



ACTUALITÉS

Montréal

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, ÉDITION 4, AVRIL 2004

UN PRINTEMPS EXTRÊMEMENT CHAUD POUR LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

Selon le dernier relevé mensuel de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) portant sur les mises en chantier, la construction résidentielle vient d'enregistrer, une autre performance remarquable dans le Grand Montréal. En effet, la SCHL a recensé pas moins de 3 713 nouvelles fondations en avril, 50 % de plus que l'an dernier. Ce résultat fait suite à un mois de mars exceptionnel et porte la croissance globale depuis le début de 2004 à 39 %.

Sur l'île de Montréal, une véritable vague de nouveaux chantiers résidentiels a déferlé en avril (+ 214 %). Les logements en copropriété y poussent comme des champignons. Ainsi, 871 nouvelles copropriétés ont levé de terre, ce qui représente une progression impressionnante de 170 % comparativement à l'an dernier. De plus, 442 logements locatifs s'ajouteront bientôt au parc immobilier montréalais, soit 430 de plus qu'en avril 2003. Pour leur part, les mises en chantier de maisons individuelles se sont accrues de 27 %, pour atteindre le chiffre de 90.

La couronne nord a elle aussi connu une embellie printanière et affiché une hausse de 16 %. C'est le segment des copropriétés qui enregistre la plus forte progression (+ 38 %), quoiqu'il ne représente que 198 habitations. Comme d'habitude, ce secteur s'avère le plus fertile de l'ensemble de la région métropolitaine en ce qui a trait aux mises en chantier de maisons individuelles. On en a en effet relevé 902 (+ 19 %), soit plus du double de celles dénombrées sur la rive sud.

Le secteur Vaudreuil-Soulanges s'est également fait une place au soleil en avril. Les mises en chantier sont en hausse de 65 % dans ce secteur où les maisons individuelles occupent bien sûr presque tout le terrain (164 des 186 mises en chantier).

Dans la couronne sud, l'activité n'a pas progressé, mais demeure solidement enracinée (- 2 %). Une augmentation de la construction de logements locatifs (+ 52 %) n'a pu contrebalancer le recul observé dans les segments des copropriétés (- 48 %) et des maisons

SOMMAIRE

Un printemps extrêmement chaud pour la construction résidentielle 1

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

De plus en plus de maisons luxueuses 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



AU COEUR DE L'HABITATION

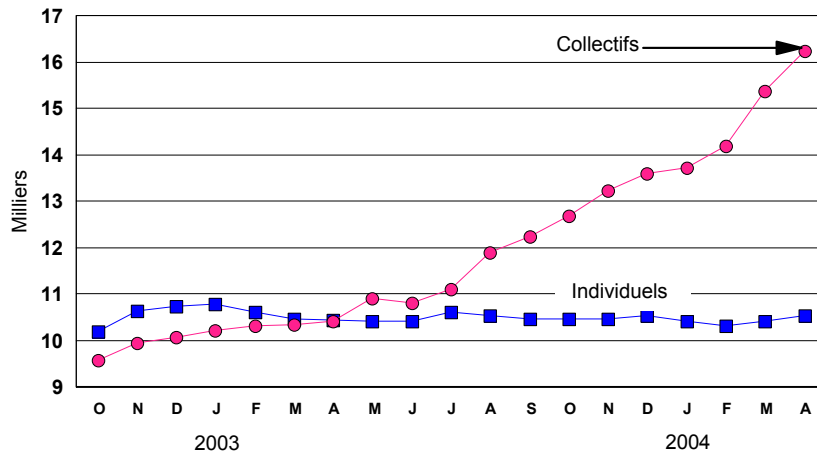
Canada

individuelles (- 4 %). C'est la contre-performance de la nouvelle ville de Longueuil (- 16 %) qui en est responsable, car l'enthousiasme des promoteurs de copropriétés s'est refroidi. À l'opposé, il n'y a pas eu de nuages à l'horizon dans le reste de la banlieue sud (+ 8 % pour la rive sud, à l'exception de Longueuil).

Les résultats spectaculaires des premiers mois nous ont amenés à revoir à la hausse nos prévisions pour l'année 2004. Nous prévoyons désormais 26 000 mises en chantier, dont 9 500 logements en copropriété, un record absolu pour ce type d'habitation. Les plus récentes prévisions de la SCHL pour la région de Montréal ont été publiées la semaine dernière dans « **Perspectives du marché du logement** ». Outre les projections sur les mises en chantier, on y trouve notamment d'autres données prévisionnelles pour 2004 et 2005 concernant le nombre de ventes et le prix moyen des propriétés existantes, ainsi que le taux d'inoccupation des logements locatifs. ■

Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



Source : SCHL

De plus en plus de maisons luxueuses

Lorsqu'on se promène dans le Grand Montréal, on remarque assez aisément un nombre croissant de maisons cossues dans certains nouveaux quartiers de banlieue. C'est ce que l'on voit entre autres en sillonnant les nouveaux secteurs de Saint-Laurent, de Blainville, de Laval, de Brossard, de Dollard-des-Ormeaux, de Terrebonne, de Boucherville, de Candiac, de Saint-Lazare et de Rosemère. En effet, les maisons haut de gamme sont davantage en demande. Le tableau ci-dessous, qui donne le nombre de ventes de maisons neuves de plus de 350 000 \$ dans la région de Montréal, le montre bien.

