

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Montréal

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

LA COURONNE NORD SE DÉPASSE EN CE DEUXIÈME MOIS DE 2006

FÉVRIER 2006

Selon notre deuxième relevé de l'année 2006, le nombre de mises en chantier résidentielles a diminué de 5 % en février, dans la région métropolitaine de Montréal, par rapport à février 2005. En effet, on y a entrepris la construction de 1 429 logements comparativement à 1 511 au cours du même mois, l'année passée.

Cette diminution du nombre de logements mis en chantier, quoique modeste, aurait été plus importante n'eut été de la forte progression des mises en chantier dans la couronne nord (+ 31 %), particulièrement dans le segment locatif.

Au cours du mois qui vient de se terminer, le segment de la propriété absolue n'a pas obtenu la faveur des constructeurs. Il s'agit, en effet, du segment de marché ayant accusé la plus forte diminution (- 11 %) des mises en chantier par rapport à février 2005. La couronne nord a accaparé presque 70 % des mises en chantier d'habitations en propriété absolue.

Le segment locatif est le seul ayant vu le nombre de nouvelles fondations coulées augmenter (+ 3 %) par rapport à février 2005. Ce segment profite de l'engouement des promoteurs pour les logements locatifs destinés aux aînés. Les deux nouveaux ensembles d'habitation dont la construction a démarré au cours du mois passé, l'un de 204 unités à Laval, et l'autre de 131 unités à Pointe-Claire, confirment le désir croissant des constructeurs de satisfaire cette clientèle particulière. Au cours du mois qui vient de s'écouler, nous avons constaté que la grande majorité des 506 logements locatifs mis en chantier sont destinés aux personnes âgées. Ces données ne nous surprennent guère et confirment notre prévision pour l'année 2006, à savoir que la moitié des mises en chantier de logements locatifs seront destinées aux aînés.

Mentionnons qu'au cours du mois de février dernier, l'île de Montréal est allée à contre-courant. C'est le seul grand secteur où une baisse des mises en chantier de logements locatifs a été

S O M M A I R E

La couronne nord se dépasse en ce deuxième mois de 2006	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

observée. Celles-ci ont chuté de 62 % sur l'île, alors, qu'au contraire, la couronne nord a été témoin d'un accroissement de 301 % des mises en chantier de logements locatifs.

Dans la région métropolitaine de Montréal, au cours du mois dernier, on a enregistré une diminution de 8 % des mises en chantier de copropriétés par rapport à février 2005. Cette baisse est principalement attribuable à la diminution de 37 % du nombre de logements en copropriété dont la construction a débuté sur l'île de Montréal. Une hausse des mises en chantier de copropriétés a été observée dans tous les autres grands secteurs géographiques.

Les résultats cumulatifs, pour l'année qui vient de commencer, font état de 2439 logements mis en chantier, soit 12 % de moins que durant la même période en 2005. Cette performance est conforme à nos attentes.

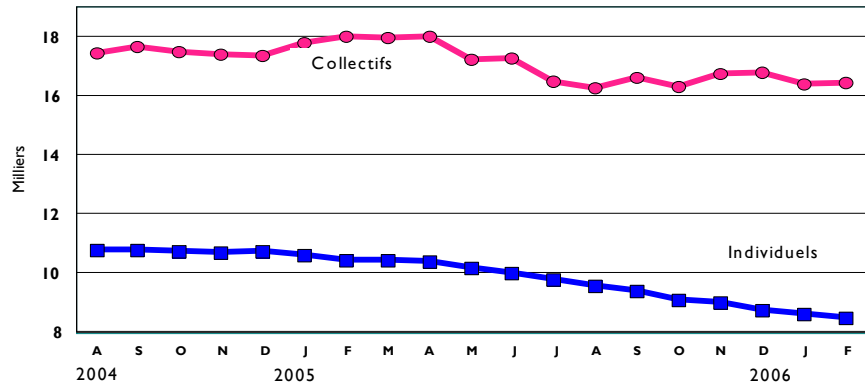
En effet, nous prévoyons, qu'en 2006, les mises en chantier seront en baisse de 13 % dans la région métropolitaine de Montréal, par rapport à 2005. Jusqu'à maintenant, aucun segment de marché n'a été épargné par le ralentissement des activités de construction.

Sur la scène provinciale, dans l'ensemble des centres de 10 000 habitants et plus, les mises en chantier ont reculé de 10 % pour atteindre 2 139 en février. Pour ce qui est de la performance des six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, quatre d'entre elles ont connu une hausse des mises en chantier comparativement à février 2005.

La championne de la croissance est la RMR de Trois-Rivières, où les mises en chantier ont progressé de 438 %.

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 2006 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>
204	Notre-Dame	Laval (Chomedey)	Locatifs pers. âgées
131	Stillview	Pointe-Claire	Locatifs pers. âgées
35	Fabien Drapeau	Ste-Thérèse	Copropriétés

Elle est suivie de la RMR de Sherbrooke, où une augmentation de 40 % a été observée. Les RMR de Gatineau et de Saguenay ne sont pas en reste. On y a constaté des augmentations de 30 % et de 13 %, respectivement.

