

Analyse de Marché

SOCIÉTÉ D'HABITATION ET DE DÉVELOPPEMENT DE MONTRÉAL

LOTISSEMENT RÉSIDENTIEL - CONTRECOEUR

Notre dossier numéro : 513812-21

Le 5 avril 2006

Monsieur Martial Fillion
Directeur général
Société d'habitation et de développement de Montréal
425, rue Sherbrooke Est
Montréal (Province) H2L 1J9

Objet : Lotissement résidentiel - Contrecoeur
Notre dossier numéro : 513812-21

Monsieur,

À la suite du contrat de service que vous nous avez confié, nous avons procédé à une analyse du marché pour un lotissement résidentiel sur le site Contrecoeur situé dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve.

L'objectif fondamental d'une étude de marché consiste à déterminer le potentiel et le risque de marché d'un projet résidentiel sur le site proposé. L'étude a été rédigée de concert avec la firme d'urbanisme, Le Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.

RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON & CIE
Société en nom collectif
Conseillers en administration

Donald Prévost, É.A., AACI
Directeur principal

Janique Vachon, É.A., B.A.A.
Conseillère

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Site Contrecoeur	I
Plan de localisation	II
Photos du site	III
1. Introduction.....	1
2. Description du Site	3
2.1 Description du projet	3
2.1.1 Description de la zone résidentielle	3
2.1.2 Description de la zone commerciale	3
2.2 Description du site	3
2.3 Description du voisinage	4
3. L'analyse de l'utilisation optimale	5
3.1 Localisation et accessibilité	5
3.2 Caractéristiques physiques du site	5
3.3 Services.....	5
3.4 Règlement de zonage.....	5
3.5 Demande du marché	5
3.6 Conclusion	5
4. La zone d'influence	6
4.1 Délimitations.....	6
4.2 Profil socio-économique	8
4.3 Contexte démographique.....	8
4.3.1 Groupe des 30-44 ans.....	9
4.3.2 Groupe des 45-64 ans.....	10
4.3.3 Groupe des 65 ans et plus.....	11
4.3.4 Clientèle cible	12
4.4 Analyse de la formation des ménages.....	12
5. Le Marché résidentiel	17
5.1 Analyse du marché du neuf	17
5.1.1 Région métropolitaine de Montréal.....	17
5.1.2 Secteur Est de l'île de Montréal	18
5.1.2.1 Zone 3 : Centre Est.....	18
5.1.2.2 Zone 4 : Est de l'île	19
5.1.3 Marché primaire	19
5.1.3.1 Arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve.....	19
5.1.3.2 Arrondissement Anjou	20
5.1.3.3 Arrondissement Rivière-des-prairies/Pointe-aux-trembles/Montréal-Est	20
5.2 Analyse du marché de la revente	21
5.2.1 Maison unifamiliale	21

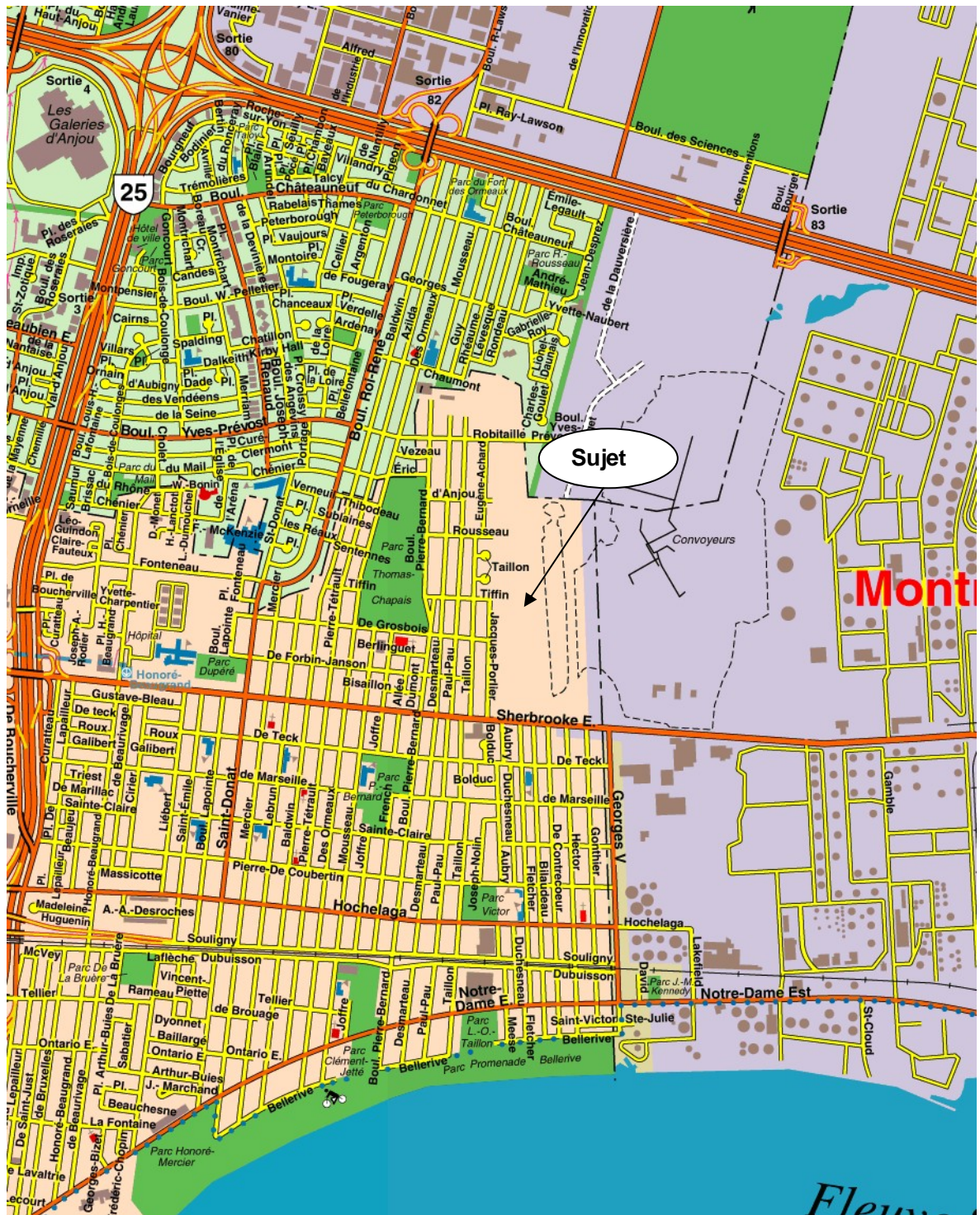
5.2.1.1	Année 2002	21
5.2.1.2	Année 2003	22
5.2.1.3	Année 2004	22
5.2.2	Copropriété.....	23
5.2.2.1	Année 2002	23
5.2.2.2	Année 2003	23
5.2.2.3	Année 2004	24
5.2.3	Plex (2 à 5 logements).....	24
5.2.3.1	Année 2002	24
5.2.3.2	Année 2003	25
5.2.3.3	Année 2004	25
5.2.4	Analyse du marché de la revente du secteur immédiat	26
5.2.4.1	Secteur Nord du Site Contrecoeur.....	26
5.2.4.2	Secteur Ouest du Site Contrecoeur.....	28
5.3	Analyse du marché locatif	31
5.3.1	Secteur Est de l'île de Montréal	31
5.3.1.1	Taux d'inoccupation des logement.....	31
5.3.1.2	Loyers moyens des logements.....	31
5.4	Analyse du marché des résidences pour personnes âgées	35
5.4.1	Estimation de la demande	35
5.4.2	Inventaire des résidences pour personnes âgées du marché primaire	38
5.4.2.1	Secteur privé.....	38
5.4.2.2	Secteur public et privé membre des résidences et CHSLD privés du Québec	41
5.5	Analyse de la compétition	41
5.5.1	Marché primaire	41
5.6	Autre secteur	43
5.7	Coût des taxes municipales.....	43
6.	Logements abordables et programmes	44
6.1	Clientèle visée.....	44
6.2	Programmes de logement abordable.....	44
6.2.1	Programme logement abordable Québec-volet privé.....	44
6.2.2	Programme d'accession à la propriété	45
7.	Identification du genre de quartier via comparable et du niveau de densité.....	47
8.	Identification de la clientèle et des typologies résidentielles	48
8.1	Maison détachée	48
8.2	Jumelé	48
8.3	Maison en rangée.....	48
8.4	Copropriété	48
8.5	Logement locatif.....	49
8.6	Résidence pour personne âgée.....	49
9.	Détermination des différentes solutions résidentielles	50
10.	Identification du taux d'absorption de chacun des produits ciblés	51
10.1	Analyse de l'économie	51
10.1.1	Scénario économique de référence.....	51

10.1.2	Conclusion	53
10.2	Analyse de l'offre	53
10.3	Analyse de la demande	54
10.3.1	Analyse de l'évolution des ménages	54
11.	Évaluation de la valeur des unités par produit ciblé	55
12.	Conclusion	56
ANNEXE 1 – Scénario économique de référence		

SITE CONTRECOEUR



PLAN DE LOCALISATION



PHOTOS DU SITE



Vue nord du site prise du stationnement arrière du CLSC



Vue nord-ouest du site prise du stationnement arrière du CLSC



Entrée potentielle du site sur la rue Jacques-Porlier à l'intersection de la rue de Grosbois



Vue sud-est du site prise de la rue Robitaille



Entrée potentielle sur la rue Sherbrooke sur la limite de la propriété du CLSC

1. INTRODUCTION

Le propriétaire/développeur a projeté de construire un lotissement résidentiel ainsi qu'un projet commercial sur le site Contrecoeur dans l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve. Le site est délimité par :

- Sud : Rue Sherbrooke Est
- Nord : Limite sud de l'arrondissement d'Anjou
- Ouest : rue Jacques-Porlier
rue Eugène-Achard
rue Paul
- Est : Carrière Lafarge

L'objectif de cette présente étude de marché est de déterminer le potentiel d'aménagement du site Contrecoeur et le risque associé à l'implantation d'un lotissement résidentiel. L'étude est rédigée de façon à appuyer une demande dans le cadre d'un financement ou d'un partenariat de promoteurs, le cas échéant.

Le contenu de l'étude inclura :

- ▀ Description du site;
- ▀ Description de la zone d'influence;
- ▀ Analyse de la demande;
- ▀ Analyse de l'offre;
- ▀ Analyse de la population cible;
- ▀ Analyse de la compétition;
- ▀ Autres facteurs pouvant influencer le marché;
- ▀ Identification du genre de quartier et de l'échelle générale de densité résidentielle;
- ▀ Identification des clientèles et des typologies résidentielles;
- ▀ Détermination des différentes solutions résidentielles;
- ▀ Identification du taux d'absorption de chacun des produits ciblés;
- ▀ Évaluation de la valeur des unités par produit ciblé.

Cette étude s'articule de la façon suivante : la première section comprend une description du site. Par la suite, nous déterminons une zone d'influence en dressant le profil socioéconomique ainsi que le contexte et les perspectives démographiques. Nous présentons ensuite une analyse de l'offre des

lotissements résidentiels dans l'Est de l'île de Montréal. À la lumière des éléments analysés, nous vous exposons nos conclusions et nous commentons sur les forces et les risques du marché associés au lotissement résidentiel sur le site Contrecoeur et ses capacités d'absorption.

CONDITIONS LIMITATIVES

Les croquis, les dessins, les diagrammes et les photographies présentés dans ce rapport sont inclus seulement pour illustration et ils ne sont pas nécessairement précis ou à l'échelle.

Cette étude de marché sommaire a été préparée dans un but précis. L'utilisation de ce rapport à d'autres fins risque d'en invalider les conclusions et constitue un usage non permis. Toute citation ou reproduction partielle du rapport est strictement interdite, car elle peut induire le lecteur en erreur.

Les informations contenues dans ce rapport proviennent de sources sûres, mais elles ne peuvent être considérées comme exactes. Au mieux de nos capacités, toutes les tentatives ont été faites afin de vérifier l'authenticité de l'information, mais nous ne pouvons garantir la bonne foi ni l'exactitude de tous les renseignements recueillis.

Les honoraires demandés pour la préparation de cette étude de marché n'incluent pas le témoignage devant une cour de justice, une commission ou un tribunal. Si l'analyste est appelé à témoigner devant une instance judiciaire, comme témoin ou comme expert, des honoraires supplémentaires et une période adéquate de préparation seront requis.

2. DESCRIPTION DU SITE

2.1 Description du projet

Le propriétaire du site Contrecoeur désire y effectuer un lotissement résidentiel et commercial. La zone résidentielle équivaut à une superficie de 207 660 mètres carrés (2 235 310 pieds carrés) et la zone commerciale équivaut à une superficie de 19 000 mètres carrés (204 515 pieds carrés). Vous retrouverez les délimitations de chacune des zones sur le plan de la page 1.

2.1.1 Description de la zone résidentielle

Selon cette présente étude de marché, la construction des unités résidentielles projetée est la suivante :

Unifamiliales isolées	92	(6 %)
Unifamiliales jumelées	144	(9 %)
Unifamiliales en rangée	256	(16,5 %)
Bifamiliales jumelées	24	(1,5 %)
Trifamiliales jumelées	42	(3 %)
Plex	692	(45 %)
Résidence personnes âgées	300	(19 %)
Total	1 550	(100 %)

2.1.2 Description de la zone commerciale

Une étude de marché commerciale a été préparée par Marcon-DDM.

2.2 Description du site

Le site à l'étude est situé aux limites ouest de l'arrondissement Mercier-Hochelega-Maisonnette, tout près de la rue Sherbrooke Est, à quelques minutes en voiture du boulevard Hippolyte-Lafontaine. La superficie nette prévue du lotissement résidentiel est de 207 660 mètres carrés (2 235 310 pieds carrés).

L'accès au site est possible par les rues suivantes :

- ▀ Rue Sherbrooke
- ▀ Rue de Grosbois, via la rue Jacques-Porlier accessible par la rue Sherbrooke Est
- ▀ Rue Rousseau, via la rue Jacques-Porlier accessible par la rue Sherbrooke
- ▀ Rue d'Anjou, via la rue Eugène-Achard accessible par la rue Paul-Pau et la rue Rousseau.
- ▀ Rue Robitaille, via la rue Paul-Pau accessible par la rue Sherbrooke Est

L'accès au site est donc relativement bon sur la rue Sherbrooke.

La topographie du terrain est relativement plane et la forme du terrain pour l'aménagement résidentiel est de forme rectangulaire. La forme du terrain limite donc, en quelque sorte, les possibilités d'aménagement du lotissement résidentiel.

Aucune étude environnementale ne nous a été fournie. Ainsi, nous présumons que le site n'est pas contaminé.

On retrouve à proximité du site la carrière Lafarge qui est toujours exploitée. Une étude est en cours afin de déterminer si les activités de la carrière provoquent des vibrations au sol et peuvent nuire au lotissement résidentiel.

2.3 Description du voisinage

Le site est situé dans l'est de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve dans la ville de Montréal.

Le sujet est situé dans un quartier résidentiel composé principalement de jumelés. On y retrouve également quelques résidences unifamiliales et quelques triplex. L'âge du quartier est beaucoup plus vieux vers la rue Sherbrooke et plus récent en direction du nord, soit vers l'arrondissement d'Anjou. On retrouve au nord du sujet un lotissement résidentiel récent, composé principalement de jumelés de moyen et haute gamme. On retrouve à proximité le parc Thomas-Chapais.

Le site est situé à quelques mètres de la rue Sherbrooke, une artère commerciale importante dans ce secteur. On y retrouve à proximité un CLSC ainsi que plusieurs commerces dont Jean Coutu, Subway, Pharmaprix et le Superclub Vidéotron.

Nous retrouvons également à quelques minutes en voiture la station de métro Honoré-Beaugrand. Cependant, aucun stationnement incitatif n'existe à cette station. Il est possible de se stationner dans les rues avoisinantes. Il faut se rendre à la station Radisson pour y retrouver un vaste stationnement gratuit.

À l'est du site, on y retrouve une carrière et un secteur de raffineries situés à Montréal-Est. Ainsi, notre site n'est pas seulement situé aux limites d'un secteur résidentiel mais aussi d'un site industriel.

3. L'ANALYSE DE L'UTILISATION OPTIMALE

3.1 Localisation et accessibilité

La localisation du site, soit à proximité de la rue Sherbrooke ainsi que du boulevard Hippolyte-Lafontaine sont deux éléments favorables à l'implantation d'un lotissement résidentiel. Nous considérons que le site est situé en banlieue de la ville de Montréal mais offre tout de même des avantages. En effet, aucun pont n'a à être traversé pour se rendre au centre-ville, facilitant ainsi le transport. On retrouve également à proximité une station de métro, accessible par voiture ou par autobus.

Le site possède un accès sur la rue Sherbrooke. Ainsi, cet accès favorise la visibilité du site et permettra de mettre le lotissement résidentiel en évidence.

La proximité d'une carrière peut être nuisible au lotissement résidentiel. Cependant, nous considérons que le lotissement commercial qui sera situé tout près de la carrière agira comme zone tampon afin de réduire la visibilité de la carrière. La seule problématique majeure peut provenir de la vibration au sol engendré par les activités de la carrière. Une étude sera disponible à cet effet.

3.2 Caractéristiques physiques du site

La façade du terrain près de la rue Sherbrooke est relativement peu importante comparativement à la profondeur du terrain qui s'étend jusqu'à l'avenue de la Vérendry. Ceci limite donc les possibilités d'aménagement du lotissement résidentiel. Toutefois, nous ne considérons pas qu'il s'agit d'un obstacle majeur au succès du projet.

3.3 Services

Nous assumons qu'il n'existe aucune contrainte de services qui pourrait limiter le potentiel du site.

3.4 Règlement de zonage

Nous considérons qu'il n'existe aucune contrainte de zonage qui pourrait limiter le lotissement résidentiel et ses possibilités d'aménagement.

3.5 Demande du marché

La demande du marché dans le secteur résidentiel a été relativement forte au cours des dernières années. Il ne reste qu'à déterminer si cette forte demande se maintiendra au cours des prochaines années afin d'assurer le succès du projet Contrecoeur. C'est ce que nous tenterons de déterminer dans les sections suivantes du rapport.

3.6 Conclusion

Les principaux aspects négatifs au site sont la carrière Lafarge et la proximité du secteur industriel. La proximité d'une carrière et d'un secteur industriel peut défavoriser l'implantation d'un nouveau lotissement résidentiel. Cependant, considérant la rareté des terrains résidentiels d'importance sur l'île de Montréal et son accès sur la rue Sherbrooke, nous considérons qu'il ne s'agit nullement d'un obstacle majeur au lotissement résidentiel du site Contrecoeur.

4. LA ZONE D'INFLUENCE

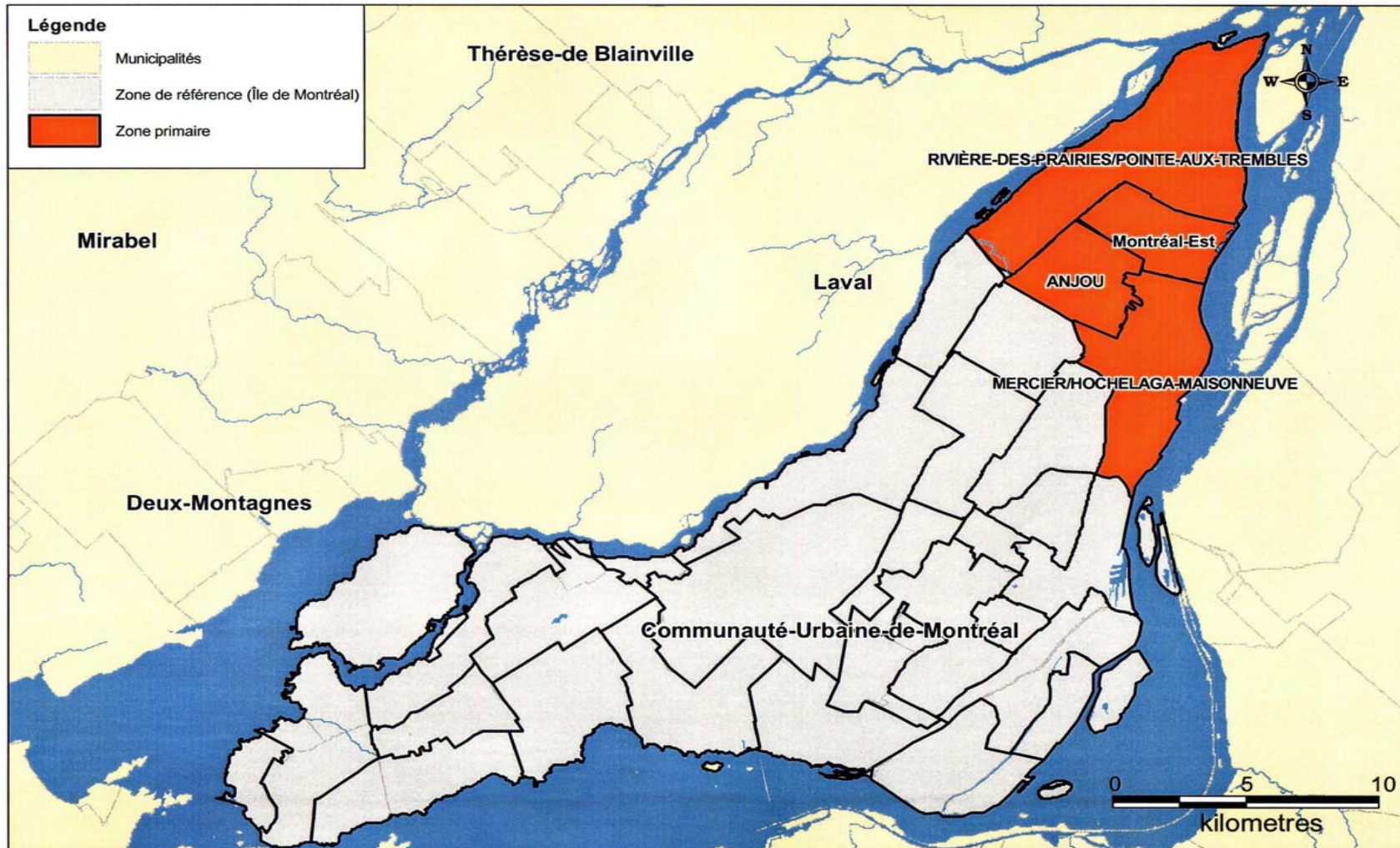
La zone d'influence se définit comme étant les limites géographiques du secteur déterminant la provenance de la majorité des futurs résidents du projet Contrecoeur.

Nous considérons que le projet résidentiel risque d'attirer une clientèle locale (marché primaire) .

4.1 Délimitations

Marché primaire	Aire d'influence	CUM (Montréal)
Mercier-Hochelaga- Maisonneuve	Ville et arrondissements du marché primaire	Communauté urbaine de Montréal
Anjou		
Rivière-des- prairies/Pointe-aux- trembles		
Montréal-Est		

Carte de localisation de la zone à l'étude et de la zone de référence



KOREM Inc.

Février 2005

4.2 Profil socio-économique

Avant d'analyser la demande potentielle d'un projet résidentiel dans l'aire d'influence, nous devons auparavant analyser le profil socio-économique de cette aire d'influence.

Profil socioéconomique – 2001		
	Marché primaire	CUM (Montréal)
Population totale	271 965	1 812 725
Population de 30-44 ans	63 565	434 190
% des 30-44 ans	23,4%	24,0%
Population de 45-64 ans	70 410	431 950
% des 45-64 ans	25,9%	23,8%
Population de 65 ans +	46 115	276 695
% des 65 ans +	17,0%	15,3%
Nombre de ménages privés	117 455	805 815
Propriétaires	48 120	288 280
Locataires	69 335	517 535
% des ménages propriétaires	41%	36%
Ménages d'une personne	39 740	303 450
% des ménages d'une personne	34%	38%
Revenu moyen par ménage (\$)	43 183	49 429
Taux de chômage (%)	5,19%	5,69%
Rapport emploi-population (%)	55,88%	55,88%

Source. – Korem

Suite à l'analyse de ce tableau, nous pouvons constater que dans le marché primaire, 41 % des ménages sont propriétaires comparativement à 36 % de l'ensemble de la communauté urbaine de Montréal. Nous considérons qu'il s'agit d'un élément positif dans le marché des copropriétés et les résidences unifamiliales et jumelées.

On remarque également que le revenu moyen par ménage dans la zone primaire, soit 43 183 \$, est inférieur à la CUM avec 49 429 \$. Ainsi, on peut déceler qu'une bonne proportion des habitants du marché primaire peut connaître une certaine difficulté dans l'acquisition d'une propriété. Nous considérons donc qu'il s'agit d'un élément favorable pour l'implantation de logements abordables.

Le contexte du marché du travail dans le marché primaire affiche une performance équivalente à la CUM. Le taux de chômage dans le marché primaire, soit 5,19 %, est légèrement inférieur à la CUM avec 5,69 %.

Finalement, on remarque qu'il existe une forte proportion de la population âgée entre 45 et 64 ans dans le marché primaire, soit un pourcentage de 25,9 %, similaire au groupe d'âge des 30-44 ans, avec une proportion de 23,4 %.

