

Le Conference Board du Canada
Pour y voir clair



Genworth
Financial
Canada

Au service des
PROPRIÉTAIRES DE MAISON

Note de conjoncture — Copropriétés **Printemps 2009**



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

PERFORMANCE ET TENDANCES ÉCONOMIQUES



Note de conjoncture — Copropriétés : Coup d'œil sur le marché des copropriétés dans les huit plus importantes 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 08-398

©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.

Genworth Financial Canada

Au service des propriétaires de maison, Genworth Financial Canada collabore avec des prêteurs, des courtiers en prêts hypothécaires, des agents immobiliers et des constructeurs afin de faciliter l'accès à la propriété pour tous les Canadiens, à un prix plus abordable. La compagnie allie son expérience globale en matière d'assurance prêt hypothécaire à son leadership au niveau de la technologie et du service pour offrir des produits innovants sur le marché hypothécaire.

Vous trouverez plus d'informations au sujet de Genworth Financial Canada sur www.genworth.ca.

Genworth Financial

Genworth est une importante société de portefeuille d'assurance qui répond aux besoins en matière de protection du mode de vie, de revenu de retraite, d'investissement et d'assurance prêt hypothécaire de plus de 15 millions de clients répartis dans 25 pays. Pour plus de renseignements, visitez www.genworth.com.

Avant-propos

Produit par Le Conference Board du Canada et Genworth Financial Canada, le présent rapport analyse en profondeur le marché des copropriétés dans les huit plus importantes régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Il couvre un vaste éventail de statistiques, notamment sur les mises en chantier, les achèvements, les écoulements et les prix. Son principal but est d'analyser les tendances récemment observées sur ce marché particulier dans chacune des huit RMR, et l'orientation qu'elles prennent pour les cinq prochaines années.

Les huit régions métropolitaines de recensement sur lesquelles porte ce rapport sont Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Calgary, Edmonton, Vancouver et Victoria.

Le présent rapport est produit deux fois l'an, en été et en hiver.

Table des matières

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

Le Conference Board du Canada
255, chemin Smyth
Ottawa (Ontario) K1H 8M7 Canada
Tél. 1-866-711-2262
Télééc. 613-526-4857
www.conferenceboard.ca

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

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

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

Résumé

La conjoncture s'annonce difficile sur le marché des appartements en copropriété en 2009. On s'attend cette année à ce que les mises en chantier, freinées par des stocks élevés qui ne cessent d'augmenter dans la plupart des régions, soient inférieures aux niveaux de 2008 dans les huit marchés visés par le présent rapport. Sur le marché de la revente, la croissance des ventes et des prix en 2009 sera elle aussi moins vigoureuse que l'année d'avant dans les huit régions. Mais les marchés devraient commencer à se redresser en 2010 : les mises en chantier rebondiront dans cinq marchés, les ventes d'unités existantes se stabiliseront ou augmenteront partout et les importantes chutes des prix de revente ne seront plus qu'un souvenir.

Les facteurs fondamentaux à l'origine de la récente croissance dans le secteur de la construction d'habitations en copropriété — la réalité démographique et l'abordabilité — continuent d'intervenir. La population de 55 ans et plus, dont bon nombre sont des parents dont les enfants ont quitté le domicile familial, grandit toujours; en 2008, elle a enregistré des bonds allant, selon nos estimations, de 2,5 p. 100 à Ottawa à 5,1 p. 100 à Calgary. De plus, durant la décennie terminée en 2008, ce groupe d'âge a vu sa part de la population augmenter dans tous les marchés, grâce à des hausses variant entre 2,4 points de pourcentage à Toronto et 6,3 points à Québec. Victoria, où 31 p. 100 de la population dépassent 55 ans, demeure la ville la « plus vieille » du pays, alors que Calgary, où la

proportion des 55 ans et plus atteint 19 p. 100, en est la « plus jeune ». Les habitations en copropriété représentent aussi une façon abordable d'accéder à la propriété : dans l'ensemble du Canada, leur prix de vente médian en 2008 (ou, dans le cas de Montréal et de Québec, leur prix de vente moyen) était inférieur d'au moins 12 p. 100 à la moyenne, toutes catégories d'habitations confondues, écart qui a grimpé à plus de 40 p. 100 à Ottawa, à Toronto et à Vancouver.

