

P

ERSPECTIVES DU

MARCHÉ DU LOGEMENT
Montréalwww.schl.ca

Société canadienne d'hypothèques et de logement

PRINTEMPS - ÉTÉ 2002

SECTION ÉCONOMIQUE

La relance déjà à nos portes

Contre toute attente, les économies canadienne et américaine ont rapidement repris le chemin de la croissance, évitant ainsi la récession que tous prévoyaient. En effet, après avoir fait un faux pas au troisième trimestre de l'an dernier, voilà que l'activité économique a crû au quatrième trimestre. Donc, techniquement, il n'y a pas eu de récession au Canada, ni chez nos voisins du sud, d'ailleurs. Aux États-Unis, seul le secteur manufacturier a connu ce scénario jusqu'à présent.

Même si l'économie américaine n'est pas complètement tirée d'affaire, tous les indicateurs pointent maintenant dans la bonne direction et laissent présager une accélération de la croissance économique au cours des prochains mois. En février, l'indice des directeurs d'achat (ISM) annonçait une reprise dans le secteur manufacturier et, en janvier, l'indicateur avancé progressait pour un troisième mois consécutif, annonçant un regain généralisé de l'activité économique pour les mois à venir. Également en février, l'économie américaine créait 66 000 emplois, permettant un repli du taux de chômage à 5,5 %. Puis, en mars, la confiance des consommateurs enregistrait

un rebond spectaculaire, le plus important en 25 ans.

Par ailleurs, les meilleures nouvelles émanent sans doute du secteur de l'habitation. En février, toujours aux États-Unis, les mises en chantier de maisons individuelles connaissent leur meilleur mois depuis 20 ans. Finalement, les reventes de maisons existantes ont enregistré des niveaux record au cours des deux premiers mois de cette année. Le secteur de l'habitation n'a donc été touché ni par le ralentissement économique, ni par les événements du 11 septembre.

Selon la plupart des indicateurs, l'économie canadienne serait elle aussi dans la bonne direction. Elle a même fait mieux que l'économie américaine à plusieurs chapitres. Au dernier trimestre de 2001, la vigueur de l'économie a même été des plus étonnantes (2 % en rythme annuel). Le marché de l'emploi s'est avéré beaucoup plus solide que prévu et cela a contribué grandement au maintien de la confiance des consommateurs. Toutes ces nouvelles sont des plus encourageantes pour le secteur de l'habitation.

SOMMAIRE**1 SECTION ÉCONOMIQUE****3 MARCHÉ DE LA REVENTE****5 MARCHÉ DU NEUF****6 MARCHÉ LOCATIF****7 LE PROGRAMME
LOGEMENT ABORDABLE
QUÉBEC****8 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS**AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

L'emploi a bien tenu le coup

Les nouvelles concernant l'évolution du marché du travail sont agréablement surprenantes. Bien qu'à l'automne, plusieurs entreprises, notamment dans les secteurs de l'aéronautique, des technologies de l'information et de la fabrication, aient annoncé d'importantes mises à pied, le marché de l'emploi dans la région de Montréal s'en est tiré admirablement bien jusqu'ici. Même que de septembre à mars, selon Statistique Canada, le nombre d'emplois était en hausse de 26 000. Ceci est remarquable dans un contexte où le ralentissement économique a causé un recul significatif de l'emploi (-0,8 %) de l'autre côté de la frontière durant la même période. Malgré cette création d'emplois à Montréal, le taux de chômage a tout de même passé à 8,9 % en mars.

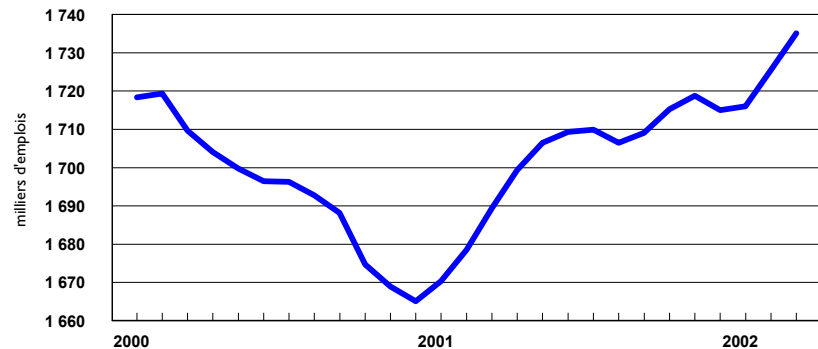
Grâce à des nouvelles aussi encourageantes depuis le début de l'année, nous prévoyons que le marché de l'emploi continuera de progresser cette

