

Le Conference Board du Canada  
Pour y voir clair



**Genworth**  
Financial  
Canada

*Au service des*  
PROPRIÉTAIRES DE MAISON

## Note de conjoncture — Copropriétés **Automne 2011**



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

PERFORMANCE ET TENDANCES ÉCONOMIQUES



Note de conjoncture — Copropriétés : Coup d'œil sur le marché des appartements en copropriété dans huit des plus grandes régions métropolitaines du Canada

par Jane McIntyre et Robin Wiebe

## Le Conference Board du Canada

### Ce que nous sommes :

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

Publication 12-090

©2011 Le Conference Board du Canada\*  
Imprimé au Canada • Tous droits réservés

Entente n° 40063028

\*Constitué sous la raison sociale d'AERIC Inc.

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

## À propos de Genworth Financial Canada

Genworth Financial Canada, une filiale de Genworth MI Canada Inc. (TSX : MIC), est l'assureur privé de prêts hypothécaires résidentiels le plus important au Canada depuis 1995. Au service des propriétaires de maison, la compagnie fournit l'assurance prêt hypothécaire aux prêteurs hypothécaires résidentiels du Canada, ce qui permet aux emprunteurs à mise de fonds peu élevée d'accéder à la propriété à moindre coût et de conserver leur maison en ces temps difficiles pour l'économie. Genworth Financial Canada combine son excellence en technologie et en service à son expertise en gestion du risque pour offrir des produits innovants sur le marché hypothécaire. Au 30 juin 2010, Genworth Financial Canada détenait un actif total de 5,5 milliards de dollars et 2,8 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).

## Avant-propos

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

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

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

# Table des matières

---

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

## Aperçu

Le marché canadien des copropriétés connaît une année inégale en 2011. Bien qu'une croissance économique constante dans les huit villes couvertes par le présent rapport, à laquelle s'ajoutent des taux hypothécaires toujours bas et le vieillissement de la population, permette de penser que la demande d'appartements en copropriété se maintiendra, d'importants stocks d'unités invendues dans de nombreuses villes découragent les mises en chantier. Le marché de la revente est également déprimé. On prévoit que la croissance des prix ralentira dans les huit villes cette année, et que de véritables baisses se produiront même à Ottawa, à Calgary et à Edmonton. Cette tendance aidera toutefois à contenir les coûts de possession, pour lesquels on a enregistré des hausses marquées ces dernières années.

Une croissance économique correcte et des taux d'intérêt modérés sont certes bienvenus. Les huit villes ont profité en 2010 d'une croissance relativement forte de leur produit intérieur brut (PIB), lequel avait fléchi un peu partout en 2009. Une progression plus modeste est attendue en 2011. L'expansion prévue varie de 1,7 p. 100, à Victoria, à 3,4 p. 100, à Calgary. Selon nos prévisions, l'emploi augmentera partout en 2011, mais les gains seront très faibles dans certaines régions. Calgary arrivera encore au premier rang, puisqu'on annonce une hausse de l'emploi de 3 p. 100. Les taux hypothécaires, qui n'ont presque jamais été aussi bas, continueront de contribuer à l'abordabilité. Le taux hypothécaire de cinq ans ne devrait atteindre que 5,5 p. 100, en moyenne, cette année, en baisse par rapport au taux

de 5,6 p. 100 enregistré en 2010. Il devrait compenser les faibles hausses anticipées des prix des appartements en copropriété et empêcher la montée des coûts de possession. Le paiement mensuel requis pour financer un appartement en copropriété, dont la valeur moyenne établie pour les huit villes s'élèverait à 265 500 \$ en 2011 — à partir du taux hypothécaire de cinq ans en vigueur, en fonction d'un amortissement sur 25 ans —, devrait se chiffrer à 1 465 \$ en 2011, soit seulement huit dollars de plus qu'en 2010.

Les transactions sur le marché de la revente des appartements en copropriété ont reculé dans de nombreuses régions l'an dernier, entre autres dans les quatre villes de l'Ouest, où la diminution a été de plus de 10 p. 100. C'est Calgary