Les RMR de Québec et de Montréal sont les seules à enregistrer des baisses d'activité par rapport à février de l'an dernier. À Québec, les mises en chantier ont diminué de 57 %. ■

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

Activité/ période	Propriété absolue (maison unifamiliale)	Copropriété	Logement locatif	Total
Mises en chantier				
Février 2006	535	388	506	1 429
Février 2005	599	420	492	1 511
Cumul 2006	916	768	755	2 439
Cumul 2005	992	929	854	2 775
Logements en construction*				
Février 2006	3 298	7 598	6 312	17 208
Février 2005	3 923	7 815	5 998	17 736
Logements achevés				
Février 2006	430	489	331	1 250
Février 2005	587	300	646	1 533
Cumul 2006	1 176	871	649	2 696
Cumul 2005	1 430	675	744	2 849
Logements inoccupés*				
Février 2006	540	2 096	1 456	4 092
Février 2005	472	1 551	778	2 801
Logements écoulés				
Février 2006	457	395	223	1 075
Février 2005	637	357	473	1 467
Cumul 2006	1 163	842	572	2 577
Cumul 2005	1 720	840	586	3 146
Durée du stock (en mois)				
Février 2006	0,6	2,9	3,3	2,0
Février 2005	0,5	2,5	1,9	1,4

* À la fin de la période indiquée

Source : SCHL

Des rapports électroniques gratuits :

Depuis novembre dernier, les rapports électroniques standard portant sur le marché de l'habitation sont maintenant gratuits.

Pour consulter ou télécharger ces rapports, rendez-vous au : www.schl.ca/infomarche/magasin

Pour obtenir des publications spéciales sur le marché de la revente, allez au :

http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/remaha/remaha_005.cfm

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

<i>Zone/ période</i>	<i>Propriété absolue (maison unifamiliale)</i>	<i>Copropriété</i>	<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
Zone 1 : Ouest de l'Île				
Février 2006	7	0	131	138
Février 2005	20	0	110	130
Cumul 2006	27	32	131	190
Cumul 2005	24	62	130	216
Zone 2 : Centre-Ouest				
Février 2006	0	57	12	69
Février 2005	2	90	259	351
Cumul 2006	9	174	23	206
Cumul 2005	4	103	352	459
Zone 3 : Centre-Est				
Février 2006	2	48	6	56
Février 2005	4	71	35	110
Cumul 2006	20	60	12	92
Cumul 2005	9	176	142	327
Zone 4 : Est de l'Île				
Février 2006	16	9	6	31
Février 2005	6	21	0	27
Cumul 2006	18	9	6	33
Cumul 2005	12	21	0	33
Zone 5 : Laval-Sud				
Février 2006	13	44	285	342
Février 2005	9	54	0	63
Cumul 2006	29	72	292	393
Cumul 2005	14	174	0	188
Zone 6 : Laval-Nord				
Février 2006	71	12	0	83
Février 2005	59	36	3	98
Cumul 2006	130	59	0	189
Cumul 2005	113	45	3	161
Zone 7 : MRC Deux-Montagnes				
Février 2006	40	6	9	55
Février 2005	91	15	15	121
Cumul 2006	77	18	9	104
Cumul 2005	170	47	37	254
Zone 8 : MRC Sainte-Thérèse-de-Blainville				
Février 2006	80	95	9	184
Février 2005	62	55	56	173
Cumul 2006	97	95	9	201
Cumul 2005	84	116	56	256

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

Zone/ période	Propriété absolue (maison unifamiliale)	Copropriété	Logement locatif	Total
Zone 9 : MRC des Moulins				
Février 2006	77	36	6	119
Février 2005	91	22	6	119
Cumul 2006	111	44	24	179
Cumul 2005	133	70	21	224
Zone 10 : MRC L'Assomption				
Février 2006	53	6	6	65
Février 2005	62	3	0	65
Cumul 2006	73	30	12	115
Cumul 2005	93	3	89	185
Zone 11 : Rive-Sud Centre				
Février 2006	30	12	21	63
Février 2005	11	22	8	41
Cumul 2006	53	52	148	253
Cumul 2005	37	42	14	93
Zone 12 : Rive-Sud Est				
Février 2006	16	3	0	19
Février 2005	32	0	0	32
Cumul 2006	39	3	0	42
Cumul 2005	59	3	0	62
Zone 13 : Rive-Sud Sud				
Février 2006	5	8	0	13
Février 2005	19	12	0	31
Cumul 2006	18	14	6	38
Cumul 2005	34	30	0	64
Zone 14 : Rive-Sud Ouest				
Février 2006	32	28	6	66
Février 2005	35	0	0	35
Cumul 2006	67	28	74	169
Cumul 2005	56	18	6	80
Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges*				
Février 2006	66	12	3	81
Février 2005	68	3	0	71
Cumul 2006	112	48	3	163
Cumul 2005	114	3	0	117
Zone 16 : Saint-Jérôme				
Février 2006	27	12	6	45
Février 2005	28	16	0	44
Cumul 2006	36	30	6	72
Cumul 2005	36	16	4	56