année et fera même mieux que l'an dernier lorsqu'il s'est créé 16 000 emplois. L'économie montréalaise devrait en créer quelque 30 000 autres cette année et l'an prochain, ce qui portera le

nombre total des emplois dans la région à 1 765 000 en 2003. Bien sûr, cela stimulera la demande d'habitations, tant de la part des propriétaires-occupants que des locataires.

Performance remarquable de l'emploi dans la région de Montréal

- Données désaisonnalisées et annualisées -



Source : Statistique Canada

Les taux hypothécaires ont déjà amorcé leur remontée

À l'automne et au cours des premières semaines de l'année, les taux hypothécaires atteignaient leur niveau le plus bas depuis 40 ans. Par exemple, le taux officiel pour un terme de 5 ans était alors à 6,85 %. Depuis, l'économie a redémarré, de sorte que la période d'assouplissement monétaire de la Banque du Canada est définitivement terminée. Puisque les taux hypothécaires à court terme sont largement influencés par le taux directeur, ceux-ci ne peuvent qu'augmenter au cours des prochains mois. Pour ce qui est des prêts à plus longue échéance, c'est le marché

obligatoire qui dicte le pas aux taux hypothécaires. Au fur et à mesure que l'activité économique reprendra du tonus et que les investisseurs retourneront graduellement vers les marchés boursiers, les taux obligataires remonteront eux aussi. La tendance est d'ailleurs déjà amorcée. Par exemple, au moment d'aller sous presse, le taux pour un prêt hypothécaire de 5 ans était déjà passé à 7,30 %. Les consommateurs ont donc eu raison de se dépêcher afin de profiter des taux exceptionnellement bas des derniers mois.

Bien que la tendance soit à la hausse, il ne faut pas craindre pour autant une flambée des taux hypothécaires. Ceux-ci demeureront à des niveaux historiquement bas. L'inflation étant maîtrisée, les hausses seront modérées et les perspectives d'évolution des taux restent encourageantes. Le taux pour un terme de 5 ans ne devrait pas excéder 8 % en 2002. Par contre, celui-ci pourrait légèrement dépasser ce seuil en 2003.

Le secteur immobilier sort gagnant de la tourmente de l'automne dernier

Tous se sont interrogés sur l'impact des événements tragiques de l'automne dernier. Nul ne pouvait prédire précisément toutes les répercussions sur l'ensemble de l'économie nord-américaine, ni sur le marché de l'habitation. Avec le recul, force est de constater que les scénarios les plus pessimistes ne se sont pas réalisés. Les consommateurs ont gardé confiance, l'économie s'est relevée et les taux hypothécaires ont baissé beaucoup plus rapidement que prévu. Pour cette

dernière raison, la propriété est devenue beaucoup plus accessible et, en ce sens, l'immobilier s'est avéré être un secteur gagnant.

Par ailleurs, nous ne pourrons jamais mesurer complètement les effets psychologiques des attentats sur le comportement des consommateurs, mais de toute évidence, s'il y en a eu une, c'est le renforcement de la tendance au « cocooning » et, peut-être, un retour à des valeurs plus traditionnelles comme la

famille. Lorsque les gens passent plus de temps à la maison, la qualité de leur espace de vie prend davantage d'importance. Il est plausible de croire alors que les gens ont investi davantage dans leur habitation, que ce soit pour acheter ou pour rénover. L'annulation de certains voyages peut également s'être traduite par un budget accru pour la rénovation, un segment de l'économie extrêmement dynamique actuellement.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Vers un autre record ?

