

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Montréal

CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE : RETOUR EN TERRITOIRE POSITIF EN JUILLET Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Dans le Grand Montréal, la construction résidentielle a progressé de 15 % au mois de juillet. Cette augmentation fait suite à quatre baisses mensuelles consécutives. Selon les derniers relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2 367 logements ont levé de terre le mois dernier, soit 361 de plus qu'au cours de la même période en 2004. Le cumul des sept premiers mois de l'année s'établit désormais à 14 362 mises en chantier, un recul de 15 % par rapport à la période correspondante l'an passé.

Après un mois de juin plutôt morose, le segment des logements en copropriété a rebondi le mois dernier, et 1 228 mises en chantier ont été dénombrées, ce qui représente une hausse de 50 %. L'île de Montréal était aux premières loges pour voir rayonner de nouveau le marché des copropriétés, lequel n'avait pas connu un seul mois de croissance jusqu'ici en 2005. Ainsi, le territoire de la nouvelle ville de Montréal a enregistré un gain de 74 % au chapitre de la construction de logements en copropriété. En tout, 607 unités ont été mises en

chantier, soit la moitié du total de la région métropolitaine. La rive sud se retrouve également à l'avant-scène puisque les mises en chantier de copropriétés y ont augmenté de 83 %. Parmi les 317 unités dont la construction a débuté, on note aussi un concept d'habitation relativement nouveau pour la région métropolitaine : dans l'arrondissement du Vieux-Longueuil, un chantier de 126 copropriétés destinées aux personnes âgées vient de démarrer. Pour sa part, la couronne nord accuse un léger retard par rapport à l'an dernier avec un recul de 6 % et 269 copropriétés mises en chantier.

Malgré le sursaut enregistré au mois de juillet, nous prévoyons que la copropriété sera le segment de marché qui ralentira le plus cette année. Le mouvement à la hausse des logements en copropriété neufs, achevés et inoccupés, et la rapide croissance des inscriptions sur le marché de la revente laissent de plus en plus de choix aux acheteurs potentiels. Globalement, le marché des copropriétés est désormais très proche d'une situation équilibrée.

VOLUME 8, ÉDITION 7, JUILLET 2005

SOMMAIRE

Construction résidentielle : retour en territoire positif en juillet 1

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

Les principaux chantiers de juillet 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 un autre segment du marché, la construction de maisons individuelles a poursuivi sa lente glissade, pour un neuvième mois d'affilée. En juillet, le recul a été de 19 %. Les secteurs de Vaudreuil-Soulanges (- 39 %), de l'île de Montréal (- 33 %) et de la couronne sud (- 23 %) sont ceux qui ont le plus écopé, tandis que sur la couronne nord, la baisse a été limitée (- 8 %).

Finalement, dans le segment des logements locatifs, malgré un bond de 49 % des mises en chantier, seulement 358 logements viendront bientôt s'ajouter au parc locatif du Grand Montréal. L'île de Montréal, qui représente déjà près de 80 % de ce parc, accapare les trois quarts des unités nouvellement mises en chantier.

Le cumul des sept premiers mois de l'année fait état d'une diminution des mises en chantier de l'ordre de 15 % à l'échelle de la métropole. Tous les secteurs géographiques affichent des baisses. Il en va de même pour tous les types d'habitations. Ainsi, bien que les volumes demeurent élevés, un ralentissement est bel et bien amorcé. Si, comme le veut l'expression, la tendance se maintient, 2005 connaîtra une première baisse de l'activité sur les chantiers résidentiels depuis huit ans. ■

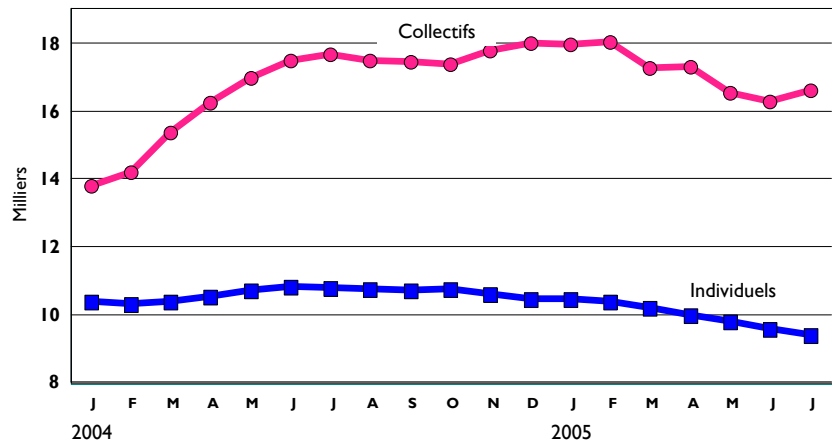
Pour obtenir de plus amples renseignements sur la présente publication ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région de Montréal, veuillez communiquer avec notre :

