

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Montréal

UN MOIS D'AOÛT PLUTÔT TERNE SUR LES CHANTIERS RÉSIDENTIELS DU GRAND MONTRÉAL

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Dans le Grand Montréal, la construction résidentielle a accusé une baisse de 23 % en août. Selon les derniers relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 1 709 logements ont été mis en chantier le mois dernier, ce qui représente un déficit de 512 unités par rapport à août 2004. L'embellie de juillet (+ 15 %) aura donc été de bien courte durée. La tendance à la baisse de la construction résidentielle se confirme : le recul cumulatif pour les huit premiers mois de l'année atteint 16 %.

La couronne nord a réalisé une contre-performance (- 40 %), qui est venue grandement assombrir les résultats du mois d'août. En effet, dans la couronne nord, les mises en chantier se sont élevées à 450 comparativement à 750, il y a un an. Tous les segments de marché ont enregistré un fléchissement. La construction de maisons individuelles, pourtant le château fort dans ce secteur, s'est repliée de 36 %. Le segment des logements locatifs a aussi connu un mois difficile, car les mises en chantier ont diminué de 52 %.

Enfin, le segment des copropriétés, loin de sauver la mise, a enregistré un recul de 40 %. Toutefois, pour ce qui est du cumul des huit premiers mois de 2005, la couronne nord affiche le meilleur bilan : une baisse de 5 % seulement comparativement à 25 %, pour l'île de Montréal, et à 22 %, pour la banlieue sud.

Sur l'île de Montréal, à l'instar de la couronne nord, l'activité a faibli dans tous les segments de marché, en août. Globalement, le ralentissement est de l'ordre de 23 %. Dans le segment des logements locatifs, l'activité a diminué de 43 %, et 369 unités ont levé de terre. Le repli a été moins marqué dans le segment des copropriétés, puisque les 443 unités mises en chantier représentent une baisse de 15 % par rapport à l'an dernier. Au chapitre des maisons individuelles, un segment généralement peu actif sur l'île, 36 unités ont vu le jour, ce qui représente une diminution de 33 %. Sur l'île, le bilan des huit premiers mois de 2005 est à l'image du mois d'août et laisse entrevoir un recul de la construction résidentielle de 25 %.

VOLUME 8, NUMÉRO 8, AOÛT 2005

SOMMAIRE

Un mois d'août plutôt terne sur les chantiers résidentiels du Grand Montréal 1

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

Les principaux chantiers d'août 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