Les chiffres parlent d'eux-mêmes. En janvier, le marché de la revente a connu le meilleur mois de son histoire dans la région de Montréal. En combinant les résultats de février et de mars, deux mois endiablés eux aussi, on constate une progression de 28 % du nombre des transactions au premier trimestre, comparativement à l'an dernier. Ce résultat est tellement exceptionnel que nous sommes résolument plus optimistes qu'à l'automne dans nos prévisions. Tout indique que l'année qui débute connaîtra un niveau record d'activité, supérieur à celui établi en 2001. En fait, rien ou presque ne semble arrêter le marché de la revente.

Il serait étonnant que de tels niveaux d'activité se maintiennent tout au long de l'année. D'abord, parce que la remontée des taux hypothécaires a commencé à se concrétiser. De plus, les consommateurs étant de mieux en mieux informés, plusieurs ont compris qu'on ne reverrait pas de sitôt des conditions de financement aussi avantageuses que celles des derniers mois. Les consommateurs ont donc prévu, avec raison, la remontée des taux d'intérêt, et certains acheteurs ont devancé leur décision d'achat, ce qui a créé une sorte d'euphorie sur le marché de l'habitation. Ce n'est donc pas tant la remontée des taux hypothécaires proprement dite qui fera diminuer le

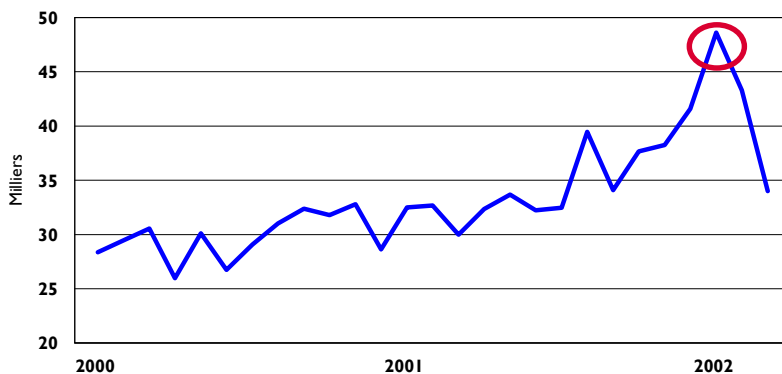
nombre des transactions au cours des prochains mois, mais le fait que cette hausse avait été largement prévue, ce qui a provoqué un déplacement de la demande dans le temps chez les consommateurs ayant accéléré leur décision d'achat. L'euphorie va donc s'estomper quelque peu au cours des prochains mois et l'an prochain, de pair avec la remontée graduelle des taux d'intérêt.

Nous prévoyons donc que l'année en cours se terminera par un nouveau sommet de 36 000 reventes (+6 %) dans la région montréalaise. Le logement en copropriété sera le type d'habitation le plus prisé (+8 %). De plus, davantage de petits immeubles locatifs (plex de 2 à 5 logements) changeront de main cette année (+8 %). La faiblesse des taux d'inoccupation des logements locatifs et un marché qui laisse un peu plus de pouvoir de négociation à l'acheteur (comparativement aux maisons unifamiliales et aux logements en copropriété) attireront de nouveaux propriétaires-investisseurs. Les reventes de maisons unifamiliales augmenteront pour leur part de 5 %.

En 2003, nous prévoyons une autre année fort active, quoique moins fébrile que 2002. Nous nous attendons à ce que 33 500 transactions soient enregistrées sur le réseau S.I.A./MLS® l'an prochain, une baisse de 7 % par rapport à cette année. Soulignons qu'il s'agit là d'un niveau tout de même très élevé, semblable à celui de 2001 qui, rappelons-le, fut une année exceptionnelle.

