

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Montréal

Un mois d'avril gris au-dessus des chantiers de construction

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Le nombre de mises en chantier résidentielles a diminué de 9 %, au mois d'avril, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal. Selon les plus récents relevés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, il y a eu un total de 3 394 nouvelles fondations coulées en avril, soit 319 unités de moins qu'à pareille date l'an dernier.

Le ciel gris au-dessus des chantiers de construction est presque généralisé à l'ensemble des types d'habitations et des régions. En fait, les maisons en propriété absolue et les copropriétés ont enregistré un recul de l'ordre de 26 %, en avril 2005, comparativement au résultat du quatrième mois de 2004, alors que les mises en chantier de logements locatifs ont fait un bond de 76 %. De plus, les secteurs géographiques de l'île de Montréal, de la couronne sud et de Vaudreuil-Soulanges font également face à une contraction qui varie de 30 % à 38 %. L'exception provient de la couronne nord, qui a réalisé un gain de 39 %, ce qui porte à 1 845 le total des mises en chantier dénombrées en avril.

Les habitations en propriété absolue, qui regroupent les maisons individuelles, jumelées et en rangée, connaissent une baisse d'activité pour un sixième mois consécutif. Les maisons en propriété absolue représentent bien la tendance de fond du marché. La stabilisation des taux hypothécaires et les hausses de prix toujours supérieures à l'inflation rendent les maisons moins abordables. Cette tendance est bien amorcée et elle touche toutes les zones sans exception. De plus, compte tenu de la remontée des inscriptions sur le marché de la revente, le choix s'amplifie pour les ménages à la recherche d'une résidence. Ces derniers ont donc plus de chances de trouver une maison existante qui répond à leurs critères, ce qui réduit la demande d'habitations neuves.

Le printemps est plus ensoleillé sur les chantiers de construction de collectifs d'habitation (mises en chantier de logements locatifs et de copropriétés). À Laval, la construction de deux résidences pour personnes âgées, comptant au total 492 unités, a débuté en avril, ce qui a fait grimper à

VOLUME 8, ÉDITION 4, AVRIL 2005

SOMMAIRE

Un mois d'avril gris au-dessus des chantiers de construction 1

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

Les principaux chantiers d'avril 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

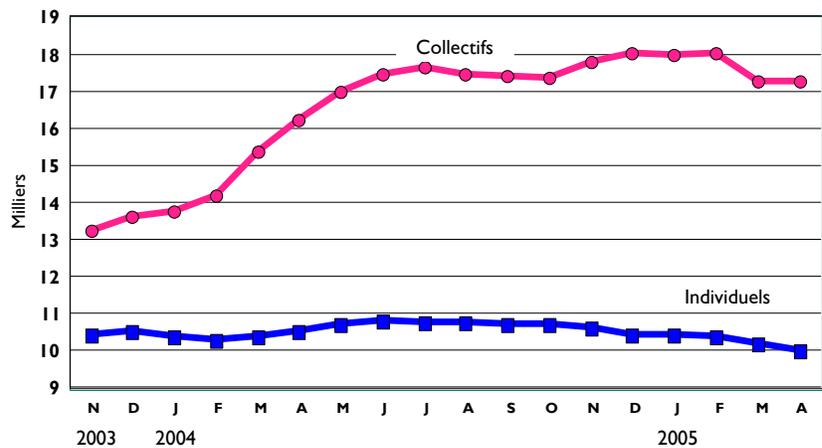
1 124 le nombre des mises en chantier de logements locatifs. Il s'agit du deuxième résultat mensuel en importance depuis plus de 15 ans, dans la RMR de Montréal. La forte demande de logements pour personnes âgées et les faibles taux d'inoccupation des logements locatifs expliquent la vigueur persistante de la construction d'unités locatives.

Les éclaircies ont également touché le marché des copropriétés, où des gains ont été réalisés dans la couronne nord (+ 75 %) et dans Vaudreuil-Soulanges (+ 18 %). Toutefois, sur l'Île de Montréal, le château fort de la copropriété, les mises en chantier ont diminué de 52 % pour atteindre 418 unités. La forte baisse enregistrée dans la zone centrale de la RMR de Montréal combinée à un recul de 14 % dans la couronne sud, explique le repli important observé sur l'ensemble du territoire.

