

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION Montréal

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

UN MARCHÉ MOINS VIGOUREUX EN NOVEMBRE

La construction résidentielle a de nouveau diminué, en novembre, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. En effet, selon nos plus récents relevés, le nombre de mises en chantier a fléchi de 21 %, en novembre, par rapport au même mois de l'an dernier. Au total 2 403 logements ont levé de terre contre 3055, durant la même période l'an dernier.

Le recul touche tous les segments de marché, principalement ceux des logements locatifs (- 31 %) et des logements en copropriété (- 22 %), et, dans une moindre mesure, celui des habitations en propriété absolue (- 14 %). Malgré le ralentissement de la construction de copropriétés, plus de 1 000 mises en chantier ont été dénombrées dans ce segment, au cours du dernier mois, et ce, pour la quatrième fois seulement depuis de nombreuses années. Rappelons que novembre 2004 avait été un mois record pour la construction de

copropriétés. À l'intérieur du segment des habitations en propriété absolue, la construction de maisons individuelles (- 13 %) a diminué pour un treizième mois consécutif. Enfin, les mises en chantier de logements locatifs ont connu une baisse plus prononcée. Ce segment est celui qui était le plus vigoureux depuis le début de l'année, surtout en raison de la construction de résidences pour personnes âgées.

En novembre, c'est dans la couronne sud (- 31 %) que le fléchissement du marché a été le plus marqué, principalement en raison du recul important de la construction de copropriétés (- 58 %). Sur l'île de Montréal (- 22 %), la tendance à la baisse observée depuis le début de l'année s'est poursuivie, notamment parce que la construction de logements locatifs a fléchi (- 51 %). Dans la couronne nord, le recul s'est chiffré à 17 % et a touché tous les segments. Une hausse a toutefois été enregistrée à Saint-Jérôme, où l'on bâtit une

VOLUME 8, NUMÉRO 11

NOVEMBRE 2005

S O M M A I R E

Un marché moins vigoureux en novembre	1
Graphique 1 : Mises en chantier de logements collectifs vs individuels	2
Les principaux chantiers de novembre	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

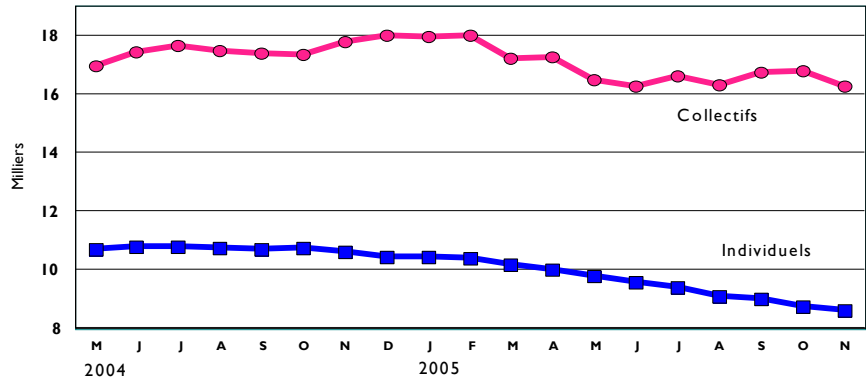
résidence pour personnes âgées comprenant 146 unités. Finalement, la zone Vaudreuil-Soulanges a connu un recul de 12 %.

Les résultats de novembre portent la baisse cumulative des mises en chantier à 13 % pour l'année. À l'exception de celui des logements locatifs qui enregistre une légère hausse (+ 3 %), tous les segments affichent un recul, mais c'est surtout celui des habitations en propriété absolue qui a connu la diminution la plus importante. La progression des inscriptions sur le marché de la revente donne plus de choix aux acheteurs, et ces derniers peuvent plus facilement trouver une maison existante qui leur convient. De plus, même si l'économie montréalaise se porte toujours bien, l'emploi total croît moins rapidement depuis la fin de 2004, ce qui se traduit par une demande moins élevée d'habitations.

À l'échelle de la province, le nombre de mises en chantier dans les centres de 10000 habitants et plus a atteint 3 987 contre 4 770, pour la même période l'an dernier, ce qui représente une baisse de 16 %. Les autres RMR, notamment celles de Québec (- 39 %) et de Sherbrooke (- 10 %), affichent également des baisses, tandis que celles de Gatineau (+ 113 %), de Saguenay (+ 81 %) et de Trois-Rivières (+ 103 %) ont connu des augmentations. ■

Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



Source : SCHL

Les principaux chantiers de novembre

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en novembre 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>
158	Saint-Jacques	Montréal (Centre)	Copropriétés
152	La Gauchetière	Montréal (Centre)	Locatif
146	Pins	Saint-Jérôme	Locatif pers. âgées
107	27e	Saint-Léonard	Copropriétés
106	Pointe Sud	Ile-des-Soeurs	Copropriétés
89	Montagne	Montréal (Centre)	Copropriétés
50	Mc Namara	Laval (Chomedey)	Copropriétés
36	Clairevue	Saint-Bruno	Copropriétés
32	Cavendish	Saint-Laurent	Copropriétés
32	Monk	Mtl (Centre-Ouest)	Locatif pers. âgées
24	Principale	Châteauguay	Coopératifs
24	Darlington	Côte-des-Neiges	Coopératifs