Record de reventes en janvier

- Données désaisonnalisées et annualisées -
Région métropolitaine de Montréal



Sources : SCHL et CIGM

*Pour plus de renseignements sur la présente publication,
veuillez contacter :*

Sandra Girard, Jean Laferrière ou Paul Cardinal
Analystes de marché

au
I 866 855-5711

L'accession à la propriété plus difficile

La clientèle de premiers acheteurs stimule énormément le marché résidentiel en ce moment et, plus particulièrement, celui des maisons existantes. D'ailleurs, jamais depuis la fin des années 80, n'a-t-on vu autant d'acheteurs à la recherche d'une première propriété. La rareté des

logements locatifs disponibles, combinée à la faiblesse des taux hypothécaires au cours des derniers mois a poussé plusieurs ménages locataires à accéder à la propriété. Mais, étant donné la remontée graduelle des taux d'intérêt, et maintenant, l'augmentation rapide du prix des maisons, l'accession à la propriété

deviendra plus difficile pour plusieurs ménages. Il y a aura donc forcément un peu moins d'accédants sur le marché, ce qui est bien sûr de nature à réduire le nombre de transactions au cours des prochains mois.

Le marché des maisons unifamiliales existantes

Niveau et taux de variation, 2002 à 2003 dans les sous-marchés

Sous-marchés	Ventes		Prix moyen		Inscriptions en vigueur		Vendeurs par acheteur	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Île de Montréal	5 600	5 400	212 000	223 000	2 000	1 900	4	4
Variation vs année précédente	0%	-4%	9%	5%	-22%	-5%	--	--
Laval et Rive-Nord	9 400	8 900	122 000	128 000	3 600	3 500	5	5
Variation vs année précédente	5%	-5%	8%	5%	-19%	-3%	--	--
Rive-Sud	7 400	6 700	129 000	134 500	2 700	2 600	4	5
Variation vs année précédente	9%	-9%	6%	4%	-21%	-4%	--	--
Total région de Montréal*	23 600	22 100	147 000	155 000	8 800	8 500	4	5
Variation vs année précédente	5%	-6%	7%	5%	-20%	-3%	--	--

* La somme des sous-marchés ne correspond pas au total de la région métropolitaine en raison de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Sources : SCHL, CIGM

La baisse des prix n'est pas pour demain

Cela étant dit, il ne faut surtout pas s'y méprendre. Le marché de la revente demeurera solide et donc très actif au cours des prochains mois. Les taux hypothécaires restent tout de même à des niveaux historiquement bas, le marché de l'emploi à Montréal continue d'afficher des gains nets et la rareté de logements locatifs est une réalité incontournable. Tous ces facteurs contribueront à soutenir une forte demande sur le marché résidentiel. Aussi, même en tenant compte des récentes augmentations du prix des maisons, celles-ci demeurent tout de même beaucoup plus abordables que lors du dernier boom immobilier à la fin des années 80. Il faut se rappeler que durant la deuxième moitié de cette décennie, les coûts d'emprunt s'élevaient en moyenne à 11,6 % (taux de 5 ans).

Par ailleurs, même si la demande de maisons existantes ralentit au cours des prochains mois, le marché demeurera favorable aux vendeurs. Il y a longtemps

que les inscriptions en vigueur sont en chute libre, et aucun facteur tangible ne laisse présager que l'offre, c'est-à-dire le nombre des propriétés à vendre, augmentera de façon significative à court terme. Bien sûr, certains seront tentés de vendre pour bénéficier de la fermeté des prix dans ce marché de vendeurs. Mais, tant qu'il n'y aura pas de facteurs tels une baisse de l'emploi ou une hausse marquée des taux hypothécaires, deux situations qui placeraient certains ménages dans une situation financière précaire, une augmentation significative des inscriptions reste improbable. Or, pour l'instant, ces deux scénarios ne sont pas prévisibles à court terme. Nous prévoyons donc que la tendance à la baisse des inscriptions se poursuivra cette année (-24 %) et l'an prochain (-4 %).

Sans un renversement de la tendance en ce qui a trait aux inscriptions, ce n'est pas demain que le marché se remettra à favoriser les acheteurs. Il faut dire qu'avec

des ratios vendeurs/acheteur aussi bas que cinq pour un dans le cas des maisons unifamiliales, de quatre pour un pour dans celui des logements en copropriété et de sept pour un dans celui des plex (2 à 5 logements), le marché est extrêmement serré actuellement. En fait, jamais ces ratios n'ont été aussi bas dans la région de Montréal depuis que les données S.I.A./MLS® sont compilées. Il ne faut donc pas s'attendre à ce que le prix des propriétés existantes diminuent dans un marché favorable aux vendeurs.

