



ACTUALITÉS

Montréal

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, ÉDITION 5, MAI 2004

LA CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE EST DEMEURÉE TRÈS VIGOUREUSE EN MAI

Notre plus récent relevé des mises en chantier fait état d'une vigueur continue de la construction résidentielle dans la métropole. En effet, au mois de mai 2004, il y a eu 3 305 mises en chantier dans le Grand Montréal, une hausse de 44 % par rapport au même mois l'an dernier.

Le segment des logements locatifs est le moteur de cette croissance, les nouvelles fondations ayant atteint le chiffre de 1 235 le mois dernier, ce qui représente plus de quatre fois le volume enregistré en mai 2003. Nos enquêtes sur le marché locatif et sur les résidences pour aînés, révélaient, qu'en octobre 2003, le marché locatif faisait toujours face à un manque de logements. Incités par la forte demande sur le marché, de nombreux investisseurs ont donc entrepris la construction d'ensembles d'habitations, ce qui provoque actuellement, une poussée des mises en chantier de logements locatifs.

L'île de Montréal est le secteur qui a le plus profité de l'expansion des mises en chantier de logements locatifs en mai dernier. Leur nombre est presque sept fois plus élevé, ce qui porte à 952 le total des nouveaux logements destinés à la location. Le bilan est fort

différent pour les autres types d'habitations. On observe en effet un recul du côté des maisons unifamiliales (61 mises en chantier, - 46 %) et des copropriétés (247 mises en chantier, - 54 %). Au total, la construction résidentielle demeure très vigoureuse sur l'île de Montréal qui a enregistré 1 260 nouvelles fondations, en hausse de 59 % comparativement à la même période en 2003.

À l'instar de l'île de Montréal, la couronne nord connaît une expansion du marché résidentiel. Les mises en chantier ont grimpé de 58 % en mai dernier pour s'établir à 1 458 unités. Ici encore, les logements destinés à la location ont fait un bond de 237 % pour atteindre 265 unités. Toutefois, la croissance n'est pas seulement attribuable au marché locatif, mais elle découle également d'une augmentation de l'activité pour tous les types de chantier. Continuant sur sa lancée débutée en avril 2003, le nombre de copropriétés mises en chantier s'est élevé à 296, en hausse de 71 %. De son côté, la maison individuelle demeure le type d'habitation le plus prisé (817 nouvelles constructions), ce qui en fait le segment le plus fertile de toute la couronne nord.

SOMMAIRE

La construction résidentielle est
demeurée très vigoureuse en mai 1

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

Bond important de la construction
de logements locatifs 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

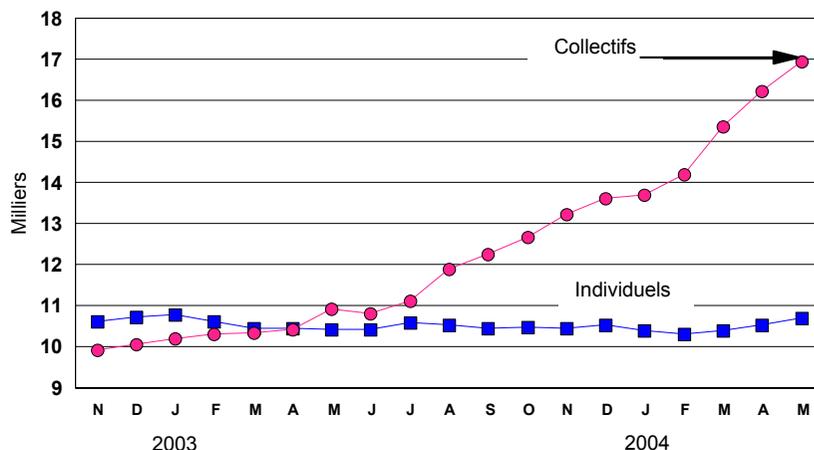
Canada

Dans la couronne sud, le niveau d'activité reste élevé, on y a recensé 519 mises en chantier, soit une progression de 7 %. Cette croissance est attribuable aux collectifs d'habitation, qui regroupent les logements locatifs (+ 30 %) et les copropriétés (+ 59 %). Du côté des maisons individuelles, les 284 habitations recensées représentent un recul de 8 % par rapport à mai 2003. La ville de Longueuil a entraîné dans son sillage toute la région, avec une augmentation d'activité de 29 % (162 unités). Pendant ce temps, la construction résidentielle chutait de 1 % (357 unités) dans les autres centres de la rive sud.

Dans le secteur Vaudreuil-Soulanges, la construction résidentielle a ralenti puisque les 68 nouvelles fondations constituent un repli de 24 % par rapport aux résultats de l'an dernier. Contrairement aux autres secteurs, aucun logement locatif n'a été bâti au mois de mai. Comme d'habitude, les maisons individuelles accaparent la majorité des nouvelles unités (60 des 68 logements qui ont levé de terre).

Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



Source : SCHL

Bond important de la construction de logements locatifs

Depuis le début de 2004, on observe un regain d'intérêt pour la construction de logements destinés à la location. À preuve, de janvier à mai, on a coulé les fondations de 3 088 logements locatifs, soit près de deux fois et demie le volume de l'an dernier durant la même période. Voici les principaux chantiers locatifs ayant démarré jusqu'ici en 2004 dans le Grand Montréal, ainsi que la vocation annoncée des ensembles au moment de leur mise en chantier :

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

<u>Nombre d'unités</u>	<u>Rue</u>	<u>Secteur</u>	<u>Vocation prévue</u>
338	Maisonneuve	Centre-ville	Log. traditionnels
252	Charlotte	Centre-ville	Log. traditionnels
209	Commerce	Île-des-Soeurs	Personnes âgées
200	Notre-Dame	Repentigny	Personnes âgées
200	Côte-Vertu	Saint-Laurent	Personnes âgées
185	Cavendish	Côte-Saint-Luc	Log. traditionnels
150	Gouin	Rivière-des-Prairies	Personnes âgées
135	Maywood	Pointe-Claire	Logement social
40	Joseph-Janot	Pointe-aux-Trembles	Logement social
35	Elizabeth	Saint-Laurent	Logement social

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				
Mai 2004	1 339	697	1 269	3 305
Mai 2003	1 208	813	269	2 290
Cumulatif 2004	5 555	3 867	3 088	12 510
Cumulatif 2003	4 995	2 641	1 265	8 901
En construction				
Mai 2004	6 107	8 307	5 852	20 266
Mai 2003	5 019	4 858	2 768	12 645
Achèvements				
Mai 2004	1 015	114	25	1 154
Mai 2003	895	568	147	1 610
Cumulatif 2004	3 642	1 397	1 304	6 343
Cumulatif 2003	3 138	1 687	901	5 726
Inoccupés				
Mai 2004	757	824	552	2 133
Mai 2003	734	655	260	1 649
Écoulement				
Mai 2004	980	199	55	1 234
Mai 2003	798	472	107	1 377
Cumulatif 2004	3 492	1 403	1 235	6 130
Cumulatif 2003	2 960	1 550	968	5 478
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2004	0,8	1,8	2,0	1,3
Tendance 2003	0,8	1,7	1,3	1,1

* 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				
Mai 2004	42	0	256	298
Mai 2003	45	4	0	49
Cumulatif 2004	160	167	461	788
Cumulatif 2003	163	35	17	215
Zone 2: Centre-Ouest				
Mai 2004	10	89	220	319
Mai 2003	21	257	0	278
Cumulatif 2004	47	899	648	1 594
Cumulatif 2003	63	686	3	752
Zone 3: Centre-Est				
Mai 2004	1	150	476	627
Mai 2003	11	280	15	306
Cumulatif 2004	18	1 159	888	2 065
Cumulatif 2003	48	718	566	1 332
Zone 4: Est de l'Île				
Mai 2004	8	8	0	16
Mai 2003	35	0	125	160
Cumulatif 2004	88	77	259	424
Cumulatif 2003	116	40	236	392
Zone 5: Laval-Sud				
Mai 2004	46	76	0	122
Mai 2003	41	36	49	126
Cumulatif 2004	210	230	0	440
Cumulatif 2003	172	139	52	363
Zone 6: Laval-Nord				
Mai 2004	172	84	0	256
Mai 2003	133	9	8	150
Cumulatif 2004	681	262	4	947
Cumulatif 2003	539	102	16	657
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Mai 2004	201	18	6	225
Mai 2003	148	40	9	197
Cumulatif 2004	638	93	49	780
Cumulatif 2003	576	59	153	788
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Mai 2004	97	14	15	126
Mai 2003	82	0	12	94
Cumulatif 2004	415	50	39	504
Cumulatif 2003	384	46	42	472

