

# A

# CTUALITÉS

Montréal

## HABITATION

[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

### VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, ÉDITION 8, AOÛT 2004

#### MODESTE RETOUR DE VACANCES SUR LES CHANTIERS DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIEL

À la suite des vacances annuelles de la construction, la reprise d'activité a été plus modeste que l'an dernier sur les chantiers résidentiels de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. En effet, selon nos plus récents relevés, il y a eu 2 221 mises en chantier d'habitations en août 2004, soit 3 % de moins que durant la même période en 2003. Ce léger ralentissement provient particulièrement des secteurs de la banlieue formée par la couronne sud (- 47 %), Vaudreuil-Soulanges (- 37 %) et la couronne nord (- 8 %). Toutefois, l'île de Montréal vient compenser partiellement le repli affiché en périphérie avec une croissance de 36 % des mises en chantier, pour un total de 1 108 unités.

La couronne sud a connu le départ le moins rapide après les vacances. Il y a eu 290 mises en chantier recensées dans ce secteur comparativement à 552 au cours de la même période l'an dernier. Ce deuxième recul mensuel consécutif pousse la couronne sud à l'écart. En effet, il s'agit de la seule zone géographique à afficher un retard (- 2 %) dans le cumul des huit premiers mois de l'année 2004. Il est

beaucoup trop tôt pour affirmer qu'une nouvelle tendance se dessine dans la couronne sud. Par contre, nous suivrons avec attention l'évolution du marché dans ce secteur.

Du côté de Vaudreuil-Soulanges, 73 nouvelles fondations ont été coulées en août, soit 37 % de moins que les 116 unités recensées en 2003. Dans ce secteur, la contraction découle principalement d'un ralentissement de la construction d'habitations en propriété absolue<sup>1</sup>, qui représente environ neuf mises en chantier sur dix.

Afin de compléter le survol de la périphérie, voici la situation qui prévaut dans la couronne nord. En août, 750 unités ont été mises en chantier, ce qui constitue une baisse d'activité de 8 %. Ce ralentissement est attribuable au marché des logements locatifs qui, avec 184 unités, enregistre une forte baisse de 50 %. C'est une résidence pour personnes âgées de 339 unités, bâtie dans la région de Saint-Jérôme en août 2003, qui a eu une incidence négative sur les plus récents résultats, alors que les autres types d'habitations

#### SOMMAIRE

Modeste retour de vacances sur les chantiers de construction résidentiel 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



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

sont en croissance. En effet, 386 habitations en propriété absolue ont été mises en chantier, ce qui représente une hausse de 8 %. Pour sa part, la construction de copropriétés a progressé de 112 %, et 180 habitations de ce type ont été mises en chantier.

Sur l'île de Montréal, l'activité a repris sur les chantiers de construction, là où elle avait cessé avant les vacances, puisque 1 108 mises en chantier ont été dénombrées. Cette performance constitue une hausse de 36 % comparativement aux 814 unités recensées en août 2003. Sur l'île de Montréal, les habitations en propriété absolue ne sont pas légion. Nous en avons relevé 71 en août, ce qui représente une hausse de 14 %. Ce sont les unités destinées à la location qui tiennent le haut du pavé avec 526 mises en chantier, soit 78 % de plus que l'an dernier. Le dynamisme observé dans le secteur de la construction de logements locatifs est attribuable en grande partie aux unités destinées à une clientèle de 65 ans et plus, qui constituent 72 % des logements locatifs mis en chantier sur l'île le mois dernier. Le vieillissement de la population, une meilleure rentabilité et une forte demande stimulent grandement ce marché. Les copropriétés occupent toujours une place importante dans le paysage montréalais, et 511 nouvelles fondations ont été coulées au cours du mois d'août, soit 12 % de plus que durant la même période l'année dernière. ■

