

P

ERSPECTIVES DU

MARCHÉ DU LOGEMENT

www.schl.ca

Montréal

Société canadienne d'hypothèques et de logement

SECTION ÉCONOMIQUE

AUTOMNE-HIVER 2004

Économie américaine : quelques grains de sable dans l'engrenage

La locomotive américaine vient tout juste de repartir à fond de train, et il y a déjà quelques grains de sable dans l'engrenage annonçant ainsi une décélération de l'économie en 2005. Certes, l'année 2004 a sonné le réveil du géant américain au chapitre de l'emploi. Après trois années consécutives en territoire négatif, le marché du travail affiche des gains mensuels de quelque 170 000 postes depuis le début de 2004. Aussi, après deux trimestres, la croissance économique avoisinait les 4 % en rythme annuel. Cependant, l'inflation croît plus rapidement que prévu, de sorte que le cycle de resserrement monétaire est déjà entamé. Qui plus est, certains stimulus fiscaux vont disparaître en 2005, la hausse du prix du pétrole

inquiète, et plusieurs experts anticipent un refroidissement du marché immobilier. Ce dernier élément, combiné à la hausse des taux, risque de dissuader les ménages de recourir au crédit hypothécaire pour financer leurs dépenses de consommation, tel qu'ils l'avaient fait massivement au cours des dernières années.

Heureusement, sur l'échiquier mondial, on anticipe une accélération de la croissance des principaux blocs économiques en 2005. Les États-Unis ne sont plus les seuls moteurs de la croissance mondiale. On peut par exemple compter sur le rythme d'expansion très rapide de la Chine et de l'Inde pour soutenir la croissance économique mondiale.

Les taux d'intérêt : la récréation tire à sa fin

Tel qu'il est mentionné plus haut, le cycle de resserrement monétaire aux États-Unis est déjà entamé. Au moment d'écrire ces lignes, la Fed avait déjà augmenté son taux directeur à trois reprises entre juin et septembre, pour une progression totale de 75 points de base. La bonne nouvelle, c'est que cette fois la Banque du Canada détient une marge de manœuvre pour être plus patiente

que sa voisine américaine dans le relèvement de son taux directeur. En octobre, ce dernier n'avait d'ailleurs augmenté jusqu'ici que de 50 points de base. L'inflation plus faible ici, une économie qui ne fonctionne pas encore à son potentiel et un dollar canadien très fort sont les éléments qui permettent à la Banque du Canada de garder une distance avec la politique monétaire américaine.

SOMMAIRE

1 SECTION ÉCONOMIQUE

Économie américaine : quelques grains de sable dans l'engrenage

Les taux d'intérêt : la récréation tire à sa fin

2 MARCHÉ DU NEUF

La construction résidentielle appelée à ralentir en 2005

3 MARCHÉ DE LA REVENTE

Lentement, mais sûrement, vers un marché plus équilibré

4 MARCHÉ LOCATIF

Peu d'amélioration pour les locataires, du moins dans les immeubles traditionnels

5 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

La SCHL prévoit que les taux hypothécaires d'un an gagneront environ 1 % d'ici le quatrième trimestre de 2005. L'impact sera un peu plus faible sur les taux de moyen terme. Ainsi,

pour un terme de 5 ans, les Canadiens pourront financer leur prêt hypothécaire à quelque 7,15 % à la fin de 2005, soit une augmentation d'environ trois quarts de point de pourcentage

par rapport à aujourd'hui (6,40 % au moment d'écrire ces lignes). La hausse des taux s'avérera donc relativement modérée, ce qui est une bonne nouvelle pour le marché immobilier.

MARCHÉ DU NEUF

La construction résidentielle appelée à ralentir en 2005

Selon nos projections, 2004 se terminera avec un sommet de 28 000 mises en chantier, soit 15 % de plus que l'an dernier. Mais surtout, il s'agira de la meilleure année depuis 1988 pour la construction résidentielle dans le Grand Montréal. Entre autres, les mises en chantier de copropriétés atteindront 9 500 unités, un record absolu pour ce segment qui accapare maintenant le tiers des nouveaux chantiers. Pour sa part, avec 6 000 unités attendues cette année, la construction de logements locatifs démontre une vigueur étonnante qui dépasse nos prévisions initiales. Toutefois, comme nous le verrons plus loin, ceci est surtout dû à un emballement de la construction d'appartements pour personnes âgées.

