

# A

# CTUALITÉS

## HABITATION

### VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

## Montréal

### EN JANVIER, LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE CONNAÎT UN REPLI

Société canadienne d'hypothèques et de logement

[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

Selon nos plus récents relevés, il y a eu 1 264 mises en chantier résidentielles en janvier 2005 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Ce résultat marque un recul de 5 % comparativement au niveau d'activité observé en janvier 2004. Les baisses sont importantes pour la couronne sud (- 25 %), Vaudreuil-Soulanges (- 22 %) et l'île de Montréal (- 20 %) alors que la construction ne dérougit pas dans la couronne nord, où les mises en chantier ont progressé de 19 %.

Dans la couronne sud, la tendance amorcée en 2004 se poursuit, et on constate la plus forte contraction du marché. On y a recensé 160 nouvelles fondations coulées, une baisse de 25 % comparativement au même mois en 2004. Les baisses d'emplois enregistrées en Montérégie en 2003 ainsi que la faible reprise en 2004 expliquent pourquoi la couronne sud connaît un repli des mises en chantier depuis l'été dernier. La nouvelle ville de Longueuil joue un rôle important, car les mises en chantier y ont diminué de 36 % (54 unités) au mois

de janvier, comparativement à 18 % (106 unités) dans les autres secteurs qui forment cette zone.

La zone Vaudreuil-Soulanges fait également face à une baisse importante de 22 %, et 46 nouvelles fondations y ont été coulées. L'absence de nouvelles unités de type copropriété explique le recul observé, tandis que 46 maisons en propriété absolue ont été mises en chantier, ce qui constitue une hausse de 77 %.

Sur l'île de Montréal, l'année débute tranquillement avec 417 mises en chantier, un recul de 20 % comparativement à janvier 2004. Le château fort de la copropriété a connu des ratés, car le nombre des mises en chantier a chuté de 56 % pour atteindre 180. Par contre, le début des travaux de 220 unités locatives est venu contrebalancer quelque peu les résultats. Encore une fois, les mises en chantier de logements locatifs destinés à une clientèle âgée représentent la majorité des unités bâties.

VOLUME 8, ÉDITION 1, JANVIER 2005

### SOMMAIRE

En janvier, la construction résidentielle connaît un repli	1
Graphique 1 : Mises en chantier de logements collectifs vs individuels	2
Les principaux chantiers de janvier	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

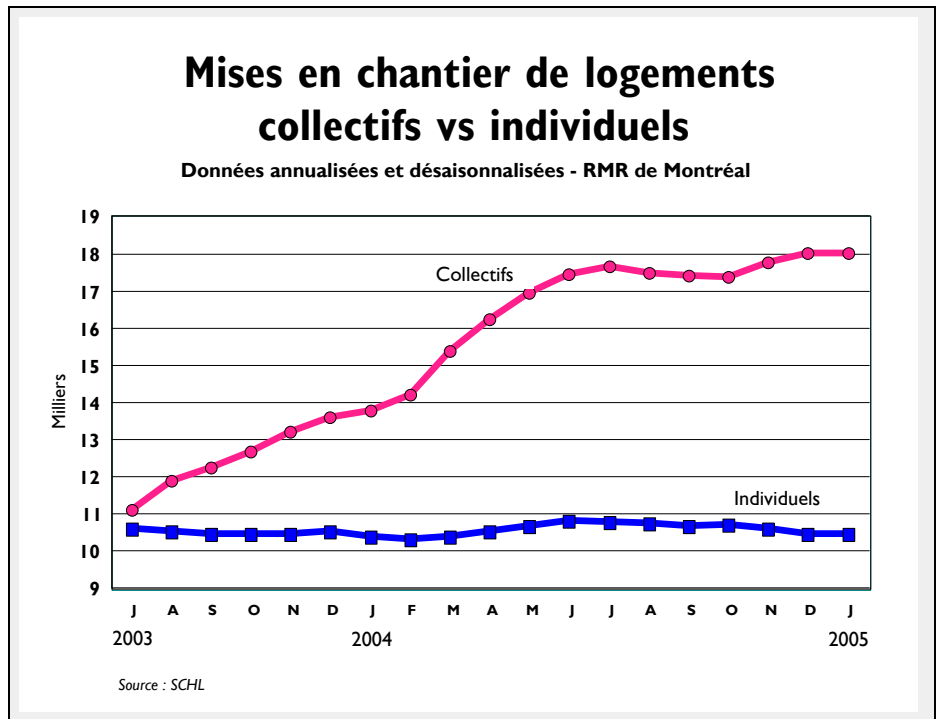
<b>Définitions et concepts</b>	<b>8</b>
--------------------------------	----------

