

# A

# CTUALITÉS

## HABITATION

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

### Montréal

#### **UN MOIS DE MAI MOROSE POUR LA CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE** Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

VOLUME 8, ÉDITION 5, MAI 2005

À l'instar des conditions climatiques, l'activité sur les chantiers résidentiels du Grand Montréal a été plutôt maussade en mai. En effet, le nombre de mises en chantier résidentielles s'est replié de 33 %, le mois dernier, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. C'est ce qu'indiquent les plus récents relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), selon lesquels la construction de 2 002 logements a débuté le mois dernier, soit 1 103 de moins qu'au cours de la même période en 2004. La baisse a touché toutes les régions géographiques, de même que tous les segments de marché.

Pour un troisième mois de suite, l'île de Montréal a subi une forte contraction du nombre de nouveaux chantiers résidentiels. Avec 666 mises en chantier, le recul est de l'ordre de 47 % par rapport à mai 2004. Le segment des logements locatifs est celui qui a le plus écopé, car on a dénombré 415 nouvelles fondations

comparativement à 952 l'an dernier (- 56 %). La construction d'habitations en copropriété y est aussi en perte de vitesse puisque 201 mises en chantier seulement ont été enregistrées (-19 %). Ce plus récent résultat porte à 37 % le recul cumulatif des mises en chantier sur l'île depuis le début de l'année.

La grisaille de mai n'a pas non plus épargné les banlieues. Sur la couronne nord, la baisse d'activité atteint 29 %. Royaume incontesté de la maison individuelle, la banlieue nord n'a pu maintenir le rythme de mai 2004 dans ce segment et a accusé une diminution de 32 %. Les créneaux des logements locatifs et des copropriétés n'ont pu faire mieux et ils ont connu des baisses respectives de 21 % et de 40 %. Cette contre-performance de la couronne nord annule pratiquement tous les gains accumulés jusqu'ici en 2005, de sorte que le volume des mises en chantier de janvier à mai se situe au même niveau (+ 1 %) que l'an dernier.

#### SOMMAIRE

Un mois de mai morose pour la construction résidentielle 1

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

Les principaux chantiers de mai 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, l'activité a faibli cette fois de 25 % et, encore ici, tous les segments de marché ont été touchés. Alors que les segments des maisons unifamiliales (propriété absolue) et des copropriétés s'en tirent avec des ralentissements de 19 % et de 16 %, le segment locatif n'a enregistré que trois mises en chantier (comparativement à 52 en mai 2004). Selon les chiffres cumulatifs, les cinq premiers mois laissent maintenant entrevoir un recul de 30 % des mises en chantier dans la couronne sud.

Tel qu'annoncé, la construction résidentielle amorce un ralentissement. Toutefois, le déclin observé jusqu'ici est plus accentué qu'anticipé (- 20 %). Le volume de nouvelles constructions est en train de s'ajuster à un certain essoufflement de la demande, observé dans les bureaux de vente depuis l'été dernier, et ce, en dépit du fait que les taux hypothécaires n'ont pas véritablement amorcé de remontée.

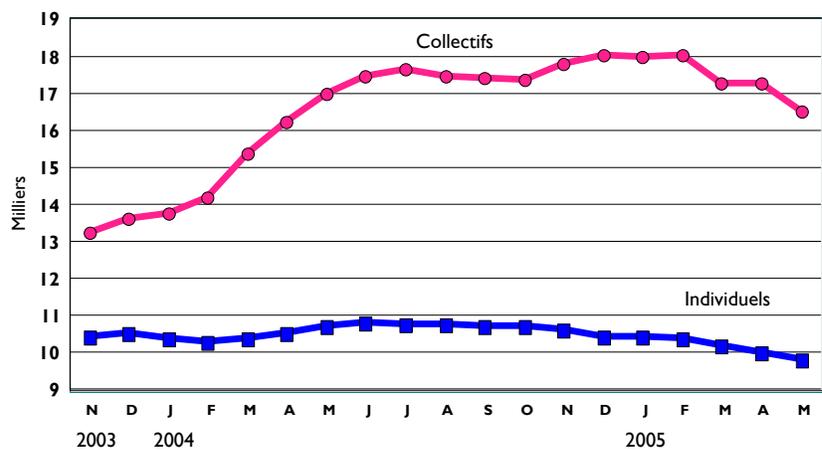
Ailleurs en province, la construction a suivi la même tendance dans quatre des cinq autres régions métropolitaines, et on a observé des diminutions de 24 % à Québec, de 40 % à Gatineau, de 57 % à Sherbrooke, et de 17 % à Trois-Rivières. La région de Saguenay a donc fait cavalier seul et s'est dirigée plutôt vers une croissance enviable des mises en chantier de 115 %. ■

