

A

CTUALITÉS

Montréal

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, ÉDITION 7, JUILLET 2004

LA CROISSANCE-MARATHON DE LA CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE SE POURSUIT

Dans le Grand Montréal, la chaleur et les vacances n'ont pas essoufflé le marché de la construction résidentielle, qui poursuit son ascension vers sa meilleure performance des quinze dernières années. En juillet, avec un total de 2 066 nouvelles fondations, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal a enregistré une hausse de 6 % des mises en chantier comparativement à la même période l'année passée. Ces chiffres sont tirés du dernier relevé mensuel des mises en chantier effectué par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Les habitations en propriété absolue (maisons unifamiliales) ont accaparé la moitié des mises en chantier et elles occupent toujours la première place au podium de la construction résidentielle dans l'agglomération montréalaise. Mais, ce sont encore une fois les logements collectifs qui ont obtenu la faveur des constructeurs, au mois de juillet. En effet, ce sont les logements en copropriété qui portent le flambeau de la croissance, avec 821 nouvelles unités au total, ce qui représente une hausse de 44 %. Ce segment de marché semble aussi bien séduire en banlieue que sur l'île puisqu'il affiche

une progression à deux chiffres dans chacun des grands secteurs de la région métropolitaine. Notons toutefois que les mises en chantier de copropriétés sont particulièrement nombreuses sur l'île (+ 46 %) et dans la Couronne Nord (+ 33 %), où l'on trouve des immeubles de plus de vingt unités. Du côté des habitations en propriété absolue, les performances par secteur sont plus mitigées, mais le bilan global reste très honorable, avec un total de 1 005 mises en chantier, soit 1 % de plus qu'en juillet 2003. On retiendra que la Couronne Nord, le pilier de ce segment de marché, perd du terrain (- 8 %), notamment le secteur Laval (- 21 %). C'est l'habituel dauphin qui prend le large, soit la Couronne Sud (+ 10 %), ainsi que Vaudreuil-Soulanges (+ 23 %). Ce dernier secteur ne voit d'ailleurs que des maisons individuelles lever de terre dans le segment des propriétaires-occupants.

Seul le segment locatif semble tirer la langue au sortir de l'étape de juillet. En effet, 240 logements locatifs ont été mis en chantier, ce qui représente une baisse de 36 % comparativement à la même période en 2003. Il ne faut pas s'y méprendre, la construction de logements locatifs n'a tout simplement

SOMMAIRE

La croissance-marathon de la construction résidentielle se poursuit	1
Graphique 1 : Mises en chantier de logements collectifs vs individuels	2
Les principaux chantiers de juillet	2
Tableaux	
1. Sommaire des activités par marché visé	3
2. Mises en chantier par zone et par marché visé	4
3. Sommaire des activités par grande zone et par marché visé	6
4. Offre de logements	7
5. Tableau de bord de l'économie	7
Définitions et concepts	8
Zones de la région métropolitaine de Montréal	8