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

Activité/ période	Propriété absolue (maison unifamiliale)	Copropriété	Logement locatif	Total
Mises en chantier				
Novembre 2005	847	1 079	477	2 403
Novembre 2004	990	1 376	689	3 055
Cumul 2005	9 145	7 935	6 205	23 285
Cumul 2004	11 433	9 179	6 024	26 636
Logements en construction*				
Novembre 2005	3 570	7 679	5 925	17 174
Novembre 2004	4 592	7 804	5 847	18 243
Logements achevés				
Novembre 2005	809	884	465	2 158
Novembre 2004	933	684	390	2 007
Cumul 2005	9 936	8 032	5 959	23 927
Cumul 2004	11 033	7 132	4 327	22 492
Logements inoccupés*				
Novembre 2005	556	1 914	1 434	3 904
Novembre 2004	780	1 661	624	3 065
Logements écoulés				
Novembre 2005	772	717	664	2 153
Novembre 2004	922	557	321	1 800
Cumul 2005	10 142	7 834	5 145	23 121
Cumul 2004	10 860	6 301	4 186	21 347
Durée du stock (en mois)				
Novembre 2005	0,6	2,6	3,1	1,8
Novembre 2004	0,8	3,0	1,7	1,6

* À la fin de la période indiquée

Source : SCHL

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

<i>Zone/ période</i>	<i>Propriété absolue (maison unifamiliale)</i>	<i>Copropriété</i>	<i>Logement locatif</i>	<i>Total</i>
Zone 1 : Ouest de l'île				
Novembre 2005	27	12	0	39
Novembre 2004	42	21	76	139
Cumul 2005	215	237	312	764
Cumul 2004	392	439	573	1 404
Zone 2 : Centre-Ouest				
Novembre 2005	29	182	68	279
Novembre 2004	17	237	179	433
Cumul 2005	105	1 185	1 342	2 632
Cumul 2004	155	1 989	1 467	3 611
Zone 3 : Centre-Est				
Novembre 2005	4	416	152	572
Novembre 2004	12	351	193	556
Cumul 2005	71	2 319	1 443	3 833
Cumul 2004	84	2 305	1 726	4 115
Zone 4 : Est de l'île				
Novembre 2005	10	4	0	14
Novembre 2004	20	12	0	32
Cumul 2005	158	140	243	541
Cumul 2004	186	137	487	810
Zone 5 : Laval-Sud				
Novembre 2005	11	60	0	71
Novembre 2004	21	124	0	145
Cumul 2005	167	546	307	1 020
Cumul 2004	366	598	0	964
Zone 6 : Laval-Nord				
Novembre 2005	78	61	0	139
Novembre 2004	105	4	0	109
Cumul 2005	932	478	246	1 656
Cumul 2004	1 318	554	24	1 896
Zone 7 : MRC Deux-Montagnes				
Novembre 2005	98	10	9	117
Novembre 2004	92	46	12	150
Cumul 2005	1 232	287	208	1 727
Cumul 2004	1 325	269	130	1 724
Zone 8 : MRC Sainte-Thérèse-de-Blainville				
Novembre 2005	52	19	0	71
Novembre 2004	66	58	0	124
Cumul 2005	592	397	223	1 212
Cumul 2004	835	281	125	1 241

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

Zone/ période	Propriété absolue (maison unifamiliale)	Copropriété	Logement locatif	Total
Zone 9 : MRC des Moulins				
Novembre 2005	109	13	9	131
Novembre 2004	131	75	58	264
Cumul 2005	1 333	358	238	1 929
Cumul 2004	1 643	284	158	2 085
Zone 10 : MRC L'Assomption				
Novembre 2005	79	126	12	217
Novembre 2004	74	48	133	255
Cumul 2005	882	424	342	1 648
Cumul 2004	781	271	577	1 629
Zone 11 : Rive-Sud Centre				
Novembre 2005	62	56	21	139
Novembre 2004	47	147	6	200
Cumul 2005	494	803	833	2 130
Cumul 2004	625	831	367	1 823
Zone 12 : Rive-Sud Est				
Novembre 2005	36	42	0	78
Novembre 2004	41	50	8	99
Cumul 2005	492	116	33	641
Cumul 2004	673	342	98	1 113
Zone 13 : Rive-Sud Sud				
Novembre 2005	40	0	0	40
Novembre 2004	70	24	0	94
Cumul 2005	506	107	21	634
Cumul 2004	556	142	81	779
Zone 14 : Rive-Sud Ouest				
Novembre 2005	76	33	46	155
Novembre 2004	92	91	21	204
Cumul 2005	754	191	158	1 103
Cumul 2004	964	323	103	1 390
Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges*				
Novembre 2005	121	22	8	151
Novembre 2004	116	55	0	171
Cumul 2005	916	201	24	1 141
Cumul 2004	1 097	203	6	1 306
Zone 16 : Saint-Jérôme				
Novembre 2005	15	23	152	190
Novembre 2004	44	33	3	80
Cumul 2005	296	146	232	674
Cumul 2004	433	211	102	746