Dans l'immédiat, toutefois, le malaise économique actuel et la croissance des stocks donnent à réfléchir aux promoteurs. Par conséquent, on s'attend à ce que les mises en chantier d'habitations en copropriété chutent dans les huit

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	897 -19,3	814 -9,2	1 780 -2,4	1 703 -4,3	1 796 5,5	169 684 8,6	171 462 1,0	174 486 1,8
Montréal	8 001 17,2	6 410 -19,9	5 847 -8,8	11 561 0,1	10 335 -10,6	11 130 7,7	217 260 1,6	217 474 0,1	224 522 3,2
Ottawa	1 501 42,0	1 277 -15,0	1 103 -13,6	1 401 -7,8	1 316 -6,1	1 472 11,9	208 063 11,3	212 221 2,0	213 155 0,4
Toronto	23 161 146,5	10 689 -53,8	11 599 8,5	18 464 -14,0	16 662 -9,8	18 349 10,1	239 667 3,8	214 887 -10,3	212 734 -1,0
Calgary	5 335 59,7	1 874 -64,9	1 935 3,2	3 525 -26,0	3 312 -6,0	3 307 -0,2	258 039 -5,7	239 858 -7,0	244 702 2,0
Edmonton	2 507 -35,0	2 072 -17,3	2 118 2,2	2 890 -34,6	2 772 -4,1	2 799 1,0	231 029 -0,6	218 986 -5,2	222 699 1,7
Vancouver	11 496 -7,1	9 016 -21,6	9 229 2,4	11 006 -32,8	9 141 -16,9	11 018 20,5	337 021 2,4	293 260 -13,0	296 085 1,0
Victoria	928 -34,3	826 -11,0	844 2,1	1 801 -25,2	1 485 -17,5	1 757 18,3	285 600 4,0	258 590 -9,5	260 936 0,9

*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.

marchés en 2009; les baisses les plus marquées seront enregistrées à Calgary (65 p. 100) et à Toronto (54 p. 100). Les déclinés attendus en 2009 dans ces deux villes sont aussi les plus importants en valeur absolue : 3 460 et 12 470 unités respectivement. Malgré cela, les mises en chantier demeureront, en 2009, supérieures à la moyenne pour la période 1999–2008, sauf dans les villes albertaines et à Toronto.

Les mises en chantier remonteront légèrement dans de nombreux marchés au cours de 2010; les volumes devraient toutefois être à la baisse dans les marchés de Québec, de Montréal et d'Ottawa. C'est Toronto qui affichera, à 8,5 p. 100, la plus forte hausse. De façon plus générale, le secteur de la construction d'habitations en copropriété semble avoir entamé un cycle baissier; on prévoit qu'au cours des cinq prochaines années, les mises en chantier annuelles seront en moyenne inférieures à celles des cinq dernières années dans tous les marchés, sauf à Ottawa.

Dans bien des marchés, les importants stocks d'habitations en copropriété invendues ont calmé l'empressement des constructeurs à bâtir de nouvelles unités. En 2008, le nombre d'unités achevées et inoccupées a grimpé abruptement

dans les quatre marchés d'extrême ouest après de fortes augmentations déjà enregistrées en 2007 partout sauf à Edmonton. Alors que les stocks de nouvelles habitations ont accusé un repli dans les quatre marchés de l'Est en 2008, ceux de Toronto, d'Ottawa et de Québec grimperont en 2009. De façon générale, les stocks auront été écoulés en 2010; tous les marchés, à l'exception de celui d'Edmonton, devraient alors afficher une baisse des habitations en copropriété invendues.

L'an dernier, les ventes d'appartements en copropriété existants ont diminué dans sept des huit marchés étudiés, mais sont demeurées stables à Montréal. Les chutes les plus marquées ont été observées dans l'Ouest, où les volumes ont reculé approximativement d'un tiers à Edmonton et à Vancouver, et d'un quart environ à Calgary et à Victoria. Dans l'Est, où les baisses ont été relativement modestes, c'est Toronto qui a enregistré le plus fort déclin, soit 14 p. 100. Bien que les ventes fléchiront dans les huit marchés cette année, le recul sera généralement plus modéré. Ainsi, Victoria arrivera en tête du peloton avec une baisse de 17,5 p. 100, et cinq des huit diminutions prévues ne devraient pas dépasser les 10 p. 100.

