

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Montréal

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

LE SECTEUR LOCATIF AMOINDRIT L'AFFAISEMENT

Nos plus récents relevés nous révèlent le début de la construction de 2 183 logements, en octobre 2005, comparativement à 2317, au cours du même mois l'année passée. Cette baisse (- 6 %) des mises en chantier aurait sans doute été plus prononcée n'eût été de la remarquable performance du marché locatif et de la tout aussi remarquable performance de la couronne sud (particulièrement Longueuil).

Le marché locatif est non seulement le seul à avoir connu une progression des mises en chantier en octobre, mais également le seul dont le cumul annuel (de janvier à octobre) a augmenté par rapport à la même période l'an passé. Ainsi, les logements locatifs ayant vu le jour dans le Grand Montréal ont crû de 142 % par rapport au même mois l'année dernière. Une forte progression dans les deux couronnes est responsable de ce résultat. Tous les secteurs ont enregistré un accroissement des logements mis en chantier, à part Saint-Jérôme et Vaudreuil-Soulanges où, dans le segment locatif, aucun logement n'a levé de terre, tout comme à pareille date l'an dernier. Étonnamment, le

bastion des logements locatifs qu'est l'île de Montréal n'a pas été témoin d'une forte croissance des mises en chantier dans cette catégorie.

La construction d'habitations en propriété absolue a diminué de 22 % par rapport à octobre 2004. Fait intéressant, contrairement aux autres secteurs, l'île a enregistré une hausse des mises en chantier de maisons individuelles. Elle a également connu son meilleur mois depuis le début de l'année en ce qui a trait au nombre de logements de ce type ayant levé de terre.

Pour leur part, les mises en chantier de copropriétés ont chuté de 44 % comparativement à octobre 2004. Ce recul a été très prononcé sur l'île (- 69 %), dans la couronne sud (- 57 %) et à Vaudreuil-Soulanges (- 75 %). La couronne nord est le seul secteur ayant affiché une augmentation (+ 32 %) à ce chapitre.

Tous les principaux secteurs, à part la couronne sud, ont connu une baisse d'activité durant le mois venant de s'achever.

VOLUME 8, NUMÉRO 10

OCTOBRE 2005

S O M M A I R E

Le secteur locatif amoindrit l'affaïsement	1
Graphique 1 : Mises en chantier de logements collectifs vs individuels	2
Les principaux chantiers d'octobre	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

Dans la couronne sud, les mises en chantier ont augmenté de 54 %, essentiellement grâce à la multiplication par six du nombre de logements locatifs dont la construction a débuté à Longueuil.

Par contre, les mises en chantier ont diminué de 5 % dans la couronne nord. La progression de 307 % du nombre de logements locatifs ayant vu le jour n'a pu contrecarrer la baisse de 30 % des habitations en propriété absolue, qui constituent malgré tout la majorité des mises en chantier dans ce secteur.

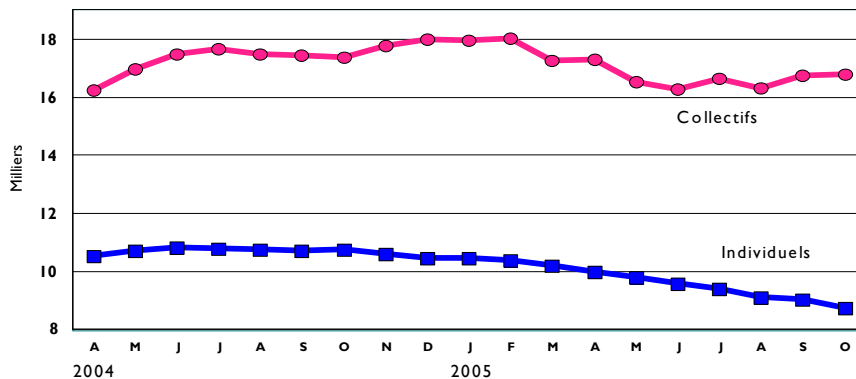
La demande de logements locatifs est très forte dans la couronne nord. Selon le *Rapport sur le marché locatif*, publié en 2004 par la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements était de 0,6 % à Laval et sur la rive nord, ce qui est de loin inférieur au taux observé dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal, soit 1,5 %. Pas étonnant que dans ce secteur, les mises en chantier cumulatives de 2005 aient augmenté de 77 % par rapport à la même période l'année précédente.

Le total des logements mis en chantier sur l'île a chuté de 39 % par rapport au mois d'octobre dernier. L'île est le secteur ayant connu la décroissance la plus prononcée. Cette performance est essentiellement imputable à la baisse de 69 % enregistrée dans le segment des copropriétés. Depuis le début de l'année, l'île n'a jamais enregistré aussi peu de mises en chantier de copropriétés (147) que durant le mois venant de s'écouler.