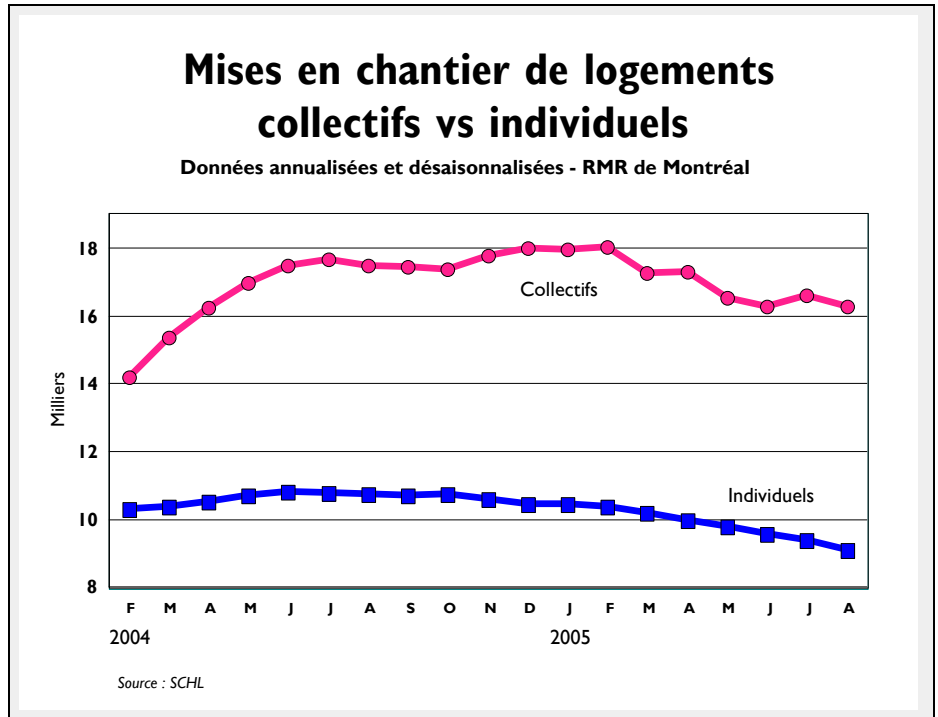
Définitions et concepts 8

Zones de la région métropolitaine de Montréal 8

Par contre, la couronne sud a nagé à contre-courant, et c'est plutôt sous le signe de la croissance que le mois d'août s'est achevé. La performance décevante de la maison individuelle a heureusement été plus que compensée par des gains dans les segments des logements locatifs et des copropriétés. Seulement 79 maisons individuelles ont levé de terre le mois dernier, dans ce secteur géographique, ce qui constitue une décroissance de 48 %. En particulier, le territoire de la nouvelle Ville de Longueuil n'a enregistré que huit mises en chantier à ce chapitre. Par ailleurs, dans l'ensemble de la banlieue sud, les mises en chantier de logements locatifs ont grimpé de 33 à 145, en août. De même, on a constaté un nombre accru de logements en copropriété mis en chantier (101 vs 68). Globalement, l'augmentation est donc de 20 % dans la couronne sud. Le bon résultat enregistré en août est malgré tout insuffisant pour remettre la couronne sud à flot. Jusqu'ici, en 2005, elle accuse une baisse de 22 % par rapport aux huit premiers mois de l'an passé.

Pour l'ensemble de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, la construction résidentielle affiche maintenant un retard de 16 % par rapport à l'an dernier, ce qui nous ramène au niveau d'activité de 2003. Ceci est parfaitement conforme à nos prévisions publiées l'automne dernier et confirme que le niveau exceptionnel des mises en chantier atteint en 2004 constituait le sommet du présent cycle.

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



Les principaux chantiers d'août

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en août 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>
130	St-Laurent	Longueuil (Brossard)	Locatif pers. Âgées
96	Hochelaga	Montréal (Mercier)	Locatif pers. Âgées*
66	St-Laurent	Montréal (Villeray)	Copropriétés
56	Ste-Croix	Montréal (St-Laurent)	Copropriétés
54	Joseph Dantre	Montréal (St-Laurent)	Copropriétés
47	Cèdres	Saint-Jérôme	Locatif pers. Âgées
41	Laurentien	Montréal (Saraguay)	Locatif pers. Âgées*
32	Cavendish	Montréal (St-Laurent)	Copropriétés
32	Chambly	Montréal (Centre)	Copropriétés
30	Marelle Ferron	Montréal (Mercier)	Coopératifs
30	ND de Fatima	Laval (Pont-Viau)	Copropriétés

* Ensemble d'initiative publique.

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				
Août 2005	440	658	611	1 709
Août 2004	712	766	743	2 221
Cumul 2005	6 523	5 365	4 183	16 071
Cumul 2004	8 411	6 288	4 512	19 211
Logements en construction*				
Août 2005	3 475	7 022	5 181	15 678
Août 2004	4 521	7 337	5 607	17 465
Logements achevés				
Août 2005	695	684	858	2 237
Août 2004	1 152	972	248	2 372
Cumul 2005	7 412	6 072	4 716	18 200
Cumul 2004	8 083	4 698	3 066	15 847
Logements inoccupés*				
Août 2005	492	1 992	1 807	4 291
Août 2004	603	1 151	540	2 294
Logements écoulés				
Août 2005	688	845	555	2 088
Août 2004	1 146	917	231	2 294
Cumul 2005	7 682	5 796	3 529	17 007
Cumul 2004	8 087	4 377	3 009	15 473
Durée du stock (en mois)				
Août 2005	0,5	2,8	4,2	2,0
Août 2004	0,6	2,2	1,6	1,2

* À la fin de la période indiquée

Source : SCHL

À ne pas manquer:

«Nouvelles Fondations, Montréal et ses banlieues»
à la Conférence annuelle SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation

Soyez au rendez-vous

mardi 15 novembre 2005 au Palais des Congrès de Montréal - à compter de 7h30

Pour plus de détails, communiquer avec nous au **1 866 855-5711**

Réservez tôt!