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 juillet

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en juillet 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>
260	Notre Dame	Montréal (Lachine)	Locatif pers. âgées
198	Saint-Jacques	Montréal (Centre)	Copropriétés
198	Jean Destrees	Montréal (Centre)	Copropriétés
126	Adoncour	Longueuil	Locatif pers. âgées
83	Adoncour	Longueuil	Copropriétés
60	Des Sources	Montréal (DDO)	Copropriétés
50	Mc Namala	Laval (Chomedey)	Copropriétés
44	Décarie	Montréal (NDG)	Copropriétés
36	St-Laurent	Sainte-Catherine	Locatif pers. âgées
27	Café	Boucherville	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>
Mises en chantier				
Juillet 2005	781	1 228	358	2 367
Juillet 2004	1 005	821	240	2 066
Cumulatif 2005	6 083	4 707	3 572	14 362
Cumulatif 2004	7 699	5 522	3 769	16 990
En construction*				
Juillet 2005	3 729	6 954	5 522	16 205
Juillet 2004	4 961	7 572	5 083	17 616
Achèvements				
Juillet 2005	1 795	2 003	1 447	5 245
Juillet 2004	1 886	1 793	1 066	4 745
Cumulatif 2005	6 717	5 388	3 858	15 963
Cumulatif 2004	6 931	3 726	2 818	13 475
Inoccupés*				
Juillet 2005	485	2 153	1 504	4 142
Juillet 2004	597	1 096	523	2 216
Écoulement				
Juillet 2005	1 918	1 548	732	4 198
Juillet 2004	1 992	1 461	1 000	4 453
Cumulatif 2005	6 994	4 951	2 974	14 919
Cumulatif 2004	6 941	3 460	2 778	13 179
Durée de l'inventaire (en mois)				
Juillet 2005	0,5	3,0	3,7	2,0
Juillet 2004	0,6	2,2	1,5	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)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Zone 1: Ouest de l'île				
Juillet 2005	24	78	0	102
Juillet 2004	34	21	0	55
Cumulatif 2005	110	168	281	559
Cumulatif 2004	254	204	461	919
Zone 2: Centre-Ouest				
Juillet 2005	10	51	270	331
Juillet 2004	16	163	148	327
Cumulatif 2005	48	666	1 095	1 809
Cumulatif 2004	70	1 289	937	2 296
Zone 3: Centre-Est				
Juillet 2005	10	478	0	488
Juillet 2004	20	145	54	219
Cumulatif 2005	52	1 233	569	1 854
Cumulatif 2004	39	1 358	1 063	2 460
Zone 4: Est de l'île				
Juillet 2005	6	0	0	6
Juillet 2004	19	20	0	39
Cumulatif 2005	92	69	235	396
Cumulatif 2004	119	109	259	487
Zone 5: Laval-Sud				
Juillet 2005	17	84	4	105
Juillet 2004	17	49	0	66
Cumulatif 2005	111	420	298	829
Cumulatif 2004	260	374	0	634
Zone 6: Laval-Nord				
Juillet 2005	90	25	0	115
Juillet 2004	100	48	0	148
Cumulatif 2005	658	259	246	1 163
Cumulatif 2004	920	411	16	1 347
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Juillet 2005	102	31	9	142
Juillet 2004	101	22	0	123
Cumulatif 2005	841	145	175	1 161
Cumulatif 2004	871	127	52	1 050
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Juillet 2005	46	26	0	72
Juillet 2004	68	65	0	133
Cumulatif 2005	401	216	89	706
Cumulatif 2004	566	153	86	805

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

Zone/ période	Propriété absolue (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Zone 9: MRC des Moulins				
Juillet 2005	77	0	0	77
Juillet 2004	108	24	0	132
Cumulatif 2005	881	221	125	1 227
Cumulatif 2004	1 120	167	90	1 377
Zone 10: MRC L'Assomption				
Juillet 2005	81	85	12	178
Juillet 2004	74	63	14	151
Cumulatif 2005	597	261	276	1 134
Cumulatif 2004	555	159	226	940
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Juillet 2005	57	274	0	331
Juillet 2004	77	62	6	145
Cumulatif 2005	298	578	26	902
Cumulatif 2004	444	462	276	1 182
Zone 12: Rive-Sud Est				
Juillet 2005	45	6	0	51
Juillet 2004	80	41	3	124
Cumulatif 2005	364	56	21	441
Cumulatif 2004	488	199	81	768
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Juillet 2005	48	21	0	69
Juillet 2004	67	34	6	107
Cumulatif 2005	364	75	18	457
Cumulatif 2004	364	74	81	519
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Juillet 2005	78	16	54	148
Juillet 2004	92	36	9	137
Cumulatif 2005	494	112	85	691
Cumulatif 2004	672	191	42	905
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*				
Juillet 2005	71	35	0	106
Juillet 2004	117	12	0	129
Cumulatif 2005	549	133	0	682
Cumulatif 2004	690	105	0	795
Zone 16: St-Jérôme				
Juillet 2005	19	18	9	46
Juillet 2004	15	16	0	31
Cumulatif 2005	223	95	33	351
Cumulatif 2004	267	140	99	506

