

A

CTUALITÉS

Montréal

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Canada

GRAND MONTRÉAL : L'ÎLE POURSUIT SA CROISSANCE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Selon le plus récent relevé des mises en chantier effectué par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la construction résidentielle a légèrement ralenti en octobre et elle accuse un recul de 3 % par rapport à l'an dernier. Cette deuxième baisse mensuelle consécutive s'est soldée par un total de 2 317 mises en chantier, soit 69 unités de moins que durant le dixième mois de 2003.

La baisse d'activité provient d'une contraction des secteurs périphériques de la région de Montréal. Ainsi, on observe un repli au cours du dernier mois pour la couronne Nord (- 12 %), la couronne Sud (- 17 %) et Vaudreuil-Soulanges (- 37 %). Par contre, l'île de Montréal a presque renversé la vapeur en affichant un gain de 39 %. En effet, ce secteur fait bande à part étant le seul à afficher une croissance dans les segments des logements locatifs (+ 35 %) et des copropriétés (+ 48 %).

La contraction observée le mois dernier découle avant tout d'un fléchissement de la construction de

logements locatifs, qui a diminué de 42 %. Qu'il s'agisse de logements locatifs traditionnels ou de logements destinés aux personnes âgées, les nouvelles fondations coulées sont inférieures aux niveaux observés en 2003. La récente poussée des coûts de construction implique une hausse supplémentaire des loyers que doivent demander les développeurs pour rentabiliser leurs projets. Ceci restreint la demande et rallonge la période d'écoulement des nouvelles unités.

Toutefois, le repli n'est pas généralisé, et tous les autres segments de marché sont en hausse. À ce chapitre, les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée (+ 24 %) arrivent en tête avec 147 nouvelles unités. De leur côté, les maisons individuelles ont dans l'ensemble progressé de 9 %, pour atteindre le chiffre de 913. La couronne Nord demeure le château fort de la construction de type propriété absolue et elle accapare plus de 60 % des nouvelles fondations coulées pour ce type d'habitation. En terminant, les mises en chantier de copropriétés se

VOLUME 7, ÉDITION 10, OCTOBRE 2004

SOMMAIRE

Grand Montréal : l'île poursuit sa croissance	1
Graphique 1 : Mises en chantier de logements collectifs vs individuels	2
Les principaux chantiers d'octobre	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

sont accrues de 10 %, et la moitié d'entre elles se trouvent sur l'île de Montréal.

Le bilan des dix premiers mois de 2004 est fort différent de celui observé en octobre. En effet, l'augmentation cumulative des mises en chantier demeure soutenue jusqu'à présent, et la croissance s'établit à 20 % par rapport à l'an passé. Tiré par les copropriétés et les logements locatifs, l'île de Montréal connaît une hausse de 53 %. La couronne Nord et Vaudreuil-Soulanges suivent avec des croissances respectives de 14 % et de 5 %. Par contre, la couronne Sud affiche un recul de 7 % qui s'explique par une troisième baisse consécutive en octobre.

Dans l'ensemble des centres urbains de la Belle Province comptant 10 000 habitants et plus, 37 831 mises en chantier ont été dénombrées de janvier à octobre, ce qui représente une augmentation de 16 %. La RMR de Trois-Rivières affiche la plus forte hausse (+ 49 %), suivie de Montréal et de Gatineau (+ 20 %). Puis, Sherbrooke (+ 16 %) devance Québec (+ 3 %). Enfin, on observe un repli (- 29 %) dans la région de Saguenay, depuis le début de l'année.

Habitation et tendances démographiques : Coup d'oeil sur l'agglomération montréalaise

