

A

CTUALITÉS

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Montréal

REBOND DES MISES EN CHANTIER D'HABITATIONS EN NOVEMBRE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Après trois baisses mensuelles consécutives, la construction résidentielle dans le Grand Montréal a rebondi en novembre et affiché une croissance de 18 %. Selon notre plus récent relevé mensuel des mises en chantier, on a démarré des chantiers totalisant 3 055 logements le mois dernier, soit 463 de plus qu'en novembre 2003.

La croissance observée le mois dernier est entièrement attribuable au segment de la copropriété (+ 73 %), les segments des logements en location et en propriété absolue s'étant repliés de 7 % et de 6 % respectivement.

Ainsi, la copropriété est le type d'habitation vedette en novembre, mois au cours duquel les fondations de 1 376 unités ont été coulées, soit 581 de plus que durant la même période l'an passé. Tous les secteurs géographiques ont profité de cet afflux de nouveaux chantiers dans ce segment, à commencer par l'île de Montréal, où le nombre de logements en copropriété mis en chantier a plus que doublé et s'élève à 621. Les

couronnes nord et sud affichent également d'excellents résultats à ce chapitre, avec des augmentations respectives de 44 % et de 39 %. Finalement, même la région de Vaudreuil-Soulanges a vu le nombre de chantiers de tels logements s'accroître sur son territoire (+ 72 %).

Les résultats relatifs à la copropriété surprennent un peu en novembre, étant donné le relèvement assez marqué du nombre de copropriétés achevées, mais inoccupées depuis le milieu de l'été. N'empêche qu'il est certain que le segment de la copropriété enregistrera un volume record de mises en chantier en 2004, dans l'ensemble de l'agglomération montréalaise. De plus, si les résultats du mois de décembre sont bons, la marque des 10 000 unités ne sera pas hors de portée.

En ce qui a trait aux logements locatifs, la performance est beaucoup plus ténue, en particulier dans la couronne sud où la construction de 35 nouveaux logements seulement a débuté. Malgré une baisse (- 23 %),

VOLUME 7, ÉDITION 11, NOVEMBRE 2004

SOMMAIRE

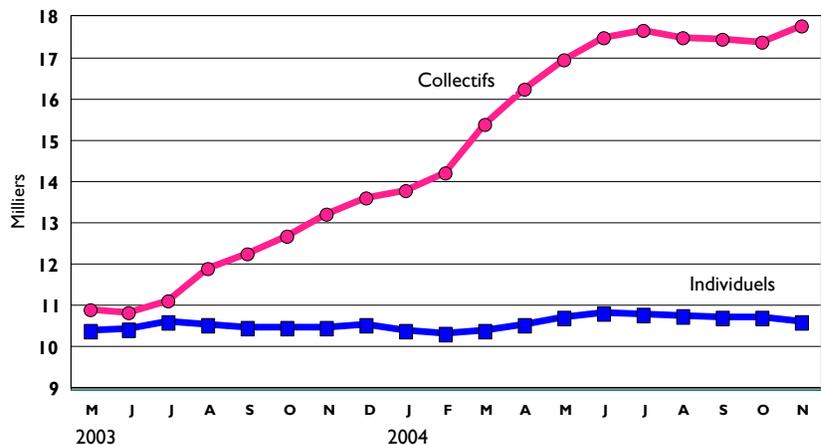
Rebond des mises en chantier d'habitations en novembre	1
Graphique 1 : Mises en chantier de logements collectifs vs individuels	2
Les principaux chantiers de novembre	2
Tableaux	
1. Sommaire des activités par marché visé	3
2. Mises en chantier par zone et par marché visé	4
3. Sommaire des activités par 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

le parc locatif de l'île de Montréal comptera bientôt 448 unités de plus. Par ailleurs, seule la couronne nord a vu ses mises en chantier de logements destinés à la location progresser (+ 37 %), en dépit du fait qu'il n'y a eu aucun ajout dans le secteur de Laval.

