

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Montréal

LES MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES PROGRESSENT LÉGÈREMENT EN FÉVRIER

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, ÉDITION 2, FÉVRIER 2005

La construction résidentielle connaît actuellement une période de transition dans la région métropolitaine de Montréal. Depuis la mi-année 2004, le nombre des mises en chantier vogue de légères hausses en légères baisses. Le mois de février ne fait pas exception. Après deux baisses mensuelles consécutives, les 1 511 mises en chantier relevées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) représentent une progression de 3 % comparativement à février 2004.

En ce début d'année 2005, malgré une tendance générale à la baisse qui semble poindre à l'horizon, certains sous-secteurs géographiques et certains types d'habitations demeurent en mode croissance. La faible augmentation constatée en février découle exclusivement de la forte progression des mises en chantier de logements locatifs (+ 48 %), qui surpasse les baisses observées pour les maisons en propriété absolue (- 9 %) et les copropriétés (- 13 %). La situation serrée sur le marché

des logements locatifs à Montréal maintient l'intérêt des investisseurs et promoteurs à construire des complexes locatifs. La construction d'unités locatives destinées aux personnes âgées (151) représente toujours un segment très actif tout comme celui des logements locatifs traditionnels (341).

Les sous-segments du marché évoluent différemment, et cela ressort davantage lorsqu'on compare les zones géographiques qui composent la région métropolitaine de Montréal. Dans la couronne sud, la tendance à la baisse se précise nettement depuis la mi-année 2004. En février, le déclin s'est poursuivi, et 139 habitations ont été mises en chantier, ce qui représente un recul de 54 %. Notons également qu'à Vaudreuil-Soulanges, 71 nouvelles fondations ont été coulées en février, ce qui constitue un deuxième recul (16 %) consécutif.

Dans la couronne nord, le marché ne semble pas connaître de ralentissement. Stimulés par la construction

SOMMAIRE

Les mises en chantier résidentielles progressent légèrement en février	1
Graphique 1 : Mises en chantier de logements collectifs vs individuels	2
Les principaux chantiers de février	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
--	----------

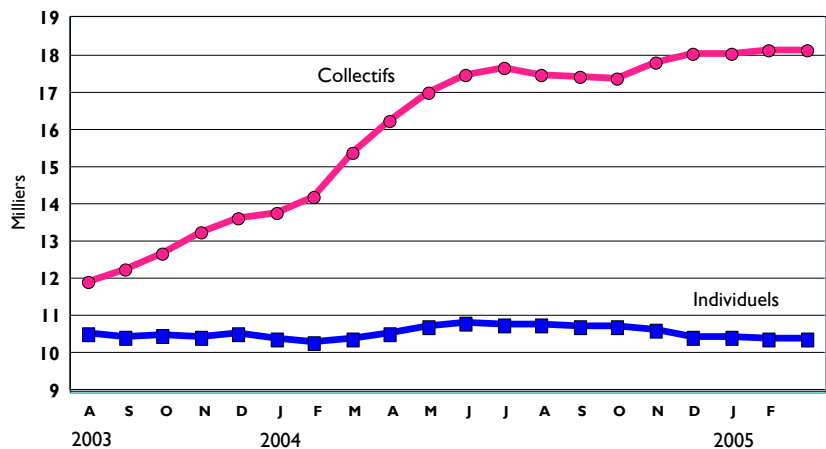
d'unités locatives et de copropriétés, les résultats de février (683 unités) affichent une croissance et surpassent ainsi le recul de 14 % observé pour les maisons en propriété absolue. Cette progression provient principalement du secteur Rive-Nord, tandis que Laval et Saint-Jérôme affichent des résultats très similaires à ceux observés en février 2004.

Sur l'île de Montréal, la croissance est encore au rendez-vous après une année 2004 tout à fait exceptionnelle. On a recensé 618 nouvelles fondations coulées en février, soit 33 % de plus que durant le même mois l'an dernier. Outre quelques maisons en propriété absolue de plus, la construction de logements locatifs explique la performance observée le mois dernier. En effet, les 404 logements locatifs qui ont été mis en chantier ont permis d'effacer le recul constaté (12 %) dans le cas des copropriétés, ce qui permet au marché de l'île de Montréal d'afficher une croissance.

