

# A

# CTUALITÉS

## HABITATION

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

#### LE SUD DE L'AGGLOMÉRATION MONTRÉALAISE VOLE LA VEDETTE EN CE DÉBUT D'ANNÉE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

JANVIER 2006

Le premier relevé mensuel effectué en 2006 par la SCHL nous révèle que le nombre de logements mis en chantier dans le Grand Montréal est en baisse par rapport à janvier de l'année précédente. En effet, 1010 logements ont levé de terre en janvier 2006, contre 1264 au cours du même mois l'an dernier, ce qui représente une baisse de 20 %.

Cette diminution a été causée par la chute du nombre de logements mis en chantier sur l'île de Montréal et dans la couronne nord, mais également par la contre-performance de tous les segments de marché et particulièrement de ceux des logements locatifs et des copropriétés.

Selon nos prévisions, le fait que le nombre de logements dont la construction a démarré en janvier soit moins élevé que durant le même mois l'année précédente est un signe avant-coureur d'une tendance à la baisse du nombre des mises en chantier. Pour l'année 2006, nous prévoyons en effet, que les mises en chantier atteindront le chiffre de

22000 dans le Grand Montréal, soit 13% de moins que durant l'année 2005.

Au cours du mois dernier, le nombre de nouvelles fondations coulées sur l'île de Montréal a diminué presque de moitié (- 46 %) par rapport à janvier 2005. Il s'agit de la plus forte chute pour un grand secteur. C'est principalement l'importante diminution des mises en chantier de logements locatifs (- 92 %) qui est la cause de ce recul. Étonnamment, le nombre de logements en propriété absolue ayant levé de terre a été multiplié par presque trois par rapport au premier mois de 2005.

Une baisse importante d'activité a également été observée dans la couronne nord. Le nombre des logements mis en chantier en janvier 2006 s'est établi à 360 comparativement à 641, en janvier 2005, ce qui constitue un recul de 44 %. Les mises en chantier ont diminué pour tous les segments de marché, mais comme ce fut le cas pour l'Île, c'est le ralentissement observé dans le

#### S O M M A I R E

Le sud de l'agglomération montréalaise vole la vedette en ce début d'année	1
Graphique 1 : Mises en chantier de logements collectifs vs individuels	2
Les principaux chantiers de janvier	2
<b>Tableaux</b>	
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
<b>Définitions et concepts</b>	8
<b>Zones de la région métropolitaine de Montréal</b>	8

segment locatif qui a causé le plus de tort à la performance mensuelle de ce grand secteur. Mentionnons que le secteur de Saint-Jérôme a su malgré tout tirer son épingle du jeu. On y a enregistré une augmentation des mises en chantier de 125 %.

Le sud de l'agglomération montréalaise, contrairement à l'Île et à la couronne nord, a été très actif en ce début d'année. Les deux grands secteurs méridionaux (couronne sud et Vaudreuil-Soulanges) ont connu une forte progression de la construction.

À la fin du mois dernier, deux fois plus d'habitations avaient levé de terre dans la couronne sud que durant le mois de janvier 2005. Le début de la construction d'un immeuble locatif de 127 unités destinées aux personnes âgées, dans le secteur Longueuil, a grandement influencé le résultat. Les autres secteurs de la Rive-Sud ont également enregistré une augmentation appréciable des logements locatifs mis en chantier (68 unités de plus).

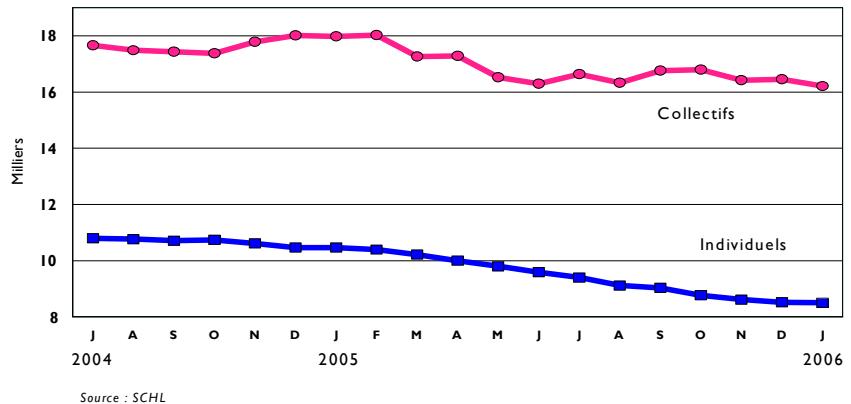
Vaudreuil-Soulanges n'est pas en reste. Dans ce secteur, les mises en chantier ont augmenté de 78 % par rapport à janvier 2005. Tout comme en janvier 2005, aucun logement locatif n'a levé de terre. La quasi-totalité des mises en chantier étaient des maisons individuelles et des copropriétés.