**Tableau 1 — Indicateurs des appartements en copropriété**

	Mises en chantier			Ventes de logements existants			Prix de revente (\$)*		
	2010	2011p	2012p	2010	2011p	2012p	2010	2011p	2012p
<b>Québec</b>	1 675 29,0	1 960 17,0	1 200 -38,8	1 800 -0,8	1 749 -2,8	1 849 5,7	198 203 9,6	208 219 5,1	216 756 4,1
<b>Montréal</b>	10 293 38,1	8 269 -19,7	7 000 -15,3	12 654 6,8	12 467 -1,5	12 809 2,7	247 728 9,7	254 145 2,6	260 206 2,4
<b>Ottawa</b>	1 509 62,8	1 231 -18,4	1 149 -6,7	1 835 18,5	1 715 -6,5	1 820 6,1	257 777 16,8	243 249 -5,6	248 604 2,2
<b>Toronto</b>	11 586 5,8	15 011 29,6	15 346 2,2	21 701 2,2	23 725 9,3	25 578 7,8	280 333 10,2	293 698 4,8	296 821 1,1
<b>Calgary</b>	1 063 177,5	825 -22,4	1 715 107,8	3 257 -17,7	3 594 10,3	3 717 3,4	242 925 0,6	237 465 -2,2	245 859 3,5
<b>Edmonton</b>	1 463 223,0	1 170 -20,0	1 683 43,9	2 472 -15,7	2 590 4,8	2 653 2,4	217 438 -0,3	215 872 -0,7	222 390 3,0
<b>Vancouver</b>	5 793 146,0	7 241 25,0	7 796 7,7	13 083 -14,2	14 681 12,2	15 255 3,9	363 996 8,5	379 007 4,1	392 125 3,5
<b>Victoria</b>	801 476,3	371 -53,7	567 52,8	1 824 -16,6	1 953 7,1	2 079 6,4	290 696 4,3	292 531 0,6	299 366 2,3

\*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.

qui a accusé la baisse la plus importante, soit 18 p. 100. En revanche, Ottawa a vu ses ventes grimper de 19 p. 100. Les perspectives devraient s'améliorer grandement dans l'Ouest cette année. Avec un accroissement des ventes de 12 p. 100, Vancouver mènera le bal, tandis que Calgary profitera d'une hausse de 10 p. 100. Bien qu'on s'attende à un ralentissement des ventes à Ottawa, à Montréal et à Québec cette année, leur croissance restera quand même supérieure à 10 p. 100, en moyenne, dans ces trois villes.

Du côté de l'offre, les nouvelles inscriptions devraient augmenter dans les quatre villes de l'Est ainsi qu'à Victoria, mais c'est à Québec que leur progression sera la plus fulgurante, à 29 p. 100. On s'attend cependant à une diminution de 39 p. 100 à Calgary. Aussi prévoit-on une légère baisse du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions dans nos trois villes les plus à l'est, mais à une hausse ailleurs. La plupart des marchés demeureront mous en raison de ces tendances. Le ratio en 2011 tombera sous la moyenne de 10 ans partout, sauf à Toronto. Les conditions de marché favoriseront les acheteurs dans la majorité des régions en 2011.

Par leur tiédisme, les marchés assisteront à un ralentissement de la croissance des prix et verront même baisser les valeurs dans certaines villes. Ainsi, Ottawa, qui affichait la meilleure croissance des prix l'an dernier, à 16,8 p. 100, devrait subir une chute des prix de 5,6 p. 100 cette année. Les valeurs reculeront également dans les villes albertaines. Même Québec, qui devrait connaître

la croissance des prix la plus forte cette année, de 5,1 p. 100, est bien loin du taux de 9,6 p. 100 dont elle a profité en 2010. Vancouver reste notre ville la plus chère : la valeur médiane des copropriétés y atteindra 379 000 \$ en 2011. Par ailleurs, le prix moyen prévu à Québec ne s'élèvera qu'à 208 200 \$.

La plupart des régions continuent d'enregistrer des volumes très élevés d'unités nouvellement construites mais inoccupées — un frein important aux projets de construction. En 2010, les copropriétés en attente de preneurs dépassaient leur moyenne de 10 ans partout, à l'exception de Montréal, et bien souvent de beaucoup. Vancouver, Calgary et Toronto ont été plus particulièrement témoins de fortes augmentations l'année dernière. Les stocks devraient baisser dans les quatre villes de l'Ouest, et Toronto les verra même diminuer de moitié. La hausse des occupations de nouvelles unités devrait aider à abaisser les stocks à Edmonton et à Victoria, tandis que la diminution des unités construites aura le même effet ailleurs. Un écoulement plus élevé est aussi prévu à Québec et à Montréal cette année.