Dans la conjoncture actuelle, on doit s'attendre à une faible croissance des prix. Au cours de 2008, la croissance des prix médians (prix moyens dans les villes québécoises) a été inférieure à celle de 2007 dans tous les marchés, sauf à Ottawa. À Calgary et à Edmonton, ils ont carrément chuté. D'autres difficultés sont à craindre en 2009 : on prévoit un recul des prix moyens à Toronto, à Calgary, à Edmonton, à Vancouver et à Victoria, mais des prix stables à Montréal. On ne s'attend qu'à une croissance modérée des prix à moyen terme dans tous les marchés avec un taux d'accroissement annuel moyen anticipé d'environ 3 p. 100.

La faiblesse des prix a souvent comme effet positif de rendre les habitations plus abordables. En 2008, la proportion du revenu moyen des ménages consacrée aux versements hypothécaires a chuté dans quatre marchés. Le seul endroit où elle s'est considérablement accrue a été à Ottawa, où elle est demeurée malgré tout relativement modeste. En 2009, l'abordabilité s'améliorera dans les huit villes visées par notre rapport, car les prix n'afficheront qu'une légère remontée, si ce n'est une diminution, alors que le revenu moyen, lui, augmentera un peu plus rapidement.

Ville de Québec



De 2005 à 2007, la demande sur le marché des appartements en copropriété existants à Québec s'est accrue rapidement, si bien que le taux d'accroissement des ventes d'unités a atteint, annuellement, en moyenne, 14,9 p. 100. Cette hausse est attribuable en grande partie à l'augmentation importante de la proportion des résidents âgés de plus de 55 ans — premier marché visé par ce type d'habitation. En effet, c'est à Québec que ce groupe a connu la croissance la plus rapide au pays ces dix dernières années.

Entre 2004 et 2006, toutefois, l'offre d'appartements en copropriété s'est accrue au point de dépasser la demande pourtant grandissante, conséquence de l'attrait exercé par le marché auprès des vendeurs après plusieurs années de fortes hausses

À Québec, on assistera cette année à un affaiblissement des marchés des appartements en copropriété neufs et existants. Le marché de la revente, toutefois, devrait reprendre des forces en 2010 et poursuivre sa trajectoire ascendante à moyen terme, soutenu par la proportion grandissante des Québécois âgés de 55 ans et plus. De son côté, le marché des habitations neuves continuera de ralentir en raison des stocks élevés.

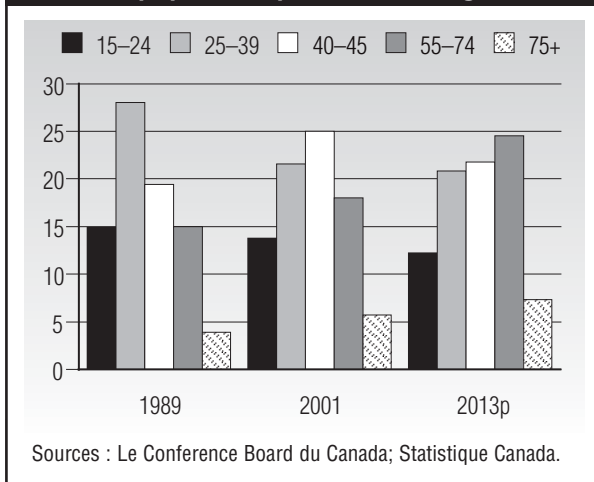
des prix au début de la décennie. C'est ce qui a fait chuter le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions de 19,6 à 13,4 p. 100 et contribué à contenir la croissance des prix de 2005 à 2006, période où les prix de revente ont connu une croissance annuelle moyenne de 5,2 p. 100, soit considérablement inférieure à celle de 15,6 p. 100 observée au cours des trois années précédentes. Cependant, les inscriptions ont reculé en 2007, faisant ainsi grimper le ratio et suscitant du coup une hausse des prix de 11,3 p. 100 cette année-là.