Écoulement (ventes) de maisons neuves de plus de 350 000 \$

2000 :	215
2001 :	300
2002 :	529
2003 :	848

Ce phénomène explique en partie que le prix de vente moyen d'une maison neuve dans la région de Montréal soit passé de 169 233 \$, en 2000, à tout près de 220 000 \$, en 2003, soit une hausse de 30 % en trois ans.

Il va sans dire que l'acheteur d'une maison neuve haut de gamme est plus souvent un acheteur expérimenté (acheteur d'une deuxième ou d'une troisième maison) qu'un accédant. Selon une étude de la SCHL, menée en 2002, les acheteurs de maisons neuves disposaient de revenus supérieurs, la moitié d'entre eux gagnant plus de 75 000 \$. Ils accorderaient beaucoup d'importance à la qualité et à la fonctionnalité des espaces. Finalement, l'étude faisait ressortir que, pour ces acheteurs, la maison devient un véritable indice de statut social.

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 I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Montréal*

Activité / période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Mises en chantier				
Avril 2004	1 873	1 200	640	3 713
Avril 2003	1 599	674	210	2 483
Cumulatif 2004	4 216	3 170	1 819	9 205
Cumulatif 2003	3 787	1 828	996	6 611
En construction				
Avril 2004	5 781	7 706	4 622	18 109
Avril 2003	4 738	4 614	2 645	11 997
Achèvements				
Avril 2004	749	343	311	1 403
Avril 2003	604	232	217	1 053
Cumulatif 2004	2 627	1 283	1 279	5 189
Cumulatif 2003	2 243	1 119	754	4 116
Inoccupés				
Avril 2004	722	909	582	2 213
Avril 2003	637	559	220	1 416
Écoulement				
Avril 2004	685	262	269	1 216
Avril 2003	568	234	178	980
Cumulatif 2004	2 512	1 204	1 180	4 896
Cumulatif 2003	2 162	1 078	861	4 101
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2004	0,8	1,9	2,1	1,3
Tendance 2003	0,7	1,5	1,1	1,0

* Note: Les données correspondent aux nouvelles délimitations de la région métropolitaine de Montréal.

Source: SCHL

Intéressé par les tendances relatives aux différents secteurs du marché de l'habitation à Montréal ? Pour des analyses et des prévisions du marché neuf, locatif, et celui de la revente, procurez-vous la publication:

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

- Les ventes prévues
- Les prix moyens des maisons neuves et existantes
- Le taux d'inoccupation
- Les mises en chantier
- Les taux hypothécaires
- Les facteurs économiques

Pour la recevoir, contactez 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	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Zone 1: Ouest de l'Île				
Avril 2004	75	67	32	174
Avril 2003	62	6	0	68
Cumulatif 2004	118	167	205	490
Cumulatif 2003	118	31	17	166
Zone 2: Centre-Ouest				
Avril 2004	13	142	185	340
Avril 2003	13	142	0	155
Cumulatif 2004	37	810	428	1 275
Cumulatif 2003	42	429	3	474
Zone 3: Centre-Est				
Avril 2004	10	653	26	689
Avril 2003	8	153	0	161
Cumulatif 2004	17	1 009	412	1 438
Cumulatif 2003	37	438	551	1 026
Zone 4: Est de l'Île				
Avril 2004	41	9	198	248
Avril 2003	44	22	12	78
Cumulatif 2004	80	69	259	408
Cumulatif 2003	81	40	111	232
Zone 5: Laval-Sud				
Avril 2004	49	68	0	117
Avril 2003	48	36	3	87
Cumulatif 2004	164	154	0	318
Cumulatif 2003	131	103	3	237
Zone 6: Laval-Nord				
Avril 2004	217	43	2	262
Avril 2003	161	13	0	174
Cumulatif 2004	509	178	4	691
Cumulatif 2003	406	93	8	507
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Avril 2004	193	12	34	239
Avril 2003	149	9	141	299
Cumulatif 2004	437	75	43	555
Cumulatif 2003	428	19	144	591
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Avril 2004	142	0	12	154
Avril 2003	120	24	6	150
Cumulatif 2004	318	36	24	378
Cumulatif 2003	302	46	30	378

Tableau 2 (suite)