Dans la RMR de Montréal, le cumul des quatre premiers mois s'établit à 7 810 nouvelles unités, un recul de 15 %. La tendance est nettement à la baisse pour l'Île de Montréal (- 34 %), la couronne sud (- 32 %) et Vaudreuil-Soulanges (- 28 %). Dans la couronne nord, la construction résidentielle a progressé de 14 % de janvier à avril. Par contre, la tendance ne s'étend pas à l'ensemble des sous-secteurs. Saint-Jérôme fait bande à part puisqu'on y observe le plus important repli du Grand Montréal (- 48 %), alors que Laval (+ 37 %) et la rive nord (+ 14 %) enregistrent les seuls gains en ce début d'année. ■

Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



Source : SCHL

Les principaux chantiers d'avril

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en avril 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>
271	Chomedey	Laval (Chomedey)	Locatif pers. âgées
221	Sainte-Rose	Laval (Sainte-Rose)	Locatif pers. âgées
157	Viau	Montréal (St-Léonard)	Pers. âgées (public)
127	Williams	Montréal (Centre)	Copropriétés
103	Rudolphe Forget	Montréal (RDP)	Pers. âgées (public)
81	St-Eustache	St-Eustache	Locatif pers. Âgées
49	Henri-Bourassa	Montréal (Saraguay)	Copropriétés
48	Galleries D'Anjou	Montréal (Anjou)	Copropriétés
40	Corbusier	Laval-des-Rapides	Copropriétés
35	Van Horne	Montréal (Outremont)	Copropriétés
29	Notre-Dame	Montréal (Ctre-ouest)	Copropriétés
29	Louis Quilico	Montréal (St-Léonard)	Copropriétés
23	St-Martin	Laval (Chomedey)	Locatif pers. âgées

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				
Avril 2005	1 386	884	1 124	3 394
Avril 2004	1 873	1 200	640	3 713
Cumulatif 2005	3 342	2 361	2 107	7 810
Cumulatif 2004	4 216	3 170	1 819	9 205
En construction*				
Avril 2005	4 903	8 025	6 129	19 057
Avril 2004	5 781	7 706	4 622	18 109
Achèvements				
Avril 2005	781	811	833	2 425
Avril 2004	749	343	311	1 403
Cumulatif 2005	2 800	1 814	1 949	6 563
Cumulatif 2004	2 627	1 283	1 279	5 189
Inoccupés*				
Avril 2005	561	1 681	1 268	3 510
Avril 2004	722	909	582	2 213
Écoulement				
Avril 2005	735	653	533	1 921
Avril 2004	685	262	269	1 216
Cumulatif 2005	3 001	1 849	1 301	6 151
Cumulatif 2004	2 512	1 204	1 180	4 896
Durée de l'inventaire (en mois)				
Avril 2005	0,5	2,6	3,2	1,7
Avril 2004	0,8	1,9	2,1	1,3

* À la fin de la période indiquée.

Source: SCHL

Nouveau cette année :

La publication SCHL **Perspectives du marché de l'habitation** est maintenant disponible pour les 6 régions métropolitaines de recensement du Québec.
(Montréal, Québec, Gatineau, Sherbrooke, Trois-Rivières et Saguenay)

Ce rapport vous donne un portrait complet des prévisions SCHL, faisant le point sur l'économie, les taux hypothécaires, les ventes prévues, les mises en chantier, les prix moyens de maisons neuves et existantes, ainsi que le taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs.

Un outil d'information indispensable pour vous mettre à jour.

Pour commander le rapport de votre région, vous pouvez nous rejoindre au
1 866 855-5711 ou par courriel courriel au : **cam_qc@schl.ca**

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				
Avril 2005	13	0	10	23
Avril 2004	75	67	32	174
Cumulatif 2005	51	86	150	287
Cumulatif 2004	118	167	205	490
Zone 2: Centre-Ouest				
Avril 2005	5	92	95	192
Avril 2004	13	142	185	340
Cumulatif 2005	16	411	447	874
Cumulatif 2004	37	810	428	1 275
Zone 3: Centre-Est				
Avril 2005	11	278	197	486
Avril 2004	10	653	26	689
Cumulatif 2005	23	565	375	963
Cumulatif 2004	17	1 009	412	1 438
Zone 4: Est de l'Île				
Avril 2005	35	48	119	202
Avril 2004	41	9	198	248
Cumulatif 2005	61	69	127	257
Cumulatif 2004	80	69	259	408
Zone 5: Laval-Sud				
Avril 2005	39	94	294	427
Avril 2004	49	68	0	117
Cumulatif 2005	64	296	294	654
Cumulatif 2004	164	154	0	318
Zone 6: Laval-Nord				
Avril 2005	153	78	228	459
Avril 2004	217	43	2	262
Cumulatif 2005	352	137	243	732
Cumulatif 2004	509	178	4	691
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Avril 2005	162	12	84	258
Avril 2004	193	12	34	239
Cumulatif 2005	471	71	130	672
Cumulatif 2004	437	75	43	555
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Avril 2005	94	18	6	118
Avril 2004	142	0	12	154
Cumulatif 2005	244	140	62	446
Cumulatif 2004	318	36	24	378

