

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 9, SEPTEMBRE 2004

LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE RALENTIT SA COURSE EN SEPTEMBRE

Selon notre plus récent relevé des mises en chantier, la construction résidentielle a légèrement ralenti en septembre et elle accuse un recul de 9 % par rapport à l'an dernier. Le mois dernier, on a coulé les fondations de 2 053 logements dans la grande région montréalaise, soit 194 de moins qu'au cours de la même période en 2003.

Derrière les résultats de septembre, se cache une baisse de 33 % de la construction de logements en copropriété. À ce chapitre, l'île de Montréal a lourdement écopé avec 211 mises en chantier de moins que l'an dernier. L'écoulement de copropriétés neuves est en baisse, ce qui se traduit par une augmentation du nombre d'unités nouvellement achevées et inoccupées. Au total, 1 151 copropriétés neuves n'avaient pas encore trouvé preneur en août, le plus haut niveau depuis 1996. Dans ce contexte, le ralentissement de la cadence des mises en chantier de copropriétés était dans une certaine mesure attendu et pourrait se poursuivre encore pendant quelques mois.

À l'inverse, dans le segment locatif, la construction demeure vigoureuse. Les mises en chantier de logements destinés à la location ont progressé de 52 %, ce qui consolide les gains enregistrés depuis le début de l'année. La hausse cumulative de janvier à septembre atteint maintenant 66 % dans ce segment. Parmi les 469 nouveaux logements locatifs, on dénombre 272 unités réparties dans trois ensembles d'habitation destinés au marché des résidences pour personnes âgées. Cette fois, l'île de Montréal accapare les deux tiers des mises en chantier de logements locatifs.

Pour sa part, la construction de maisons unifamiliales (propriété absolue) s'est quelque peu repliée en septembre. Le recul est de 5 % pour les maisons individuelles et de 8 % pour les maisons jumelées et en rangée. Comme d'habitude, la couronne nord, qui accapare plus de la moitié de l'activité dans ce segment, a donné le ton. Ainsi, on y a dénombré 479 (- 6 %) mises en chantier de maisons individuelles, comparativement à 185 (- 19 %) sur la rive sud et 126 (+ 8 %) dans le secteur

SOMMAIRE

La construction résidentielle ralentit sa course en septembre 1

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

Les principaux chantiers de septembre 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

de Vaudreuil-Soulanges. L'île de Montréal ferme la marche, avec 71 nouvelles maisons individuelles le mois dernier.

La performance de septembre ne représente pour l'instant qu'un petit nuage dans un ciel resplendissant. En effet, la hausse cumulative des mises en chantier demeure soutenue jusqu'à présent et elle s'établit à 23 % par rapport à l'an passé. Dans la région de Montréal, 2004 est donc toujours en voie d'atteindre un nouveau record de mises en chantier pour les 15 dernières années. C'est dans ce contexte que la SCHL publiera le 28 octobre son prochain scénario de prévisions pour la région métropolitaine de Montréal.

Dans l'ensemble des centres urbains de la Belle Province comptant 10 000 habitants et plus, 33 865 mises en chantier ont été dénombrées de janvier à septembre, ce qui représente une augmentation de 18 %. La RMR de Trois-Rivières affiche la plus forte hausse (34 %), suivie de Sherbrooke (24 %). D'autre part, Montréal (23 %) devance Gatineau (18 %) et Québec (2 %). Enfin, la région de Saguenay affiche un repli depuis le début de l'année (- 33 %). ■