Sur la scène provinciale, dans l'ensemble des centres urbains de 10 000 habitants et plus, les mises en chantier ont reculé de 8 % pour atteindre le chiffre de 2 404 en février. Parmi les six régions métropolitaines de recensement (RMR), seules celles de Québec (42 %) et de Montréal (3 %) ont connu une croissance en février. Dans les autres RMR, on a enregistré un repli du nombre de fondations coulées. La plus forte baisse a été observée dans la RMR de Gatineau (72 %). Viennent ensuite celles de Trois-Rivières (68 %), de Sherbrooke (55 %) et de Saguenay (38 %). ■

Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



Source : SCHL

Les principaux chantiers de février

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en février 2005 dans le Grand Montréal, ainsi que la vocation annoncée des ensembles au moment de leur mise en chantier :

Nombre d'unités	Rue	Secteur	Vocation prévue
110	Thorhill	Montréal (DDO)	Locatifs pers. Âgées
83	Ouellette	Montréal (Lachine)	Locatifs (public)
43	St-Louis	Montréal (St-Laurent)	Copropriétés
41	Sanche	Boisbriand	Locatifs pers. âgées
35	Joliette	Montréal (Centre)	Coopératifs
24	Hillsdale	Montréal (CDN)	Copropriétés
91	Cavendish	Montréal (NDG)	Coopératifs
24	Cavendish	Montréal (NDG)	Coopératifs
46	Cavendish	Montréal (NDG)	Coopératifs

Tableau I

Sommaire des activités par marché visé Région métropolitaine de Montréal

Activité / période	Propriété absolue (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Mises en chantier				
Février 2005	599	420	492	1 511
Février 2004	656	482	332	1 470
Cumulatif 2005	992	929	854	2 775
Cumulatif 2004	1 139	1 143	518	2 800
En construction*				
Février 2005	3 923	7 815	5 998	17 736
Février 2004	4 041	6 341	4 187	14 569
Achèvements				
Février 2005	587	300	646	1 533
Février 2004	503	380	149	1 032
Cumulatif 2005	1 430	675	744	2 849
Cumulatif 2004	1 286	687	350	2 323
Inoccupés*				
Février 2005	472	1 551	778	2 801
Février 2004	614	815	403	1 832
Écoulement				
Février 2005	637	357	473	1 467
Février 2004	465	332	107	904
Cumulatif 2005	1 720	840	586	3 146
Cumulatif 2004	1 279	702	430	2 411
Durée de l'inventaire (en mois)				
Février 2005	0,5	2,5	1,9	1,4
Février 2004	0,6	1,8	1,6	1,1

* À la fin de la période indiquée.

Source: SCHL

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études
de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec
(Saguenay, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur
immobilier d'avenir, les analyses de l'enquête d'octobre 2004 seront disponibles au début du mois de mai 2005.

Commandez sans plus tarder pour obtenir votre copie, en appelant notre

Service à la clientèle

1 866 855-5711

Courriel : cam_qc@schl.ca

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

Zone/ période	Propriété absolue (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Zone 1: Ouest de l'Île				
Février 2005	20	0	110	130
Février 2004	12	42	6	60
Cumulatif 2005	24	62	130	216
Cumulatif 2004	28	100	14	142
Zone 2: Centre-Ouest				
Février 2005	2	90	259	351
Février 2004	8	16	204	228
Cumulatif 2005	4	103	352	459
Cumulatif 2004	19	265	243	527
Zone 3: Centre-Est				
Février 2005	4	71	35	110
Février 2004	2	135	19	156
Cumulatif 2005	9	176	142	327
Cumulatif 2004	6	203	35	244
Zone 4: Est de l'Île				
Février 2005	6	21	0	27
Février 2004	8	14	0	22
Cumulatif 2005	12	21	0	33
Cumulatif 2004	25	44	3	72
Zone 5: Laval-Sud				
Février 2005	9	54	0	63
Février 2004	45	7	0	52
Cumulatif 2005	14	174	0	188
Cumulatif 2004	72	56	0	128
Zone 6: Laval-Nord				
Février 2005	59	36	3	98
Février 2004	69	42	0	111
Cumulatif 2005	113	45	3	161
Cumulatif 2004	139	73	2	214
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Février 2005	91	15	15	121
Février 2004	86	45	0	131
Cumulatif 2005	170	47	37	254
Cumulatif 2004	134	45	6	185
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Février 2005	62	55	56	173
Février 2004	46	0	12	58
Cumulatif 2005	84	116	56	256
Cumulatif 2004	80	28	12	120

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

<i>Zone/ période</i>	<i>Propriété absolue (Maison unifamiliale)</i>	<i>Logements en copropriété</i>	<i>Logements locatifs</i>	<i>Total</i>
Zone 9: MRC des Moulins				
Février 2005	91	22	6	119
Février 2004	134	22	6	162
Cumulatif 2005	133	70	21	224
Cumulatif 2004	195	38	6	239
Zone 10: MRC L'Assomption				
Février 2005	62	3	0	65
Février 2004	48	12	0	60
Cumulatif 2005	93	3	89	185
Cumulatif 2004	58	18	0	76
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Février 2005	11	22	8	41
Février 2004	19	88	32	139
Cumulatif 2005	37	42	14	93
Cumulatif 2004	79	110	32	221
Zone 12: Rive-Sud Est				
Février 2005	32	0	0	32
Février 2004	24	31	50	105
Cumulatif 2005	59	3	0	62
Cumulatif 2004	56	37	56	149
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Février 2005	19	12	0	31
Février 2004	20	6	0	26
Cumulatif 2005	34	30	0	64
Cumulatif 2004	47	6	8	61
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Février 2005	35	0	0	35
Février 2004	18	12	3	33
Cumulatif 2005	56	18	6	80
Cumulatif 2004	47	42	6	95
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*				
Février 2005	68	3	0	71
Février 2004	78	7	0	85
Cumulatif 2005	114	3	0	117
Cumulatif 2004	104	40	0	144
Zone 16: St-Jérôme				
Février 2005	28	16	0	44
Février 2004	39	3	0	42
Cumulatif 2005	36	16	4	56
Cumulatif 2004	50	38	95	183

