</b>	48 553 <i>1,4</i>	47 901 <i>-1,3</i>	43 403 <i>-9,4</i>	51 194 <i>17,9</i>	42 179 <i>-17,6</i>	34 011 <i>-19,4</i>	32 123 <i>-5,6</i>	32 626 <i>1,6</i>
Logements unifamiliaux	22 177 <i>1,2</i>	19 778 <i>-10,8</i>	17 535 <i>-11,3</i>	21 638 <i>23,4</i>	19 922 <i>-7,9</i>	16 210 <i>-18,6</i>	15 226 <i>-6,1</i>	15 456 <i>1,5</i>
Multiples	26 376 <i>1,6</i>	28 123 <i>6,6</i>	25 868 <i>-8,0</i>	29 556 <i>14,3</i>	22 257 <i>-24,7</i>	17 801 <i>-20,0</i>	16 897 <i>-5,1</i>	17 171 <i>1,6</i>
<b>Projets achevés</b>	49 188 <i>0,9</i>	47 606 <i>-3,2</i>	43 188 <i>-9,3</i>	47 413 <i>9,8</i>	43 031 <i>-9,2</i>	37 037 <i>-13,9</i>	32 996 <i>-10,9</i>	32 434 <i>-1,7</i>
Logements unifamiliaux	21 837 <i>0,0</i>	19 154 <i>12,3</i>	16 762 <i>-12,5</i>	20 422 <i>21,8</i>	19 593 <i>-4,1</i>	17 099 <i>-12,7</i>	15 282 <i>-10,6</i>	15 017 <i>-1,7</i>
Multiples	27 351 <i>1,6</i>	28 452 <i>4,0</i>	26 426 <i>-7,1</i>	26 991 <i>2,1</i>	23 438 <i>-13,2</i>	19 938 <i>-14,9</i>	17 714 <i>-11,2</i>	17 417 <i>-1,7</i>
<b>Prix moyen d'un logement neuf</b> (\$)	265 479 <i>4,8</i>	278 757 <i>5,0</i>	286 835 <i>2,9</i>	293 541 <i>2,3</i>	298 236 <i>1,6</i>	305 353 <i>2,4</i>	312 640 <i>2,4</i>	320 684 <i>2,6</i>
<b>Prix moyen d'un logement existant</b> (\$)	207 508 <i>6,4</i>	215 167 <i>3,7</i>	224 580 <i>4,4</i>	239 750 <i>6,8</i>	243 407 <i>1,5</i>	249 841 <i>2,6</i>	256 447 <i>2,6</i>	263 231 <i>2,6</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

## RMR de Québec



## Perspectives économiques

En 2010, la reprise du secteur manufacturier, combinée à une plus grande effervescence de celui de la construction et de la plupart des industries productrices de services, contribuera à accroître le PIB réel au rythme le plus rapide observé depuis huit ans. Cependant, la croissance économique mondiale ralentit, car les mesures publiques de relance touchent à leur fin et les gouvernements du monde entier tournent maintenant leur attention vers la réduction des déficits. Par ailleurs, les dépenses de consommation à Québec seront restreintes par la hausse des taxes provinciales. En 2011, l'activité du marché de l'habitation devrait se calmer, car les taux d'intérêt croissants diminueront l'abordabilité. En conséquence, nous prévoyons un affaiblissement

La croissance du produit intérieur brut (PIB) réel de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec connaîtra une forte accélération, au point de passer de 0,1 p. 100 en 2009 à 3,1 p. 100 en 2010, avant de ralentir à 2,1 p. 100 l'an prochain. Une expansion plus faible de l'économie, conjuguée à des taux d'intérêt à la hausse, freinera à la fois les marchés des logements existants et neufs en 2011. Selon nos prévisions, les ventes de logements existants diminueront de 1,1 p. 100 l'an prochain, tandis que les mises en chantier de logements chuteront de 18,4 p. 100. La poussée des prix deviendra aussi plus modérée.

de la croissance du PIB réel à Québec, qui passera de 3,1 p. 100 en 2010 à 2,1 p. 100 en 2011.

