



**Genworth**  
Financial  
Canada

*Au service des*  
PROPRIÉTAIRES DE MAISON

## Note de conjoncture résidentielle **Printemps 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 10-273

©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 31 mars 2010, Genworth MI Canada détenait un actif total de 5,1 milliards de dollars et 2,7 milliards de dollars en capitaux propres. Établie à Oakville en Ontario, la compagnie emploie actuellement environ 265 personnes dans tout le Canada.

Vous trouverez des renseignements supplémentaires sur Genworth Financial Canada au site [www.genworth.ca](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

Selon nos prévisions, le produit intérieur brut réel du Canada croîtra de 3,2 p. 100 en 2010, soit une hausse supérieure à celle de 2,9 p. 100 annoncée dans notre *Note de conjoncture résidentielle* précédente. Il a enregistré une augmentation de 5 p. 100 (désaisonnalisée aux taux annuels) au quatrième trimestre de 2009, stimulé par une consommation, des dépenses publiques et des exportations plus fortes que prévu.

On s'attend à ce que le dollar canadien atteigne en moyenne 0,98 \$US cette année, une valeur beaucoup plus élevée que celle de 0,92 \$US escomptée dans nos dernières prévisions. Cette révision à la hausse s'explique par la montée des prix des produits de base et la vigueur des facteurs économiques fondamentaux, y compris la bonne santé du système bancaire canadien et l'abondance de nos matières premières.

La faiblesse persistante des taux d'intérêt et l'offre restreinte de logements existants ont jusqu'à présent fait augmenter les mises en chantier beaucoup plus rapidement que nous l'avions prévu pour 2010. L'activité sur le marché des logements neufs a aussi été éperonnée par des acheteurs désireux d'acheter avant l'harmonisation des taxes de vente, qui se concrétisera par l'entrée en vigueur de la taxe de vente harmonisée (TVH) le 1<sup>er</sup> juillet, en Ontario et en Colombie-Britannique. On prévoit maintenant que les mises en chantier atteindront 187 300 unités cette année, soit plus que les 164 800 unités prévues dans notre dernière note.

On s'attend aussi maintenant à ce que, conformément à l'accroissement de la demande, la croissance des prix des logements neufs soit plus prononcée en 2010. Selon nos prévisions actuelles, le prix moyen

d'un logement neuf devrait augmenter de 1,6 p. 100 cette année, alors que nous attendions une croissance nulle dans nos dernières prévisions. La croissance des prix de revente sera aussi supérieure à celle prévue antérieurement : 3,7 contre 1,7 p. 100.

L'activité plus vigoureuse que prévu sur le marché des logements neufs et celui des logements existants se traduira par une croissance accrue des prêts hypothécaires consentis, du point de vue tant du volume que de la valeur. Dans notre note précédente, nous nous attendions à une augmentation du nombre de prêts hypothécaires consentis de 1,3 p. 100 en 2010, ainsi qu'à une hausse de leur valeur de 2,7 p. 100. Nous prévoyons maintenant que le volume des prêts consentis fera un bond de 6 p. 100 cette année et que leur valeur s'accroîtra de 3,5 p. 100.

### La scène nationale

Après trois déclin trimestriels consécutifs, le produit intérieur brut (PIB) réel du Canada a progressé modestement au troisième trimestre de 2009 et fait un bond de 5 p. 100, à un rythme annualisé, au quatrième. Ainsi, après s'être contracté de 2,6 p. 100 en 2009, le PIB réel devrait s'accroître de 3,2 p. 100 en 2010 — ce qui représente 0,3 point de plus qu'anticipé dans notre dernière *Note de conjoncture résidentielle*. Les dépenses des ménages et des gouvernements seront les plus importants moteurs de la croissance économique cette année. L'investissement du secteur privé se rétablit aussi, mais à une cadence plus faible. Une croissance semblable, de 3,3 p. 100, du PIB global est prévue en 2011. De 2012 à 2014, la production annuelle devrait progresser en moyenne de 3 p. 100.

Même si l'emploi et le PIB réel demeurent bien en-deçà du potentiel, les représentants de la Banque du Canada s'inquiètent des pressions inflationnistes naissantes. Les hausses de l'impôt indirect, comme avec l'instauration de la taxe de vente harmonisée en Ontario et en Colombie-Britannique et les augmentations de la taxe de vente au Québec, auxquelles s'ajouteront des prix de l'énergie et des taux hypothécaires croissants, feront monter l'inflation, malgré l'effet partiellement compensateur d'un huard vigoureux. Ces tensions, conjuguées à la force de l'économie intérieure, obligeront probablement la Banque à commencer à relever ses taux au milieu de l'année.

L'entrée dans la récession en 2008 a entraîné une réduction des mises en chantier de logements de 7,6 p. 100 cette année-là et d'encore 29,4 p. 100 en 2009. Cette réduction a freiné la croissance des prix des logements neufs à 3,4 p. 100 en 2008 et les a fait baisser de 2,3 p. 100 l'an dernier. Du côté du marché de la revente, des taux hypothécaires plus faibles que jamais et le début d'une reprise au second semestre de 2009 ont ranimé l'enthousiasme des acheteurs, ce qui a entraîné une forte demande de logements existants et une hausse des prix de revente. La reprise a aussi stimulé les mises en chantier de logements, apaisant ainsi les craintes d'une offre insuffisante. Au début de cette année, les mises en chantier atteignaient presque un niveau annualisé de 200 000 unités, bien au-dessus des 130 000 unités construites pendant le premier semestre de 2009.

Les faibles taux d'intérêt et le désir d'acheter un logement avant l'instauration de la taxe de vente harmonisée en Ontario et en Colombie-Britannique, prévue pour le 1<sup>er</sup> juillet, soutiendront la vigueur des marchés des logements neufs et existants tout au long du premier semestre de 2010. Par la suite, le resserrement des règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires, la montée des taux d'intérêt et la taxe de vente harmonisée calmeront la demande. Les mises en chantier devraient s'établir au total à 187 300 unités en moyenne cette année et à 193 600 en 2011. Ces chiffres sont bien en-dessous de la moyenne annuelle de 221 300 unités enregistrée de 2002 à 2008.

Pendant ce temps, le nombre total de prêts hypothécaires consentis a augmenté de plus de 10 p. 100 l'an dernier, à la fois en termes de niveau et de valeur en dollars. Les hausses des prix des dernières années ont obligé plus d'acheteurs à contracter des prêts à proportion élevée. Ces prêts se sont accrus deux fois plus rapidement que les prêts ordinaires l'an dernier. Le nombre de prêts consentis devrait augmenter encore en 2010, bien qu'à un rythme plus faible. Nous prévoyons que cette augmentation demeurera vigoureuse pendant le premier trimestre de cette année, pour ensuite s'affaiblir à mesure que les taux d'intérêt monteront et que les nouvelles règles gouvernementales sur l'admissibilité aux prêts hypothécaires commenceront à agir. Néanmoins, les volumes des prêts hypothécaires ordinaires ou à proportion élevée consentis devraient augmenter de 5,8 et de 6,2 p. 100 respectivement cette année. Cependant, ce ralentissement de la hausse des prix en 2010 se traduira, pour la première fois depuis le début des années 1990, par une croissance plus lente de la valeur monétaire des prêts hypothécaires consentis que de leur nombre. Les approbations de prêts hypothécaires continueront de reculer en 2011, ce qui se traduira par une baisse de 3,7 p. 100 du nombre de prêts consentis pour l'ensemble de l'année.

## La scène provinciale

Les mises en chantier de logements ont diminué dans toutes les régions en 2009, mais elles devraient augmenter partout en 2010, bien que modestement au Québec et dans les provinces de l'Atlantique. Les prix de revente, en baisse seulement en Alberta l'an dernier, devraient monter d'un bout à l'autre du pays en 2010. Du côté des logements neufs, la croissance des prix s'annonce plutôt faible, à la suite de résultats mitigés en 2009.

Le PIB de la Colombie-Britannique devrait progresser de 3,7 p. 100 en 2010, après une baisse de 2,5 p. 100 l'an dernier. L'amélioration du secteur de la foresterie apporte des perspectives économiques plus réjouissantes. Le gain de 1,7 p. 100 de l'emploi en 2010 compensera partiellement la perte de 2,4 p. 100 accusée en 2009. Selon nos prévisions, les mises en chantier bondiront de 68,6 p. 100, pour s'établir à plus de 27 000 unités cette année, après deux reculs annuels, mais demeureront bien en-dessous du sommet de 2007. La croissance des prix des logements s'accélénera cette année — à 2,6 p. 100 pour les logements neufs et à 4,3 p. 100 pour les logements existants.

L'économie de l'Alberta est aussi en voie de se rétablir, en grande partie grâce à des prix de l'énergie plus fermes. Le PIB réel devrait s'accroître de 2,5 p. 100 et l'emploi augmenter de 1 p. 100 cette année. Les mises en chantier de logements, en baisse de 30 p. 100 l'an dernier, devraient faire un bond de 47,3 p. 100, pour atteindre 30 000 unités en 2010. Elles ne retourneront toutefois pas aux sommets antérieurs pendant notre période de prévision. Les prix des logements

ont cessé de baisser; la valeur moyenne d'un logement neuf devrait augmenter légèrement en 2010 et celle d'un logement existant, de près de 4 p. 100.

Nous prévoyons que le PIB combiné du Manitoba et de la Saskatchewan augmentera de 2,2 p. 100 en 2010, après une baisse de 2,4 p. 100 en 2009. Même si l'emploi s'est amélioré l'an dernier, son gain de 0,7 p. 100 a été le plus bas en quatre ans. Un gain semblable est anticipé en 2010. La reprise au Manitoba sera caractérisée par une expansion du secteur manufacturier, une intensification de l'extraction minière et un secteur des finances, de l'assurance et des biens immobiliers robuste. La Saskatchewan profitera d'une reprise des marchés des produits de base et d'une augmentation des ventes de potasse. Une hausse de 18,3 p. 100 des mises en chantier de logements, à près de 9 600 unités, est prévue en 2010, après une chute de 34,7 p. 100 l'an dernier. La croissance des prix des logements neufs a été nulle en 2009 et celle des logements existants, inférieure à 5 p. 100. Nous anticipons peu de changement dans les prix des premiers en 2010, et une augmentation de 2,4 p. 100 de la valeur des seconds.

Après avoir accusé une contraction de 3,6 p. 100 en 2009, le PIB de l'Ontario devrait rebondir cette année et afficher une croissance de 3,5 p. 100. Les exportations, en particulier d'automobiles et de pièces d'automobiles, favoriseront la reprise. L'emploi, en baisse de 2,4 p. 100 en 2009, devrait augmenter de 1,1 p. 100 en 2010. Les mises en chantier de logements ont chuté d'un tiers, à 50 000 unités en 2009, le plus faible niveau depuis

1996, mais un bond de 31,4 p. 100 est prévu cette année, avec presque 66 000 unités. Les prix devraient monter de 1,7 p. 100 sur le marché des logements neufs cette année et de 4,2 p. 100 sur celui de la revente.

