

Le Conference Board du Canada
Pour y voir clair



Genworth
Financial
Canada

Au service des
PROPRIÉTAIRES DE MAISON

Note de conjoncture — Copropriétés **Été 2009**



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 copropriétés dans huit des plus grandes régions métropolitaines de recensement 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 10-012

©2009 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 MI Canada

Genworth MI Canada Inc., par l'intermédiaire de sa filiale Compagnie d'assurance d'hypothèques Genworth Financial Canada, est l'assureur de prêt hypothécaire privé résidentiel 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 MI Canada combine son excellence en technologie et en service à son expertise en gestion du risque pour offrir des produits innovants sur le marché hypothécaire. Au 31 mars 2009, Genworth MI Canada détenait un actif total de 5 milliards de dollars et 2,2 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 additionnels sur Genworth MI 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
Télé. 613-526-4857
www.conferenceboard.ca

The Conference Board, Inc.
845 Third Avenue, New York NY
10022-6679 USA
Tél. 212-759-0900
Télé. 212-980-7014
www.conference-board.org

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

The Conference Board Asia-Pacific
2802 Admiralty Centre, Tower 1
18 Harcourt Road, Admiralty
Hong Kong SAR
Tél. +852 2511 1630
Télé. +852 2869 1403

Résumé

La conjoncture s'annonce difficile sur le marché des appartements en copropriété cette année. La faible économie et la baisse de l'abordabilité découragent la demande d'unités neuves et existantes. Par conséquent, Le Conference Board du Canada prévoit que les mises en chantier et les ventes d'unités existantes fléchiront dans les huit régions couvertes par le présent rapport. Le marché des copropriétés neuves sera aussi freiné par les niveaux élevés des stocks. En effet, les mises en chantier continueront de diminuer dans certaines régions à moyen terme, en dépit d'une amélioration de la croissance économique.

En général, le marché canadien des appartements en copropriété a connu une bonne croissance ces dernières années, grâce à la demande

refoulée, aux faibles taux d'intérêt et à une proportion grandissante des personnes âgées de 55 ans et plus — un facteur démographique clé pour le marché des copropriétés. Ce groupe a considérablement augmenté ces dernières années. Jusqu'à maintenant, pendant la présente décennie, la tranche des 55 ans et plus de la population totale s'est accrue sur les huit marchés couverts par ce rapport, à un rythme allant de 2,4 (Toronto) à 6,3 points de pourcentage (Québec). Ces chiffres augmenteront à une cadence accélérée à moyen terme, à mesure que la population canadienne vieillira.

Malheureusement, la croissance de ce groupe plus âgé ne suffira pas à empêcher le marché de la revente de copropriétés de se contracter pour une deuxième année consécutive en

2009. La récession mondiale, qui a commencé l'an dernier, réduit sensiblement la demande sur les huit marchés métropolitains. Les marchés ressentent aussi les effets de plusieurs années de forte croissance des prix. Les prix médians des appartements ont augmenté considérablement durant la décennie, parallèlement à une demande soutenue. En effet, la montée des prix a atteint une moyenne annuelle de presque 10 p. 100 ou plus sur les huit marchés, de 2000 à 2007. Par conséquent, la proportion du revenu moyen des ménages consacrée aux versements hypothécaires a augmenté continuellement, réduisant ainsi l'abordabilité.

En 2008, les ventes d'appartements en copropriété existants, bien que stables à Montréal, ont connu