L'offre élevée d'unités nouvellement construites mais pas encore écoulées maintiendra les mises en chantier d'appartements en copropriété à des niveaux bien en-deçà de ceux enregistrés partout ces dix dernières années, sauf à Québec, où la construction de tels appartements devrait s'intensifier pour une quatrième année d'affilée. Selon nos prévisions, les mises en chantier augmenteront aussi à Toronto et à Vancouver, les deux villes générale-

ment en tête de peloton au Canada à ce chapitre. On s'attend à une baisse des mises en chantier des appartements en copropriété dans les cinq autres villes de ce rapport. Un recul plus marqué se fera sentir dans les villes albertaines et à Victoria, compte tenu de leurs stocks généralement plus élevés.

La croissance démographique ralentira dans toutes les villes en 2011, mais marginalement. Vancouver et Toronto occuperont toutes deux le premier rang, avec un taux de 1,9 p. 100. La population augmentera d'au moins 1 p. 100 partout ailleurs, sauf à Victoria, où on s'attend à une croissance de 0,8 p. 100. Le vieillissement de la population se traduira par une croissance plus élevée du groupe d'âge des 55 ans et plus par rapport à la population en général, soit de 2,9 p. 100, à Victoria, à 4,4 p. 100, à Calgary.

Le ramollissement des prix, accompagné de taux hypothécaires à la fois faibles et stables, modérera l'augmentation des coûts de possession cette année. En fait, ces coûts devraient baisser à Calgary, à Edmonton et, surtout, à Ottawa, où la diminution sera de 6,2 p. 100. De leur côté, Toronto et Québec verront plutôt les coûts de possession augmenter d'un peu plus de 4 p. 100. Vancouver demeure notre ville la moins abordable, à la fois en chiffres absolus et par rapport aux revenus locaux. L'abordabilité reste la meilleure à Québec, en chiffres absolus, mais les revenus élevés à Calgary font en sorte que les paiements hypothécaires y représentent la plus petite portion du revenu des ménages.

## Ville de Québec



Une saine conjoncture économique et le vieillissement de la population ont stimulé la demande sur le marché de la revente des appartements en copropriété de Québec de 1996 à 2007, si bien que les ventes s'élevaient à 1 800 unités en 2007 — beaucoup plus que la moyenne de 430 unités vendues annuellement pendant la première moitié des années 1990. Le marché a finalement basculé en faveur des vendeurs en 2002, avec la montée en flèche du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions. Celle-ci a favorisé une croissance des prix d'en moyenne 11,5 p. 100 par année de 2002 à 2007. Les ventes ont cependant diminué de 2,4 p. 100 en 2008, alors que la récession mondiale freinait la demande. Malgré tout, la croissance des prix est restée forte, à 8,5 p. 100, grâce à une diminution

Les ventes sur le marché des appartements en copropriété existants de Québec reculeront de 2,8 p. 100 en 2011, sous l'effet de règles hypothécaires plus serrées, d'une croissance économique au ralenti et de taxes plus élevées. Cependant, les écoulements de nouvelles unités ont débuté l'année sur les chapeaux de roue et devraient bondir de plus de 50 p. 100, entraînant une hausse des mises en chantier de 17 p. 100.

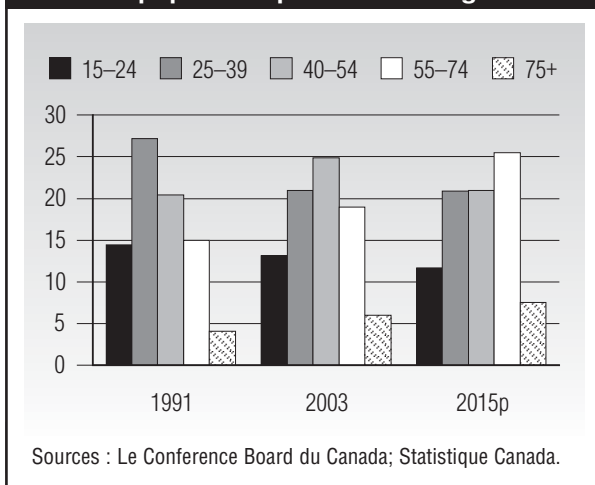
encore plus marquée du côté des nouvelles inscriptions. Encouragés à la fois par la reprise économique et des taux d'intérêt encore plus bas, les acheteurs ont accru les ventes de 2 p. 100 en 2009. Encore une fois, la demande des acheteurs a dépassé l'offre des nouvelles inscriptions, si bien que le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a grimpé à un sommet jamais atteint en cinq ans. Du coup, les prix moyens ont connu une nouvelle hausse, de 6,6 p. 100.