L'économie du Québec a connu un ralentissement relativement modéré en 2009 et sa reprise sera tout aussi modeste. La hausse anticipée de 2,2 p. 100 de son PIB en 2010 traînera considérablement derrière celle de 3,2 p. 100 prévue pour le Canada. Le secteur manufacturier de la province, malgré l'accroissement anticipé, sera freiné par les réductions passées des commandes de l'industrie aérospatiale et la valeur élevée du dollar canadien. Bien que les emplois aient baissé de moins de 1 p. 100 en 2009, le gain anticipé pour cette année est de seulement 0,6 p. 100. Les mises en chantier de logements ont diminué pendant quatre des cinq dernières années, notamment en 2009 où la chute de 9,3 p. 100 s'est soldée par la construction de seulement 43 450 unités. Peu d'amélioration est prévue en 2010. Les prix des logements neufs devraient augmenter de 1,3 p. 100 cette année — le niveau de croissance le plus bas en 12 ans — tandis que les prix des logements existants monteront de 2,9 p. 100, une décélération par rapport à la croissance de 4,4 p. 100 en 2009.

La production combinée des quatre provinces de l'Atlantique devrait augmenter de 2 p. 100 en 2010, après une contraction de 1,6 p. 100 l'an dernier. Une plus forte production de pétrole et un retour de la production à la mine de Voisey's Bay dominent les perspectives de Terre-Neuve-et-Labrador. La production d'énergie éolienne à l'Île-du-Prince-Édouard, celle

du gisement de gaz naturel Deep Panuke en Nouvelle-Écosse et les possibilités d'extraction de la potasse au Nouveau-Brunswick sont d'autres secteurs d'activités prometteurs. À son tour, l'emploi rebondira, après un déclin de 0,6 p. 100 en 2009, et augmentera de 0,7 p. 100 cette année. Les mises en chantier de logements devraient s'accroître de 1,1 p. 100 en 2010, après des baisses de 1,3 et de 11 p. 100 ces deux dernières années. La poussée des prix des logements neufs et existants ralentira cette année, à 0,5 et à 0,9 p. 100 respectivement.

### La scène municipale

Les économies des neuf villes couvertes par le présent rapport devraient connaître une expansion en 2010, après un affaiblissement généralisé de 2009. Selon les prévisions, l'augmentation du PIB se situera entre 2,2 p. 100 à Winnipeg et 4 p. 100 à Vancouver. Cette croissance s'accélénera dans la plupart des villes en 2011; seules Ottawa–Gatineau, Vancouver et Victoria verront leur cadence ralentir. De 2012 à 2014, les villes de l'Alberta devraient être celles qui profiteront de la plus forte croissance, avec une progression du PIB d'au moins 4,3 p. 100 par année en moyenne.

En 2009, toutes les villes sauf Québec ont souffert d'une baisse des mises en chantier de logements, allant de 8,4 p. 100 à Edmonton à la chute vertigineuse de 58,1 p. 100 à Vancouver. À Québec, les mises en chantier ont progressé de 1,7 p. 100.

Dans les cinq villes de l'Ouest couvertes par notre note de conjoncture, 2009 est leur deuxième année consécutive de déclin au chapitre des mises en chantier, ce qui les a beaucoup éloignées de leurs sommets antécédents. Dans l'Est, cette situation ne s'applique qu'à Montréal. Alors que la plupart des villes devraient connaître des avancées en 2010, les mises en chantier n'atteindront généralement pas leur sommet antérieur. À Vancouver, par exemple, alors que nous anticipons une augmentation de 75,5 p. 100 cette année, le gain relatif le plus élevé parmi les neuf villes couvertes, le volume de 14 400 unités traînera encore derrière le niveau record de 20 640 unités de 2007. Les conditions sont semblables dans les quatre autres villes de l'Ouest, mais divers scénarios sont prévus dans l'Est. À Toronto, les mises en chantier devraient bondir de 22,1 p. 100 cette année, tandis que la construction de nouveaux logements devrait se calmer à Ottawa–Gatineau et à Québec.

Bien que nous anticipions une hausse des ventes de logements existants dans les neuf villes cette année, ces hausses ne seront généralement pas aussi fortes qu'en 2009. Winnipeg fait exception, car ses ventes ont diminué l'an dernier. Québec connaîtra aussi une croissance légèrement plus rapide. L'accroissement de 12,5 p. 100 des ventes à Toronto domine les perspectives pour 2010, tandis qu'Ottawa–Gatineau devrait voir ses ventes monter de seulement 1,5 p. 100. En 2011, les transactions devraient généralement augmenter plus lentement au pays et quatre villes connaîtront des diminutions.

Les villes couvertes devraient avoir des marchés équilibrés en 2010. Cela signifie un ralentissement généralisé, étant donné la chute anticipée du ratio des inscriptions par rapport aux ventes dans les neuf villes cette année. Québec, Vancouver et Victoria devraient bénéficier des marchés les plus dynamiques, avec des ratios de 64 à 65 p. 100. Les ratios des autres villes se maintiendront dans une fourchette de 57 à 59 p. 100.

L'équilibre des marchés de la revente laisse entrevoir une croissance modérée des prix. Les prix des quatre villes les plus à l'ouest couvertes par notre note de conjoncture, dominés par ceux d'Edmonton où nous prévoyons une hausse de 4 p. 100, devraient remonter après les déclinés de l'an dernier. En 2011, les prix devraient croître à un rythme allant de 1,4 p. 100 à Winnipeg à 3,1 p. 100 à Victoria.

Les faibles taux hypothécaires et l'abaissement des prix des logements ont réduit considérablement les paiements de capital et d'intérêt dans les neuf villes en 2009. Ces paiements ont diminué de 13,5 p. 100 à Québec, ce qui représente la plus faible baisse l'an dernier, tandis qu'ils ont reculé de 23,5 p. 100 à Calgary. Même si nous prévoyons des hausses des frais de capital et d'intérêt partout en 2010, ces hausses seront modérées. Vancouver connaîtra l'accroissement le plus marqué, à 3,6 p. 100.

**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	2009	2011p	2010p	2009	2011p	2010p	2009	2011p	2010p	2009	2011p	2009	2010p	2011p																									
<b>Canada</b>	1 286 431	1 328 144	1 371 697	16 849	17 117	17 545	8,3	8,0	7,3	37 722	39 120	413 125	436 870	458 116	-2,6	3,2	3,3	-1,6	1,6	2,5	8,3	8,0	7,3	36 581	37 722	39 120	413 125	436 870	458 116	-2,6	3,2	3,3	-1,6	1,6	2,5	8,3	8,0	7,3	36 581	37 722	39 120	413 125	436 870	458 116
<b>Provinces de l'Atlantique</b>	68 877	70 236	72 314	1 103	1 111	1 129	10,6	10,7	9,8	32 538	33 713	30 867	31 937	33 152	-1,6	2,0	3,0	-0,6	0,7	1,6	10,6	10,7	9,8	31 888	32 538	33 713	30 867	31 937	33 152	-1,6	2,0	3,0	-0,6	0,7	1,6	10,6	10,7	9,8	31 888	32 538	33 713	30 867	31 937	33 152
<b>Québec (province)</b>	244 339	249 651	255 107	3 844	3 868	3 922	8,5	8,6	8,5	34 086	35 108	94 127	97 256	101 938	-2,0	2,2	2,2	-0,9	0,6	1,4	8,5	8,6	8,5	33 350	34 086	35 108	94 127	97 256	101 938	-2,0	2,2	2,2	-0,9	0,6	1,4	8,5	8,6	8,5	33 350	34 086	35 108	94 127	97 256	101 938
<b>Québec (RIMR)</b>	24 548	25 161	25 817	392	395	398	4,9	5,3	5,2	37 097	38 147	11 290	11 701	12 314	-0,7	2,5	2,6	0,5	0,9	0,8	4,9	5,3	5,2	36 436	37 097	38 147	11 290	11 701	12 314	-0,7	2,5	2,6	0,5	0,9	0,8	4,9	5,3	5,2	36 436	37 097	38 147	11 290	11 701	12 314
<b>Montréal</b>	120 523	123 323	126 443	1 879	1 911	1 937	9,2	9,0	8,6	34 377	36 050	42 360	43 831	46 092	-2,1	2,3	2,5	-1,0	1,7	1,3	9,2	9,0	8,6	34 377	35 057	36 050	42 360	43 831	46 092	-2,1	2,3	2,5	-1,0	1,7	1,3	9,2	9,0	8,6	34 377	35 057	36 050	42 360	43 831	46 092
<b>Ontario</b>	473 546	490 097	508 021	6 528	6 602	6 797	9,1	9,3	8,3	36 722	39 047	147 104	153 899	163 190	-3,6	3,5	3,7	-2,4	1,1	3,0	9,1	9,3	8,3	36 722	37 626	39 047	147 104	153 899	163 190	-3,6	3,5	3,7	-2,4	1,1	3,0	9,1	9,3	8,3	36 722	37 626	39 047	147 104	153 899	163 190
<b>Ottawa-Gatineau</b>	45 406	46 678	47 661	659	666	669	5,7	5,9	5,6	40 954	42 713	14 701	15 278	15 963	-1,2	2,8	2,1	-1,5	1,0	0,5	5,7	5,9	5,6	40 954	41 764	42 713	14 701	15 278	15 963	-1,2	2,8	2,1	-1,5	1,0	0,5	5,7	5,9	5,6	40 954	41 764	42 713	14 701	15 278	15 963
<b>Toronto</b>	216 449	224 417	233 576	2 890	2 942	3 029	9,5	9,2	8,5	38 580	40 736	58 022	60 810	64 739	-2,8	3,7	4,1	-1,0	1,8	3,0	9,5	9,2	8,5	38 580	39 390	40 736	58 022	60 810	64 739	-2,8	3,7	4,1	-1,0	1,8	3,0	9,5	9,2	8,5	38 580	39 390	40 736	58 022	60 810	64 739
<b>Prairies</b>	76 619	78 331	80 395	1 128	1 135	1 152	5,0	5,6	5,4	33 965	35 872	28 755	29 789	30 815	-2,4	2,2	2,6	0,7	0,7	1,5	5,0	5,6	5,4	33 965	34 916	35 872	28 755	29 789	30 815	-2,4	2,2	2,6	0,7	0,7	1,5	5,0	5,6	5,4	33 965	34 916	35 872	28 755	29 789	30 815
<b>Winnipeg</b>	25 031	25 578	26 183	395	399	404	5,4	6,0	5,6	36 430	38 176	9 319	9 670	10 012	-0,5	2,2	2,4	0,1	0,9	1,2	5,4	6,0	5,6	36 430	37 200	38 176	9 319	9 670	10 012	-0,5	2,2	2,4	0,1	0,9	1,2	5,4	6,0	5,6	36 430	37 200	38 176	9 319	9 670	10 012
<b>Alberta</b>	173 050	177 420	184 722	1 990	2 010	2 080	6,5	7,2	6,4	47 809	50 543	55 402	56 116	59 657	-3,7	2,5	4,1	-1,1	1,0	3,5	6,5	7,2	6,4	47 809	48 524	50 543	55 402	56 116	59 657	-3,7	2,5	4,1	-1,1	1,0	3,5	6,5	7,2	6,4	47 809	48 524	50 543	55 402	56 116	59 657
<b>Calgary</b>	61 888	63 601	66 364	698	706	727	6,7	7,3	6,6	54 422	56 248	20 223	20 524	21 866	-3,1	2,8	4,3	-0,9	1,1	3,1	6,7	7,3	6,6	54 422	54 586	56 248	20 223	20 524	21 866	-3,1	2,8	4,3	-0,9	1,1	3,1	6,7	7,3	6,6	54 422	54 586	56 248	20 223	20 524	21 866
<b>Edmonton</b>	49 903	51 358	53 605	617	621	640	6,7	7,3	6,6	44 623	46 390	17 595	17 850	19 024	-2,7	2,9	4,4	-0,6	0,6	3,1	6,7	7,3	6,6	44 623	44 864	46 390	17 595	17 850	19 024	-2,7	2,9	4,4	-0,6	0,6	3,1	6,7	7,3	6,6	44 623	44 864	46 390	17 595	17 850	19 024
<b>British Columbia</b>	147 746	153 143	157 960	2 259	2 297	2 350	7,6	8,1	6,9	35 645	37 484	53 431	56 433	59 023	-2,5	3,7	3,1	-2,4	1,7	2,3	7,6	8,1	6,9	35 645	36 371	37 484	53 431	56 433	59 023	-2,5	3,7	3,1	-2,4	1,7	2,3	7,6	8,1	6,9	35 645	36 371	37 484	53 431	56 433	59 023
<b>Vancouver</b>	79 799	82 983	86 013	1 234	1 249	1 284	7,1	7,7	6,8	36 319	38 225	24 216	25 836	27 154	-2,1	4,0	3,7	-0,2	1,2	2,8	7,1	7,7	6,8	36 319	36 907	38 225	24 216	25 836	27 154	-2,1	4,0	3,7	-0,2	1,2	2,8	7,1	7,7	6,8	36 319	36 907	38 225	24 216	25 836	27 154
<b>Victoria</b>	11 505	11 868	12 199	181	184	188	6,4	7,6	6,7	39 246	40 060	3 739	3 931	4 098	-1,0	3,2	2,8	-4,9	1,4	2,3	6,4	7,6	6,7	39 246	40 060	41 370	3 739	3 931	4 098	-1,0	3,2	2,8	-4,9	1,4	2,3	6,4	7,6	6,7	39 246	40 060	41 370	3 739	3 931	4 098