Nous prévoyons que le prix moyen d'une maison unifamiliale passera de 137 900 \$ à 147 000 \$ cette année, en hausse de 7 %. Pour les logements en copropriété, la hausse sera un peu plus élevée (8 %). Toutefois, les prix progresseront un peu moins rapidement l'an prochain. Les acheteurs paieront en moyenne 5 % de plus en 2003 pour une maison unifamiliale et 4 % de plus pour un logement en copropriété.

MARCHÉ DU NEUF

La construction s'active

Les maisons à vendre se font toujours plus rares. Non seulement il devient plus difficile de dénicher la propriété de ses rêves sur le marché de la revente, mais il faut aussi la payer de plus en plus cher. C'est pourquoi davantage d'acheteurs se tourneront vers le neuf. Bien que ce choix s'avère généralement plus dispendieux, il offre l'avantage indéniable d'un logement plus moderne, correspondant mieux au goût de l'acheteur. Pas étonnant alors que le marché du neuf soit surtout l'apanage des deuxièmes et troisièmes acheteurs. Eux aussi sont très nombreux sur le marché actuellement. Pour tous ceux qui souhaitent acquérir une propriété plus dispendieuse, le moment demeure des plus opportuns. La vigueur du marché de la revente leur permet de vendre leur propriété actuelle rapidement et à bon prix et, s'ils ont besoin d'un prêt hypothécaire pour leur nouvelle demeure, les conditions s'avèrent des plus avantageuses.

Ainsi, nous prévoyons que le nombre de mises en chantier grimpera à 15 600 logements (+17 %) cette année dans la région de Montréal. D'ailleurs, l'année a démarré en lion avec, au premier trimestre, une hausse de 60 % des mises en chantier par rapport à l'an dernier.

Le marché du neuf prendra du tonus cette année, et ce, pour tous les types d'habitations. La maison unifamiliale affichera une belle croissance (+9 %) pour répondre à la demande grandissante provenant des familles qui souhaitent s'installer en banlieue. Comme d'habitude, la banlieue nord accapatera la part du lion (voir le tableau qui suit) en raison du prix plus abordable des terrains. En banlieue, la maison individuelle de milieu de gamme, qui se vend de 160 000 \$ à 250 000 \$, demeurera un créneau où la demande sera forte.

D'autre part, la construction de logements en copropriété, qui ne cesse d'étonner depuis quelques années, continuera son ascension (+12 %). Les appartements en copropriété étant de proches substituts des logements locatifs, la rareté des logements locatifs stimulera encore plus la construction de logements en copropriété.

Par ailleurs, les baby-boomers commencent graduellement à s'installer dans des logements plus petits parce que les enfants ont quitté la maison. La copropriété est une formule qui leur sied parfaitement, entre autres, parce que cette formule réduit considérablement le

temps et les dépenses consacrés à l'entretien. Puisqu'ils ont déjà accumulé un avoir propre dans leur propriété actuelle, ils peuvent souvent se permettre un logement plus luxueux.

Toutefois, il n'en demeure pas moins que c'est le logement en copropriété de 150 000 \$ à 200 000 \$, situé sur l'île de Montréal qui attirera la plupart des acheteurs. Le marché des logements en copropriété de très haut de gamme (plus de 250 000 \$) est plus restreint et surtout concentré dans les quartiers les plus huppés. L'offre de telles unités est déjà bien satisfaite par plusieurs projets, notamment dans le Vieux-Montréal, à l'Île-des-Soeurs, au centre-ville et à Outremont.

L'an prochain, encore plus de gens travailleront sur les chantiers du Grand Montréal, puisque nous prévoyons une autre augmentation de la construction résidentielle, de 4 % cette fois, et 16 200 mises en chantier. Cette hausse sera entièrement attribuable au secteur locatif (voir la section sur le marché locatif). La construction de maisons unifamiliales et de logements en copropriété fléchira légèrement de 7 % chacune, par suite de l'augmentation des taux hypothécaires.