4.3 Contexte démographique

Afin d'être en mesure de mieux cibler la clientèle potentielle du projet, nous avons analysé trois groupes d'âges : soit les 30-44 ans, les 45-64 ans ainsi que les 65 ans et plus.

4.3.1 Groupe des 30-44 ans

Statistiques démographiques						
Population				Population de 30-44 ans		
Date	Marché primaire	CUM (Montréal)	Province de Québec		Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	271 965	1 812 725	2001:	7 237 479	63 565	434 190
2004	282 937	1 874 260	2003:	7 517 299	68 621	461 382
2007	288 861	1 901 427	2006:	7 602 846	70 321	473 781
2009	292 700	1 918 986	2008:	7 757 929	70 825	475 565
2014	306 115	1 984 160	2013:	7 927 017	70 378	467 022
Variation – moyenne annuelle				Variation – moyenne annuelle		
2004/2001	1,3 %	1,1 %	2003/2001	1,3 %	2,7 %	2,1 %
2007/2004	0,7 %	0,5 %	2006/2003	0,4 %	0,8 %	0,9 %
2009/2007	0,7 %	0,5 %	2008/2006	1,0 %	0,4 %	0,2 %
2014/2009	0,9 %	0,7 %	2013/2008	0,4 %	-0,1 %	-0,4 %

Source. – Korem, estimation 2004 et prévisions 2007 à 2014.

Population de 30-44 ans/Population totale		
Date	Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	23,4 %	24,0 %
2004	24,3 %	24,6 %
2007	24,3 %	24,9 %
2009	24,2 %	24,8 %
2014	23,0 %	23,5 %

Source. – Korem, estimation 2004 et prévisions 2007 à 2014.

Population de 30-44 ans/Population totale		
Date	Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	23,4 %	24,0 %
2014	23,0 %	23,5 %

Source. – Korem, estimation 2004 et prévisions 2007 à 2014.

Suite à l'analyse de ces deux tableaux, nous pouvons faire les constats suivants :

- Une forte proportion de la population du marché primaire est âgée entre 30 et 44 ans, soit 24,3 % de la population totale en 2004.
- Entre 2004 et 2009, soit la période de mise en vente du projet éventuel, une légère croissance annuelle de la population des 30-44 ans, soit de 0,4 % à 0,8 %, est prévue.
- Une légère décroissance annuelle de 0,1 % de la population des 30-44 ans est prévue à partir de 2009 jusqu'en 2014, selon les prévisions du marché primaire.
- Il existe donc un fort potentiel dans ce groupe d'âge pour les années à venir.

4.3.2 Groupe des 45-64 ans

Statistiques démographiques						
Population					Population de 45-64 ans	
Date	Marché primaire	CUM (Montréal)	Province de Québec		Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	271 965	1 812 725	2001:	7 237 479	70 410	431 950
2004	282 937	1 874 260	2003:	7 517 299	76 580	468 646
2007	288 861	1 901 427	2006:	7 602 846	81 756	500 966
2009	292 700	1 918 986	2008:	7 757 929	85 231	521 048
2014	306 115	1 984 160	2013:	7 927 017	92 930	563 719
Variation – moyenne annuelle				Variation – moyenne annuelle		
2004/2001	1,3 %	1,1 %	2003/2001	1,3 %	2,9 %	2,8 %
2007/2004	0,7 %	0,5 %	2006/2003	0,4 %	2,3 %	2,3 %
2009/2007	0,7 %	0,5 %	2008/2006	1,0 %	2,1 %	2,0 %
2014/2009	0,9 %	0,7 %	2013/2008	0,4 %	1,8 %	1,6 %

Source. – Korem, estimation 2004 et prévisions 2007 à 2014.

Population de 45-64 ans/Population totale		
Date	Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	25,9 %	23,8 %
2004	27,1 %	25,0 %
2007	28,3 %	26,3 %
2009	29,1 %	27,2 %
2014	30,4 %	28,4 %

Source. – Korem, estimation 2004 et prévisions 2007 à 2014.

Population de 45-64 ans/Population totale		
Date	Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	25,9 %	23,8 %
2014	30,4 %	28,4 %

Source. – Korem, estimation 2004 et prévisions 2007 à 2014.

Suite à l'analyse de ces deux tableaux, nous pouvons faire les constats suivants :

- ▀ Une forte proportion de la population du marché primaire est âgée entre 45 et 64 ans, soit 27,1 % de la population totale en 2004.
- ▀ Entre 2004 et 2014, soit la période de mise en vente du projet éventuel, on prévoit une augmentation annuelle de la population des 45-64 ans de 1,8 % à 2,3 %.
- ▀ En 2014, la proportion de ce groupe d'âge atteindra 30,4 % de la population totale, ce qui est très important.

4.3.3 Groupe des 65 ans et plus

Statistiques démographiques						
Population					Population de 65 ans et plus	
Date	Marché primaire	CUM (Montréal)	Province de Québec		Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	271 965	1 812 725	2001:	7 237 479	46 115	276 695
2004	282 937	1 874 260	2003:	7 517 299	40 907	281 822
2007	288 861	1 901 427	2006:	7 602 846	43 624	289 601
2009	292 700	1 918 986	2008:	7 757 929	44 767	296 581
2014	306 115	1 984 160	2013:	7 927 017	49 750	325 841
Variation – moyenne annuelle				Variation – moyenne annuelle		
2004/2001	1,3 %	1,1 %	2003/2001	1,3 %	-3,8 %	0,6 %
2007/2004	0,7 %	0,5 %	2006/2003	0,4 %	2,2 %	0,9 %
2009/2007	0,7 %	0,5 %	2008/2006	1,0 %	1,3 %	1,2 %
2014/2009	0,9 %	0,7 %	2013/2008	0,4 %	2,2 %	2,0 %

Source. – Korem, estimation 2004 et prévisions 2007 à 2014.

Population de 65 ans et plus/Population totale		
Date	Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	17,0 %	15,3 %
2004	14,5 %	15,0 %
2007	15,1 %	15,2 %
2009	15,3 %	15,5 %
2014	16,3 %	16,4 %

Source. – Korem, estimation 2004 et prévisions 2007 à 2014.

Population de 65 ans et plus/Population totale		
Date	Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	17,0 %	15,3 %
2014	16,3 %	16,4 %

Source. – Korem, estimation 2004 et prévisions 2007 à 2014.

Suite à l'analyse de ces deux tableaux, nous pouvons faire les constats suivants :

- Une faible minorité de la population du marché primaire est âgée de 65 ans et plus, soit 14,5 % de la population totale en 2004.
- Entre 2004 et 2014, soit la période de mise en vente du projet éventuel, on prévoit une augmentation annuelle de la population des 65 ans et plus de 1,3 % à 2,2 % dans le marché primaire.
- Ce groupe d'âge connaîtra donc une forte croissance au cours des prochaines années et en 2014, ce groupe d'âge représentera 16,3 % de la population totale.

4.3.4 Clientèle cible

Suite à l'analyse de ces trois groupes d'âge, nous considérons qu'il existe un fort potentiel dans le groupe des 45-64 ans. Ainsi, nous considérons que le projet Contrecoeur doit accorder une importance à ce groupe d'âge afin d'offrir des produits immobiliers adaptés à leurs besoins. De plus, le projet doit également cibler les 65 ans et plus, puisqu'on prévoit une forte croissance dans ce groupe d'âge de 2004 à 2014 dans le marché primaire. Finalement, le groupe des 30 à 44 ans se maintiendra dans les années à venir, et puisque sa proportion dans la population totale est forte, nous considérons qu'il s'agit du deuxième groupe d'âge à privilégier après le groupe des 45-64 ans.

Nous considérons qu'il existe un potentiel intéressant dans le lotissement Contrecoeur. En effet, chacun de ces groupes d'âge cibles connaîtra une croissance de leur population ou qui, du moins, se maintiendra dans les années à venir. De plus, les besoins en logements de chaque groupe d'âge varient d'un groupe à l'autre et permettront donc de diversifier le type d'habitation que l'on retrouvera sur le site Contrecoeur.

4.4 Analyse de la formation des ménages

Nous devons également analyser le changement dans la formation des ménages de l'aire d'influence puisque le nombre de ménages a une incidence importante sur la demande du résidentiel.

La création de nouveaux ménages par année dans l'aire d'influence, est comme suit :

Nouveaux ménages par année			
Date	Marché primaire		Total
	Locataire	Propriétaire	
2001-2004	1 473	1 022	2 496
2004-2007	913	633	1 546
2007-2009	909	631	1 540
2009-2014	979	679	1 658

Nous observons que la période 2001-2004 a été excellente en terme de création de nouveaux ménages avec un total de 2 496 nouveaux ménages par année durant cette période dans le marché primaire. Toutefois, nous constatons un ralentissement de la création de nouveaux ménages pour la période 2004-2007 soit une baisse annuelle de l'ordre d'environ 38 %. Ainsi, nous considérons que la demande à court et moyen terme risque de connaître un ralentissement comparativement à la période 2001-2004.

Nous constatons que les nouveaux ménages sont plutôt des locataires que des propriétaires pour le marché primaire. Les ménages locataires représentent 59 % des nouveaux ménages pour la période 2004 à 2014.

Vous trouverez dans les pages suivantes le détail des statistiques reliées à la formation des ménages.

Changement dans la formation des ménages (période 2001-2014)

Nombre de ménages		
Année	Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	117 455	805 815
2004	124 942	846 808
2007	129 580	871 128
2009	132 659	887 276
2014	140 951	931 071
Changement annuel		
2004/2001	2,12%	1,70%
2007/2004	1,24%	0,96%
2009/2007	1,19%	0,93%
2014/2009	1,25%	0,99%

2004/2001	2,12%	1,70%
Nouveaux ménages	7 487	40 993
** % propriétaire	41%	36%
% locataire	59%	64%
Nouveaux ménages:		
Locataire	4 420	26 328
Propriétaire	3 067	14 665
Locataire/année	1 473	8 776
Propriétaire/année	1 022	4 888

*Source Korem, estimation 2004 et prévisions 2007-2014

**Le pourcentage de propriétaires est basé sur les statistiques de 2001.

Changement dans la formation des ménages (période 2001-2014)

Nombre de ménages		
Année	Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	117 455	805 815
2004	124 942	846 808
2007	129 580	871 128
2009	132 659	887 276
2014	140 951	931 071
Changement annuel		
2004/2001	2,12%	1,70%
2007/2004	1,24%	0,96%
2009/2007	1,19%	0,93%
2014/2009	1,25%	0,99%

2007/2004	1,24%	0,96%
Nouveaux ménages	4 638	24 320
**% propriétaire	41%	36%
% locataire	59%	64%
Nouveaux ménages:		
Locataires	2 738	15 620
Propriétaire	1 900	8 700
Locataire/année	913	5 207
Propriétaire/année	633	2 900

*Source Korem, estimation 2004 et prévisions 2007-2014

**Le pourcentage de propriétaires est basé sur les statistiques de 2001.

Changement dans la formation des ménages (période 2001-2014)

Nombre de ménages		
Année	Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	117 455	805 815
2004	124 942	846 808
2007	129 580	871 128
2009	132 659	887 276
2014	140 951	931 071
Changement annuel		
2004/2001	2,12%	1,70%
2007/2004	1,24%	0,96%
2009/2007	1,19%	0,93%
2014/2009	1,25%	0,99%

2009/2007	1,19%	0,93%
Nouveaux ménages	3 079	16 148
**% propriétaire	41%	36%
% locataire	59%	64%
Nouveaux ménages:		
Locataire	1 818	10 371
Propriétaire	1 261	5 777
Locataire/année	909	5 186
Propriétaire/année	631	2 888

**Source Korem, estimation 2004 et prévisions 2007-2014*

***Le pourcentage de propriétaires est basé sur les statistiques de 2001.*

Changement dans la formation des ménages (période 2001-2014)

Nombre de ménages		
Année	Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	117 455	805 815
2004	124 942	846 808
2007	129 580	871 128
2009	132 659	887 276
2014	140 951	931 071
Changement annuel		
2004/2001	2,12%	1,70%
2007/2004	1,24%	0,96%
2009/2007	1,19%	0,93%
2014/2009	1,25%	0,99%

2014/2009	1,25%	0,99%
Nouveaux ménages	8 292	43 795
**% propriétaire	41%	36%
% locataire	59%	64%
Nouveaux ménages:		
Locataire	4 895	28 127
Propriétaire	3 397	15 668
Locataire/année	979	5 625
Propriétaire/année	679	3 134

*Source Korem, estimation 2004 et prévisions 2007-2014

**Le pourcentage de propriétaires est basé sur les statistiques de 2001.

5. LE MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Le marché résidentiel a été très actif au cours des dernières années. Après avoir connu des difficultés dans les années 90, on a pu assister à une reprise du marché résidentiel au début des années 2000 puis à une phase d'expansion avec un accroissement du nombre de constructions et l'augmentation des prix des propriétés. Selon le cycle de marché en immobilier, après la phase d'expansion, on assiste à une phase de surproduction. Cette phase de surproduction est caractérisée par une augmentation de l'inoccupation, une surproduction ainsi qu'une baisse des loyers. Nous allons donc analyser le marché résidentiel par type d'habitation afin de déterminer s'il est toujours en phase d'expansion ou s'il s'en va vers une phase de surproduction.

5.1 Analyse du marché du neuf

5.1.1 Région métropolitaine de Montréal

Mises en chantier dans le marché du neuf (Région métropolitaine de Montréal)

Mises en chantier	2001	2002	2003	2004	Prévision 2005
Propriété absolue (maison unifamiliale)	7 868	11 600	11 702	12 177	11 000
% de mises en chantier	59 %	56 %	48 %	42 %	46 %
Copropriété	3 763	5 687	7 893	10 053	8 000
% de mises en chantier	28 %	28 %	32 %	35 %	33 %
Locatif	1 669	3 267	4 726	6 443	5 000
% de mises en chantier	13 %	16 %	20 %	23 %	21 %
Total	13 300	20 554	24 321	28 673	24 000

Source SCHL : Perspectives du marché du logement (Automne-hiver 2004)

Selon les prévisions de la SCHL, l'année 2004 a été une année record pour le nombre de mises en chantier de copropriétés dans la région métropolitaine de Montréal avec plus de 10 000 unités. Désormais, la construction de copropriétés accapare plus du tiers des nouveaux chantiers.

Pour l'année 2005, la SCHL prévoit une diminution de 20 % des mises en chantier dans le segment des copropriétés. On prévoit un ralentissement dans ce secteur en raison de la hausse du nombre d'unités nouvellement achevées et inoccupées. Conjugué à cela, on note un relèvement du nombre de copropriétés inscrites sur le marché de la revente. Finalement, une hausse des coûts de construction entraînera une augmentation significative des prix de ventes dans un marché où la limite supérieure des prix semble déjà atteinte. Cette hausse des coûts de construction frappera particulièrement les immeubles en béton. La SCHL prévoit même le report de certains projets annoncés, en particulier en ce qui a trait aux ensembles de haut de gamme au centre-ville.

Le marché de logements locatifs a pour sa part connu une très bonne année en 2004. Cependant, ceci est surtout dû à un emballement de la construction d'appartements pour personnes âgées.

Pour 2005, la construction d'immeubles locatifs se concentrera encore une fois dans le segment des résidences pour personnes âgées selon la SCHL. Cependant, les promoteurs devront très bientôt modérer leur enthousiasme, puisque que le rythme de construction actuel dans ce segment est insoutenable à moyen terme. Certains secteurs risquent de devenir saturés. Ainsi, la SCHL prévoit une

baisse du nombre d'unités construites destinées aux personnes âgées en 2005. On prévoit également que la construction d'immeubles locatifs traditionnels restera faible dû au loyer économique qui est supérieur au loyer actuel du marché.

Finalement, le marché des propriétés absolues (maisons unifamiliales) occupe toujours la première place en ce qui concerne le nombre de mises en chantier pour l'année 2004, soit 42 % des mises en chantier.

Pour 2005, une baisse d'environ 10 % est prévue dans les mises en chantier du segment des propriétés absolues. Toutefois, la proportion des mises en chantier dans ce secteur augmentera, passant de 42 % à 46 %.

5.1.2 Secteur Est de l'île de Montréal

5.1.2.1 Zone 3 : Centre Est

Le nombre de mises en chantier par type d'habitation est comme suit pour le secteur centre est de l'île :

Mises en chantier	Décembre 2003	Décembre 2004	Cumulatif 2003	Cumulatif 2004
Propriété absolue (maison unifamiliale)	17	3	146	87
% de mises en chantier	5 %	1 %	4 %	2 %
Copropriété	197	140	1 971	2 445
% de mises en chantier	57 %	51 %	61 %	56 %
Locatif	131	130	1 134	1 856
% des mises en chantier	38 %	48 %	35 %	42 %
Total	345	273	3 251	4 388

*Source SCHL : *Actualités habitation, volume 7 édition 12, Décembre 2004*

*Définition zone 3 : Ahunatic, Anjou, Centre (Mtl), Mercier/Hochelega-Maisonnette, Montréal-Nord, Petite-Patrie/Rosemont, Plateau Mont-Royal, St-Léonard, Villeray/St-Michel.

Nous constatons une progression des mises en chantier pour l'ensemble des types de propriété en 2004. La plus forte croissance a été observée dans le marché locatif avec une hausse de 64 % des mises en chantier en 2004 comparativement à 2003. Les piètres résultats du marché des propriétés absolues peuvent être expliqués par la rareté des terrains voués à ce type d'habitation. Ce secteur est davantage situé au centre de l'île de Montréal, où les habitations sont davantage densifiées. Le secteur des copropriétés est la plus importante catégorie d'habitation construite dans ce secteur, soit avec 56 % des mises en chantier en 2004.

5.1.2.2 Zone 4 : Est de l'île

Le nombre de mises en chantier par type d'habitation est comme suit pour le secteur Est de l'île :

Mises en chantier	Décembre 2003	Décembre 2004	Cumulatif 2003	Cumulatif 2004
Propriété absolue (maison unifamiliale)	7	19	192	205
% de mises en chantier	54 %	26 %	21 %	23 %
Copropriété	6	0	154	137
% de mises en chantier	46 %	0 %	17 %	16 %
Locatif	0	53	572	540
% des mises en chantier	0 %	74 %	62 %	61 %
Total	13	72	918	882

*Source SCHL : *Actualités habitation, volume 7 édition 12, Décembre 2004*

*Définition zone 4 : *Bout-de-l'île (Mtl), Montréal-Est.*

Nous considérons que notre site, qui est situé à la limite est de l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, s'apparente davantage à ce secteur que le secteur Centre Est.

Le secteur le plus important est le marché locatif avec 61 % des mises en chantier en 2004. On retrouve par la suite le marché des propriétés absolues avec 23 % des mises en chantier et finalement le marché des copropriétés avec seulement 16 % des mises en chantier.

Comparativement à 2003, seul le marché des propriétés absolues a connu une croissance des mises en chantier en 2004.

5.1.3 Marché primaire

5.1.3.1 Arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve

Le nombre de mises en chantier par type d'habitation est comme suit pour l'arrondissement Mercier/Hochelaga/Maisonneuve :

Mises en chantier	Cumulatif 2002	Cumulatif 2003	Cumulatif 2004
Maison de chambre	N/D	N/D	0
% des mises en chantier			0 %
1 logement	N/D	N/D	23
% des mises en chantier			5 %
2 logements	N/D	N/D	1
% des mises en chantier			0,2 %
3 logements	N/D	N/D	30
% des mises en chantier			6 %
4 logements	N/D	N/D	48
% des mises en chantier			10 %

Mises en chantier	Cumulatif 2002	Cumulatif 2003	Cumulatif 2004
5 à 11 logements	N/D	N/D	130
% des mises en chantier			27 %
12 logements et plus	N/D	N/D	242
% des mises en chantier			51%
Total			474

**Source arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve

Nous constatons que la majorité des mises en chantier, soit 51 %, sont des unités de 12 logements et plus et 27 % des mises en chantiers sont des unités de 5 à 11 logements. On retrouve très peu d'habitations ne comportant qu'un seul logement, soit 5 % des mises en chantier. Cependant, nous considérons que notre secteur ne s'apparente pas beaucoup à l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, qui est situé davantage près du centre-ville et possède une densité beaucoup plus élevée causée par la rareté de terrains vagues résidentiels.

5.1.3.2 Arrondissement Anjou

Le nombre de mises en chantier par type d'habitation est comme suit pour l'arrondissement Anjou:

Mises en chantier	Cumulatif 2002	Cumulatif 2003	Cumulatif 2004
Unifamilial	47	29	15
% des mises en chantier	10 %	7 %	3,5 %
Bi/trifamilial	4	0	3
% des mises en chantier	1 %	0 %	0,5 %
Multifamilial	408	370	404
% des mises en chantier	89 %	93 %	96 %
Total	459	399	422

La majorité des mises en chantier, soit 96% proviennent de la construction d'unités multifamiliales. Nous considérons que cet arrondissement n'est guère représentatif de notre secteur à l'étude.

5.1.3.3 Arrondissement Rivière-des-prairies/Pointe-aux-trembles/Montréal-Est

Mises en chantier	Cumulatif 2002	Cumulatif 2003	Cumulatif 2004
Maison de chambre	0	0	0
% des mises en chantier	0 %	0 %	0 %
1 logement	255	209	234
% des mises en chantier	58 %	29 %	58 %
2 logements	17	7	2
% des mises en chantier	4 %	1 %	0,5 %
3 logements	9	33	3
% des mises en chantier	2 %	4,5 %	0,5 %

Mises en chantier	Cumulatif 2002	Cumulatif 2003	Cumulatif 2004
4 logements	24	4	4
% des mises en chantier	5 %	0,5 %	1 %
5 à 11 logements	136	234	104
% des mises en chantier	31 %	32 %	26 %
12 logements et plus	0	234	57
% des mises en chantier	0 %	32 %	14 %
Total	441	721	404

Dans le secteur Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles et Montréal-Est, la répartition des mises en chantier est différente de l'arrondissement Anjou ainsi que Mercier/Hochelaga-Maisonneuve. En effet, la majorité des mises en chantier est plutôt dans les unités d'un seul logement, soit avec 58 % des mises en chantier en 2004. Nous considérons que notre site à l'étude s'apparente davantage au secteur Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles et Montréal-Est. Ainsi, nous considérons qu'une bonne proportion du terrain à développer sera constituée d'unités de un logement, soit des maisons unifamiliales, des jumelés ainsi que des maisons en rangées.

5.2 Analyse du marché de la revente

5.2.1 Maison unifamiliale

5.2.1.1 Année 2002

Marché des maisons unifamiliales	Nombre de ventes (2002)	Variation 1 an	Prix moyen (2002)	Variation sur 1 an	Délai de vente moyen en jours (2002)	Inscriptions/ Vente
Zone 7	3018	-4 %	140 961 \$	13 %	49	3 : 1 (marché vendeur)
Zone 8	322	15 %	153 583 \$	12 %	73	4 : 1 (marché vendeur)
Zone 9	799	4 %	129 643 \$	14 %	78	4 : 1 (marché vendeur)

*Source SCHL : Analyse du marché de la revente du Montréal Métropolitain, 4e trimestre 2002

*Définition zone 7 : Hochelaga-Maisonneuve, Mercier, Rosemont, Saint-Michel

*Définition zone 8 : Anjou, Montréal-Nord, Saint-Léonard

*Définition zone 9 : Montréal-est, Pointe-aux-Trembles, Rivières-des-Prairies

En 2002, le prix moyen d'une propriété unifamiliale était en moyenne de 129 643 \$ pour le secteur Montréal-est, Pointe-aux-Trembles et Rivières-des-Prairies. Nous remarquons que le prix des maisons est le plus bas dans ce secteur comparativement aux deux autres secteurs mais c'est ce secteur qui a connu la plus forte croissance des prix depuis un an.

5.2.1.2 Année 2003

Marché des maisons unifamiliales	Nombre de ventes (2002)	Variation sur 1 an	Prix moyen (2002)	Variation sur 1 an	Délai de vente moyen en jours (2002)	Inscriptions / Vente
Zone 7	348	16 %	167 521 \$	19 %	36	3 : 1 (marché vendeur)
Zone 8	260	-19%	191 706 \$	25 %	49	4 : 1 (marché vendeur)
Zone 9	790	-1%	156 303 \$	21 %	59	4 : 1 (marché vendeur)

*Source SCHL : Analyse du marché de la revente du Montréal Métropolitain, 4e trimestre 2002

*Définition zone 7 : Hochelaga-Maisonneuve, Mercier, Rosemont, Saint-Michel

*Définition zone 8 : Anjou, Montréal-Nord, Saint-Léonard

*Définition zone 9 : Montréal-est, Pointe-aux-Trembles, Rivières-des-Prairies

Encore une fois, le prix moyen des maisons est le plus bas dans le secteur Montréal-Est, Pointe-aux-Trembles et Rivières-des-Prairies comparativement aux deux autres secteurs avec un prix de vente moyen de 156 303 \$. Ce secteur a également connu une très forte croissance des prix avec une augmentation de 21 %.