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	34 090	34 458	149 081	187 259	193 630	176 842	177 012	181 688	316 938	328 678	335 988	387 056	393 187
<b>Provinces de l'Atlantique</b>	4 444	4 476	4 499	10 888	11 009	9 285	11 275	10 832	9 597	182 391	184 114	185 925	314 418	315 959	321 002
<b>Québec (province)</b>	7 820	7 881	7 938	43 452	43 572	39 530	44 228	44 440	40 394	224 603	231 044	235 746	286 841	290 531	295 601
<b>Québec (RMR)</b>	746	754	762	5 416	4 930	4 807	5 120	5 342	4 943	211 161	218 781	222 057	215 381	221 412	224 511
<b>Montréal</b>	3 815	3 861	3 903	19 309	19 755	19 549	19 486	19 826	19 572	272 021	278 347	284 462	302 377	305 703	311 206
<b>Ontario</b>	13 052	13 175	13 331	50 177	65 956	74 770	56 179	56 768	65 063	315 644	328 920	335 503	463 439	471 337	480 489
<b>Ottawa-Gatineau</b>	1 221	1 235	1 244	8 916	8 835	6 525	9 440	9 135	7 745	281 995	291 502	297 429	367 733	374 353	381 091
<b>Toronto</b>	5 623	5 717	5 820	26 237	32 046	38 370	28 356	32 004	38 362	409 759	420 789	429 709	536 274	545 015	555 916
<b>Prairies</b>	2 247	2 273	2 292	8 074	9 550	8 931	9 759	8 906	8 802	216 672	221 864	224 967	358 016	358 656	362 429
<b>Winnipeg</b>	742	752	759	2 031	2 522	2 798	2 670	2 468	2 767	207 342	212 013	214 978	378 502	383 158	386 990
<b>Alberta</b>	3 675	3 736	3 805	20 403	30 044	31 620	27 044	24 561	28 780	340 530	353 603	362 835	429 461	430 890	438 646
<b>Calgary</b>	1 230	1 263	1 290	6 192	8 689	9 957	8 238	8 431	9 025	385 866	398 459	408 795	474 381	478 508	487 121
<b>Edmonton</b>	1 155	1 180	1 201	6 199	8 316	9 150	9 232	7 558	8 209	320 378	333 095	341 751	378 708	377 193	383 982
<b>Colombie-Britannique</b>	4 449	4 509	4 570	16 089	27 128	29 494	25 940	20 761	26 684	458 218	478 046	491 701	622 884	638 936	652 522
<b>Vancouver</b>	2 328	2 369	2 405	8 228	14 443	16 640	16 788	12 799	13 180	592 474	605 615	623 467	646 547	663 357	677 288
<b>Victoria</b>	352	357	360	1 006	1 421	1 752	2 463	1 240	1 453	476 013	490 708	506 033	430 529	432 251	443 057

**Indicateurs financiers (Canada seulement)**

	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p	2009	2010p	2011p
<b>Taux de change (US/CAN)</b>	0,88	0,98	1,01	<b>Taux hypoth. d'un an</b>	4,0	3,8	5,5	<b>Obligations féd. sur 1-3 ans</b>	1,2	1,3	2,6	
<b>Taux d'inflation</b>	0,3	1,8	2,6	<b>Taux hypoth. de trois ans</b>	4,6	4,5	6,0	<b>Obligations féd. sur 7 ans</b>	2,7	2,6	3,4	
<b>Taux d'escompte</b>	0,6	0,8	2,9	<b>Taux hypoth. de cinq ans</b>	5,6	5,5	6,5	<b>Obligations féd. à long terme</b>	3,9	3,6	4,0	

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

Étant donné l'effondrement de l'économie mondiale en 2008 et 2009, le Canada s'en tire remarquablement bien aujourd'hui. Prudentes, les institutions financières canadiennes sont passées au travers de la tourmente sans trop perdre de plumes. Les marchés du logement n'ont connu qu'un court affaiblissement des prix et les marchés de l'emploi s'en sont mieux sortis que prévu. En effet, la plupart des entreprises ont gardé leurs effectifs, malgré de grosses pertes au niveau des profits. Ces facteurs ont contribué à soutenir le revenu et la confiance des ménages, incité les consommateurs à desserrer les cordons de leur bourse et (aux côtés de mesures de stimulation monétaires et fiscales sans précédent) ont remis le Canada sur la voie d'une saine reprise économique.

Les dépenses publiques et les dépenses des ménages ont grimpé en flèche pendant la deuxième moitié de 2009, ce qui a remis le Canada sur la voie d'une solide reprise. Cela devrait se traduire, en 2010, par une progression de 3,2 p. 100 du PIB réel, après une chute de 2,6 p. 100 en 2009. Sur le marché du logement, l'activité s'est nettement intensifiée. En particulier, la demande de logements existants s'est considérablement accrue ces derniers mois. Pendant ce temps, la construction de logements neufs a repris, de sorte qu'on prévoit maintenant une augmentation de 25,6 p. 100 des mises en chantier de logements cette année. Sur le marché de la revente, la croissance des prix devrait rester plutôt forte cette année, à 3,7 p. 100, alors que sur le marché des logements neufs, elle sera plus modeste, à 1,6 p. 100. Le nombre de prêts hypothécaires consentis devrait augmenter sensiblement, de 6 p. 100, cette année avant de chuter en 2011 à mesure que l'accroissement des taux hypothécaires commencera à agir sur la demande de logements.

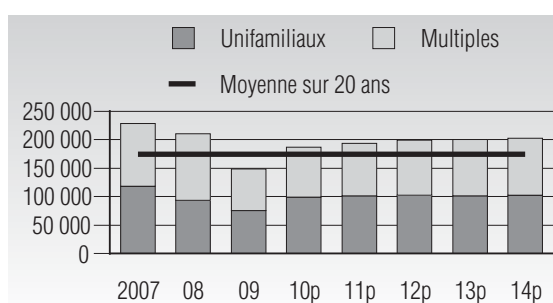
Après trois trimestres consécutifs de recul, Statistique Canada a annoncé un redressement très timide de la croissance réelle de l'économie au troisième trimestre de 2009. Puis, au quatrième trimestre, la croissance s'est accélérée : le produit intérieur brut réel a progressé à un rythme annualisé de 5 p. 100. Ainsi, après une contraction de 2,6 p. 100 en 2009, le PIB réel au Canada devrait, selon nos prévisions, enregistrer une croissance de 3,2 p. 100 en 2010, soit 0,3 point de plus que ce que nous avons prévu dans notre *Note de conjoncture résidentielle* précédente. Les principaux moteurs de cette croissance seront les dépenses

publiques et les dépenses des ménages. L'investissement du secteur privé reprend aussi, mais plus lentement. Une croissance globale semblable du PIB, de 3,3 p. 100, est attendue pour 2011, et la production annuelle devrait progresser au rythme moyen de 3 p. 100 entre 2012 et 2014.

### Perspectives des marchés financiers

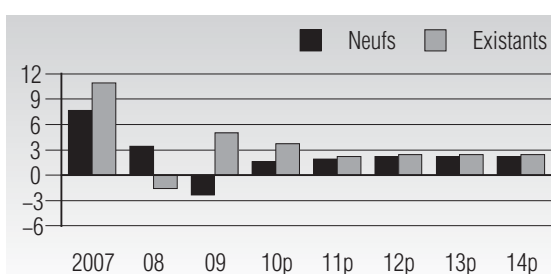
Même si l'emploi et le PIB réel restent bien en-deçà de leur potentiel, les responsables de la Banque du Canada s'inquiètent des pressions inflationnistes qui commencent à se manifester dans la mesure de

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'inflation de base qu'utilise la Banque. En outre, les augmentations des impôts indirects — avec la taxe de vente harmonisée (TVH) de l'Ontario et de la Colombie-Britannique et l'augmentation de la taxe de vente du Québec — compliqueront les efforts de la Banque pour maîtriser l'inflation globale. Par contre, un coût de la vie plus élevé devrait exercer une pression à la hausse sur les salaires pendant les deux prochaines années. Parallèlement, l'augmentation des prix de l'énergie et des taux hypothécaires fera grimper les coûts de l'accession à la propriété et du transport. Ces facteurs pousseront l'inflation générale selon l'Indice des prix à la consommation à 1,8 p. 100 en 2010 et à 2,6 p. 100 en 2011.