Le nombre cumulatif de mises en chantier est en baisse de 11 % par rapport à la même période l'année dernière. De janvier à octobre 2005, il y a eu 20881 mises en chantier dans le Grand Montréal, comparativement à 23581, au cours la même période en 2004. Ces chiffres vont dans le sens des prévisions établies il y a un an par la SCHL. ■

Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



Source : SCHL

Les principaux chantiers d'octobre

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en octobre 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>
225	Du Tremblay	Longueuil (Longueuil)	Locatif pers. âgées
200	Bleury	Montréal (Centre)	Locatif
154	Chambly	Longueuil (Longueuil)	Coopératifs
48	Angora	Terrebonne	Coopératifs
44	Ouellette	Montréal (Lachine)	Coopératifs
30	Babin	Repentigny	Locatif pers. âgées
26	Anthony	Longueuil (Brossard)	Locatif
24	Sainte-Foy	Longueuil (Longueuil)	Logement social
20	St-Zotique	Montréal (Villeray)	Copropriétés

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				
Octobre 2005	950	987	690	2 627
Octobre 2004	971	613	469	2 053
Cumul 2005	7 473	6 352	4 873	18 698
Cumul 2004	9 382	6 901	4 981	21 264
Logements en construction*				
Octobre 2005	3 469	7 391	5 428	16 288
Octobre 2004	4 630	6 924	5 574	17 128
Logements achevés				
Octobre 2005	955	665	408	2 028
Octobre 2004	863	1 026	502	2 391
Cumul 2005	8 367	6 737	5 124	20 228
Cumul 2004	8 946	5 724	3 568	18 238
Logements inoccupés*				
Octobre 2005	518	1 792	1 709	4 019
Octobre 2004	702	1 414	555	2 671
Logements écoulés				
Octobre 2005	929	865	506	2 300
Octobre 2004	764	763	487	2 014
Cumul 2005	8 611	6 661	4 035	19 307
Cumul 2004	8 851	5 140	3 496	17 487
Durée du stock (en mois)				
Octobre 2005	0,5	2,5	3,9	1,9
Octobre 2004	0,7	2,6	1,5	1,4

* À la fin de la période indiquée

Source : SCHL

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

Service à la clientèle au 1 866 855-5711

ou par courrier électronique : 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)	Copropriété	Logement locatif	Total
Zone 1 : Ouest de l'Île				
Octobre 2005	16	40	0	56
Octobre 2004	43	42	0	85
Cumul 2005	139	208	312	659
Cumul 2004	332	320	497	1 149
Zone 2 : Centre-Ouest				
Octobre 2005	13	72	48	133
Octobre 2004	25	106	242	373
Cumul 2005	74	951	1 216	2 241
Cumul 2004	116	1 526	1 269	2 911
Zone 3 : Centre-Est				
Octobre 2005	3	390	245	638
Octobre 2004	4	148	64	216
Cumul 2005	63	1 825	1 071	2 959
Cumul 2004	51	1 812	1 527	3 390
Zone 4 : Est de l'Île				
Octobre 2005	29	39	0	68
Octobre 2004	19	4	0	23
Cumul 2005	131	136	243	510
Cumul 2004	145	113	259	517
Zone 5 : Laval-Sud				
Octobre 2005	13	18	0	31
Octobre 2004	21	30	0	51
Cumul 2005	129	468	298	895
Cumul 2004	295	450	0	745
Zone 6 : Laval-Nord				
Octobre 2005	80	53	0	133
Octobre 2004	136	58	0	194
Cumul 2005	787	335	246	1 368
Cumul 2004	1 117	503	24	1 644
Zone 7 : MRC Deux-Montagnes				
Octobre 2005	149	37	18	204
Octobre 2004	83	12	26	121
Cumul 2005	1 045	194	193	1 432
Cumul 2004	1 054	171	92	1 317
Zone 8 : MRC Sainte-Thérèse-de-Blainville				
Octobre 2005	67	144	125	336
Octobre 2004	60	25	0	85
Cumul 2005	488	366	214	1 068
Cumul 2004	657	178	122	957