Le marché des habitations en copropriété s'est considérablement affaibli l'année dernière, tant sur le plan de la demande que sur celui de l'offre, mais la croissance des prix a, à 8,6 p. 100, conservé sa vigueur. Les récentes majorations des prix ont rendu les habitations moins abordables dans la région métropolitaine

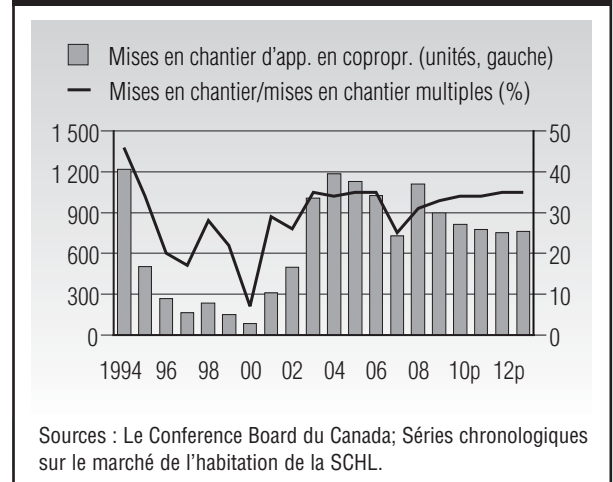
de recensement (RMR) de Québec. Au premier trimestre de 2008, les versements hypothécaires mensuels ont atteint une proportion inégalée du revenu total des ménages — 16,6 p. 100 —, soit trois points de pourcentage de plus que deux années seulement auparavant et cinq points complets de plus qu'au début de 2003. Cette détérioration de l'abordabilité est l'une des raisons pour lesquelles la demande a continué de s'atrophier ces derniers mois. Après avoir accusé un recul de 2,4 p. 100 en 2008, les reventes d'appartements en copropriété devraient enregistrer encore une baisse — de 4,3 p. 100 — cette année.

Le ralentissement de la croissance des prix au cours des prochaines années et le vieillissement de la population contribueront, dès 2010, à ramener les acheteurs sur le marché. On s'attend à ce que les prix moyens

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



Graphique 2 — Construction d'appartements en copropriété

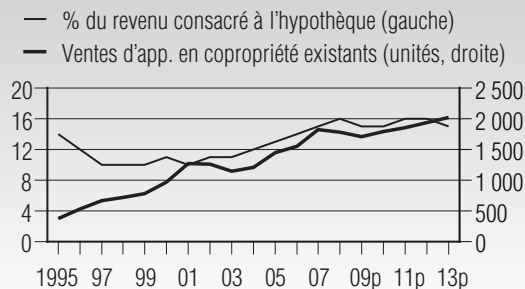


de revente n'augmentent en moyenne que de 1,8 p. 100 par année à moyen terme (de 2010 à 2013).

Par ailleurs, l'activité devrait recommencer à ralentir à moyen terme sur le marché des appartements neufs en copropriété. Propulsé par

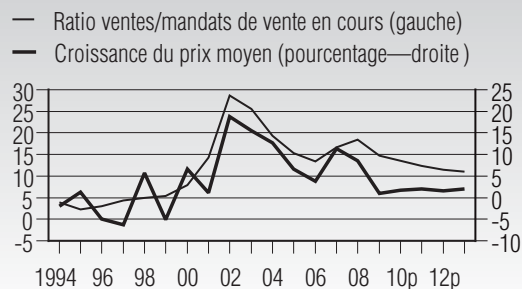
une forte croissance au début de la décennie en cours, ce dernier s'est enlisé de 2005 à 2007. Après avoir mis en chantier près de 1 200 unités