Le marché des maisons unifamiliales neuves Niveau et taux de variation, 2002 à 2003 dans les sous-marchés

Sous-marchés	Mises en chantier			Prix moyen / individuelles			Prix moyen / jumelées		
	2002	2003	var.	2002	2003	var.	2002	2003	var.
Île de Montréal	1 250	1 100	-12%	289 000	300 000	4%	188 000	197 000	5%
Laval et Rive-Nord	4 300	4 100	-5%	175 000	183 500	5%	125 000	131 000	5%
Rive-Sud	2 200	2 050	-7%	172 000	179 000	4%	130 000	136 000	5%
Total région de Montréal*	8 600	8 000	-7%	186 000	194 000	4%	148 000	155 000	5%

* La somme des sous-marchés ne correspond pas au total de la région métropolitaine en raison de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

Source : SCHL

MARCHÉ LOCATIF

Une demande qui se renouvelle

La nouvelle demande de logements locatifs provient majoritairement des jeunes et des nouveaux immigrants. Lorsque le marché du travail crée des emplois de manière soutenue à Montréal, comme ce fut le cas au cours des dernières années, plus de jeunes ont les moyens de « prendre logement » et la région attire grand nombre de nouveaux

ménages. Ces deux clientèles stimulent énormément la demande de logements locatifs lorsque la conjoncture économique est favorable. Or, justement, la récession semble évitée, et la performance du marché de l'emploi à Montréal ne cesse de surprendre (voir la section économique). En contrepartie, des milliers de ménages ont profité des

taux d'intérêt alléchants des derniers mois pour accéder à la propriété, libérant ainsi des logements en location. Mais, somme toute, il ne faut pas miser sur une contraction de la demande pour détendre le marché locatif au cours des deux prochaines années.

Une production accrue de logements locatifs

Comme le taux d'inoccupation a atteint un creux historique, on trouve bien sûr un peu plus de projets locatifs sur les tables à dessins. Cependant, les promoteurs demeurent hésitants. Bien qu'ils s'intéressent à la construction de logements locatifs, leur hésitation s'explique en grande partie par des coûts de construction élevés, qui font en sorte que les loyers qu'ils doivent exiger pour rentabiliser de nouveaux immeubles se situent bien au dessus des loyers actuels.

Pour cette raison, la construction de logements locatifs se concentrera surtout, comme c'est le cas depuis quelques années déjà, dans deux créneaux qui offrent une rentabilité aux promoteurs, soit les résidences pour personnes âgées et les logements luxueux. Le premier accapara la part du lion compte tenu de la population vieillissante cherchant des résidences avec services et capable de les payer. Voilà qui explique l'attrait de ce créneau où le taux d'inoccupation est lui aussi très faible.

À cela s'ajouteront les logements réalisés dans le cadre du programme Logement

abordable Québec (voir l'encadré) grâce à la rapidité avec laquelle les gouvernements fédéral et provincial se sont entendus. Toutefois, il faut savoir que ce programme, lancé le 5 mars dernier, augmentera principalement l'offre de logements sociaux, coopératifs et sans but lucratif. Ces nouvelles habitations, bien que comptabilisées dans les mises en chantier¹, ne seront pas incluses dans l'univers de logements d'initiative privée qui fait l'objet de notre enquête annuelle sur les logements locatifs. Ces logements sociaux n'auront donc pas d'incidence directe sur le taux d'inoccupation dans les immeubles d'initiative privée.

Par ailleurs, le programme comporte aussi un « volet privé ». Cependant, puisque la planification et la réalisation de nouveaux ensembles d'habitation demandent plusieurs mois, ce n'est que dans la seconde moitié de cette année, et surtout l'an prochain, que ces nouveaux chantiers démarreront. Ces nouveaux logements ne feront donc pas partie de l'enquête de 2002² sur les logements locatifs.

En définitive, les mises en chantier de logements locatifs seront un peu plus nombreuses cette année dans la région métropolitaine de Montréal. On prévoit que la construction de 2 800 logements débutera cette année, soit une croissance d'environ 70 % par rapport au faible niveau de l'an dernier où seulement 1 669 mises en chantier de logements locatifs ont été recensées. En 2003, au moment où le programme de logements abordables atteindra sa vitesse de croisière, les mises en chantier de logements locatifs grimperont à 4 300 nouvelles unités.