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	
	Fév. 2005	Fév. 2004	Fév. 2005	Fév. 2004	Fév. 2005	Fév. 2004
Mises en chantier						
Île de Montréal (1 @4)	32	30	182	207	404	229
Laval (zones 5 et 6)	68	114	90	49	3	0
Rive-Nord (7 @10 & 16)	334	353	111	82	77	18
Rive-Sud (zones 11 @14)	97	81	34	137	8	85
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	68	78	3	7	0	0
En construction *						
Île de Montréal	431	447	4 767	3 838	4 610	2 314
Laval	658	653	842	471	11	198
Rive-Nord	1 541	1 619	975	829	981	695
Rive-Sud	847	913	976	1 077	393	906
Vaudreuil-Soulanges***	446	409	255	126	3	74
Achèvements *						
Île de Montréal	38	38	113	139	270	64
Laval	75	92	19	109	0	30
Rive-Nord	306	212	106	75	361	47
Rive-Sud	104	106	62	57	15	8
Vaudreuil-Soulanges***	64	55	0	0	0	0
Inoccupés *						
Île de Montréal	63	86	915	334	350	185
Laval	52	93	164	141	111	17
Rive-Nord	176	261	192	145	146	45
Rive-Sud	125	125	258	191	170	154
Vaudreuil-Soulanges***	56	49	22	4	1	2
Écoulement *						
Île de Montréal	45	36	129	137	176	43
Laval	96	88	57	62	34	21
Rive-Nord	318	171	102	70	237	34
Rive-Sud	123	123	65	62	25	9
Vaudreuil-Soulanges***	55	47	4	1	1	0
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	0,9	1,0	3,0	1,5	1,8	1,7
Laval	0,4	0,7	2,3	2,3	9,0	1,1
Rive-Nord	0,4	0,7	2,1	2,0	1,8	0,8
Rive-Sud	0,5	0,5	1,9	1,8	1,6	2,4
Vaudreuil-Soulanges***	0,6	0,6	2,5	0,9	0,2	0,5

* 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

Tableau 4				
Offre de logements				
Région métropolitaine de Montréal				
Marché visé	En construction	Unités inoccupées	Offre de court terme	Écoulement mensuel
Février 2005			Tendance 2005	
Prop.-occupant	3 923	472	4 395	1 024
Copropriété	7 815	1 551	9 366	614
Locatif	5 998	778	6 776	402
Février 2004			Tendance 2004	
Prop.-occupant	4 041	614	4 655	945
Copropriété	6 341	815	7 156	463
Locatif	4 187	403	4 590	246

Source : SCHL

Tableau 5												
Tableau de bord de l'économie												
Région métropolitaine de Montréal												
	2005		2004				2004		2003			
	Fév.	Jan.	Déc.	Nov.	Oct.	Sept.	Fév.	Jan.	Déc.	Nov.	Oct.	Sept.
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	16	4	-12	-2	27	41	14	23	36	39	18	11
Taux de chômage (%)	8,6	8,9	8,8	8,7	8,5	8,5	8,9	8,9	8,6	8,7	9,6	10,1
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,8	4,8	4,8	5,0	4,9	4,8	4,3	4,3	4,8	4,8	4,5	4,5
5 ans	6,0	6,0	6,0	6,3	6,4	6,3	5,8	6,0	6,5	6,5	6,4	6,3
Taux annuel d'inflation (%)												
	1,8	1,9	2,4	2,6	2,9	2,4	0,7	1,4	1,4	1,4	1,3	1,6
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves (%)												
Maison	ND	6,7	6,6	6,8	6,9	7,2	4,3	5,2	6,0	5,8	7,7	7,5
Terrain	ND	6,1	6,0	6,4	5,3	3,7	5,9	5,7	6,8	6,4	7,5	7,1
Total	ND	6,6	6,4	6,6	6,5	6,5	4,7	5,3	6,3	6,0	7,7	7,4
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.												
	2 302	1 422	1 310	1 887	1 657	1 566	2 357	1 547	1 374	1 772	2 075	1 766

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	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.