Tableau 1 — Indicateurs des appartements en copropriété

| | Mises en chantier | | | Ventes de logements existants | | | Prix de revente (\$)* | | |
|------------------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------|------------------|-----------------|
| | 2008 | 2009p | 2010p | 2008 | 2009p | 2010p | 2008 | 2009p | 2010p |
| Québec | 1 111 52,4 | 635 -42,9 | 684 7,7 | 1 780 -2,4 | 1 567 -12,0 | 1 673 6,8 | 169 684 8,6 | 177 512 4,6 | 179 455 1,1 |
| Montréal | 8 001 17,2 | 5 865 -26,7 | 5 432 -7,4 | 11 561 0,1 | 9 389 -18,8 | 10 099 7,6 | 217 260 1,6 | 222 926 2,6 | 228 694 2,6 |
| Ottawa | 1 501 42,0 | 1 209 -19,4 | 1 104 -8,7 | 1 400 -7,9 | 1 221 -12,8 | 1 352 10,7 | 206 558 10,5 | 199 405 -3,5 | 199 498 0,0 |
| Toronto | 22 244 136,7 | 15 355 -31,0 | 14 985 -2,4 | 18 235 -15,1 | 14 565 -20,1 | 16 437 12,9 | 240 042 4,0 | 234 172 -2,4 | 233 070 -0,5 |
| Calgary | 5 335 59,7 | 875 -83,6 | 1 186 35,6 | 3 467 -27,2 | 2 427 -30,0 | 2 453 1,1 | 257 637 -5,8 | 234 273 -9,1 | 233 438 -0,4 |
| Edmonton | 2 507 -35,0 | 1 020 -59,3 | 1 383 35,6 | 2 819 -36,3 | 2 182 -22,6 | 2 200 0,9 | 231 019 -0,6 | 207 462 -10,2 | 210 916 1,7 |
| Vancouver | 11 496 -7,1 | 4 936 -57,1 | 6 227 26,2 | 11 017 -32,8 | 8 588 -22,0 | 10 205 18,8 | 336 438 2,2 | 306 744 -8,8 | 303 292 -1,1 |
| Victoria | 928 -34,3 | 158 -83,0 | 309 96,1 | 1 779 -26,1 | 1 448 -18,6 | 1 691 16,8 | 285 208 3,8 | 253 689 -11,1 | 256 408 1,1 |

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

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

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

un fléchissement dans les autres villes, allant de 2,4 p. 100, à Québec, à 36,3 p. 100, à Edmonton. Calgary sera la ville la plus durement touchée cette année par la chute des ventes d'unités, qui devraient tomber de 30 p. 100. La plupart des villes afficheront des baisses d'environ 20 p. 100, sauf Québec et Ottawa, où elles sont anticipées à 12,0 et 12,8 p. 100 respectivement. Cependant, lorsque l'activité économique s'améliorera en 2010, les huit villes enregistreront une hausse de leurs ventes, même si la vigueur de cette reprise variera grandement d'une ville à l'autre. Les ventes d'unités afficheront la plus faible croissance à Edmonton l'an prochain (0,9 p. 100), alors qu'elles connaîtront leur plus forte progression à Vancouver (18,8 p. 100).

L'ascension des prix a commencé à ralentir sur la plupart des marchés l'an dernier, grâce au fléchissement de la demande. Ottawa a fait exception, avec une poussée des prix médians de 10,5 p. 100 — la plus forte croissance en quatre ans dans une région métropolitaine de recensement. Calgary et Edmonton ont été les deux seules villes où les

prix se sont généralement repliés en 2008. Six des huit villes devraient connaître des baisses de prix en 2009, allant de 2,4 p. 100, à Toronto, à 11,1 p. 100, à Victoria. À Montréal et à Québec, les prix continueront d'afficher de modestes hausses cette année, de 2,6 et 4,6 p. 100 respectivement. D'ici l'an prochain, Edmonton et Victoria verront leurs prix recommencer à monter. La croissance ne reprendra qu'en 2011 à Ottawa, à Toronto et à Calgary, et Vancouver devra attendre 2012 pour enregistrer une nouvelle hausse de ses prix médians.

Sur le marché des appartements neufs en copropriété, les mises en chantier ont connu d'énormes augmentations dans cinq des huit villes en 2008. Cependant, une grande partie de cette vigueur s'est manifestée au début de l'année. Le marché des nouvelles copropriétés s'est considérablement affaibli à mesure que les conditions économiques mondiales se sont détériorées au fil de l'année. Cela a entraîné une forte hausse du nombre d'appartements en copropriété récemment terminés mais non occupés. Par conséquent, le Conference Board prévoit que les

mises en chantier connaîtront des déclinés importants dans les huit villes cette année. Les provinces les plus à l'Ouest seront les plus durement touchées : à Calgary et à Victoria, la dégringolade atteindra jusqu'à 83 p. 100. En même temps, Edmonton et Vancouver afficheront des reculs de 59,3 et de 57,1 p. 100 respectivement. Plus à l'Est, les diminutions des mises en chantier devraient se situer entre 19,4 p. 100, à Ottawa, et 42,9 p. 100, à Québec.