Cependant, les pressions inflationnistes sont en partie atténuées par la vigueur du dollar canadien. Dans le secteur des ressources, les prix plus élevés des produits de base contribuent à rétablir les profits, les liquidités et le niveau des investissements dans l'équipement, mais ils exercent aussi de fortes pressions à la hausse sur la valeur du dollar canadien. Pendant le premier trimestre de 2010, le huard a dépassé en moyenne les 0,96 \$US, soit 20 p. 100 de plus

qu'un an plus tôt. À mesure que la reprise mondiale se confirmera, un système bancaire canadien solide, une forte économie intérieure, une situation budgétaire relativement saine et d'abondantes matières premières — surtout du pétrole — continueront de soutenir le huard. Par ailleurs, la force de l'économie canadienne, à laquelle s'ajouteront les pressions inflationnistes naissantes, pourrait bien forcer la Banque du Canada à retirer ses mesures de stimulation et à commencer à hausser ses taux dès l'été. On peut donc s'attendre à ce que les hausses du taux bancaire canadien précèdent les hausses des taux aux États-Unis — un facteur qui suffira à pousser temporairement le huard au-dessus de la parité. Dans l'ensemble, le dollar canadien devrait se situer en moyenne à 0,98 \$US cette année et dépasser très légèrement la parité en 2011.

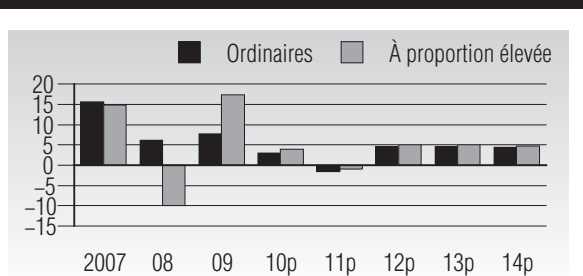
### Perspectives du secteur résidentiel

Dès les premiers jours, en 2008, la récession mondiale a porté un dur coup au marché du logement. La construction de logements neufs a été paralysée, les promoteurs ayant eu une réaction de prudence

typique. Du coup, les mises en chantier de logements ont chuté de 7,6 p. 100 cette année-là et d'encre 29,4 p. 100 en 2009. Les prix des logements neufs ont progressé beaucoup plus modestement, de 3,4 p. 100, en 2008, avant de reculer de 2,3 p. 100 l'an dernier. Ce secteur n'avait pas enregistré de recul des prix depuis 1996. À titre comparatif, notons que la croissance des prix s'est située en moyenne à 6,1 p. 100 entre 2002 et 2007.

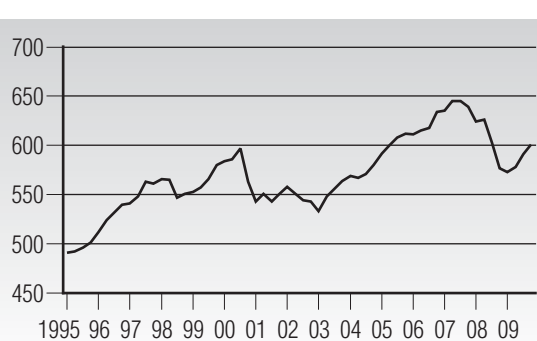
Cela dit, l'économie a commencé à se redresser pendant la deuxième moitié de 2009, ce qui a eu pour effet de redonner confiance aux consommateurs. Et comme à l'offre limitée de logements neufs s'ajoutaient des taux hypothécaires au plus bas, la demande de logements existants a été très forte. Le marché de la revente de logements a été dynamique dans la majorité des régions du pays et, jusqu'à présent, le nombre de nouvelles inscriptions n'a pas suffi à égaler la demande. Les prix ont donc grimpé fortement et les promoteurs se sont décidés à reprendre leurs chantiers. Au début de cette année, les mises en chantier de logements se chiffraient à presque 200 000 unités, selon le niveau annualisé, après avoir à peine dépassé

**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.

130 000 unités en moyenne pendant la première moitié de 2009.

Les faibles taux d'intérêt et l'adoption d'une taxe de vente harmonisée (TVH) prévue le 1<sup>er</sup> juillet en Ontario et en Colombie-Britannique feront que le marché résidentiel restera vigoureux pendant la première moitié de 2010. Le gouvernement fédéral avait aussi annoncé l'adoption de règles hypothécaires plus strictes, qui sont entrées en vigueur le 19 avril. L'adoption de ces règles et la TVH en Ontario et en C.-B., auxquelles se combineront un accroissement des taux d'intérêt, devraient refroidir l'ardeur du marché. Nous prévoyons tout de même que les mises en chantier de logements passeront de 149 000 unités en 2009 à 187 300 en 2010, puis à 193 600 en 2011, mais ces chiffres restent bien inférieurs à la moyenne annuelle enregistrée entre 2002 et 2008 de 221 300 unités.

### **Perspectives hypothécaires**

Pendant les deux dernières années, les taux d'intérêt ont décliné graduellement tandis que la Banque du Canada s'efforçait d'améliorer les liquidités du système financier et de stimuler l'économie en pleine récession. Les taux hypothécaires ont chuté en même temps que les

taux d'intérêt en général — le taux des hypothèques ordinaires sur cinq ans est passé sous le seuil de 5,6 p. 100 l'an dernier, du jamais vu! On s'attend à ce que les taux hypothécaires tombent jusqu'à 5,3 p. 100 pendant le deuxième trimestre de 2010 puis commencent à remonter. Au total, le taux des hypothèques ordinaires sur cinq ans devrait gagner plus d'un point de pourcentage pendant la prochaine année pour se situer à 6,5 p. 100 en moyenne en 2011.

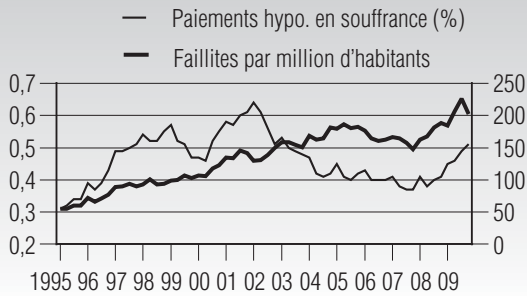
Le maintien des faibles taux d'intérêt a eu pour effet de soutenir la demande de prêts hypothécaires à la hausse tout au long de la récession. Au total, le nombre et la valeur des hypothèques consenties ont augmenté dans une proportion de plus de 10 p. 100 l'an dernier. Cela dit, la montée des prix ces dernières années a forcé un plus grand nombre d'acheteurs à rejoindre les rangs des acheteurs à risque (ceux dont la mise de fonds n'atteint pas 25 p. 100 du prix d'achat du logement). Du coup, le nombre de prêts hypothécaires à haut risque consentis a augmenté à un rythme deux fois supérieur à celui des prêts hypothécaires ordinaires l'an dernier.

On s'attend à ce que les prêts hypothécaires consentis continuent sur leur lancée en 2010, mais plus lentement. L'augmentation des prêts

hypothécaires consentis devrait rester forte pendant le premier trimestre de l'année, mais commencera à fléchir à mesure que les taux d'intérêt grimperont et sous l'effet des règles gouvernementales annoncées qui resserreront les conditions d'admissibilité des emprunteurs. En outre, l'application de la TVH en Ontario et en Colombie-Britannique, à partir du 1<sup>er</sup> juillet, freinera la croissance des prêts hypothécaires consentis dans ces deux provinces. En fait, les acheteurs ont probablement voulu devancer l'augmentation des taux d'intérêt, l'harmonisation de la taxe de vente et l'imposition des règles plus strictes, et ont donc déplacé la demande en amont.

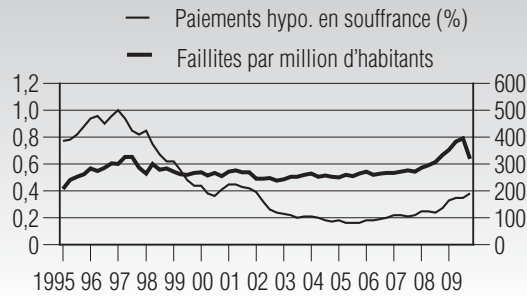
Globalement, le nombre total de prêts hypothécaires consentis devrait grimper de 6 p. 100 cette année, avant de chuter de 3,7 p. 100 en 2011. Les résultats devraient être semblables sur les marchés des hypothèques ordinaires et des hypothèques à proportion élevée. Le nombre de prêts hypothécaires ordinaires consentis devrait augmenter de 5,8 p. 100 cette année, puis chuter de 3,9 p. 100 en 2011 et le nombre d'hypothèques à proportion élevée devrait, quant à lui, croître de 6,2 p. 100 en 2010 avant d'enregistrer un recul de 3,4 p. 100 l'année suivante.

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



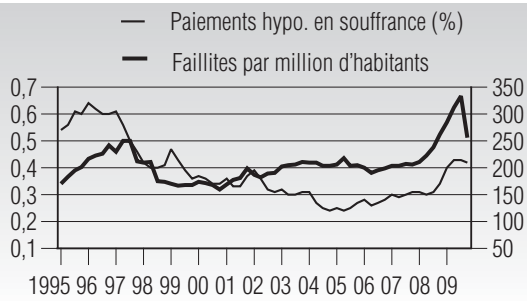
Sources : Le Conference Board du Canada; Association des banquiers canadiens; Bureau du surintendant des faillites Canada.

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



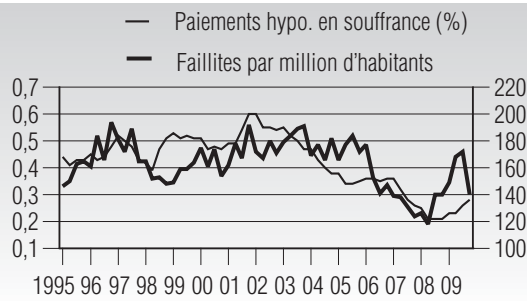
Sources : Le Conference Board du Canada; Association des banquiers canadiens; Bureau du surintendant des faillites Canada.

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



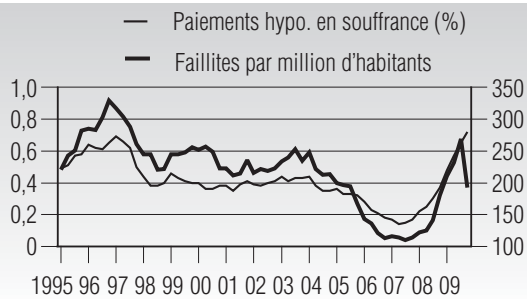
Sources : Le Conference Board du Canada; Association des banquiers canadiens; Bureau du surintendant des faillites Canada.