En 2005, nous nous attendons à ce que les mises en chantier dans la grande région montréalaise accusent une baisse de 14 % pour revenir à un niveau de 24 000 unités, semblable à celui de 2003. C'est surtout la construction de logements collectifs qui sera touchée. En effet, nous anticipons une diminution de 16 % dans le segment

des copropriétés et de 21 % dans le segment locatif.

Du côté des copropriétés, un ralentissement s'impose en raison de la hausse du nombre d'unités nouvellement achevées et inoccupées. Ce solde atteignait en septembre plus de 1 400 logements, son plus haut niveau depuis 1995. Conjugué à cela, on note un relèvement du nombre de copropriétés inscrites sur le marché de la revente (voir la section sur la revente). Finalement, une hausse des coûts de construction entraînera à coup sûr une augmentation significative des prix de vente dans un marché où la limite supérieure des prix semble déjà atteinte. Tous ces facteurs motivent notre scénario d'un fléchissement de la construction de copropriétés à 8 000 unités en 2005. Nous prévoyons même le report de certains projets annoncés, en particulier en ce qui a trait aux ensembles haut de gamme au centre-ville.

Revenons sur la hausse des coûts de construction. Celle-ci frappe

particulièrement les immeubles en béton, ce qui aura un impact sur la construction de logements collectifs, qu'il s'agisse de copropriétés ou de logements locatifs. Certains promoteurs ont avancé le chiffre de 30 % de hausse depuis le début de l'année. Elle serait principalement attribuable à deux facteurs : une augmentation substantielle du prix de l'acier ainsi qu'une croissance des coûts de main-d'œuvre. En effet, l'année en cours a vu les prix de l'acier atteindre, à l'échelle mondiale, des sommets inégalés. Or, l'acier est une composante importante des immeubles à structure en béton (barres d'armatures, conduits métalliques de fils, composantes électromécaniques, etc.). À cela, s'ajoute une nouvelle convention collective qui est entrée en vigueur le 1^{er} mai dans le secteur de la construction. Des hausses salariales combinées à une amélioration des avantages sociaux feront grimper la facture des travaux, en particulier dans ce qu'on peut appeler le résidentiel lourd, c'est-à-dire les immeubles de quatre étages ou plus.

Le marché des maisons unifamiliales neuves

Niveaux et taux de variation, 2003 à 2004 et 2004 à 2005 dans les sous-marchés

Sous-marchés	Mises en chantier					Prix moyen / maisons individuelles				
	2003	2004p	var.	2005p	var.	2003	2004p	var.	2005p	var.
Île de Montréal	988	950	-4%	800	-16%	344 926	440 000	28%	500 000	14%
Laval et Rive-Nord	6 411	7 000	9%	6 450	-8%	220 836	240 000	9%	260 000	8%
Rive-Sud	3 187	2 950	-7%	2 650	-10%	183 322	220 000	20%	240 000	9%
Total région de Montréal*	11 702	12 200	4%	11 000	-10%	219 977	249 000	13%	272 000	9%

* 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 DE LA REVENTE

Lentement, mais sûrement, vers un marché plus équilibré

Tel que nous l'avions prévu, le marché de la revente est en voie d'établir un nouveau record de transactions. Au cours de 2004, quelque 37 000 propriétés auront changé de main dans la grande région de Montréal, une croissance de 5 % par rapport à 2003. Mais comme le veut l'expression, toute bonne chose à une fin. Finis les records pour 2005. Mais attention! Le marché restera très vigoureux. Nous anticipons 35 000 reventes en 2005, soit seulement 5 % de moins que le niveau record de cette année. La croissance soutenue des prix sur le marché montréalais depuis trois ans ainsi que la remontée graduelle des taux hypothécaires entraînent une baisse de l'abordabilité qui influence principalement le nombre des accédants à la propriété.