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

et

L'observateur du logement au Canada - Édition 2004

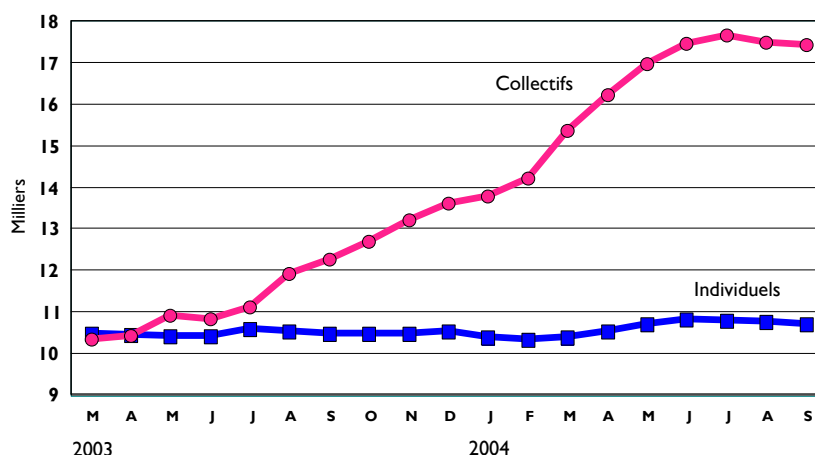
www.schl.ca/quebec

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 de septembre

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en septembre 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>
156	Angrignon	Mtl (LaSalle)	Locatifs pers. âgées
90	J.A. Paré	Repentigny	Locatifs pers. âgées
61	24e avenue	Mtl(Lachine)	Coopératifs
44	Saint-Grégoire	Mtl (Plateau)	Copropriétés
37	Henri-Bour.	Mtl (Montréal-Nord)	Locatifs trad.
26	Grignon	Saint-Eustache	Locatifs pers. âgées
25	Lafleur	Mtl (Verdun)	Coopératifs
21	Saint-Laurent	Mtl (Villeray)	Copropriétés
21	Pacifique	Sainte-Anne-de-Bel.	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				
Septembre 2004	971	613	469	2 053
Septembre 2003	1 025	913	309	2 247
Cumulatif 2004	9 382	6 901	4 981	21 264
Cumulatif 2003	8 781	5 525	2 991	17 297
En construction				
Septembre 2004	4 630	6 924	5 574	17 128
Septembre 2003	3 930	5 203	3 338	12 471
Achèvements				
Septembre 2004	863	1 026	502	2 391
Septembre 2003	1 111	438	229	1 778
Cumulatif 2004	8 946	5 724	3 568	18 238
Cumulatif 2003	8 596	4 201	2 077	14 874
Inoccupés				
Septembre 2004	702	1 414	555	2 671
Septembre 2003	576	656	254	1 486
Écoulement				
Septembre 2004	764	763	487	2 014
Septembre 2003	1 062	444	243	1 749
Cumulatif 2004	8 851	5 140	3 496	17 487
Cumulatif 2003	8 576	4 063	2 150	14 789
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2004	0,7	2,6	1,5	1,4
Tendance 2003	0,6	1,6	1,1	1,0

* 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 2004 ?

Vous trouverez tout cela et bien plus dans la publication suivante :

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

dans lequel on retrouve une étude approfondie des données recueillies

(sera disponible à la fin de l'année 2004)

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				
Septembre 2004	43	42	0	85
Septembre 2003	33	127	0	160
Cumulatif 2004	332	320	497	1 149
Cumulatif 2003	336	348	28	712
Zone 2: Centre-Ouest				
Septembre 2004	25	106	242	373
Septembre 2003	14	91	15	120
Cumulatif 2004	116	1 526	1 269	2 911
Cumulatif 2003	119	994	18	1 131
Zone 3: Centre-Est				
Septembre 2004	4	148	64	216
Septembre 2003	33	263	0	296
Cumulatif 2004	51	1 812	1 527	3 390
Cumulatif 2003	118	1 557	865	2 540
Zone 4: Est de l'Île				
Septembre 2004	19	4	0	23
Septembre 2003	7	30	180	217
Cumulatif 2004	145	113	259	517
Cumulatif 2003	155	118	483	756
Zone 5: Laval-Sud				
Septembre 2004	21	30	0	51
Septembre 2003	41	41	0	82
Cumulatif 2004	295	450	0	745
Cumulatif 2003	306	388	64	758
Zone 6: Laval-Nord				
Septembre 2004	136	58	0	194
Septembre 2003	122	30	9	161
Cumulatif 2004	1 117	503	24	1 644
Cumulatif 2003	948	234	59	1 241
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Septembre 2004	83	12	26	121
Septembre 2003	135	39	3	177
Cumulatif 2004	1 054	171	92	1 317
Cumulatif 2003	1 030	151	162	1 343
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Septembre 2004	60	25	0	85
Septembre 2003	88	16	0	104
Cumulatif 2004	657	178	122	957
Cumulatif 2003	670	104	42	816

