

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Montréal

LA CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE CONTINUE DE PERDRE DU TERRAIN

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

L'activité sur le marché de la construction résidentielle du Grand Montréal a diminué de 18 % au mois de juin 2005. D'après les derniers relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), on dénombre au total 1 983 mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, soit 431 de moins qu'au cours de la même période l'année passée. Il s'agit de la quatrième baisse mensuelle consécutive.

Avec 595 mises en chantier, c'est le segment des habitations en copropriété qui connaît le plus gros recul, c'est-à-dire un repli de 29 % par rapport à juin 2004. Ce segment n'a pas encore connu un seul mois positif depuis le début de l'année. La situation est identique pour les habitations en propriété absolue et, particulièrement, pour le fer de lance de la construction en banlieue, les maisons individuelles, qui enregistrent un huitième mois de repli. Au total, 766 habitations individuelles ont levé de terre en juin, soit 23 % de moins que durant la même période en 2004. Notons qu'aucun secteur du Grand

Montréal n'est épargné par cette baisse. La construction dans le segment locatif a, quant à elle, bénéficié de l'arrivée d'un immeuble de 131 logements destinés aux personnes âgées sur l'île de Montréal. Au total, on dénombre 479 nouveaux logements locatifs, ce qui représente une hausse de 9 %.

Le scénario à la baisse des mises en chantier se répète dans la plupart des secteurs géographiques. C'est la couronne sud qui en pâtit le plus en juin (- 45 %) et, notamment, Longueuil (- 66 %). Pas un seul segment de marché dans cette région de la métropole n'évite la tendance baissière.

La couronne nord dans son ensemble n'échappe pas non plus à la règle (- 12 %), bien qu'elle enregistre plus du double des mises en chantier de sa consœur du sud. À Laval, la baisse est de l'ordre de 57 %. On notera toutefois la performance des secteurs Rive-Nord (+ 12 %) et Saint-Jérôme (+ 68 %) qui évitent de boire la tasse, non pas grâce au traditionnel marché des habitations en propriété absolue, mais à celui des copropriétés.

VOLUME 8, ÉDITION 6, JUIN 2005

SOMMAIRE

La construction résidentielle continue de perdre du terrain 1

Graphique 1 : Mises en chantier de logements collectifs vs individuels 2

Les principaux chantiers de juin 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

Après une année 2004 exceptionnelle, le premier semestre de 2005 laisse voir un repli généralisé de la construction. Les six premiers mois de l'année s'achèvent avec 11 995 nouvelles fondations, ce qui constitue un recul de 20 %. Seuls les secteurs Laval (0 %) et Rive-Nord (+ 3 %) ne tirent pas de l'arrière, grâce aux bonnes performances enregistrées dans le segment locatif.

Tel que nous l'avions anticipé l'automne dernier, une tendance à la baisse est bel et bien amorcée, et on constate un repli sur les chantiers de construction s'étendant à la quasi-totalité des segments de marché et des régions. Toutefois, ceci replace l'activité sur le marché du neuf à un niveau semblable à celui de 2003, année qui est arrivée au deuxième rang à ce chapitre en 16 ans. Les constructeurs sont donc toujours très occupés dans la région.

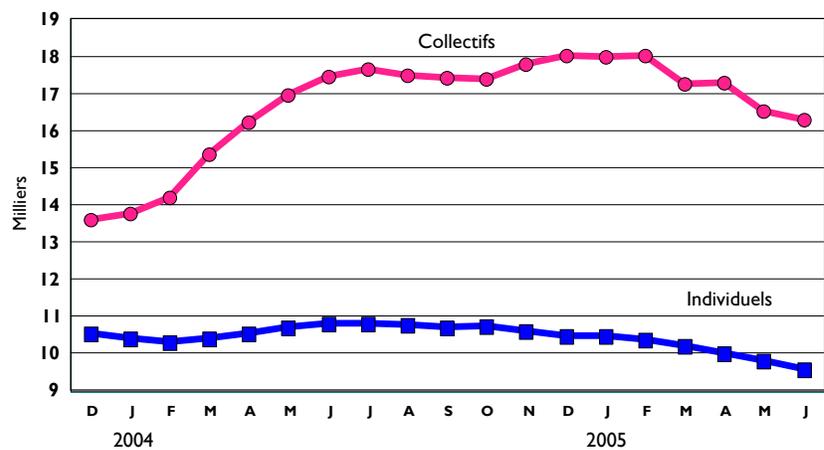
Dans l'ensemble des centres urbains de la Belle Province comptant 10 000 habitants et plus, 19 695 mises en chantier ont été dénombrées durant la première moitié de l'année, ce qui représente une diminution de 16 %. Saguenay (+ 53 %) et Québec (+ 1 %) sont les seules RMR à enregistrer des gains. La RMR de Trois-Rivières affiche le plus faible repli (- 8 %). Elle est suivie de Montréal (- 20 %) et de Sherbrooke (- 25 %). La région de Gatineau ferme la marche avec une diminution des mises en chantier de l'ordre de 34 %. ■