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				
Avril 2005	192	60	24	276
Avril 2004	267	12	23	302
Cumulatif 2005	502	147	66	715
Cumulatif 2004	667	81	44	792
Zone 10: MRC L'Assomption				
Avril 2005	139	68	24	231
Avril 2004	105	21	3	129
Cumulatif 2005	337	89	117	543
Cumulatif 2004	295	45	6	346
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Avril 2005	69	55	0	124
Avril 2004	112	47	96	255
Cumulatif 2005	145	165	20	330
Cumulatif 2004	235	181	170	586
Zone 12: Rive-Sud Est				
Avril 2005	85	6	18	109
Avril 2004	129	30	16	175
Cumulatif 2005	188	18	21	227
Cumulatif 2004	269	85	78	432
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Avril 2005	103	12	18	133
Avril 2004	100	0	6	106
Cumulatif 2005	189	48	18	255
Cumulatif 2004	192	20	20	232
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Avril 2005	133	21	7	161
Avril 2004	177	32	3	212
Cumulatif 2005	261	43	25	329
Cumulatif 2004	303	103	27	433
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*				
Avril 2005	93	26	0	119
Avril 2004	164	22	0	186
Cumulatif 2005	294	44	0	338
Cumulatif 2004	402	67	0	469
Zone 16: St-Jérôme				
Avril 2005	60	16	0	76
Avril 2004	79	42	4	125
Cumulatif 2005	144	32	12	188
Cumulatif 2004	173	90	99	362

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	
	Avril 2005	Avril 2004	Avril 2005	Avril 2004	Avril 2005	Avril 2004
Mises en chantier						
Île de Montréal (1 @4)	64	139	418	871	421	441
Laval (zones 5 et 6)	192	266	172	111	522	2
Rive-Nord (7 @10 & 16)	647	786	174	87	138	76
Rive-Sud (zones 11 @14)	390	518	94	109	43	121
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	93	164	26	22	0	0
En construction *						
Île de Montréal	437	541	4 904	5 031	4 441	2 697
Laval	751	938	925	565	551	188
Rive-Nord	2 106	2 399	1 026	805	778	778
Rive-Sud	1 135	1 342	992	1 160	288	885
Vaudreuil-Soulanges***	474	561	178	145	71	74
Achèvements *						
Île de Montréal	40	40	463	128	415	71
Laval	129	105	109	85	0	8
Rive-Nord	345	312	119	69	265	33
Rive-Sud	193	207	104	53	153	199
Vaudreuil-Soulanges***	74	85	16	8	0	0
Inoccupés *						
Île de Montréal	65	84	974	389	570	264
Laval	64	131	209	181	89	8
Rive-Nord	220	312	213	152	363	35
Rive-Sud	136	145	243	183	245	275
Vaudreuil-Soulanges***	76	50	42	4	1	0
Écoulement *						
Île de Montréal	36	47	392	91	334	152
Laval	118	82	62	38	22	14
Rive-Nord	319	278	82	63	109	39
Rive-Sud	190	195	109	64	68	62
Vaudreuil-Soulanges***	72	83	8	6	0	2
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	0,9	1,0	2,9	1,8	3,0	1,9
Laval	0,4	1,0	2,8	3,0	7,2	0,5
Rive-Nord	0,5	0,8	2,3	2,0	4,1	0,7
Rive-Sud	0,5	0,6	1,7	1,7	2,4	4,1
Vaudreuil-Soulanges***	0,8	0,5	4,0	0,9	0,2	0,0

* À la fin de la période indiquée

** Tendence (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
Avril 2005			Tendance 2005	
Prop.-occupant	4 903	561	5 464	1 028
Copropriété	8 025	1 681	9 706	657
Locatif	6 129	1 268	7 397	399
Avril 2004			Tendance 2004	
Prop.-occupant	5 781	722	6 503	963
Copropriété	7 706	909	8 615	472
Locatif	4 622	582	5 204	279

Source : SCHL

Tableau 5												
Tableau de bord de l'économie												
Région métropolitaine de Montréal												
	2005				2004		2004				2003	
	Avril	Mars	Fév.	Jan.	Déc.	Nov.	Avril	Mars	Fév.	Jan.	Déc.	Nov.
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	15	28	16	4	-7	-2	40	21	14	23	33	43
Taux de chômage (%)	8,3	8,5	8,6	8,9	8,8	8,7	8,7	9,0	8,9	8,9	8,7	8,7
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,9	5,1	4,8	4,8	4,8	5,0	4,5	4,3	4,3	4,3	4,8	4,8
5 ans	6,0	6,3	6,1	6,1	6,1	6,3	6,2	5,7	5,8	6,1	6,5	6,5
Taux annuel d'inflation (%)												
	2,3	2,4	1,8	1,9	2,4	2,6	1,5	0,7	0,7	1,4	1,4	1,4
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves (%)												
Maison	ND	6,6	6,4	6,7	6,6	6,8	7,1	6,1	4,3	5,2	6,0	5,8
Terrain	ND	6,0	6,0	6,1	6,0	6,4	5,7	6,2	5,9	5,7	6,8	6,4
Total	ND	6,4	6,3	6,5	6,3	6,6	6,9	6,1	4,7	5,3	6,2	6,0
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.												
	2 651	2 835	2 302	1 422	1 310	1 887	2 581	3 009	2 357	1 547	1 374	1 772

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, LeMoine, 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.