

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Montréal

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

LA TENDANCE À LA BAISSÉ DE LA CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE SE POUR­SUIT EN AVRIL

Selon le dernier relevé des mises en chantier effectué par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, le nombre des mises en chantier a diminué de 38 % au mois d'avril par rapport à la même période l'année dernière. En tout, 2 100 logements ont été mis en chantier contre 3 394, en avril 2005. Après un mois de mars exceptionnel, la construction a donc suivi, au mois d'avril, la tendance à la baisse observée au cours des derniers mois.

En avril, contrairement aux années passées, le nombre des mises en chantier a été moins élevé qu'en mars. Il est possible qu'un hiver et un début de printemps plus doux que d'habitude aient permis à plusieurs chantiers importants de démarrer plus tôt que prévu.

Ce sont les logements collectifs qui ont enregistré la plus forte baisse. En effet, seulement 321 logements locatifs ont été mis en chantier contre 1 124, en avril 2005. Du côté

des copropriétés, la construction de 509 unités représente une baisse de 42 %. Le nombre élevé des copropriétés achevées et inoccupées ralentit sans aucun doute l'ardeur des constructeurs dans ce segment. Les mises en chantier d'habitations en propriété absolue affichent, pour leur part, un recul de 8 %. Étant donné l'augmentation importante du nombre d'inscriptions au cours des derniers trimestres, ce type d'habitation subit une concurrence accrue de la part du marché de la revente.

C'est sur l'île de Montréal (- 47 %) et dans la couronne nord (- 41 %) que les plus fortes baisses ont été enregistrées. Ces deux secteurs sont touchés par le ralentissement important de la construction de logements locatifs et de copropriétés. Entre autres, à Laval, on a constaté une forte diminution des mises en chantier de logements locatifs (- 84 %) et de copropriétés (- 81 %). Dans la couronne sud (- 25 %), le recul touche tous les types de propriétés. Enfin, le secteur Vaudreuil-Soulanges (+ 17 %) va à contre-courant.

Date de diffusion: MAI 2006

S O M M A I R E

La tendance à la baisse de la construction résidentielle se poursuit en avril 1

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

Les principaux chantiers du mois d'avril 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

La forte baisse enregistrée au mois d'avril porte le cumul annuel à - 11 %, ce qui est conforme à ce que nous prévoyons pour 2006. Même si l'économie montréalaise se porte plutôt bien, l'augmentation des inscriptions sur le marché de la revente et la remontée des taux hypothécaires entraînent une réduction de la demande de logements neufs.

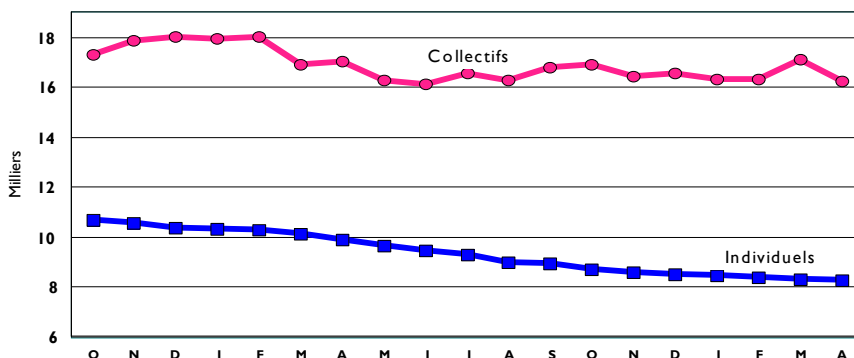
De janvier à avril, la construction d'habitations en propriété absolue a accusé un retard de 9 % par rapport à l'année précédente. Jusqu'à présent, les mises en chantier de logements locatifs ont beaucoup diminué (- 36 %), mais elles devraient reprendre d'ici la fin de l'année en raison de la construction prévue de plusieurs logements destinés aux personnes âgées. Enfin, après avoir connu un mois de mars exceptionnel, le segment des copropriétés affiche une légère hausse de 8 %.

Le recul enregistré à Montréal a eu une incidence considérable sur l'ensemble des centres de la province comptant 10 000 habitants et plus et il a entraîné une baisse de 25 % des mises en chantier. Au total, 3 983 mises en chantier ont été dénombrées contre 5 280 en avril 2005.

Pour ce qui est des autres RMR québécoises, celles de Québec (- 16 %) et de Sherbrooke (- 14 %) affichent également des baisses alors que celles de Gatineau (+ 68 %), de Saguenay (+ 46 %) et de Trois-Rivières (+ 15 %) ont plutôt enregistré des hausses.

Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



Source : SCHL

Les principaux chantiers du mois d'avril

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en avril 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>
125	Galerias d'Anjou	Anjou	Locatifs
111	De la Commune	Montréal (Centre)	Copropriétés
39	Pauline-Julien	Montréal (Plateau)	Copropriétés

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

<i>Activité/ période</i>	<i>Propriété absolue (maison unifamiliale)</i>	<i>Copropriété</i>	<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
Mises en chantier				
Avril 2006	1 270	509	321	2 100
Avril 2005	1 386	884	1 124	3 394
Cumul 2006	3 034	2 540	1 351	6 925
Cumul 2005	3 342	2 361	2 107	7 810
Logements en construction*				
Avril 2006	4 328	8 402	5 976	18 706
Avril 2005	4 903	8 025	6 129	19 057
Logements achevés				
Avril 2006	654	533	770	1 957
Avril 2005	781	811	833	2 425
Cumul 2006	2 264	1 810	1 610	5 684
Cumul 2005	2 800	1 814	1 949	6 563
Logements inoccupés*				
Avril 2006	596	2 143	1 465	4 204
Avril 2005	561	1 681	1 268	3 510
Logements écoulés				
Avril 2006	628	570	771	1 969
Avril 2005	735	653	533	1 921
Cumul 2006	2 195	1 734	1 524	5 453
Cumul 2005	3 001	1 849	1 301	6 151
Durée du stock (en mois)				
Avril 2006	0,7	3,1	3,1	2,1
Avril 2005	0,5	2,6	3,2	1,7

* À la fin de la période indiquée

Source : SCHL

**ABONNEZ-VOUS
MAINTENANT**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes,
à l'adresse www.schl.ca

C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger
les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées.
Nouveau! la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Des questions? Téléphoner : 1 800 668-2642

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				
Avril 2006	5	9	0	14
Avril 2005	13	0	10	23
Cumul 2006	45	100	131	276
Cumul 2005	51	86	150	287
Zone 2 : Centre-Ouest				
Avril 2006	4	20	0	24
Avril 2005	5	92	95	192
Cumul 2006	18	384	83	485
Cumul 2005	16	411	447	874
Zone 3 : Centre-Est				
Avril 2006	9	261	128	398
Avril 2005	11	278	197	486
Cumul 2006	40	983	193	1 216
Cumul 2005	23	565	375	963
Zone 4 : Est de l'Île				
Avril 2006	23	0	18	41
Avril 2005	35	48	119	202
Cumul 2006	47	9	24	80
Cumul 2005	61	69	127	257
Zone 5 : Laval-Sud				
Avril 2006	32	26	81	139
Avril 2005	39	94	294	427
Cumul 2006	79	124	373	576
Cumul 2005	64	296	294	654
Zone 6 : Laval-Nord				
Avril 2006	115	7	0	122
Avril 2005	153	78	228	459
Cumul 2006	318	90	0	408
Cumul 2005	352	137	243	732
Zone 7 : MRC Deux-Montagnes				
Avril 2006	194	29	0	223
Avril 2005	162	12	84	258
Cumul 2006	391	53	9	453
Cumul 2005	471	71	130	672
Zone 8 : MRC Sainte-Thérèse-de-Blainville				
Avril 2006	108	27	0	135
Avril 2005	94	18	6	118
Cumul 2006	253	140	33	426
Cumul 2005	244	140	62	446

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				
Avril 2006	145	30	12	187
Avril 2005	192	60	24	276
Cumul 2006	411	126	58	595
Cumul 2005	502	147	66	715
Zone 10 : MRC L'Assomption				
Avril 2006	136	24	53	213
Avril 2005	139	68	24	231
Cumul 2006	311	117	71	499
Cumul 2005	337	89	117	543
Zone 11 : Rive-Sud Centre				
Avril 2006	76	37	20	133
Avril 2005	69	55	0	124
Cumul 2006	161	217	174	552
Cumul 2005	145	165	20	330
Zone 12 : Rive-Sud Est				
Avril 2006	70	6	0	76
Avril 2005	85	6	18	109
Cumul 2006	137	9	98	244
Cumul 2005	188	18	21	227
Zone 13 : Rive-Sud Sud				
Avril 2006	60	12	0	72
Avril 2005	103	12	18	133
Cumul 2006	125	26	6	157
Cumul 2005	189	48	18	255
Zone 14 : Rive-Sud Ouest				
Avril 2006	103	6	3	112
Avril 2005	133	21	7	161
Cumul 2006	234	42	77	353
Cumul 2005	261	43	25	329
Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges*				
Avril 2006	131	8	0	139
Avril 2005	93	26	0	119
Cumul 2006	348	72	3	423
Cumul 2005	294	44	0	338
Zone 16 : Saint-Jérôme				
Avril 2006	59	7	6	72
Avril 2005	60	16	0	76
Cumul 2006	116	48	18	182
Cumul 2005	144	32	12	188