Comme le marché de la revente, le marché des appartements neufs en copropriété devrait reprendre dans la plupart des huit villes en 2010, lorsque la croissance économique s'améliorera. Néanmoins, certaines villes continueront d'être en difficulté pendant une ou deux autres années, jusqu'à ce que les stocks diminuent. Montréal, Ottawa et Toronto devraient enregistrer une baisse du nombre de mises en chantier encore l'an prochain. En effet, à Montréal, les mises en chantier continueront de baisser à moyen terme, car les niveaux des stocks devraient demeurer relativement élevés dans cette ville jusqu'en 2013.

Ville de Québec



Une augmentation de la demande sur le marché des copropriétés de Québec a fait grimper les ventes de 12,6 p. 100 en moyenne par année entre 2004 et 2007. Le marché de la copropriété a profité d'un certain nombre d'avantages, notamment d'avoir la proportion de personnes âgées de 55 ans et plus qui augmente le plus vite au pays, la tranche de population que les copropriétés attirent le plus.

Toutefois, même avant la hausse de la demande, les prix de revente des copropriétés avaient connu une montée vertigineuse. Une chute des mandats de ventes en cours avait mené à un marché favorable aux vendeurs, de sorte que le prix moyen des appartements a augmenté en moyenne de 15,6 p. 100 par année entre 2002 et 2004.

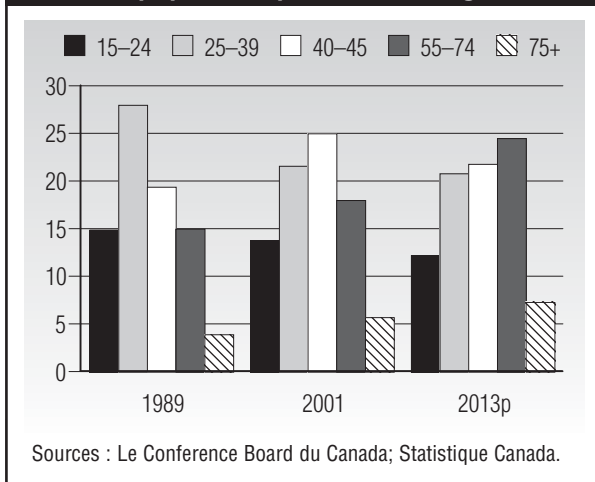
Les marchés de la vente et de la revente d'appartements en copropriété de Québec se contractent en 2009, sous l'effet d'un affaiblissement de la demande, lui-même le résultat du ralentissement économique général. Heureusement, une croissance économique plus forte, à laquelle s'ajoutera le vieillissement de la population, devrait redonner de l'élan aux deux marchés dès 2010.

La montée des prix a attiré un plus grand nombre de vendeurs sur le marché entre 2004 et 2006 et, du coup, le ratio des ventes par rapport aux mandats de vente en cours est tombé d'un sommet de 28,7 p. 100 en 2002 à 13,4 p. 100 en 2006.