*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

## Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



Source : SCHL

## Les principaux chantiers de mai

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en mai 2005 dans le Grand Montréal, ainsi que la vocation annoncée des ensembles au moment de leur mise en chantier :

<b>Nombre d'unités</b>	<b>Rue</b>	<b>Secteur</b>	<b>Vocation prévue</b>
231	Saint-Louis	Montréal (Saint-Laurent)	Locatif pers. Âgées
86	De Montigny	Montréal (Pointe-aux-Trembles)	Locatif pers. Âgées
81	Lacombe	Repentigny	Locatif pers. Âgées
77	Jules Poitras	Montréal (Saint-Laurent)	Copropriétés
24	Église	Montréal (Centre-Ouest)	Locatif (public)
21	St-Christophe	Montréal (Centre)	Copropriétés
20	Bord de l'eau	Laval (Sainte-Dorothée)	Copropriétés

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

<i>Activité / période</i>	<i>Propriété absolue (Maison unifamiliale)</i>	<i>Logements en copropriété</i>	<i>Logements locatifs</i>	<i>Total</i>
<b>Mises en chantier</b>				
Mai 2005	1 051	523	628	2 202
Mai 2004	1 339	697	1 269	3 305
Cumulatif 2005	4 393	2 884	2 735	10 012
Cumulatif 2004	5 555	3 867	3 088	12 510
<b>En construction*</b>				
Mai 2005	5 138	7 821	6 489	19 448
Mai 2004	6 107	8 307	5 852	20 266
<b>Achèvements</b>				
Mai 2005	816	721	268	1 805
Mai 2004	1 015	114	25	1 154
Cumulatif 2005	3 616	2 535	2 217	8 368
Cumulatif 2004	3 642	1 397	1 304	6 343
<b>Inoccupés*</b>				
Mai 2005	640	1 671	1 087	3 398
Mai 2004	757	824	552	2 133
<b>Écoulement</b>				
Mai 2005	737	731	449	1 917
Mai 2004	980	199	55	1 234
Cumulatif 2005	3 738	2 580	1 750	8 068
Cumulatif 2004	3 492	1 403	1 235	6 130
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>				
Mai 2005	0,6	2,4	2,5	1,6
Mai 2004	0,8	1,8	2,0	1,3

\* À la fin de la période indiquée.

Source: SCHL

Nouveau cette année :

La publication SCHL **Perspectives du marché de l'habitation** est maintenant disponible pour les 6 régions métropolitaines de recensement du Québec.  
(Montréal, Québec, Gatineau, Sherbrooke, Trois-Rivières et Saguenay)

Ce rapport vous donne un portrait complet des prévisions SCHL, faisant le point sur l'économie, les taux hypothécaires, les ventes prévues, les mises en chantier, les prix moyens de maisons neuves et existantes, ainsi que le taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs.

Un outil d'information indispensable pour vous mettre à jour.