## Perspectives du secteur résidentiel

### MARCHÉ DES LOGEMENTS EXISTANTS

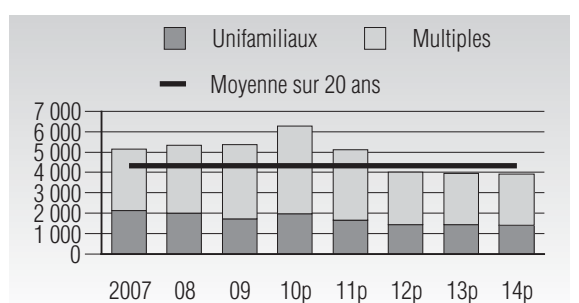
Le marché de la revente de Québec s'est élargi rapidement à la fin des années 1990 et jusqu'en 2001 : une expansion principalement attribuable à la demande refoulée et à une saine croissance économique durant cette période. Les ventes ont presque doublé, passant de 4 400 unités en 1995 à 7 600 en 2001. Néanmoins, les vendeurs n'ont pas réagi à cet essor de la demande — les nouvelles inscriptions ont continué de diminuer —, ce qui a entraîné une hausse du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions. Malgré cela, la montée

des prix est restée assez modeste, car le marché, qui favorisait les acheteurs, a retrouvé son équilibre et l'a conservé jusqu'en 2000. En 2001, il est devenu favorable aux vendeurs.

La progression des ventes de logements existants a été beaucoup plus modérée les années suivantes, de 0,6 p. 100 par année entre 2002 et 2007. Par contre, comme le nombre de nouvelles inscriptions a suivi une cadence semblable, le marché est demeuré favorable aux vendeurs pendant cette période. Le prix moyen d'un logement existant a donc augmenté de 11,1 p. 100 par année entre 2002 et 2007, pour atteindre presque 180 000 dollars.

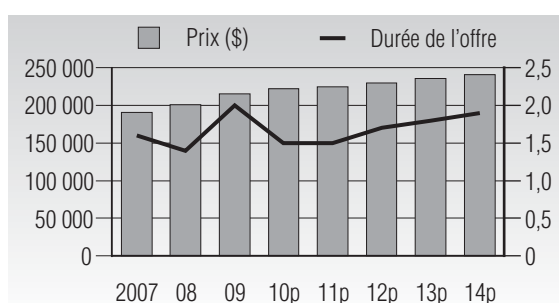
Le ralentissement économique mondial en 2008 a affaibli la demande sur le marché de la revente et réduit les ventes d'unités de 1,1 p. 100

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



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

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



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

cette année-là. Néanmoins, comme le marché favorisait encore les vendeurs, la poussée des prix est restée soutenue, à 8,9 p. 100.

L'amélioration de l'activité économique et des taux d'intérêt beaucoup plus faibles au début de 2009 ont mené à une augmentation, de 2,9 p. 100, des ventes d'unités l'an dernier et à une autre poussée des prix, de 7,6 p. 100. Les ventes ont dépassé 8 000 unités et les prix, 200 000 dollars, des niveaux sans précédent.

Néanmoins, les bonnes nouvelles semblent de courte durée. Insoutenable aux niveaux actuels, la demande a

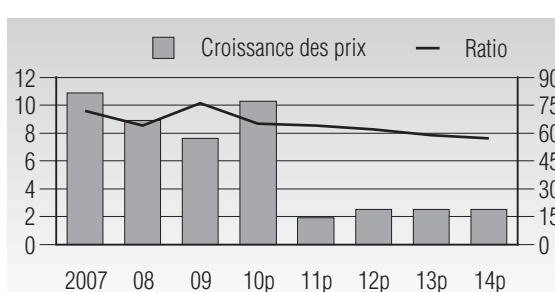
diminué de façon continue cette année et, selon nos prévisions, elle demeurera faible pendant le reste de 2010, parallèlement à une croissance fragilisée de l'économie. Par conséquent, nous anticipons un recul de 12,4 p. 100 des ventes d'unités pour l'ensemble de l'année 2010 et d'encore 1,1 p. 100 l'an prochain. L'ardeur du marché sera aussi refroidie par des taux d'intérêt plus élevés en 2011. Les prix ont continué de croître rapidement cette année, à un rythme supérieur à 10 p. 100. Cependant, cette croissance devrait ralentir à seulement 1,9 p. 100 l'an prochain et être modeste à moyen terme, de 2,5 p. 100 en moyenne

par année. Les ventes de logements existants devraient progresser de manière soutenue, à un rythme de 5,2 p. 100 sur une base moyenne annuelle, entre 2012 et 2014.

## MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

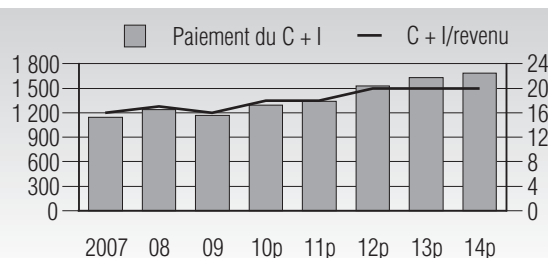
La demande excédentaire sur le marché de la revente a aidé à stimuler celui des logements neufs de Québec au début des années 2000. Entre 2000 et 2004, les mises en chantier de logements ont grimpé à un rythme annuel moyen de 29,7 p. 100, pour atteindre 6 200 unités — leur niveau le plus élevé depuis 1992. Initialement, cette augmentation ne

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



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

**Graphique 4 — Abordabilité**



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

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

**Tableau 1 — Indicateurs économiques**

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>PIB réel aux prix de base</b> (en millions de dollars de 2002)	24 354 3,2	24 860 2,1	24 894 0,1	25 674 3,1	26 211 2,1	26 845 2,4	27 468 2,3	28 106 2,3
<b>Emplois totaux</b> (en milliers)	386 2,4	390 1,1	392 0,5	397 1,4	403 1,3	407 1,1	410 0,7	414 1,0
<b>Taux de chômage</b> (pourcentage)	5,0	4,6	4,9	5,2	5,2	5,0	4,9	4,7
<b>Revenu personnel par habitant</b> (\$)	35 510 4,6	36 292 2,2	36 345 0,1	37 350 2,8	38 780 3,8	40 171 3,6	41 518 3,4	42 984 3,5
<b>Population</b> (en milliers)	731 0,9	738 1,0	746 1,1	754 1,0	761 0,9	767 0,8	773 0,8	780 0,8
<b>Ventes au détail</b> (en millions de \$)	10 772 4,1	11 334 5,2	11 250 -0,7	11 937 6,1	12 386 3,8	12 836 3,6	13 277 3,4	13 768 3,7
<b>Taux d'inflation</b> (pourcentage)	1,3	2,1	0,8	1,7	3,1	2,7	2,1	2,2

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

suffisait pas à répondre à la demande croissante. C'est pourquoi la durée de l'offre est tombée de 1,8 mois en 1999 à seulement 0,6 mois en 2003. Cela a accéléré la croissance des prix des logements neufs, qui s'est établie à 6,5 p. 100 en moyenne par année entre 2002 et 2004.

Presque immédiatement, ces prix plus élevés ont semblé avoir une incidence sur la demande. La durée de l'offre a recommencé à s'allonger, incitant les principaux constructeurs à réduire leurs mises en chantier à partir de 2005. Pendant les trois années suivantes (de 2005 à 2007), les mises en chantier ont régressé de 5,8 p. 100 sur une base moyenne annuelle, pour redescendre à 5 100 unités. Néanmoins, les prix ont quand même poursuivi leur ascension à un rythme soutenu, de 4,5 p. 100 par année.

Les constructeurs, encouragés par une petite baisse des stocks, ont accru leurs mises en chantier de logements, de 3,7 p. 100 en 2008. Même si Québec a souffert d'une légère récession au premier semestre de 2009, une reprise économique au second semestre et les faibles taux d'intérêt ont suffi à stimuler les mises en chantier encore l'an dernier, qui ont enregistré une modeste hausse de 0,8 p. 100. Les mises en chantier ont continué de progresser au premier semestre de 2010 et, selon nos prévisions, elles atteindront 6 300 unités cette année, ce qui représente une forte augmentation de 16,7 p. 100.

Malheureusement, à ce niveau, le nombre de mises en chantier dépasse les besoins démographiques actuels de la RMR de Québec. De plus, la croissance économique devrait ralentir dans les prochains

mois et nous anticipons maintenant une certaine réduction des mises en chantier de logements. Comme sur le marché de la revente, la demande de logements neufs sera aussi freinée par des taux d'intérêt croissants en 2011. En conséquence, les mises en chantier de logements devraient chuter de 18,4 p. 100 l'an prochain et de 21,4 p. 100 en 2012. Entretemps, l'inflation des prix des logements neufs devrait aussi fléchir. Après avoir grimpé de 7 p. 100 en 2009, les prix des logements neufs devraient croître de 3,3 p. 100 en 2010 et de seulement 1,3 p. 100 en 2011. Un marché plus équilibré se traduira, à moyen terme aussi, par une majoration modérée des prix, de 2,3 p. 100 en moyenne par année entre 2012 et 2014.