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	1 824	1 780	1 703	1 796	1 858	1 936	2 023
	<i>6,8</i>	<i>17,8</i>	<i>-2,4</i>	<i>-4,3</i>	<i>5,5</i>	<i>3,4</i>	<i>4,2</i>	<i>4,5</i>
Mandats de vente en cours	961	910	801	959	1 107	1 258	1 404	1 537
	<i>22,5</i>	<i>-5,3</i>	<i>-12,0</i>	<i>19,8</i>	<i>15,4</i>	<i>13,6</i>	<i>11,7</i>	<i>9,5</i>
Offre mensuelle	8,6	7,2	5,8	6,7	7,5	8,5	9,2	9,7
Prix moyen	140 383	156 310	169 684	171 462	174 486	177 940	180 745	184 302
	<i>3,8</i>	<i>11,3</i>	<i>8,6</i>	<i>1,0</i>	<i>1,8</i>	<i>2,0</i>	<i>1,6</i>	<i>2,0</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	729	1 111	897	814	776	753	760
	<i>-9,0</i>	<i>-28,9</i>	<i>52,4</i>	<i>-19,3</i>	<i>-9,2</i>	<i>-4,6</i>	<i>-3,0</i>	<i>0,9</i>
En construction	579	457	676	812	648	628	619	613
	<i>-24,7</i>	<i>-21,1</i>	<i>48,1</i>	<i>20,1</i>	<i>-20,2</i>	<i>-3,1</i>	<i>-1,4</i>	<i>-1,1</i>
Achèvements	1 200	770	967	811	772	749	737	732
	<i>0,9</i>	<i>-35,8</i>	<i>25,6</i>	<i>-16,1</i>	<i>-4,9</i>	<i>-3,0</i>	<i>-1,5</i>	<i>-0,7</i>
Terminés et non écoulés	261	221	178	245	235	235	238	240
	<i>5,8</i>	<i>-15,1</i>	<i>-19,7</i>	<i>37,9</i>	<i>-3,9</i>	<i>0,0</i>	<i>1,2</i>	<i>0,8</i>
Écoulements	1 168	875	950	793	766	744	734	730
	<i>4,5</i>	<i>-25,1</i>	<i>8,6</i>	<i>-16,5</i>	<i>-3,4</i>	<i>-2,9</i>	<i>-1,3</i>	<i>-0,5</i>
Offre à court terme	2,7	3,0	2,2	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

en 2004, les constructeurs ont commencé à se retirer du marché en 2005, alors que la durée de l'offre en mois, qui n'était que de 0,6 mois en 2002, a grimpé considérablement pour s'établir à 2,7 mois.

Fait étonnant, les constructeurs sont revenus en force l'an dernier et ont augmenté les mises en chantier de plus de 50 p. 100. Malheureusement, ce niveau est insoutenable, surtout dans le contexte de faiblesse économique actuel. La durée de l'offre en mois a continué de s'accroître en

2008, montée qui devrait se poursuivre cette année pour atteindre 3,7 mois. Par conséquent, on prévoit que les mises en chantier reculeront de 19,3 p. 100 cette année et de 9,2 p. 100 encore en 2010. Cette spirale baissière persistera à moyen terme pour faire chuter les mises en chantier à 760 unités d'ici à 2013.

Montréal



À Montréal, les reventes et les mises en chantier d'appartements en copropriété ont augmenté abruptement durant la première moitié de la décennie en cours. Cette croissance vigoureuse a été éperonnée, d'une part, par la demande refoulée et les faibles taux d'intérêt, et, d'autre part, par le grand nombre de membres de la génération du baby-boom à la recherche de logements plus petits, ainsi que par les riches étrangers et les jeunes professionnels désireux de vivre au cœur de la ville. Alors que la durée de l'offre en mois était encore relativement faible, le marché favorable aux vendeurs poussait brusquement les prix à la hausse. De fait, les prix des copropriétés existantes ont augmenté en moyenne de 16,9 p. 100 par année de 2002 à 2004.

En cohérence avec la faiblesse économique, les reventes d'appartements en copropriété à Montréal devraient diminuer en 2009, tout comme les mises en chantier d'habitations neuves. Il faudra attendre que l'économie se redresse en 2010 pour voir le marché de la revente reprendre des forces. Par contre, du côté des mises en chantier, la baisse se poursuivra jusqu'en 2012, en raison des stocks toujours élevés.