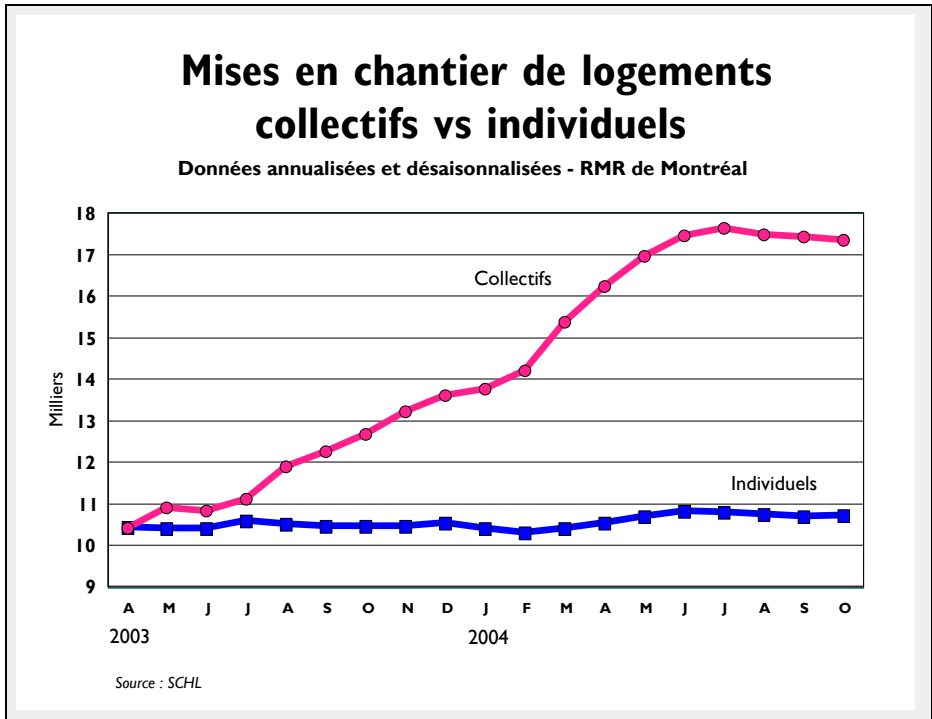
et

L'observateur du logement au Canada - Édition 2004

www.schl.ca/quebec

ou appelez-nous au

1 866 855-5711



Les principaux chantiers d'octobre

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en octobre 2004 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>
228	Notre-Dame	Pointe-aux-Trembles	Locatifs pers. âgées
98	Hymus	Pointe-Claire	Copropriétés
83	Golf	Verdun-Île-des-Soeurs	Copropriétés
59	Christ.-Colomb	Ahuntsic	Copropriétés
53	Muir	Saint-Laurent	Copropriétés
47	Pie IX	Mtl (Centre-Est)	Copropriétés
40	Puits	Boucherville	Logements sociaux
28	Radisson	Brossard	Locatifs
26	Saint-Charles	Longueuil	Copropriétés

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				
Octobre 2004	1 061	902	354	2 317
Octobre 2003	960	820	606	2 386
Cumulatif 2004	10 443	7 803	5 335	23 581
Cumulatif 2003	9 741	6 345	3 597	19 683
En construction*				
Octobre 2004	4 537	7 110	5 551	17 198
Octobre 2003	3 956	5 395	3 434	12 785
Achèvements				
Octobre 2004	1 154	724	369	2 247
Octobre 2003	927	635	510	2 072
Cumulatif 2004	10 100	6 448	3 937	20 485
Cumulatif 2003	9 523	4 836	2 587	16 946
Inoccupés*				
Octobre 2004	769	1 534	555	2 858
Octobre 2003	600	760	475	1 835
Écoulement				
Octobre 2004	1 087	604	369	2 060
Octobre 2003	903	531	289	1 723
Cumulatif 2004	9 938	5 744	3 865	19 547
Cumulatif 2003	9 479	4 594	2 439	16 512
Durée de l'inventaire (en mois)				
Octobre 2004	0,8	2,8	1,5	1,5
Octobre 2003	0,6	1,8	2,0	1,2

* À la fin de la période indiquée.

Source: SCHL

Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs, suite à l'enquête d'octobre 2004 ?

Vous trouverez tout cela et bien plus dans la publication suivante :

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

dans lequel on retrouve une étude approfondie des données recueillies

(sera disponible à la fin de l'année 2004)

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				
Octobre 2004	18	98	0	116
Octobre 2003	33	0	56	89
Cumulatif 2004	350	418	497	1 265
Cumulatif 2003	369	348	84	801
Zone 2: Centre-Ouest				
Octobre 2004	22	226	19	267
Octobre 2003	20	174	0	194
Cumulatif 2004	138	1 752	1 288	3 178
Cumulatif 2003	139	1 168	18	1 325
Zone 3: Centre-Est				
Octobre 2004	21	142	6	169
Octobre 2003	11	119	122	252
Cumulatif 2004	72	1 954	1 533	3 559
Cumulatif 2003	129	1 676	987	2 792
Zone 4: Est de l'Île				
Octobre 2004	21	12	228	261
Octobre 2003	10	30	10	50
Cumulatif 2004	166	125	487	778
Cumulatif 2003	165	148	493	806
Zone 5: Laval-Sud				
Octobre 2004	50	24	0	74
Octobre 2003	35	8	180	223
Cumulatif 2004	345	474	0	819
Cumulatif 2003	341	396	244	981
Zone 6: Laval-Nord				
Octobre 2004	96	47	0	143
Octobre 2003	88	18	20	126
Cumulatif 2004	1 213	550	24	1 787
Cumulatif 2003	1 036	252	79	1 367
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Octobre 2004	179	52	26	257
Octobre 2003	114	65	0	179
Cumulatif 2004	1 233	223	118	1 574
Cumulatif 2003	1 144	216	162	1 522
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Octobre 2004	112	45	3	160
Octobre 2003	72	38	15	125
Cumulatif 2004	769	223	125	1 117
Cumulatif 2003	742	142	57	941