**Tableau 2 — Indicateurs du marché des logements neufs**

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>Mises en chantier</b>	5 144	5 335	5 376	6 273	5 118	4 023	3 954	3 932
	-2,2	3,7	0,8	16,7	-18,4	-21,4	-1,7	-0,6
Logements unifamiliaux	2 117	1 994	1 728	1 956	1 653	1 443	1 424	1 417
	-5,5	-5,8	-13,3	13,2	-15,5	-12,7	-1,3	-0,5
Multiplés	3 027	3 340	3 647	4 317	3 465	2 579	2 530	2 515
	0,2	10,4	9,2	18,4	-19,7	-25,6	-1,9	-0,6
<b>En construction</b>	2 187	2 941	2 484	2 996	2 335	1 869	1 764	1 882
	7,9	34,5	-15,6	20,6	-22,1	-19,9	-5,6	6,7
<b>Projets achevés</b>	4 442	5 486	5 120	6 883	5 645	4 467	3 873	3 819
	-25,0	23,5	-6,7	34,4	-18,0	-20,9	-13,3	-1,4
Logements unifamiliaux	2 162	1 983	1 757	1 945	1 696	1 497	1 392	1 386
	-6,3	-8,3	-11,4	10,7	-12,8	-11,7	-7,0	-0,4
Multiplés	2 280	3 503	3 363	4 938	3 950	2 969	2 481	2 433
	-36,9	53,6	-4,0	46,8	-20,0	-24,8	-16,4	-1,9
<b>Logements terminés et à vendre</b>	617	603	856	864	754	631	599	613
	-5,5	-2,3	42,0	1,0	-12,7	-16,3	-5,2	2,3
<b>Logements vendus</b>	4 724	5 219	5 092	6 856	5 847	4 528	3 886	3 794
	-16,8	10,5	-2,4	34,6	-14,7	-22,5	-14,2	-2,4
<b>Durée de l'offre</b>	1,6	1,4	2,0	1,5	1,5	1,7	1,8	1,9
<b>Prix moyen d'un logement neuf (\$)</b>	191 176	201 357	215 381	222 386	225 166	230 345	235 643	241 299
	4,0	5,3	7,0	3,3	1,3	2,3	2,3	2,4

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

**Tableau 3 — Indicateurs du marché de la revente de logements**

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>Ventes d'unités</b>	7 897	7 809	8 037	7 039	6 959	7 315	7 694	8 098
	5,5	-1,1	2,9	-12,4	-1,1	5,1	5,2	5,3
<b>Volume des ventes en dollars</b> (million de dollars)	1 420	1 529	1 694	1 636	1 649	1 778	1 917	2 069
	17,0	7,7	10,8	-3,4	0,8	7,8	7,9	7,9
<b>Nouvelles inscriptions</b>	11 015	12 135	10 640	10 831	10 891	11 877	12 961	14 155
	-6,0	10,2	-12,3	1,8	0,6	9,1	9,1	9,2
<b>Ratio ventes/nouvelles inscriptions (%)</b>	72	64	76	65	64	62	59	57
<b>Prix de revente moyen d'un logement (\$)</b>	179 767	195 766	210 738	232 497	237 014	243 041	249 215	255 549
	10,9	8,9	7,6	10,3	1,9	2,5	2,5	2,5

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

## Montréal



### Perspectives économiques

L'économie montréalaise se relève bien de la récession mondiale. Le PIB réel devrait progresser de 3 p. 100 en 2010, après un recul de 0,9 p. 100 l'an dernier — le premier depuis 1991. La reprise des secteurs de la fabrication et du commerce de gros et de détail, à laquelle s'ajoute une solide augmentation de la construction grâce à une foule de projets de construction non résidentiels et à la montée en flèche des mises en chantier de logements, est à l'origine de cette croissance. Cependant, celle-ci ralentira pour s'établir à 2 p. 100 l'an prochain. Mentionnons plus particulièrement les nouvelles mesures fiscales et les taux d'intérêt plus élevés, qui se traduiront respectivement par une réduction des dépenses de consommation et un recul du marché du logement.

