

CHANGEMENT DE CAP POUR LE MARCHÉ DE LA REVENTE DU GRAND MONTRÉAL

Montréal, le 24 novembre 2004 – Le marché de la revente du Grand Montréal a connu un changement de cap au troisième trimestre de 2004. Les transactions enregistrées sur le réseau S.I.A.[®]/MLS[®] ont connu un repli de 5 % pour atteindre le nombre de 6 772. En ce qui a trait aux prix, la situation s'apparente plutôt à une accalmie, puisque ceux-ci enregistrent leur plus faible progression depuis les dix derniers trimestres, soit de 9 % à 14 % selon les types d'habitations. Toutefois, la croissance des inscriptions courantes (+ 34 %) s'accélère, ce qui entraîne à la hausse le ratio vendeurs/acheteur dans plusieurs zones.

La diminution généralisée des ventes au troisième trimestre touche tous les types de propriétés résidentielles en commençant par les maisons unifamiliales et les plex de deux à cinq logements, qui sont tous deux en baisse de 7 %. Du côté des copropriétés, le repli est inférieur à 1 %, et 1 493 unités ont changé de mains au cours du troisième trimestre de 2004. Selon Benoît Allaire, analyste de marché à la SCHL, « la remontée des taux hypothécaires, qui s'est amorcée au cours des derniers mois, et la hausse phénoménale des prix depuis quelques années ont résulté en un léger fléchissement de la demande. »

La forte majoration des prix a également permis une croissance soutenue des inscriptions. Les logements en copropriété sont, sans contredit, le type d'habitation le plus touché par l'augmentation des mandats actifs. D'une progression de 29 % au deuxième trimestre de 2003, le rythme s'est accéléré et la hausse des inscriptions atteint maintenant 61 % ce trimestre. Ainsi, on dénombrait 3 760 copropriétés à vendre à la fin de septembre, ce qui représente 1 429 mandats de plus qu'à la même période l'an dernier. Pour les autres types d'habitations, les inscriptions ont augmenté à un rythme inférieur à celui des copropriétés. Ainsi, dans le cas des maisons unifamiliales, la croissance a atteint 27 % alors que, dans celui des plex, les mandats actifs se sont accrus de 28 % au cours du troisième trimestre de 2004.

« La solide remontée des inscriptions, combinée à une réduction des ventes durant le troisième trimestre de 2004, a eu une incidence sur le ratio inscriptions/ventes (I/V) »,

ajoute M. Allaire. Bien que pour la maison unifamiliale le rapport de force entre l'offre et la demande demeure à 4 pour 1 sur l'ensemble du territoire, il y a eu plus de 50 % des secteurs qui ont enregistré une augmentation de ce ratio. Alors qu'on considère qu'un marché est équilibré lorsque le ratio I/V varie de 8 à 10, on constate que le segment des maisons unifamiliales demeure nettement favorable aux vendeurs. Du côté des copropriétés et des plex, le ratio I/V a progressé de 1 point pour atteindre 5.

La remontée des ratios I/V a une incidence sur la croissance des prix, qui a été la plus faible des dix derniers trimestres. « Ce sont les plex qui enregistrent la hausse des prix la plus importante (14 %) parmi les trois types d'habitations. La maison unifamiliale suit, avec une majoration des prix qui atteint 13 % dans le Grand Montréal, ce qui porte le prix moyen à 219 801 \$. Finalement, du côté des copropriétés, la progression des prix s'élève à 9 % pour l'ensemble des secteurs », fait remarquer Michel Beauséjour, FCA, chef de la direction de la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM). Dans le cas des copropriétés, le secteur Rive-Sud, affiche une croissance de 13 %, alors qu'à l'opposé, Vaudreuil-Soulanges, avec un faible volume d'activité (24 ventes seulement), a vu le prix moyen des copropriétés diminuer de 13 %.

Ces renseignements, de même que bien d'autres, se trouvent dans le rapport trimestriel intitulé **Analyse du marché de la revente du Montréal métropolitain**, publié conjointement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et la Chambre immobilière du Grand Montréal (CIGM). Ce rapport présente une analyse du marché de la revente dans la région métropolitaine ainsi que des données sur les maisons unifamiliales, les copropriétés et les plex.

L'**Analyse du marché de la revente du Montréal métropolitain** est disponible en ligne à <http://www.cigm.qc.ca/download.aspx?doc=ANALYSEPUBLIC\fr\AMR3T2004F.pdf>.

- 30 -

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Benoît Allaire
Analyste de marché
Société canadienne d'hypothèques
et de logement
Tél. : (514) 283-5075
Courriel : ballaire@schl.ca

Linda Grondin
Adjointe au directeur,
Communications, relations avec
l'industrie et affaires légales
Chambre immobilière du Grand
Montréal
Tél. : (514) 762-2181, poste 130
Courriel : linda.grondin@cigm.qc.ca