Les ventes d'appartements en copropriété ont perdu du terrain en 2010, reculant de 0,8 p. 100, tandis que la reprise économique tardait à se manifester. Il n'en demeure pas moins que la croissance des prix est demeurée solide l'an dernier, à 9,6 p. 100, et que le marché a continué d'être favorable aux vendeurs. Malgré une remontée au dernier

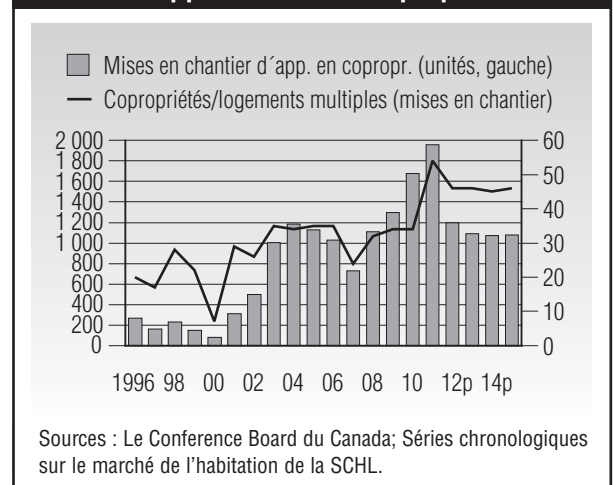
trimestre de 2010, les ventes se sont affaiblies au premier trimestre de la présente année, et elles devraient encore baisser de 2,8 p. 100 en 2011 — en partie à cause de taxes plus élevées et de règles hypothécaires resserrées. Une conjoncture plus stable devrait ramener les ventes à la hausse l'an prochain. De fait, on prévoit que, ces quatre prochaines années, les ventes d'appartements en copropriété croîtront à un rythme annuel moyen de 4,9 p. 100. Entre-temps, le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions, enfin en baisse, contribuera à modérer la croissance moyenne des prix, qui restera quand même solide, à 5,1 p. 100 en 2011 et à 4,1 p. 100 en 2012.

Contrairement à ce qu'on observe sur le marché de la revente, la demande d'appartements en

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



**Graphique 2 — Construction d'appartements en copropriété**

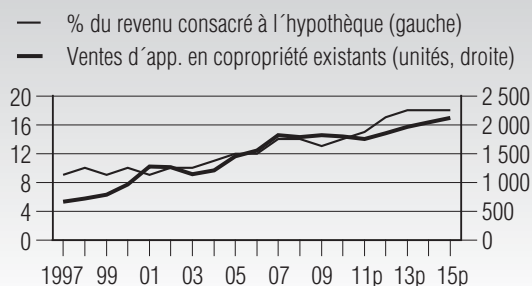


copropriété neufs à Québec s'est contractée jusqu'à la dernière moitié des années 1990. Les constructeurs en ont pris note et ont réduit les mises en chantier, ainsi passées de leur pic de 1 411 unités en 1993 à

tout juste 81 en 2000, ce qui a permis d'abaisser les stocks à un niveau plus équilibré dans le contexte d'un marché fragile. Aussi les constructeurs étaient-ils bien positionnés lorsque la demande s'est

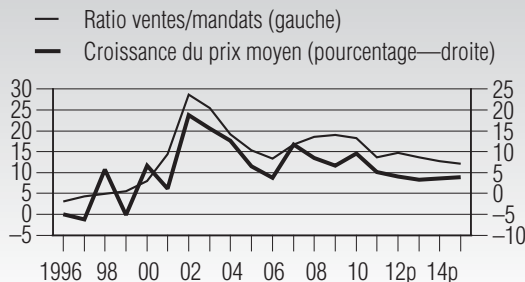
redressée et que les écoulements ont grimpé, de 150 unités en 1999 à près de 1 200 en 2006. Les mises en chantier d'appartements en copropriété se sont accrues à un rythme annuel moyen de 115,6 p. 100 de

**Graphique 3 — Caractère abordable des prix et ventes de copropriétés**



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

**Graphique 4 — Ventes totales et mandats en cours, et variation de prix**



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

**Tableau 1 — Marché des copropriétés existantes**

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
<b>Ventes d'unités</b>	1 779	1 815	1 800	1 749	1 849	1 959	2 037	2 114
	<i>-2,4</i>	<i>2,0</i>	<i>-0,8</i>	<i>-2,8</i>	<i>5,7</i>	<i>6,0</i>	<i>3,9</i>	<i>3,8</i>
<b>Mandats de vente en cours</b>	803	796	822	1 062	1 047	1 198	1 335	1 455
	<i>-11,7</i>	<i>-0,9</i>	<i>3,2</i>	<i>29,2</i>	<i>-1,4</i>	<i>14,4</i>	<i>11,5</i>	<i>9,0</i>
<b>Durée de l'offre en mois</b>	5,4	5,3	5,5	7,3	6,8	7,3	7,9	8,3
<b>Prix moyen</b>	169 656	180 802	198 203	208 219	216 756	223 886	231 864	241 006
	<i>8,5</i>	<i>6,6</i>	<i>9,6</i>	<i>5,1</i>	<i>4,1</i>	<i>3,3</i>	<i>3,6</i>	<i>3,9</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**