L'économie montréalaise est en « mode reprise » cette année — on s'attend à ce que le produit intérieur brut (PIB) réel augmente de 3 p. 100. Si cela s'est traduit par une demande accrue et davantage de mises en chantier de logements, le marché de la revente s'est affaibli. Les deux marchés se contracteront en 2011 sous l'effet d'une croissance économique plus lente et d'une hausse des taux d'intérêt. Les prix suivront cette tendance et ne progresseront qu'autour de 1 p. 100 l'an prochain — les plus petites hausses de prix depuis 1998.

### Perspectives du secteur résidentiel

#### MARCHÉ DES LOGEMENTS EXISTANTS

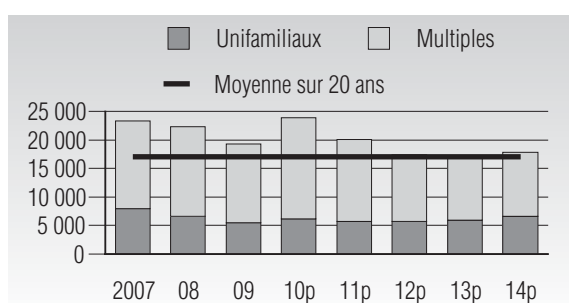
Stimulées par une croissance économique vigoureuse et la demande refoulée du début des années 1990, les ventes d'unités existantes à Montréal se sont accrues d'en moyenne 16,4 p. 100 par année de 1996 à 2002. Le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a aussi grimpé rapidement, menant non seulement à un marché favorable aux vendeurs en 2002, mais aussi à une robuste croissance des prix de 15,6 p. 100 de 2002 à 2004.

Les prix plus élevés ont été l'élément déclencheur dont les vendeurs avaient besoin pour entrer sur le marché — les nouvelles inscriptions ont augmenté d'en moyenne 32,3 p. 100 en 2003 et

2004. Les prix à la hausse ont cependant eu un effet dissuasif sur les acheteurs, déjà rebutés par une période de croissance économique plus faible, ce qui a entraîné une baisse du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions. Malgré tout, l'avantage est resté du côté des vendeurs, et les prix sur le marché de la revente ont grimpé d'en moyenne 6,3 p. 100 par année, de 2005 à 2007.

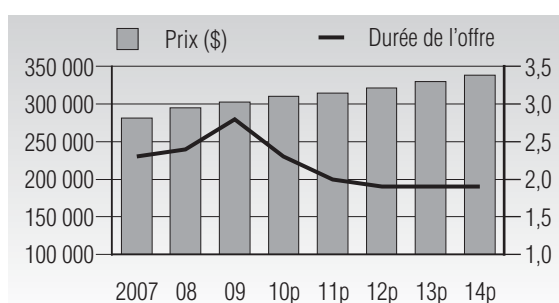
La récession mondiale en 2008 a freiné la demande de logements existants, d'où l'important déclin de 8,2 p. 100 des ventes d'unités. Toutefois, au deuxième trimestre de 2009, avec l'amélioration de la croissance économique et le recul des taux d'intérêt, la demande s'est de nouveau intensifiée, et les ventes ont à leur tour bondi de 6 p. 100 en 2010. Les vendeurs ont su s'ajuster à tous ces mouvements de va-et-vient des ventes de sorte que le ratio des

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



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

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



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

ventes par rapport aux nouvelles inscriptions est resté assez stable et s'est maintenu légèrement en faveur des vendeurs. De cette façon, la croissance des prix est demeurée soutenue, bien que moins vive, atteignant en moyenne 4 p. 100 en 2008 et en 2009.