5.2.1.3 Année 2004

Marché des maisons unifamiliales	Nombre de ventes (2002)	Variation sur 1 an	Prix moyen (2002)	Variation sur 1 an	Délai de vente moyen en jours (2002)	Inscriptions / Vente
Zone 7	335	-4 %	198 733 \$	19 %	56	4 : 1 (marché vendeur)
Zone 8	295	- 13 %	215 700 \$	13 %	59	6 : 1 (marché vendeur)
Zone 9	764	-3 %	184 933 \$	18 %	61	5 : 1 (marché vendeur)

*Source SCHL : Analyse du marché de la revente du Montréal Métropolitain, 4e trimestre 2002

*Définition zone 7 : Hochelaga-Maisonneuve, Mercier, Rosemont, Saint-Michel

*Définition zone 8 : Anjou, Montréal-Nord, Saint-Léonard

*Définition zone 9 : Montréal-est, Pointe-aux-Trembles, Rivières-des-Prairies

Pour une troisième année consécutive, le secteur Montréal-Est, Pointe-aux-Trembles et Rivières-des-Prairies est beaucoup moins dispendieux que les deux autres secteurs avec un prix de vente moyen de 184 933 \$ pour une propriété unifamiliale. La croissance des prix de vente a également été importante pour ce secteur avec une hausse de 18 %.

5.2.2 Copropriété

5.2.2.1 Année 2002

Marché des maisons unifamiliales	Nombre de ventes (2002)	Variation sur 1 an	Prix moyen (2002)	Variation sur 1 an	Délai de vente moyen en jours (2002)	Inscriptions / Vente
Zone 7	464	14 %	131 069 \$	20 %	56	4 : 1 (marché vendeur)
Zone 8	202	-8 %	121 574 \$	18 %	69	4 : 1 (marché vendeur)
Zone 9	494	29 %	84 132 \$	14 %	68	3 : 1 (marché vendeur)

*Source SCHL : Analyse du marché de la revente du Montréal Métropolitain, 4e trimestre 2002

*Définition zone 7 : Hochelaga-Maisonneuve, Mercier, Rosemont, Saint-Michel

*Définition zone 8 : Anjou, Montréal-Nord, Saint-Léonard

*Définition zone 9 : Montréal-est, Pointe-aux-Trembles, Rivières-des-Prairies

Le prix de vente moyen des copropriétés du secteur Montréal-est, Pointe-aux-Trembles et Rivières-des-Prairies est de 84 132 \$ en 2002, soit le prix le plus bas comparativement aux deux autres secteurs. La croissance des prix a été la plus faible, soit avec une hausse de 14 %.

5.2.2.2 Année 2003

Marché des maisons unifamiliales	Nombre de ventes (2002)	Variation sur 1 an	Prix moyen (2002)	Variation sur 1 an	Délai de vente moyen en jours (2002)	Inscriptions / Vente
Zone 7	492	6 %	148 691 \$	23 %	52	4 : 1 (marché vendeur)
Zone 8	191	-5 %	145 065 \$	19 %	62	4 : 1 (marché vendeur)
Zone 9	464	-6 %	107 174 \$	27 %	41	3 : 1 (marché vendeur)

*Source SCHL : Analyse du marché de la revente du Montréal Métropolitain, 4e trimestre 2002

*Définition zone 7 : Hochelaga-Maisonneuve, Mercier, Rosemont, Saint-Michel

*Définition zone 8 : Anjou, Montréal-Nord, Saint-Léonard

*Définition zone 9 : Montréal-est, Pointe-aux-Trembles, Rivières-des-Prairies

Le prix de vente moyen des copropriétés du secteur Montréal-est, Pointe-aux-Trembles et Rivières-des-Prairies est de 107 174 \$ en 2003, soit le prix le plus bas, comparativement aux deux autres secteurs. La croissance des prix a été la plus forte, soit avec une hausse de 27 %.

5.2.2.3 Année 2004

Marché des maisons unifamiliales	Nombre de ventes (2002)	Variation sur 1 an	Prix moyen (2002)	Variation sur 1 an	Délai de vente moyen en jours (2002)	Inscriptions / Vente
Zone 7	557	13%	168 747 \$	13 %	58	5 : 1 (marché vendeur)
Zone 8	205	7%	166 208 \$	15 %	58	6 : 1 (marché vendeur)
Zone 9	443	-5%	123 513 \$	15 %	78	4 : 1 (marché vendeur)

*Source SCHL : Analyse du marché de la revente du Montréal Métropolitain, 4trimestre 2002

*Définition zone 7 : Hochelaga-Maisonneuve, Mercier, Rosemont, Saint-Michel

*Définition zone 8 : Anjou, Montréal-Nord, Saint-Léonard

*Définition zone 9 : Montréal-est, Pointe-aux-Trembles, Rivières-des-Prairies

Le prix de vente moyen des copropriétés du secteur Montréal-Est, Pointe-aux-Trembles et Rivières-des-Prairies est de 123 513 \$ en 2004, soit le prix le plus bas, comparativement aux deux autres secteurs. La croissance des prix a été élevée, soit avec une hausse de 15 %.

5.2.3 Plex (2 à 5 logements)

5.2.3.1 Année 2002

Marché des maisons unifamiliales	Nombre de ventes (2002)	Variation sur 1 an	Prix moyen (2002)	Variation sur 1 an	Délai de vente moyen en jours (2002)	Inscriptions / Vente
Zone 7	1 243	5 %	167 668 \$	13 %	68	4 : 1 (marché vendeur)
Zone 8	432	14 %	215 047 \$	16 %	71	4 : 1 (marché vendeur)
Zone 9	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

*Source SCHL : Analyse du marché de la revente du Montréal Métropolitain, 4trimestre 2002

*Définition zone 7 : Hochelaga-Maisonneuve, Mercier, Rosemont, Saint-Michel

*Définition zone 8 : Anjou, Montréal-Nord, Saint-Léonard

*Définition zone 9 : Montréal-est, Pointe-aux-Trembles, Rivières-des-Prairies

Le secteur Montréal-Est, Pointe-aux-Trembles et Rivières-des-Prairies, a été inclus dans la catégorie « Autres secteurs », qui comprend une multitude d'autres secteurs. Ainsi, vous ne trouverez aucune donnée dans ce secteur précis.

L'analyse des deux autres secteurs nous montre que ce type d'habitation a également connu une croissance depuis un an, soit une augmentation des prix de vente de 13 % à 16 %.

5.2.3.2 Année 2003

Marché des maisons unifamiliales	Nombre de ventes (2002)	Variation sur 1 an	Prix moyen (2002)	Variation sur 1 an	Délai de vente moyen en jours (2002)	Inscriptions / Vente
Zone 7	1 228	-1 %	214 775 \$	28 %	54	4 : 1 (marché vendeur)
Zone 8	436	1 %	262 758 \$	22 %	48	4 : 1 (marché vendeur)
Zone 9	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

*Source SCHL : Analyse du marché de la revente du Montréal Métropolitain, 4e trimestre 2002

*Définition zone 7 : Hochelaga-Maisonneuve, Mercier, Rosemont, Saint-Michel

*Définition zone 8 : Anjou, Montréal-Nord, Saint-Léonard

*Définition zone 9 : Montréal-est, Pointe-aux-Trembles, Rivières-des-Prairies

L'analyse des secteurs 7 et 8 nous montre que ce type d'habitation a connu une forte croissance en 2003, soit une augmentation des prix de vente de 22 % à 28 %.

5.2.3.3 Année 2004

Marché des maisons unifamiliales	Nombre de ventes (2002)	Variation sur 1 an	Prix moyen (2002)	Variation sur 1 an	Délai de vente moyen en jours (2002)	Inscriptions / Vente
Zone 7	1179	- 4 \$	253 244 \$	18 %	55	5 : 1 (marché vendeur)
Zone 8	400	- 8 %	301 740 \$	15 %	66	6 : 1 (marché vendeur)
Zone 9	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

*Source SCHL : Analyse du marché de la revente du Montréal Métropolitain, 4e trimestre 2002

*Définition zone 7 : Hochelaga-Maisonneuve, Mercier, Rosemont, Saint-Michel

*Définition zone 8 : Anjou, Montréal-Nord, Saint-Léonard

*Définition zone 9 : Montréal-est, Pointe-aux-Trembles, Rivières-des-Prairies

L'analyse des secteurs 7 et 8 montre que ce type d'habitation a connu une bonne croissance en 2004, soit une augmentation des prix de vente de 15 % à 18 %.

5.2.4 Analyse du marché de la revente du secteur immédiat

5.2.4.1 Secteur Nord du Site Contrecoeur

Adresse	Type d'habitation (jumelé, en rangée, détaché, plex)	Date de vente	Prix vendu	Superficie du terrain (pieds carrés)	Superficie habitable (pieds carrés)
Rue Jean Desprez					
7231	en rangée	2004-02-01	188 000 \$	1623	1920
7705	jumele	2004-12-23	215 000 \$	3166	1360
7820	en rangée	2004-04-18	173 000 \$	2063	
7221	jumele	2004-01-21	223 000 \$	4147	1320
7825	en rangée	2004-02-29	173 000 \$	2183	
Rue Lionel Daunais					
6984	en rangée	2004-02-23	190 000 \$	1883	1127
Rue Charles Goulet					
6823	jumele	2004-05-01	210 000 \$	3711	1370
6831	jumele	2004-04-30	191 000 \$	2765	
Rue Yvette naubert					
9120	en rangée	2004-03-15	192 000 \$	2001	1280
9113	jumele	2004-05-21	238 000 \$	2255	1344
Rue Rondeau					
7761	detache	2004-03-17	190 000 \$	5311	
7731	detache	2004-01-09	228 000 \$	4249	2204
7466-7470	detache	2004-03-14	285 000 \$	4410	
7701-7705	Duplex	2004-09-04	350 000 \$	5122	
7450	detache	2004-02-28	282 000 \$	3500	
6879	en rangée	2004-02-16	130 000 \$	1473	860
6957	jumele	2005-01-16	235 000 \$	2449	2000
6999	en rangée	2004-11-16	132 000 \$		984
7007	en rangée	2004-01-18	123 000 \$	1011	912
7008-7010	duplex	2004-06-10	240 000 \$	1890	
7015	en rangée	2004-03-27	124 500 \$	1011	912
7020-7022	duplex	2003-12-23	210 000 \$	1890	
7350-7352	duplex	2005-02-02	235 000 \$	1890	980
7390	jumele	2004-03-08	212 000 \$	2645	2500
Rue Lévesque					
7003-7005	duplex	2004-03-18	299 000 \$	2660	
7033-7035	duplex	2004-06-18	268 000 \$	1960	1070
7315	detache	2004-06-01	263 000 \$	4373	1568
7368	detache	2004-05-21	100 000 \$	3500	

Adresse	Type d'habitation (jumelé, en rangée, détaché, plex)	Date de vente	Prix vendu	Superficie du terrain (pieds carrés)	Superficie habitable (pieds carrés)
Rue Rhéaume					
7780-7782	duplex	2004-03-03	231 000 \$	4200	
7432-7434	duplex	2004-08-11	241 000 \$	1890	1053
6991-6999	quadruplex	2004-02-01	183 000 \$	3500	
6996-6998	duplex	2005-02-10	283 000 \$	2526	1176
7032-7034	duplex	2004-09-23	285 000 \$	3500	2240
7051	detache	2004-01-18	140 000 \$	3512	
7345	jumele	2004-05-04	168 000 \$	2625	
7404	jumele	2004-07-06	160 000 \$	2100	1196
7426-7428	duplex	2004-03-23	243 000 \$	1890	1053
Rue Guy					
7049-7053	duplex	2004-02-13	260 000 \$	1960	1264
7081-7083a	duplex	2004-05-07	289 000 \$	3500	
7337-7341	duplex	2004-09-03	265 000 \$	1890	
7470	quintuplex	2004-07-19	325 000 \$	4499	
6949-6951	duplex	2004-03-16	282 000 \$	2526	
6915-6919	triplex	2004-11-15	285 000 \$	2520	3360
6933-6935	duplex	2004-09-15	285 000 \$	2515	2240
6948	detache	2004-12-17	155 000 \$	3750	

Moyenne	Prix vendu	Superficie terrain	Superficie habitable
En rangée	158 389 \$	1 656	1 189
Jumelé	205 778 \$	2 874	1 584
Détaché	205 375 \$	4 073	1 886
duplex	266 625 \$	2 613	1 385
triplex	285 000 \$	2520	3360
quadruplex	183 000 \$	3 500	
quintuplex	325 000 \$	4 499	

Le secteur au nord du site Contrecoeur est principalement composé de jumelés ainsi que des maisons en rangées de construction assez récente. Cependant, nous retrouvons très peu de maisons détachées.

Le prix de vente moyen d'une maison en rangée du secteur est d'environ 160 000 \$. Pour un jumelé, le prix de vente moyen est d'environ 205 000 \$. Le prix de vente des maisons détachées est peu représentatif puisqu'il n'existe que très peu de transactions. Ainsi, nous considérons que le prix de vente moyen d'environ 205 000 \$ n'est pas représentatif du marché.

Le prix de vente des duplex et des triplex sont représentatifs du marché puisque nous avons pu relever plusieurs transactions. Cependant, les prix de vente moyen des quadruplex et des quintuplex ne sont pas représentatifs du marché puisque nous avons relevé que très peu de transactions.

5.2.4.2 Secteur Ouest du Site Contrecoeur

Adresse	Type d'habitation (jumelé, en rangée, détaché, plex)	Date de vente	Prix vendu	Superficie du terrain (pieds carrés)	Superficie habitable (pieds carrés)
Rue Tiffin					
8700	detache	2004-08-27	173 000 \$	3560	1500
Rue Rousseau					
9185	detache	2004-10-24	253 000 \$	3363	
Rue Eugène Achard					
5835	jumele	2004-04-06	230 000 \$	3107	
Rue Pierre Bernard					
335	en rangee	2004-02-05	167 000 \$		1020
2293-2299	quadruplex	2004-04-30	399 000 \$	4349	
2231-2233	duplex	2004-07-29	170 000 \$	3900	
2172-2174	duplex	2004-03-24	146 000 \$	2750	840
2580	detache	2005-01-22	168 000 \$	5600	1121
2562	jumele	2004-03-12	130 000 \$	2800	
2520	jumele	2004-07-09	79 500 \$	2800	
2742-2744	detache	2004-09-16	135 000 \$	2799	
2855	detache	2003-12-27	198 500 \$	4500	1269
3345-3349	triplex	2004-12-04	320 000 \$	3000	
3049	en rangee	2004-06-09	140 000 \$		
2876-2880	triplex	2004-11-21	190 000 \$	5500	
4990-4992	duplex	2004-06-21	295 000 \$	3356	
6193-6195	duplex	2004-04-29	245 000 \$	3463	961
6521-6523	duplex	2004-12-10	238 000 \$	4004	1740
Rue de Grosbois					
8405-8411	quadruplex	2004-04-06	275 000 \$	3549	3780
8518-8520	duplex	2004-01-26	257 500 \$	3330	
8616	detache	2004-09-29	135 000 \$	2339	
8710	jumele	2004-02-17	195 000 \$	4050	1404
9080	quadruplex	2004-11-22	400 000 \$	3735	1800
9100	jumele	2004-01-11	195 000 \$	2700	1810
9120	jumele	2004-04-27	199 000 \$	2727	1525

Adresse	Type d'habitation (jumelé, en rangée, détaché, plex)	Date de vente	Prix vendu	Superficie du terrain (pieds carrés)	Superficie habitable (pieds carrés)
Rue Desmarteau					
6531	jumele	2004-04-26	226 000 \$	2700	
6561	jumele	2004-01-04	220 000 \$	2800	
5761	jumele	2004-08-07	235 000 \$	2975	
5701	detache	2004-02-16	227 000 \$	2925	
2315-2317	triplex	2004-12-14	175 000 \$	2600	2250
2760-2762	duplex	2004-07-02	202 000 \$	2929	1824
2815-2819	triplex	2004-11-05	305 000 \$	4971	
2880	en rangee	2005-01-13	140 000 \$	2896	
3275-3279	triplex	2004-04-03	225 000 \$	2674	
3325-3329	duplex	2004-07-08	245 000 \$	2646	2288
5065-5069	triplex	2004-11-12	190 000 \$	1539	
5145-5147	duplex	2004-01-13	130 000 \$	2166	2244
5185-5187	duplex	2003-12-23	249 000 \$	2176	
2140-2142	duplex	2004-08-26	240 000 \$	2599	
501	duplex	2004-06-01	124 000 \$	3130	1580
391-399	quintuplex	2004-01-30	266 500 \$	2225	
Rue Paul Pau					
6546	jumele	2004-12-10	239 800 \$	3200	
5735	jumele	2004-02-08	225 000 \$	3030	
5550-5552	duplex	2004-04-15	233 500 \$	1671	
5575-5579	duplex	2004-02-10	236 000 \$	1651	
5520-5522	duplex	2004-04-26	235 000 \$	1693	1050
5224	detache	2004-11-16	119 900 \$	1850	
5338-5342	triplex	2004-01-25	245 000 \$	1750	
5500-5502	duplex	2004-01-10	210 000 \$	1709	
4945-4947	duplex	2004-11-11	260 000 \$	2065	
2910	detache	2003-12-20	193 000 \$	2760	1400
2871	detache	2004-09-17	146 500 \$	4400	
2265	jumele	2004-11-02	125 000 \$	2350	
2830	detache	2004-03-11	132 500 \$	3332	

Adresse	Type d'habitation (jumelé, en rangée, détaché, plex)	Date de vente	Prix vendu	Superficie du terrain (pieds carrés)	Superficie habitable (pieds carrés)
Rue Taillon					
5491	jumele	2004-10-08	199 000 \$	2702	1656
5390-5394	duplex	2004-12-08	300 000 \$	2070	1200
5345	detache	2004-11-15	319 500 \$	3662	1400
5341	jumele	2004-11-25	275 000 \$	6529	
5172	detache	2004-07-15	205 000 \$	4206	
5339	jumele	2004-02-15	185 500 \$	4566	
5161	detache	2004-10-21	225 000 \$	3523	
4031-4035	quadruplex	2004-07-07	410 000 \$	3900	1600
4011-4015	triplex	2004-08-09	423 000 \$	3899	
3350	detache	2004-10-31	385 000 \$	2859	
3230	jumele	2004-11-23	201 500 \$	4062	
3140-3142	duplex	2005-02-16	261 000 \$	2390	
2700-2706	quadruplex	2004-02-05	300 000 \$	3792	
2297-2301	duplex	2004-03-14	270 000 \$	2312	
2289-2293	duplex	2004-05-08	270 000 \$	2314	
2292-2294	duplex	2005-01-18	190 000 \$	4844	
Rue Jacques Porlier					
4960	jumele	2004-03-10	226 000 \$	5240	
5210	jumele	2004-02-25	200 000 \$	2580	

Moyenne	Prix vendu	Superficie terrain	Superficie habitable
En rangée	149 000 \$	2 896	1 020
Jumelé	199 239 \$	3 384	1 599
Détaché	201 060 \$	3 453	1 338
Duplex	227 591 \$	2 689	1 525
Triplex	259 125 \$	3 242	2 250
Quadruplex	356 800 \$	3 865	2 393
Quintuplex	266 500 \$	2 225	

Le secteur à l'ouest du site Contrecoeur est également composé de jumelés ainsi que des maisons en rangées. Certaines sont assez récentes et d'autres datent de plusieurs années, soit de 10 à 20 ans. Nous retrouvons très peu de maisons détachées dans ce secteur.

Le prix de vente moyen d'une maison en rangée du secteur est d'environ 150 000 \$. Pour un jumelé, le prix de vente moyen est d'environ 200 000 \$. Le prix de vente des maisons détachées est peu représentatif puisqu'il n'existe que très peu de transactions. Ainsi, nous considérons que le prix de vente moyen d'environ 200 000 \$ n'est pas représentatif du marché.

Le prix de vente des duplex ainsi que les triplex sont représentatifs du marché puisque nous avons pu relever plusieurs transactions. Cependant, les prix de vente moyens des quadruplex et des quintuplex ne sont pas représentatifs du marché puisque nous n'avons relevé que très peu de transactions.

5.3 Analyse du marché locatif

5.3.1 Secteur Est de l'île de Montréal

5.3.1.1 Taux d'inoccupation des logement

Taux d'inoccupation (%) selon le nombre de chambres à coucher	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus		Total	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
	Zone 7	2,6	1,6	1,8	1,5	1,1	1,4	1,1	0,4	1,4
Zone 9	4,6	16,1	1,3	1,5	0,3	1,3	0,9	1,5	0,7	2,3
Zone 15	0,0	0,5	0,9	1,3	0,1	0,9	1,0	3,3	0,3	1,2
Zone 16	1,8	1,7	0,7	1,4	0,4	2,3	0,0	1,4	0,5	2,0

*Source SCHL : Rapport sur le marché locatif, Enquête d'octobre 2004

*Définition zone 7 : Hochelaga-Maisonneuve (Mtl)

*Définition zone 9 : Anjou, Saint-Léonard

*Définition zone 15 : Mercier (Mtl)

*Définition zone 16 : Pointe-aux-Trembles (Mtl), Rivière-des-Prairies (Mtl), Montréal-Est

Le taux d'inoccupation de tous les secteurs est très bas, ce qui montre bien la crise du logement. Cependant, comparativement à 2003, l'année 2004 a connu une hausse du taux d'inoccupation pour l'ensemble des secteurs mais il demeure très bas. Pour le secteur de Pointe-aux-Trembles, Rivière-des-Prairies et Montréal-Est, nous constatons que le type de logement qui possède le plus bas taux d'inoccupation sont les studios ainsi que les appartements de trois chambres et plus. Les appartements de deux chambres ont le plus haut d'inoccupation avec 2,3 %. Pour le secteur Mercier, qui est situé tout près du sujet, le taux d'inoccupation pour toutes les catégories de logements est très faible. Ainsi, c'est un bon indicateur qu'il existe une rareté de logements disponibles dans ce secteur. Pour l'ensemble des logements de ce secteur, le taux d'inoccupation est de 2 % en 2004.

5.3.1.2 Loyers moyens des logements

Loyer moyen des logements (\$) selon le nombre de chambres à coucher	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
	Zone 7	396	418	415	451	532	536	642
Zone 9	381	397	488	500	539	564	638	688
Zone 15	N/D	456	483	490	561	560	N/D	N/D

Loyer moyen des logements (\$) selon le nombre de chambres à coucher	Studios	1 chambre	2 chambres	3 chambres et plus				
Zone 16	N/D	N/D	423	486	501	529	582	625

*Source SCHL : Rapport sur le marché locatif, Enquête d'octobre 2004

*Définition zone 7 : Hochelaga-Maisonneuve (Mtl)

*Définition zone 9 : Anjou, Saint-Léonard

*Définition zone 15 : Mercier (Mtl)

*Définition zone 16 : Pointe-aux-Trembles (Mtl), Rivière-des-Prairies (Mtl), Montréal-Est

Nous considérons que les zones 15 et 16 sont les deux zones les plus représentatives du site à l'étude. Ainsi, le prix de location des logements dans ces secteurs, selon la disponibilité des données, est de :

- Studio : 456 \$/mois
- 3 ½ : 486 \$ à 490 \$/mois
- 4 ½ : 529 \$ à 560 \$/mois
- 5 ½ et plus : 625 \$/mois

Nous considérons que ces loyers sont inférieurs au loyer maximum fixé afin de bénéficier du programme de logements abordables.

Selon nos recherches, nous avons relevé les logements suivants qui sont à louer dans le secteur Est de l'île de Montréal.