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
<b>Mises en chantier</b>	1 111	1 298	1 675	1 960	1 200	1 093	1 069	1 076
	<i>52,4</i>	<i>16,8</i>	<i>29,0</i>	<i>17,0</i>	<i>-38,8</i>	<i>-8,9</i>	<i>-2,2</i>	<i>0,7</i>
<b>En construction</b>	676	674	919	1 187	885	705	690	693
	<i>48,1</i>	<i>-0,3</i>	<i>36,3</i>	<i>29,1</i>	<i>-25,4</i>	<i>-20,3</i>	<i>-2,1</i>	<i>0,3</i>
<b>Achèvements</b>	967	1 203	1 294	1 995	1 476	1 183	1 068	1 072
	<i>25,6</i>	<i>24,4</i>	<i>7,6</i>	<i>54,2</i>	<i>-26,0</i>	<i>-19,8</i>	<i>-9,7</i>	<i>0,32</i>
<b>Terminés et non écoulés</b>	178	244	255	296	277	241	206	202
	<i>-19,7</i>	<i>37,1</i>	<i>4,7</i>	<i>16,0</i>	<i>-6,6</i>	<i>-12,9</i>	<i>-14,5</i>	<i>-2,1</i>
<b>Écoulements</b>	953	1 128	1 295	1 978	1 491	1 234	1 090	1 071
	<i>8,8</i>	<i>18,4</i>	<i>14,8</i>	<i>52,8</i>	<i>-24,6</i>	<i>-17,2</i>	<i>-11,7</i>	<i>-1,7</i>
<b>Durée de l'offre en mois</b>	2,2	2,6	2,4	1,8	2,2	2,3	2,3	2,3

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

2000 à 2004. Mais les constructeurs ont réduit les mises en chantier de 14,3 p. 100, en moyenne, de 2005 à 2007, étant donné que les stocks recommençaient à grossir en 2005.

Le marché des appartements en copropriété neufs a surmonté les effets de la récession mondiale de 2008-2009 et des hausses des taxes, comme en témoigne l'augmentation des écoulements d'en moyenne 13,5 p. 100 par année en 2008 et en

2009. Les mises en chantier se sont même emballées à un rythme encore plus rapide de 33,4 p. 100 par année, entraînant une hausse des stocks. Les stocks ont augmenté encore plus l'an dernier, et non seulement les achèvements ont-ils légèrement dépassé les écoulements à la fin de l'année, mais les mises en chantier ont aussi atteint un sommet de 1 675 unités. Les mises en chantier d'appartements en copropriété neufs ont affiché une autre

hausse importante au premier trimestre de la présente année. Des stocks élevés et des écoulements plus faibles à partir de 2012 forceront les constructeurs à se retirer du marché. C'est pourquoi, après une progression supplémentaire de 17 p. 100 cette année, les mises en chantier devraient diminuer de 38,8 p. 100 en 2012, et plus encore à moyen terme, avant de revenir à un niveau correspondant aux besoins démographiques.

## Montréal



Les ventes de logements sur le marché montréalais des appartements en copropriété existants se sont accrues d'en moyenne 17,3 p. 100 par année de 1996 à 2007, stimulées par une saine conjoncture économique, de faibles taux d'intérêt après 2001, une population vieillissante et le nombre grandissant d'étrangers et de jeunes professionnels bien nantis s'installant au centre-ville. Cependant, les vendeurs ne se sont pas tout de suite rués sur le marché. Aussi le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions a-t-il augmenté, de 4,7 p. 100 en 1996 à 33,7 p. 100 en 2002, entraînant une croissance annuelle des prix de 16,8 p. 100, en moyenne, de 2002 à 2004. Les vendeurs ont finalement prêté attention à l'augmentation de la demande, et c'est

Les marchés des appartements en copropriété existants et neufs de Montréal ont ralenti cette année. On prévoit que les ventes de logements diminueront de 1,5 p. 100 pour l'ensemble de 2011, tandis que les mises en chantier reculeront de 19,7 p. 100. La demande plie sous le poids de taxes accrues, auxquelles s'ajoutent une croissance économique plus faible, des règles hypothécaires plus serrées et des stocks à la hausse sur le marché des appartements en copropriété neufs.