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

Zone/ période	Propriété absolue (maison unifamiliale)	Copropriété	Logement locatif	Total
Zone 1 : Ouest de l'île				
Août 2005	13	0	31	44
Août 2004	35	74	36	145
Cumul 2005	123	168	312	603
Cumul 2004	289	278	497	1 064
Zone 2 : Centre-Ouest				
Août 2005	13	213	73	299
Août 2004	21	131	90	242
Cumul 2005	61	879	1 168	2 108
Cumul 2004	91	1 420	1 027	2 538
Zone 3 : Centre-Est				
Août 2005	8	202	257	467
Août 2004	8	306	400	714
Cumul 2005	60	1 435	826	2 321
Cumul 2004	47	1 664	1 463	3 174
Zone 4 : Est de l'île				
Août 2005	10	28	8	46
Août 2004	7	0	0	7
Cumul 2005	102	97	243	442
Cumul 2004	126	109	259	494
Zone 5 : Laval-Sud				
Août 2005	5	30	0	35
Août 2004	14	46	0	60
Cumul 2005	116	450	298	864
Cumul 2004	274	420	0	694
Zone 6 : Laval-Nord				
Août 2005	49	23	0	72
Août 2004	61	34	8	103
Cumul 2005	707	282	246	1 235
Cumul 2004	981	445	24	1 450
Zone 7 : MRC Deux-Montagnes				
Août 2005	55	12	0	67
Août 2004	100	32	14	146
Cumul 2005	896	157	175	1 228
Cumul 2004	971	159	66	1 196
Zone 8 : MRC Sainte-Thérèse-de-Blainville				
Août 2005	20	6	0	26
Août 2004	31	0	36	67
Cumul 2005	421	222	89	732
Cumul 2004	597	153	122	872

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				
Août 2005	58	10	30	98
Août 2004	100	24	4	128
Cumul 2005	939	231	155	1 325
Cumul 2004	1 220	191	94	1 505
Zone 10 : MRC L'Assomption				
Août 2005	55	24	12	91
Août 2004	48	38	122	208
Cumul 2005	652	285	288	1 225
Cumul 2004	603	197	348	1 148
Zone 11 : Rive-Sud Centre				
Août 2005	22	51	142	215
Août 2004	40	44	6	90
Cumul 2005	320	629	168	1 117
Cumul 2004	484	506	282	1 272
Zone 12 : Rive-Sud Est				
Août 2005	21	0	0	21
Août 2004	59	24	0	83
Cumul 2005	385	56	21	462
Cumul 2004	547	223	81	851
Zone 13 : Rive-Sud Sud				
Août 2005	20	14	0	34
Août 2004	30	0	0	30
Cumul 2005	384	89	18	491
Cumul 2004	394	74	81	549
Zone 14 : Rive-Sud Ouest				
Août 2005	40	36	3	79
Août 2004	60	0	27	87
Cumul 2005	534	148	88	770
Cumul 2004	732	191	69	992
Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges*				
Août 2005	40	6	8	54
Août 2004	66	7	0	73
Cumul 2005	589	139	8	736
Cumul 2004	756	112	0	868
Zone 16 : Saint-Jérôme				
Août 2005	11	3	47	61
Août 2004	32	6	0	38
Cumul 2005	234	98	80	412
Cumul 2004	299	146	99	544

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	
	Août 2005	Août 2004	Août 2005	Août 2004	Août 2005	Août 2004
Mises en chantier						
Île de Montréal (1 à 4)	44	71	443	511	369	526
Laval (zones 5 et 6)	54	75	53	80	0	8
Rive-Nord (7 à 10 & 16)	199	311	55	100	89	176
Rive-Sud (zones 11 à 14)	103	189	101	68	145	33
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	40	66	6	7	8	0
Logements en construction*						
Île de Montréal	322	480	4 618	4 406	3 570	3 924
Laval	558	735	616	794	578	216
Rive-Nord	1 404	1 801	804	896	718	994
Rive-Sud	837	1 062	864	1 086	291	408
Vaudreuil-Soulanges***	354	443	120	155	24	65
Logements achevés*						
Île de Montréal	32	101	193	525	689	57
Laval	97	123	100	132	21	8
Rive-Nord	342	493	255	130	132	141
Rive-Sud	163	361	132	185	16	42
Vaudreuil-Soulanges***	61	74	4	0	0	0
Logements inoccupés*						
Île de Montréal	84	67	1 091	705	1 335	199
Laval	41	108	266	136	86	9
Rive-Nord	156	262	281	147	206	78
Rive-Sud	144	122	287	163	178	254
Vaudreuil-Soulanges***	67	44	67	0	2	0
Logements écoulés*						
Île de Montréal	37	97	337	496	433	62
Laval	103	132	113	138	21	1
Rive-Nord	325	482	250	92	79	66
Rive-Sud	166	361	138	190	17	102
Vaudreuil-Soulanges***	57	74	7	1	5	0
Durée du stock**						
Île de Montréal	1,3	0,8	3,2	2,7	5,7	1,2
Laval	0,3	0,8	3,0	2,5	5,9	0,6
Rive-Nord	0,4	0,6	2,2	2,0	1,9	1,4
Rive-Sud	0,6	0,5	2,0	1,3	2,7	2,6
Vaudreuil-Soulanges***	0,8	0,5	3,7	0,0	0,2	0,0