Après une poussée au quatrième trimestre de 2009 et au premier trimestre de 2010, l'économie a continué de croître, mais à un rythme plus lent. C'est la raison pour laquelle, malgré de faibles taux d'intérêt, la demande sur le marché de la revente a fléchi en 2010. Les ventes d'unités ont baissé

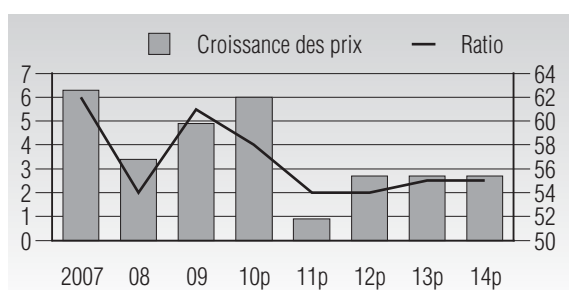
pendant le premier semestre de l'année, et on s'attend à ce que leur déclin se poursuive ces prochains mois en raison du relèvement des taux d'intérêt et d'une croissance économique encore au ralenti. Au total, les ventes devraient reculer de 2,6 p. 100 cette année et de 3,8 p. 100 de plus en 2011. Bien que les inscriptions aient continué d'augmenter en 2010, le marché est resté favorable aux vendeurs, et, au train où vont les choses, les prix progresseront de 6 p. 100 cette année. Nos prévisions annoncent cependant un ralentissement de la croissance des prix à 0,9 p. 100 l'an prochain, alors que les inscriptions dépasseront de nouveau les

ventes. Les ventes d'unités bondiront de 4,2 p. 100 en moyenne par année de 2012 à 2014, tandis que les prix s'accroîtront de 2,7 p. 100 par année.

## MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

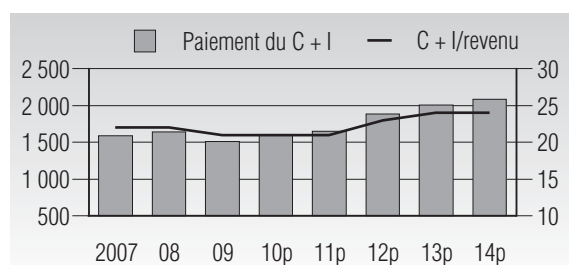
La forte activité sur le marché de la revente a soutenu l'envolée du marché montréalais des logements neufs du milieu des années 1990 jusqu'en 2004. Ce marché a aussi tiré profit de l'afflux d'acheteurs vieillissants ainsi que d'étrangers et de jeunes professionnels bien nantis — qui ont tous une prédilection pour les logements multifamiliaux. Aussi, à elles seules, les mises en chantier

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



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

**Graphique 4 — Abordabilité**



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

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

**Tableau 1 — Indicateurs économiques**

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>PIB réel aux prix de base</b> (en millions de dollars de 2002)	121 780 <i>2,7</i>	123 459 <i>1,4</i>	122 309 <i>-0,9</i>	125 938 <i>3,0</i>	128 425 <i>2,0</i>	131 970 <i>2,8</i>	135 526 <i>2,7</i>	138 779 <i>2,4</i>
<b>Emplois totaux</b> (en milliers)	1 902 <i>2,4</i>	1 897 <i>-0,2</i>	1 879 <i>-1,0</i>	1 942 <i>3,3</i>	1 964 <i>1,1</i>	1 997 <i>1,7</i>	2 015 <i>0,9</i>	2 034 <i>0,9</i>
<b>Taux de chômage</b> (pourcentage)	6,9	7,5	9,2	8,4	8,0	7,8	7,4	7,1
<b>Revenu personnel par habitant</b> (\$)	34 019 <i>4,4</i>	34 609 <i>1,7</i>	34 499 <i>-0,3</i>	35 853 <i>3,9</i>	36 920 <i>3,0</i>	38 273 <i>3,7</i>	39 483 <i>3,2</i>	40 701 <i>3,1</i>
<b>Population</b> (en milliers)	3 721 <i>1,0</i>	3 765 <i>1,2</i>	3 815 <i>1,3</i>	3 861 <i>1,2</i>	3 904 <i>1,1</i>	3 948 <i>1,1</i>	3 993 <i>1,1</i>	4 039 <i>1,1</i>
<b>Ventes au détail</b> (en millions de \$)	40 613 <i>3,3</i>	41 898 <i>3,2</i>	41 874 <i>-0,1</i>	43 627 <i>4,2</i>	45 407 <i>4,1</i>	47 325 <i>4,2</i>	49 160 <i>3,9</i>	51 050 <i>3,8</i>
<b>Taux d'inflation</b> (pourcentage)	1,6	2,1	0,8	1,5	3,2	2,7	2,1	2,2

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

de logements multiples ont augmenté d'en moyenne 25 p. 100 par année de 1997 à 2004, comparativement à une croissance annuelle moyenne de l'ensemble des mises en chantier de 20 p. 100.