Pour commander le rapport de votre région, vous pouvez nous rejoindre au  
**1 866 855-5711** ou par courriel courriel au : **cam\_qc@schl.ca**

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

<b>Zone/ période</b>	<b>Propriété absolue (Maison unifamiliale)</b>	<b>Logements en copropriété</b>	<b>Logements locatifs</b>	<b>Total</b>
<b>Zone 1: Ouest de l'Île</b>				
Mai 2005	15	0	0	15
Mai 2004	42	0	256	298
Cumulatif 2005	66	86	150	302
Cumulatif 2004	160	167	461	788
<b>Zone 2: Centre-Ouest</b>				
Mai 2005	14	111	275	400
Mai 2004	10	89	220	319
Cumulatif 2005	30	522	722	1 274
Cumulatif 2004	47	899	648	1 594
<b>Zone 3: Centre-Est</b>				
Mai 2005	13	90	38	141
Mai 2004	1	150	476	627
Cumulatif 2005	36	655	413	1 104
Cumulatif 2004	18	1 159	888	2 065
<b>Zone 4: Est de l'Île</b>				
Mai 2005	8	0	102	110
Mai 2004	8	8	0	16
Cumulatif 2005	69	69	229	367
Cumulatif 2004	88	77	259	424
<b>Zone 5: Laval-Sud</b>				
Mai 2005	16	3	0	19
Mai 2004	46	76	0	122
Cumulatif 2005	80	299	294	673
Cumulatif 2004	210	230	0	440
<b>Zone 6: Laval-Nord</b>				
Mai 2005	133	67	3	203
Mai 2004	172	84	0	256
Cumulatif 2005	485	204	246	935
Cumulatif 2004	681	262	4	947
<b>Zone 7: MRC Deux-Montagnes</b>				
Mai 2005	123	22	21	166
Mai 2004	201	18	6	225
Cumulatif 2005	594	93	151	838
Cumulatif 2004	638	93	49	780
<b>Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville</b>				
Mai 2005	68	35	21	124
Mai 2004	97	14	15	126
Cumulatif 2005	312	175	83	570
Cumulatif 2004	415	50	39	504

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

<b>Zone/ période</b>	<b>Propriété absolue (Maison unifamiliale)</b>	<b>Logements en copropriété</b>	<b>Logements locatifs</b>	<b>Total</b>
<b>Zone 9: MRC des Moulins</b>				
Mai 2005	168	15	48	231
Mai 2004	210	41	38	289
Cumulatif 2005	670	162	114	946
Cumulatif 2004	877	122	82	1 081
<b>Zone 10: MRC L'Assomption</b>				
Mai 2005	108	27	117	252
Mai 2004	132	39	206	377
Cumulatif 2005	445	116	234	795
Cumulatif 2004	427	84	212	723
<b>Zone 11: Rive-Sud Centre</b>				
Mai 2005	59	81	3	143
Mai 2004	74	87	0	161
Cumulatif 2005	204	246	23	473
Cumulatif 2004	309	268	170	747
<b>Zone 12: Rive-Sud Est</b>				
Mai 2005	68	21	0	89
Mai 2004	87	27	0	114
Cumulatif 2005	256	39	21	316
Cumulatif 2004	356	112	78	546
<b>Zone 13: Rive-Sud Sud</b>				
Mai 2005	65	0	0	65
Mai 2004	40	6	46	92
Cumulatif 2005	254	48	18	320
Cumulatif 2004	232	26	66	324
<b>Zone 14: Rive-Sud Ouest</b>				
Mai 2005	68	23	0	91
Mai 2004	118	28	6	152
Cumulatif 2005	329	66	25	420
Cumulatif 2004	421	131	33	585
<b>Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*</b>				
Mai 2005	101	19	0	120
Mai 2004	62	6	0	68
Cumulatif 2005	395	63	0	458
Cumulatif 2004	464	73	0	537
<b>Zone 16: St-Jérôme</b>				
Mai 2005	24	9	0	33
Mai 2004	39	24	0	63
Cumulatif 2005	168	41	12	221
Cumulatif 2004	212	114	99	425