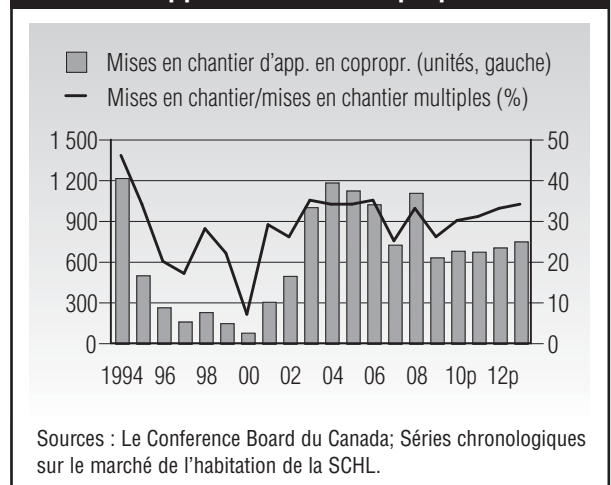
La hausse des prix s'est répercutée sur l'abordabilité des logements. En 2002, la part du revenu des ménages consacrée en moyenne aux paiements hypothécaires était de 9,9 p. 100. À peine cinq ans plus tard, cette proportion a atteint 13,9 p. 100. Quand à cette situation s'est ajoutée la détérioration générale de l'économie en 2008, la demande a commencé à fléchir. Au total, les ventes d'appartements en copropriété ont chuté de 2,4 p. 100. Les vendeurs se sont aussi retirés du marché l'an dernier, ce qui a fait tomber les mandats de vente en vigueur de 12,0 p. 100.

Comme l'économie en général continue de rouler au ralenti en 2009, les reventes de copropriétés risquent de chuter d'encre 12,0 p. 100. La tendance haussière des prix va aussi finir par ralentir et passer d'un taux de croissance de 8,6 en 2008 à 4,6 p. 100 en 2009. À moyen terme, les ventes d'unités devraient reprendre lorsque l'économie amorcera sa reprise. Un accroissement soutenu de la tranche de population âgée de 55 ans et plus est bon signe pour l'avenir de la demande. Les mandats de vente en cours vont également connaître une poussée, de sorte que le ratio des ventes par rapport aux mandats de vente en cours baissera à 11,2 p. 100 d'ici 2013. Cela freinera l'augmentation du prix moyen des appartements à une moyenne de 2,2 p. 100 par année entre 2011 et 2013.

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



Graphique 2 — Construction d'appartements en copropriété

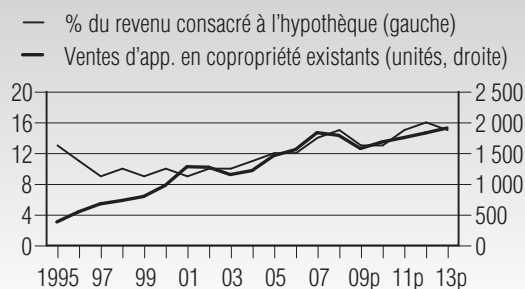


Le marché des copropriétés neuves a pour sa part évolué différemment ces dernières années. Le nombre des mises en chantier a été élevé pendant la première moitié des années 2000, mais une

augmentation de l'indice d'offre mensuelle a obligé les constructeurs à réduire la cadence entre 2005 et 2007. Il faut dire que l'offre mensuelle avait atteint 2,6 mois en 2005, une augmentation fulgurante

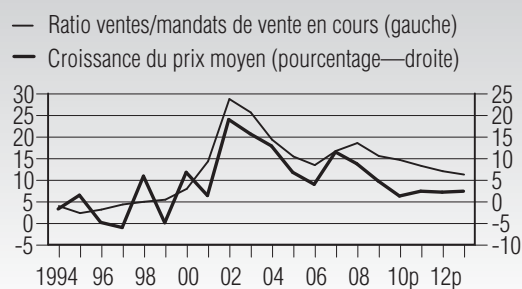
par rapport au 0,6 mois enregistré à peine trois ans plus tôt. Les mises en chantier sont donc passées de près de 1 200 unités en 2004 à tout juste plus de 700 unités en 2007.

Graphique 3 — Caractère abordable des prix et ventes d'appartements en copropriété



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

Graphique 4 — Ventes totales et ventes d'un service interagences et variation de prix