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région de Montréal, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle
au 1 866 855-5711
 ou par courrier électronique
cam_qc@schl.ca

Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



Source : SCHL

Les principaux chantiers de juin

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en juin 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>
131	Des Sources	Montréal (DDO)	Locatif pers. Âgées*
55	Ste-Croix	Saint-Laurent	Locatif pers. Âgées*
54	Joseph Dantre	Saint-Laurent	Copropriétés
41	Sherbrooke	Montréal (Centre)	Copropriétés
36	Presqu'île	Charlemagne	Copropriétés
36	Souigny	Montréal (Mercier)	Coopératif
32	Aubru	Montréal (Mercier)	Coopératif
30	Souigny	Montréal (Mercier)	Locatif pers. Âgées*
30	Notre-Dame	Repentigny	Locatif pers. Âgées
23	Saint-Laurent	Montréal (Villeray)	Copropriétés

* Ensemble d'initiative publique.

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				
Juin 2005	909	595	479	1 983
Juin 2004	1 139	834	441	2 414
Cumulatif 2005	5 302	3 479	3 214	11 995
Cumulatif 2004	6 694	4 701	3 529	14 924
En construction*				
Juin 2005	4 742	7 560	6 780	19 082
Juin 2004	5 844	8 542	5 908	20 294
Achèvements				
Juin 2005	1 306	850	194	2 350
Juin 2004	1 403	536	448	2 387
Cumulatif 2005	4 922	3 385	2 411	10 718
Cumulatif 2004	5 045	1 933	1 752	8 730
Inoccupés*				
Juin 2005	608	1 698	789	3 095
Juin 2004	703	764	457	1 924
Écoulement				
Juin 2005	1 338	823	492	2 653
Juin 2004	1 457	596	543	2 596
Cumulatif 2005	5 076	3 403	2 242	10 721
Cumulatif 2004	4 949	1 999	1 778	8 726
Durée de l'inventaire (en mois)				
Juin 2005	0,6	2,4	1,8	1,4
Juin 2004	0,7	1,7	1,6	1,1

* À la fin de la période indiquée.

Source: SCHL

Nouveau cette année :

La publication SCHL **Perspectives du marché de l'habitation** est maintenant disponible pour les 6 régions métropolitaines de recensement du Québec.
(Montréal, Québec, Gatineau, Sherbrooke, Trois-Rivières et Saguenay)

Ce rapport vous donne un portrait complet des prévisions SCHL, faisant le point sur l'économie, les taux hypothécaires, les ventes prévues, les mises en chantier, les prix moyens de maisons neuves et existantes, ainsi que le taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs.

Un outil d'information indispensable pour vous mettre à jour.

Pour commander le rapport de votre région, vous pouvez nous rejoindre au
1 866 855-5711 ou par courriel au : **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				
Juin 2005	20	4	131	155
Juin 2004	60	16	0	76
Cumulatif 2005	86	90	281	457
Cumulatif 2004	220	183	461	864
Zone 2: Centre-Ouest				
Juin 2005	8	93	103	204
Juin 2004	7	227	141	375
Cumulatif 2005	38	615	825	1 478
Cumulatif 2004	54	1 126	789	1 969
Zone 3: Centre-Est				
Juin 2005	6	100	156	262
Juin 2004	1	54	121	176
Cumulatif 2005	42	755	569	1 366
Cumulatif 2004	19	1 213	1 009	2 241
Zone 4: Est de l'île				
Juin 2005	17	0	6	23
Juin 2004	12	12	0	24
Cumulatif 2005	86	69	235	390
Cumulatif 2004	100	89	259	448
Zone 5: Laval-Sud				
Juin 2005	14	37	0	51
Juin 2004	33	95	0	128
Cumulatif 2005	94	336	294	724
Cumulatif 2004	243	325	0	568
Zone 6: Laval-Nord				
Juin 2005	83	30	0	113
Juin 2004	139	101	12	252
Cumulatif 2005	568	234	246	1 048
Cumulatif 2004	820	363	16	1 199
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Juin 2005	145	21	15	181
Juin 2004	132	12	3	147
Cumulatif 2005	739	114	166	1 019
Cumulatif 2004	770	105	52	927
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Juin 2005	43	15	6	64
Juin 2004	83	38	47	168
Cumulatif 2005	355	190	89	634
Cumulatif 2004	498	88	86	672