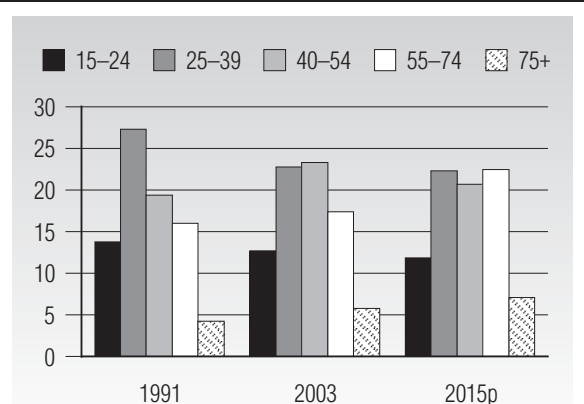
la raison pour laquelle au cours des trois années suivantes, de 2005 à 2007, de nouvelles inscriptions plus élevées ont ramené le ratio à 13,9 p. 100, en plus de limiter la croissance annuelle des prix à 5,1 p. 100, en moyenne, ce qui reste une augmentation des prix très acceptable.

Parallèlement à la baisse de la demande dans la foulée de la récession mondiale, en 2008, les ventes de logements se sont étioilées et la croissance des prix a fortement ralenti, s'établissant à 1,5 p. 100. Le redressement de l'économie a fait progresser les ventes de logements de 6,8 p. 100 l'an dernier. Entre-temps, la montée en flèche du ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions (attribuable à la fois à des ventes plus élevées et à de nouvelles inscriptions moins nombreuses) a fait grimper les prix

de 9,7 p. 100. Au deuxième semestre de 2010, des taxes plus élevées et une croissance économique plus faible ont de nouveau réduit la demande. Cette année, les ventes devraient fléchir de 1,5 p. 100, alors que la croissance des prix ralentira, à 2,6 p. 100.

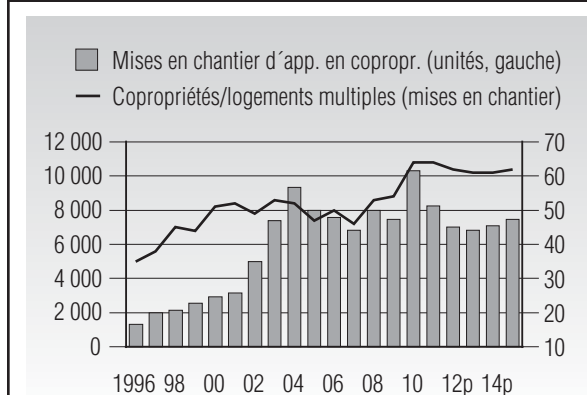
Cependant, la demande devrait remonter en 2012 sous l'effet d'une croissance économique vigoureuse, accompagnée de nouvelles hausses de la part de la population âgée de 55 ans et plus. Selon nos prévisions, les ventes augmenteront de 2,7 p. 100 en 2012, pour ensuite progresser d'en moyenne 4,5 p. 100 de 2013 à 2015. On s'attend à ce que le rythme des ventes dépasse celui des nouvelles inscriptions, contribuant au resserrement du marché, ce qui fera augmenter le ratio des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions. La croissance des prix

**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**



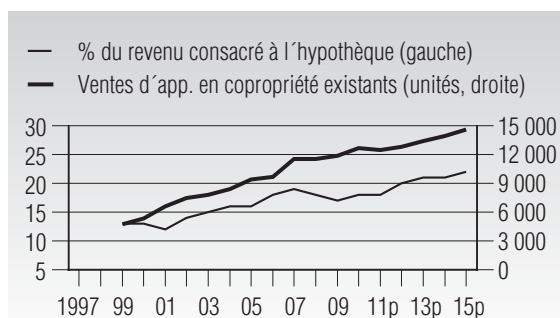
Sources : Le Conference Board du Canada; Séries chronologiques sur le marché de l'habitation de la SCHL.

moyens s'en trouvera plus forte et passera de 2,4 p. 100 l'an prochain à un taux annuel moyen de 3,6 p. 100, jusqu'à la fin de la période prévisionnelle.

Le marché des appartements en copropriété neufs a aussi profité d'une robuste croissance de 1996 à 2004, grâce à un débordement de la demande sur le marché de la revente et à une chute des stocks.