**Habitation et tendances démographiques : Coup d'oeil sur l'agglomération montréalaise**

et

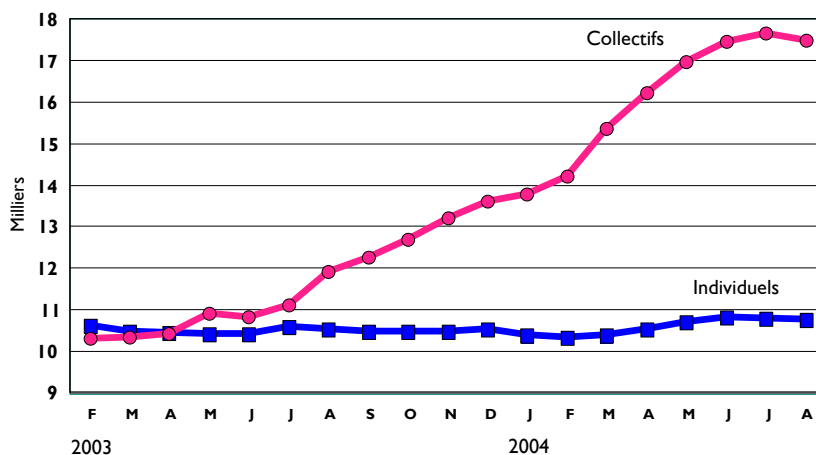
**L'observateur du logement au Canada - Édition 2004**

[www.schl.ca/quebec](http://www.schl.ca/quebec)

ou appelez-nous au **1 866 855-5711**

## Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



Source : SCHL

## Les principaux chantiers d'août

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en août 2004 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>
235	Pelletier	Mtl (Montréal-Nord)	Locatifs pers. âgées
143	Beaubien	Mtl (Mercier)	Locatifs pers. âgées
122	Éméréudes	Repentigny	Locatifs pers. Âgées
62	Laurentien	Mtl (Saraguay)	Locatifs
61	Sainte-Hélène	Mtl (Centre)	Copropriétés
59	Christ.-Col.	Mtl(Ahuntsic)	Copropriétés
49	Henri-Bour.	Mtl (Saraguay)	Copropriétés
44	Towers	Mtl (Centre)	Copropriétés
39	Sainte-Croix	Mtl (Saint-Laurent)	Copropriétés
24	Ontario	Mtl (Centre-Est)	Copropriétés
20	Hochelaga	Mtl (Mercier)	Copropriétés
20	Carrefour	Laval (Chomedey)	Copropriétés

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

<b>Activité / période</b>	<b>Prop.-occupant (Maison unifamiliale)</b>	<b>Logements en copropriété</b>	<b>Logements locatifs</b>	<b>Total</b>
<b>Mises en chantier</b>				
Août 2004	712	766	743	2 221
Août 2003	731	731	831	2 293
Cumulatif 2004	8 411	6 288	4 512	19 211
Cumulatif 2003	7 756	4 612	2 682	15 050
<b>En construction</b>				
Août 2004	4 521	7 337	5 607	17 465
Août 2003	4 026	4 734	3 252	12 012
<b>Achèvements</b>				
Août 2004	1 152	972	248	2 372
Août 2003	711	680	380	1 771
Cumulatif 2004	8 083	4 698	3 066	15 847
Cumulatif 2003	7 485	3 763	1 848	13 096
<b>Inoccupés</b>				
Août 2004	603	1 151	540	2 294
Août 2003	527	662	268	1 457
<b>Écoulement</b>				
Août 2004	1 146	917	231	2 294
Août 2003	712	646	344	1 702
Cumulatif 2004	8 087	4 377	3 009	15 473
Cumulatif 2003	7 514	3 619	1 907	13 040
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>				
Tendance 2004	0,6	2,2	1,6	1,2
Tendance 2003	0,6	1,7	1,2	1,0

\* Note: Les données correspondent aux nouvelles délimitations de la région métropolitaine de Montréal.

Source: SCHL

**À ne pas manquer :**

**La Conférence SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation :**

Parce que le panorama change.

**Montréal, le 30 novembre 2004**

**Centre Mont-Royal**

**De 7h30 à 11h30**

**Réservez tôt !**

**Pour de plus amples renseignements, veuillez contactez notre Centre d'appel  
au 1 800-668-2642**

ou en visitant le site de la SCHL : [www.schl.ca](http://www.schl.ca)