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

Tableau 1 — Marché des appartements en copropriété existants

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009p | 2010p | 2011p | 2012p | 2013p |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ventes d'unités | 1 549 <i>6,8</i> | 1 824 <i>17,8</i> | 1 780 <i>-2,4</i> | 1 567 <i>-12,0</i> | 1 673 <i>6,8</i> | 1 742 <i>4,1</i> | 1 818 <i>4,3</i> | 1 900 <i>4,5</i> |
| Mandats de vente en cours | 961 <i>22,5</i> | 910 <i>-5,3</i> | 801 <i>-12,0</i> | 844 <i>5,4</i> | 955 <i>13,2</i> | 1 097 <i>14,8</i> | 1 265 <i>15,4</i> | 1 417 <i>12,0</i> |
| Offre mensuelle | 8,6 | 7,2 | 5,8 | 6,0 | 6,7 | 7,8 | 8,9 | 9,5 |
| Prix moyen | 140 383 <i>3,8</i> | 156 310 <i>11,3</i> | 169 684 <i>8,6</i> | 177 512 <i>4,6</i> | 179 455 <i>1,1</i> | 183 409 <i>2,2</i> | 187 082 <i>2,0</i> | 191 154 <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

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009p | 2010p | 2011p | 2012p | 2013p |
|--------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Mises en chantier | 1 026 <i>-9,0</i> | 729 <i>-28,9</i> | 1 111 <i>52,4</i> | 635 <i>-42,9</i> | 684 <i>7,7</i> | 678 <i>-0,8</i> | 708 <i>4,4</i> | 753 <i>6,3</i> |
| En construction | 579 <i>-24,7</i> | 457 <i>-21,1</i> | 676 <i>48,1</i> | 960 <i>42,0</i> | 1 137 <i>18,5</i> | 1 208 <i>6,3</i> | 1 256 <i>3,9</i> | 1 262 <i>0,5</i> |
| Achèvements | 1 200 <i>0,9</i> | 770 <i>-35,8</i> | 967 <i>25,6</i> | 1 414 <i>46,2</i> | 1 307 <i>-7,6</i> | 1 307 <i>0,0</i> | 1 309 <i>0,2</i> | 1 321 <i>0,9</i> |
| Terminés et non écoulés | 261 <i>5,8</i> | 221 <i>-15,1</i> | 178 <i>-19,7</i> | 235 <i>32,3</i> | 253 <i>7,5</i> | 250 <i>-1,2</i> | 256 <i>2,4</i> | 264 <i>3,3</i> |
| Écoulements | 1 169 <i>4,6</i> | 875 <i>-25,2</i> | 950 <i>8,6</i> | 1 367 <i>43,9</i> | 1 309 <i>-4,2</i> | 1 307 <i>-0,2</i> | 1 299 <i>-0,6</i> | 1 313 <i>1,0</i> |
| Offre à court terme | 2,7 | 3,0 | 2,2 | 2,1 | 2,3 | 2,3 | 2,4 | 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; Fédération des chambres immobilières du Québec.

Cela dit, pendant les derniers mois de 2007 et tout au long du premier semestre de 2008, les mises en chantier de logements en copropriété se sont mises à grimper de nouveau rapidement. L'an dernier, la ville a assisté à une augmentation de 52,4 p. 100 des mises en chantier, mais une grande partie de cette croissance a déjà été annulée. Étant donné la faiblesse actuelle des ventes, les mises en chantier devraient en effet décliner de

42,9 p. 100 en 2009. Comme sur le marché de la revente, la demande de copropriétés neuves est freinée par la crise économique mondiale.

Malgré la forte croissance des mises en chantier, l'offre mensuelle est tombée à 2,2 mois en 2008 et devrait s'en tenir à 2,1 mois en 2009. À ce niveau, le marché des copropriétés neuves peut s'attendre à profiter de l'éventuelle reprise de l'économie et enregistrera une

nouvelle période de bonne croissance. Selon nos prévisions, les mises en chantier augmenteront de 7,7 p. 100 en 2010. Elles marqueront ensuite une pause en 2011 avant de poursuivre leur montée pendant les deux dernières années de la période de prévision (2012–2013). Elles répondront ainsi à l'augmentation de la demande de la population vieillissante.

Montréal



De 1996 à 2007, le marché montréalais de la revente d'appartements en copropriété a connu une croissance impressionnante à des taux annuels supérieurs à 10 p. 100 sauf pour trois ans. Les reventes d'appartements en copropriété sont passées de 1 800 unités en 1995 à 11 600 en 2007, soit une croissance annuelle moyenne de 17,3 p. 100. La demande de copropriétés a entre autres bénéficié de l'essor économique, de la demande refoulée des décennies précédentes et de l'accroissement de la population qui cherche à habiter au centre-ville.