En ce qui concerne la performance des différents segments de marché, on a observé un nombre moins élevé de logements mis en chantier.

Dans le segment des habitations en propriété absolue, on a enregistré une légère baisse (- 3 %) par rapport à janvier 2005. Par ailleurs, la construction de logements locatifs n'a pas été très populaire à l'extérieur de la couronne sud en ce premier

## Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



mois de l'année. Ce segment de marché a connu la plus forte baisse (- 31 %) des mises en chantier par rapport à janvier de l'an dernier. À noter que, durant le mois qui vient de se terminer, la moitié des unités locatives ayant levé de terre étaient destinées aux personnes âgées. Le

segment des copropriétés est, après le segment des logements locatifs, celui ayant accusé le plus important ralentissement de l'activité (- 25 %), car les mises en chantier ont diminué dans tous les grands secteurs, à l'exception de Vaudreuil-Soulanges. ■

### Les principaux chantiers de janvier

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en janvier 2006 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>
127	St-Laurent	Brossard	Locatif pers. Âgées
35	Nations	Montréal (St-Laurent)	Copropriétés
28	Barnett	Dollard-des-Ormeaux	Copropriétés
24	Girouard	Notre-Dame-de-Grâce	Copropriétés

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

<b>Activité/ période</b>	<b>Propriété absolue (maison unifamiliale)</b>	<b>Copropriété</b>	<b>Logement locatif</b>	<b>Total</b>
<b>Mises en chantier</b>				
Janvier 2006	381	380	249	1 010
Janvier 2005	393	509	362	1 264
Cumul 2006	381	380	249	1 010
Cumul 2005	393	509	362	1 264
<b>Logements en construction*</b>				
Janvier 2006	3 193	7 714	6 122	17 029
Janvier 2005	3 913	7 737	6 124	17 774
<b>Logements achevés</b>				
Janvier 2006	746	382	318	1 446
Janvier 2005	843	375	98	1 316
Cumul 2006	746	382	318	1 446
Cumul 2005	843	375	98	1 316
<b>Logements inoccupés*</b>				
Janvier 2006	567	2 002	1 348	3 917
Janvier 2005	522	1 608	605	2 735
<b>Logements écoulés</b>				
Janvier 2006	706	447	349	1 502
Janvier 2005	1 083	483	113	1 679
Cumul 2006	706	447	349	1 502
Cumul 2005	1 083	483	113	1 679
<b>Durée du stock (en mois)</b>				
Janvier 2006	0,6	2,8	2,9	1,9
Janvier 2005	0,5	2,6	1,6	1,4

\* À la fin de la période indiquée

Source : SCHL

## Des rapports électroniques gratuits :

Depuis novembre dernier, les rapports électroniques standard portant sur le marché de l'habitation sont maintenant gratuits.

Pour consulter ou télécharger ces rapports, rendez-vous au : [www.schl.ca/infomarche/magasin](http://www.schl.ca/infomarche/magasin)

Pour obtenir des publications spéciales sur le marché de la revente, allez au :

[http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/remaha/remaha\\_005.cfm](http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/remaha/remaha_005.cfm)