Tableau 2 (suite)
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 9: MRC des Moulins				
Juin 2005	134	59	11	204
Juin 2004	135	21	8	164
Cumulatif 2005	804	221	125	1 150
Cumulatif 2004	1 012	143	90	1 245
Zone 10: MRC L'Assomption				
Juin 2005	71	60	30	161
Juin 2004	54	12	0	66
Cumulatif 2005	516	176	264	956
Cumulatif 2004	481	96	212	789
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Juin 2005	37	58	3	98
Juin 2004	58	132	100	290
Cumulatif 2005	241	304	26	571
Cumulatif 2004	367	400	270	1 037
Zone 12: Rive-Sud Est				
Juin 2005	63	11	0	74
Juin 2004	52	46	0	98
Cumulatif 2005	319	50	21	390
Cumulatif 2004	408	158	78	644
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Juin 2005	62	6	0	68
Juin 2004	65	14	9	88
Cumulatif 2005	316	54	18	388
Cumulatif 2004	297	40	75	412
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Juin 2005	87	30	6	123
Juin 2004	159	24	0	183
Cumulatif 2005	416	96	31	543
Cumulatif 2004	580	155	33	768
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*				
Juin 2005	83	35	0	118
Juin 2004	109	20	0	129
Cumulatif 2005	478	98	0	576
Cumulatif 2004	573	93	0	666
Zone 16: St-Jérôme				
Juin 2005	36	36	12	84
Juin 2004	40	10	0	50
Cumulatif 2005	204	77	24	305
Cumulatif 2004	252	124	99	475

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	
	Jun 2005	Jun 2004	Jun 2005	Jun 2004	Jun 2005	Jun 2004
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	51	80	197	309	396	262
Laval (zones 5 et 6)	97	172	67	196	0	12
Rive-Nord (7@10 & 16)	429	444	191	93	74	58
Rive-Sud (zones 11@14)	249	334	105	216	9	109
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	83	109	35	20	0	0
En construction *						
Île de Montréal	420	542	4 571	5 151	5 051	3 509
Laval	735	935	859	882	546	192
Rive-Nord	1 912	2 348	1 001	887	929	1 115
Rive-Sud	1 181	1 486	969	1 451	219	1 024
Vaudreuil-Soulanges***	494	533	160	171	35	68
Achèvements *						
Île de Montréal	67	72	339	426	85	378
Laval	170	225	153	17	0	4
Rive-Nord	700	679	201	59	30	33
Rive-Sud	287	313	137	34	53	27
Vaudreuil-Soulanges***	82	114	20	0	26	6
Inoccupés *						
Île de Montréal	62	74	912	406	403	197
Laval	71	160	242	121	83	2
Rive-Nord	261	289	255	103	143	6
Rive-Sud	145	135	231	134	153	252
Vaudreuil-Soulanges***	69	45	58	0	7	0
Écoulement *						
Île de Montréal	68	71	353	358	218	423
Laval	161	208	90	60	5	12
Rive-Nord	720	738	176	101	184	56
Rive-Sud	296	323	173	74	64	46
Vaudreuil-Soulanges***	93	117	31	3	21	6
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	0,9	0,9	2,5	1,9	2,2	1,2
Laval	0,5	1,1	3,0	2,2	7,0	0,1
Rive-Nord	0,6	0,7	2,4	1,4	1,3	0,1
Rive-Sud	0,6	0,5	1,5	1,3	1,4	4,3
Vaudreuil-Soulanges***	0,8	0,5	3,9	0,0	0,8	0,0

* À la fin de la période indiquée

** Tendance (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
Juin 2005			Tendance 2005	
Prop.-occupant	4 742	608	5 350	998
Copropriété	7 560	1 698	9 258	720
Locatif	6 780	789	7 569	427
Juin 2004			Tendance 2004	
Prop.-occupant	5 844	703	6 547	977
Copropriété	8 542	764	9 306	443
Locatif	5 908	457	6 365	290

Source : SCHL

Tableau 5												
Tableau de bord de l'économie												
Région métropolitaine de Montréal												
	2005						2004					
	Juin	Mai	Avril	Mars	Fév.	Jan.	Juin	Mai	Avril	Mars	Fév.	Jan.
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	-1	-0,1	15	28	16	4	52	56	40	21	14	23
Taux de chômage (%)	8,3	8,5	8,3	8,5	8,6	8,9	8,1	8,3	8,7	9,0	8,9	8,9
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,8	4,8	4,9	5,0	4,8	4,8	4,7	4,5	4,5	4,3	4,3	4,3
5 ans	5,7	6,0	6,0	6,2	6,0	6,0	6,7	6,5	6,2	5,7	5,8	6,0
Taux annuel d'inflation (%)												
	2,1	1,7	2,3	2,4	1,8	1,9	2,5	2,3	1,5	0,7	0,7	1,4
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves (%)												
Maison	ND	5,1	5,6	6,6	6,4	6,7	7,4	7,5	7,1	6,1	4,3	5,2
Terrain	ND	5,2	5,8	6,0	6,0	6,1	5,8	5,8	5,7	6,2	5,9	5,7
Total	ND	5,1	5,7	6,4	6,3	6,6	7,1	7,2	6,9	6,1	4,7	5,3
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.												
	1 784	2 330	2 651	2 835	2 302	1 422	1 807	2 195	2 581	3 009	2 357	1 547

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.