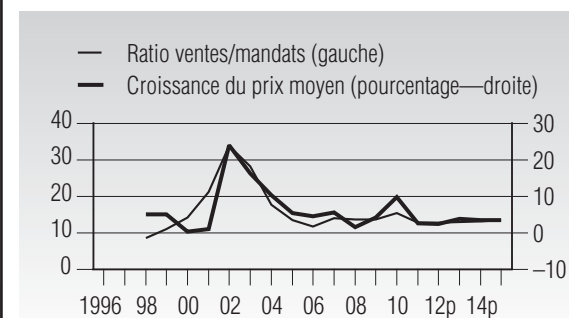
Les constructeurs ont accru les mises en chantier d'en moyenne 26,5 p. 100 par année au cours de cette période. Cette forte hausse a toutefois fait grimper les stocks, lesquels ont atteint 1 600 unités

**Graphique 3 — Caractère abordable des prix et ventes de copropriétés**



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

**Graphique 4 — Ventes totales et mandats en cours, et variation de prix**



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

**Tableau 1 — Marché des copropriétés existantes**

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
<b>Ventes d'unités</b>	11 546	11 852	12 654	12 467	12 809	13 380	13 937	14 616
	<i>0,0</i>	<i>2,7</i>	<i>6,8</i>	<i>-1,5</i>	<i>2,7</i>	<i>4,5</i>	<i>4,2</i>	<i>4,9</i>
<b>Mandats de vente en cours</b>	7 021	7 222	6 834	8 181	8 426	8 634	8 855	9 076
	<i>1,3</i>	<i>2,9</i>	<i>-5,4</i>	<i>19,7</i>	<i>3,0</i>	<i>2,5</i>	<i>2,6</i>	<i>2,5</i>
<b>Durée de l'offre en mois</b>	7,3	7,3	6,5	7,9	7,9	7,7	7,6	7,5
<b>Prix moyen</b>	216 914	225 878	247 728	254 145	260 206	270 137	279 504	289 418
	<i>1,5</i>	<i>4,1</i>	<i>9,7</i>	<i>2,6</i>	<i>2,4</i>	<i>3,8</i>	<i>3,5</i>	<i>3,5</i>

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

**Tableau 2 — Marché des appartements en copropriété neufs**

	2008	2009	2010	2011p	2012p	2013p	2014p	2015p
<b>Mises en chantier</b>	8 001	7 452	10 293	8 269	7 000	6 838	7 096	7 462
	<i>17,2</i>	<i>-6,9</i>	<i>38,1</i>	<i>-19,7</i>	<i>-15,3</i>	<i>-2,3</i>	<i>3,8</i>	<i>5,2</i>
<b>En construction</b>	6 087	5 800	7 803	8 528	7 342	6 768	6 928	7 007
	<i>8,8</i>	<i>-4,7</i>	<i>34,5</i>	<i>9,3</i>	<i>-13,9</i>	<i>-7,8</i>	<i>2,4</i>	<i>1,1</i>
<b>Achèvements</b>	6 418	7 284	7 197	9 326	8 124	7 073	6 817	7 484
	<i>-19,1</i>	<i>13,5</i>	<i>-1,2</i>	<i>29,6</i>	<i>-12,9</i>	<i>-12,9</i>	<i>-3,6</i>	<i>9,8</i>
<b>Terminés et non écoulés</b>	1 711	1 583	1 233	1 329	1 418	1 312	1 244	1 327
	<i>-20,3</i>	<i>-7,5</i>	<i>-22,1</i>	<i>7,8</i>	<i>6,7</i>	<i>-7,5</i>	<i>-5,2</i>	<i>6,6</i>
<b>Écoulements</b>	6 764	7 208	7 753	8 968	8 166	7 187	6 839	7 356
	<i>-26,4</i>	<i>6,6</i>	<i>7,6</i>	<i>15,7</i>	<i>-8,9</i>	<i>-12,0</i>	<i>-4,8</i>	<i>7,6</i>
<b>Durée de l'offre en mois</b>	3,0	2,6	1,9	1,8	2,1	2,2	2,2	2,2

L'italique signale les variations en pourcentage.

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

en 2005. Les constructeurs se sont donc alors retirés du marché, d'où la baisse des mises en chantier d'en moyenne 9,9 p. 100 par année de 2005 à 2007.

Réussissant à contenir les stocks, les constructeurs sont revenus sur le marché en 2008 et ont accru les mises en chantier de 17,2 p. 100. Les écoulements ont cependant dégringolé de plus de 26 p. 100 cette année-là à cause de la baisse de confiance des consommateurs au début de la récession mondiale, ce

qui a fait reculer la demande. Les constructeurs ont réagi en réduisant les mises en chantier de 6,9 p. 100 l'année suivante. Comme sur le marché de la revente, dès que l'économie a été sur la voie du rétablissement, la demande a rapidement remonté : des écoulements plus élevés ont permis aux constructeurs de propulser les mises en chantier de 38,1 p. 100 l'an dernier.