Au départ, l'augmentation des ventes d'unités avait entraîné une montée en flèche du ratio des ventes par rapport aux mandats de vente en cours. Cependant, le resserrement

Le piètre état de l'économie fait que la demande se contracte sur le marché montréalais des copropriétés cette année. Selon nos prévisions, les ventes de logements devraient chuter de 18,8 p. 100 et les mises en chantier de nouveaux logements de 26,7 p. 100. Mais si le marché de la revente devrait se redresser en même temps que l'économie, il n'en sera pas de même pour les mises en chantier qui devraient poursuivre leur tendance baissière jusqu'en 2013 en raison d'inventaires élevés.

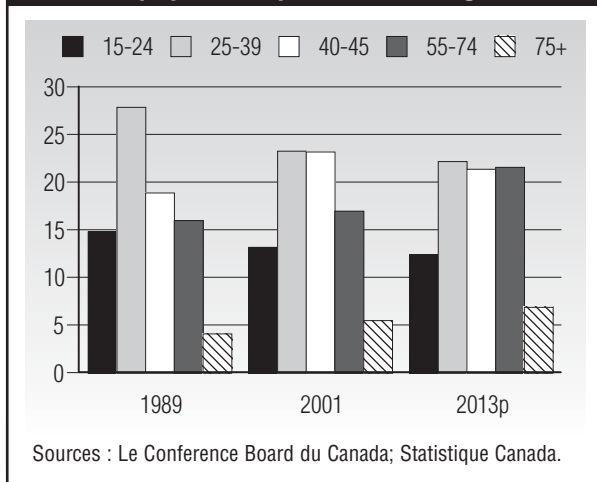
du marché a fait grimper les prix en 2002 et, du coup, incité les propriétaires à mettre leur propriété en vente. Le prix moyen des appartements s'est élevé de 12,1 p. 100 par an en moyenne, entre 2002 et 2006, alors que les mandats de vente en cours ont augmenté de 40,4 p. 100 par année en moyenne entre 2003 et 2006. Par conséquent, le ratio des ventes par rapport aux mandats de vente en cours était retombé à 11,6 p. 100 en 2006.

La croissance rapide des prix des dernières années a porté un coup à l'abordabilité des logements et la proportion du revenu des ménages consacrée aux paiements hypothécaires a presque doublé entre le dernier trimestre de 2001, où elle était de 11,9 p. 100, et le dernier trimestre de 2007, où elle avait atteint 20,2 p. 100. Malheureusement, cette baisse de

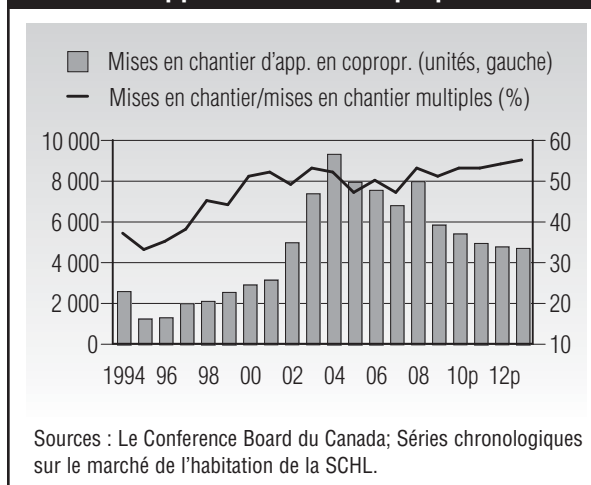
l'abordabilité s'est combinée à un ralentissement économique et, du coup, le marché de la revente des appartements en copropriété a stagné l'an dernier. Les ventes d'unités n'ont augmenté que de 0,1 p. 100 en 2008, tandis que la croissance du prix moyen des appartements a ralenti à 1,6 p. 100. Cette année, alors que l'économie est en récession, on s'attend à une baisse de 18,8 p. 100 des ventes d'unités. Cela dit, une croissance plus faible des mandats de vente en cours fera que le ratio des ventes par rapport aux mandats de vente en cours se maintiendra aux environs de 11,1 p. 100.