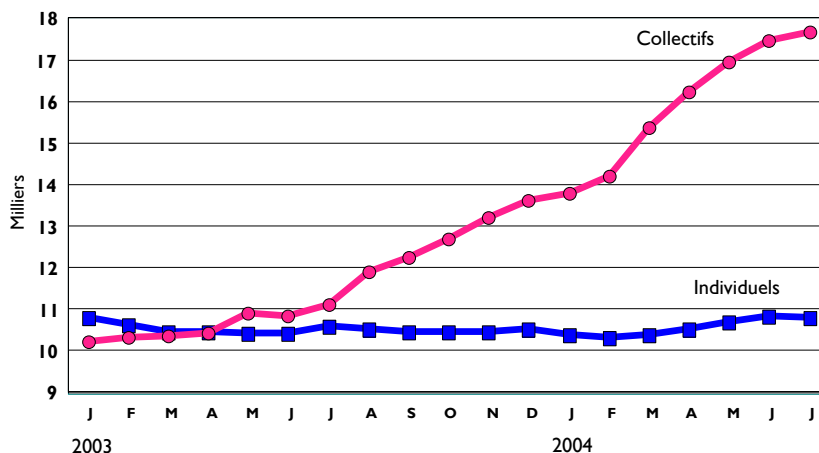


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

pas enregistré un résultat mensuel exceptionnel, puisque le bilan du mois de juillet 2003 était le deuxième en importance depuis quinze ans. La construction de logements locatifs continue de se concentrer avant tout sur les résidences pour personnes âgées. Le recul global enregistré en juillet 2004 est donc largement attribuable aux 289 mises en chantier destinées aux retraités dans la Couronne Sud durant la même période l'année passée. On notera malgré tout une bonne progression dans l'ensemble de l'île (les mises en chantier de logements locatifs y ont plus que quadruplé au mois de juillet 2004) grâce à la construction d'un immeuble de 139 unités, également destiné aux aînés. Si l'on examine les données recueillies depuis le début de l'année, les logements locatifs représentent plus d'une mise en chantier sur cinq. Il s'agit du segment de marché qui enregistre la plus importante augmentation puisque l'on dénombre déjà deux fois plus de mises en chantier de logements locatifs que l'année passée. ■

Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



Source : SCHL

Les principaux chantiers de juillet

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en juillet 2004 dans le Grand Montréal, ainsi que la vocation annoncée des ensembles au moment de leur mise en chantier :

<u>Nombre d'unités</u>	<u>Rue</u>	<u>Secteur</u>	<u>Vocation prévue</u>
139	Alexis Nihon	Saint-Laurent	Logements locatifs - personnes âgées
98	Saint-Ambroise	Centre-ouest	Copropriétés
42	Rhéaume	Verdun	Copropriétés
28	Terry Fox	Laval	Copropriétés
24	De Rouen	Mtl (Centre-est)	Coopératifs
22	Arthur Sauvé	Laval	Copropriétés
21	Couture	Saint-Léonard	Copropriétés

Nouveau rapport SCHL :

Habitation et tendances démographiques : Coup d'oeil sur l'agglomération montréalaise

Quel est le portrait des changements démographiques ayant marqué le marché résidentiel à Montréal ces dernières années ?

Quels sont les enjeux qui l'influenceront au cours des deux prochaines décennies ?

Vous trouverez les réponses à ces questions dans ce nouveau rapport SCHL.

Téléchargez-le gratuitement au :

www.schl.ca/quebec

ou appelez-nous au

1 866 855-5711

Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Montréal*

Activité / période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Mises en chantier				
Juillet 2004	1 005	821	240	2 066
Juillet 2003	996	570	375	1 941
Cumulatif 2004	7 699	5 522	3 769	16 990
Cumulatif 2003	7 025	3 881	1 851	12 757
En construction				
Juillet 2004	4 961	7 572	5 083	17 616
Juillet 2003	4 007	4 680	2 804	11 491
Achèvements				
Juillet 2004	1 886	1 793	1 066	4 745
Juillet 2003	2 170	702	219	3 091
Cumulatif 2004	6 931	3 726	2 818	13 475
Cumulatif 2003	6 774	3 083	1 468	11 325
Inoccupés				
Juillet 2004	597	1 096	523	2 216
Juillet 2003	528	628	232	1 388
Écoulement				
Juillet 2004	1 992	1 461	1 000	4 453
Juillet 2003	2 380	751	235	3 366
Cumulatif 2004	6 941	3 460	2 778	13 179
Cumulatif 2003	6 802	2 973	1 563	11 338
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2004	0,6	2,2	1,5	1,2
Tendance 2003	0,5	1,6	1,1	0,9

* Note: Les données correspondent aux nouvelles délimitations de la région métropolitaine de Montréal.

Source: SCHL

À ne pas manquer :

La Conférence SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation :

Parce que le panorama change.

Montréal, le 30 novembre 2004

Centre Mont-Royal

De 7h30 à 11h30

Réservez tôt !