## Tableau 2

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

Zone/ période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
<b>Zone 1: Ouest de l'Île</b>				
Août 2004	35	74	36	145
Août 2003	26	36	7	69
Cumulatif 2004	289	278	497	1 064
Cumulatif 2003	303	221	28	552
<b>Zone 2: Centre-Ouest</b>				
Août 2004	21	131	90	242
Août 2003	19	33	0	52
Cumulatif 2004	91	1 420	1 027	2 538
Cumulatif 2003	105	903	3	1 011
<b>Zone 3: Centre-Est</b>				
Août 2004	8	306	400	714
Août 2003	11	376	245	632
Cumulatif 2004	47	1 664	1 463	3 174
Cumulatif 2003	85	1 294	865	2 244
<b>Zone 4: Est de l'Île</b>				
Août 2004	7	0	0	7
Août 2003	6	12	43	61
Cumulatif 2004	126	109	259	494
Cumulatif 2003	148	88	303	539
<b>Zone 5: Laval-Sud</b>				
Août 2004	14	46	0	60
Août 2003	39	26	0	65
Cumulatif 2004	274	420	0	694
Cumulatif 2003	265	347	64	676
<b>Zone 6: Laval-Nord</b>				
Août 2004	61	34	8	103
Août 2003	49	13	4	66
Cumulatif 2004	981	445	24	1 450
Cumulatif 2003	826	204	50	1 080
<b>Zone 7: MRC Deux-Montagnes</b>				
Août 2004	100	32	14	146
Août 2003	94	0	0	94
Cumulatif 2004	971	159	66	1 196
Cumulatif 2003	895	112	159	1 166
<b>Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville</b>				
Août 2004	31	0	36	67
Août 2003	32	15	0	47
Cumulatif 2004	597	153	122	872
Cumulatif 2003	582	88	42	712

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

<b>Zone/ période</b>	<b>Prop.-occupant (Maison unifamiliale)</b>	<b>Logements en copropriété</b>	<b>Logements locatifs</b>	<b>Total</b>
<b>Zone 9: MRC des Moulins</b>				
Août 2004	100	24	4	128
Août 2003	82	14	26	122
Cumulatif 2004	1 220	191	94	1 505
Cumulatif 2003	1 029	201	54	1 284
<b>Zone 10: MRC L'Assomption</b>				
Août 2004	48	38	122	208
Août 2003	24	0	0	24
Cumulatif 2004	603	197	348	1 148
Cumulatif 2003	414	92	12	518
<b>Zone 11: Rive-Sud Centre</b>				
Août 2004	40	44	6	90
Août 2003	39	90	0	129
Cumulatif 2004	484	506	282	1 272
Cumulatif 2003	547	536	373	1 456
<b>Zone 12: Rive-Sud Est</b>				
Août 2004	59	24	0	83
Août 2003	82	69	124	275
Cumulatif 2004	547	223	81	851
Cumulatif 2003	529	254	153	936
<b>Zone 13: Rive-Sud Sud</b>				
Août 2004	30	0	0	30
Août 2003	22	12	6	40
Cumulatif 2004	394	74	81	549
Cumulatif 2003	358	42	57	457
<b>Zone 14: Rive-Sud Ouest</b>				
Août 2004	60	0	27	87
Août 2003	71	6	31	108
Cumulatif 2004	732	191	69	992
Cumulatif 2003	707	66	117	890
<b>Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*</b>				
Août 2004	66	7	0	73
Août 2003	98	12	6	116
Cumulatif 2004	756	112	0	868
Cumulatif 2003	676	32	52	760
<b>Zone 16: St-Jérôme</b>				
Août 2004	32	6	0	38
Août 2003	37	17	339	393
Cumulatif 2004	299	146	99	544
Cumulatif 2003	287	132	350	769