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	
	Avril 2006	Avril 2005	Avril 2006	Avril 2005	Avril 2006	Avril 2005
Mises en chantier						
Île de Montréal (1 à 4)	41	64	290	418	146	421
Laval (zones 5 et 6)	147	192	33	172	81	522
Rive-Nord (7 à 10 & 16)	642	647	117	174	71	138
Rive-Sud (zones 11 à 14)	309	390	61	94	23	43
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	131	93	8	26	0	0
Logements en construction						
Île de Montréal	387	437	5 283	4 904	3 123	4 441
Laval	599	751	775	925	874	551
Rive-Nord	1 898	2 106	1 213	1 026	698	778
Rive-Sud	911	1 135	913	992	1 262	288
Vaudreuil-Soulanges***	533	474	218	178	19	71
Logements achevés*						
Île de Montréal	37	40	283	463	663	415
Laval	73	129	30	109	0	0
Rive-Nord	301	345	118	119	38	265
Rive-Sud	164	193	86	104	69	153
Vaudreuil-Soulanges***	79	74	16	16	0	0
Logements inoccupés*						
Île de Montréal	57	65	1 145	974	1 136	570
Laval	69	64	338	209	34	89
Rive-Nord	222	220	359	213	119	363
Rive-Sud	165	136	253	243	169	245
Vaudreuil-Soulanges***	83	76	48	42	7	1
Logements écoulés*						
Île de Montréal	40	36	303	392	570	334
Laval	60	118	47	62	28	22
Rive-Nord	270	319	105	82	113	109
Rive-Sud	175	190	101	109	59	68
Vaudreuil-Soulanges***	83	72	14	8	1	0
Durée du stock**						
Île de Montréal	1,0	1,2	3,2	2,7	3,9	2,0
Laval	0,6	0,6	4,4	2,8	2,4	6,4
Rive-Nord	0,6	0,6	2,9	1,7	1,0	3,1
Rive-Sud	0,8	0,7	2,1	2,0	4,3	6,2
Vaudreuil-Soulanges***	1,0	0,9	2,7	2,3	1,2	0,2

* À la fin de la période indiquée

** Tendence (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

<i>Marché visé</i>	<i>Log. en construction</i>	<i>Log. inoccupés</i>	<i>Offre à court terme</i>	<i>Logements écoulés (par mois)</i>
	Avril 2006			Tendance 2006
Propr.-occupant	4 328	596	4 924	843
Copropriété	8 402	2 143	10 545	701
Locatif	5 976	1 465	7 441	467
	Avril 2005			Tendance 2005
Propr.-occupant	4 903	561	5 464	1 028
Copropriété	8 025	1 681	9 706	657
Locatif	6 129	1 268	7 397	399

Source : SCHL

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

	2005						2006					
	<i>Nov.</i>	<i>Déc.</i>	<i>Jan.</i>	<i>Fév.</i>	<i>Mars</i>	<i>Avril</i>	<i>Nov.</i>	<i>Déc.</i>	<i>Jan.</i>	<i>Fév.</i>	<i>Mars</i>	<i>Avril</i>
Marché du travail*												
Var. niveau d'emploi - milliers	-9	-11	1	13	25	12	20	22	9	14	8	11
Taux de chômage (%)	8,7	8,8	9,0	8,7	8,6	8,4	8,8	9,1	9,7	9,7	9,7	9,4
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	5,0	4,8	4,8	4,8	5,1	4,9	5,6	5,8	5,8	5,9	6,1	6,3
5 ans	6,3	6,1	6,1	6,1	6,3	6,1	6,2	6,3	6,3	6,5	6,5	6,8
Taux annuel d'inflation (%)	2,6	2,4	1,9	1,8	2,4	2,3	2,1	2,1	2,7	2,4	1,9	2,5
Variation annuelle de l'indice des prix des logements neufs (%)												
Logement	6,8	6,6	6,7	6,4	6,6	5,6	3,6	3,6	3,3	3,5	2,9	n.d
Terrain	6,4	6,0	6,1	6,0	6,0	5,8	3,4	3,5	4,4	4,6	4,6	n.d
Total	6,6	6,4	6,6	6,3	6,4	5,7	3,7	3,7	3,6	3,9	3,3	n.d
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	1 807	1 358	1 360	1 566	1 657	1 887	1 784	1 327	1 545	1 644	1 725	1 708

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	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	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-Cadieus, Île-Perrot, Les Cèdres
16	Bellefeuille, Lafontaine, St-Antoine, St-Jérôme

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de 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 diverses 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.