**Pour de plus amples renseignements, veuillez contactez notre Centre d'appel
au 1 800-668-2642**

ou en visitant le site de la SCHL : www.schl.ca

Tableau 2**Mises en chantier par zone et par marché visé
Région métropolitaine de Montréal**

Zone/ période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Zone 1: Ouest de l'île				
Juillet 2004	34	21	0	55
Juillet 2003	52	36	4	92
Cumulatif 2004	254	204	461	919
Cumulatif 2003	277	185	21	483
Zone 2: Centre-Ouest				
Juillet 2004	16	163	148	327
Juillet 2003	11	67	0	78
Cumulatif 2004	70	1 289	937	2 296
Cumulatif 2003	86	870	3	959
Zone 3: Centre-Est				
Juillet 2004	20	145	54	219
Juillet 2003	15	136	41	192
Cumulatif 2004	39	1 358	1 063	2 460
Cumulatif 2003	74	918	620	1 612
Zone 4: Est de l'île				
Juillet 2004	19	20	0	39
Juillet 2003	10	0	0	10
Cumulatif 2004	119	109	259	487
Cumulatif 2003	142	76	260	478
Zone 5: Laval-Sud				
Juillet 2004	17	49	0	66
Juillet 2003	30	38	0	68
Cumulatif 2004	260	374	0	634
Cumulatif 2003	226	321	64	611
Zone 6: Laval-Nord				
Juillet 2004	100	48	0	148
Juillet 2003	118	71	0	189
Cumulatif 2004	920	411	16	1 347
Cumulatif 2003	777	191	46	1 014
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Juillet 2004	101	22	0	123
Juillet 2003	112	32	6	150
Cumulatif 2004	871	127	52	1 050
Cumulatif 2003	801	112	159	1 072
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Juillet 2004	68	65	0	133
Juillet 2003	80	9	0	89
Cumulatif 2004	566	153	86	805
Cumulatif 2003	550	73	42	665

Tableau 2 (suite)
Mises en chantier par zone et par marché visé
Région métropolitaine de Montréal

Zone/ période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Zone 9: MRC des Moulins				
Juillet 2004	108	24	0	132
Juillet 2003	102	36	6	144
Cumulatif 2004	1 120	167	90	1 377
Cumulatif 2003	947	187	28	1 162
Zone 10: MRC L'Assomption				
Juillet 2004	74	63	14	151
Juillet 2003	53	9	0	62
Cumulatif 2004	555	159	226	940
Cumulatif 2003	390	92	12	494
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Juillet 2004	77	62	6	145
Juillet 2003	71	90	246	407
Cumulatif 2004	444	462	276	1 182
Cumulatif 2003	508	446	373	1 327
Zone 12: Rive-Sud Est				
Juillet 2004	80	41	3	124
Juillet 2003	55	0	0	55
Cumulatif 2004	488	199	81	768
Cumulatif 2003	447	185	29	661
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Juillet 2004	67	34	6	107
Juillet 2003	64	0	6	70
Cumulatif 2004	364	74	81	519
Cumulatif 2003	336	30	51	417
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Juillet 2004	92	36	9	137
Juillet 2003	98	17	53	168
Cumulatif 2004	672	191	42	905
Cumulatif 2003	636	60	86	782
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*				
Juillet 2004	117	12	0	129
Juillet 2003	95	8	6	109
Cumulatif 2004	690	105	0	795
Cumulatif 2003	578	20	46	644
Zone 16: St-Jérôme				
Juillet 2004	15	16	0	31
Juillet 2003	30	21	7	58
Cumulatif 2004	267	140	99	506
Cumulatif 2003	250	115	11	376

Source: SCHL

* : inclut uniquement les municipalités faisant partie de la région métropolitaine de Montréal

Tableau 3
Sommaire des activités par grande zone et par marché visé
Région métropolitaine de Montréal