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	Propriétaire-occupant (Maison unifamiliale)		Logements en copropriété		Logements locatifs	
	Août 2004	Août 2003	Août 2004	Août 2003	Août 2004	Août 2003
<b>Mises en chantier</b>						
Île de Montréal (1 @ 4)	71	62	511	457	526	295
Laval (zones 5 et 6)	75	88	80	39	8	4
Rive-Nord (7 @ 10 & 16)	311	269	100	46	176	365
Rive-Sud (zones 11 @ 14)	189	214	68	177	33	161
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	66	98	7	12	0	6
<b>En construction *</b>						
Île de Montréal	480	518	4 406	2 933	3 924	1 719
Laval	735	627	794	421	216	112
Rive-Nord	1 801	1 494	896	504	994	577
Rive-Sud	1 062	989	1 086	850	408	798
Vaudreuil-Soulanges***	443	398	155	26	65	46
<b>Achèvements *</b>						
Île de Montréal	101	46	525	204	57	153
Laval	123	87	132	144	8	4
Rive-Nord	493	274	130	127	141	34
Rive-Sud	361	247	185	205	42	189
Vaudreuil-Soulanges***	74	57	0	0	0	0
<b>Inoccupés *</b>						
Île de Montréal	67	90	705	331	199	43
Laval	108	93	136	94	9	6
Rive-Nord	262	196	147	98	78	74
Rive-Sud	122	112	163	138	254	144
Vaudreuil-Soulanges***	44	36	0	1	0	1
<b>Écoulement *</b>						
Île de Montréal	97	49	496	245	62	168
Laval	132	87	138	123	1	2
Rive-Nord	482	271	92	83	66	27
Rive-Sud	361	251	190	195	102	147
Vaudreuil-Soulanges***	74	54	1	0	0	0
<b>Durée de l'inventaire **</b>						
Île de Montréal	0,8	1,1	2,7	1,7	1,2	0,5
Laval	0,8	0,7	2,5	1,6	0,6	0,6
Rive-Nord	0,6	0,5	2,0	1,7	1,4	1,0
Rive-Sud	0,5	0,4	1,3	1,8	2,6	3,0
Vaudreuil-Soulanges***	0,5	0,4	0,0	0,2	0,0	0,5

\* 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

<b>Tableau 4</b>				
<b>Offre de logements</b>				
<b>Région métropolitaine de Montréal</b>				
<b>Marché visé</b>	<b>En construction</b>	<b>Unités inoccupées</b>	<b>Offre de court terme</b>	<b>Écoulement mensuel</b>
	<b>Août 2004</b>			<b>Tendance 2004</b>
Prop.-occupant	4 521	603	5 124	981
Copropriété	7 337	1 151	8 488	524
Locatif	5 607	540	6 147	344
	<b>Août 2003</b>			<b>Tendance 2003</b>
Prop.-occupant	4 026	527	4 553	905
Copropriété	4 734	662	5 396	396
Locatif	3 252	268	3 520	228

Source : SCHL

<b>Tableau 5</b>													
<b>Tableau de bord de l'économie</b>													
<b>Région métropolitaine de Montréal</b>													
	<b>2004</b>						<b>2003</b>						
	<b>Août</b>	<b>Juillet</b>	<b>Juin</b>	<b>Mai</b>	<b>Avril</b>	<b>Mars</b>	<b>Août</b>	<b>Juillet</b>	<b>Juin</b>	<b>Mai</b>	<b>Avril</b>	<b>Mars</b>	
<b>Marché du travail*</b>													
Var. niveau de l'emploi - milliers	46	48	56	50	35	18	6	9	10	20	37	58	
Taux de chômage (%)	8,4	8,1	7,9	8,2	8,6	9	10,1	9,9	9,9	10,1	9,7	9,5	
<b>Taux hypothécaires (Canada)</b>													
1 an	4,4	4,6	4,7	4,6	4,5	4,3	4,5	4,6	4,9	5,1	5,4	5,4	
5 ans	6,3	6,6	6,7	6,5	6,2	5,7	6,3	6,2	5,8	6,2	6,7	6,9	
<b>Taux annuel d'inflation (%)</b>													
	2,0	2,1	2,5	2,3	1,5	0,7	1,6	1,6	2,3	3,0	2,7	4,1	
<b>Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves (%)</b>													
Maison	ND	7,4	7,4	7,5	7,1	6,1	7,2	7,0	7,0	6,8	7,3	8,6	
Terrain	ND	5,8	5,8	5,7	5,7	6,2	7,0	5,7	5,7	5,8	6,0	7,5	
Total	ND	7,1	7,1	7,2	6,9	6,1	7,1	6,6	6,6	6,4	6,7	8,2	
<b>Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.</b>													
	1 360	1 358	1 807	2 195	2 581	3 009	1 267	1 561	1 637	2 077	2 238	2 437	

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, CIGM

\* : Moyenne des trois derniers mois.

## Définitions et concepts

<b>Marchés visés</b>	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.
<b>Mises en chantier</b>	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.
<b>En construction</b>	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.
<b>Achèvements</b>	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.
<b>Inoccupés</b>	Logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.
<b>Écoulement</b>	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.
<b>Durée de l'inventaire</b>	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.
<b>Offre de court terme</b>	Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.
<b>Durée de l'offre</b>	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, arrondissements ou secteurs
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.

© 2004 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.