Localisation	Loyer/mois (\$)	Grandeur	Inclus	Occupation	Remarque
Hochelaga-Maisonneuve	365 \$	1 1/2	Semi-meublé	01/02/2005	Situé près du métro Joliette
3640 Sherbrooke est, Hochelaga-Maisonneuve	390 \$	1 1/2	Semi-meublé, chauffé	01/03/2005	Situé près du métro Joliette
2520 Sicard, Hochelaga-Maisonneuve	450 \$	1 1/2	Semi-meublé, chauffé	01/03/2005	Situé près du métro viau
Lacordaire/Sherbrooke, Hochelaga-Maisonneuve	456 \$	2 1/2	Semi-meublé	01/03/2005	
4800 Pierre-de-coubertin, Hochelaga-Maisonneuve	497 \$	2 1/2	Semi-meublé, chauffé	01/07/2005	Situé près du métro Viau, demi sous-sol
2420 de la rue Chambly, Hochelaga-Maisonneuve	400 \$	3 1/2	Semi-meublé	01/02/2005	Situé près du métro Joliette, demi sous-sol.
Coin Ontario/chambly, Hochelaga-Maisonneuve	500 \$	3 1/2	Stationnement	01/03/2005	Grand 3 1/2 situé près du métro Joliette, entrée laveuse/sécheuse, 2e étage.
Jeanne d'Arc & Ste-Catherine, Hochelaga-Maisonneuve	950 \$	3 1/2	Meublé	24/03/2005	800 pieds carrés, stationnement, 2e étage, près du métro Pie IX
4696 hochelaga, Hochelaga-Maisonneuve	425 \$	3 1/2	Stationnement	01/02/2005	Grand 3 1/2 situé près du métro Pie IX.
2520 Sicard, Hochelaga-Maisonneuve	540 \$	3 1/2	Chauffé	01/03/2005	Près du métro Viau
Paul Pau, Hochelaga-Maisonneuve	445 \$	3 1/2		01/06/2005	Près du métro Honoré Beaugrand
Hochelaga-Maisonneuve	465 \$	3 1/2		01/07/2005	Près du métro viau, rénové
Frontenac et Sherbrooke, Hochelaga-Maisonneuve	480 \$	3 1/2		01/04/2005	Près du métro préfontaine et frontenac
3181 de Rouville, Hochelaga-Maisonneuve	425 \$	3 1/2	Semi-meublé	01/02/2005	
Anjou	550 \$	3 1/2	Stationnement	01/05/2005	Situé près du métro Honoré-Beaugrand, entrée laveuse/sécheuse, r.d.c.
H.Lafontaine, Est-Pointe-aux-Trembles et Rivière-des-prairies	650 \$	3 1/2	Stationnement	01/03/2005	Situé près métro radisson ou henri-bourassa, 2e étage, foyer
Est-Pointe-aux-Trembles et Rivière-des-prairies	465 \$	3 1/2		01/03/2005	1er étage, entrée laveuse/sécheuse

Localisation	Loyer/mois (\$)	Grandeur	Inclus	Occupation	Remarque
Yves-Prévost/Baldwin, Anjou	585 \$	4 1/2		01/06/2005	Haut duplex avec entrée laveuse/sécheuse
Rue Terrasse, Anjou	525 \$	4 1/2		01/04/2005	Dans un triplex, 2e étage, entrée laveuse/sécheuse.
6721 Pierre Auger, Anjou	600 \$	4 1/2		01/03/2005	Grand 4 1/2, fenêtre, balcon et toit rénovés. À l'ouest du boul.Louis Hippolyte-Lafontaine
7261, Joseph-Renaud, Anjou	650 \$	4 1/2	Chauffé, semi-meublé	01/02/2005	Situé à l'est du boul. Louis-Hippolyte-Lafontaine
Rue Bercy, Hochelaga/Maisonneuve	800 \$	4 1/2	Semi-meublé	01/02/2005	Près du métro Frontenac, au 2e étage.
2520 Sicard, Hochelaga-Maisonneuve	680 \$	4 1/2	Chauffé	01/03/2005	Situé au 3e étage, près du métro viau.
Hochelaga-Maisonneuve	625 \$	4 1/2	Chauffé	20/02/2005	Situé près du métro Joliette et Pie-IX, entrée laveuse/sécheuse.
Pierre-de-Coubertin/Bennett, Hochelaga-Maisonneuve	850 \$	4 1/2	Stationnement, semi-meublé	01/03/2005	Situé près du métro Pie IX, condo à louer
Jeanne d'arc & Ste-Catherine	950 \$	4 1/2	Meublé	01/02/2005	800 pieds carrés, stationnement, situé près métro Pie IX
3179 de Rouville, Hochelaga-Maisonneuve	475 \$	4 1/2	Semi-meublé	01/04/2005	
De la salle/Hochelaga, Hochelaga-Maisonneuve	700 \$	4 1/2		01/05/2005	Situé près du métro Pie IX
7261 Joseph-Renaud, Anjou	650 \$	4 1/2	Semi-meublé, chauffé	01/02/2005	Situé près du métro honoré-beaugrand
14025 de Montigny, Pointe-aux-Trembles	675 \$	4 1/2		01/07/2005	Grand 4 1/2 style condo, construction neuve, prêt pour juillet, r.d.c.
Boulevard Perras, Est-Pointe-aux-Trembles et Rivière-des-Prairies	560 \$	4 1/2	Stationnement	01/04/2005	3e étage, entrée laveuse/sécheuse, stationnement
1671 rue Aird, Hochelaga-Maisonneuve	700 \$	5 1/2		01/03/2005	Situé au 2e étage, près du métro Pie-IX
Darling-Ontario, Hochelaga-Maisonneuve	850 \$	5 1/2	Stationnement	01/02/2005	Situé au r.d.c.
2693 Hochelaga, Hochelaga-Maisonneuve	730 \$	5 1/2		01/04/2005	Situé près du métro Préfontaine, 3e étage et entrée laveuse/sécheuse
Ontario, Hochelaga-Maisonneuve	1 100 \$	5 1/2		01/03/2005	Situé près du métro préfontaine, entrée laveuse/sécheuse, non chauffé, non éclairé coûte environ 120 \$/mois
14345 Notre-Dame Est, Pointe-aux-trembles/Rivière-des-prairies	675 \$	5 1/2		01/02/2005	1 150 pieds carrés, demi sous-sol, quelques minutes en autobus du métro honoré-beaugrand
2633 Bourbonnière, Hochelaga-Maisonneuve	1 200 \$	6 1/2	Électricité, chauffé, stationnement	01/07/2005	1 100 pieds carrés, complètement neuf
Davidson/Sherbrooke, Hochelaga-Maisonneuve	1 250 \$	6 1/2		01/07/2005	Situé près du métro Joliette
2641 rue Joliette, Hochelaga-Maisonneuve	1 300 \$	7 1/2, 8 1/2		01/07/2005	Situé près du métro Joliette, 1200 pieds carrés, entièrement rénové.

Moyenne	1 1/2	402 \$	Semi-meublé	Chauffé à partir de 390 \$/mois
	2 1/2	477 \$	Semi-meublé	Chauffé à partir de 497 \$/mois
	3 1/2	530 \$		Chauffé à partir de 540 \$/mois
	4 1/2	666 \$		Chauffé à partir de 625 \$/mois
	5 1/2	811 \$		
	6 1/2	1 225 \$		Chauffé à partir de 1200 \$/mois

Nous considérons que cette recherche est beaucoup moins précise que l'étude de marché effectuée par la SCHL. Notre enquête montre toutefois que les loyers du marché dans le secteur à l'étude sont encore une fois inférieur au loyer maximum fixé afin de bénéficier du programme de logements abordables, excepté pour un appartement de 6 pièces ½. Cependant, nous n'avons pas relevé plusieurs 6 ½ à louer. Ainsi, cette donnée risque de ne pas être représentative du marché.

5.4 Analyse du marché des résidences pour personnes âgées

Afin de déterminer le potentiel d'implantation d'une résidence pour personnes âgées sur le site à l'étude, nous avons effectué un relevé des principales résidences en place et en construction du secteur :

Capacité (en nombre) - 2004						
Zones primaire						
Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Anjou, Montréal-Est, Rivière-des-Prairies et Pointe-aux-Trembles						
Résidences privées de 10 unités et plus			Unités subventionnées			TOTAL
appartements	chambres	total	HLM	CHSLD	total	
5 377	1 163	6 540	210	83	293	6 833
HLM: habitation à loyer modique pour personnes âgées (appartements).						
CHSLD: centres d'hébergement et de soins de longue durée (lits).						
* Selon la disponibilité des informations.						
Sources: Centraide du Grand Montréal						

5.4.1 Estimation de la demande

Nous avons déterminé la demande latente et la demande potentielle pour le groupe de personnes de 70 ans et plus pour le prochain cinq ans.

Nous avons donc analysé la population des 70 ans et plus :

Statistiques démographiques						
Population				Population de 70 ans et plus		
Date	Marché primaire	CUM (Montréal)	Province de Québec		Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	271 965	1 812 725	2001:	7 237 479	33 495	276 695
2004	282 937	1 874 260	2003:	7 517 299	29 233	281 822
2007	288 861	1 901 427	2006:	7 602 846	31 281	289 601
2009	292 700	1 918 986	2008:	7 757 929	31 578	296 581
2014	306 115	1 984 160	2013:	7 927 017	33 442	325 841
Variation – moyenne annuelle				Variation – moyenne annuelle		
2004/2001	1,3 %	1,1 %	2003/2001	1,3 %	-4,2 %	0,6 %
2007/2004	0,7 %	0,5 %	2006/2003	0,4 %	2,3 %	0,9 %
2009/2007	0,7 %	0,5 %	2008/2006	1,0 %	0,5 %	1,2 %
2014/2009	0,9 %	0,7 %	2013/2008	0,4 %	1,2 %	2,0 %

Source. – Korem, estimation 2004 et prévisions 2007 à 2014.

Population de 70 ans et plus/Population totale		
Date	Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	12,3 %	15,3 %
2004	10,3 %	15,0 %
2007	10,8 %	15,2 %
2009	10,8 %	15,5 %
2014	10,9 %	16,4 %

Source. – Korem, estimation 2004 et prévisions 2007 à 2014.

Population de 70 ans et plus/Population totale		
Date	Marché primaire	CUM (Montréal)
2001	12,3 %	15,3 %
2014	10,9 %	16,4 %

Source. – Korem, estimation 2004 et prévisions 2007 à 2014.

En prenant un taux de pénétration cible de 25 % pour la zone primaire et une proportion de réalisation de 40 % de la demande latente pour cette même zone, les unités qui pourraient trouver preneurs en période de prélocation seraient de 127¹ unités dans la zone primaire.

¹ Demande latente-zone primaire
 Population 70 ans et plus 2004
 Capacité actuelle de l'inventaire
 29 233 x 25 % (taux pénétration)
 Moins

29 233
 6 833
 7 308
6 833
 475

317 unités x 40 % (taux de réalisation) =

1,5 personnes/ménage = 317 unités
 127 unités

Le taux de pénétration (univers des appartements-bâtiments de 10 unités et plus sur la population de 70 ans et plus) est de 16,32 % dans la zone primaire, incluant l'univers des chambres et pensions. Pour l'ensemble des résidences privées et publiques, le taux de pénétration des appartements et des chambres grimpe à 20,40 % pour le marché primaire. Nous retenons donc un taux de pénétration de 25 %.

La demande potentielle annuelle pour la zone primaire pour les cinq prochaines années est de 125² unités.

Ainsi, nous estimons qu'il existe actuellement de la place sur le marché pour la construction d'une résidence de 200 unités. Nous estimons qu'en prélocation, 127 unités trouveront preneurs et pour la balance du projet, soit 73 unités, elles seront louées dans un délai d'environ sept mois. Nous supposons qu'il n'existe à l'heure actuelle, aucun autre projet, excepté la résidence Soleil à Pointe-aux-trembles. Ainsi, la demande potentielle de 125 unités/ année réussira à combler la balance de 73 unités à court terme.

Nous pensons que ce type de projet de résidence pour personnes âgées pourrait intéresser des promoteurs dans le cadre de programme de subvention : à titre d'exemple, la résidence Saint-Moritz sur le boulevard Côte-Vertu à Saint-Laurent.

² Demande potentielle-zone primaire
Population 70 ans et plus projetée en 2009
Population 70 ans et plus en 2004

31 578				
29 233				
2 345				
5 ans :	469	x 40 %	=	125 unités
		1,5 personnes/ ménage		

5.4.2 Inventaire des résidences pour personnes âgées du marché primaire

5.4.2.1 Secteur privé

Nom de la résidence	Adresse	Capacité	Clientèle	Prix	Services
Résidence Liébert	8205 rue Arthur-Buies, Tétraultville	23 chambres privées et semi-privées	55 ans et plus	800 \$ à 1 400 \$ /mois incluant repas	Médecin 1 fois/semaine, surveillance 24h, salle à manger
Résidence Hector-Vinet	9555 rue Hochelaga, Tétraultville	68 appartements 3 1/2 et 4 1/2	45 ans et plus	542 \$ à 620 \$ /mois sans repas, incluant cuisinière, réfrigérateur et eau chaude	Cuisinette
Résidence 2552 Lebrun	2552 rue Lebrun, Tétraultville	57 appartements 1 1/2, 2 1/2 et studios	60 ans et plus	1 050 \$ à 1 500 \$ /mois incluant repas	Médecin toutes les deux semaines, services infirmiers 5 jours/semaine, surveillance 24 h, salle à manger.
Pavillon Tétraultville	8227 rue Souigny, Tétraultville	26 chambres privées	55 ans et plus	850 \$ à 1 500 \$/mois incluant repas	Médecin une fois par mois, services infirmiers une fois par mois, surveillance 24 h, salle à manger, coiffeuse, messe une fois par mois, possibilité de courts séjours.
Habitations Désormeaux	8711 rue Notre-Dame Est, Tétraultville	51 appartements 3 1/2 et 4 1/2	45 ans et plus	525 \$ à 636 \$/mois sans repas	Surveillance 24 h, cuisinette.
Résidence Rivière-des-prairies	9900 boul.Gouin Est, Rivière-des-Prairies	78 appartements 1 1/2 et 3 1/2	55 ans et plus	246 \$ à 292 \$/mois sans repas	Médecin une fois par mois, surveillance 24 h, cuisinette, activités.
Résidence Marcel-Roy I	7130 rue Marie-Victorin, Rivière-des-prairies	55 appartements 1 1/2, 3 1/2 et 4 1/2	55 ans et plus	450 \$ à 725 \$/mois sans repas	Surveillance 24 h, cuisinette, bibliothèque.
Résidence Cité-rive	7095 boul.Gouin Est, Rivière-des-prairies	834 appartements studios, 3 1/2, 4 1/2	55 ans et plus	720 \$ à 1 265 \$ /mois sans repas	Médecin 5 jours/semaine, services infirmiers 24 h, cuisinette, salle à manger, services commerciaux dans l'édifice
Centre Garant	7015 boul.Gouin Est, Rivière-des-prairies	42 chambres			
Cité Rive	7095 boul.Gouin Est, Rivière-des-prairies	615 appartements			
Résidence au fil de l'eau	7015 boul. Gouin Est, Rivière-des-prairies	430 appartements 1 1/2, 2 1/2, 3 1/2 et 4 1/2	50 ans et plus	700 \$ à 1 500 \$/mois sans repas	Médecin 4 demi-journées/semaine, services infirmiers 24 h, salle à manger, chapelle, bibliothèque, piscine, services commerciaux dans l'édifice: dépanneur, pharmacie et salon de coiffure.

Nom de la résidence	Adresse	Capacité	Cliantèle	Prix	Services
Pavillon Montfort	7250 rue Marie-Victorin, Rivière-des-prairies	72 chambres privées	55 ans et plus	950 \$ à 1 500 \$/mois incluant repas	Médecin 2 fois/mois, infirmière 3 fois/semaine, surveillance 24 h, salle à manger, activités, service commercial dans l'édifice: salon de coiffure.
Résidence Monique Roy	14536 Notre-Dame Est, Pointe-aux-Trembles	113 chambres			
Résidence Sélect Pointe- aux-trembles	15920 Notre-Dame Est, Pointe-aux-trembles	87 chambres privées et semi-privées	60 ans et plus	650 \$ à 1 250 \$ avec repas	Médecin toutes les 2 semaines, services infirmiers 5 jours/semaine, surveillance 24 h, salle à manger, possibilité de courts séjours.
Résidence des Trembles	13030 Notre-Dame Est, Pointe-aux-Trembles	93 appartements 1 1/2, 3 1/2 et 4 1/2	60 ans et plus	725 \$ à 1 250 \$/mois sans repas	Surveillance 24 h, médecin 1 fois/mois, salle à manger, cuisinette, chapelle, coiffure et activités.
Habitations de la Rousselière	14005 Sherbrooke Est, Pointe-aux-Trembles	720 appartements 1 1/2, 2 1/2, 3 1/2, 4 1/2 et 5 1/2	55 ans et plus	510 \$ à 840 \$ /mois sans repas	Salle de repos
Manoir Pointe-aux- trembles	3478 32e avenue, Pointe- aux-Trembles	215 chambres privées 79 appartements 3 1/2 et 4 1/2	60 ans et plus	Chambres: 850 \$ à 1 495 \$/mois incluant repas Appartements: 1 175 \$ à 1 495 \$/mois sans repas	Services infirmiers 5 jours/semaine, surveillance 24 h, salle à manger, bibliothèque, chapelle, salon de coiffure, activités, piscine, possibilité de courts séjours.
Les Jardins de l'aubade	6553, Place Beaubien, Hochelaga-Maisonneuve	143 appartements			
Manoir Lousiane	3600 Sherbrooke Est, Hochelaga-Maisonneuve	125 chambres privées et semi-privées	65 ans et plus	1 550 \$ à 2 500 \$/mois incluant repas	Médecin une journée/semaine, services infirmiers 7 jours/semaine, surveillance 24 h, salle à manger, chapelle, services commerciaux: salon de coiffure, pharmacie, activités 5 jours/semaine.
Résidence de Rouville	3350 rue Sainte-Catherine Est, Hochelaga- Maisonneuve	47 appartements 3 1/2 et 4 1/2	45 ans et plus	529 \$ à 605 \$/mois sans repas, incluant cuisinière, réfrigérateur et eau chaude	Cuisinette
Résidence Charles-J- Arcand	4555 rue Ontario Est, Hochelaga-Maisonneuve	52 appartements 3 1/2 et 4 1/2	45 ans et plus	560 \$ à 640 \$/mois sans repas incluant cuisinière, réfrigérateur et eau chaude	Cuisinette

Nom de la résidence	Adresse	Capacité	Clientèle	Prix	Services
Résidence Dickson	3010 rue Dickson, Hochelaga-Maisonneuve	34 chambres			
Manoir Louisiane	3600 Sherbrooke Est, Hochelaga-Maisonneuve	127 chambres			
Gestion des 3 pignons	1850 rue Bercy, Hochelaga-Maisonneuve	782 appartements			
Manoir Claudette-Barré	7979 Sherbrooke Est, Mercier	55 chambres privées	65 ans et plus	950 \$ à 1 500 \$/mois incluant repas	Surveillance 24 h, médecin 1 fois/mois, salle à manger, possibilité de courts séjours.
Résidence Anjou	6020 boul. Joseph-Renaud, Anjou	150 chambres privées et suites	55 ans et plus	839 \$ à 1 500 \$/mois incluant repas	Médecin 2 fois/semaine, services infirmiers 7 jours/semaine, surveillance 24 h, salle à manger, chapelle, activités, service commercial dans l'édifice: salon de coiffure, possibilité de courts séjours.
Résidence Anjou-sur-le-Lac	10021 Promenade des riverains, Anjou	109 appartements 1 1/2, 2 1/2, 3 1/2 et 4 1/2	50 ans et plus	1 100 \$ à 1 620 \$/mois sans repas	Surveillance 24 h, médecin 1 fois par 2 semaines, services infirmiers 5 fois/semaine, salle à manger, cuisinette, coiffure, activités.
Terrasses Versailles	6923 boul.les Galeries d'Anjou, Anjou	450 appartements 3 1/2 et 4 1/2			En construction
Résidence La Seigneurie d'Anjou	7100 boul.des galeries d'Anjou, Anjou	16 chambres privées 131 appartements 1 1/2, 3 1/2 et 4 1/2	60 ans et plus	Chambres: 1 500 \$/mois incluant repas Appartements: 765 \$ à 1 660 \$/mois sans repas	Surveillance 24 h, médecin 1 fois/semaine, services infirmiers 7 jours/semaine, cuisinette, coiffure, bibliothèque, chapelle, piscine, activités, services commerciaux dans l'édifice: restaurant, pharmacie, possibilité de courts séjours.
Manoir Le Norman	3373 Hochelaga Est, Hochelaga-Maisonneuve	18 chambres privées	55 ans et plus	660 \$ à 850 \$/mois incluant repas	Médecin une fois/mois, surveillance 24 h, salle à manger.
Résidence Lachapelle	1462 rue Viau, Hochelaga-Maisonneuve	22 chambres simples privées	50 ans et plus	850 \$ à 1 200 \$/mois incluant repas	Surveillance 24 h, médecin une fois/mois, préposé pour le bain, lavage de vêtements.
Résidence Saint-Clément	4908 rue Adam, Hochelaga-Maisonneuve	16 chambres privées et semi-privées	65 ans et plus	800 \$ à 975 \$/mois incluant repas	Médecin une fois/mois, services infirmiers 24 h, salle à manger, messe, activités, possibilité de courts séjours.

5.4.2.2 Secteur public et privé membre des résidences et CHSLD privés du Québec

Nom de la résidence	Adresse	Capacité	Clientèle	Prix	Services
CHSLD Résidence Sainte-Claire	8950 Sainte-Claire Est, Tétraultville	33 chambres privées et semi-privées	60 ans et plus	1 800 \$ à 2 000 \$ /mois incluant repas	Médecin 1/2 journée par semaine, services infirmiers 7 jours par semaine, surveillance 24 h, salle à manger.
Résidence Rive-Soleil	15150 Notre-Dame Est, Pointe-aux-Trembles	Chambres privées et semi-privées pour 50 personnes	65 ans et plus	1 300 \$ à 3 000 \$/mois incluant repas	Médecin 2 fois/mois, services infirmiers 24 h, salle à manger, possibilité de courts séjours.

5.5 Analyse de la compétition

5.5.1 Marché primaire

Domaine du Ruisseau Pinel à Rivière-des-Prairies



Projet résidentiel situé à Rivière-des-Prairies, soit au sud-ouest du boulevard Perras et du boulevard St-Jean-Baptiste. La première phase du projet comprend 230 maisons détachées construites par le groupe Goyette Duchesne et Lemieux inc., ainsi que 90 maisons détachées et semi-détachées construites par le groupe Allogio inc. Le prix des maisons détachées du groupe Goyette Duchesne et Lemieux inc. varie de 278 904 \$ à 354 357 \$, incluant les taxes, infrastructures, frais de notaire et frais bancaires. Le prix des maisons détachées et semi-détachées du groupe Allogio varie de 220 000 \$ à 350 000 \$ et il ne reste aucune unité disponible avec ce constructeur. Le constructeur Goyette Duchesne et Lemieux inc. prévoit le développement de phases supplémentaires au projet. Le prix de vente des terrains payés par les constructeurs est d'environ 6 \$ à 9 \$ le pied carré en 2003 et 2004.

Projet Faubourg Pointe-aux-Prairies

Selon les données de l'arrondissement Rivière-des-Prairies, un projet résidentiel débutera bientôt à Rivière-des-Prairies, sur le boulevard Gouin, entre la 89e avenue et la 94e avenue. Le terrain à lotir comprend 2,9 millions de pieds carrés et on prévoit un investissement total de 250 millions \$ privés. Au total, 1 600 unités de logements seront construites, soit des unités locatives, des résidences unifamiliales et bi-génération, etc. Le promoteur de ce projet est le Groupe Allogio inc.

Les Cours Pierre Baillargeon à Rivière-des-Prairies



Projet résidentiel situé à Rivière-des-Prairies, soit au sud-est du boulevard Perras et de l'avenue Pierre-Baillargeon. Le projet résidentiel comprend 250 unités de semi-détachés, 40 maisons de ville ainsi que 9 maisons unifamiliales, pour un total de 299 unités. Depuis un an, le constructeur a vendu 81 unités de semi-détachés sur 143 disponibles pour la première phase. Le prix des semi-détachées varie de 219 900 \$ à 232 900 \$. Pour les maisons unifamiliales, le prix est d'environ 295 000 \$.

Les Cours Lafontaine dans Mercier/Hochelaga-Maisonneuve



Terrain excédentaire de l'hôpital Louis-H-Lafontaine, situé à l'intersection sud-ouest de l'autoroute Hippolyte-Lafontaine et de la rue Sherbrooke, vendu au groupe AXXCO à un prix d'environ 11 \$/pied carré (septembre 2004). La première phase du projet comprend 160 unités de copropriétés, 50 jumelés et 83 maisons en rangées. Le prix des maisons en rangées est de 229 500 \$ à 237 000 \$, pour les jumelés de 297 500 \$, incluant les taxes. Le prix des copropriétés varie de 156 900 \$ à 166 900 \$ pour les unités restantes, incluant les taxes et un stationnement intérieur. On prévoit la construction de trois phases au projet totalisant 1 000 unités.

Projet Alcatel dans Mercier Est

D'ici la fin 2005, on prévoit le lotissement résidentiel d'un site situé dans Mercier-est, d'une superficie d'environ 187 000 pieds carrés, situé près de la rue Aubry et de la rue Hochelaga. On prévoit la construction de 176 logements sociaux : 59 appartements, 88 unités dans une résidence pour personne âgée en légère perte d'autonomie ainsi que 29 unités pour personnes seules. Environ 60 logements privés compléteront le projet pour totaliser environ 236 unités. Avant le début du projet, il

reste à démolir l'ancienne usine d'Alcatel et à décontaminer le site, ce qui risque de retarder le projet et peut-être même de l'annuler si les coûts sont très élevés.

5.6 Autre secteur

Havre St-Louis à Lachine

Ce projet constitue la dernière phase du projet du Village Saint-Louis à Lachine. On prévoit la construction de 212 unités, dont 86 maisons de ville et 126 condos. Le prix des copropriétés est à partir de 160 000 \$ et pour les maisons de ville, à partir de 245 000 \$. On prévoit la première livraison des unités à la fin du printemps 2005.

5.7 Coût des taxes municipales

Nous présentons les divers taux de taxation de 2005 pour le secteur résidentiel :

	Résidentielle \$/100.00	6 logements ou plus \$/100.00
Anjou	1,4872	1,5622
Montréal-Est	1,4402	1,5618
Montréal	1,6273	1,8455

Nous avons analysé les taux de taxation des différents arrondissement dans le secteur primaire à l'étude. Seul Anjou et Montréal-Est possèdent un taux de taxation différent comparativement à l'arrondissement Mercier/Hochelaga-Maisonneuve et l'arrondissement Rivière-des-Prairies/Pointe-aux-Trembles.

Nous constatons que le taux de taxation est plus bas dans Anjou et Montréal-Est, comparativement à Montréal, ce qui peut favoriser les futurs acheteurs. Cependant, il n'existe à l'heure actuelle aucun projet résidentiel d'envergure dans ces deux arrondissements. Ainsi, nous considérons que le taux de taxation plus élevé de notre secteur à l'étude ne défavorisera pas la venue de futurs acheteurs puisqu'il n'y a pas de projets d'envergure à Anjou et Montréal-Est.