Les ventes d'appartements en copropriété reprendront leur ascension en 2010 avec la reprise de l'économie. Une croissance modérée des prix, de tout juste 2,8 p. 100 en moyenne par année entre 2010 et

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



Graphique 2 — Construction d'appartements en copropriété

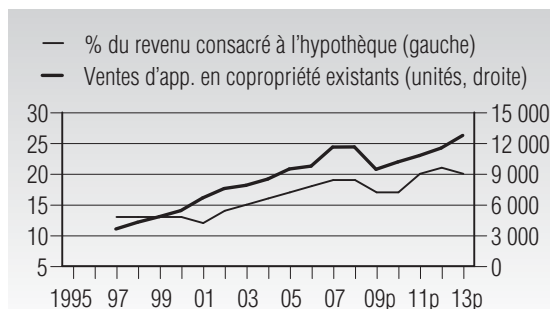


2013, permettra aux acheteurs de continuer de soutenir le marché, ce qui fera grimper les ventes d'unités de 7,8 p. 100 en moyenne annuelle.

Entre-temps, les prix relativement élevés (comparés à ceux du marché de la revente) et des inventaires encore bien garnis empêcheront le marché des

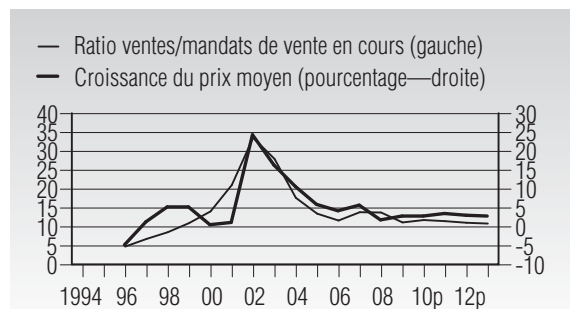
appartements neufs en copropriété de Montréal de se ressaisir dans les prochaines années. Jusqu'en 2004, ce marché a évolué avec la même vigueur que le marché de la

Graphique 3 — Caractère abordable des prix et ventes d'appartements en copropriété



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

Graphique 4 — Ventes totales et ventes d'un service interagences et variation de prix



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

Tableau 1 — Marché des appartements en copropriété existants

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009p | 2010p | 2011p | 2012p | 2013p |
|----------------------------------|-------------|-------------|------------|--------------|------------|------------|-------------|-------------|
| Ventes d'unités | 9 696 | 11 551 | 11 561 | 9 389 | 10 099 | 10 717 | 11 464 | 12 696 |
| | <i>3,1</i> | <i>19,1</i> | <i>0,1</i> | <i>-18,8</i> | <i>7,6</i> | <i>6,1</i> | <i>7,0</i> | <i>10,7</i> |
| Mandats de vente en cours | 6 959 | 6 952 | 7 035 | 7 062 | 7 207 | 7 838 | 8 699 | 9 812 |
| | <i>19,1</i> | <i>-0,1</i> | <i>1,2</i> | <i>0,4</i> | <i>2,0</i> | <i>8,8</i> | <i>11,0</i> | <i>12,8</i> |
| Offre mensuelle | 9,5 | 8,5 | 8,0 | 8,0 | 8,1 | 9,0 | 10,0 | 10,5 |
| Prix moyen | 202 842 | 213 928 | 217 260 | 222 926 | 228 694 | 236 140 | 242 833 | 249 205 |
| | <i>4,0</i> | <i>5,5</i> | <i>1,6</i> | <i>2,6</i> | <i>2,6</i> | <i>3,3</i> | <i>2,8</i> | <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; Fédération des chambres immobilières du Québec.