Toutefois, là où la tendance semble définitivement s'inverser, c'est au niveau des inscriptions. Après sept années de baisses ininterrompues, les

inscriptions ont débuté une légère remontée à la fin de 2003, et cette croissance s'accélère depuis, culminant à un peu plus de 30 % au 3^e trimestre de 2004. L'augmentation des inscriptions touche tous les types d'habitations, mais elle est nettement plus marquée du côté des copropriétés.

En conséquence, la croissance des prix s'avérera plus modérée en 2005. Le rythme effréné de la hausse des prix amorcée en 2002 se poursuit de plus belle cette année, avec des augmentations attendues de 14 % pour les maisons unifamiliales, de 10 % pour les copropriétés et de 16 % pour les plex de 2 à 5 logements. Mais le changement de cap au niveau des inscriptions nous amènera lentement vers un marché où l'acheteur a plus de choix et, donc, vers un marché un peu plus équilibré. C'est dans cette optique que nous entrevoyons un léger relèvement des ratios vendeurs/acheteur (actuellement à 4 pour un) et une

progression des prix deux fois moins importante en 2005. Ainsi, les maisons unifamiliales et les plex seront en moyenne 8 % plus dispendieux, tandis que le prix des copropriétés gagnera en moyenne 5 %.

En somme, notre scénario pour 2005 est un où le nombre de transactions plafonnera, où les inscriptions consolideront leur tendance haussière et où les prix continueront de croître, quoique moins rapidement qu'au cours des trois années précédentes. Ainsi, nous sommes loin des scénarios catastrophes anticipés par certains. À ce moment-ci, marché de « vendeurs » oblige, le risque d'une baisse généralisée des prix nous apparaît faible. Cependant, nous n'écartons pas la possibilité, qu'à moyen terme, le prix de certains types d'habitations accuse des reculs ponctuels. À ce chapitre, les copropriétés haut de gamme sont probablement les plus vulnérable.

Le marché des maisons unifamiliales existantes

Niveau et taux de variation, 2003 à 2004 et 2004 à 2005 dans les sous-marchés

Sous-marchés	Ventes			Prix moyen		
	2003	2004p	2005p	2003	2004p	2005p
Île de Montréal	5 391	5 600	5 100	269 213	307 000	325 000
Variation vs année précédente	-3%	4%	-9%	18%	14%	6%
Laval et Rive-Nord	9 100	9 400	9 000	154 794	175 000	189 000
Variation vs année précédente	-4%	3%	-4%	18%	13%	8%
Rive-Sud	6 647	6 800	6 500	160 978	185 000	199 000
Variation vs année précédente	-8%	2%	-4%	18%	15%	8%
Total région de Montréal*	22 387	23 200	22 000	185 883	212 000	228 000
Variation vs année précédente	-5%	4%	-5%	18%	14%	8%

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

MARCHÉ LOCATIF

Peu d'amélioration pour les locataires, du moins dans les immeubles traditionnels

Après avoir atteint, on s'en souvient, un creux historique en 2001, le taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs privés du Grand Montréal a amorcé depuis une bien timide remontée, pour s'établir à 1 % en 2003.

Plusieurs variables fondamentales, comme la migration et l'emploi chez les jeunes, sous-tendent toujours une augmentation prochaine du nombre de locataires. Par contre, un certain regain de la construction de logements locatifs, locative mais surtout un nombre important de personnes ayant récemment accédé à la propriété, viendront faire contrepoids. Ainsi, nous sommes d'avis que le taux d'inoccupation remontera légèrement à 1,5 % dès cet automne et à 2 % en 2005.

Toujours selon nos prévisions, la hausse des loyers moyens, dans un

marché dont la négociation donne une longueur d'avance aux propriétaires, sera un peu supérieure à l'inflation, soit de 4 % en 2004 et de 3,5 % en 2005.