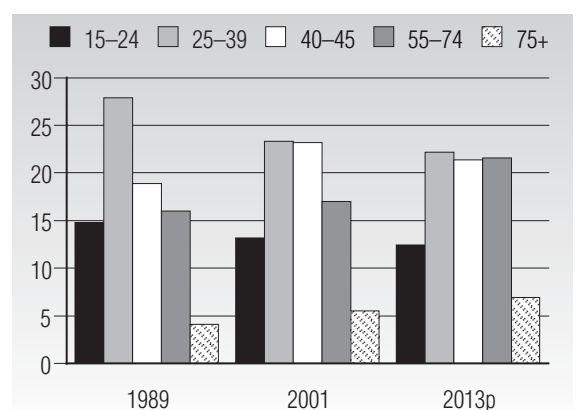
Bien que cette hausse des prix ait fini par accroître le nombre de vendeurs sur le marché de la revente, elle n'a découragé en rien les acheteurs. De 2005 à 2007, les ventes d'appartements en copropriété existants ont continué de croître au rythme moyen de 11,3 p. 100 par année, même si l'abordabilité des habitations a diminué, puisque la part des versements hypothécaires mensuels dans le revenu des ménages est passée de 18 p. 100 au premier trimestre de 2005 à 21,6 p. 100 au dernier trimestre de 2007.

Pendant que le marché de la revente continuait de s'épanouir entre 2005 et 2007, celui des appartements en copropriété neufs s'affaiblissait, les stocks grandissants restreignant l'activité des constructeurs. De 2004 à 2006, la durée de l'offre en mois a bondi de 1,95 à 4,37 mois, malgré la baisse abrupte des mises en chantier.

En 2007, les mises en chantier annuelles ont chuté à 2 500 unités après avoir culminé à 9 345 unités en 2004.

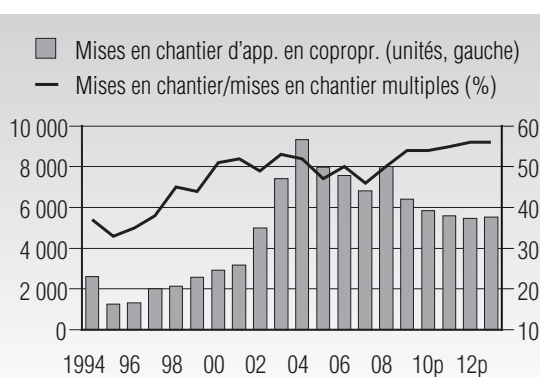
Le marché de la revente a finalement commencé à se calmer l'année dernière. Le taux d'accroissement des prix de revente moyens a nettement ralenti pour s'établir à 1,6 p. 100 seulement en 2008. De même, les ventes d'unités existantes ont enregistré, à 0,1 p. 100 à peine, leur plus faible taux de croissance depuis un bon moment. Entre-temps, sur le marché des habitations neuves, la vigueur observée au premier trimestre a entraîné une hausse spectaculaire de 17,2 p. 100 des mises en chantier d'appartements en copropriété. Malheureusement, cette croissance s'est heurtée à une baisse de la demande; les écoulements, c'est-à-dire les unités vendues ou louées, ont accusé un repli de 26,3 p. 100.

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



Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

Graphique 2 — Construction d'appartements en copropriété



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

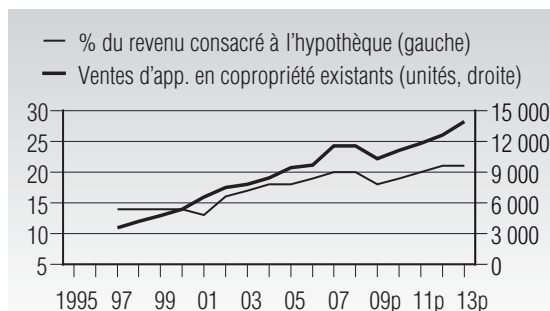
Par conséquent, les mises en chantier ont été beaucoup moins nombreuses durant la seconde moitié de l'année.