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



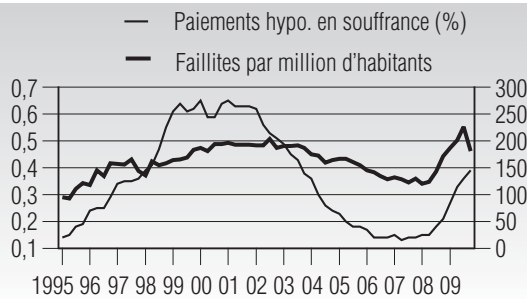
Sources : Le Conference Board du Canada; Association des banquiers canadiens; Bureau du surintendant des faillites Canada.

**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)	1 315 907 <i>2,5</i>	1 321 360 <i>0,4</i>	1 286 431 <i>-2,6</i>	1 328 144 <i>3,2</i>	1 371 697 <i>3,3</i>	1 417 153 <i>3,3</i>	1 459 993 <i>3,0</i>	1 497 455 <i>2,6</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>	17 117 <i>1,6</i>	17 545 <i>2,5</i>	17 900 <i>2,0</i>	18 161 <i>1,5</i>	18 378 <i>1,2</i>
<b>Taux de chômage</b> (en pourcentage)	6,0	6,1	8,3	8,0	7,3	6,6	6,1	5,8
<b>Revenu personnel par habitant</b> (\$)	35 597 <i>4,7</i>	36 861 <i>3,6</i>	36 581 <i>-0,8</i>	37 722 <i>3,1</i>	39 120 <i>3,7</i>	40 513 <i>3,6</i>	41 883 <i>3,4</i>	43 073 <i>2,8</i>
<b>Population</b> (en milliers)	32 887 <i>1,1</i>	33 276 <i>1,2</i>	33 690 <i>1,2</i>	34 090 <i>1,2</i>	34 458 <i>1,1</i>	34 834 <i>1,1</i>	35 219 <i>1,1</i>	35 610 <i>1,1</i>
<b>Ventes au détail</b> (en millions de \$)	412 037 <i>5,8</i>	426 047 <i>3,4</i>	413 125 <i>-3,0</i>	436 870 <i>5,7</i>	458 116 <i>4,9</i>	479 242 <i>4,6</i>	499 220 <i>4,2</i>	517 398 <i>3,6</i>
<b>Taux de change</b> (\$US/\$CAN)	0,93	0,94	0,88	0,98	1,01	1,01	1,00	0,99
<b>Taux d'inflation</b> (en pourcentage)	2,1	2,4	0,3	1,8	2,6	2,0	2,1	1,9

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

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

**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>	187 259 <i>25,6</i>	193 630 <i>3,4</i>	198 926 <i>2,7</i>	200 165 <i>0,6</i>	202 299 <i>1,1</i>
Logements unifamiliaux	118 917 <i>-2,0</i>	93 202 <i>-21,6</i>	75 659 <i>-18,8</i>	99 189 <i>31,1</i>	101 345 <i>2,2</i>	102 864 <i>1,5</i>	101 610 <i>-1,2</i>	102 284 <i>0,7</i>
Multiples	109 426 <i>3,2</i>	117 854 <i>7,7</i>	73 422 <i>-37,7</i>	88 070 <i>20,0</i>	92 285 <i>4,8</i>	96 062 <i>4,1</i>	98 555 <i>2,6</i>	100 014 <i>1,5</i>
<b>Projets achevés</b>	209 137 <i>-3,4</i>	214 215 <i>2,4</i>	176 842 <i>-17,4</i>	177 012 <i>0,1</i>	181 688 <i>2,6</i>	190 813 <i>5,0</i>	193 552 <i>1,4</i>	195 717 <i>1,1</i>
Logements unifamiliaux	115 705 <i>-0,2</i>	104 092 <i>-10,0</i>	78 367 <i>-24,7</i>	92 980 <i>18,6</i>	97 762 <i>5,1</i>	101 408 <i>3,7</i>	100 608 <i>-0,8</i>	100 378 <i>-0,2</i>
Multiples	93 432 <i>-7,2</i>	110 123 <i>17,9</i>	98 475 <i>-10,6</i>	84 031 <i>-14,7</i>	83 926 <i>-0,1</i>	89 405 <i>6,5</i>	92 944 <i>4,0</i>	95 339 <i>2,6</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>	393 187 <i>1,6</i>	400 515 <i>1,9</i>	409 132 <i>2,2</i>	418 010 <i>2,2</i>	427 032 <i>2,2</i>
<b>Prix moyen d'un logement existant</b> (\$)	306 702 <i>10,9</i>	301 755 <i>-1,6</i>	316 938 <i>5,0</i>	328 678 <i>3,7</i>	335 988 <i>2,2</i>	344 123 <i>2,4</i>	352 543 <i>2,4</i>	360 992 <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

Alors que d'autres provinces ont profondément souffert de la récession mondiale, le Québec a réussi à retarder le recul et même à en atténuer les conséquences néfastes. Des investissements à point nommé dans l'infrastructure publique ont afflué dans la province, et l'industrie aérospatiale a profité d'un carnet de commandes qui l'a tenue occupée une bonne partie de l'année 2009. Mais le produit intérieur brut (PIB) réel de la province a tout de même accusé un repli de 2 p. 100 l'an dernier. En outre, étant donné que le Québec a enregistré une baisse de production moins importante que celle de nombreuses autres provinces, la reprise n'y sera pas aussi marquée. D'ailleurs, l'économie ne devrait croître qu'au rythme modeste de 2,2 p. 100 cette année,

L'économie du Québec affichera cette année une croissance de 2,2 p. 100 qui fera suite à la contraction de 2 p. 100 subie en 2009. Cette amélioration entraînera une légère augmentation des mises en chantier de logements, malgré la hausse des taux hypothécaires. Cependant, comme le marché du logement de la province a connu une forte expansion durant les premières années de la décennie précédente, le niveau actuel des mises en chantier continue d'excéder les besoins démographiques, et ce, en dépit des reculs des mises en chantier enregistrées en 2008 et en 2009. Par conséquent, on prévoit qu'au cours des prochaines années, les mises en chantier évolueront à la baisse et la croissance des prix des logements neufs et existants ralentira.

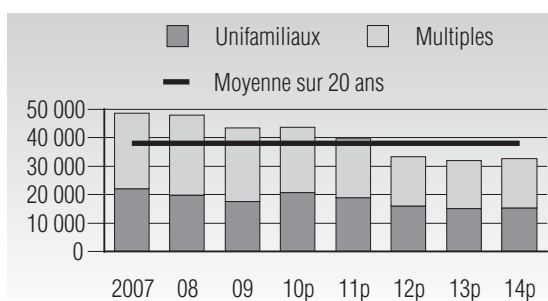
soit le sixième taux de croissance parmi les 10 provinces. En raison de la portée à long terme des commandes, l'industrie aérospatiale continuera de voir sa production reculer jusqu'à ce qu'elle commence à reprendre des forces en 2011. La valeur élevée du dollar canadien et la demande relativement fragile ne faciliteront pas les choses pour d'autres industries manufacturières comme celle des pâtes et papiers. Dans l'ensemble, après avoir essuyé une baisse dans les deux chiffres en 2009, les exportations augmenteront cette année, mais de façon modérée seulement.

### Perspectives du secteur résidentiel

De 2001 à 2004, la demande vigoureuse, stimulée par la faiblesse

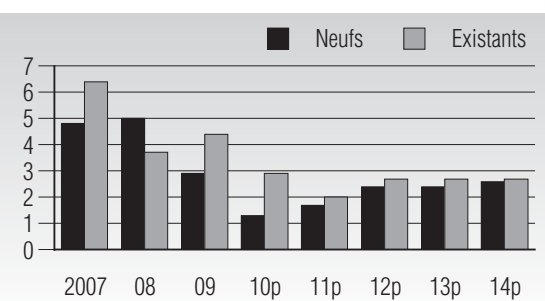
des taux d'intérêt et la demande refoulée de la décennie précédente, a favorisé une croissance annuelle moyenne des mises en chantier de logements de 25 p. 100. Les prix ont suivi la même tendance et grimpé de 5,7 p. 100 par année, en moyenne, pour atteindre 231 000 \$. Entretemps, les prix de revente ont augmenté en moyenne de 11,3 p. 100 annuellement, signe de la robustesse du marché des logements existants. Cependant, alors que la croissance de l'économie provinciale ralentissait en 2005, la demande de logements neufs connaissait le même sort. Les constructeurs ont commencé à se retirer du marché, ce qui a entraîné une diminution des mises en chantier de près de 19 p. 100 durant la période 2005–2006. Le regain de croissance du PIB réel a favorisé le retour sur

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 marché de quelques constructeurs en 2007, provoquant ainsi une légère hausse des mises en chantier de 1,4 p. 100. Mais, confrontés à la réalité de la récession à la fin de 2008, les constructeurs ont encore une fois fait preuve de prudence, si bien que les mises en chantier de logements ont chuté de 1,3 p. 100 cette année-là et de 9,3 p. 100 encore en 2009.

Bien qu'elle demeure solide, la croissance des prix a elle aussi ralenti. Le prix moyen d'un logement neuf a augmenté de 4,8 p. 100 annuellement de 2006 à 2008, mais le taux d'expansion a de nouveau fléchi en 2009 pour s'établir à 2,9 p. 100. Sur le marché des logements existants, la croissance des prix a atteint en

moyenne 5,8 p. 100 de 2005 à 2008, puis elle a décéléré à 4,4 p. 100 l'an dernier. Cela étant, les prix des logements neufs se sont élevés à 286 800 \$ en moyenne en 2009, tandis que ceux des logements existants ont plafonné à 224 000 \$ — plus de 100 000 \$ au-delà du niveau enregistré au début de la décennie.

Bien qu'on prévoie une modeste augmentation des mises en chantier de logements en 2010 (de 0,3 p. 100), on s'attend à ce que le marché des logements neufs de la province perde de la vigueur au cours des prochaines années. Malgré les reculs récents, la conjoncture démographique du Québec porte à croire que le niveau actuel des mises en chantier est encore trop élevé. Ces dernières

devraient donc chuter de 9,6 p. 100 par année, en moyenne, de 2011 à 2013.

La croissance des prix continuera de fléchir cette année sur le marché des logements neufs comme sur celui des logements existants. Selon nos prévisions, les prix des logements neufs devraient augmenter de 1,3 p. 100 en 2010, puis poursuivre leur croissance au rythme de 2,3 p. 100 en moyenne annuellement, de 2011 à 2014. Sur le marché de la revente, on s'attend à une hausse des prix de 2,9 p. 100 cette année; le taux de croissance devrait se maintenir par la suite, en moyenne, à 2,5 p. 100 par année à moyen terme.