* 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)
	Août 2005			Tendance 2005
Propr.-occupant	3 475	492	3 967	953
Copropriété	7 022	1 992	9 014	721
Locatif	5 181	1 807	6 988	432
	Août 2004			Tendance 2004
Propr.-occupant	4 521	603	5 124	981
Copropriété	7 337	1 151	8 488	524
Locatif	5 607	540	6 147	344

Source : SCHL

Tableau 5												
Tableau de bord de l'économie												
Région métropolitaine de Montréal												
	2005						2004					
	Août	Juillet	Juin	Mai	Avril	Mars	Août	Juillet	Juin	Mai	Avril	Mars
Marché du travail*												
Var. niveau d'emploi - milliers	34	16	-0,5	-0,1	15	28	31	41	52	56	40	21
Taux de chômage (%)	8,5	8,4	8,3	8,5	8,3	8,5	8,6	8,3	8,1	8,3	8,7	9,0
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	5,0	4,9	4,8	4,8	4,9	5,0	4,4	4,6	4,7	4,5	4,5	4,3
5 ans	5,8	5,8	5,7	6,0	6,0	6,2	6,3	6,5	6,7	6,5	6,2	5,7
Taux annuel d'inflation (%)	n.d.	2,2	2,1	1,7	2,3	2,4	2,0	2,1	2,5	2,3	1,5	0,7
Variation annuelle de l'indice des prix des logements neufs (%)												
Logement	n.d.	5,1	5,1	5,1	5,6	6,6	7,2	7,4	7,4	7,5	7,1	6,1
Terrain	n.d.	5,3	5,3	5,2	5,8	6,0	3,8	5,8	5,8	5,8	5,7	6,2
Total	n.d.	5,1	5,1	5,1	5,7	6,4	6,5	7,1	7,1	7,2	6,9	6,1
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	1 545	1 327	1 784	2 330	2 651	2 835	1 360	1 358	1 807	2 195	2 581	3 009

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	<i>Municipalités, arrondissements ou secteurs</i>
1	Baie d'Urfé, Beaconsfield, Dollard-des-Ormeaux, Dorval, Kirkland, Pierrefonds, Pointe-Claire, Roxboro, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue, Sainte-Geneviève, Saint-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, Saint-Laurent, Saraguay/Cartierville, Sud-Ouest (Mtl), Verdun/Île-des-Soeurs, Ville Saint-Pierre, Westmount
3	Ahuntsic, Anjou, Centre (Mtl), Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal-Nord, Petite-Patrie/Rosemont, Plateau Mont-Royal, Saint-Léonard, Villieray/Saint-Michel
4	Bout-de-l'Île (Mtl), Montréal-Est
5	Chomedey, Duvernay, Laval-des-Rapides, Pont-Viau, Saint-Vincent-de-Paul
6	Auteuil, Fabreville, Laval-Ouest, Laval-sur-le-Lac, Sainte-Dorothée, Saint-François, Sainte-Rose, Vimont
7	Deux-Montagnes, Mirabel, Oka, Pointe-Calumet, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Placide, Gore, Saint-Colomban
8	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse
9	Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne
10	Charlemagne, L'Assomption, Lavaltrie, Le Gardeur, Repentigny, Saint-Antoine-Lavaltrie, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice
11	Boucherville, Brossard, Greenfield Park, LeMoine, Longueuil, Saint-Hubert, Saint-Lambert
12	Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Varennes
13	Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-de-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias
14	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, La Prairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine-d'Alexandrie, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe
15	Notre-Dame-de-L'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot, Les Cèdres
16	Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme

La publication *Actualités habitation* paraît douze fois par année pour le marché de Montréal. L'abonnement annuel est fixé à 100 \$ plus taxes. Pour obtenir plus d'informations ou pour vous abonner, 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 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.