

lorsque ceux-ci augmentent, son fléchissement est plus marqué que celui de la construction des logements plurifamiliaux. On s'attend à ce que les dépenses de réparation et d'amélioration domiciliaires demeurent élevées pendant toutes les années 1990, du fait du vieillissement du stock de logements.

Comme au Canada, la situation démographique est un des principaux facteurs influant sur l'activité du marché du logement. Les personnes nées au cours des quinze années qui ont suivi la guerre ont acheté leur première maison à une époque où les prix et les taux d'intérêt étaient bas et les quittent aujourd'hui pour acheter des maisons plus grandes. Celles qui sont plus récemment entrées sur le marché du logement font face à des prix et à des taux d'intérêts plus élevés et éprouvent plus de difficultés à acheter une maison. Ce dernier groupe pourrait provoquer une accumulation de la demande de logements dans les années 1990.

La construction de maisons unifamiliales relativement peu coûteuses, en rangées de moins de cinq unités, a diminué depuis 1985, tendance qui devrait se poursuivre étant donné que les acheteurs préfèrent aujourd'hui des maisons plus vastes. L'offre de maisons de début usagées est forte et augmentera au fur et à mesure que leurs propriétaires actuels déménagent dans des maisons plus grandes. On s'attend à ce que la demande de logements neufs vise surtout cette dernière catégorie. Même si le nombre de logements uniques diminue légèrement au cours des prochaines années, la valeur totale augmentera cependant peut-être un peu.

### **3.1.2 Immeubles à logements multiples**

#### *Perspectives - Légère baisse au cours des cinq prochaines années*

La catégorie des immeubles à logements multiples, dont environ 80 pour cent sont des immeubles d'appartements et 20 pour cent, des immeubles en copropriété et des immeubles de taille basse a connu une activité croissante au cours des dix années qui ont précédé 1985. En fait, la combinaison des encouragements fiscaux et de la demande créée par les investisseurs s'est traduite par une construction excessive et des taux élevés de logements vacants dans la catégorie des immeubles à logements multiples, en particulier dans le sud. Les réformes fiscales entrées en vigueur en 1986 ont éliminé la