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

<i><b>Zone/ période</b></i>	<i><b>Propriété absolue (maison unifamiliale)</b></i>	<i><b>Copropriété</b></i>	<i><b>Logement locatif</b></i>	<i><b>Total</b></i>
<b>Zone 1 : Ouest de l'Île</b>				
Janvier 2006	20	32	0	52
Janvier 2005	4	62	20	86
Cumul 2006	20	32	0	52
Cumul 2005	4	62	20	86
<b>Zone 2 : Centre-Ouest</b>				
Janvier 2006	9	117	11	137
Janvier 2005	2	13	93	108
Cumul 2006	9	117	11	137
Cumul 2005	2	13	93	108
<b>Zone 3 : Centre-Est</b>				
Janvier 2006	18	12	6	36
Janvier 2005	5	105	107	217
Cumul 2006	18	12	6	36
Cumul 2005	5	105	107	217
<b>Zone 4 : Est de l'Île</b>				
Janvier 2006	2	0	0	2
Janvier 2005	6	0	0	6
Cumul 2006	2	0	0	2
Cumul 2005	6	0	0	6
<b>Zone 5 : Laval-Sud</b>				
Janvier 2006	16	28	7	51
Janvier 2005	5	120	0	125
Cumul 2006	16	28	7	51
Cumul 2005	5	120	0	125
<b>Zone 6 : Laval-Nord</b>				
Janvier 2006	59	47	0	106
Janvier 2005	54	9	0	63
Cumul 2006	59	47	0	106
Cumul 2005	54	9	0	63
<b>Zone 7 : MRC Deux-Montagnes</b>				
Janvier 2006	37	12	0	49
Janvier 2005	79	32	22	133
Cumul 2006	37	12	0	49
Cumul 2005	79	32	22	133
<b>Zone 8 : MRC Sainte-Thérèse-de-Blainville</b>				
Janvier 2006	17	0	0	17
Janvier 2005	22	61	0	83
Cumul 2006	17	0	0	17
Cumul 2005	22	61	0	83

**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>Copropriété</b>	<b>Logement locatif</b>	<b>Total</b>
<b>Zone 9 : MRC des Moulins</b>				
Janvier 2006	34	8	18	60
Janvier 2005	42	48	15	105
Cumul 2006	34	8	18	60
Cumul 2005	42	48	15	105
<b>Zone 10 : MRC L'Assomption</b>				
Janvier 2006	20	24	6	50
Janvier 2005	31	0	89	120
Cumul 2006	20	24	6	50
Cumul 2005	31	0	89	120
<b>Zone 11 : Rive-Sud Centre</b>				
Janvier 2006	23	40	127	190
Janvier 2005	26	20	6	52
Cumul 2006	23	40	127	190
Cumul 2005	26	20	6	52
<b>Zone 12 : Rive-Sud Est</b>				
Janvier 2006	23	0	0	23
Janvier 2005	27	3	0	30
Cumul 2006	23	0	0	23
Cumul 2005	27	3	0	30
<b>Zone 13 : Rive-Sud Sud</b>				
Janvier 2006	13	6	6	25
Janvier 2005	15	18	0	33
Cumul 2006	13	6	6	25
Cumul 2005	15	18	0	33
<b>Zone 14 : Rive-Sud Ouest</b>				
Janvier 2006	35	0	68	103
Janvier 2005	21	18	6	45
Cumul 2006	35	0	68	103
Cumul 2005	21	18	6	45
<b>Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges*</b>				
Janvier 2006	46	36	0	82
Janvier 2005	46	0	0	46
Cumul 2006	46	36	0	82
Cumul 2005	46	0	0	46
<b>Zone 16 : Saint-Jérôme</b>				
Janvier 2006	9	18	0	27
Janvier 2005	8	0	4	12
Cumul 2006	9	18	0	27
Cumul 2005	8	0	4	12

Source : SCHL

\* : comprend 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)		Copropriété		Logement locatif	
	Jan. 2006	Jan. 2005	Jan. 2006	Jan. 2005	Jan. 2006	Jan. 2005
<b>Mises en chantier</b>						
Île de Montréal (1 à 4)	49	17	161	180	17	220
Laval (zones 5 et 6)	75	59	75	129	7	0
Rive-Nord (7 à 10 & 16)	117	182	62	141	24	130
Rive-Sud (zones 11 à 14)	94	89	46	59	201	12
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	46	46	36	0	0	0
<b>Logements en construction</b>						
Île de Montréal	375	437	4 561	4 698	3 668	4 476
Laval	476	666	902	771	508	8
Rive-Nord	1 213	1 514	1 105	1 012	742	1 237
Rive-Sud	724	854	928	1 004	1 180	400
Vaudreuil-Soulanges***	405	442	218	252	24	3
<b>Logements achevés*</b>						
Île de Montréal	66	39	162	153	261	18
Laval	84	151	62	75	0	8
Rive-Nord	326	356	67	32	36	39
Rive-Sud	204	215	91	83	21	33
Vaudreuil-Soulanges***	66	82	0	32	0	0
<b>Logements inoccupés*</b>						
Île de Montréal	63	70	1 135	931	969	256
Laval	46	73	264	202	59	145
Rive-Nord	204	188	323	188	150	22
Rive-Sud	166	144	232	261	164	180
Vaudreuil-Soulanges***	88	47	48	26	6	2
<b>Logements écoulés*</b>						
Île de Montréal	74	43	240	189	207	25
Laval	94	225	33	114	7	16
Rive-Nord	283	515	90	70	114	42
Rive-Sud	188	212	84	92	19	30
Vaudreuil-Soulanges***	67	88	0	18	2	0
<b>Durée du stock**</b>						
Île de Montréal	1,1	1,2	3,1	2,5	3,6	0,9
Laval	0,4	0,6	3,7	2,8	3,7	9,0
Rive-Nord	0,5	0,5	2,6	1,5	1,2	0,2
Rive-Sud	0,8	0,7	1,9	2,2	3,8	4,1
Vaudreuil-Soulanges***	1,1	0,6	2,7	1,5	1,1	0,4