6. LOGEMENTS ABORDABLES ET PROGRAMMES

Notre mandat premier est de déterminer la répartition des unités à construire sur le site Contrecoeur, tout en considérant d'y inclure au moins 30 % des unités pour des logements abordables. Selon les données de la ville de Montréal, la définition du logement abordable est la suivante : Un logement est généralement considéré abordable pour un ménage donné lorsque son loyer ou son hypothèque mensuelle (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne dépasse pas la capacité de payer de ce ménage, soit 30 % de son revenu mensuel brut.

6.1 Clientèle visée

Deux clientèles sont particulièrement visées :

- ▣ Les ménages à faible ou à très faible revenu
 - ◆ Revenu inférieur à 36 000 \$.
 - ◆ Ces ménages éprouvent des difficultés à se trouver un logement locatif et la barrière est encore plus importante pour avoir accès à la propriété.
 - ◆ 30 % du revenu mensuel brut correspond à un loyer inférieur à 900 \$/mois incluant les frais de chauffage.
- ▣ Les ménages à revenu modeste
 - ◆ Revenu se situe entre 36 000 \$ et 54 000 \$
 - ◆ Ces ménages éprouvent de la difficulté à se trouver une propriété à un prix correspondant à leur capacité de payer.
 - ◆ 30 % du revenu mensuel brut correspond à un prix maximal d'une propriété abordable à environ 170 000 \$.

6.2 Programmes de logement abordable

Nous considérons que deux programmes peuvent très bien s'appliquer à notre site à l'étude afin d'y inclure le logement abordable, soit le programme d'accession à la propriété ainsi que le programme logement abordable Québec-volet privé.

6.2.1 Programme logement abordable Québec-volet privé

Ce programme vise à encourager la construction par le secteur privé de nouveaux logements locatifs abordables sur l'ensemble du territoire de Montréal. Dans les projets qui comportent huit logements et moins, offrir uniquement des logements locatifs soumis au contrôle des loyers. Pour les projets qui comportent neuf logements et plus, offrir au moins huit logements locatifs soumis au contrôle des loyers. L'aide financière consiste en un montant forfaitaire qui est accordé pour chaque unité soumis au contrôle des loyers en fonction de son type :

Type d'unité	Superficie minimale (pied carré)	Aide financière
Chambre	161	9 800 \$
Studio	474	11 900 \$
3 pièces ½	603	13 300 \$
4 pièces ½	775	17 500 \$
5 pièces ½	969	21 700 \$
6 pièces ½ et plus	1 152	25 900 \$

Le propriétaire qui reçoit une aide financière doit respecter les critères suivants pendant 10 ans :

- ➡ Respecter les loyers maximaux ainsi que les augmentations annuelles établies par la Société d'habitation du Québec et transmises par la Ville de Montréal.
- ➡ Ne pas modifier le nombre d'unités, leur type ni leur vocation.
- ➡ Ne pas prendre possession d'une unité pour lui-même ni pour un membre de sa famille; s'il désire se réserver l'usage d'une unité, le propriétaire doit l'indiquer au moment de la demande d'aide financière afin que cette unité ne fasse pas l'objet d'une aide financière.
- ➡ Maintenir le mode locatif et ne pas convertir les unités en copropriétés divisées.

Les loyers maximaux pour les unités faisant l'objet d'une aide financière sont les suivantes :

Type d'unité	Loyers maximaux autorisés sans énergie	Loyers maximaux autorisés avec énergie
Chambre	447 \$/mois	487 \$/mois
Studio	538 \$/mois	584 \$/mois
3 pièces ½	634 \$/mois	690 \$/mois
4 pièces ½	746 \$/mois	822 \$/mois
5 pièces ½	883 \$/mois*	974 \$/mois
6 pièces ½ et plus	1 015 \$/mois	1 117 \$/mois

*L'énergie est définie comme le chauffage, l'eau chaude et l'électricité domestique. Cette grille est en vigueur jusqu'en juin 2005.

6.2.2 Programme d'accession à la propriété

Ce programme offre une aide financière aux premiers acheteurs pour leur permettre d'acquérir une propriété à prix abordable à Montréal. Ainsi, l'acheteur ne doit pas avoir été propriétaire d'une habitation au Québec au cours des cinq dernières années. L'aide financière accordée aux acheteurs est la suivante :

Propriété	Prix d'achat maximal admissible (incluant les taxes et les extras)	Valeur foncière maximale admissible	Aide financière
Unité résidentielle neuve-ménage sans enfant	150 000 \$	N/A	6 500 \$
Unité résidentielle neuve-ménage avec au moins un enfant de moins de 18 ans	170 000 \$	N/A	7 500 \$

Le demandeur de l'aide financière doit demeurer propriétaire-occupant de sa nouvelle habitation pendant au moins trois ans à compter de la date d'achat et l'occuper à titre de résidence principale.

Le programme, dont l'aide financière a été modifiée comme suit, a été prolongé jusqu'au 31 décembre 2007.

Propriété	Prix d'achat maximal admissible	Valeur foncière maximale admissible	Aide financière
Unité résidentielle neuve – ménage sans enfant	165 000 \$		6 500 \$
Unité résidentielle neuve – ménage avec au moins un enfant de moins de 10 ans	200 000 \$		7 500 \$
Duplex existant		175 000 \$	5 500 \$
Triplex existant		206 000 \$	7 500 \$
Quadruplex existant		230 000 \$	8 000 \$
Quintuplex existant		250 000 \$	8 500 \$

7. IDENTIFICATION DU GENRE DE QUARTIER VIA COMPARABLE ET DU NIVEAU DE DENSITÉ

Afin d'identifier le genre de quartier que nous projetons sur le site Contrecoeur, nous avons visité d'autres projets résidentiels d'envergure dans le secteur primaire. Nous avons identifié deux projets résidentiels en cours d'importance, soit les Cours Lafontaine ainsi que le Domaine du Ruisseau Pinel. Nous avons également tenu compte du quartier immédiat du site Contrecoeur afin d'identifier le genre de quartier et le niveau de densité.

Suite à l'analyse du quartier immédiat, nous pouvons faire les constats suivants :

- ▶ Secteur au nord beaucoup plus récent et principalement composé de jumelés et de maisons en rangées de moyen et haut de gamme.
- ▶ Secteur au sud, près de Sherbrooke, beaucoup plus vieux et on dénote la présence de petits jumelés bas de gamme.
- ▶ Présence d'un CLSC dans le secteur sud, sur la rue Sherbrooke.

Nous avons donc pu identifier deux pôles importants au site, soit le nord ainsi que le sud.

Pour le secteur au sud, soit près de la rue Sherbrooke, nous considérons que la proximité du CLSC est idéale pour la construction d'une résidence pour personne âgée de quatre à six étages totalisant environ 200 unités.

Pour le secteur au nord, soit davantage haut de gamme, nous croyons que ce secteur devrait être voué entièrement à la construction d'unités unifamiliales de moyen et haut de gamme. Le succès du Domaine Ruisseau Pinel qui comprend uniquement la construction de propriétés unifamiliales haut de gamme nous montre la présence d'un marché pour ce type d'habitation.

Entre ces deux pôles importants, nous croyons qu'il serait avantageux d'y effectuer une mixité d'habitation, soit du logement locatif, de la copropriété, du jumelé et de la maison en rangée afin de ne pas créer de ghetto pour les unités vouées au logement abordable.

En ce qui concerne le niveau de densité, nous croyons que le site Contrecoeur ne peut accueillir une importante densité. Nous projetons plutôt la construction d'unités d'habitation de quatre étages au maximum, excepté pour la résidence pour personne âgée avec six étages. Ainsi, cette densité va très bien se marier avec le secteur immédiat. De plus, dans le projet Les Cours Lafontaine il n'existe actuellement aucun immeuble de plus de quatre étages.

8. IDENTIFICATION DE LA CLIENTÈLE ET DES TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES

Nous allons identifier la clientèle ainsi que les typologies pour chacun des types d'habitation projetés sur le site Contrecoeur. Nous nous sommes basés sur l'offre actuelle du marché du neuf.

8.1 Maison détachée

Clientèle visée :

Ce type d'habitation vise les deuxièmes acheteurs.

Typologie :

Environ 2 400 à 2 800 pieds carrés réparti sur trois planchers (incluant le sous-sol)

8.2 Jumelé

Clientèle visée :

Ce type d'habitation vise les premiers et les deuxièmes acheteurs.

Typologie :

Environ 2 100 à 2 300 pieds carrés réparti sur trois planchers (incluant le sous-sol)

8.3 Maison en rangée

Clientèle visée :

Ce type d'habitation vise les premiers acheteurs, particulièrement les ménages à revenu modeste, soit de 36 000 \$ à 54 000 \$ pouvant avoir accès au programme d'accession à la propriété.

Typologie :

Environ 1 800 à 2 000 pieds carrés réparti sur trois planchers (incluant le sous-sol).

8.4 Copropriété

Clientèle visée :

Ce type d'habitation vise les premiers acheteurs ainsi que les deuxièmes acheteurs pour les unités plus dispendieuses. La clientèle des premiers acheteurs est particulièrement des ménages à revenu modeste, soit de 36 000 \$ à 54 000 \$ pouvant avoir accès au programme d'accession à la propriété.

Typologie :

Bâtiment de 4 étages au maximum.

1 chambre	800 à 900 pieds carrés
2 chambres	1 000 à 1 100 pieds carrés
3 chambres	1 200 à 1 300 pieds carrés

8.5 Logement locatif

Clientèle visée :

Les ménages à faible et très faible revenu, soit un revenu inférieur à 36 000 \$, pouvant bénéficier des logements abordables construits par le secteur privé.

Typologie :

Bâtiment de 4 étages au maximum.

Studio	Minimum de 474 pieds carrés
3 pièces ½	Minimum de 604 pieds carrés
4 pièces ½	Minimum de 775 pieds carrés
5 pièces ½	Minimum de 969 pieds carrés
6 pièces ½	Minimum de 1 152 pieds carrés

8.6 Résidence pour personne âgée

Clientèle visée :

La clientèle visée est la population de 70 ans et plus, autonome ou semi-autonome.

Typologie :

Bâtiment de 4 à 6 étages, moyen de gamme, offrant la gamme de services suivants : restauration (plan repas), système de surveillance par caméra, animation et loisirs, présence d'infirmière et préposé auxiliaire 24h sur 24, médecin une fois par semaine et service d'appel d'urgence relié à un poste principal.

Studio	375 pieds carrés
2 ½	425 pieds carrés
3 ½	600 pieds carrés
4 ½	900 pieds carrés

9. DÉTERMINATION DES DIFFÉRENTES SOLUTIONS RÉSIDENTIELLES

Terrains pour lotissement Site Contrecoeur (résidentiel)		Année se terminant en											
Hypothèses 2006		juin-07	juin-08	juin-09	juin-10	juin-11	juin-12	juin-13	juin-14	juin-15	juin-16	juin-16	juin-16
Hypothèses:													
Aire brute développable (environ) :	3 438 815 pi ²	2 235 310	1 977 870	1 607 930	1 294 240	980 550	723 110	508 220	298 880	114 190	114 190	114 190	114 190
Moins cession pour parcs et rues 35 % :	1 203 505 pi ²												
Aire nette développable :	2 235 310 pi ²												
Part de marché :		Superficie équivalente											
Unifamilial	19,65%	439 300											
Jumelé	13,69%	306 000											
En rangée	22,85%	510 720											
Duplex et triplex jumelés	5,09%	113 850											
Logement locatif et copropriété	28,64%	640 100											
Résidence personnes âgées	10,07%	225 000											
	99,98%	2 234 970											
Superficie occupée par unité :		Hb unités %											
Unifamilial	4 775 pi ²	92	6%	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775	4 775
Jumelé	2 125 pi ²	144	9%	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125	2 125
En rangée	1 995 pi ²	256	17%	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995	1 995
Duplex et triplex jumelés	1 725 pi ²	66	4%	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725	1 725
Plex (locatif et copropriété)	925 pi ²	692	45% (Note 1)	925	925	925	925	925	925	925	925	925	925
Résidence personne âgée	750 pi ²	300	19% (Note 2)	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750
		1 550	100%										
<i>*Représente 1 442 pieds carrés par unité de logement</i>													
		Part marché par catégorie	Part marché du projet	Demande annuelle nouveaux ménages	Demande annuelle ménages existants	Demande annuelle totale							
Absorption des unités :		Nouveaux ménages											
Propriétaires :		633											
Unifamilial	10,0%	10%	6	6	12	12	12	12	12	12	12	8	92
Jumelé	15,0%	10%	9	9	18	18	18	18	18	18	18	18	144
En rangée	25,0%	10%	16	16	32	32	32	32	32	32	32	32	256
Duplex et triplex jumelés	7,5%	10%	5	5	10	10	10	10	10	10	6	6	66
Plex (copropriété) (Note 1)	42,5%	10%	27	27	54	54	54	54	54	54	54	48	426
		100,0%											
Locataires :		913											
Plex (locatif) (Note 1)	70%	5%	32	20	52	52	52	52	52	6			266
Résidence personne âgée (Note 2)	30%	5%				150	75	75					300
		100%											1550
Superficie totale développée :													
Unifamilial		57 300	57 300	57 300	57 300	57 300	57 300	57 300	38 200	0	0	0	439 300
Jumelé		38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	38 250	0	0	0	306 000
En rangée		63 840	63 840	63 840	63 840	63 840	63 840	63 840	63 840	0	0	0	510 720
Duplex et triplex jumelés		16 814	17 250	17 250	17 250	17 250	17 250	10 350	0	0	0	0	113 414
Plex (locatif et copropriété)		98 050	98 050	98 050	98 050	98 050	55 500	49 950	44 400	0	0	0	640 100
Résidence personne âgée		0	112 500	56 250	56 250	0	0	0	0	0	0	0	225 000
Total		257 440	369 940	313 690	313 690	257 440	214 890	209 340	184 690	0	0	0	2 234 534
Note générale : Selon les hypothèses retenues, le plan de développement suppose que 50 % des unités sera consacré au logement social et abordable (ou 775 unités sur un total de 1 550 unités proposées).													
Note 1 : Sur un total de 692 unités "Plex", 160 Plex sont consacrés au logement social (dont 80 locatifs et 80 copropriétés) et 465 sont consacrés au logement abordable (dont 279 copropriétés et 186 locatifs). Les autres 67 unités sont des copropriétés ordinaires.													
Note 2 : Sur un total de 300 unités pour personnes âgées, 150 unités sont consacrées au logements social pour personnes âgées.													

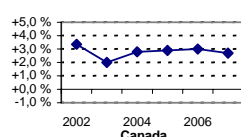
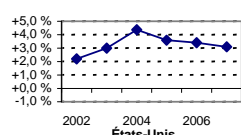
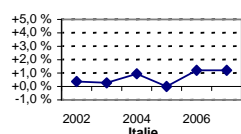
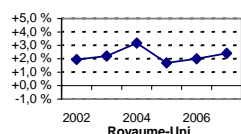
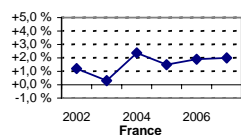
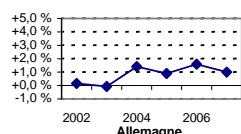
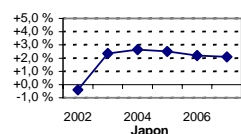
10. IDENTIFICATION DU TAUX D'ABSORPTION DE CHACUN DES PRODUITS CIBLÉS

Afin d'estimer l'absorption de chacun des produits ciblés, nous devons en premier lieu analyser le scénario économique de référence du 31 décembre 2004 que nous vous présentons au complet en annexe afin d'évaluer vers quel cycle immobilier nous nous dirigeons du côté résidentiel.

10.1 Analyse de l'économie

10.1.1 Scénario économique de référence

PIB 2002-2004
 Prévisions 2005-2006-2007



Surprenante croissance en 2005

Selon le Fonds monétaire international FMI, l'expansion reste dans l'ensemble bien engagée et les prévisions de croissance mondiale pour 2005 et 2006 sont positives, bien que les perspectives restent orientées à la baisse plutôt qu'à la hausse. La croissance mondiale devrait afficher 4,3 % en 2005 et en 2006 comparativement à 5,1 % en 2004. Il s'agit de croissances nettement supérieures à la tendance de long terme de 3,5 %. Cette croissance est soutenue par la vigueur des économies américaine et asiatique et d'une amélioration de la conjoncture économique de l'Europe.

- ▀ Cette croissance est surprenante compte tenu de divers facteurs qui auraient dû en réduire l'importance dont : les fortes hausses de prix sur les marchés pétroliers et des matières premières ;
- ▀ La résilience de l'économie américaine face à des ouragans répétés et des ruptures d'approvisionnement énergétique ;
- ▀ Variation des taux de change ;
- ▀ Attentats terroristes survenus à Londres.

L'économie a donc prolongé son cycle d'expansion, lequel s'est toutefois manifesté à un rythme plus modéré en 2005 par rapport à 2004. Il faut se rappeler que la croissance économique mondiale a été la plus rapide des 30 dernières années au cours de 2004.

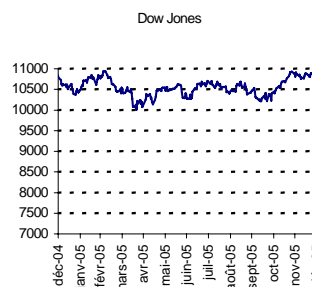
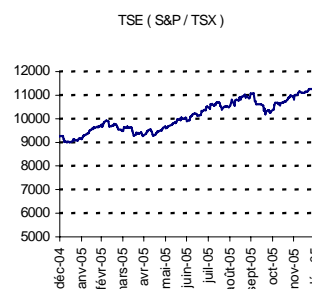
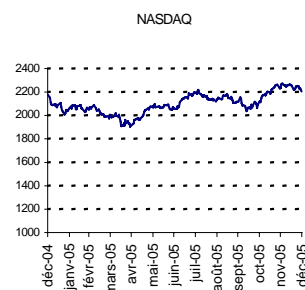
En comparaison des prévisions du début de l'année et pour l'ensemble des pays industrialisés, les prévisions 2005 de la croissance ont été légèrement corrigées à la baisse, à l'exception des États-Unis où les prévisions de croissance du PIB sont demeurées inchangées, alors qu'au Canada, elles ont été revues à la hausse. Les effets négatifs de l'ouragan Katerina sur l'économie mondiale sont donc jugés ponctuels par les prévisionnistes. Il en est de même pour les attentats terroristes survenus à Londres.

La bulle immobilière mondiale devient une source d'inquiétude grandissante pour la plupart des économistes, notamment quant aux effets d'un éventuel dégonflement — lequel devrait être lent mais soutenu en opposition à un éclatement drastique — sur l'activité économique. Toutefois, il pourrait s'agir d'une nouvelle légende urbaine puisque le marché du logement en Amérique du Nord est hétérogène et que le comportement en matière du prix des maisons varie grandement dans les différents pays. Les incidences macroéconomiques ne seraient probablement pas importantes.

Peu d'économistes anticipent un krach du dollar américain. C'est pourquoi l'économie américaine devrait connaître une croissance modeste mais demeurant quand même saine. Toutefois, avec un dollar américain s'affaiblissant, le déficit commercial devrait s'amenuiser. Les États-Unis pourront donc difficilement maintenir le rôle de leader mondial des exportations comme au cours des dernières années. Les économies du reste du monde devront miser davantage sur leurs propres demandes internes et leurs consommations, ainsi que sur leurs propres investissements.

La hausse du dollar canadien en 2005 a entraîné un ralentissement de l'activité industrielle au pays. Les perspectives pour les produits de base et les prix de l'énergie demeurent bonnes, ce qui peut donner un coup de main supplémentaire aux exportateurs.

Une nervosité s'est installée au Parlement du Canada au cours de 2005, avec les déclarations explosives entendues à la Commission Gomery et touchant le scandale des commandites au Québec. Avec un gouvernement libéral minoritaire, des élections ont été déclenchées en décembre 2005 et un gouvernement minoritaire conservateur a été élu le 23 janvier 2006.



	2003	2004	2005 p
Inflation de l'IPC			
Canada	2,8 %	1,8 %	2,3 %
Rendement obligataire, 10 ans et plus			
Canada	5,28 %	5,08 %	4,5 %
PIB, croissance réelle			
Canada	2,0 %	2,8 %	2,9 %
Province de Québec	1,9 %	2,4 %	2,5 %
Emploi, croissance			
Canada	2,2 %	1,6 %	1,2 %
Province de Québec	1,6 %	1,5 %	0,9 %
Montréal métropolitain	1,6 %	1,3 %	0,5 %
Québec métropolitain	0,0 %	1,0 %	5,0 %
Ventes au détail excluant automobiles, croissance incluant inflation			
Province de Québec		2,4 %	5,0 %

p = prévision

Que réserve l'avenir?

Les économistes prédisent une croissance mondiale soutenue en 2006 similaire à celle de 2005, alors que les économistes anticipent une légère baisse de l'activité économique nord-américaine, laquelle serait compensée par une hausse de l'activité économique en Europe. Le maintien de l'activité économique de 2006 repose donc sur la vigueur des économies américaine et asiatique et sur l'amélioration de la conjoncture économique de l'Europe.

Une poursuite de l'expansion économique mondiale est anticipée par les prévisionnistes pour 2006, laquelle croissance serait similaire à celle de 2006. Pour 2007, les prévisions sont plus pessimistes et un atterrissage en douceur de l'activité économique est espéré.

Les perspectives pour le Québec semblent optimistes, bien qu'une augmentation des exportations soit souhaitée. L'économie va probablement maintenir son dynamisme en 2005 dû à l'augmentation de la consommation des ménages, résultant d'un gain des revenus disponibles. Par ailleurs, 2005 a été une année de tensions entre le gouvernement du Québec et sa fonction publique, compte tenu des retards dans le renouvellement des conventions collectives et des pressions accrues des milieux syndicaux, le tout ayant résulté en l'adoption d'une loi spéciale en décembre 2005.

10.1.2 Conclusion

L'économie du Québec s'est très bien comportée au courant des dernières années. Cependant, afin d'estimer l'absorption d'un projet résidentiel, il est important de prévoir vers où l'économie se dirige. Les cycles immobiliers sont très influencés par l'état de l'économie. Nous considérons que le secteur résidentiel a connu une phase d'expansion importante au courant des dernières années. Cependant, tout ce qui monte redescend, il est donc important de tenir compte qu'il est possible qu'au courant du développement résidentiel, une phase de récession puisse venir ralentir l'absorption des unités résidentielles. Nous estimons que le projet se développera sur une période de sept ans environ. Cependant, cette période tient compte de l'état actuel du marché et risque d'être prolongée si une phase de récession s'abat sur le secteur résidentiel.

10.2 Analyse de l'offre

Il est également important d'analyser les autres projets résidentiels d'envergure qui seront en compétition avec notre site lors de la mise en marché des unités résidentielles. À l'heure actuel, le projet Les Cours Lafontaine et le Domaine du Ruisseau Pinel sont les principaux compétiteurs. Cependant, selon les données de la ville, un autre projet d'envergure sera développé au courant des prochaines années à Rivière-des-Prairies, soit le Projet Faubourg Pointe-aux-Prairies, où on prévoit la construction de 1 600 unités résidentielles. Nous considérons que pour faire face à ce nouveau compétiteur et pouvoir se démarquer du marché, le site Contrecoeur devra offrir des unités résidentielles à un prix plus bas que ces compétiteurs.

10.3 Analyse de la demande

10.3.1 Analyse de l'évolution des ménages

Nous avons également analysé la formation des ménages au cours des prochaines années qui aura un impact direct sur la demande et l'absorption. Vous retrouverez dans chacun des scénarios présentés, l'absorption estimé pour chacun des produits.

De plus, nous estimons qu'il existera une demande provenant des ménages existants qui déménageront. Nous estimons que cette demande sera équivalente à la demande en provenance de la formation des nouveaux ménages.

11. ÉVALUATION DE LA VALEUR DES UNITÉS PAR PRODUIT CIBLÉ

Unifamilial Redressé en mars 2006

Isolé

Prix de vente : 300 000 \$ à 350 000 \$

Jumelé

Prix de vente : 240 000 \$ à 275 000 \$

En rangée

Prix de vente : 190 000 \$ à 240 000 \$

Copropriété

Prix de vente : 145 000 \$ à 225 000 \$

*Prix maximum pour bénéficier du programme d'accèsion à la propriété est de 165 000 \$ pour une unité résidentielle neuve d'un ménage sans enfant et de 200 000 \$ pour une unité résidentielle neuve d'un ménage avec au moins un enfant.

Locatif

Prix de location :

- Studio : 584 \$ / mois tout compris
- 3 ½ : 690 \$ / mois tout compris
- 4 ½ : 822 \$ / mois tout compris
- 5 ½ : 974 \$ / mois tout compris
- 6 ½ : 1 117 \$ / mois tout compris

*Représente les loyers maximaux pour les unités faisant l'objet d'une aide financière.

Résidence pour personne âgée moyen de gamme

	Typologie	Pieds carrés	Prix au pied carré \$	Loyer mensuel \$
Prix de location :	1 ½	375	2,75	1 031
	2 ½	425	2,50	1 062
	3 ½	600	2,25	1 350
	4 ½	900	2,00	1 800

Le prix de vente d'une résidence pour personnes âgées est d'environ 100 000 \$ à 125 000 \$ par unité.
 Le prix de vente des plex peut varier de 250 000 \$ à 300 000 \$.