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	
	Nov. 2005	Nov. 2004	Nov. 2005	Nov. 2004	Nov. 2005	Nov. 2004
Mises en chantier						
Île de Montréal (1 à 4)	70	91	614	621	220	448
aval (zones 5 et 6)	89	126	121	128	0	0
Rive-Nord (7 à 10 & 16)	353	407	191	260	182	206
Rive-Sud (zones 11 à 14)	214	250	131	312	67	35
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	121	116	22	55	8	0
Logements en construction*						
Île de Montréal	376	495	4 697	4 596	3 701	4 249
Laval	493	752	812	760	524	16
Rive-Nord	1 480	1 878	1 111	1 008	727	1 211
Rive-Sud	819	984	909	1 223	949	368
Vaudreuil-Soulanges***	402	483	150	217	24	3
Logements achevés*						
Île de Montréal	48	95	685	219	381	118
Laval	125	125	35	127	20	180
Rive-Nord	365	335	98	131	52	52
Rive-Sud	199	270	66	189	12	40
Vaudreuil-Soulanges***	72	108	0	18	0	0
Logements inoccupés*						
Île de Montréal	79	79	1 126	955	943	223
Laval	62	149	210	254	86	166
Rive-Nord	184	356	289	188	231	22
Rive-Sud	144	144	236	252	166	211
Vaudreuil-Soulanges***	87	52	53	12	8	2
Logements écoulés*						
Île de Montréal	42	87	455	201	486	184
Laval	112	108	42	84	14	31
Rive-Nord	344	368	121	114	124	53
Rive-Sud	208	254	92	149	38	53
Vaudreuil-Soulanges***	66	105	7	9	2	0
Durée du stock**						
Île de Montréal	1,3	1,1	3,1	3,4	3,5	1,2
Laval	0,5	1,1	2,5	4,3	5,3	14,3
Rive-Nord	0,4	0,9	2,3	2,4	1,9	0,4
Rive-Sud	0,7	0,6	1,8	2,0	3,0	2,1
Vaudreuil-Soulanges***	1,0	0,5	2,6	1,6	1,5	0,3

* 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

Marché visé	Log. en construction	Log. inoccupés	Offre à court terme	Logements écoulés (par mois)
	Novembre 2005			Tendance 2005
Propr.-occupant	3 570	556	4 126	927
Copropriété	7 679	1 914	9 593	731
Locatif	5 925	1 434	7 359	469
	Novembre 2004			Tendance 2004
Propr.-occupant	4 592	780	5 372	970
Copropriété	7 804	1 661	9 465	551
Locatif	5 847	624	6 471	361

Source : SCHL

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

	2004						2005					
	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.
Marché du travail*												
Var. niveau d'emploi - milliers	52	41	31	24	16	-2	-1	16	34	28	23	15
Taux de chômage (%)	8,1	8,3	8,6	8,6	8,4	8,7	8,3	8,4	8,5	8,7	8,8	8,8
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,7	4,6	4,4	4,8	4,9	5,0	4,8	4,9	5,0	5,0	5,3	5,6
5 ans	6,7	6,6	6,3	6,3	6,4	6,3	5,7	5,8	5,8	5,8	6,0	6,2
Taux annuel d'inflation (%)	2,5	2,1	2,0	2,4	2,9	2,6	2,1	2,2	2,7	3,4	2,1	n.d.
Variation annuelle de l'indice des prix des logements neufs (%)												
Logement	7,4	7,4	7,2	7,2	6,9	6,8	5,1	5,1	4,4	4,2	4,0	n.d.
Terrain	5,8	5,8	3,8	3,7	5,3	6,4	5,3	5,3	4,9	5,1	4,0	n.d.
Total	7,1	7,1	6,5	6,5	6,5	6,6	5,1	5,1	4,5	4,4	4,1	n.d.
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	1 807	1 358	1 360	1 566	1 657	1 887	1 784	1 327	1 545	1 644	1 725	1 708

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, CIGM

* Moyenne des trois derniers mois

Définitions et concepts

Marchés visés	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.
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.
Logements 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.
Logements achevés	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.
Logements inoccupés	Logements neufs achevés, mais qui sont demeurés inoccupés.
Logements écoulés	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.
Durée du stock	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.
Offre à 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 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-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, Greefield Park, LeMoynes, 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, Pinpoint, 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_2005_M11

© 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 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.