\* À la fin de la période indiquée

\*\* Tendance (exprimée en mois)

\*\*\* : comprend uniquement les municipalités faisant partie de la région métropolitaine de Montréal

Source : SCHL

**Tableau 4**  
**Offre de logements**  
**Région métropolitaine de Montréal**

<b>Marché visé</b>	<b>Log. en construction</b>	<b>Log. inoccupés</b>	<b>Offre à court terme</b>	<b>Logements écoulés (par mois)</b>
	<b>Janvier 2006</b>			<b>Tendance 2006</b>
Propr.-occupant	3 193	567	3 760	879
Copropriété	7 714	2 002	9 716	707
Locatif	6 122	1 348	7 470	468
	<b>Janvier 2005</b>			<b>Tendance 2005</b>
Propr.-occupant	3 913	522	4 435	1 009
Copropriété	7 737	1 608	9 345	612
Locatif	6 124	605	6 729	371

Source : SCHL

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

	2004			2005			2005			2006		
	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Jan.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Jan.
<b>Marché du travail*</b>												
Var. niveau d'emploi - milliers	24	17	8	-9	-11	1	36	33	29	20	22	9
Taux de chômage (%)	8,7	8,7	8,5	8,7	8,8	9,0	8,5	8,7	8,7	8,8	9,1	9,7
<b>Taux hypothécaires (Canada)</b>												
1 an	4,4	4,8	4,9	5,0	4,8	4,8	5,0	5,0	5,3	5,6	5,8	5,8
5 ans	6,3	6,3	6,4	6,3	6,1	6,1	5,8	5,8	6,0	6,2	6,3	6,3
<b>Taux annuel d'inflation (%)</b>	2,0	2,4	2,9	2,6	2,4	1,9	2,7	3,4	2,1	2,1	2,1	2,7
<b>Variation annuelle de l'indice des prix des logements neufs (%)</b>												
Logement	7,2	7,2	6,9	6,8	6,6	6,7	4,4	4,2	4,0	3,6	3,6	n.d.
Terrain	3,8	3,7	5,3	6,4	6,0	6,1	4,9	5,1	4,0	3,4	3,5	n.d.
Total	6,5	6,5	6,5	6,6	6,4	6,6	4,5	4,4	4,1	3,7	3,7	n.d.
<b>Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.</b>	1 360	1 566	1 657	1 887	1 310	1 422	1 545	1 644	1 725	1 708	1 326	1 477

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, CIGM

\* Moyenne des trois derniers mois

## Définitions et concepts

<b>Marchés visés</b>	Le marché des propriétaires-occupants fait référence aux maisons unifamiliales (individuelles, jumelées et en rangée) possédées en propriété absolue; celui des copropriétés (condominiums) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divise; le marché locatif regroupe les logements de type appartements.
<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>Logements 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>Logements achevés</b>	Logements habitables, où les travaux qui avaient été prévus sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste que 10 % des travaux à exécuter.
<b>Logements inoccupés</b>	Logements neufs achevés, mais qui sont demeurés inoccupés.
<b>Logements écoulés</b>	Logements récemment achevés et qui ont été vendus ou loués. Le dénombrement des 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 durant le 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 durant le mois en cours.
<b>Durée du stock</b>	Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le rapport entre les logements inoccupés et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.
<b>Offre à 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 rapport 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
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, 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, Greefield Park, LeMoine, Longueuil, St-Hubert, St-Lambert
12	Beloil, McMasterville, St-Amable, St-Basile-le-Grand, St-Bruno-de-Montarville, Ste-Julie, St-Mathieu-de-Beloil, 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

64161\_2006\_M01

© 2006 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 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.