Activité/zone	Propriétaire-occupant (Maison unifamiliale)		Logements en copropriété		Logements locatifs	
	Juillet 2004	Juillet 2003	Juillet 2004	Juillet 2003	Juillet 2004	Juillet 2003
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	89	88	349	239	202	45
Laval (zones 5 et 6)	117	148	97	109	0	0
Rive-Nord (7@10 & 16)	366	377	190	107	14	19
Rive-Sud (zones 11@14)	316	288	173	107	24	305
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	117	95	12	8	0	6
En construction *						
Île de Montréal	510	502	4 420	2 680	3 455	1 577
Laval	783	626	870	526	192	112
Rive-Nord	1 983	1 499	934	582	951	249
Rive-Sud	1 234	1 023	1 200	878	420	826
Vaudreuil-Soulanges***	451	357	148	14	65	40
Achèvements *						
Île de Montréal	121	162	1 096	487	240	98
Laval	269	313	109	91	0	10
Rive-Nord	730	887	129	104	192	83
Rive-Sud	567	670	424	14	631	28
Vaudreuil-Soulanges***	199	138	35	6	3	0
Inoccupés *						
Île de Montréal	63	93	676	372	204	58
Laval	117	93	142	73	2	4
Rive-Nord	251	193	109	54	3	67
Rive-Sud	122	116	168	128	314	102
Vaudreuil-Soulanges***	44	33	1	1	0	1
Écoulement *						
Île de Montréal	132	167	826	438	233	61
Laval	312	377	88	103	0	13
Rive-Nord	768	1 000	123	136	195	119
Rive-Sud	580	692	390	68	569	42
Vaudreuil-Soulanges***	200	144	34	6	3	0
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	0,8	1,0	2,8	1,7	1,1	0,7
Laval	0,9	0,6	2,7	1,3	0,1	0,3
Rive-Nord	0,6	0,5	1,5	1,0	0,1	0,8
Rive-Sud	0,5	0,4	1,3	1,9	3,0	2,4
Vaudreuil-Soulanges***	0,5	0,4	0,2	0,2	0,0	0,4

* À la fin de la période indiquée

** Tendances (exprimées en mois)

*** : inclut uniquement les municipalités faisant partie de la région métropolitaine de Montréal

Source : SCHL

Tableau 4
Offre de logements
Région métropolitaine de Montréal

Marché visé	En construction	Unités inoccupées	Offre de court terme	Écoulement mensuel
	Juillet 2004			Tendance 2004
Prop.-occupant	4 961	597	5 558	945
Copropriété	7 572	1 096	8 668	502
Locatif	5 083	523	5 606	353
	Juillet 2003			Tendance 2003
Prop.-occupant	4 007	528	4 535	996
Copropriété	4 680	628	5 308	399
Locatif	2 804	232	3 036	221

Source : SCHL

Tableau 5
Tableau de bord de l'économie
Région métropolitaine de Montréal

	2004						2003					
	Juillet	Juin	Mai	Avril	Mars	Fév.	Juillet	Juin	Mai	Avril	Mars	Fév.
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	48,1	55,7	50	35,1	18,4	16,3	9,2	10	19,5	36,7	57,5	81,3
Taux de chômage (%)	8,1	7,9	8,2	8,6	9	8,9	9,9	9,9	10,1	9,7	9,5	8,8
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,6	4,7	4,6	4,5	4,3	4,3	4,6	4,9	5,1	5,4	5,4	4,9
5 ans	6,6	6,7	6,5	6,2	5,7	5,8	6,2	5,8	6,2	6,7	6,9	6,6
Taux annuel d'inflation (%)	2,1	2,5	2,3	1,5	0,7	0,7	1,6	2,3	3,0	2,7	4,1	4,0
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves (%)												
Maison	ND	7,4	7,5	7,1	6,1	4,3	7,0	7,0	6,8	7,3	8,6	10,6
Terrain	ND	5,8	5,7	5,7	6,2	5,9	5,7	5,7	5,8	6,0	7,5	9,3
Total	ND	7,1	7,2	6,9	6,1	4,7	6,6	6,6	6,4	6,7	8,2	10,1
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	1 358	1 807	2 195	2 581	3 009	2 357	1 561	1 637	2 077	2 238	2 437	2 422

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, CIGM

* : Moyenne des trois derniers mois.