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	
	Juillet 2005	Juillet 2004	Juillet 2005	Juillet 2004	Juillet 2005	Juillet 2004
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	50	89	607	349	270	202
Laval (zones 5 et 6)	107	117	109	97	4	0
Rive-Nord (7@10 & 16)	325	366	160	190	30	14
Rive-Sud (zones 11@14)	228	316	317	173	54	24
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	71	117	35	12	0	0
En construction *						
Île de Montréal	310	510	4 368	4 420	3 890	3 455
Laval	601	783	663	870	599	192
Rive-Nord	1 546	1 983	910	934	855	951
Rive-Sud	897	1 234	895	1 200	162	420
Vaudreuil-Soulanges***	375	451	118	148	16	65
Achèvements *						
Île de Montréal	161	121	1 049	1 096	1 192	240
Laval	241	269	241	109	15	0
Rive-Nord	691	730	245	129	110	192
Rive-Sud	512	567	391	424	111	631
Vaudreuil-Soulanges***	190	199	77	35	19	3
Inoccupés *						
Île de Montréal	89	63	1 235	676	1 079	204
Laval	47	117	279	142	86	2
Rive-Nord	139	251	276	109	153	3
Rive-Sud	147	122	293	168	179	314
Vaudreuil-Soulanges***	63	44	70	1	7	0
Écoulement *						
Île de Montréal	134	132	726	826	516	233
Laval	265	312	204	88	12	0
Rive-Nord	813	768	224	123	100	195
Rive-Sud	510	580	329	390	85	569
Vaudreuil-Soulanges***	196	200	65	34	19	3
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	1,2	0,8	3,4	2,8	5,3	1,1
Laval	0,3	0,9	3,1	2,7	6,7	0,1
Rive-Nord	0,3	0,6	2,4	1,5	1,5	0,1
Rive-Sud	0,6	0,5	2,0	1,3	2,5	3,0
Vaudreuil-Soulanges***	0,7	0,5	4,0	0,2	0,7	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

Tableau 4				
Offre de logements				
Région métropolitaine de Montréal				
Marché visé	En construction	Unités inoccupées	Offre de court terme	Écoulement mensuel
Juillet 2005			Tendance 2005	
Prop.-occupant	3 729	485	4 214	991
Copropriété	6 954	2 153	9 107	727
Locatif	5 522	1 504	7 026	405
Juillet 2004			Tendance 2004	
Prop.-occupant	4 961	597	5 558	945
Copropriété	7 572	1 096	8 668	502
Locatif	5 083	523	5 606	353

Source : SCHL

Tableau 5													
Tableau de bord de l'économie													
Région métropolitaine de Montréal													
	2005						2004						
	Juillet	Juin	Mai	Avril	Mars	Fév.	Juillet	Juin	Mai	Avril	Mars	Fév.	
Marché du travail*													
Var. niveau de l'emploi - milliers	16	-0,5	-0,1	15	28	16	41	52	56	40	21	14	
Taux de chômage (%)	8,4	8,3	8,5	8,3	8,5	8,6	8,3	8,1	8,3	8,7	9,0	8,9	
Taux hypothécaires (Canada)													
1 an	4,9	4,8	4,8	4,9	5,0	4,8	4,6	4,7	4,5	4,5	4,3	4,3	
5 ans	5,8	5,7	6,0	6,0	6,2	6,0	6,5	6,7	6,5	6,2	5,7	5,8	
Taux annuel d'inflation (%)													
	ND	2,1	1,7	2,3	2,4	1,8	2,1	2,5	2,3	1,5	0,7	0,7	
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves (%)													
Maison	ND	5,1	5,1	5,6	6,6	6,4	7,4	7,4	7,5	7,1	6,1	4,3	
Terrain	ND	5,3	5,2	5,8	6,0	6,0	5,8	5,8	5,8	5,7	6,2	5,9	
Total	ND	5,1	5,1	5,7	6,4	6,3	7,1	7,1	7,2	6,9	6,1	4,7	
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.													
	1 327	1 784	2 330	2 651	2 835	2 302	1 358	1 807	2 195	2 581	3 009	2 357	

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	<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.