

A

CTUALITÉS

Montréal

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, ÉDITION 1, JANVIER 2004

EN JANVIER, LA CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE MARQUE UNE PAUSE DANS LE GRAND MONTRÉAL

Au mois de janvier, la construction résidentielle a diminué de 12 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. En tout, 1 330 habitations ont été mises en chantier, soit 175 de moins qu'en janvier de l'année passée, mois au cours duquel un record avait été enregistré. Ces chiffres sont tirés du dernier relevé mensuel des mises en chantier effectué par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

En ce début d'année, c'est la banlieue qui prend les devants, particulièrement le secteur Laval/Rive-nord qui combine à la fois un nombre élevé de constructions et une croissance robuste (+ 27 % ou 538 mises en chantier). Ce secteur est toujours dominé par les maisons individuelles, mais doit sa performance globale aux gains enregistrés pour les autres types d'habitations, qu'ils soient destinés au marché des propriétaires (maisons jumelées ou en rangée, + 67 %), ou à celui des copropriétaires (+ 50 %). Inactif dans ce secteur en janvier 2002, le segment des logements locatifs n'est pas en reste et bondit avec la construction

d'un immeuble de 95 logements à Saint-Jérôme.

La situation se répète dans le secteur Rive-Sud, mais de façon plus modeste. Ce secteur enregistre une croissance globale des mises en chantier de 20 %. Les segments des logements locatifs (+ 17 %) et des copropriétés (+ 16 %) affichent un beau dynamisme, tandis que le nombre de maisons jumelées et en rangée est multiplié par 7 et passe de 6 habitations, en janvier 2003, à 42 en 2004. Malgré un repli de 9 % des mises en chantier de maisons individuelles, celles-ci restent le fer de lance du secteur, puisqu'elles accaparent près de la moitié des nouvelles constructions.

Pour sa part, l'île de Montréal connaît un ralentissement marqué des mises en chantier (- 40 %). Le repli est largement attribuable au nombre des constructions de logements locatifs (66), qui contraste avec les résultats spectaculaires de l'année précédente, où l'on dénombrait 646 mises en chantier réparties entre deux résidences pour personnes âgées. L'écart des mises en chantier de

SOMMAIRE

En janvier, la construction résidentielle marque une pause	1
Graphique 1 : Mises en chantier de logements individuels vs collectifs	2
La valeur des permis de construction explose en janvier	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

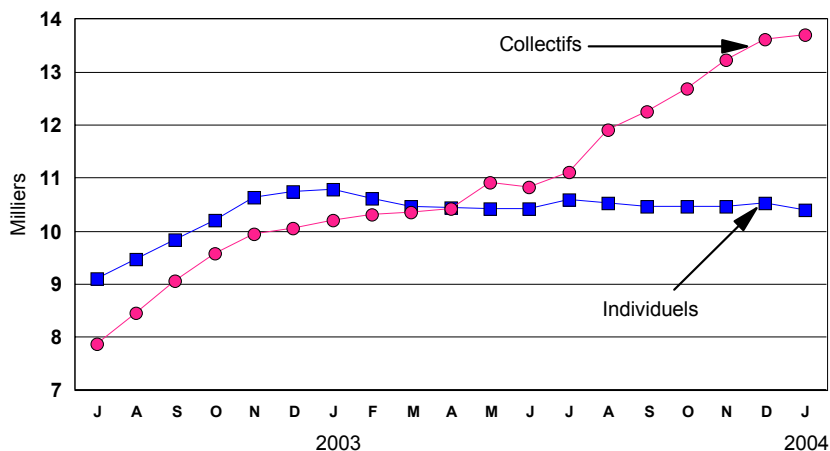
logements locatifs entre ces deux périodes fait reculer globalement l'île de Montréal et masque l'excellente performance des copropriétés. Près de la moitié des habitations mises en chantier sur l'île sont des copropriétés. Ce type d'habitation a plus que doublé comparativement à janvier 2003 et affiche une croissance pour un neuvième mois consécutif. On notera également que trois nouveaux immeubles proposent plus de 50 logements en copropriété.

À l'échelle de la région métropolitaine, la moitié des nouvelles constructions de janvier 2004 sont des copropriétés. Avec 661 nouveaux logements, ce type d'habitation a doublé comparativement à 2003. Pour leur part, les maisons individuelles représentent plus du quart des constructions avec 365 habitations, soit un repli de 18 %. Dans le contexte actuel de hausse des prix, la copropriété a la faveur des acheteurs, et on constate que l'écart entre les mises en chantier de copropriétés et de maisons individuelles s'est atténué depuis l'été dernier. D'ailleurs, au mois de janvier, les copropriétés ont nettement damé le pion aux maisons individuelles dans le Grand Montréal.