12. CONCLUSION

Le site Contrecoeur est certes un des derniers sites d'envergure à fort potentiel résidentiel. La fenêtre de marché, malgré un ralentissement dans les mises en chantier résidentiel dans les prochaines années, demeure présente.

Le site à l'étude et son voisinage se prête également bien à une forte pondération en logements abordables en locatifs, en copropriétés ou en coopérative.

Le résultat de notre analyse prend en considération la présence du nouveau parc et indique que la vibration et la poussière de l'exploitation de la carrière Lafarge n'ont pas d'impact majeur selon les experts.

Ainsi l'absorption de l'ensemble des unités devrait se réaliser sur un horizon d'environ huit ans, et ce bien évidemment dans une économie exempte d'une récession immobilière.

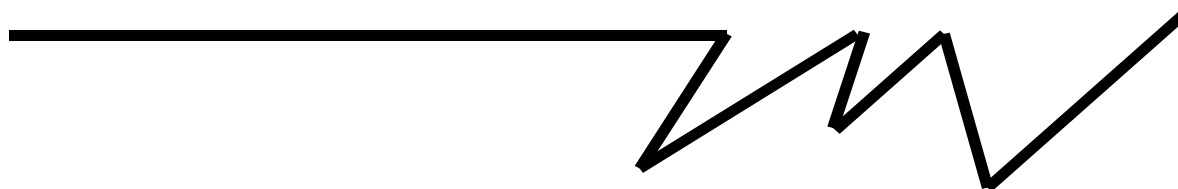
La prémisse du succès de ce projet repose sur une phase de mise en œuvre rapide du projet afin que tous les éléments soient en place pour une campagne de marketing dynamique.

ANNEXE 1

Scénario économique de référence

SCÉNARIO ÉCONOMIQUE DE RÉFÉRENCE

4^E TRIMESTRE 2005*



Introduction.....	1
Faits saillants.....	3
Revue des événements.....	7
Tour d'horizon international.....	17
Canada.....	21
Au Québec.....	27
Le marché immobilier.....	31
Risques.....	35
Tableaux statistiques.....	37
International.....	37
Canada.....	38
Province de Québec.....	39
Régions métropolitaines.....	40
Profils socioéconomiques.....	41
Province de Québec.....	41
Région métropolitaine de Montréal.....	43
Plan de développement économique de la Ville de Montréal.....	47
Région métropolitaine de Québec.....	53
Références.....	57

* Basé sur les statistiques économiques publiées au 31 décembre 2005 et autres informations au 24 janvier 2006

INTRODUCTION

Aucune prévision de marché, aucune évaluation et aucune analyse financière ne peut être entreprise sans définir un scénario économique de référence. Le but de ce scénario économique est de poser **une base de référence**. Ni Desjarlais Prévost inc., ni Raymond Chabot Grant Thornton ne sont des entreprises qui font de la prévision économique. Nous nous appuyons sur le travail et les publications d'entreprises spécialisées, et nous tentons de retenir un scénario qui rejoint la pensée de la majorité des intervenants de notre industrie.

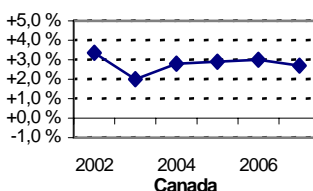
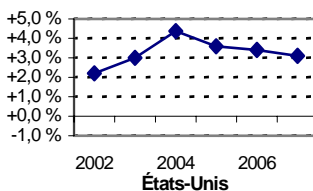
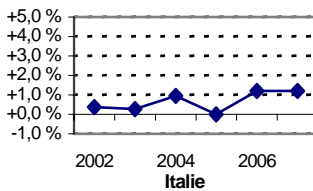
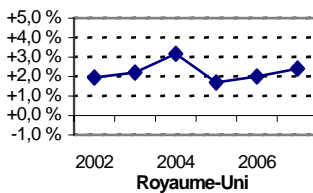
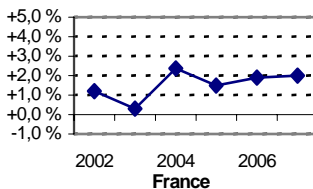
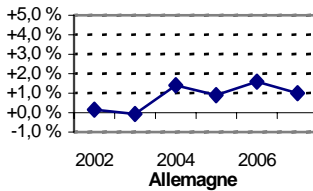
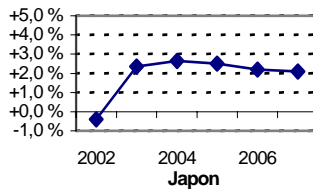
Nous choisissons un scénario économique — c'est-à-dire des hypothèses économiques — qui fait le consensus des conjoncturistes. Le scénario est révisé régulièrement étant donné que toute déviation importante des conditions économiques a pour effet d'invalider nos évaluations, analyses et prévisions de marché.

Le scénario porte sur les tendances internationales, la situation aux États-Unis et l'économie canadienne dans son ensemble. Avec ces contextes à l'arrière-plan, l'accent est mis sur la province de Québec et ses deux principales régions métropolitaines, Montréal et Québec, car les tendances locales sont importantes en immobilier.

Le scénario est adapté à l'évaluation et à l'analyse en immobilier institutionnel. On entend par « immobilier institutionnel » les immeubles dans lesquels les caisses de retraite, les compagnies d'assurances, les fiduciaires de placement immobilier (FPI) et les grandes sociétés immobilières investissent habituellement.

Le scénario traite d'une façon relativement détaillée de la période 2005-2006. La tendance de long terme est basée sur des tendances de fond qui s'exercent graduellement et sur une longue période. Ces tendances ne changent pas subitement d'un mois ou d'un trimestre à l'autre. Elles ne sont donc pas le reflet des tendances à court terme qui ont plus à voir avec les fluctuations de la conjoncture économique.

PIB 2002-2004
Prévisions 2005-2006-2007



FAITS SAILLANTS

Surprenante croissance en 2005

Selon le Fonds monétaire international FMI, l'expansion reste dans l'ensemble bien engagée et les prévisions de croissance mondiale pour 2005 et 2006 sont positives, bien que les perspectives restent orientées à la baisse plutôt qu'à la hausse. La croissance mondiale devrait afficher 4,3 % en 2005 et en 2006 comparativement à 5,1 % en 2004. Il s'agit de croissances nettement supérieures à la tendance de long terme de 3,5 %. Cette croissance est soutenue par la vigueur des économies américaine et asiatique et d'une amélioration de la conjoncture économique de l'Europe.

- ▀ Cette croissance est surprenante compte tenu de divers facteurs qui auraient dû en réduire l'importance : les fortes hausses de prix sur les marchés pétroliers et des matières premières ;
- ▀ La résilience de l'économie américaine face à des ouragans répétés et des ruptures d'approvisionnement énergétique ;
- ▀ Variation des taux de change ;
- ▀ Attentats terroristes survenus à Londres.

L'économie a donc prolongé son cycle d'expansion, lequel s'est toutefois manifesté à un rythme plus modéré en 2005 par rapport à 2004. Il faut se rappeler que la croissance économique mondiale a été la plus rapide des 30 dernières années au cours de 2004.

En comparaison des prévisions du début de l'année et pour l'ensemble des pays industrialisés, les prévisions 2005 de la croissance ont été légèrement corrigées à la baisse, à l'exception des États-Unis où les prévisions de croissance du PIB sont demeurées inchangées, alors qu'au Canada, elles ont été revues à la hausse. Les effets négatifs de l'ouragan Katerina sur l'économie mondiale sont donc jugés ponctuels par les prévisionnistes. Il en est de même pour les attentats terroristes survenus à Londres.

La bulle immobilière mondiale devient une source d'inquiétude grandissante pour la plupart des économistes, notamment quant aux effets d'un éventuel dégonflement — lequel devrait être lent mais soutenu en opposition à un éclatement drastique — sur l'activité économique. Toutefois, il pourrait s'agir d'une nouvelle légende urbaine puisque le marché du logement en Amérique du Nord est hétérogène et que le comportement en matière du prix des maisons varie grandement dans les différents pays. Les incidences macroéconomiques ne seraient probablement pas importantes.

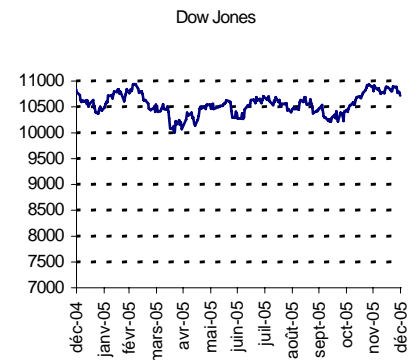
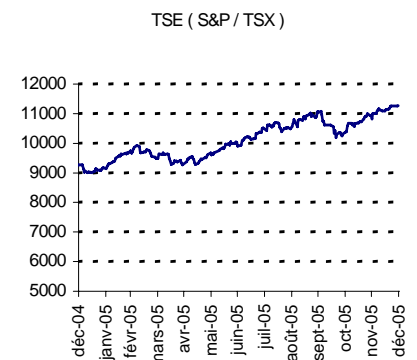
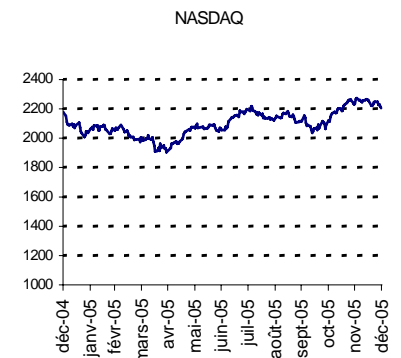
Peu d'économistes anticipent un krach du dollar américain. C'est pourquoi l'économie américaine devrait connaître une croissance modeste mais demeurant quand même saine. Toutefois, avec un dollar américain s'affaiblissant, le déficit commercial devrait s'amenuiser. Les États-Unis pourront donc difficilement maintenir le rôle de leader mondial des exportations comme au cours des dernières années. Les économies du reste du monde devront miser davantage sur leurs propres demandes internes et leurs consommations, ainsi que sur leurs propres investissements.

La hausse du dollar canadien en 2005 a entraîné un ralentissement de l'activité industrielle au pays. Les perspectives pour les produits de base et les prix de l'énergie demeurent bonnes, ce qui peut donner un coup de main supplémentaire aux exportateurs.

Une nervosité s'est installée au Parlement du Canada au cours de 2005, avec les déclarations explosives entendues à la Commission Gomery et touchant le scandale des commandites au Québec. Avec un gouvernement libéral minoritaire, des élections ont été déclenchées en décembre 2005 et un gouvernement minoritaire conservateur a été élu le 23 janvier 2006.

	2003	2004	2005 p
Inflation de l'IPC			
Canada	2,8 %	1,8 %	2,3 %
Rendement obligataire, 10 ans et plus			
Canada	5,28 %	5,08 %	4,5 %
PIB, croissance réelle			
Canada	2,0 %	2,8 %	2,9 %
Province de Québec	1,9 %	2,4 %	2,5 %
Emploi, croissance			
Canada	2,2 %	1,6 %	1,2 %
Province de Québec	1,6 %	1,5 %	0,9 %
Montréal métropolitain	1,6 %	1,3 %	0,5 %
Québec métropolitain	0,0 %	1,0 %	5,0 %
Ventes au détail excluant automobiles, croissance incluant inflation			
Province de Québec		2,4 %	5,0 %

p = prévision



Que réserve l'avenir?

Les économistes prédisent une croissance mondiale soutenue en 2006 similaire à celle de 2005, alors que les économistes anticipent une légère baisse de l'activité économique nord-américaine, laquelle serait compensée par une hausse de l'activité économique en Europe. Le maintien de l'activité économique de 2006 repose donc sur la vigueur des économies américaine et asiatique et sur l'amélioration de la conjoncture économique de l'Europe.

Une poursuite de l'expansion économique mondiale est anticipée par les prévisionnistes pour 2006, laquelle croissance serait similaire à celle de 2006. Pour 2007, les prévisions sont plus pessimistes et un atterrissage en douceur de l'activité économique est espéré.

Les perspectives pour le Québec semblent optimistes, bien qu'une augmentation des exportations soit souhaitée. L'économie va probablement maintenir son dynamisme en 2005 dû à l'augmentation de la consommation des ménages, résultant d'un gain des revenus disponibles. Par ailleurs, 2005 a été une année de tensions entre le gouvernement du Québec et sa fonction publique, compte tenu des retards dans le renouvellement des conventions collectives et des pressions accrues des milieux syndicaux, le tout ayant résulté en l'adoption d'une loi spéciale en décembre 2005.

REVUE DES ÉVÉNEMENTS



Janvier 2005

Deux nouveaux cas ESB ont été confirmés en Alberta.

Le Québec a haussé de 11 % à 20 % son crédit d'impôt pour les productions cinématographiques et télévisuelles.

Février 2005

La compagnie française Ubisoft a annoncé la deuxième phase de son développement dans la métropole, où elle a installé en 1997 son plus grand studio de jeux vidéo au monde. Elle veut investir 700 millions de dollars canadiens sur cinq ans dans sa division montréalaise, dont les installations seront agrandies et les équipements bonifiés, avec l'aide financière d'Ottawa et de Québec. Ubisoft espère créer 1 000 emplois additionnels à Montréal.

L'accord de Kyoto entre en vigueur le 16 février 2005.

Remaniement ministériel du gouvernement du Québec.

Présentation du budget fédéral.

La décision inattendue du magnat de l'immobilier, Philip Reichmann, d'afficher une pancarte « À vendre » sur des propriétés d'une valeur de deux milliards de dollars, y compris le gratte-ciel First Canadian Place, un immeuble de bureaux dominant « *landmark* », va sûrement exciter l'intérêt d'acheteurs du monde entier.

La Réserve fédérale américaine relève son taux d'intérêt directeur à 2,5 %; le Canada et les États-Unis ont des taux égaux pour la première fois en trois ans.

Le gouvernement fédéral dépose un budget équilibré prévoyant des hausses de dépenses pour les garderies, les municipalités et la défense et une majoration des valeurs d'exonération de l'impôt sur le revenu des sociétés et des particuliers.

La levée prévue pour le 7 mars de l'interdiction américaine frappant les bovins canadiens plus âgés à l'importation est retardée après la découverte en janvier de deux nouveaux cas de maladie de la vache folle en Alberta.

Petro-Canada annonce un regroupement avec UTS Energy en vue d'un mégaprojet d'exploitation des sables pétrolifères de Fort Hills.

La saison de hockey de la LNH est annulée à la suite du *lock-out* décrété en septembre.

Mars 2005

La Ville de Montréal propose une stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Des milliers de passagers sont abandonnés au pays et à l'étranger alors que le transporteur à escomptes Jetsgo, en sérieuses difficultés financières, a cessé ses opérations de façon abrupte et inattendue.

Aux États-Unis, la Réserve fédérale a haussé son taux directeur à 2,75 %; c'est la septième majoration du genre en neuf mois.

Kmart a acheté Sears pour une somme de 12,3 milliards de dollars américains; elle est devenue le troisième détaillant en importance aux États-Unis.

Au Québec, on a déposé un projet de loi qui diminuerait du cinquième la récolte forestière sur trois ans à compter du 1^{er} avril.

Avril 2005

La Chine a acquis un sixième des actions de la société MEG ENERGY de Calgary à un coût de 150 millions de dollars et a conclu un accord préliminaire avec Enbridge par lequel elle réserve jusqu'à la moitié des 400 000 barils par jour de pétrole brut qui seront transportés par le pipeline Gateway de 2,5 milliards de dollars proposé entre l'Alberta et la Côte Ouest.

L'Alberta a déposé son premier budget sans facteur d'endettement en 18 ans, avec un excédent prévu de 1,5 milliard de dollars et un accroissement de 6 % des dépenses.

La société Shell a annoncé un programme de quatre milliards de dollars visant à doubler la production des sables bitumineux, tandis que Chevron relance son projet Hebron-Ben-Nevis au large de la côte du Labrador. Husky investira 10 milliards de dollars dans un développement de champs pétrolifères.

Mai 2005

Bombardier choisit la région de Montréal pour la construction de son nouvel avion de la série C, représentant un potentiel de création d'environ 6 000 emplois.

L'Université de Sherbrooke annonce la construction d'une nouvelle tour à Longueuil dont le budget de construction serait de 120 millions de dollars.

La construction d'un nouveau stade de soccer d'environ 15 000 places sera finalisée en 2007 aux abords de l'autoroute Bonaventure dans le Technoparc.

La Compagnie de la Baie d'Hudson annonce une perte de 41 millions de dollars pour le premier trimestre de 2005, le double de la perte pour la même période en 2004.

La Réserve fédérale a haussé son taux directeur d'un quart de point pour l'établir à 3 %, la huitième hausse en 10 mois.

La France a rejeté de façon décisive la constitution proposée pour l'Union européenne. Les Pays-Bas ont aussi rejeté la constitution. Quelques jours après, la Grande-Bretagne a suspendu le processus de votation.

L'entreprise pétrolière d'État de la Chine a acheté une participation de 40 % dans le projet Northern Lights de Synenco Energy qui lui permettra d'expédier du pétrole brut directement en Chine.

La Banque du Canada maintient son taux cible du financement à un jour à 2½ %.

Le gouvernement Martin survit à un vote de confiance par une voix.

IBM a annoncé la restructuration de ses opérations en Europe.

Juin 2005

La société O&Y Properties Corporation annonce qu'elle a conclu une entente avec un consortium, qui comprend BPO Properties et des investisseurs institutionnels, dont le plus important est *Canada Pension Plan Investment Board* (le « consortium Brookfield ») dans le cadre de laquelle le consortium Brookfield offrira d'acheter au comptant la totalité des actions ordinaires d'O&Y Properties au prix de 13,00 \$ l'action. La contrepartie en espèces par action représente une prime de 36 % par rapport au cours moyen pondéré de 30 jours des actions d'O&Y Properties avant l'annonce de l'intention d'O&Y Properties et du Fonds

de placement immobilier O&Y (le « FPI O&Y ») (OYR.UN à la Bourse de Toronto) de proposer l'achat de la totalité des deux entités. Le consortium Brookfield a également conclu une entente avec le FPI O&Y visant l'acquisition de la totalité des actifs et la prise en charge de tous les passifs du FPI O&Y et par la suite, le rachat de toutes les parts à droit de vote limité de FPI O&Y au prix de 15,50 \$ la part en espèces. La société O&Y Properties détient environ 42 % du FPI O&Y et a consenti à appuyer l'acquisition du FPI O&Y et s'est irrévocablement engagée à exercer en faveur de l'opération les droits de vote rattachés à ses parts. La valeur combinée des opérations d'O&Y Properties et du FPI O&Y, y compris les passifs pris en charge, s'élève à environ deux milliards de dollars.

La société Oxford Properties Group (Oxford) annonce la clôture de la vente stratégique d'une part de 50 % dans un portefeuille composé de 11 immeubles à bureaux à L'Office d'investissement du régime de pensions du Canada (L'Office d'investissement du RPC). Oxford continuera à gérer les propriétés au nom des copropriétaires dans le cadre de ses activités de base. Le portefeuille est composé de 8,2 millions de pieds carrés d'espace à bureaux de « catégorie A » situés dans des secteurs centraux de pointe à Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa et Montréal. Le portefeuille comprend les propriétés suivantes : Guinness Tower, Marine Building et Oceanic Plaza (Vancouver); Canterra Tower (Calgary); Edmonton City Centre et Bell Tower (Edmonton); Royal Bank Plaza, WaterPark Place et One Financial Place (Toronto); Constitution Square (Ottawa) et Place de la Cathédrale (Montréal).

Intitulée « [réussir@montréal](#) », la première stratégie de développement économique de la Ville de Montréal en 13 ans a pour objectif de hisser Montréal parmi les métropoles qui affichent le meilleur niveau de vie et la meilleure qualité de vie en Amérique du Nord d'ici 2025.

Loto-Québec et le Cirque du Soleil ont rendu public un projet de complexe de divertissement de calibre international, qui serait implanté sur le site du bassin Peel, dans le secteur du Havre de Montréal. Il s'agit d'un projet unique au monde qui pourrait doter Montréal et le Québec d'un puissant levier de développement économique, touristique et culturel. Sa réalisation se traduirait par la création de 6 450 emplois directs et indirects. L'investissement de Loto-Québec est évalué à 997 millions de dollars. La contribution des partenaires privés est évaluée à 178 millions de dollars. Loto-Québec est le maître d'œuvre du projet, tandis que le Cirque du Soleil agit comme concepteur et directeur créatif et artistique.

Annnonce de la construction d'une nouvelle usine à Woodstock en Ontario par Toyota, avec une capacité de production de 100 000 voitures par an à compter de 2008.

Le gouvernement du Québec annonce son intention d'accélérer l'investissement dans l'énergie éolienne. Un appel d'offres est en préparation. Le projet pourrait donner au Québec une position de tête avec 7 % de la production mondiale et se traduirait par plus de trois milliards de dollars en investissements.

Le 30 juin, la Réserve fédérale américaine relève son taux d'intérêt directeur à 3,25 %, une hausse de 25 points.

Démission de Bernard Landry comme chef du Parti québécois et choix du successeur prévu à la mi-novembre.

Cineplex Galaxy LP annonce l'achat de Famous Players appartenant à Viacom inc. Une semaine plus tard, AMC Entertainment annonce la fusion avec Loews Cineplex Entertainment.

Le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec concluent une entente de principe d'une valeur de 1 340 milliards de dollars sur cinq ans, au bénéfice des municipalités du Québec.

General Motors annonce son intention de réduire ses effectifs de 25 000 personnes aux États-Unis d'ici 2008 alors qu'elle fermera des usines.

Un cas intérieur de maladie de la vache folle a été confirmé aux États-Unis.

Juillet 2005

Au moins 37 personnes sont décédées à la suite d'explosion dans le métro de Londres et à bord d'un autobus, alors que le sommet du G8 se tenait en Écosse.

Les jeux olympiques de 2012 sont octroyés à la ville de Londres.

La Chine a renoncé à fixer son taux de change par rapport au dollar américain et l'arrimera plutôt par rapport à un panier de devises; elle a rehaussé son taux de change de 2 % et appliquera à l'avenir des redressements différentiels.

Hewlett-Packard a fait savoir qu'elle projette de supprimer 14 500 emplois (10 % de son effectif global) dans le cadre d'une vaste restructuration visant à réduire ses coûts et à améliorer sa compétitivité.

Des bovins vivants du Canada ont traversé la frontière américaine pour la première fois en 26 mois, depuis l'interdiction d'exportation liée à l'ESB.

Les détenteurs d'unités de O&Y Reit rejettent l'offre d'achat de juin 2005.

La Banque du Canada maintient son taux cible du financement à un jour à 2½ %.

METRO INC. (« METRO » ou « la Société ») (TSX : MRU.SV.A) a conclu une entente définitive avec The Great Atlantic & Pacific Tea Company, Inc. et sa filiale A&P Luxembourg S.à.r.l. (« GAP ») prévoyant l'acquisition par METRO de toutes les actions ordinaires émises et en circulation de A&P Canada, pour un prix d'achat de 1,7 milliard de dollars, dont 1,2 milliard de dollars payables comptant et 500 millions de dollars sous forme d'actions subalternes catégorie A émises par METRO INC. A&P Canada, qui compte plus de 32 000 employés, exploite 236 magasins d'alimentation en Ontario, sous les bannières A&P, Dominion, Food Basics, The Barn et Ultra Food & Drug, le tout représentant des ventes annuelles de 4,4 milliards de dollars. Une fois la transaction complétée, METRO aura un réseau regroupant 579 magasins d'alimentation, dont 283 en Ontario, et des ventes annuelles de près de 11 milliards de dollars. Avec ses bannières Metro, Metro Plus, Super C, Loeb et Brunet, METRO est actuellement un chef de file de la distribution alimentaire et pharmaceutique au Québec et dans l'Est de l'Ontario, avec des ventes annuelles de 6,1 milliards de dollars et plus de 33 000 employés.

Fin du lock-out des joueurs professionnels de la Ligue nationale de hockey.

Août 2005

O&Y Real Estate Investment Trust ("O&Y REIT") (TSX:OYR.UN) a annoncé une entente de principe le 26 août 2005 avec un consortium dont le chef de file est Brookfield Properties Corporation, par lequel le Consortium Brookfield fera l'acquisition de toutes les unités votantes O&Y REIT pour 16,25 \$ par unité. Le consortium a aussi convenu d'une entente modifiée avec O&Y Properties Corporation ("O&Y Properties") (TSX:OYP) afin d'acquérir 100 % des actions de O&Y Properties au prix de 12,72 \$ par action.

Le 9 août 2005, la Réserve fédérale américaine relève son taux d'intérêt directeur à 3,50 %, une hausse de 25 points.

Un comité spécial de l'Aléna a statué que le gouvernement américain n'était pas justifié d'imposer des milliards de dollars en droit compensatoires aux industries canadiennes de bois d'œuvre.

L'armée israélienne a commencé l'éviction de la bande de Gaza selon l'échéance du 18 août 2005.

L'ouragan Katrina a dévasté le sud des États-Unis.

L'interruption de la production et la fermeture de raffinerie dans le golfe du Mexique entraînées par l'ouragan Katrina ont fait grimper le cours du pétrole brut à 70 dollars américains.