<b>Zones de la région métropolitaine de Montréal</b>	<b>8</b>
--	----------

Dans la couronne nord, le marché a maintenu le cap en ce début d'année. Le nombre de nouvelles fondations coulées a atteint 641, ce qui représente une augmentation de 19 %. Pour une rare fois, la copropriété a dominé le marché dans cette zone avec 270 unités, une hausse de 64 %. On a recensé 130 mises en chantier de logements locatifs, une progression de 23 % attribuable à une résidence pour aînés de 89 appartements. L'activité sur les chantiers s'est concentrée à Laval (188 unités) et sur la rive nord (441 unités) par opposition à Saint-Jérôme (12 unités et une baisse de 91 %).

Dans l'ensemble de la RMR de Montréal, les mises en chantier de logements locatifs se sont poursuivies au même rythme que l'an dernier. En effet, ce type d'habitation est toujours en forte demande. On a recensé 362 nouveaux appartements, ce qui représente une croissance de 95 %. Par contre, le début d'année est plus difficile pour la construction de maisons en propriété absolue et de copropriétés. En effet, on a observé des baisses respectives de 19 % (393 unités) et de 23 % (509 unités) dans l'ensemble des zones géographiques. À notre avis, 2004 a constitué le sommet du cycle actuel en ce qui concerne la construction résidentielle. Les reculs observés ne sont donc pas un signe d'un marché en difficulté puisque les niveaux de construction demeurent très élevés.

Sur le plan provincial, dans l'ensemble des centres urbains de 10 000 habitants et plus, les mises en chantier résidentielles ont progressé de 11 %, pour atteindre le chiffre de 2 239. Parmi les régions métropolitaines de recensement, Saguenay affiche la plus forte hausse (700 %). Elle est suivie par Gatineau (417 %), Trois-Rivières (71 %)



## Les principaux chantiers de janvier

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en janvier 2005 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>
89	Notre-Dame	Repentigny	Locatifs pers. âgées
80	Cosmodome	Laval (Chomedey)	Copropriétés
72	Laurentien	Montréal (Saraguay)	Locatifs pers. âgées
62	Hutchison	Montréal (Villeray)	Locatifs pers. Âgées
53	Hymus	Pointe-Claire	Copropriétés
52	St-Sulpice	Montréal (Centre)	Copropriétés
51	Piano	Sainte-Thérèse	Copropriétés
21	Saint-Laurent	Montréal (Plateau)	Copropriétés
20	Lirette	Pierrefonds	Coopératifs

et Québec (55 %). Par contre, dans les RMR de Montréal (- 5 %) et de Sherbrooke (- 22 %), on observe un recul du nombre des nouvelles fondations coulées en janvier 2005. ■

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

<i>Activité / période</i>	<i>Propriété absolue (Maison unifamiliale)</i>	<i>Logements en copropriété</i>	<i>Logements locatifs</i>	<i>Total</i>
<b>Mises en chantier</b>				
Janvier 2005	393	509	362	1 264
Janvier 2004	483	661	186	1 330
Cumulatif 2005	393	509	362	1 264
Cumulatif 2004	483	661	186	1 330
<b>En construction*</b>				
Janvier 2005	3 913	7 737	6 124	17 774
Janvier 2004	3 888	6 239	4 004	14 131
<b>Achèvements</b>				
Janvier 2005	843	375	98	1 316
Janvier 2004	783	307	201	1 291
Cumulatif 2005	843	375	98	1 316
Cumulatif 2004	783	307	201	1 291
<b>Inoccupés*</b>				
Janvier 2005	522	1 608	605	2 735
Janvier 2004	576	767	361	1 704
<b>Écoulement</b>				
Janvier 2005	1 083	483	113	1 679
Janvier 2004	814	370	323	1 507
Cumulatif 2005	1 083	483	113	1 679
Cumulatif 2004	814	370	323	1 507
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>				
Janvier 2005	0,5	2,6	1,6	1,4
Janvier 2004	0,6	1,7	1,4	1,0

\* À la fin de la période indiquée.