La demande d'appartements en copropriété continue d'augmenter, ainsi que le montrent les écoule-

ments croissants, mais pas assez pour écouler les stocks existants. De fait, les stocks ont recommencé à monter ces derniers mois, incitant les constructeurs à diminuer le nombre de mises en chantier. Des taxes à la hausse, des règles hypothécaires plus serrées et, tôt ou tard, des taux d'intérêt supérieurs nuiront encore plus au marché des appartements en copropriété neufs, et on s'attend à une baisse des mises en chantier de 19,7 p. 100 en 2011, puis de 15,3 p. 100 en 2012.

## 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.

**Terminés et non écoulés** — Stocks d'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.

**Offre à court terme** — Nombre de mois nécessaire à l'écoulement des unités inoccupées; définie comme étant le ratio des unités inoccupées par rapport aux unités écoulées (moyenne des 12 derniers mois).

**Offre à long terme** — Nombre de mois nécessaire à l'écoulement des unités en construction et des unités terminées mais inoccupées (offre totale); définie comme étant le ratio de l'offre totale par rapport aux unités écoulées (moyenne des 12 derniers mois).

**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.

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

**Prix de revente médian** — Prix médian de tous les appartements en copropriété existants vendus par l'intermédiaire d'un service interagences. Pour Québec et Montréal, nous utilisons le prix de revente moyen. Les données n'incluent généralement pas les ventes de logements neufs.

**Prix de revente moyen** — Prix de revente moyen d'une copropriété à Montréal et à Québec. Ces données incluent toutes les ventes de copropriétés confondues, pas seulement les appartements. Les données n'incluent généralement pas les ventes de logements neufs.

Sources : Le Conference Board du Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement; Association canadienne de l'immeuble; Fédération des chambres mobilières du Québec.

# Classification géographique type (CGT) 2006

## Régions métropolitaines et leurs subdivisions de recensement

Nom	Genre	Nom	Genre
<b>Québec</b>		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
<b>Montréal</b>		Saint-Amable	Municipalité
Baie-d'Urfé	Ville	Saint-Basile-le-Grand	Ville
Beaconsfield	Ville	Saint-Bruno-de-Montarville	Ville
Beauharnois	Ville	Saint-Colomban	Paroisse (municipalité de)
Belœil	Ville	Saint-Constant	Ville
Blainville	Ville	Sainte-Anne-de-Bellevue	Ville
Boisbriand	Ville	Sainte-Anne-des-Plaines	Ville
Bois-des-Filion	Ville	Sainte-Catherine	Ville
Boucherville	Ville	Sainte-Julie	Ville
Brossard	Ville	Sainte-Marthe-sur-le-Lac	Ville
Candiac	Ville	Sainte-Thérèse	Ville
Carignan	Ville	Saint-Eustache	Ville
Chambly	Ville	Saint-Isidore	Paroisse (municipalité de)
Charlemagne	Ville	Saint-Jérôme	Ville
Châteauguay	Ville	Saint-Joseph-du-Lac	Municipalité
Coteau-du-Lac	Municipalité	Saint-Lambert	Ville
Côte-Saint-Luc	Ville	Saint-Lazare	Ville
Delson	Ville	Saint-Mathias-sur-Richelieu	Municipalité
Deux-Montagnes	Ville	Saint-Mathieu	Municipalité
Dollard-des-Ormeaux	Ville	Saint-Mathieu-de-Belœil	Municipalité
Dorval	Ville	Saint-Philippe	Municipalité
Gore	Canton (municipalité de)	Saint-Placide	Municipalité
Hampstead	Ville	Saint-Sulpice	Paroisse (municipalité de)
Hudson	Ville	Saint-Zotique	Village
Kahnawake	Réserve indienne	Senneville	Village
Kanesatake	Établissement indien	Terrasse-Vaudreuil	Municipalité
Kirkland	Ville	Terrebonne	Ville
La Prairie	Ville	Varennes	Ville
L'Assomption	Ville	Vaudreuil-Dorion	Ville
Laval	Ville	Vaudreuil-sur-le-Lac	Village
Lavaltrie	Ville	Verchères	Municipalité
L'Épiphanie	Paroisse (municipalité de)	Westmount	Ville



**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](http://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](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  
*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



**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

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