Les acquisitions étrangères d'avoirs canadiens dans le secteur des mines, du transport et de l'énergie se sont poursuivies. La China National Petroleum a acheté Petro-Kazakhstan, établie à Calgary au montant de 4,18 milliards de dollars américains. L'exportateur suisse de charbon Xstrata PLC a acheté 20 % de Falconbridge au coût de 1,7 milliards de dollars américains. Le groupe Total SA, de France, a acheté Deer Creek Energy, une transaction de 1,35 milliards de dollars. La société allemande TUI AG s'est portée acquéreur de CP Navigation, établie à Londres, au montant de 2 milliards de dollars américains.

Fermeture des magasins Dix Versions.

Septembre 2005

Le gouvernement canadien reporte les décisions anticipées sur les fiducies de revenu et les autres entités intermédiaires.

La Banque du Canada augmente son taux cible du financement à un jour à 2¾ %.

Le 20 septembre 2005, la Réserve fédérale américaine relève son taux d'intérêt directeur à 3,75 %, une hausse de 25 points.

Faillite de Delta Airlines et Northwest Airlines.

Sony a annoncé qu'elle éliminerait 10 000 emplois, et fermerait 11 établissements de fabrication et ce, après avoir supprimé 20 000 emplois ces trois dernières années.

L'aluminerie Alouette de Sept-Îles double sa capacité de production d'aluminium.

Le dollar canadien fracasse de nouveaux sommets depuis les 13 dernières années.

Les travailleurs de Ford ont accepté un nouveau contrat de travail qui prévoit les plus modestes augmentations. Les travailleurs de Daimler Chrysler et de la GM en sont venus à des règlements semblables.

Le ministre des Finances, Ralph Goodale, a annoncé en septembre qu'il a demandé au ministre du Revenu national, John McCallum, de reporter toutes les décisions anticipées au sujet des structures d'entreprise faisant appel à des entités intermédiaires.

Octobre 2005

Sears Canada effectue 1 200 mises à pied.

Annonce que M. Ben Bernanke deviendra le nouveau président de la Réserve fédérale américaine en date du 1^{er} février 2006.

Aux prises avec des difficultés financières, le détaillant de meubles Fly America a décidé de faire une proposition à ses créanciers en vertu de la loi sur les faillites.

L'ouragan Wilma s'abat sur la Floride, abîmant les cultures et causant des sinistres d'assurance pour une valeur de près de 10 milliards.

GM et Ford annoncent d'autres fermetures d'usines après les pertes subies au troisième trimestre.

La Banque du Canada relève son taux d'escompte d'un quart de point à 3 %.

L'Alberta consent une remise de 400 \$ à tous les résidents en janvier 2006 pour une somme de 1,4 milliard.

Inco lance une OPA de 12,5 milliards pour la prise de contrôle de Falconbridge, ce qui devrait créer la première entreprise de production de nickel au monde.

Novembre 2005

Le Ministre des Finances fédéral, Ralph Goodale, a levé le 23 novembre 2005 le moratoire à l'égard des fiducies de revenus.

O & Y Real Estate Investment Trust ("O&Y REIT") a annoncé que le consortium Brookfield, composé de BPO Properties Ltd ("BPO Properties") (BPP:TSX), filiale canadienne de la corporation Brookfield Properties, et ses partenaires institutionnels CPP Investment Board et Arca Investments Inc., ont reçu l'approbation des détenteurs d'unités pour finaliser une acquisition subséquente à l'acquisition précédemment annoncée, pour O & Y REIT, de toutes les unités votantes de O & Y REIT au coût de 16,25 \$ comptant par unité. Les détenteurs d'unités ont voté à 99,9 % en faveur de la deuxième tranche d'acquisition. La date de fermeture probable de la transaction est le 29 novembre 2005, et les unités ont été retirées de l'indice TSX le même jour.

Dofasco inc.a accepté la prise de contrôle par Thyssen-KruppAG d'Allemagne avec une offre au comptant de 4,8 milliards de dollars.

Merck & Co. Inc. a annoncé la première phase d'un programme de restructuration global destiné à réduire la structure de coût de l'entreprise, à en augmenter l'efficacité et à hausser sa compétitivité. Dans le cadre de ce programme de restructuration global, Merck Frost Canada Ltd, dont le siège social est situé à Kirkland dans la province de Québec, procédera à une réduction de personnel qui touchera environ 235 employés à travers le Canada. Ces coupures de postes entreront en vigueur, en majeure partie, d'ici la fin de l'année 2005. Dans le cadre de cette restructuration, Merck prévoit cesser ses activités manufacturières à l'usine de Kirkland au début 2006, tout en respectant certaines obligations légales. Malgré ces mesures de restructuration, Merck Frost continuera à être un chef de file en recherche et développement au Canada.

La Réserve fédérale a haussé son taux directeur d'un quart de point à 4 % ; c'est là un douzième relèvement consécutif.

GM a étendu son programme de compression des prix de revient, fermant neuf usines en Amérique du Nord pour ainsi épargner 7 milliards de dollars américains.

Le gouvernement fédéral a annoncé qu'il réduirait de 4,1 % les cotisations au Régime d'assurance emploi le 1^{er} janvier 2006.

Décembre 2005

Tenue à Montréal, la Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques, une série de propositions portant sur les modalités de mise en œuvre du protocole de Kyoto a été adoptée.

Le 10 décembre, la Réserve fédérale américaine relève son taux d'intérêt directeur à 4,25 %, une hausse de 25 points.

Adoption par le gouvernement du Québec d'une loi pour mettre fin aux discussions avec les employés de l'État.

Déclenchement des élections fédérales.

Retrait par le Maire Tremblay du budget 2006 de la Ville de Montréal.

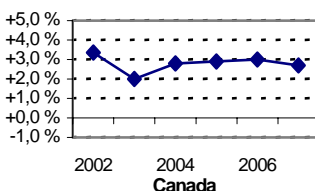
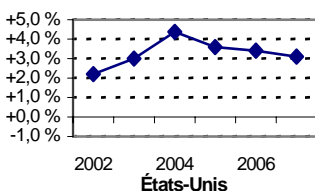
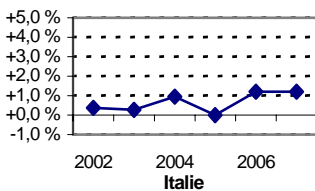
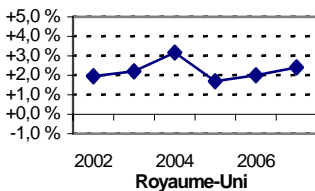
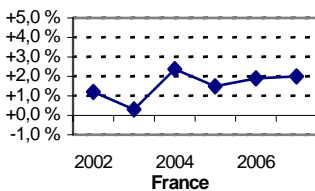
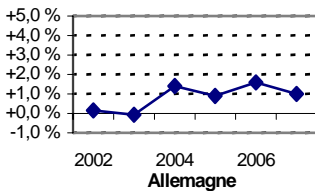
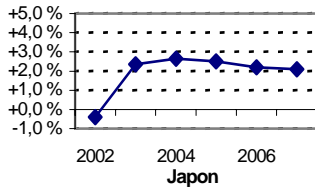
Janvier 2006

Un gouvernement minoritaire conservateur est élu.

TOUR D'HORIZON INTERNATIONAL



PIB 2002-2004
Prévisions 2005-2006-2007



Activité économique synchronisée

Il est évident que la croissance économique soutenue en Chine ainsi que la reprise observée au Japon, en Europe et aux États-Unis ont été les principaux facteurs responsables de la croissance économique dans le monde en 2004 et en 2005. Cependant la performance de 2005 a été inférieure à celle de 2004. Selon les prévisionnistes la croissance de 2006 devrait être synchronisée mondialement et se situer à un niveau égal à celui de l'année 2005.

Depuis le début de l'année 2005, on avait perçu des tendances divergentes entre les économies de divers pays qui, par le passé, avaient connu une synchronisation de leurs activités. La zone de l'euro en est un bon exemple. Plusieurs pays européens — la France et l'Italie notamment — éprouvent des difficultés avec une baisse de la confiance des entreprises alors que le taux de chômage est en hausse. Par contre, l'Allemagne a plutôt connu une performance supérieure aux attentes. Le double rejet de la constitution de l'Union européenne par la France et les Pays-Bas démontre la nécessité d'une croissance de l'activité économique en Europe et d'une baisse du chômage. Cette situation est un exemple de l'incertitude dont il est fait mention antérieurement.

L'activité aux États-Unis a été en baisse de façon marginale, malgré l'ouragan Katerina en septembre 2005 dans le golfe du Mexique. Alors que la croissance économique du Canada accuse un retard par rapport aux États-Unis, elle n'en demeure pas moins robuste.

La flambée des prix du pétrole a caractérisé l'année 2005. La barre des 60 \$US le baril a été franchie, soit le double d'il y a 2 ans, avant la guerre en Irak. Plusieurs facteurs géopolitiques et techniques sont à l'origine de cette hausse vertigineuse. On retrouve une demande forte à la suite d'une reprise simultanée des économies mondiales en 2004 — notamment de la Chine — alors que la capacité de production mondiale et de raffinerie est quasiment à sa pleine capacité, laissant une faible marge de manœuvre. Les tensions géopolitiques ne sont pas étrangères aux soubresauts du cours du pétrole. Cette tendance a été accentuée au cours du 3^{ème} trimestre de 2005 avec l'interruption de la production et la fermeture de raffineries dans le golfe du Mexique à cause de l'ouragan Katrina qui a entraîné le cours du pétrole brut au-delà de 70 dollars américains.

Parmi les surprises des 18 derniers mois, il y a eu la baisse accentuée des taux d'intérêt à long terme des bons du Trésor américain malgré une augmentation de deux points de pourcentage du taux des fonds fédéraux. Il s'agit d'un comportement inhabituel puisque les investisseurs s'attendaient principalement à une hausse de taux. La pression s'est accrue sur le marché entraînant une baisse des taux à long terme, alors que les analystes se perdent en conjecture relativement à la nature de ces forces du marché.

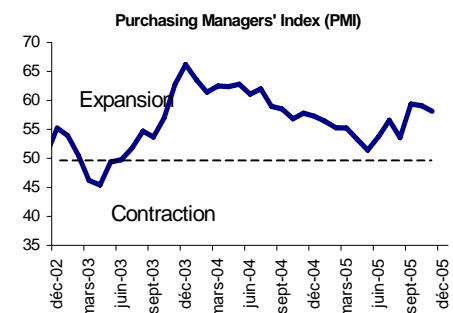
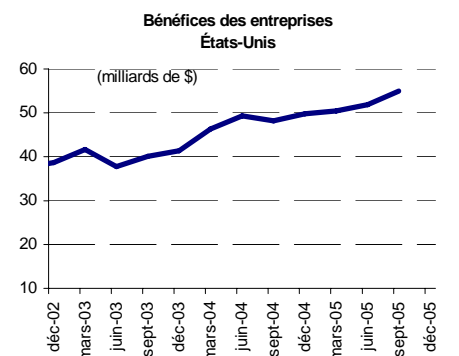
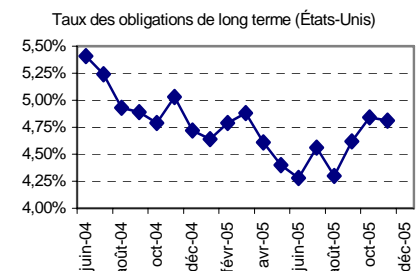
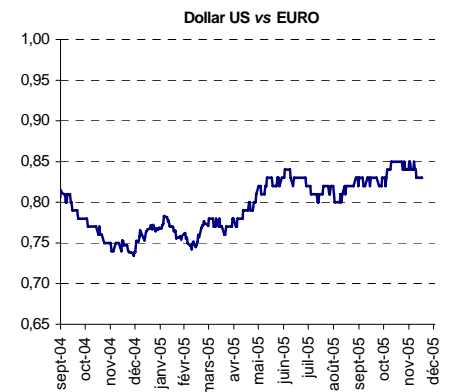
À moins que les États-Unis n'adoptent des politiques monétaires et budgétaires restrictives pour s'attaquer au déficit actuel, qui atteint 5,5 % du PIB, le dollar américain pourrait souffrir d'un autre déclin. La Réserve fédérale américaine pourrait hausser son taux directeur à court terme. Avec la hausse des taux d'intérêt qui s'annonce, les mises en chantier résidentiel et les investissements des entreprises seront réduits. Pour ces raisons, on ne prévoit pas que le rythme de croissance de l'économie américaine dépassera 3,6 % en 2005, comparativement à 4,4 % en 2004. Pour 2006, la croissance serait de l'ordre de 3,4 %

Le président Bush a présenté un budget minceur qui vise à éliminer ou à réduire quelque 150 programmes gouvernementaux dans le but d'alléger le déficit. Il faut dire que l'Administration Bush n'avait pas le choix. Après avoir hérité d'un surplus au début de son premier mandat, le second mandat a débuté avec un déficit record de 427 milliards de dollars.

L'économie américaine est toujours en bonne position pour connaître une croissance à un rythme soutenu malgré certaines préoccupations portant sur la baisse des activités manufacturières, notamment dans l'industrie américaine de l'automobile dont les problèmes se sont amplifiés au cours de 2005. Les derniers rapports de l'ISM présentent des résultats discutables et démontrent un ralentissement dans certains secteurs. D'un autre côté, les données sur les bénéfices suggèrent que les secteurs des entreprises affichent une forte progression des profits.

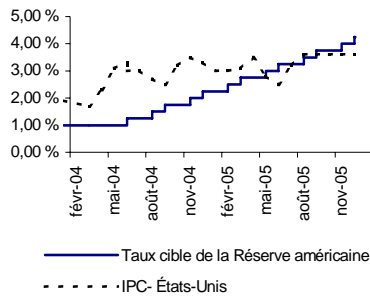
Dans un contexte d'une économie vigoureuse, la Réserve fédérale américaine a augmenté ses taux d'intérêt pour la treizième fois consécutive en décembre 2005. La politique de resserrement monétaire devrait lâcher prise vers la fin de 2006, compte tenu du léger ralentissement de l'activité économique qui est prévu. Cette nouvelle orientation devrait se traduire par une stabilité des taux aux États-Unis et non par des baisses significatives.

À l'opposé la Banque du Canada devrait maintenir le cap dans sa politique monétaire et des hausses des taux d'intérêt sont anticipées au cours de 2006, notamment à cause de la force du dollar canadien sur les



marchés, le prix des matières premières en hausse et la croissance anticipée au pays.

Avec les ralentissements économiques observés, un bémol devrait s'imposer à l'égard de ceux qui fondent trop d'espoirs sur la croissance économique future de la Chine et des États-Unis. Actuellement, la Chine mise sur la consommation et la demande américaine. En d'autres mots, si la consommation des Américains devait ralentir, ce qui est en soi le but de la Réserve fédérale, l'économie chinoise en subirait les contrecoups. Il sera intéressant de voir comment l'économie mondiale réagira face une éventuelle interdépendance de plus en plus significative entre ces deux pays.



PIB	2003	2004	2005 - P	2006 - P
Amérique du Nord	2,9 %	4,1 %	3,6 %	3,4 %
Zone euro	0,5 %	1,8 %	1,4 %	1,9 %
Asie	3,7 %	4,6 %	4,5 %	4,2 %

Le comité du FOMC est d'avis que même après avoir augmenté ses objectifs relatifs au taux des fonds fédéraux de plusieurs hausses consécutives, le maintien de la politique monétaire demeure satisfaisant et, jumelé à une croissance sous-jacente vigoureuse, offre un appui continu à l'activité économique. Bien que les prix de l'énergie aient enregistré des hausses plus importantes, l'expansion demeure ferme et les conditions sur le marché du travail continuent de s'améliorer graduellement. La pression sur l'inflation est demeurée élevée, mais les attentes relatives à l'inflation à plus long terme sont bien limitées.

Une nouvelle légende urbaine...

L'augmentation du prix des maisons à l'échelle planétaire a donné un élan extraordinaire à l'économie mondiale. Le bond du prix des maisons suggère que c'est peut-être la bulle la plus importante de l'histoire. Toutefois, il pourrait s'agir d'une nouvelle légende urbaine puisque le marché du logement en Amérique du Nord est hétérogène et le comportement en matière du prix des maisons varie grandement dans les différents pays. Les incidences macroéconomiques ne seraient probablement pas importantes.

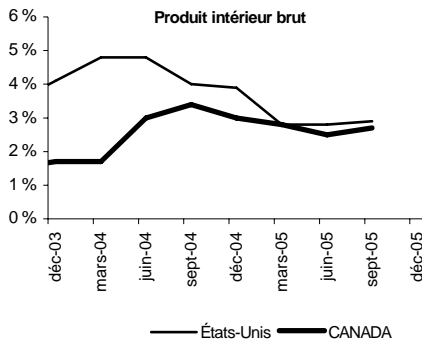
La façon dont l'élan actuel du prix des maisons prendra fin pourrait affecter le cours de l'économie au cours des prochaines années. Le niveau élevé des activités dans le domaine des maisons et du prix du logement a été maintenu grâce aux faibles taux d'intérêt historiques : les ménages ont perdu la confiance qu'ils avaient dans le marché des valeurs mobilières en raison du rendement peu satisfaisant du marché boursier, ce qui a attiré l'attention des consommateurs vers les propriétés. Les prix vont

probablement baisser dans certains pays, mais les prix des maisons ne chuteront pas du jour au lendemain et devraient se stabiliser. Il s'agit d'une bonne nouvelle puisqu'une chute brutale des prix se traduirait par une faible croissance des dépenses en consommation, qui demeure une condition pour stimuler la croissance économique. Si des prix de maison moins élevés entraînent une récession, la baisse sera probablement synchronisée et ses incidences seront ressenties sur une grande échelle.

CANADA



Une économie canadienne aux limites de sa capacité



<u>PIB</u>	<u>Canada</u>	<u>États-Unis</u>
2002	3,4%	2,2%
2003	2,0%	3,0%
2004	2,8%	4,4%
2005	2,9%	3,6%

La croissance de l'économie mondiale s'est poursuivie à un rythme solide depuis le début de 2005. Toutefois, l'expansion au Canada a légèrement dépassé les prévisions depuis le début de 2005. Malgré la nette appréciation de la devise canadienne, l'activité économique s'est donc révélée résiliente et fonctionnant à un niveau proche de sa pleine capacité. La performance de l'année 2006 devrait être similaire à celle de l'année 2005 et la demande intérieure devrait demeurer le moteur à la croissance.

La Banque du Canada considère que l'économie canadienne est aux limites de sa capacité, dont les critères ont été récemment revus à la baisse pour 2005 et 2006, compte tenu des ajustements importants au fonctionnement de l'économie canadienne, notamment sur :

- ▀ Les fluctuations des cours de l'énergie;
- ▀ Le taux de change du dollar canadien;
- ▀ La concurrence par les pays nouvellement industrialisés avec des coûts de production moindre;
- ▀ Disparités régionales et sectorielles de l'activité économique canadienne.

Dans son communiqué du 6 décembre 2005, la Banque du Canada mentionnait :

« Les données reçues depuis la publication du Rapport sur la politique monétaire d'octobre indiquent que la croissance des économies canadienne et mondiale concorde pour l'essentiel avec les prévisions de la Banque. Au pays, même si l'expansion de la production au troisième trimestre a été légèrement plus forte qu'escompté, la Banque s'attend à ce que le niveau de l'activité à la fin de 2005 se rapproche de celui projeté dans le Rapport. Le taux d'augmentation de l'IPC global, qui se situait à 2,6 % en octobre, s'est replié plus brusquement que prévu, sous l'effet principalement de la baisse rapide des prix de l'essence. L'inflation mesurée par l'indice de référence s'établissait à 1,7 % en octobre, ce qui est également conforme à la projection de la Banque. Dans l'ensemble, les perspectives d'évolution de l'économie et de l'inflation pour 2006 et 2007 sont demeurées relativement inchangées par rapport à ce que la Banque envisageait en octobre. »

La Banque considère toujours que les risques qui pèsent sur ces perspectives sont équilibrés à court terme, mais que les risques à la baisse deviennent prépondérants à partir de 2007. À la lumière de sa projection, elle estime qu'il faudra encore réduire le degré de détente monétaire afin de maintenir l'équilibre entre l'offre et la demande globales au cours des quatre à six prochains trimestres et de garder l'inflation au taux cible. »

Plusieurs économistes considèrent que la progression des taux d'intérêt au Canada sera moins forte en 2006 afin de maintenir un équilibre entre l'offre et la demande globales.

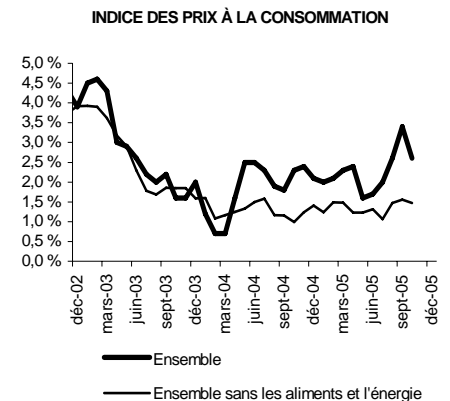
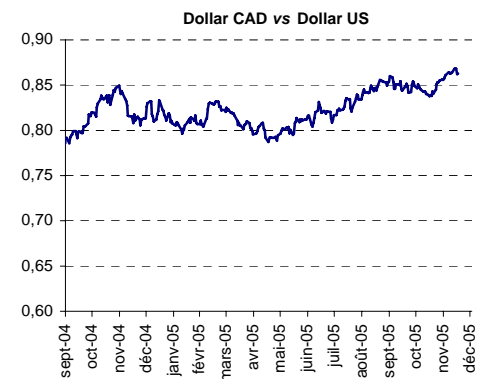
L'envol du huard et ses conséquences

Le dollar canadien a entamé une hausse rapide à partir de la mi-année 2004 jusqu'à un sommet de 85 cents américains en 12 ans, en décembre 2004, pour se stabiliser au cours de l'été 2005, autour de 80 cents américains. Toutefois le cours du dollar canadien évolue à des niveaux plus élevés par rapport au dollar américain et par rapport à d'autres devises depuis l'été 2005. La performance de l'économie et les prix élevés du pétrole et du gaz naturel soutiennent le niveau élevé de la devise canadienne.

Jusqu'à présent, les exportateurs sont parvenus à maîtriser l'impact de la hausse du dollar grâce, entre autres, à une augmentation des prix et une demande étrangère forte pour les marchandises. Malheureusement, on ne peut s'attendre à ce que ces facteurs atténuants se poursuivent dans l'avenir. Les exportateurs s'attendent à des répercussions plus néfastes aux prochains trimestres. Heureusement, le secteur des ménages est de plus en plus devenu le moteur de la croissance économique, même en période de ralentissement du secteur industriel. La vigueur du marché de l'habitation au Canada contraste avec les perspectives négatives aux États-Unis.

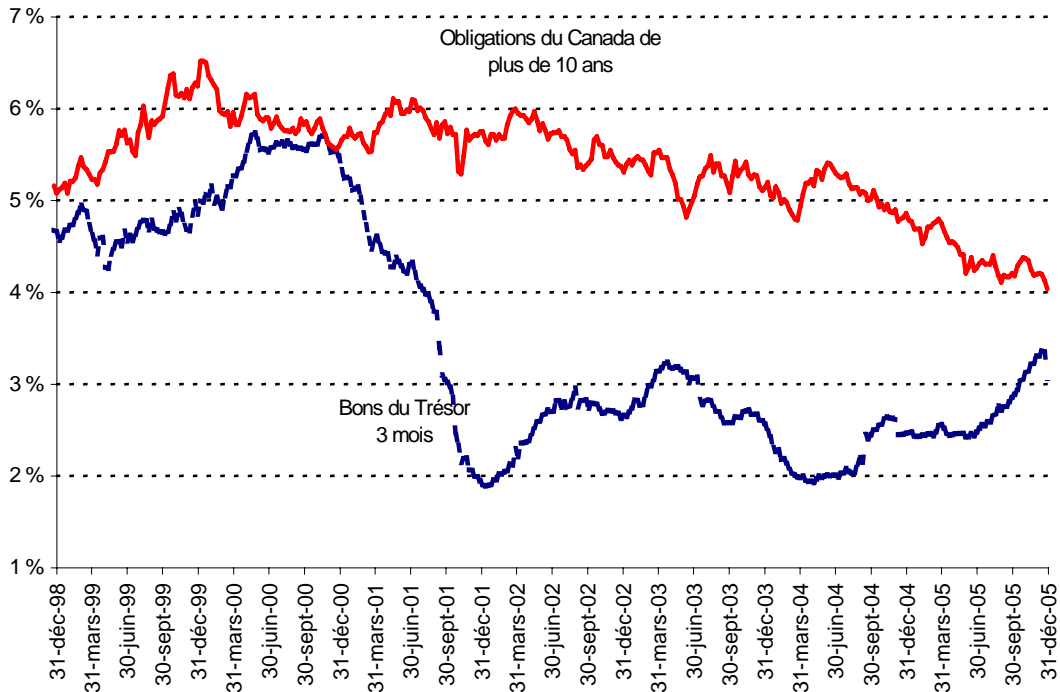
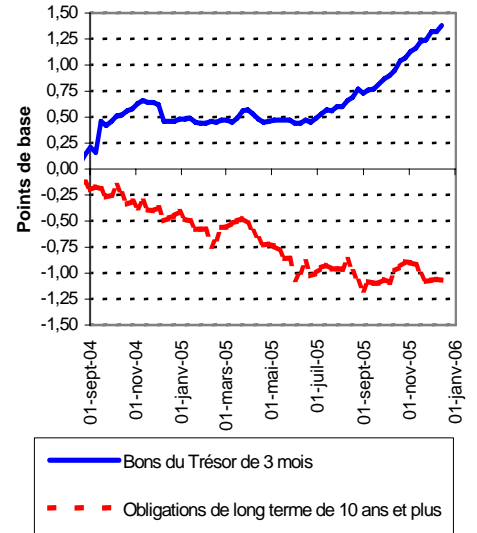
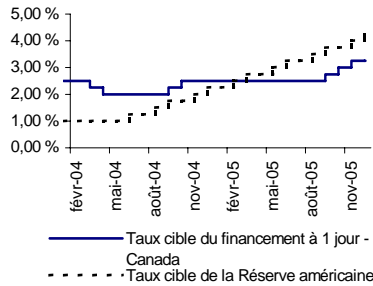
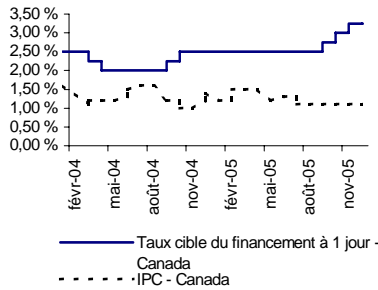
Hausse ponctuelle de l'inflation

La hausse du prix du pétrole engendrera une accélération de l'inflation au cours du second semestre de 2005. Toutefois, les prévisionnistes s'accordent sur le caractère temporaire de cette augmentation, de sorte que la cible d'une inflation variant dans une fourchette de 2 % à 3 % devrait être atteinte au cours de 2006.