Mises en chantier par zone et par marché visé Région métropolitaine de Montréal

Zone/ période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Zone 9: MRC des Moulins				
Avril 2004	267	12	23	302
Avril 2003	211	30	0	241
Cumulatif 2004	667	81	44	792
Cumulatif 2003	564	76	22	662
Zone 10: MRC L'Assomption				
Avril 2004	105	21	3	129
Avril 2003	88	18	0	106
Cumulatif 2004	316	33	6	355
Cumulatif 2003	239	52	12	303
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Avril 2004	112	47	96	255
Avril 2003	122	156	18	296
Cumulatif 2004	235	181	170	586
Cumulatif 2003	251	272	32	555
Zone 12: Rive-Sud Est				
Avril 2004	129	30	16	175
Avril 2003	99	32	6	137
Cumulatif 2004	269	85	78	432
Cumulatif 2003	221	102	12	335
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Avril 2004	100	0	6	106
Avril 2003	81	0	15	96
Cumulatif 2004	323	32	20	375
Cumulatif 2003	162	24	21	207
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Avril 2004	177	32	3	212
Avril 2003	205	20	9	234
Cumulatif 2004	303	103	27	433
Cumulatif 2003	352	27	18	397
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*				
Avril 2004	164	22	0	186
Avril 2003	113	0	0	113
Cumulatif 2004	402	67	0	469
Cumulatif 2003	293	6	12	311
Zone 16: St-Jérôme				
Avril 2004	79	42	4	125
Avril 2003	75	13	0	88
Cumulatif 2004	173	90	99	362
Cumulatif 2003	160	70	0	230

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	Propriétaire-occupant (Maison unifamiliale)		Logements en copropriété		Logements locatifs	
	Avril 2004	Avril 2003	Avril 2004	Avril 2003	Avril 2004	Avril 2003
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	139	127	871	323	441	12
Laval (zones 5 et 6)	266	209	111	49	2	3
Rive-Nord (7@10 & 16)	786	643	87	94	76	147
Rive-Sud (zones 11@14)	518	507	109	208	121	48
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	164	113	22	0	0	0
En construction *						
Île de Montréal	541	565	5 031	2 712	2 697	1 573
Laval	938	814	565	453	188	67
Rive-Nord	2 399	2 223	805	587	778	374
Rive-Sud	1 342	1 270	1 160	850	885	625
Vaudreuil-Soulanges***	561	431	145	12	74	6
Achèvements *						
Île de Montréal	40	61	128	94	71	40
Laval	105	90	85	49	8	8
Rive-Nord	312	248	69	32	33	88
Rive-Sud	207	139	53	51	199	81
Vaudreuil-Soulanges***	85	66	8	6	0	0
Inoccupés *						
Île de Montréal	84	77	389	262	264	83
Laval	131	126	181	82	8	0
Rive-Nord	312	255	152	67	35	102
Rive-Sud	145	131	183	143	275	31
Vaudreuil-Soulanges***	50	48	4	5	0	4
Écoulement *						
Île de Montréal	47	60	91	105	152	24
Laval	82	71	38	40	14	8
Rive-Nord	248	232	47	41	39	76
Rive-Sud	225	140	80	45	62	69
Vaudreuil-Soulanges***	83	65	6	3	2	1
Durée de l'inventaire**						
Île de Montréal	1,0	0,8	1,8	1,4	1,9	1,1
Laval	1,0	1,0	3,0	1,5	0,5	0,0
Rive-Nord	0,8	0,8	2,0	1,6	0,7	1,4
Rive-Sud	0,5	0,5	1,6	2,0	4,1	0,8
Vaudreuil-Soulanges***	0,5	0,5	0,9	1,3	0,0	0,8

* À la fin de la période indiquée

** Tendance (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 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
	Avril 2003			Tendance 2003
Prop.-occupant	4 738	637	5 375	911
Copropriété	4 614	559	5 173	364
Locatif	2 645	220	2 865	200

Source : SCHL

Tableau 5
Tableau de bord de l'économie
Région métropolitaine de Montréal

	2004			2003			2003			2002		
	Avril	Mars	Fév.	Jan.	Dec.	Nov.	Avril	Mars	Fév.	Jan.	Dec.	Nov.
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	35	18	16,3	30	36	39	37	58	81,3	91	87	67
Taux de chômage (%)	9	9	8,9	8,9	8,6	8,7	9,7	9,5	8,8	8,5	7,7	7,8
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,5	4,3	4,3	4,3	4,8	4,8	5,3	5,3	4,9	4,9	4,9	4,9
5 ans	6,2	5,7	5,8	6,0	6,5	6,5	6,7	6,8	6,6	6,5	6,7	6,7
Taux annuel d'inflation (%)	1,5	0,7	0,7	1,4	1,4	1,4	2,7	4,1	4,0	3,7	3,2	3,5
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves												
Maison	ND	6,1	4,3	5,2	6,0	5,8	7,25	8,6	10,6	9,4	8,6	8,6
Terrain	ND	6,2	5,9	5,7	6,8	6,4	5,98	7,4	9,3	9,3	8,6	8,6
Total	ND	6,1	4,7	5,3	6,3	6,0	6,71	8,2	10,1	9,3	8,3	8,3
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	ND	3 009	2 357	1 547	1 374	1 772	2 238	2 437	2 422	1 761	1 304	1 782

Sources : Statistique Canada, Conférence 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.