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				
Octobre 2004	144	0	0	144
Octobre 2003	163	57	0	220
Cumulatif 2004	1 512	209	100	1 821
Cumulatif 2003	1 299	355	54	1 708
Zone 10: MRC L'Assomption				
Octobre 2004	37	26	0	63
Octobre 2003	67	42	0	109
Cumulatif 2004	707	223	444	1 374
Cumulatif 2003	521	138	24	683
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Octobre 2004	52	96	72	220
Octobre 2003	48	167	116	331
Cumulatif 2004	578	684	361	1 623
Cumulatif 2003	659	782	570	2 011
Zone 12: Rive-Sud Est				
Octobre 2004	42	36	0	78
Octobre 2003	50	30	0	80
Cumulatif 2004	632	292	90	1 014
Cumulatif 2003	644	326	153	1 123
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Octobre 2004	53	32	0	85
Octobre 2003	53	0	3	56
Cumulatif 2004	486	118	81	685
Cumulatif 2003	446	66	60	572
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Octobre 2004	67	26	0	93
Octobre 2003	60	27	19	106
Cumulatif 2004	872	232	82	1 186
Cumulatif 2003	860	107	145	1 112
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*				
Octobre 2004	99	32	0	131
Octobre 2003	111	32	65	208
Cumulatif 2004	981	148	6	1 135
Cumulatif 2003	904	64	117	1 085
Zone 16: St-Jérôme				
Octobre 2004	48	8	0	56
Octobre 2003	25	13	0	38
Cumulatif 2004	389	178	99	666
Cumulatif 2003	343	161	350	854

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	
	Oct. 2004	Oct. 2003	Oct. 2004	Oct. 2003	Oct. 2004	Oct. 2003
Mises en chantier						
Île de Montréal (1 @ 4)	82	74	478	323	253	188
Laval (zones 5 et 6)	146	123	71	26	0	200
Rive-Nord (7 @ 10 & 16)	520	441	131	215	29	15
Rive-Sud (zones 11 @ 14)	214	211	190	224	72	138
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	99	111	32	32	0	65
En construction *						
Île de Montréal	499	470	4 191	3 272	3 922	1 826
Laval	751	629	759	423	196	235
Rive-Nord	1 807	1 518	880	681	1 057	436
Rive-Sud	1 004	933	1 100	961	373	829
Vaudreuil-Soulanges***	476	406	180	58	3	108
Achèvements *						
Île de Montréal	51	74	362	286	239	207
Laval	204	137	106	54	20	67
Rive-Nord	537	387	124	185	53	150
Rive-Sud	259	224	126	110	54	86
Vaudreuil-Soulanges***	103	105	6	0	3	0
Inoccupés *						
Île de Montréal	71	87	937	364	289	236
Laval	132	97	211	91	17	25
Rive-Nord	389	249	171	140	23	32
Rive-Sud	128	130	212	164	224	180
Vaudreuil-Soulanges***	49	37	3	1	2	2
Écoulement *						
Île de Montréal	54	83	300	247	252	44
Laval	187	126	86	49	12	58
Rive-Nord	488	374	115	131	49	155
Rive-Sud	252	213	99	104	55	32
Vaudreuil-Soulanges***	106	107	4	0	1	0
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	0,9	1,0	3,3	1,7	1,4	2,6
Laval	1,0	0,7	3,7	1,5	1,7	1,7
Rive-Nord	1,0	0,7	2,2	2,1	0,4	0,4
Rive-Sud	0,5	0,5	1,6	1,9	2,3	3,2
Vaudreuil-Soulanges***	0,5	0,4	0,4	0,4	0,2	0,9

* 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
Octobre 2004			Tendance 2004	
Prop.-occupant	4 537	769	5 306	972
Copropriété	7 110	1 534	8 644	557
Locatif	5 551	555	6 106	371
Octobre 2003			Tendance 2003	
Prop.-occupant	3 956	600	4 556	923
Copropriété	5 395	760	6 155	428
Locatif	3 434	475	3 909	238

Source : SCHL

Tableau 5												
Tableau de bord de l'économie												
Région métropolitaine de Montréal												
	2004						2003					
	Oct.	Sept.	Août	Juillet	Juin	Mai	Oct.	Sept.	Août	Juillet	Juin	Mai
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	27	41	46	48	56	50	18	11	6	9	10	20
Taux de chômage (%)	8,5	8,5	8,4	8,1	7,9	8,2	9,6	10,1	10,1	9,9	9,9	10,1
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,9	4,8	4,4	4,6	4,7	4,6	4,5	4,5	4,5	4,6	4,9	5,1
5 ans	6,4	6,3	6,3	6,6	6,7	6,5	6,4	6,3	6,3	6,2	5,8	6,2
Taux annuel d'inflation (%)												
	2,9	2,4	2,0	2,1	2,5	2,3	1,3	1,6	1,6	1,6	2,3	3,0
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves (%)												
Maison	6,9	7,2	7,2	7,4	7,4	7,5	7,7	7,5	7,2	7,0	7,0	6,8
Terrain	5,3	3,7	3,8	5,8	5,8	5,7	7,5	7,1	7,0	5,7	5,7	5,8
Total	6,5	6,5	6,5	7,1	7,1	7,2	7,7	7,4	7,1	6,6	6,6	6,4
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.												
	1 657	1 566	1 360	1 358	1 807	2 195	2 075	1 766	1 267	1 561	1 637	2 077

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, LeMoyne, 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.

© 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.