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				
Mai 2004	210	41	38	289
Mai 2003	169	75	0	244
Cumulatif 2004	877	122	82	1 081
Cumulatif 2003	733	151	22	906
Zone 10: MRC L'Assomption				
Mai 2004	132	39	206	377
Mai 2003	60	13	0	73
Cumulatif 2004	59	84	212	355
Cumulatif 2003	299	65	12	376
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Mai 2004	74	87	0	161
Mai 2003	82	36	0	118
Cumulatif 2004	309	268	170	747
Cumulatif 2003	333	308	32	673
Zone 12: Rive-Sud Est				
Mai 2004	87	27	0	114
Mai 2003	109	41	4	154
Cumulatif 2004	356	112	78	546
Cumulatif 2003	330	143	16	489
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Mai 2004	40	6	46	92
Mai 2003	61	0	24	85
Cumulatif 2004	232	26	66	324
Cumulatif 2003	223	24	45	292
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Mai 2004	118	28	6	152
Mai 2003	101	16	12	129
Cumulatif 2004	421	131	33	585
Cumulatif 2003	453	43	30	526
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*				
Mai 2004	62	6	0	68
Mai 2003	73	6	11	90
Cumulatif 2004	464	73	0	537
Cumulatif 2003	366	12	23	401
Zone 16: St-Jérôme				
Mai 2004	39	24	0	63
Mai 2003	37	0	0	37
Cumulatif 2004	212	114	99	425
Cumulatif 2003	197	70	0	267

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	
	Mai 2004	Mai 2003	Mai 2004	Mai 2003	Mai 2004	Mai 2003
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	61	112	247	541	952	140
Laval (zones 5 et 6)	218	174	160	45	0	57
Rive-Nord (7@10 & 16)	679	496	136	128	265	21
Rive-Sud (zones 11@14)	319	353	148	93	52	40
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	62	73	6	6	0	11
En construction *						
Île de Montréal	534	597	5 268	2 934	3 625	1 675
Laval	988	884	707	454	180	110
Rive-Nord	2 583	2 313	900	617	1 043	380
Rive-Sud	1 464	1 418	1 281	841	930	586
Vaudreuil-Soulanges***	538	404	151	12	74	17
Achèvements *						
Île de Montréal	68	80	32	319	8	38
Laval	170	104	14	44	10	14
Rive-Nord	495	406	41	98	0	15
Rive-Sud	197	205	27	101	7	80
Vaudreuil-Soulanges***	85	100	0	6	0	0
Inoccupés *						
Île de Montréal	73	88	338	306	242	80
Laval	143	145	164	90	10	2
Rive-Nord	348	315	145	82	29	102
Rive-Sud	145	132	174	173	271	74
Vaudreuil-Soulanges***	48	54	3	4	0	2
Écoulement *						
Île de Montréal	79	69	83	275	30	41
Laval	158	85	31	36	8	12
Rive-Nord	459	346	48	83	6	15
Rive-Sud	197	204	36	71	11	37
Vaudreuil-Soulanges***	87	94	1	7	0	2
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	0,9	0,9	1,6	1,5	1,7	1,0
Laval	1,0	1,1	2,8	1,6	0,6	0,2
Rive-Nord	0,9	0,9	1,9	1,8	0,6	1,5
Rive-Sud	0,6	0,5	1,6	2,4	4,2	1,8
Vaudreuil-Soulanges***	0,5	0,6	0,7	0,9	0,0	0,4

* 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
	Mai 2004			Tendance 2004
Prop.-occupant	6 107	757	6 864	978
Copropriété	8 307	824	9 131	449
Locatif	5 852	552	6 404	274
	Mai 2003			Tendance 2003
Prop.-occupant	5 019	734	5 753	917
Copropriété	4 858	655	5 513	389
Locatif	2 768	260	3 028	202

Source : SCHL

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

	2004					2003	2003					2002	
	Mai	Avril	Mars	Fév.	Jan.	Dec.	Mai	Avril	Mars	Fév.	Jan.	Dec.	
Marché du travail*													
Var. niveau de l'emploi - milliers	50	35	18	16,3	30	36	19,5	37	58	81,3	91	87	
Taux de chômage (%)	8,2	9	9	8,9	8,9	8,6	10,1	9,7	9,5	8,8	8,5	7,7	
Taux hypothécaires (Canada)													
1 an	4,5	4,5	4,3	4,3	4,3	4,8	5,0	5,3	5,3	4,9	4,9	4,9	
5 ans	6,5	6,2	5,7	5,8	6,0	6,5	6,2	6,7	6,8	6,6	6,5	6,7	
Taux annuel d'inflation (%)	ND	1,5	0,7	0,7	1,4	1,4	3,0	2,7	4,1	4,0	3,7	3,2	
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves													
Maison	ND	ND	6,1	4,3	5,2	6,0	6,8	7,25	8,6	10,6	9,4	8,6	
Terrain	ND	ND	6,2	5,9	5,7	6,8	5,8	5,98	7,4	9,3	9,3	8,6	
Total	ND	ND	6,1	4,7	5,3	6,3	6,5	6,71	8,2	10,1	9,3	8,3	
Ventes SIMMLS - Maisons unifam.	2 195	2 581	3 009	2 357	1 547	1 374	2 077	2 238	2 437	2 422	1 761	1 304	

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.