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				
Octobre 2005	145	69	16	230
Octobre 2004	148	18	6	172
Cumul 2005	1 084	300	171	1 555
Cumul 2004	1 368	209	100	1 677
Zone 10 : MRC L'Assomption				
Octobre 2005	78	0	6	84
Octobre 2004	67	0	96	163
Cumul 2005	730	285	294	1 309
Cumul 2004	670	197	444	1 311
Zone 11 : Rive-Sud Centre				
Octobre 2005	70	66	212	348
Octobre 2004	42	82	7	131
Cumul 2005	390	695	380	1 465
Cumul 2004	526	588	289	1 403
Zone 12 : Rive-Sud Est				
Octobre 2005	43	12	12	67
Octobre 2004	43	33	9	85
Cumul 2005	428	68	33	529
Cumul 2004	590	256	90	936
Zone 13 : Rive-Sud Sud				
Octobre 2005	47	0	0	47
Octobre 2004	39	12	0	51
Cumul 2005	431	89	18	538
Cumul 2004	433	86	81	600
Zone 14 : Rive-Sud Ouest				
Octobre 2005	56	4	0	60
Octobre 2004	73	15	13	101
Cumul 2005	590	152	88	830
Cumul 2004	805	206	82	1 093
Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges*				
Octobre 2005	116	32	8	156
Octobre 2004	126	4	6	136
Cumul 2005	705	171	16	892
Cumul 2004	882	116	6	1 004
Zone 16 : Saint-Jérôme				
Octobre 2005	25	11	0	36
Octobre 2004	42	24	0	66
Cumul 2005	259	109	80	448
Cumul 2004	341	170	99	610

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	
	Oct. 2005	Oct. 2004	Oct. 2005	Oct. 2004	Oct. 2005	Oct. 2004
Mises en chantier						
Île de Montréal (1 à 4)	61	91	541	300	293	306
aval (zones 5 et 6)	93	157	71	88	0	0
Rive-Nord (7 à 10 & 16)	464	400	261	79	165	128
Rive-Sud (zones 11 à 14)	216	197	82	142	224	29
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	116	126	32	4	8	6
Logements en construction*						
Île de Montréal	330	468	4 772	4 067	3 672	3 916
Laval	516	809	646	794	553	216
Rive-Nord	1 469	1 824	999	873	741	1 081
Rive-Sud	811	1 049	843	1 036	438	355
Vaudreuil-Soulanges***	343	480	131	154	24	6
Logements achevés*						
Île de Montréal	53	103	422	639	156	314
Laval	135	83	41	88	25	0
Rive-Nord	398	378	78	102	142	41
Rive-Sud	242	210	103	192	77	82
Vaudreuil-Soulanges***	127	89	21	5	8	65
Logements inoccupés*						
Île de Montréal	88	74	960	875	1 239	302
Laval	58	115	231	191	87	9
Rive-Nord	155	340	268	162	177	19
Rive-Sud	148	121	271	185	200	225
Vaudreuil-Soulanges***	69	52	62	1	6	0
Logements écoulés*						
Île de Montréal	49	96	553	469	252	211
Laval	118	76	76	33	24	0
Rive-Nord	399	300	91	87	171	100
Rive-Sud	238	211	119	170	55	111
Vaudreuil-Soulanges***	125	81	26	4	4	65
Durée du stock**						
Île de Montréal	1,4	1,0	2,7	3,1	5,2	1,6
Laval	0,4	0,9	2,5	3,6	5,2	0,7
Rive-Nord	0,3	0,9	2,1	2,1	1,6	0,3
Rive-Sud	0,6	0,5	1,9	1,4	3,3	2,3
Vaudreuil-Soulanges***	0,8	0,6	3,1	0,1	1,2	0,0

* 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

Marché visé	Log. en construction	Log. inoccupés	Offre à court terme	Logements écoulés (par mois)
	Octobre 2005			Tendance 2005
Propr.-occupant	3 469	518	3 987	967
Copropriété	7 391	1 792	9 183	730
Locatif	5 428	1 709	7 137	434
	Octobre 2004			Tendance 2004
Propr.-occupant	4 630	702	5 332	956
Copropriété	6 924	1 414	8 338	551
Locatif	5 574	555	6 129	364

Source : SCHL

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

	2004						2005					
	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.
Marché du travail*												
Var. niveau d'emploi - milliers	56	52	41	31	24	16	0	-1	16	34	28	23
Taux de chômage (%)	8,3	8,1	8,3	8,6	8,6	8,4	8,5	8,3	8,4	8,5	8,7	8,8
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,6	4,7	4,6	4,4	4,8	4,9	4,9	4,8	4,9	5,0	5,0	5,3
5 ans	6,5	6,7	6,6	6,3	6,3	6,4	6,0	5,7	5,8	5,8	5,8	6,0
Taux annuel d'inflation (%)	2,3	2,5	2,1	2,0	2,4	2,9	1,7	2,1	2,2	2,7	3,4	0,0
Variation annuelle de l'indice des prix des logements neufs (%)												
Logement	7,5	7,4	7,4	7,2	7,2	6,9	5,1	5,1	5,1	4,4	4,2	0,0
Terrain	5,7	5,8	5,8	3,8	3,7	5,3	5,2	5,3	5,3	4,9	5,1	0,0
Total	7,2	7,1	7,1	6,5	6,5	6,5	5,1	5,1	5,1	4,5	4,4	0,0
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	2 195	1 807	1 358	1 360	1 566	1 657	2 330	1 784	1 327	1 545	1 644	1 725

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 achevements 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, Villeray/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, LeMoyne, 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

© 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.