**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>	244 339 <i>-2,0</i>	249 651 <i>2,2</i>	255 107 <i>2,2</i>	261 520 <i>2,5</i>	266 964 <i>2,1</i>	271 762 <i>1,8</i>
<b>Emplois totaux</b> (en milliers)	3 852 <i>2,3</i>	3 881 <i>0,8</i>	3 844 <i>-0,9</i>	3 868 <i>0,6</i>	3 922 <i>1,4</i>	3 982 <i>1,5</i>	4 010 <i>0,7</i>	4 034 <i>0,6</i>
<b>Taux de chômage</b> (pourcentage)	7,2	7,3	8,5	8,6	8,5	7,7	7,2	6,8
<b>Revenu personnel par habitant</b> (\$)	32 511 <i>4,8</i>	33 369 <i>2,6</i>	33 350 <i>-0,1</i>	34 086 <i>2,2</i>	35 108 <i>3,0</i>	36 338 <i>3,5</i>	37 460 <i>3,1</i>	38 480 <i>2,7</i>
<b>Population</b> (en milliers)	7 680 <i>0,7</i>	7 745 <i>0,8</i>	7 820 <i>1,0</i>	7 881 <i>0,8</i>	7 938 <i>0,7</i>	7 996 <i>0,7</i>	8 053 <i>0,7</i>	8 109 <i>0,7</i>
<b>Ventes au détail</b> (en millions de \$)	90 663 <i>4,6</i>	95 326 <i>5,1</i>	94 127 <i>-1,3</i>	97 256 <i>3,3</i>	101 938 <i>4,8</i>	106 667 <i>4,6</i>	110 492 <i>3,6</i>	114 020 <i>3,2</i>
<b>Taux d'inflation</b> (pourcentage)	1,6	2,1	0,6	2,0	3,1	2,1	2,1	1,9

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>	47 904 <i>-1,3</i>	43 452 <i>-9,3</i>	43 572 <i>0,3</i>	39 530 <i>-9,3</i>	33 355 <i>-15,6</i>	32 033 <i>-4,0</i>	32 604 <i>1,8</i>
Logements unifamiliaux	22 177 <i>1,2</i>	19 781 <i>-10,8</i>	17 504 <i>-11,5</i>	20 657 <i>18,0</i>	18 906 <i>-8,5</i>	15 973 <i>-15,5</i>	15 218 <i>-4,7</i>	15 445 <i>1,5</i>
Multiples	26 376 <i>1,6</i>	28 123 <i>6,6</i>	25 948 <i>-7,7</i>	22 915 <i>-11,7</i>	20 624 <i>-10,0</i>	17 382 <i>-15,7</i>	16 815 <i>-3,3</i>	17 159 <i>2,0</i>
<b>Projets achevés</b>	49 242 <i>0,9</i>	47 654 <i>-3,2</i>	44 228 <i>-7,2</i>	44 440 <i>0,5</i>	40 394 <i>-9,1</i>	36 943 <i>-8,5</i>	33 102 <i>-10,4</i>	32 479 <i>-1,9</i>
Logements unifamiliaux	21 857 <i>0,1</i>	19 172 <i>-12,3</i>	16 850 <i>-12,1</i>	18 355 <i>8,9</i>	19 057 <i>3,8</i>	17 158 <i>-10,0</i>	15 306 <i>-10,8</i>	15 043 <i>-1,7</i>
Multiples	27 385 <i>1,5</i>	28 481 <i>4,0</i>	27 378 <i>-3,9</i>	26 085 <i>-4,7</i>	21 337 <i>-18,2</i>	19 784 <i>-7,3</i>	17 796 <i>-10,0</i>	17 437 <i>-2,0</i>
<b>Prix moyen d'un logement neuf</b> (\$)	265 479 <i>4,8</i>	278 755 <i>5,0</i>	286 841 <i>2,9</i>	290 531 <i>1,3</i>	295 601 <i>1,7</i>	302 655 <i>2,4</i>	309 877 <i>2,4</i>	317 849 <i>2,6</i>
<b>Prix moyen d'un logement existant</b> (\$)	207 533 <i>6,4</i>	215 186 <i>3,7</i>	224 603 <i>4,4</i>	231 044 <i>2,9</i>	235 746 <i>2,0</i>	242 009 <i>2,7</i>	248 439 <i>2,7</i>	255 041 <i>2,7</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

Entraîné par une chute de 10,3 p 100 de la production manufacturière, le produit intérieur brut de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Québec a rétréci de 0,7 p. 100 en 2009, le premier recul enregistré depuis 13 ans. Cela dit, et malgré la vigueur assurée du huard à court terme, le redressement de l'économie américaine favorisera une reprise de la production manufacturière de 2,6 p. 100 dans la RMR en 2010. La croissance plus forte du revenu des particuliers, cette année, se répercutera sur les ventes au détail qui devraient reprendre la voie de la croissance et entraîner, à leur tour, une augmentation de la production de 2,4 p. 100 dans le secteur des services en général. Au bout du compte, le PIB réel est parti pour enregistrer une croissance de 2,5 p. 100 cette année.

Avec une prévision de croissance de 2,5 p. 100 pour l'économie de Québec cette année, le marché des logements existants a de bonnes perspectives devant lui. Notamment, les ventes de logements existants devraient augmenter de 3,9 p. 100 en 2010. Par contre, du côté des mises en chantier de logements, on prévoit cette année un recul de 9 p. 100 qui se poursuivra à moyen terme, en diapason avec l'évolution démographique. Entretemps, après plusieurs années de croissance impressionnante, les prix sur les marchés des logements existants et des logements neufs continueront de croître, mais à une cadence plus modérée.

## Perspectives du secteur résidentiel

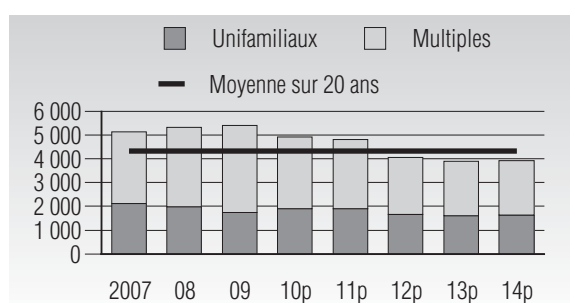
### MARCHÉ DES LOGEMENTS EXISTANTS

Le marché des logements existants de Québec a connu une croissance impressionnante depuis le milieu des années 1990 jusqu'en 2001. À l'époque, les ventes de logement profitaient d'une économie en voie de raffermissement et du refoulement de la demande des années précédentes. Au total, pendant cette période, les ventes se sont accrues au rythme de 9,6 p. 100 en moyenne annualisée. Malgré cette vigueur, le marché est resté équilibré jusqu'en 2001, ce qui a permis d'éviter une envolée des prix. Ceux-ci ont même baissé de 0,6 p. 100 en 1997 avant de reprendre leur ascension, à un rythme de 2,6 p. 100 par an en moyenne de 1998 à 2001.

Mais une fois la demande refoulée largement satisfaite, les ventes de logements existants n'ont guère fluctué après 2001. De fait, les ventes annuelles moyennes n'ont progressé que de 0,6 p. 100 entre 2002 et 2007. Par contre, comme parallèlement le nombre des nouvelles inscriptions a chuté, le marché est devenu favorable aux vendeurs et les prix ont commencé à grimper. De 2002 à 2007, le prix moyen d'un logement existant a augmenté de 11,1 p. 100 par année, pour atteindre 180 000 \$.

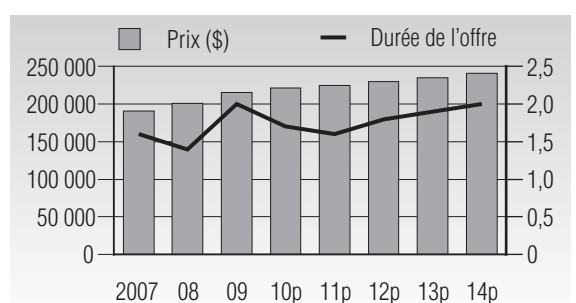
Affaibli par la récession mondiale, l'économie de Québec s'est trouvée dans le creux de la vague en 2008. Du coup, la demande sur le marché de la revente a ralenti et les prix ont baissé de 1,2 p. 100. Mais cette faiblesse a été de courte durée. Le marché de la revente s'est

**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.

stabilisé au premier trimestre de 2009, soutenu en partie par la forte réduction des taux hypothécaires. La forte croissance démographique qui s'est manifestée dans la région a pu aussi contribuer au revirement. En effet, en 2008 et 2009, la croissance démographique a dépassé très légèrement 1 p. 100 dans la RMR, presque deux fois le taux annuel qui avait caractérisé la première moitié de la décennie. Au total, les ventes d'unités ont augmenté de 3,1 p. 100 l'an dernier.

La croissance démographique devrait rester soutenue en 2010 aussi. Et si on ajoute à ce facteur une

meilleure croissance de l'économie, on aura réuni toutes les conditions pour enregistrer une autre augmentation, de 3,9 p. 100, des ventes de logements existants cette année. À moyen terme (entre 2012 et 2014), l'accroissement des ventes devrait revenir à un rythme beaucoup plus modeste de 2 p. 100 par année, à mesure que la hausse des taux d'intérêt agira sur la demande.

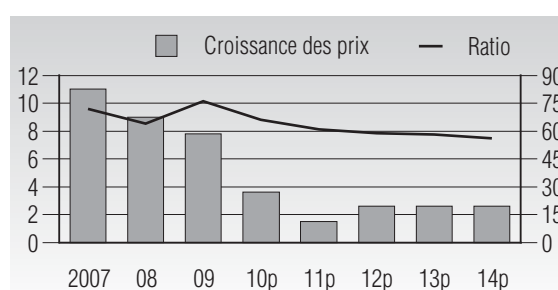
Le marché des logements existants devrait finir par s'équilibrer tandis que les nouvelles inscriptions prendront le dessus sur les ventes. Cela signifie que la croissance des prix sur le marché de la revente sera

plus modérée dans les prochaines années, au point de décélérer à 3,6 p. 100 en 2010 puis à 1,5 p. 100 l'an prochain. La croissance des prix devrait ensuite se situer en moyenne à 2,6 p. 100 par an entre 2012 et 2014.

## MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

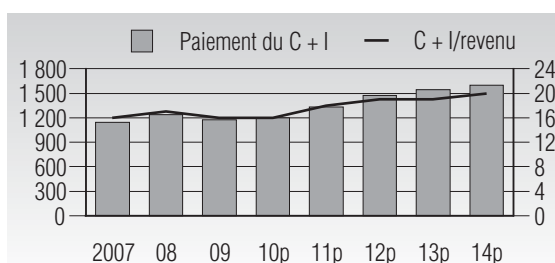
À partir de l'année 2000, le marché des logements neufs de Québec a connu, lui aussi, une période florissante. Des années de faible croissance des prix, combinées à une économie plus forte et à une demande héritée du marché de la revente, ont dynamisé les

**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)	24 206 3,3	24 725 2,1	24 548 -0,7	25 161 2,5	25 817 2,6	26 492 2,6	27 130 2,4	27 729 2,2
<b>Emplois totaux</b> (en milliers)	385 2,5	390 1,2	392 0,5	395 0,9	398 0,8	404 1,4	408 1,0	412 1,0
<b>Taux de chômage</b> (pourcentage)	5,0	4,6	4,9	5,3	5,2	5,0	4,9	4,7
<b>Revenu personnel par habitant</b> (\$)	35 324 4,1	36 329 2,8	36 436 0,3	37 097 1,8	38 147 2,8	39 506 3,6	40 852 3,4	42 088 3,0
<b>Population</b> (en milliers)	731 0,9	738 1,0	746 1,1	754 1,1	762 1,0	769 0,9	776 0,9	783 0,9
<b>Ventes au détail</b> (en millions de \$)	10 779 4,0	11 378 5,6	11 290 -0,8	11 701 3,6	12 314 5,2	12 898 4,7	13 403 3,9	13 886 3,6
<b>Taux d'inflation</b> (pourcentage)	1,3	2,1	0,8	2,1	3,1	2,1	2,1	2,0

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

mises en chantier de logements qui ont enregistré une croissance de 29,7 p. 100 en moyenne annualisée, de 2000 à 2004.