¹ À l'exclusion des immeubles recyclés, c'est-à-dire ceux dont la vocation initiale n'était pas résidentielle et qui ont été convertis en logements.

² L'enquête sur les logements locatifs a lieu en octobre de chaque année. Toutefois, pour faire partie de l'enquête, un nouvel ensemble d'habitation doit être achevé et offert en location le 31 juillet précédant l'enquête.

Peu de changements à court terme pour le marché privé

Ainsi, il y aura peu de changements à l'horizon cette année en ce qui a trait au taux d'inoccupation des logements d'initiative privée. Le marché locatif demeurera très serré. On s'attend à établir en octobre un taux d'inoccupation

à toutes fins pratiques identique (0,6 %) à celui de l'an dernier. En 2003, la nouvelle offre de logements devrait permettre une légère détente du taux d'inoccupation (1 %).

Finalement, dans un marché aussi serré, nous verrons des hausses de loyer comparables à celles de l'an dernier. Nous prévoyons que les loyers moyens augmenteront de 4 % cette année et de 3,5 % l'an prochain.

Le programme LOGEMENT ABORDABLE QUÉBEC

Dans un contexte de rareté de logements à louer dans plusieurs centres urbains du Québec, les gouvernements du Canada et du Québec se sont rapidement entendus pour mettre en place un programme visant le logement abordable. Le 21 décembre 2001, les deux gouvernements ont convenu d'injecter plus de 323,3 M\$ afin d'augmenter l'offre de logements abordables au Québec, soit 161,65 M\$ versés par le gouvernement fédéral, par l'entremise de la SCHL, 104 M\$ accordés par le gouvernement du Québec, par l'entremise de la Société d'habitation du Québec (SHQ), et 57 M\$ provenant des municipalités concernées. Le programme, lancé officiellement le 5 mars dernier, permettra la réalisation de 6 500 logements à loyer abordable dans l'ensemble de la province en 2002 et 2003.

Note : Le texte suivant est extrait du dépliant «Agir pour l'habitation», Volet privé, SCHL et SHQ.

Un programme en deux volets

Le volet social et communautaire s'adresse aux organismes du milieu, à but non lucratif, qui veulent mettre en oeuvre des projets d'habitations, soit quelque 5 000 unités résidentielles, destinés aux ménages à revenu faible ou modeste.

Le volet «privé» du programme veut stimuler la réalisation de logements dont les loyers seront abordables pour des ménages à revenu moyen. Il s'applique principalement sur le territoire des municipalités qui connaissent de faibles taux d'inoccupation des logements locatifs et qui requièrent un nombre important de nouveaux logements pour contrer cette pénurie.

Ce volet du programme s'adresse principalement à des promoteurs du secteur privé et vise la réalisation de logements locatifs uniquement par le biais de la construction neuve ou par le recyclage d'un bâtiment n'ayant pas actuellement de vocation résidentielle.

Une aide financière à la réalisation de logements

L'aide financière (volet privé) se situera entre 10 600 \$ et 12 500 \$ pour un logement de deux chambres à coucher. Elle correspondra à un montant forfaitaire variable, établi selon la localisation et la typologie des logements réalisés (studio, 1, 2 ou 3 chambres à coucher...).

La municipalité assume 15 % du montant total de l'aide financière pour chacun des projets.

Le loyer mensuel maximum, qui varie selon la typologie des logements, est fixé par la municipalité, selon les directives de la SHQ. Il devrait se situer, au départ, autour de 700 \$ pour un logement chauffé de deux chambres à coucher.

Le propriétaire s'engage à respecter ces loyers maximaux ainsi que les hausses subséquentes autorisées, et ce, pendant une période de 10 ans suivant la fin des travaux. De plus, le propriétaire ne peut, pendant ces 10 ans, convertir le mode de propriété des logements en copropriété divisée.

La municipalité, un rôle de premier plan

Maître d'œuvre de l'ensemble du programme Logement abordable Québec, la Société d'habitation du Québec (SHQ) a établi, pour le volet privé du programme, des critères de base que doit respecter une municipalité participante dans l'élaboration de son

propre programme de logement abordable. La SHQ participe financièrement à l'application du programme municipal qu'elle a dûment approuvé.