Source : SCHL

* : comprend 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)		Copropriété		Logement locatif	
	Fév. 2006	Fév. 2005	Fév. 2006	Fév. 2005	Fév. 2006	Fév. 2005
Mises en chantier						
Île de Montréal (1 à 4)	25	32	114	182	155	404
Laval (zones 5 et 6)	84	68	56	90	285	3
Rive-Nord (7 à 10 & 16)	277	334	155	111	36	77
Rive-Sud (zones 11 à 14)	83	97	51	34	27	8
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	66	68	12	3	3	0
Logements en construction						
Île de Montréal	377	431	4 450	4 767	3 630	4 610
Laval	501	658	854	842	793	11
Rive-Nord	1 304	1 541	1 188	975	655	981
Rive-Sud	700	847	896	976	1 207	393
Vaudreuil-Soulanges***	416	446	210	255	27	3
Logements achevés*						
Île de Montréal	23	38	225	113	193	270
Laval	59	75	99	19	5	0
Rive-Nord	186	306	62	106	133	361
Rive-Sud	107	104	83	62	0	15
Vaudreuil-Soulanges***	55	64	20	0	0	0
Logements inoccupés*						
Île de Montréal	61	63	1 179	915	1 040	350
Laval	47	52	280	164	62	111
Rive-Nord	174	176	340	192	191	146
Rive-Sud	173	125	251	258	159	170
Vaudreuil-Soulanges***	85	56	46	22	4	1
Logements écoulés*						
Île de Montréal	25	45	181	129	122	176
Laval	58	96	83	57	2	34
Rive-Nord	216	318	45	102	92	237
Rive-Sud	100	123	64	65	5	25
Vaudreuil-Soulanges***	58	55	22	4	2	1
Durée du stock**						
Île de Montréal	1,1	1,1	3,1	2,4	3,9	1,3
Laval	0,4	0,4	3,8	2,2	4,6	8,3
Rive-Nord	0,4	0,4	2,8	1,6	1,6	1,2
Rive-Sud	0,8	0,6	2,1	2,1	3,8	4,0
Vaudreuil-Soulanges***	1,0	0,7	2,4	1,1	0,7	0,2

* À la fin de la période indiquée

** Tendance (exprimée en mois)

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

Source : SCHL

Tableau 4
Offre de logements
Région métropolitaine de Montréal

Marché visé	Log. en construction	Log. inoccupés	Offre à court terme	Logements écoulés (par mois)
	Février 2006			Tendance 2006
Propr.-occupant	3 298	540	3 838	864
Copropriété	7 598	2 096	9 694	711
Locatif	6 312	1 456	7 768	447
	Février 2005			Tendance 2005
Propr.-occupant	3 923	472	4 395	1 024
Copropriété	7 815	1 551	9 366	614
Locatif	5 998	778	6 776	402

Source : SCHL

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

	2004				2005		2005				2006	
	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Jan.	Fév.	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Jan.	Fév.
Marché du travail*												
Var. niveau d'emploi - milliers	17	8	-9	-11	1	13	33	29	20	22	9	14
Taux de chômage (%)	8,7	8,5	8,7	8,8	9,0	8,7	8,7	8,7	8,8	9,1	9,7	9,7
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,8	4,9	5,0	4,8	4,8	4,8	5,0	5,3	5,6	5,8	5,8	5,9
5 ans	6,3	6,4	6,3	6,1	6,1	6,1	5,8	6,0	6,2	6,3	6,3	6,5
Taux annuel d'inflation (%)	2,4	2,9	2,6	2,4	1,9	1,8	3,4	2,1	2,1	2,1	2,7	2,4
Variation annuelle de l'indice des prix des logements neufs (%)												
Logement	7,2	6,9	6,8	6,6	6,7	6,4	4,2	4,0	3,6	3,6	3,3	n.d
Terrain	3,7	5,3	6,4	6,0	6,1	6,0	5,1	4,0	3,4	3,5	4,4	n.d
Total	6,5	6,5	6,6	6,4	6,6	6,3	4,4	4,1	3,7	3,7	3,6	n.d
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	1 566	1 657	1 887	1 310	1 422	2 302	1 644	1 725	1 708	1 326	1 477	2 304

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, CIGM

* Moyenne des trois derniers mois

Définitions et concepts

Marchés visés	Le marché des propriétaires-occupants fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue; celui des copropriétés (condominiums) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divise; le marché locatif regroupe les logements de type appartements.
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.
Logements 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.
Logements achevés	Logements habitables, où les travaux qui avaient été prévus sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste que 10 % des travaux à exécuter.
Logements inoccupés	Logements neufs achevés, mais qui sont demeurés inoccupés.
Logements écoulés	Logements récemment achevés et qui ont été vendus ou loués. Le dénombrement des 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 durant le 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 durant le mois en cours.
Durée du stock	Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le rapport entre les logements inoccupés et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.
Offre à 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 rapport 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	Municipalités
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, 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, Greefield 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

64161_2006_M02

© 2006 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 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.