Source: SCHL

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs, suite à l'enquête d'octobre 2004 ?**

Vous trouverez tout cela et bien plus dans la publication suivante :

**RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF**

dans lequel on retrouve une étude approfondie des données recueillies

**Pour les recevoir, contactez notre service à la clientèle  
au 1-866-855-5711**

ou par courrier électronique : [cam\\_qc@schl.ca](mailto:cam_qc@schl.ca)

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

<b>Zone/ période</b>	<b>Propriété absolue (Maison unifamiliale)</b>	<b>Logements en copropriété</b>	<b>Logements locatifs</b>	<b>Total</b>
<b>Zone 1: Ouest de l'Île</b>				
Janvier 2005	4	62	20	86
Janvier 2004	16	58	8	82
Cumulatif 2005	4	62	20	86
Cumulatif 2004	16	58	8	82
<b>Zone 2: Centre-Ouest</b>				
Janvier 2005	2	13	93	108
Janvier 2004	11	249	39	299
Cumulatif 2005	2	13	93	108
Cumulatif 2004	11	249	39	299
<b>Zone 3: Centre-Est</b>				
Janvier 2005	5	105	107	217
Janvier 2004	4	68	16	88
Cumulatif 2005	5	105	107	217
Cumulatif 2004	4	68	16	88
<b>Zone 4: Est de l'Île</b>				
Janvier 2005	6	0	0	6
Janvier 2004	17	30	3	50
Cumulatif 2005	6	0	0	6
Cumulatif 2004	17	30	3	50
<b>Zone 5: Laval-Sud</b>				
Janvier 2005	5	120	0	125
Janvier 2004	27	49	0	76
Cumulatif 2005	5	120	0	125
Cumulatif 2004	27	49	0	76
<b>Zone 6: Laval-Nord</b>				
Janvier 2005	54	9	0	63
Janvier 2004	70	31	2	103
Cumulatif 2005	54	9	0	63
Cumulatif 2004	70	31	2	103
<b>Zone 7: MRC Deux-Montagnes</b>				
Janvier 2005	79	32	22	133
Janvier 2004	48	0	6	54
Cumulatif 2005	79	32	22	133
Cumulatif 2004	48	0	6	54
<b>Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville</b>				
Janvier 2005	22	61	0	83
Janvier 2004	34	28	0	62
Cumulatif 2005	22	61	0	83
Cumulatif 2004	34	28	0	62

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

<b>Zone/ période</b>	<b>Propriété absolue (Maison unifamiliale)</b>	<b>Logements en copropriété</b>	<b>Logements locatifs</b>	<b>Total</b>
<b>Zone 9: MRC des Moulins</b>				
Janvier 2005	42	48	15	105
Janvier 2004	61	16	0	77
Cumulatif 2005	42	48	15	105
Cumulatif 2004	61	16	0	77
<b>Zone 10: MRC L'Assomption</b>				
Janvier 2005	31	0	89	120
Janvier 2004	10	6	0	16
Cumulatif 2005	31	0	89	120
Cumulatif 2004	10	6	0	16
<b>Zone 11: Rive-Sud Centre</b>				
Janvier 2005	26	20	6	52
Janvier 2004	60	22	0	82
Cumulatif 2005	26	20	6	52
Cumulatif 2004	60	22	0	82
<b>Zone 12: Rive-Sud Est</b>				
Janvier 2005	27	3	0	30
Janvier 2004	32	6	6	44
Cumulatif 2005	27	3	0	30
Cumulatif 2004	32	6	6	44
<b>Zone 13: Rive-Sud Sud</b>				
Janvier 2005	15	18	0	33
Janvier 2004	27	0	8	35
Cumulatif 2005	15	18	0	33
Cumulatif 2004	27	0	8	35
<b>Zone 14: Rive-Sud Ouest</b>				
Janvier 2005	21	18	6	45
Janvier 2004	29	30	3	62
Cumulatif 2005	21	18	6	45
Cumulatif 2004	29	30	3	62
<b>Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*</b>				
Janvier 2005	46	0	0	46
Janvier 2004	26	33	0	59
Cumulatif 2005	46	0	0	46
Cumulatif 2004	26	33	0	59
<b>Zone 16: St-Jérôme</b>				
Janvier 2005	8	0	4	12
Janvier 2004	11	35	95	141
Cumulatif 2005	8	0	4	12
Cumulatif 2004	11	35	95	141