Malgré la hausse marquée des mises en chantier, la demande a d'abord dépassé l'offre. Par conséquent, les stocks de logements neufs ont glissé à 0,9 mois en 2003 — moins de la moitié du niveau du milieu des années 1990. Ce resserrement du marché a entraîné une croissance des prix élevée, surtout de 2003 à 2005, période où les prix des logements neufs ont fait des gains d'en moyenne 6,3 p. 100 par année, ou de 28 000 dollars au total.

Par ailleurs, les prix des logements neufs ont dépassé la barre des 250 000 dollars en 2005. Ces prix supérieurs, combinés avec une croissance économique plus lente, ont affaibli la demande. De fait, après être restés relativement

inchangés de 1997 à 2003, les stocks ont commencé à s'accroître — le nombre d'unités invendues a presque triplé de 2003 à 2006. Les constructeurs ont donc ralenti leur activité et les mises en chantier ont diminué de 11,7 p. 100 en 2005 et de 9,4 p. 100 de plus en 2006. Celles-ci ont remonté brièvement en 2007, de 2,4 p. 100 seulement, grâce à une meilleure conjoncture, mais elles ont rechuté en 2008, en pleine récession. Les mises en chantier de logements ont en fait baissé de 4,4 p. 100 en 2008, puis de 13,6 p. 100 en 2009. Malgré des stocks plus abondants, l'offre mensuelle de logements est demeurée plutôt faible, variant entre 1,6 et 2,4 mois entre 2005 et 2008. Aussi les prix des logements neufs ont-ils continué de monter à un rythme assez vif, comme en a témoigné une croissance annuelle moyenne de 4,6 p. 100 de 2005 à 2008. L'offre mensuelle a cependant frôlé les trois mois l'an dernier, entraînant une croissance des prix des logements neufs plus modeste, de 2,3 p. 100.

Les taux d'intérêt plus bas et la fin de la récession ont relancé la demande de logements neufs cette année. Les mises en chantier sont en bonne voie d'augmenter de 24,1 p. 100 en 2010, pour atteindre 23 900 unités — un niveau relativement élevé par rapport à ce qui a été observé par le passé. On s'attend à ce que la croissance des prix s'accélère légèrement pour atteindre 2,6 p. 100. Néanmoins, comme on s'attend aussi à une hausse des taux d'intérêt et à une croissance économique plus lente l'an prochain, la demande devrait fléchir en 2011. Les constructeurs réagiront en réduisant les mises en chantier à partir de l'année prochaine, les ramenant à 17 100 unités d'ici 2013. Il n'en demeure pas moins que les stocks devraient augmenter, limitant la croissance des prix des logements neufs à 2,4 p. 100 en moyenne par année.