Ailleurs au Québec, la construction d'habitations explose à Trois-Rivières et à Sherbrooke et enregistre des hausses respectives de 136 % et de 126 %. La croissance des mises en chantier est également au rendez-vous à Québec, où la progression est de 17 %. Seules les RMR de Saguenay et de Gatineau se replient fortement et inscrivent des baisses respectives de 50 % et de 85 % durant le premier mois de l'année. ■

Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées, désaisonnalisées et lissées - RMR de Montréal



Source : SCHL

La valeur des permis de construire explose en janvier

La valeur des permis de construire (bâtiments résidentiels) a fait un bond impressionnant (+ 63 %) en janvier, selon les données révélées par Statistique Canada. Les intentions de construction, en nombre d'unités cette fois, s'établissaient à 2 091 logements dans la région métropolitaine de Montréal, comparativement à 1 377 l'an dernier (+ 51 %). Il s'agit d'une septième hausse mensuelle consécutive du nombre de permis et également du meilleur mois de janvier à ce chapitre depuis 1988.

Permis de bâtir* (résidentiel), janvier 2003, RMR de Montréal :

Valeur des permis de bâtir en dollars (\$)

↑ 63 %

Nombre de permis (en logements)

↑ 51 %

La variation du nombre de permis pour un mois donné est généralement un bon indicateur de l'évolution des mises en chantier le mois suivant. Puisqu'il aide à prévoir l'activité dans le secteur de la construction, le nombre de permis représente un indicateur avancé des mises en chantier. ■

* Source : Statistique Canada

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

Activité / période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Mises en chantier				
Janvier 2004	483	661	186	1 330
Janvier 2003	504	337	664	1 505
Cumulatif 2004	483	661	186	1 330
Cumulatif 2003	504	337	664	1 505
En construction				
Janvier 2004	3 888	6 239	4 004	14 131
Janvier 2003	3 537	3 792	2 934	10 263
Achèvements				
Janvier 2004	783	307	201	1 291
Janvier 2003	729	434	145	1 308
Cumulatif 2004	783	307	201	1 291
Cumulatif 2003	729	434	145	1 308
Inoccupés				
Janvier 2004	576	767	361	1 704
Janvier 2003	559	513	141	1 213
Écoulement				
Janvier 2004	814	370	323	1 507
Janvier 2003	726	439	331	1 496
Cumulatif 2004	814	370	323	1 507
Cumulatif 2003	726	439	331	1 496
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2004	0,6	1,7	1,4	1,0
Tendance 2003	0,6	1,4	0,8	0,9

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

Source: SCHL

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,
suite à l'enquête d'octobre 2003 ?**

Vous trouverez tout cela et bien plus dans les publications suivantes :

TÉLÉCOPIE RAPIDE

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies

Pour les recevoir, contactez 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	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Zone 1: Ouest de l'Île				
Janvier 2004	16	58	8	82
Janvier 2003	17	5	0	22
Cumulatif 2004	16	58	8	82
Cumulatif 2003	17	5	0	22
Zone 2: Centre-Ouest				
Janvier 2004	11	249	39	299
Janvier 2003	5	58	0	63
Cumulatif 2004	11	249	39	299
Cumulatif 2003	5	58	0	63
Zone 3: Centre-Est				
Janvier 2004	4	68	16	88
Janvier 2003	9	104	547	660
Cumulatif 2004	4	68	16	88
Cumulatif 2003	9	104	547	660
Zone 4: Est de l'Île				
Janvier 2004	17	30	3	50
Janvier 2003	15	4	99	118
Cumulatif 2004	17	30	3	50
Cumulatif 2003	15	4	99	118
Zone 5: Laval-Sud				
Janvier 2004	27	49	0	76
Janvier 2003	23	41	0	64
Cumulatif 2004	27	49	0	76
Cumulatif 2003	23	41	0	64
Zone 6: Laval-Nord				
Janvier 2004	70	31	2	103
Janvier 2003	75	36	0	111
Cumulatif 2004	70	31	2	103
Cumulatif 2003	75	36	0	111
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Janvier 2004	48	0	6	54
Janvier 2003	64	0	0	64
Cumulatif 2004	48	0	6	54
Cumulatif 2003	64	0	0	64
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Janvier 2004	34	28	0	62
Janvier 2003	36	0	0	36
Cumulatif 2004	34	28	0	62
Cumulatif 2003	36	0	0	36

Tableau 2 (suite)