Pendant les premières années de ce boum, la demande a dépassé de loin l'offre. Du coup, la durée de l'offre est tombée à 0,4 mois en 2002, loin derrière le sommet de 4 mois atteint au milieu des années 1990 et bien moins que le 1,8 mois de trois ans plus tôt. Les limitations de l'offre se sont traduites par une forte pression à la hausse sur les prix. En fait, le prix moyen d'un logement neuf a grimpé de 9,1 p. 100 en 2002 et de 6,1 p. 100 l'année suivante.

Cependant, à partir de 2003, la durée de l'offre s'est accrue pendant cinq années consécutives. En 2005, les constructeurs ont même dû

commencer à se retirer du marché. Les mises en chantier de logements ont chuté de 5,8 p. 100 en moyenne par année, entre 2005 et 2007, ce qui a freiné l'augmentation de l'offre mensuelle. Les prix ont donc aussi continué leur ascension. De fait, leur croissance a atteint 4,5 p. 100 en moyenne annualisée, de 2005 à 2007. En 2008, le prix moyen d'un logement neuf atteignait 200 000 \$ pour la première fois.

Les stocks ont commencé à se dégarnir légèrement en 2008, au point que les constructeurs ont recommencé à s'intéresser au marché résidentiel en 2008 et 2009. Les mises en chantier ont augmenté de 3,5 p. 100 en 2008 et d'encore 1,7 p. 100 l'an dernier, pour atteindre 5 400 unités — donc plus de 5 000 unités pour la septième année consécutive.

Malheureusement, les besoins démographiques ne soutiendront pas les mises en chantier à leurs niveaux actuels. La demande de logements neufs pourrait aussi être fragilisée par la montée des taux hypothécaires au cours des prochains mois. En conséquence, les constructeurs se retireront de nouveau du marché des logements neufs cette année. Les mises en chantier diminueront de 9 p. 100 en 2010 et de 5,3 p. 100 en moyenne entre 2011 et 2014 pour arriver à 3 900 unités d'ici la fin de la période prévisionnelle.

La croissance des prix devrait finalement se modérer aussi. Dans le cas des logements neufs, elle devrait ralentir pour s'établir à 2,8 p. 100 cette année et à 1,4 p. 100 en 2011. À moyen terme (entre 2012 et 2014), les prix des logements neufs gagneront en moyenne 2,3 p. 100 par année.

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

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>Mises en chantier</b>	5 146	5 327	5 416	4 930	4 807	4 061	3 909	3 938
	-2,2	3,5	1,7	-9,0	-2,5	-15,5	-3,7	0,8
Logements unifamiliaux	2 115	1 993	1 730	1 908	1 914	1 653	1 609	1 622
	-5,5	-5,7	-13,2	10,3	0,3	-13,6	-2,7	0,8
Multiplés	3 032	3 334	3 686	3 022	2 893	2 407	2 299	2 316
	0,2	10,0	10,6	-18,0	-4,3	-16,8	-4,5	0,7
<b>En construction</b>	2 190	2 946	2 490	2 721	2 404	2 126	1 983	2 069
	8,0	34,5	-15,5	9,3	-11,7	-11,6	-6,7	4,3
<b>Projets achevés</b>	4 442	5 486	5 120	5 342	4 943	4 432	3 912	3 811
	-25,0	23,5	-6,7	4,3	-7,5	-10,3	-11,7	-2,6
Logements unifamiliaux	2 162	1 983	1 757	1 828	1 910	1 774	1 605	1 596
	-6,3	-8,3	-11,4	4,1	4,5	-7,1	-9,5	-0,5
Multiplés	2 280	3 503	3 363	3 514	3 033	2 658	2 307	2 215
	-36,9	53,6	-4,0	4,5	-13,7	-12,4	-13,2	-4,0
<b>Logements terminés et à vendre</b>	616	602	856	773	660	651	621	621
	-5,5	-2,4	42,1	-9,6	-14,7	-1,2	-4,7	0,1
<b>Logements vendus</b>	4 724	5 222	5 094	5 458	5 016	4 441	3 940	3 797
	-16,8	10,5	-2,4	7,1	-8,1	-11,5	-11,3	-3,6
<b>Durée de l'offre</b>	1,6	1,4	2,0	1,7	1,6	1,8	1,9	2,0
<b>Prix moyen d'un logement neuf (\$)</b>	191 176	201 357	215 381	221 412	224 511	229 675	234 958	240 597
	4,0	5,3	7,0	2,8	1,4	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>	7 904	7 812	8 053	8 367	8 459	8 620	8 792	8 977
	5,5	-1,2	3,1	3,9	1,1	1,9	2,0	2,1
<b>Volume des ventes en dollars</b> (million de dollars)	1 421	1 531	1 700	1 831	1 878	1 964	2 055	2 153
	17,1	7,7	11,1	7,6	2,6	4,6	4,7	4,8
<b>Nouvelles inscriptions</b>	11 010	12 125	10 634	12 697	13 925	14 550	15 218	15 933
	-6,0	10,1	-12,3	19,4	9,7	4,5	4,6	4,7
<b>Ratio ventes/nouvelles inscriptions (%)</b>	72	64	76	66	61	59	58	56
<b>Prix de revente moyen d'un logement (\$)</b>	179 842	195 957	211 161	218 781	222 057	227 834	233 758	239 836
	11,0	9,0	7,8	3,6	1,5	2,6	2,6	2,6

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

## Montréal



### Perspectives économiques

En 2009, pour la première fois en 18 ans, le produit intérieur brut (PIB) réel de Montréal s'est contracté, accusant une chute de 2,1 p. 100. Le ralentissement économique mondial, qui a commencé à se manifester à la fin de 2008, a nui à l'industrie manufacturière et à la demande intérieure dans la région. Mais, comme les économies mondiales se sont mises à reprendre des forces au deuxième semestre de 2009, les conditions générales ont aussi commencé à s'améliorer à Montréal. La production manufacturière s'est accrue au rythme annuel de 4,6 p. 100 au quatrième trimestre de l'année dernière, tandis que la croissance dans le secteur des services s'est accélérée. D'autres améliorations cette année, tant au pays qu'à l'étranger, aideront

La modeste reprise que connaît l'économie montréalaise cette année (on s'attend à une croissance du PIB réel de 2,3 p. 100) contribue à alimenter la demande tant de logements existants que de logements neufs. On prévoit que les ventes de logements existants feront un bond de 5,3 p. 100 en 2010, tandis que les mises en chantier augmenteront de 2,3 p. 100. Toutefois, après plusieurs années de hausses relativement prononcées, la croissance des prix devrait ralentir cette année.

l'économie montréalaise à croître de 2,3 p. 100.

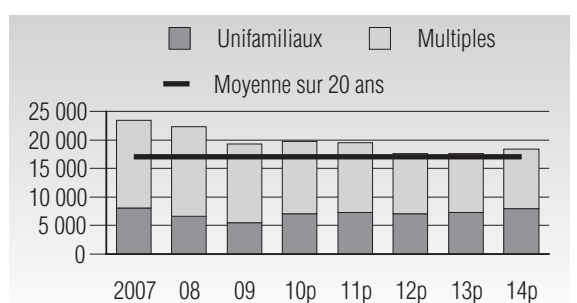
### Perspectives du secteur résidentiel

#### MARCHÉ DES LOGEMENTS EXISTANTS

Grâce à la saine croissance économique qu'a connue Montréal, les ventes de logements existants ont augmenté en moyenne de 25,2 p. 100 par année, de 1996 à 2002, pour atteindre le niveau record de 38 000 unités. Toutefois, malgré des hausses considérables de la demande, les vendeurs ne se sont pas forcément empressés de mettre leur logement en vente, si bien que le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a atteint le taux incroyable de 104 p. 100 en 2002, alors qu'il ne se situait qu'à 23 p. 100 au milieu des années 1990. La transition vers un marché vendeur, c'est-à-dire marqué par une demande

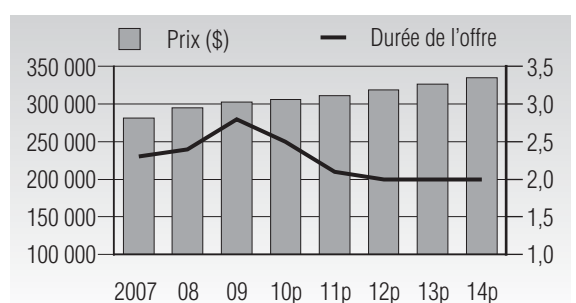
excessive, s'est traduite par une croissance moyenne des prix de revente de 15,6 p. 100 par année, de 2002 à 2004, période durant laquelle les prix ont atteint pour la première fois les 200 000 \$. Par la suite, ces derniers ont continué de grimper, soit au rythme de 6,3 p. 100 par année, de 2005 à 2007. Par conséquent, les vendeurs ont envahi en bloc le marché. Entretemps, la forte croissance des prix, conjuguée au ralentissement de la croissance économique, faisait chuter considérablement la demande. La proportion des versements hypothécaires mensuels par rapport au revenu des ménages, qui ne s'établissait qu'à 13,5 p. 100 en 2001, a gonflé jusqu'à atteindre 20,2 p. 100 en 2006. Par conséquent, les ventes d'unités n'ont augmenté que de 0,6 p. 100, sur une base annuelle moyenne, de 2003 à 2006, faisant ainsi tomber le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions à 54,8 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.

Stimulée par le regain de croissance du PIB réel de la ville, la demande a brièvement remonté en 2007, favorisant ainsi une hausse de 11,3 p. 100 des ventes d'unités et propulsant le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions à 61,6 p. 100. Devant la menace de la récession mondiale à la fin de 2008, toutefois, les acheteurs ont préféré faire preuve de prudence, si bien que les ventes d'unités ont enregistré un repli de 8,2 p. 100. Mais le marché de la revente a entamé un revirement au deuxième trimestre de 2009, grâce à la reprise économique et à des taux hypothécaires alléchants. De fait, les ventes d'unités

ont augmenté à chacun des trois derniers trimestres de l'année dernière, notamment de 6,2 p. 100 au dernier. Cette reprise éclair ayant pris les vendeurs par surprise, les nouvelles inscriptions ont chuté de 7,3 p. 100. Par conséquent, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a dépassé les 60 p. 100 encore une fois, exerçant du coup une pression à la hausse sur les prix.