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	Propriété absolue (Maison unifamiliale)		Logements en copropriété		Logements locatifs	
	Jan. 2005	Jan. 2004	Jan. 2005	Jan. 2004	Jan. 2005	Jan. 2004
<b>Mises en chantier</b>						
Île de Montréal (1 @ 4)	17	48	180	405	220	66
Laval (zones 5 et 6)	59	97	129	80	0	2
Rive-Nord (7 @ 10 & 16)	182	164	141	85	130	101
Rive-Sud (zones 11 @ 14)	89	148	59	58	12	17
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	46	26	0	33	0	0
<b>En construction *</b>						
Île de Montréal	437	455	4 698	3 770	4 476	2 149
Laval	666	631	771	531	8	228
Rive-Nord	1 514	1 342	1 012	790	1 237	679
Rive-Sud	854	1 074	1 004	1 029	400	874
Vaudreuil-Soulanges***	442	386	252	119	3	74
<b>Achèvements *</b>						
Île de Montréal	39	73	153	83	18	142
Laval	151	96	75	47	8	15
Rive-Nord	356	318	32	45	39	6
Rive-Sud	215	236	83	112	33	32
Vaudreuil-Soulanges***	82	60	32	20	0	6
<b>Inoccupés *</b>						
Île de Montréal	70	84	931	332	256	164
Laval	73	89	202	94	145	8
Rive-Nord	188	220	188	140	22	32
Rive-Sud	144	142	261	196	180	155
Vaudreuil-Soulanges***	47	41	26	5	2	2
<b>Écoulement *</b>						
Île de Montréal	43	82	189	144	25	241
Laval	225	111	114	40	16	31
Rive-Nord	515	345	70	52	42	5
Rive-Sud	212	217	92	111	30	40
Vaudreuil-Soulanges***	88	59	18	23	0	6
<b>Durée de l'inventaire **</b>						
Île de Montréal	1,0	1,0	3,0	1,5	1,4	1,5
Laval	0,5	0,7	2,8	1,7	12,9	0,5
Rive-Nord	0,4	0,6	2,1	2,0	0,3	0,5
Rive-Sud	0,6	0,6	1,9	1,9	1,8	2,4
Vaudreuil-Soulanges***	0,5	0,5	3,1	1,1	0,3	0,4

\* À la fin de la période indiquée

\*\* Tendence (exprimée en mois)

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

Source : SCHL

<b>Tableau 4</b>				
<b>Offre de logements</b>				
<b>Région métropolitaine de Montréal</b>				
<b>Marché visé</b>	<b>En construction</b>	<b>Unités inoccupées</b>	<b>Offre de court terme</b>	<b>Écoulement mensuel</b>
<b>Janvier 2005</b>			<b>Tendance 2005</b>	
Prop.-occupant	3 913	522	4 435	1 009
Copropriété	7 737	1 608	9 345	612
Locatif	6 124	605	6 729	371
<b>Janvier 2004</b>			<b>Tendance 2004</b>	
Prop.-occupant	3 888	576	4 464	941
Copropriété	6 239	767	7 006	456
Locatif	4 004	361	4 365	251

Source : SCHL

<b>Tableau 5</b>												
<b>Tableau de bord de l'économie</b>												
<b>Région métropolitaine de Montréal</b>												
	2005	2004					2004	2003				
	Jan.	Déc.	Nov.	Oct.	Sept.	Août	Jan.	Déc.	Nov.	Oct.	Sept.	Août
<b>Marché du travail*</b>												
Var. niveau de l'emploi - milliers	4	-12	-2	27	41	46	23	36	39	18	11	6
Taux de chômage (%)	8,9	8,8	8,7	8,5	8,5	8,4	8,9	8,6	8,7	9,6	10,1	10,1
<b>Taux hypothécaires (Canada)</b>												
1 an	4,8	4,8	5,0	4,9	4,8	4,4	4,3	4,8	4,8	4,5	4,5	4,5
5 ans	6,0	6,0	6,3	6,4	6,3	6,3	6,0	6,5	6,5	6,4	6,3	6,3
<b>Taux annuel d'inflation (%)</b>												
	1,9	2,4	2,6	2,9	2,4	2,0	1,4	1,4	1,4	1,3	1,6	1,6
<b>Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves (%)</b>												
Maison	ND	6,6	6,8	6,9	7,2	7,2	5,2	6,0	5,8	7,7	7,5	7,2
Terrain	ND	6,0	6,4	5,3	3,7	3,8	5,7	6,8	6,4	7,5	7,1	7,0
Total	ND	6,4	6,6	6,5	6,5	6,5	5,3	6,3	6,0	7,7	7,4	7,1
<b>Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.</b>												
	1 422	1 310	1 887	1 657	1 566	1 360	1 547	1 374	1 772	2 075	1 766	1 267

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, CIGM

\* : Moyenne des trois derniers mois.

## Définitions et concepts

<b>Marchés visés</b>	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.
<b>Mises en chantier</b>	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.
<b>En construction</b>	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.
<b>Achèvements</b>	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.
<b>Inoccupés</b>	Logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.
<b>Écoulement</b>	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.
<b>Durée de l'inventaire</b>	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.
<b>Offre de court terme</b>	Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.
<b>Durée de l'offre</b>	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, LeMoine, Longueuil, St-Hubert, St-Lambert
12	Beloeil, McMasterville, St-Amable, St-Basile-le-Grand, St-Bruno-de-Montarville, Ste-Julie, St-Mathieu-de-Beloeil, 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.

© 2005 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.