En ce qui concerne la Ville de Montréal

Dans le cadre d'une tournée des grandes villes du Québec ayant pour thème « Agir maintenant pour les villes », le gouvernement du Québec et la municipalité de Montréal se sont rencontrés et ont fait le point sur les programmes d'aide financière auxquels celle-ci est admissible en matière d'habitation. On annonçait alors que, grâce aux investissements liés au programme de logement abordable, environ la moitié des 6 500 nouveaux logements abordables seront réalisés sur le territoire de la nouvelle ville de Montréal cette année et l'an prochain.

Des partenariats avec les villes de Laval et de Longueuil, qui participent aussi au programme, ont également été conclus récemment.

Pour tout renseignement complémentaire, veuillez vous adresser à la Société d'habitation du Québec (SHQ) en composant les numéros suivants :

À Québec :
(418) 643-7676

Partout ailleurs au Québec :
1 800 463-4315 (sans frais)

www.shq.gouv.qc.ca

Source : Dépliant "Agir pour l'habitation, Logement Abordable Québec, Volet privé", SCHL et SHQ

Résumé des prévisions

Région métropolitaine de Montréal

Mai 2002

	2000	2001	2002*	2003*	Var. (%) 2002 vs 2001	Var. (%) 2003 vs 2002
MARCHÉ EXISTANT						
Ventes SIM/MLS						
Unifamilial	20 058	22 501	23 600	22 100	5%	-6%
Condominium	5 184	6 188	6 700	6 200	8%	-7%
Plex (2 à 5 unités)	4 313	5 295	5 700	5 200	8%	-9%
Total	29 555	33 984	36 000	33 500	6%	-7%
Inscriptions actives SIA/MLS						
Unifamilial	13 076	10 989	8 800	8 500	-20%	-3%
Condominium	3 718	2 915	2 200	2 100	-25%	-5%
Plex (2 à 5 unités)	4 340	3 586	2 300	2 200	-36%	-4%
Total	21 133	17 490	13 300	12 800	-24%	-4%
Prix moyen SIM/MLS						
Unifamilial	132 362	137 907	147 000	155 000	7%	5%
Condominium	114 241	116 337	125 500	131 000	8%	4%
Plex (2 à 5 unités)	153 776	163 078	173 000	182 000	6%	5%
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Unifamilial	7 551	7 868	8 600	8 000	9%	-7%
Condominium	3 539	3 763	4 200	3 900	12%	-7%
Locatif	1 676	1 669	2 800	4 300	68%	54%
Total	12 766	13 300	15 600	16 200	17%	4%
Prix moyen d'une maison neuve						
Maisons individuelles	169 233	177 000	186 000	194 000	5%	4%
Maisons jumelées	129 775	140 000	148 000	155 000	6%	5%
MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF						
Taux d'inoccupation (octobre) (%)	1,5	0,6	0,6	1,0	--	--
Taux de variation des loyers (%)	1,2	4,2	4,0	3,5	--	--
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire 1 an (4e trim.) (%)	7,8	6,1	5,68	6,69	--	--
Taux hypothécaire 5 an (4e trim.) (%)	8,15	7,4	8,01	8,58	--	--
Emplois (milliers)	1 690	1 706	1 735	1 765	1,7%	1,7%
Création (ou perte) d'emplois (milliers)	34	16	29	30	--	--
Taux de chômage (%)	7,7	8,2	8,5	8,4	--	--

La publication des données SIA/MLS est rendue possible grâce à la collaboration de la Chambre Immobilière du Grand Montréal.

* Prévisions de la SCHL

Sources: SCHL, CIGM et Statistique Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT est un rapport sur les marchés du neuf et de l'existant qui est publié deux fois par année pour la région de Montréal. Ce rapport est produit par la SCHL et les numéros paraissent au printemps et à l'automne de chaque année.

Pour plus de renseignements sur la présente publication, veuillez contacter le Centre d'analyse de marché au 1 866 855-5711.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de

la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opi-

nions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.