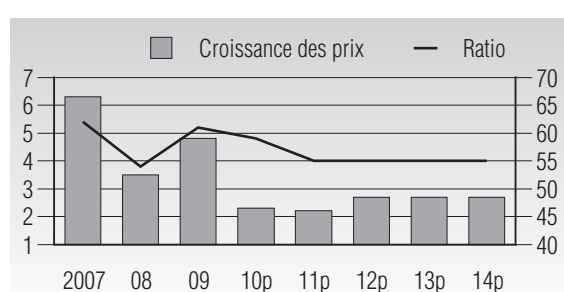
Puisque l'économie montréalaise n'a pas encore fini de regagner le terrain perdu, on s'attend à ce que le marché de la revente assiste à une nouvelle hausse de 5,3 p. 100 des ventes d'unités en 2010. On

prévoit que les prix augmenteront aussi, mais de beaucoup moins — 2,3 p. 100 — à mesure qu'on se dirigera vers un marché plus équilibré. À moyen terme, ce marché rééquilibré engendrera une croissance annuelle moyenne plus modeste des ventes d'unités (1,6 p. 100) et des prix (2,6 p. 100).

## MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS

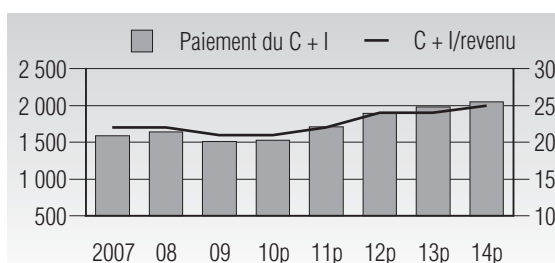
Pendant une bonne partie de la seconde moitié des années 1990 et jusqu'en 2004, le marché des logements neufs de Montréal a profité du débordement de la demande sur le marché de la revente, si bien que

**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)	121 662 <i>2,6</i>	123 093 <i>1,2</i>	120 523 <i>-2,1</i>	123 323 <i>2,3</i>	126 443 <i>2,5</i>	129 959 <i>2,8</i>	133 252 <i>2,5</i>	136 497 <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>	1 911 <i>1,7</i>	1 937 <i>1,3</i>	1 964 <i>1,4</i>	1 983 <i>1,0</i>	2 003 <i>1,1</i>
<b>Taux de chômage</b> (pourcentage)	6,9	7,5	9,2	9,0	8,6	8,3	7,5	6,9
<b>Revenu personnel par habitant</b> (\$)	33 799 <i>3,8</i>	34 535 <i>2,2</i>	34 377 <i>-0,5</i>	35 057 <i>2,0</i>	36 050 <i>2,8</i>	37 258 <i>3,4</i>	38 432 <i>3,2</i>	39 537 <i>2,9</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>	3 903 <i>1,1</i>	3 946 <i>1,1</i>	3 990 <i>1,1</i>	4 035 <i>1,1</i>
<b>Ventes au détail</b> (en millions de \$)	40 859 <i>3,4</i>	42 287 <i>3,5</i>	42 360 <i>0,2</i>	43 831 <i>3,5</i>	46 092 <i>5,2</i>	48 353 <i>4,9</i>	50 306 <i>4,0</i>	52 234 <i>3,8</i>
<b>Taux d'inflation</b> (pourcentage)	1,6	2,1	0,8	1,9	3,1	2,1	2,1	2,0

L'italique signale les variations en pourcentage.

Sources : Le Conference Board du Canada; Statistique Canada.

les mises en chantier totales de logements ont augmenté de 20 p. 100 par année, en moyenne, de 1997 à 2004, pour s'établir à leur plus haut niveau jamais atteint en 16 ans, soit 28 500 unités. La croissance a été sensiblement plus marquée sur le marché des habitations à logements multiples — 25 p. 100 sur une base annuelle moyenne contre 15,2 p. 100 dans le cas des logements unifamiliaux —, en partie grâce à une demande accrue de la part d'une population vieillissante, ainsi qu'à la présence d'étrangers et de jeunes professionnels bien nantis, désireux d'habiter en plein centre-ville.

Cette hausse importante des mises en chantier n'a toutefois pas été suffisante pour combler la demande grandissante; en effet, la durée de l'offre est passée de 2 mois en 1997 à 0,9 mois seulement en 2003. Le resserrement du marché a alors accéléré la croissance des prix — les prix des logements neufs ont ainsi enregistré une croissance annuelle moyenne de 6,1 p. 100 de 2001 à 2005, contre 1,5 p. 100 seulement par année de 1997 à 2000.

En 2005, alors que les prix moyens des logements neufs atteignaient pour la première fois la barre des 250 000 \$ et que la croissance de l'économie ralentissait, la demande a commencé à s'affaiblir. En effet, le nombre d'unités invendues a bondi à 4 200 en 2006, alors qu'il était de 1 500 en 2003. Devant cette hausse, les constructeurs ont réduit les mises en chantier de 11,6 p. 100 en 2005 et de 9,7 p. 100 encore en 2006. La crise financière mondiale qui a sévi à la fin de 2008 et au début de 2009, conjuguée aux stocks de logements toujours aussi élevés, a eu pour effet de faire chuter les mises en chantier de 4,8 p. 100 en 2008 et de 13,4 p. 100 l'an dernier. Celles-ci ont plongé à 19 300 unités — leur plus bas niveau depuis 2002. Fait étonnant, toutefois, la croissance des prix est demeurée relativement vigoureuse, s'établissant en moyenne à 4,5 p. 100 de 2006 à 2008. Par contre, elle a fini par fléchir à 2,3 p. 100 l'année dernière.

Comme c'est le cas sur le marché de la revente, l'amélioration de la conjoncture économique en 2010 contribuera à stimuler la demande de logements neufs, ce qui portera le nombre de mises en chantier à 19 800 unités, soit une croissance de 2,3 p. 100. On s'attend également à ce que le nombre d'habitations unifamiliales mises en chantier augmente, faisant ainsi contrepoids au recul de la construction d'habitations plurifamiliales neuves. Quoiqu'il en soit, on prévoit que les constructeurs mettront en route 12 800 logements multiples cette année — un niveau élevé selon les normes historiques et plus que deux fois supérieur à celui observé au début de la décennie. La croissance des prix continuera de fléchir, toutefois, pour s'établir à 1,1 p. 100 en 2010. La hausse des taux hypothécaires fera ensuite reculer les mises en chantier au cours des deux prochaines années jusqu'au niveau tout de même acceptable de 17 500 unités d'ici 2012.

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

	2007	2008	2009	2010p	2011p	2012p	2013p	2014p
<b>Mises en chantier</b>	23 410 <i>2,9</i>	22 285 <i>-4,8</i>	19 309 <i>-13,4</i>	19 755 <i>2,3</i>	19 549 <i>-1,0</i>	17 541 <i>-10,3</i>	17 565 <i>0,1</i>	18 332 <i>4,4</i>
Logements unifamiliaux	7 989 <i>2,8</i>	6 602 <i>-17,4</i>	5 466 <i>-17,2</i>	6 990 <i>27,9</i>	7 305 <i>4,5</i>	7 004 <i>-4,1</i>	7 307 <i>4,3</i>	7 894 <i>8,0</i>
Multiplés	15 421 <i>2,9</i>	15 682 <i>1,7</i>	13 843 <i>-11,7</i>	12 764 <i>-7,8</i>	12 243 <i>-4,1</i>	10 537 <i>-13,9</i>	10 258 <i>-2,6</i>	10 438 <i>1,8</i>
<b>En construction</b>	15 117 <i>-11,5</i>	15 170 <i>0,3</i>	12 861 <i>-15,2</i>	12 553 <i>-2,4</i>	12 504 <i>-0,4</i>	12 497 <i>-0,1</i>	12 470 <i>-0,2</i>	12 425 <i>-0,4</i>
<b>Projets achevés</b>	24 361 <i>0,9</i>	23 808 <i>-2,3</i>	19 486 <i>-18,2</i>	19 826 <i>1,7</i>	19 572 <i>-1,3</i>	17 551 <i>-10,3</i>	17 584 <i>0,2</i>	18 377 <i>4,5</i>
Logements unifamiliaux	7 720 <i>-7,5</i>	7 364 <i>-4,6</i>	5 216 <i>-29,2</i>	7 011 <i>34,4</i>	7 312 <i>4,3</i>	6 994 <i>-4,4</i>	7 311 <i>4,5</i>	7 929 <i>8,5</i>
Multiplés	16 641 <i>5,3</i>	16 444 <i>-1,2</i>	14 270 <i>-13,2</i>	12 815 <i>-10,2</i>	12 260 <i>-4,3</i>	10 557 <i>-13,9</i>	10 273 <i>-2,7</i>	10 448 <i>1,7</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>	4 208 <i>-9,7</i>	3 526 <i>-16,2</i>	2 990 <i>-15,2</i>	2 889 <i>-3,4</i>	3 003 <i>4,0</i>
<b>Logements vendus</b>	24 853 <i>9,8</i>	23 490 <i>-5,5</i>	19 747 <i>-15,9</i>	20 435 <i>3,5</i>	20 163 <i>-1,3</i>	18 000 <i>-10,7</i>	17 566 <i>-2,4</i>	18 199 <i>3,6</i>
<b>Durée de l'offre</b>	2,3	2,4	2,8	2,5	2,1	2,0	2,0	2,0
<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>	305 703 <i>1,1</i>	311 206 <i>1,8</i>	318 675 <i>2,4</i>	326 323 <i>2,4</i>	334 807 <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>	43 608 <i>11,3</i>	40 017 <i>-8,2</i>	42 502 <i>6,2</i>	44 755 <i>5,3</i>	45 381 <i>1,4</i>	46 153 <i>1,7</i>	46 937 <i>1,7</i>	47 782 <i>1,8</i>
<b>Volume des ventes en dollars</b> (million de dollars)	10 933 <i>18,3</i>	10 385 <i>-5,0</i>	11 562 <i>11,3</i>	12 457 <i>7,7</i>	12 909 <i>3,6</i>	13 483 <i>4,4</i>	14 083 <i>4,4</i>	14 723 <i>4,5</i>
<b>Nouvelles inscriptions</b>	70 799 <i>-1,0</i>	74 794 <i>5,6</i>	69 298 <i>-7,3</i>	75 325 <i>8,7</i>	81 778 <i>8,6</i>	83 350 <i>1,9</i>	84 952 <i>1,9</i>	86 671 <i>2,0</i>
<b>Ratio ventes/nouvelles inscriptions (%)</b>	62	54	61	59	55	55	55	55
<b>Prix de revente moyen d'un logement (\$)</b>	250 720 <i>6,3</i>	259 516 <i>3,5</i>	272 021 <i>4,8</i>	278 347 <i>2,3</i>	284 462 <i>2,2</i>	292 144 <i>2,7</i>	300 032 <i>2,7</i>	308 134 <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)