Tableau 2 — Marché des appartements en copropriété neufs

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009p | 2010p | 2011p | 2012p | 2013p |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Mises en chantier | 7 578 | 6 826 | 8 001 | 5 865 | 5 432 | 4 967 | 4 795 | 4 728 |
| | <i>-5,0</i> | <i>-9,9</i> | <i>17,2</i> | <i>-26,7</i> | <i>-7,4</i> | <i>-8,6</i> | <i>-3,4</i> | <i>-1,4</i> |
| En construction | 7 279 | 5 594 | 6 087 | 5 577 | 4 354 | 4 353 | 4 345 | 4 189 |
| | <i>1,7</i> | <i>-23,1</i> | <i>8,8</i> | <i>-8,4</i> | <i>-21,9</i> | <i>0,0</i> | <i>-0,2</i> | <i>-3,6</i> |
| Achèvements | 7 773 | 7 936 | 6 418 | 5 301 | 5 055 | 4 947 | 4 769 | 4 670 |
| | <i>-2,4</i> | <i>2,1</i> | <i>-19,1</i> | <i>-17,4</i> | <i>-4,6</i> | <i>-2,1</i> | <i>-3,6</i> | <i>-2,1</i> |
| Terminés et non écoulés | 2 342 | 2 148 | 1 711 | 1 516 | 1 263 | 1 212 | 1 232 | 1 265 |
| | <i>41,8</i> | <i>-8,3</i> | <i>-20,3</i> | <i>-11,4</i> | <i>-16,7</i> | <i>-4,1</i> | <i>1,7</i> | <i>2,6</i> |
| Écoulements | 6 413 | 9 189 | 6 777 | 5 497 | 5 190 | 4 935 | 4 741 | 4 638 |
| | <i>-16,8</i> | <i>43,3</i> | <i>-26,3</i> | <i>-18,9</i> | <i>-5,6</i> | <i>-4,9</i> | <i>-3,9</i> | <i>-2,2</i> |
| Offre à court terme | 4,4 | 2,8 | 3,0 | 3,3 | 2,9 | 2,9 | 3,1 | 3,3 |

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

revente. Entre 1996 et 2004, les constructeurs ont augmenté les mises en chantier de 26,5 p. 100 par an. Avec le temps, cette croissance a fini par dépasser celle de la demande. Ainsi, quand, en 2005, l'offre mensuelle a franchi le cap des deux mois, les constructeurs ont ralenti la cadence. De 2005 à 2007, les mises en chantier d'appartements en copropriété ont chuté en moyenne de 9,9 p. 100 par an pour passer de 9 300 unités à 6 800.

Bien qu'une poussée de la demande en 2007 a amené les constructeurs à mettre en chantier 8 000 unités en 2008 — soit un accroissement de 17,2 p. 100, le ralentissement de l'économie a fait chuter la demande aussi vite qu'elle était montée et l'offre mensuelle est passée à trois mois l'an dernier. Il est donc clair qu'à son niveau de 2008, la croissance des mises en chantier était insoutenable, surtout dans le contexte économique. De

fait, on prévoit une chute des mises en chantier d'appartements en copropriété de 26,7 p. 100 cette année et d'encore 7,4 p. 100 en 2010. Avec des inventaires dont on prévoit qu'ils oscilleront autour de la marque des trois mois jusqu'à moyen terme, les mises en chantier devraient continuer de diminuer au cours des prochaines années et tomber à 4 700 unités d'ici 2013.

Définitions et concepts

Mises en chantier — Les « mises en chantier » se rapportent au début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton ou à un stade équivalent lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.

Mises en chantier multiples — Somme des mises en chantier de maisons jumelées, de maisons en rangée, d'appartements et autres logements non individuels. Ces mises en chantier sont réparties selon cinq modes d'occupation : occupation par le propriétaire, location, copropriété, coopérative et autre.

En construction — Unités mises en chantier, qui ne sont pas terminées.

Achèvements — Unités habitables où les travaux qui avaient été prévus sont terminés; dans certains cas, on peut considérer une unité comme étant achevée si 90 p. 100 des travaux sont faits et que la structure permet déjà l'occupation.

Terminées et non écoulées — Unités récemment terminées qui demeurent inoccupées.

Écoulements — Unités achevées et vendues ou louées. Les unités vendues ou louées d'avance ne sont pas comprises avant que les travaux soient terminés.

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