Définitions et concepts

Marchés visés	Le marché propriétaire-occupant fait référence aux maisons unifamiliales (détachées, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre; celui de la copropriété (condominium) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divise; le marché locatif regroupe les appartements loués.
Mises en chantier	Ce terme désigne le 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.
En construction	Logements mis en chantier mais non terminés. Le nombre de logements en construction à la fin d'une période peut tenir compte de certains redressements qui ont lieu, pour diverses raisons, après que les mises en chantier ont été signalées.
Achèvements	Logements habitables où les travaux qui avaient été prévus sont terminés et, dans certains cas, on peut considérer un logement achevé s'il ne reste que dix pour cent des travaux à exécuter.
Inoccupés	Logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.
Écoulement	Logements récemment achevés qui ont été vendus ou loués. Le dénombrement de logements écoulés est fait lorsque l'habitation est achevée. Les logements vendus ou loués d'avance ne sont pas inclus avant que les travaux soient terminés. Le nombre de logements écoulés du mois correspond au nombre de logements achevés et inoccupés à la fin du mois précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés du mois courant.
Durée de l'inventaire	Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le ratio entre les logements inoccupés et ceux écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.
Offre de court terme	Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.
Durée de l'offre	Période nécessaire pour écouler la réserve totale de logements, c'est-à-dire le ratio entre l'offre totale et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.

Zones de la région métropolitaine de Montréal

Zones	<i>Municipalités, arrondissements ou secteurs</i>
1	Baie d'Urfé, Beaconsfield, Dollard-des-Ormeaux, Dorval, Kirkland, Pierrefonds, Pointe-Claire, Roxboro, Senneville, Ste-Anne-de-Bellevue, Ste-Geneviève, St-Raphaël-de-l'Île-Bizard
2	Centre-Ouest (Mtl), Côte-des-Neiges, Côte St-Luc, Hampstead, Lachine, LaSalle, Montréal-Ouest, Mont-Royal, Notre-Dame-de-Grâce, Outremont, St-Laurent, Saraguay/Cartierville, Sud-Ouest (Mtl), Verdun/Île-des-Soeurs, Ville St-Pierre, Westmount
3	Ahuntsic, Anjou, Centre (Mtl), Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal-Nord, Petite-Patrie/Rosemont, Plateau Mont-Royal, St-Léonard, Villeray/St-Michel
4	Bout-de-l'Île (Mtl), Montréal-Est
5	Chomedey, Duvernay, Laval-des-Rapides, Pont-Viau, St-Vincent-de-Paul
6	Auteuil, Fabreville, Laval-Ouest, Laval-sur-le-Lac, Ste-Dorothée, St-François, Ste-Rose, Vimont
7	Deux-Montagnes, Mirabel, Oka, Pointe-Calumet, St-Eustache, St-Joseph-du-Lac, Ste-Marthe-sur-le-Lac, St-Placide, Gore, St-Colomban
8	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Ste-Anne-des-Plaines, Ste-Thérèse
9	Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne
10	Charlemagne, L'Assomption, Lavaltrie, Le Gardeur, Repentigny, St-Antoine-Lavaltrie, St-Gérard-Majella, St-Sulpice
11	Boucherville, Brossard, Greenfield Park, LeMoyne, Longueuil, St-Hubert, St-Lambert
12	Beloil, McMasterville, St-Amable, St-Basile-le-Grand, St-Bruno-de-Montarville, Ste-Julie, St-Mathieu-de-Beloil, Varennes
13	Carignan, Chambly, Mont-St-Hilaire, Notre-Dame-de-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, St-Mathias
14	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, La Prairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Ste-Catherine-d'Alexandrie, St-Constant, St-Isidore, St-Mathieu, St-Philippe
15	Notre-Dame-de-L'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, St-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot, Les Cèdres
16	Bellefeuille, Lafontaine, St-Antoine, St-Jérôme

Actualités habitation est publié 12 fois par année pour le marché de Montréal. L'abonnement annuel pour Actualités habitation de Montréal est de 100,00 \$ plus taxes. Pour d'autres informations ou pour un abonnement, veuillez communiquer avec notre Service à la clientèle : 1 866 855-5711.

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.