On s'attend à ce que, compte tenu des difficultés économiques,

le marché des appartements en copropriété existants continue de se détériorer au cours de l'année. D'ailleurs, on prévoit que les ventes d'habitations existantes chuteront, tandis que la croissance du prix

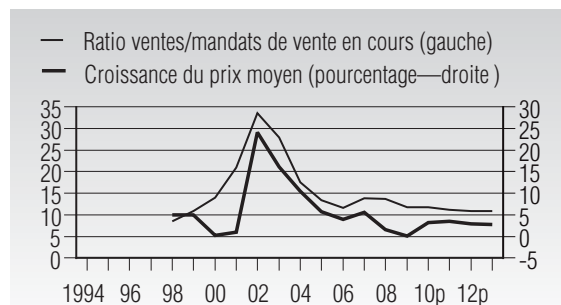
moyen, elle, devrait stagner. De même, les mises en chantier devraient reculer de 19,9 p. 100, leur plus forte chute depuis 1995.

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 <i>3,1</i>	11 551 <i>19,1</i>	11 561 <i>0,1</i>	10 335 <i>-10,6</i>	11 130 <i>7,7</i>	11 825 <i>6,2</i>	12 589 <i>6,5</i>	13 956 <i>10,9</i>
Mandats de vente en cours	6 959 <i>19,1</i>	6 952 <i>-0,1</i>	7 035 <i>1,2</i>	7 336 <i>4,3</i>	7 944 <i>8,3</i>	8 809 <i>10,9</i>	9 661 <i>9,7</i>	10 817 <i>12,0</i>
Offre mensuelle	9,5	8,5	8,0	8,2	8,6	9,4	10,1	10,5
Prix moyen	202 842 <i>4,0</i>	213 928 <i>5,5</i>	217 260 <i>1,6</i>	217 474 <i>0,1</i>	224 522 <i>3,2</i>	232 421 <i>3,5</i>	239 171 <i>2,9</i>	245 958 <i>2,8</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 <i>-5,0</i>	6 826 <i>-9,9</i>	8 001 <i>17,2</i>	6 410 <i>-19,9</i>	5 847 <i>-8,8</i>	5 605 <i>-4,1</i>	5 464 <i>-2,5</i>	5 541 <i>1,4</i>
En construction	7 279 <i>1,7</i>	5 594 <i>-23,1</i>	6 087 <i>8,8</i>	6 352 <i>4,4</i>	4 976 <i>-21,7</i>	5 002 <i>0,5</i>	4 936 <i>-1,3</i>	4 845 <i>-1,8</i>
Achèvements	7 773 <i>-2,4</i>	7 936 <i>2,1</i>	6 418 <i>-19,1</i>	5 798 <i>-9,7</i>	5 531 <i>-4,6</i>	5 412 <i>-2,2</i>	5 248 <i>-3,0</i>	5 216 <i>-0,6</i>
Terminés et non écoulés	2 342 <i>41,8</i>	2 148 <i>-8,3</i>	1 711 <i>-20,3</i>	1 506 <i>-12,0</i>	1 327 <i>-11,9</i>	1 270 <i>-4,3</i>	1 249 <i>-1,6</i>	1 241 <i>-0,6</i>
Écoulements	6 425 <i>-16,7</i>	9 189 <i>43,0</i>	6 775 <i>-26,3</i>	5 930 <i>-12,5</i>	5 626 <i>-5,1</i>	5 440 <i>-3,3</i>	5 270 <i>-3,1</i>	5 214 <i>-1,1</i>
Offre à court terme	4,4	2,8	3,0	3,0	2,8	2,8	2,8	2,9

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

La reprise économique, conjuguée à une saine croissance démographique, notamment à une hausse de la proportion des Montréalais âgés de 55 ans et plus, est de bon augure pour la demande sur le marché de la revente à moyen

terme. Les reventes d'appartements en copropriété devraient augmenter en moyenne de 7,8 p. 100 annuellement de 2010 à 2013, faisant ainsi bondir les prix moyens de revente de 3,1 p. 100 par année, en moyenne, durant la même période. Cependant,

comme les stocks d'habitations neuves demeureront élevés, les mises en chantier poursuivront leur baisse jusqu'à 2012. On prévoit la mise en chantier d'environ 5 500 copropriétés en 2013.

Définitions et concepts

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

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

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

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

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

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

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)
Beloeil	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-Beloeil	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