Il importe de souligner que la construction d'immeubles locatifs (6 000 unités en 2004 et 5 000 en 2005) se concentrera encore une fois dans le segment des résidences pour personnes âgées. Toutefois, dans ce segment les promoteurs, devront très bientôt modérer leur enthousiasme, puisque le rythme de construction actuel dans ce segment (plus de 2 800 unités en 2003 et plus de 2 300 de janvier à septembre 2004) est insoutenable à moyen terme. Une fois tous ces projets terminés, certains secteurs se verront saturés. Pour cette raison, nous tablons sur une baisse du nombre d'unités destinées aux

personnes âgées l'an prochain. À l'inverse, la construction d'immeubles locatifs traditionnels reste faible. Les loyers nécessaires pour rentabiliser de tels immeubles sont de beaucoup supérieurs aux loyers actuels du marché. Ainsi, les ensembles locatifs traditionnels qui se sont ajoutés au parc résidentiel montréalais au cours des récentes années sont le plus souvent des immeubles haut de gamme, donc avec des loyers élevés.

Afin de faciliter la production de logements locatifs abordables, la SCHL s'est engagée à verser 236,5 millions de dollars d'ici la fin de 2007-2008 au programme « Logement abordable Québec ». La livraison des unités réalisées en vertu de ce programme devrait s'accélérer en 2005.

À ne pas manquer :

La Conférence SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation :

Parce que le panorama change.

Montréal, le 30 novembre 2004

Centre Mont-Royal

De 7h30 à 11h30

Réservez tôt !

**Pour de plus amples renseignements, veuillez contacter notre Centre d'appel
au 1 800-668-2642**

ou en visitant le site de la SCHL : www.schl.ca

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.

Résumé des prévisions

Région métropolitain de Montréal

Octobre 2004

	2001	2002	2003	2004*	2005*	Var. (%) 2004 vs 2003	Var. (%) 2005 vs 2004
MARCHÉ EXISTANT							
Ventes SIM/MLS							
Propriété absolue	22 501	23 517	22 387	23 200	22 000	4%	-5%
Condominium	6 188	6 945	7 345	7 800	7 600	6%	-3%
Plex (2 à 5 unités)	5 295	5 833	5 591	6 000	5 400	7%	-10%
Total	33 984	36 295	35 323	37 000	35 000	5%	-5%
Inscriptions actives SIM/MLS							
Propriété absolue	10 989	6 995	7 136	8 200	9 500	15%	16%
Condominium	2 915	1 902	2 349	3 200	4 400	36%	38%
Plex (2 à 5 unités)	3 586	2 182	1 933	2 200	2 600	14%	18%
Total	17 490	11 079	11 418	13 600	16 500	19%	21%
Prix moyen SIM/MLS							
Propriété absolue	137 907	157 440	185 883	212 000	228 000	14%	8%
Condominium	116 337	139 297	164 804	181 000	190 000	10%	5%
Plex (2 à 5 unités)	163 078	183 942	226 852	263 000	285 000	16%	8%
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Propriété absolue	7 868	11 600	11 702	12 200	11 000	4%	-10%
Condominium	3 763	5 687	7 893	9 500	8 000	20%	-16%
Locatif	1 669	3 267	4 726	6 300	5 000	33%	-21%
Total	13 300	20 554	24 321	28 000	24 000	15%	-14%
Prix moyen d'une maison neuve							
Maisons individuelles	177 399	194 502	219 977	249 000	272 000	13%	9%
Maisons jumelées	139 938	150 815	171 955	192 000	204 000	12%	6%
MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF							
Taux d'inoccupation (octobre) (%)	0,6	0,7	1	1,5	2,0	--	--
Taux de variation des loyers (%)	4,2	5,5	4,2	4,0	3,5	--	--
APERÇU ÉCONOMIQUE							
Taux hypothécaire 1 an (%)	6,1	5,2	4,8	4,6	5,5	-0,2	0,9
Taux hypothécaire 5 ans (%)	7,4	7,0	6,4	6,3	7,0	-0,1	0,7
Emplois (milliers)	1 706	1 768	1 796	1 830	1 865	1,9%	1,9%
Variation annuelle de l'emploi (milliers)	16	62	28	37	35	--	--
Taux de chômage (%)	8,2	8,4	9,5	8,5	8,4	--	--

La publication des données SIM/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

© 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.