**Tableau 2 — Indicateurs du marché des logements neufs**

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>Mises en chantier</b>	23 337 <i>2,4</i>	22 304 <i>-4,4</i>	19 269 <i>-13,6</i>	23 922 <i>24,1</i>	20 086 <i>-16,0</i>	17 313 <i>-13,8</i>	17 053 <i>-1,5</i>	17 829 <i>4,6</i>
Logements unifamiliaux	7 981 <i>2,8</i>	6 586 <i>-17,5</i>	5 429 <i>-17,6</i>	6 155 <i>13,4</i>	5 720 <i>-7,1</i>	5 639 <i>-1,4</i>	5 944 <i>5,4</i>	6 583 <i>10,7</i>
Multiplés	15 355 <i>2,2</i>	15 718 <i>2,4</i>	13 840 <i>-11,9</i>	17 767 <i>28,4</i>	14 367 <i>-19,1</i>	11 674 <i>-18,7</i>	11 109 <i>-4,8</i>	11 246 <i>1,2</i>
<b>En construction</b>	15 128 <i>-11,5</i>	15 176 <i>0,3</i>	12 868 <i>-15,2</i>	13 919 <i>8,2</i>	14 062 <i>1,0</i>	14 072 <i>0,1</i>	14 069 <i>0,0</i>	14 053 <i>-0,1</i>
<b>Projets achevés</b>	24 361 <i>0,9</i>	23 808 <i>-2,3</i>	19 486 <i>-18,2</i>	22 103 <i>13,4</i>	20 057 <i>-9,3</i>	17 318 <i>-13,7</i>	17 045 <i>-1,6</i>	17 846 <i>4,7</i>
Logements unifamiliaux	7 720 <i>-7,5</i>	7 364 <i>-4,6</i>	5 216 <i>-29,2</i>	5 928 <i>13,7</i>	5 719 <i>-3,5</i>	5 625 <i>-1,6</i>	5 934 <i>5,5</i>	6 579 <i>10,9</i>
Multiplés	16 641 <i>5,3</i>	16 444 <i>-1,2</i>	14 270 <i>-13,2</i>	16 175 <i>13,3</i>	14 339 <i>-11,4</i>	11 694 <i>-18,4</i>	11 111 <i>-5,0</i>	11 267 <i>1,4</i>
<b>Logements terminés et à vendre</b>	4 798 <i>14,6</i>	4 648 <i>-3,1</i>	4 662 <i>0,3</i>	4 352 <i>-6,6</i>	3 558 <i>-18,2</i>	2 802 <i>-21,2</i>	2 690 <i>-4,0</i>	2 830 <i>5,2</i>
<b>Logements vendus</b>	24 850 <i>9,8</i>	23 487 <i>-5,5</i>	19 746 <i>-15,9</i>	22 361 <i>13,2</i>	21 199 <i>-5,2</i>	17 779 <i>-16,1</i>	17 005 <i>-4,4</i>	17 635 <i>3,7</i>
<b>Durée de l'offre</b>	2,3	2,4	2,8	2,3	2,0	1,9	1,9	1,9
<b>Prix moyen d'un logement neuf (\$)</b>	281 659 <i>4,3</i>	295 491 <i>4,9</i>	302 377 <i>2,3</i>	310 107 <i>2,6</i>	314 276 <i>1,3</i>	321 818 <i>2,4</i>	329 542 <i>2,4</i>	338 110 <i>2,6</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

**Tableau 3 — Indicateurs du marché de la revente de logements**

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>Ventes d'unités</b>	43 629 <i>11,2</i>	40 052 <i>-8,2</i>	42 471 <i>6,0</i>	41 361 <i>-2,6</i>	39 786 <i>-3,8</i>	41 458 <i>4,2</i>	43 192 <i>4,2</i>	45 038 <i>4,3</i>
<b>Volume des ventes en dollars</b> (million de dollars)	10 941 <i>18,3</i>	10 390 <i>-5,0</i>	11 562 <i>11,3</i>	11 934 <i>3,2</i>	11 586 <i>-2,9</i>	12 399 <i>7,0</i>	13 266 <i>7,0</i>	14 207 <i>7,1</i>
<b>Nouvelles inscriptions</b>	70 807 <i>-1,0</i>	74 800 <i>5,6</i>	69 257 <i>-7,4</i>	71 853 <i>3,7</i>	73 394 <i>2,1</i>	76 143 <i>3,7</i>	78 979 <i>3,7</i>	81 995 <i>3,8</i>
<b>Ratio ventes/nouvelles inscriptions (%)</b>	62	54	61	58	54	54	55	55
<b>Prix de revente moyen d'un logement (\$)</b>	250 768 <i>6,3</i>	259 415 <i>3,4</i>	272 232 <i>4,9</i>	288 534 <i>6,0</i>	291 204 <i>0,9</i>	299 068 <i>2,7</i>	307 143 <i>2,7</i>	315 436 <i>2,7</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

**Le Conference Board du Canada**

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

**The Conference Board, Inc.**

845 Third Avenue, New York NY  
10022-6679 USA  
*Tél.* 212-759-0900  
*Télé.* 212-980-7014  
[www.conference-board.org](http://www.conference-board.org)

**The Conference Board Europe**

Chaussée de La Hulpe 130, boîte 11  
B-1000 Bruxelles, Belgique  
*Tél.* +32 2 675 54 05  
*Télé.* +32 2 675 03 95

**The Conference Board Asia-Pacific**

2802 Admiralty Centre, Tower 1  
18 Harcourt Road, Admiralty  
Hong Kong SAR  
*Tél.* +852 2511 1630  
*Télé.* +852 2869 1403



**Genworth**  
Financial  
Canada

*Au service des*  
**PROPRIÉTAIRES DE MAISON**

Le Conference Board du Canada  
**Pour y voir clair**



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

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