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				
Septembre 2004	148	18	6	172
Septembre 2003	107	97	0	204
Cumulatif 2004	1 368	209	100	1 677
Cumulatif 2003	1 136	298	54	1 488
Zone 10: MRC L'Assomption				
Septembre 2004	67	0	96	163
Septembre 2003	40	4	12	56
Cumulatif 2004	670	197	444	1 311
Cumulatif 2003	454	96	24	574
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Septembre 2004	42	82	7	131
Septembre 2003	64	79	81	224
Cumulatif 2004	526	588	289	1 403
Cumulatif 2003	611	615	454	1 680
Zone 12: Rive-Sud Est				
Septembre 2004	43	33	9	85
Septembre 2003	65	42	0	107
Cumulatif 2004	590	256	90	936
Cumulatif 2003	594	296	153	1 043
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Septembre 2004	39	12	0	51
Septembre 2003	35	24	0	59
Cumulatif 2004	433	86	81	600
Cumulatif 2003	393	66	57	516
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Septembre 2004	73	15	13	101
Septembre 2003	93	14	9	116
Cumulatif 2004	805	206	82	1 093
Cumulatif 2003	800	80	126	1 006
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*				
Septembre 2004	126	4	6	136
Septembre 2003	117	0	0	117
Cumulatif 2004	882	116	6	1 004
Cumulatif 2003	793	32	52	877
Zone 16: St-Jérôme				
Septembre 2004	42	24	0	66
Septembre 2003	31	16	0	47
Cumulatif 2004	341	170	99	610
Cumulatif 2003	318	148	350	816

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	
	Sept. 2004	Sept. 2003	Sept. 2004	Sept. 2003	Sept. 2004	Sept. 2003
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	91	87	300	511	306	195
Laval (zones 5 et 6)	157	163	88	71	0	9
Rive-Nord (7@10 & 16)	400	401	79	172	128	15
Rive-Sud (zones 11@14)	197	257	142	159	29	90
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	126	117	4	0	6	0
En construction *						
Île de Montréal	468	473	4 067	3 235	3 916	1 842
Laval	809	643	794	448	216	105
Rive-Nord	1 824	1 464	873	651	1 081	571
Rive-Sud	1 049	950	1 036	843	355	777
Vaudreuil-Soulanges***	480	400	154	26	6	43
Achèvements *						
Île de Montréal	103	132	639	212	314	69
Laval	83	147	88	44	0	16
Rive-Nord	378	429	102	22	41	24
Rive-Sud	210	288	192	160	82	117
Vaudreuil-Soulanges***	89	115	5	0	65	3
Inoccupés *						
Île de Montréal	74	96	875	325	302	73
Laval	115	86	191	86	9	16
Rive-Nord	340	236	162	86	19	37
Rive-Sud	121	119	185	158	225	126
Vaudreuil-Soulanges***	52	39	1	1	0	2
Écoulement *						
Île de Montréal	96	126	469	218	211	39
Laval	76	154	33	52	0	6
Rive-Nord	300	389	87	34	100	61
Rive-Sud	211	281	170	140	111	135
Vaudreuil-Soulanges***	81	112	4	0	65	2
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	1,0	1,1	3,1	1,6	1,6	0,8
Laval	0,9	0,7	3,6	1,5	0,7	1,5
Rive-Nord	0,9	0,6	2,1	1,5	0,3	0,5
Rive-Sud	0,5	0,5	1,4	2,0	2,3	2,4
Vaudreuil-Soulanges***	0,6	0,5	0,1	0,2	0,0	0,9

* À la fin de la période indiquée

** Tendances (exprimées 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
	Septembre 2004			Tendance 2004
Prop.-occupant	4 630	702	5 332	956
Copropriété	6 924	1 414	8 338	551
Locatif	5 574	555	6 129	364
	Septembre 2003			Tendance 2003
Prop.-occupant	3 930	576	4 506	913
Copropriété	5 203	656	5 859	398
Locatif	3 338	254	3 592	237

Source : SCHL

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

	2004						2003					
	Sept.	Août	Juillet	Juin	Mai	Avril	Sept.	Août	Juillet	Juin	Mai	Avril
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	41	46	48	56	50	35	11	6	9	10	20	37
Taux de chômage (%)	8,5	8,4	8,1	7,9	8,2	8,6	10,1	10,1	9,9	9,9	10,1	9,7
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,8	4,4	4,6	4,7	4,6	4,5	4,5	4,5	4,6	4,9	5,1	5,4
5 ans	6,3	6,3	6,6	6,7	6,5	6,2	6,3	6,3	6,2	5,8	6,2	6,7
Taux annuel d'inflation (%)	2,4	2,0	2,1	2,5	2,3	1,5	1,6	1,6	1,6	2,3	3,0	2,7
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves (%)												
Maison	ND	7,2	7,4	7,4	7,5	7,1	7,5	7,2	7,0	7,0	6,8	7,3
Terrain	ND	3,8	5,8	5,8	5,7	5,7	7,1	7,0	5,7	5,7	5,8	6,0
Total	ND	6,5	7,1	7,1	7,2	6,9	7,4	7,1	6,6	6,6	6,4	6,7
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	1 566	1 360	1 358	1 807	2 195	2 581	1 766	1 267	1 561	1 637	2 077	2 238

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-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.