Finalement, du côté des maisons unifamiliales (propriété absolue), tous les secteurs géographiques enregistrent de légères baisses en novembre. La couronne nord, qui a l'habitude de dicter le tempo à ce chapitre, accuse une baisse de 3 %. Sa rivale du sud n'a fait guère mieux, avec un repli de 2 %. Enfin, l'île de Montréal a connu une baisse d'activité de l'ordre de 25 % dans ce segment. ■

Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



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

Pour les recevoir, contactez notre service à la clientèle au 1-866-855-5711

ou par courrier électronique : cam_qc@schl.ca

Les principaux chantiers de novembre

Voici les principaux chantiers de logements collectifs ayant démarré en novembre 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>
168	Galerias D'Anjou	Anjou	Locatifs pers. Âgés
141	Notre-Dame	Lachine	Logements sociaux
125	Galerias d'Anjou	Anjou	Copropriétés
84	Industriel	Repentigny	Locatifs
76	Dorval	Dorval	Locatifs
64	Pratt	Outremont	Copropriétés
59	Christ.-Colomb	Ahuntsic	Copropriétés
50	Notre-Dame	Laval (Chomedey)	Copropriétés
48	Jarry	Saint-Léonard	Copropriétés
40	Courville	L'Assomption	Locatifs
32	Cavendish	Saint-Laurent	Copropriétés
32	Jarry	Saint-Léonard	Copropriétés
32	Dompierre	Candiac	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				
Novembre 2004	990	1 376	689	3 055
Novembre 2003	1 056	795	741	2 592
Cumulatif 2004	11 433	9 179	6 024	26 636
Cumulatif 2003	10 797	7 140	4 338	22 275
En construction*				
Novembre 2004	4 592	7 804	5 847	18 243
Novembre 2003	4 045	5 552	3 803	13 400
Achèvements				
Novembre 2004	933	684	390	2 007
Novembre 2003	968	648	364	1 980
Cumulatif 2004	11 033	7 132	4 327	22 492
Cumulatif 2003	10 491	5 484	2 951	18 926
Inoccupés*				
Novembre 2004	780	1 661	624	3 065
Novembre 2003	625	782	397	1 804
Écoulement				
Novembre 2004	922	557	321	1 800
Novembre 2003	943	626	442	2 011
Cumulatif 2004	10 860	6 301	4 186	21 347
Cumulatif 2003	10 422	5 220	2 881	18 523
Durée de l'inventaire (en mois)				
Novembre 2004	0,8	3,0	1,7	1,6
Novembre 2003	0,7	1,7	1,6	1,1

* À la fin de la période indiquée.

Source: SCHL

*Pour obtenir de plus amples renseignements sur la présente publication
ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation de la région 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

Zone/ période	Propriété absolue (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Zone 1: Ouest de l'Île				
Novembre 2004	42	21	76	139
Novembre 2003	80	24	22	126
Cumulatif 2004	392	439	573	1 404
Cumulatif 2003	449	372	106	927
Zone 2: Centre-Ouest				
Novembre 2004	17	237	179	433
Novembre 2003	22	147	468	637
Cumulatif 2004	155	1 989	1 467	3 611
Cumulatif 2003	161	1 315	486	1 962
Zone 3: Centre-Est				
Novembre 2004	12	351	193	556
Novembre 2003	0	98	16	114
Cumulatif 2004	84	2 305	1 726	4 115
Cumulatif 2003	129	1 774	1 003	2 906
Zone 4: Est de l'Île				
Novembre 2004	20	12	0	32
Novembre 2003	20	0	79	99
Cumulatif 2004	186	137	487	810
Cumulatif 2003	185	148	572	905
Zone 5: Laval-Sud				
Novembre 2004	21	124	0	145
Novembre 2003	46	65	0	111
Cumulatif 2004	366	598	0	964
Cumulatif 2003	387	461	244	1 092
Zone 6: Laval-Nord				
Novembre 2004	105	4	0	109
Novembre 2003	91	33	0	124
Cumulatif 2004	1 318	554	24	1 896
Cumulatif 2003	1 127	285	79	1 491
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Novembre 2004	92	46	12	150
Novembre 2003	125	27	21	173
Cumulatif 2004	1 325	269	130	1 724
Cumulatif 2003	1 269	243	183	1 695
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Novembre 2004	66	58	0	124
Novembre 2003	80	26	125	231
Cumulatif 2004	835	281	125	1 241
Cumulatif 2003	822	168	182	1 172

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				
Novembre 2004	131	75	58	264
Novembre 2003	120	58	0	178
Cumulatif 2004	1 643	284	158	2 085
Cumulatif 2003	1 419	413	54	1 886
Zone 10: MRC L'Assomption				
Novembre 2004	74	48	133	255
Novembre 2003	51	28	0	79
Cumulatif 2004	781	271	577	1 629
Cumulatif 2003	572	166	24	762
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Novembre 2004	47	147	6	200
Novembre 2003	58	139	6	203
Cumulatif 2004	625	831	367	1 823
Cumulatif 2003	717	921	576	2 214
Zone 12: Rive-Sud Est				
Novembre 2004	41	50	8	99
Novembre 2003	48	21	0	69
Cumulatif 2004	673	342	98	1 113
Cumulatif 2003	692	347	153	1 192
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Novembre 2004	70	24	0	94
Novembre 2003	62	8	0	70
Cumulatif 2004	556	142	81	779
Cumulatif 2003	508	74	60	642
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Novembre 2004	92	91	21	204
Novembre 2003	87	57	0	144
Cumulatif 2004	964	323	103	1 390
Cumulatif 2003	947	164	145	1 256
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*				
Novembre 2004	116	55	0	171
Novembre 2003	129	32	0	161
Cumulatif 2004	1 097	203	6	1 306
Cumulatif 2003	1 033	96	117	1 246
Zone 16: St-Jérôme				
Novembre 2004	44	33	3	80
Novembre 2003	37	32	4	73
Cumulatif 2004	433	211	102	746
Cumulatif 2003	380	193	354	927