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	Propriété absolue (Maison unifamiliale)		Logements en copropriété		Logements locatifs	
	Mai 2005	Mai 2004	Mai 2005	Mai 2004	Mai 2005	Mai 2004
<b>Mises en chantier</b>						
Île de Montréal (1@4)	50	61	201	247	415	952
Laval (zones 5 et 6)	149	218	70	160	3	0
Rive-Nord (7@10 & 16)	491	679	108	136	207	265
Rive-Sud (zones 11@14)	260	319	125	148	3	52
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	101	62	19	6	0	0
<b>En construction *</b>						
Île de Montréal	436	534	4 713	5 268	4 740	3 625
Laval	807	988	945	707	546	180
Rive-Nord	2 183	2 583	1 017	900	879	1 043
Rive-Sud	1 219	1 464	1 001	1 281	263	930
Vaudreuil-Soulanges***	493	538	145	151	61	74
<b>Achèvements *</b>						
Île de Montréal	51	68	392	32	116	8
Laval	93	170	50	14	8	10
Rive-Nord	414	495	117	41	106	0
Rive-Sud	176	197	110	27	28	7
Vaudreuil-Soulanges***	82	85	52	0	10	0
<b>Inoccupés *</b>						
Île de Montréal	63	73	926	338	536	242
Laval	62	143	179	164	88	10
Rive-Nord	281	348	230	145	297	29
Rive-Sud	154	145	267	174	164	271
Vaudreuil-Soulanges***	80	48	69	3	2	0
<b>Écoulement *</b>						
Île de Montréal	53	79	440	83	150	30
Laval	95	158	80	31	9	8
Rive-Nord	353	459	100	48	172	6
Rive-Sud	158	197	86	36	109	11
Vaudreuil-Soulanges***	78	87	25	1	9	0
<b>Durée de l'inventaire **</b>						
Île de Montréal	0,9	0,9	2,5	1,6	2,7	1,7
Laval	0,4	1,0	2,3	2,8	7,0	0,6
Rive-Nord	0,6	0,9	2,3	1,9	2,9	0,6
Rive-Sud	0,6	0,6	1,8	1,6	1,5	4,2
Vaudreuil-Soulanges***	0,9	0,5	5,5	0,7	0,3	0,0

\* 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>Mai 2005</b>			<b>Tendance 2005</b>	
Prop.-occupant	5 138	640	5 778	1 007
Copropriété	7 821	1 671	9 492	701
Locatif	6 489	1 087	7 576	432
<b>Mai 2004</b>			<b>Tendance 2004</b>	
Prop.-occupant	6 107	757	6 864	978
Copropriété	8 307	824	9 131	449
Locatif	5 852	552	6 404	274

Source : SCHL

<b>Tableau 5</b>													
<b>Tableau de bord de l'économie</b>													
<b>Région métropolitaine de Montréal</b>													
	<b>2005</b>					<b>2004</b>	<b>2004</b>					<b>2003</b>	
	<b>Mai</b>	<b>Avril</b>	<b>Mars</b>	<b>Fév.</b>	<b>Jan.</b>	<b>Déc.</b>	<b>Mai</b>	<b>Avril</b>	<b>Mars</b>	<b>Fév.</b>	<b>Jan.</b>	<b>Déc.</b>	
<b>Marché du travail*</b>													
Var. niveau de l'emploi - milliers	-0,1	15	28	16	4	-7	56	40	21	14	23	33	
Taux de chômage (%)	8,5	8,3	8,5	8,6	8,9	8,8	8,3	8,7	9,0	8,9	8,9	8,7	
<b>Taux hypothécaires (Canada)</b>													
1 an	4,8	4,9	5,1	4,8	4,8	4,8	4,5	4,5	4,3	4,3	4,3	4,8	
5 ans	6,0	6,0	6,3	6,1	6,1	6,1	6,5	6,2	5,7	5,8	6,1	6,5	
<b>Taux annuel d'inflation (%)</b>	ND	2,3	2,4	1,8	1,9	2,4	2,3	1,5	0,7	0,7	1,4	1,4	
<b>Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves (%)</b>													
Maison	ND	5,6	6,6	6,4	6,7	6,6	7,5	7,1	6,1	4,3	5,2	6,0	
Terrain	ND	5,8	6,0	6,0	6,1	6,0	5,8	5,7	6,2	5,9	5,7	6,8	
Total	ND	5,7	6,4	6,3	6,5	6,3	7,2	6,9	6,1	4,7	5,3	6,2	
<b>Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.</b>	2 330	2 651	2 835	2 302	1 422	1 310	2 195	2 581	3 009	2 357	1 547	1 374	

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	<i>Municipalités, arrondissements ou secteurs</i>
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.

© 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 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.