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
Zone 9: MRC des Moulins				
Janvier 2004	61	16	0	77
Janvier 2003	85	6	0	91
Cumulatif 2004	61	16	0	77
Cumulatif 2003	85	6	0	91
Zone 10: MRC L'Assomption				
Janvier 2004	10	6	0	16
Janvier 2003	15	24	0	39
Cumulatif 2004	10	6	0	16
Cumulatif 2003	15	24	0	39
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Janvier 2004	60	22	0	82
Janvier 2003	38	32	6	76
Cumulatif 2004	60	22	0	82
Cumulatif 2003	38	32	6	76
Zone 12: Rive-Sud Est				
Janvier 2004	32	6	6	44
Janvier 2003	24	12	0	36
Cumulatif 2004	32	6	6	44
Cumulatif 2003	24	12	0	36
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Janvier 2004	27	0	8	35
Janvier 2003	23	6	0	29
Cumulatif 2004	27	0	8	35
Cumulatif 2003	23	6	0	29
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Janvier 2004	29	30	3	62
Janvier 2003	31	0	6	37
Cumulatif 2004	29	30	3	62
Cumulatif 2003	31	0	6	37
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*				
Janvier 2004	26	33	0	59
Janvier 2003	29	6	6	41
Cumulatif 2004	26	33	0	59
Cumulatif 2003	29	6	6	41
Zone 16: St-Jérôme				
Janvier 2004	11	35	95	141
Janvier 2003	15	3	0	18
Cumulatif 2004	11	35	95	141
Cumulatif 2003	15	3	0	18

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	
	Jan. 2004	Jan. 2003	Jan. 2004	Jan. 2003	Jan. 2004	Jan. 2003
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	48	46	405	171	66	646
Laval (zones 5 et 6)	97	98	80	77	2	0
Rive-Nord (7@10 & 16)	164	215	85	33	101	0
Rive-Sud (zones 11@14)	148	116	58	50	17	12
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	26	29	33	6	0	6
En construction *						
Île de Montréal	455	503	3 770	2 249	2 149	1 719
Laval	631	590	531	470	228	67
Rive-Nord	1 342	1 384	790	482	679	466
Rive-Sud	1 074	743	1 029	567	874	664
Vaudreuil-Soulanges***	386	317	119	24	74	18
Achèvements *						
Île de Montréal	73	86	83	219	142	79
Laval	96	99	47	55	15	14
Rive-Nord	318	229	45	42	6	18
Rive-Sud	236	256	112	118	32	31
Vaudreuil-Soulanges***	60	59	20	0	6	3
Inoccupés *						
Île de Montréal	84	75	332	275	164	86
Laval	89	97	94	42	8	4
Rive-Nord	220	219	140	61	32	26
Rive-Sud	142	125	196	133	155	22
Vaudreuil-Soulanges***	41	43	5	2	2	3
Écoulement *						
Île de Montréal	82	86	144	222	241	248
Laval	111	91	40	64	31	25
Rive-Nord	345	235	52	37	5	30
Rive-Sud	217	259	111	115	40	24
Vaudreuil-Soulanges***	59	55	23	1	6	4
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	1,0	0,7	1,5	1,4	1,5	1,3
Laval	0,7	0,8	1,7	0,8	0,5	0,5
Rive-Nord	0,6	0,7	2,0	1,7	0,5	0,5
Rive-Sud	0,6	0,5	1,9	2,0	2,4	0,6
Vaudreuil-Soulanges***	0,5	0,5	1,1	0,5	0,4	0,9

* 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
	Janvier 2004			Tendance 2004
Prop.-occupant	3 888	576	4 464	941
Copropriété	6 239	767	7 006	456
Locatif	4 004	361	4 365	251
	Janvier 2003			Tendance 2003
Prop.-occupant	3 537	559	4 096	883
Copropriété	3 792	513	4 305	360
Locatif	2 934	141	3 075	170

Source : SCHL

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

	2004	2003					2003	2002				
	Jan.	Déc.	Nov.	Oct.	Sept.	Août	Jan.	Déc.	Nov.	Oct.	Sept.	Août
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	30	36	39	18	11	6	91	87	67	58	55	59
Taux de chômage (%)	8,9	8,6	8,7	9,6	10,1	10,1	8,5	7,7	7,8	7,9	8,5	8,4
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,3	4,8	4,8	4,5	4,5	4,5	4,9	4,9	4,9	5,3	5,3	5,3
5 ans	6,0	6,5	6,5	6,4	6,3	6,3	6,5	6,7	6,7	7	6,7	6,8
Taux annuel d'inflation (%)	1,4	1,4	1,4	1,3	1,6	1,6	3,7	3,2	3,5	3,2	2,3	2,2
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves												
Maison	5,2	6,0	5,8	7,7	7,5	7,2	9,4	8,6	8,6	6,1	5,8	5,8
Terrain	5,7	6,8	6,4	7,5	7,1	7,0	9,3	8,6	8,6	7,5	8,1	7,7
Total	5,3	6,3	6,0	7,7	7,4	7,1	9,3	8,3	8,3	6,3	6,2	6,1
Ventes SIMMLS - Maisons unifam.	1 547	1 374	1 772	2 075	1 766	1 267	1 761	1 304	1 782	1 870	1 370	1 189

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	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-Dorothee, 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.