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	
	Nov. 2004	Nov. 2003	Nov. 2004	Nov. 2003	Nov. 2004	Nov. 2003
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	91	122	621	269	448	585
Laval (zones 5 et 6)	126	137	128	98	0	0
Rive-Nord (7@10 & 16)	407	413	260	171	206	150
Rive-Sud (zones 11@14)	250	255	312	225	35	6
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	116	129	55	32	0	0
En construction *						
Île de Montréal	495	478	4 596	3 248	4 249	2 132
Laval	752	649	760	481	16	223
Rive-Nord	1 878	1 562	1 008	780	1 211	572
Rive-Sud	984	909	1 223	953	368	796
Vaudreuil-Soulanges***	483	447	217	90	3	80
Achèvements *						
Île de Montréal	95	114	219	293	118	279
Laval	125	117	127	40	180	12
Rive-Nord	335	369	131	74	52	14
Rive-Sud	270	280	189	233	40	39
Vaudreuil-Soulanges***	108	88	18	8	0	20
Inoccupés *						
Île de Montréal	79	89	955	377	223	158
Laval	149	94	254	80	166	26
Rive-Nord	356	262	188	128	22	29
Rive-Sud	144	136	252	192	211	182
Vaudreuil-Soulanges***	52	44	12	5	2	2
Écoulement *						
Île de Montréal	87	112	201	280	184	357
Laval	108	120	84	51	31	11
Rive-Nord	368	356	114	86	53	17
Rive-Sud	254	274	149	205	53	37
Vaudreuil-Soulanges***	105	81	9	4	0	20
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	1,1	1,0	3,4	1,7	1,2	1,4
Laval	1,1	0,7	4,3	1,3	14,3	1,7
Rive-Nord	0,9	0,7	2,4	1,8	0,4	0,5
Rive-Sud	0,6	0,5	2,0	2,0	2,1	3,2
Vaudreuil-Soulanges***	0,5	0,5	1,6	2,0	0,3	0,5

* À la fin de la période indiquée

** Tendances (exprimées 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
Novembre 2004			Tendance 2004	
Prop.-occupant	4 592	780	5 372	970
Copropriété	7 804	1 661	9 465	551
Locatif	5 847	624	6 471	361
Novembre 2003			Tendance 2003	
Prop.-occupant	4 045	625	4 670	928
Copropriété	5 552	782	6 334	453
Locatif	3 803	397	4 200	247

Source : SCHL

Tableau 5												
Tableau de bord de l'économie												
Région métropolitaine de Montréal												
	2004						2003					
	Nov.	Oct.	Sept.	Août	Juillet	Juin	Nov.	Oct.	Sept.	Août	Juillet	Juin
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	-2	27	41	46	48	56	39	18	11	6	9	10
Taux de chômage (%)	8,7	8,5	8,5	8,4	8,1	7,9	8,7	9,6	10,1	10,1	9,9	9,9
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	5,0	4,9	4,8	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	4,5	4,5	4,6	4,9
5 ans	6,3	6,4	6,3	6,3	6,6	6,7	6,5	6,4	6,3	6,3	6,2	5,8
Taux annuel d'inflation (%)												
	2,6	2,9	2,4	2,0	2,1	2,5	1,4	1,3	1,6	1,6	1,6	2,3
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves (%)												
Maison	ND	6,9	7,2	7,2	7,4	7,4	5,8	7,7	7,5	7,2	7,0	7,0
Terrain	ND	5,3	3,7	3,8	5,8	5,8	6,4	7,5	7,1	7,0	5,7	5,7
Total	ND	6,5	6,5	6,5	7,1	7,1	6,0	7,7	7,4	7,1	6,6	6,6
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.												
	1 887	1 657	1 566	1 360	1 358	1 807	1 772	2 075	1 766	1 267	1 561	1 637

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.

© 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.