Taux d'intérêt

Comme il a été indiqué précédemment, parmi les surprises des 15 derniers mois, il y a eu la baisse accentuée des taux d'intérêt à long terme des bons du Trésor américain et du Canada. Il s'agit d'un comportement inhabituel puisque les investisseurs s'attendaient principalement à une hausse de taux. La pression s'est accrue sur le marché entraînant une baisse des taux à long terme, alors que les analystes se perdent en conjecture relativement à la nature de ces forces du marché.



Les fiducies de revenu et les autres entités intermédiaires

Le ministre des Finances, Ralph Goodale, a annoncé en septembre qu'il a demandé au ministre du Revenu national, John McCallum, de reporter toutes les décisions anticipées au sujet des structures d'entreprise faisant appel à des entités intermédiaires. Le 8 septembre 2005, le gouvernement a publié un document et lancé des consultations sur les conséquences économiques et financières du recours à des entités intermédiaires. Il recevra les commentaires à ce sujet jusqu'au 31 décembre 2005.

Au nombre des questions à retenir aux fins d'examen et de consultation au sujet des entités intermédiaires par le gouvernement canadien figurent:

- ▀ L'impact de leur traitement fiscal sur l'organisation des entreprises au Canada;
- ▀ Leur impact sur les revenus fiscaux fédéraux;
- ▀ Le rôle que les investisseurs exonérés d'impôt (p. ex., les caisses de retraite) pourraient jouer sur ce marché;
- ▀ L'impact du traitement fiscal des entités intermédiaires sur l'économie canadienne.

Il existe trois grands types de fiducies de revenu : les fiducies de revenu d'entreprise, les fiducies de redevances de ressources naturelles et les fiducies de placement immobilier (FPI). Les fiducies de revenu d'entreprise sont des véhicules de placement plus récents au Canada que les fiducies de redevances de ressources naturelles et les FPI qui existent depuis les années 1980.

Le 23 novembre 2005, le ministre des finances fédéral, Ralph Goodale, a levé le moratoire à l'égard des fiducies de revenus. Le gouvernement a répondu aux inquiétudes des marchés financiers concernant le traitement fiscal avantageux accordé aux montants distribués par les fiducies de revenus.

En effet, il propose d'augmenter le taux de majoration et du crédit pour les dividendes reçus entre autres des sociétés publiques et de certaines sociétés privées. Ainsi, au Québec, le taux d'imposition marginal fédéral le plus élevé d'un dividende admissible à cette mesure passera de 16,4 % à 12,11 %. Dans les autres provinces, le taux d'imposition marginal fédéral le plus élevé passera de 19,6 % à 14,5 %. Par conséquent, le traitement fiscal applicable à un particulier à l'égard des dividendes versés par ces sociétés sera semblable à celui des distributions provenant d'une fiducie de revenus. Les provinces n'ont pas encore annoncé leur position sur le sujet.

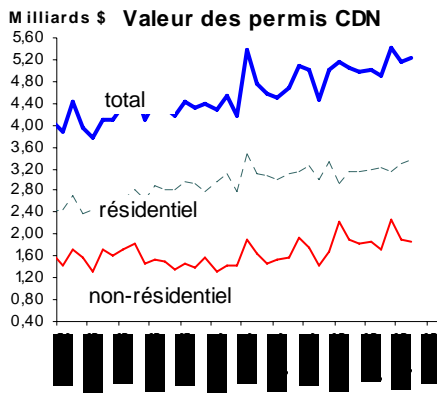
Il ne faut toutefois pas oublier qu'il s'agit d'une proposition faite par un gouvernement qui a été défait en janvier 2006.

Climat politique

Des élections ont été déclenchées à la fin de 2005 à la suite des déclarations fracassantes par quelques témoins devant la Commission Gomery et compte tenu de la minorité du gouvernement libéral en place. L'élection d'un gouvernement minoritaire conservateur ne modifie pas les prévisions économiques compte tenu que ce gouvernement est aussi dédié à ne pas créer de déficit, à stimuler l'économie et à rembourser la dette.

Bulle immobilière ou niveau d'endettement

La hausse du prix des habitations a été continue depuis des années. La progression des prix semble quelque peu s'estomper. Les principales villes canadiennes appartiennent-elles au club des villes affectées par une bulle financière dans l'immobilier? Comparativement à d'autres pays, la hausse a été plus « raisonnable ». Qu'on adhère ou pas à la théorie de la bulle immobilière dans l'habitation, un aspect fondamental demeure : l'endettement des ménages qui atteint des niveaux records. Toute correction dans les prix accentuera le ratio d'endettement et diminuera la capacité de dépenser des ménages, fondement essentiel au maintien de la croissance de l'économie canadienne.



Des perspectives économiques canadiennes positives

La performance du Canada pour les prochains trimestres sera tributaire de la valeur du dollar. Il est à prévoir que le dollar canadien continuera d'être volatile et oscillera entre 0,85 et 0,87 \$ dollars américains. Bien que cette situation affecte les exportateurs, le secteur des importations devrait en bénéficier ainsi que les consommateurs à cause des prix d'achat plus bas et du pouvoir d'achat accru. Les prévisionnistes anticipent une légère hausse de la croissance du PIB en 2006 pour se replier légèrement en 2007, malgré certains signes de ralentissement dans le domaine manufacturier.

L'économie canadienne continue de s'ajuster aux principaux changements en cours sur la scène internationale, notamment le réalignement des devises engendré par les déséquilibres mondiaux, la hausse des prix de l'énergie et des produits de base non énergétiques ainsi que la concurrence grandissante livrée par les pays à marché émergent :

- ➡ Nombre d'industries productrices de matières premières en expansion;

- ▀ Pressions associées à l'appréciation du huard et à la concurrence étrangère;
- ▀ Dynamisme de la demande intérieure;
- ▀ Fluctuation de la devise canadienne.

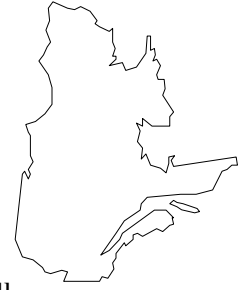
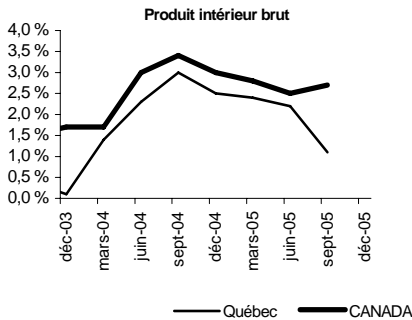
La croissance de l'économie canadienne en 2005 et 2006 proviendra principalement de la demande intérieure, les exportations nettes ayant un effet modérateur sur l'activité.

	2005		2006		2007
	juil-05	oct-05	juil-05	oct-05	oct-05
Date du rapport					
Consommation	2,2 %	2,2 %	1,8 %	1,6 %	1,7 %
Logement	0,2 %	0,3 %	-0,2 %	-0,2 %	0,0 %
Administrations publiques	0,8 %	0,7 %	1,0 %	1,0 %	0,9 %
Investissements fixes des entreprises	0,9 %	0,9 %	0,8 %	0,8 %	0,6 %
Total partiel : demande intérieure finale	4,1 %	4,1 %	3,4 %	3,2 %	3,2 %
Exportations	1,4 %	1,3 %	2,2 %	2,1 %	1,6 %
Importations	-2,8 %	-2,7 %	-2,2 %	-2,3 %	-1,8 %
Total partiel : exportations nettes	-1,4 %	-1,4 %	0,0 %	-0,2 %	-0,2 %
Stocks	0,0 %	0,1 %	-0,1 %	-0,1 %	0,0 %
PIB	2,7 %	2,8 %	3,3 %	2,9 %	3,0 %

Source : Mise à jour de la politique monétaire de la Banque du Canada

AU QUÉBEC

Ajustement de l'économie québécoise en 2005 et 2006



La croissance économique du Québec se situe légèrement sous celle du Canada. Les perspectives, qui étaient récemment positives, sont maintenant plutôt empreintes d'un optimisme prudent dû au ralentissement de l'économie américaine qui continuera à affecter le Québec. De plus le Québec est en phase d'ajustement occasionnée par les impacts négatifs d'une devise qui s'est appréciée de plus de 20 % en deux ans et par une économie fortement tributaire des exportations de produits manufacturés vers les États-Unis. Le processus d'ajustement de l'économie québécoise semble se refléter sur l'emploi, qui était en léthargie durant les premiers mois de 2005.

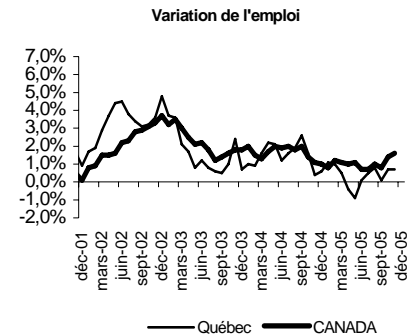
PIB	Québec	Canada	États-Unis
2002	4,1%	3,4%	2,2%
2003	1,9%	2,0%	3,0%
2004	2,4%	2,8%	4,4%
2005	2,5%	2,9%	3,6%

Le Québec a continué de bénéficier d'un marché domiciliaire actif. Cependant, le Québec a été incapable de maintenir la hausse des expéditions de produits manufacturés en raison de la volatilité du secteur de l'aéronautique, qui a poursuivi sa glissade. Les exportations ont connu une meilleure performance, en grande partie grâce à la stabilité relative des principales ressources du Québec, qui comptent pour une forte proportion des produits fabriqués au Québec. Par contraste, l'Ontario a subi un fort déclin de sa production manufacturière pour les biens tels que les automobiles, les machines, les plastiques et les produits chimiques, qui sont davantage concentrés dans cette province.

La performance de l'économie locale est due majoritairement à la vigueur du secteur de la construction d'habitations. Dernièrement et à la suite de la contre-performance immobilière des années 90, le Québec s'est rattrapé par rapport au reste du Canada. La province a certainement récupéré le temps perdu avec une augmentation combinée des prix de 25 % au cours des deux dernières années. Cependant, certains indicateurs laissent entrevoir que le secteur des nouvelles constructions connaîtra un ralentissement. Les deux principaux facteurs sont les coûts accrus de construction et une baisse de la demande pour les habitations de type condominium. De plus, le marché de la revente connaît également un ralentissement.

Emploi

Selon Emploi Québec, sur une base non désaisonnalisée, l'emploi québécois a progressé de 31 400, soit 0,8 %, entre novembre 2004 et novembre 2005. Cette augmentation est attribuable aux 41 700 nouveaux emplois à temps partiel, ceux-ci ayant compensé la perte de 10 200 emplois à temps plein. L'emploi moyen des onze premiers mois de 2005 s'est accru de 33 700 comparativement à la même période l'an dernier. Pour sa part, la population active a connu une légère baisse de 4 900 entre novembre 2004 et novembre 2005, ce qui s'est traduit par un recul du nombre de chômeurs de 36 400, soit un repli de 10,3 %. En conséquence, le taux de chômage a baissé de 0,9 points de pourcentage par rapport à celui du même mois de l'an dernier, passant de 8,7 % à 7,8 %. La population de 15 ans et plus s'étant accrue, le taux d'activité a reculé de 0,9 points de pourcentage, à 65,2 %. Pendant ce temps, le taux d'emploi reculait de 0,2 points, à 60,1 %.



Emploi et taux d'emploi	Estimations désaisonnalisées (Source Emploi Québec)				
	Emplois (000)	Variation (000) %		Taux d'emploi % Variation point %	
2004 Décembre	3 703,9	- 18,6	- 0,5 %	60,3	+ 0, %
2005 Janvier	3 719,6	+ 15,7	+ 0,4 %	60,5	+ 0,2 %
Février	3 716,2	- 3,4	- 0,1 %	60,4	- 0,1 %
Mars	3 710,8	- 5,4	- 0,1 %	60,2	- 0,2 %
Avril	3 704,9	- 5,9	- 0,2 %	60,1	- 0,1 %
Mai	3 677,6	- 27,3	- 0,7 %	59,6	- 0,5 %
Juin	3 703,4	+ 25,8	+ 0,7 %	59,9	+ 0,3 %
Juillet	3 718,7	+ 15,3	+ 0,4 %	60,1	+ 0,2 %
Août	3 735,6	+ 16,9	+ 0,5 %	60,3	+ 0,2 %
Septembre	4 069,2	+ 333,6	+ 8,9 %	60,1	- 0,2 %
Octobre	3 743,9	- 325,3	- 8, %	60,3	+ 0,2 %
Novembre	3 745,1	+ 1,2	+ 0, %	60,3	+ 0, %

Chômage et taux de chômage	Estimations désaisonnalisées (Source Emploi Québec)				
	Nombre (000)	Variation (000) %		Taux de chômage % Variation point %	
2004 Décembre	348,6	- 15,1	- 4,2 %	8,6	- 0,3 %
2005 Janvier	342,9	- 5,7	- 1,6 %	8,4	- 0,2 %
Février	325,1	- 17,8	- 5,2 %	8,0	- 0,4 %
Mars	330,5	+ 5,4	+ 1,7 %	8,2	+ 0,2 %
Avril	316,7	- 13,8	- 4,2 %	7,9	- 0,3 %
Mai	339,5	+ 22,8	+ 7,2 %	8,5	+ 0,6 %
Juin	321,2	- 18,3	- 5,4 %	8,0	- 0,5 %
Juillet	338,8	+ 17,6	+ 5,5 %	8,4	+ 0,4 %
Août	340,4	+ 1,6	+ 0,5 %	8,4	+ 0, %
Septembre	341,4	+ 1,	+ 0,3 %	8,4	+ 0, %
Octobre	339,7	- 1,7	- 0,5 %	8,3	- 0,1 %
Novembre	324,6	- 15,1	- 4,4 %	8,0	- 0,3 %

Climat politique

En 2005, le gouvernement libéral a connu des tensions avec sa fonction publique, compte tenu des retards dans le renouvellement des conventions collectives et des pressions accrues des milieux syndicaux. Le gouvernement du Québec a adopté une loi spéciale en décembre 2005 pour imposer les nouvelles conditions de travail.

Perspectives économiques du Québec

Les perspectives pour le Québec sont passablement optimistes et le secteur des exportations demeure légèrement inquiétant. En perspective, l'activité économique devrait s'accélérer à compter de 2005. La croissance devrait atteindre approximativement 2,5 % en 2005 et en 2006. La reprise du secteur extérieur prendrait le relais de la demande en biens et services qui, toujours robuste en 2005, se modérera à compter de 2006. Le regain du secteur extérieur serait favorisé, entre autres, par un léger recul du dollar canadien.

La saga des fusions-défusions qui causait problème aux villes-centres de Montréal et de Québec est maintenant chose du passé. Toutefois, quelques technicités devront être résolues avant d'affirmer que les défusions ont été sans effet notable.

Par ailleurs, les investissements publics dans le domaine immobilier à Montréal seront majeurs au cours des prochaines années si on se fie aux annonces publiques au cours du premier trimestre de 2005. Ainsi, la métropole devrait bénéficier d'investissements de plus de trois milliards de dollars avec quatre projets majeurs, dont :

- ▀ L'implantation du Centre hospitalier universitaire de Montréal, le CHUM, au centre-ville et dont l'annonce officielle a été faite — finalement — après plusieurs années de tergiversation sur la localisation de ce mégahôpital;
- ▀ La construction du Centre universitaire de santé McGill, le CUSM;
- ▀ L'agrandissement de l'Hôpital Sainte-Justine;
- ▀ La construction de la Cité universitaire internationale et l'expansion de l'Université du Québec à Montréal, l'UQAM, dans l'îlot Voyageur devant la Bibliothèque nationale du Québec.

Moins grandioses que ces investissements majeurs mais avec des impacts importants sur le développement résidentiel, la Ville de Montréal a amorcé au cours du premier trimestre de 2005 des consultations pour

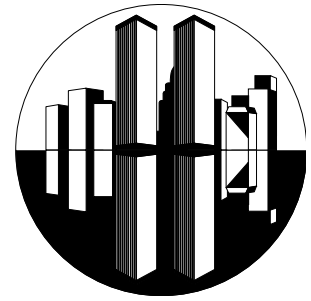
l'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Ainsi, la Ville de Montréal emboîterait le pas à d'autres grandes villes nord-américaines qui ont instauré des politiques d'inclusion de logements abordables.

Intitulée « réussir@montréal », la première stratégie de développement économique de la Ville de Montréal en 13 ans a pour objectif de hisser Montréal parmi les métropoles qui affichent le meilleur niveau de vie et la meilleure qualité de vie en Amérique du Nord d'ici 2025. Pour atteindre cet objectif, cinq axes d'intervention ont été établis:

- ▀ Améliorer l'environnement d'affaires;
- ▀ Stimuler le renforcement du savoir, de l'innovation et le dynamisme des grappes industrielles;
- ▀ Contribuer à consolider et à développer Montréal comme métropole culturelle d'avant-garde;
- ▀ Améliorer la qualité des milieux de vie;
- ▀ Affirmer le positionnement et accroître la notoriété internationale de Montréal.

Le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec concluent une entente de principe d'une valeur de 1,340 milliard de dollars sur cinq ans, au bénéfice des municipalités québécoises :

- ▀ Les gouvernements du Canada et du Québec s'unissent pour mettre en œuvre le nouveau pacte pour les villes et les collectivités en signant une entente de principe portant sur le partage des recettes de la taxe sur l'essence avec les municipalités du Québec dans le but d'assurer le financement des infrastructures municipales écologiquement viables. Cette entente de principe porte également sur le versement d'un montant additionnel pour le transport en commun, en vertu du projet de loi C-48;
- ▀ Au cours des cinq prochaines années, le gouvernement fédéral versera 1,151 milliard de dollars provenant des recettes de la taxe sur l'essence en financement aux villes et collectivités de toutes tailles du Québec. Dès cette année, le gouvernement fédéral investira 138,1 millions de dollars dans les villes et les collectivités du Québec. Ces fonds augmenteront progressivement jusqu'à ce qu'ils atteignent annuellement 460,4 millions de dollars, niveau qui sera maintenu dans les années subséquentes.



LE MARCHÉ IMMOBILIER

L'investissement immobilier toujours à la mode

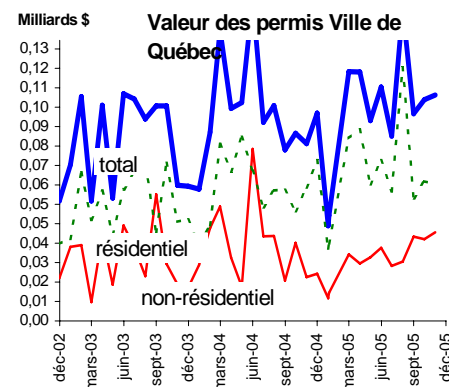
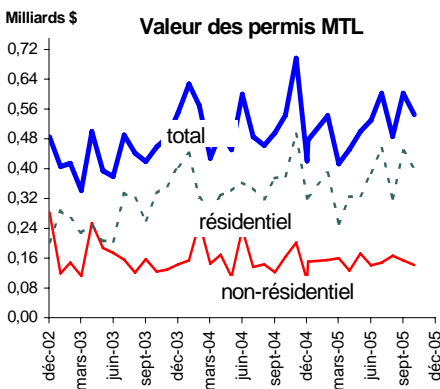
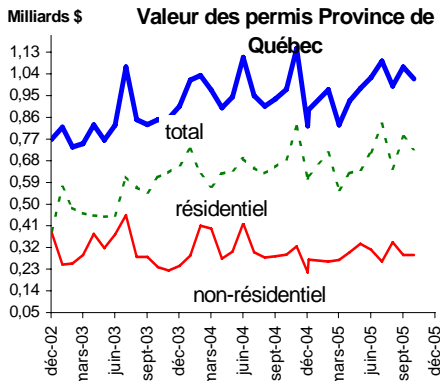
L'intérêt que les investisseurs ont manifesté envers l'investissement immobilier depuis le second semestre de 2001 confirme que la catégorie d'actif de l'immobilier occupe une position dominante. Effectivement, les données fondamentales de l'industrie sont positives : les marchés sont généralement en équilibre, l'offre est modeste, le rendement, bien qu'en baisse à cause des primes immobilières au-dessus des obligations de long terme, demeure toujours intéressant comparativement aux autres instruments de placement, les taux d'intérêt sont bas et le financement par emprunt est assez facile à obtenir dans un marché discipliné où le professionnalisme des propriétaires est omniprésent.

L'offre de produits d'investissement a été abondante en 2002 et 2003, mais moins prédominante en 2004 et 2005 :

- Actifs provenant de plusieurs caisses de retraite cherchant à réorganiser leurs portefeuilles;
- Investisseurs privés souhaitant encaisser les profits créés par le redressement du cycle;
- Organismes publics et privés recherchant des possibilités d'association pour certains actifs;
- Autres sociétés voulant se défaire de leurs actifs immobiliers.

La menace d'une hausse des taux d'intérêt n'a pas éteint l'appétit des acheteurs pour les biens immobiliers de qualité. Les investisseurs motivés par les bonnes occasions continuent à demeurer en coulisse, attendant une hausse des taux d'intérêt.

Le facteur prédominant est l'offre abondante de capital. Maintenant que la menace de terrorisme est une donnée avec laquelle il faut compter sur la scène des investissements internationaux, le Canada est devenu un havre sûr pour l'investissement. Il est également facile d'obtenir du financement par emprunt, car les prêteurs ont continué d'appuyer cette classe d'actifs en maintenant leurs affectations actuelles pour l'immobilier. Du côté de la demande, de plus en plus d'investisseurs des secteurs public et privé utilisent prudemment l'endettement externe comme stratégie d'amélioration du rendement permettant d'obtenir un rendement accru d'une classe d'actifs se trouvant dans un environnement équilibré, caractérisé par une croissance stable des revenus et des taux d'intérêt faibles.



Les sociétés de placement immobilier ont dominé l'acquisition, compte tenu de leur grande capacité financière provenant des nouveaux capitaux propres et de la disponibilité du financement par emprunt.

En septembre, le ministre des Finances Ralph Goodale a créé toute une surprise auprès du marché de 170 milliards de dollars des fiducies de revenu, en annonçant la suspension des décisions préliminaires relatives à la création de nouvelles fiducies de revenu. L'annonce a bien sûr entraîné une correction du marché visé, correction qui à la fin de septembre a été ordonnée. Le rendement des fiducies de placement immobilier a été volatile dans les mois qui ont suivi. Cependant la performance de celles-ci s'est redressée en fin d'année pour dégager des rendements annuels cumulés au cours de 2005 fort intéressants.

Les investisseurs étrangers continuent d'investir massivement et à un rythme accru au Canada, et le Québec attire davantage ces investisseurs. La « prime Québec » que les investisseurs appliquaient par le passé est en voie de disparition.

Devant la vigueur de l'activité immobilière, nous constatons donc une baisse continue et soutenue des rendements exigés depuis le second semestre de 2004. Cette baisse n'est pas un phénomène ponctuel, mais plutôt un ajustement du marché.

Le taux d'inoccupation pour les bâtiments de bureaux devrait augmenter alors que les loyers devraient diminuer légèrement. C'est la résultante des regroupements d'entreprises, des réductions, de mises à pied d'employés ainsi que de la sous-location de locaux devenus superflus. De plus, les locataires reportent leurs décisions d'expansion ou de déplacement. La sous-location sera davantage active, notamment pour les entreprises de la nouvelle économie.

Les immeubles de classe A sont capitalisés à des taux si faibles que le taux de capitalisation s'approche du coût du capital, ce qui laisse fort peu de place pour la création de valeur. La demande continue d'être forte pour les immeubles de classe B, pour lesquels on observe encore un écart entre le taux d'emprunt et le taux de capitalisation. Néanmoins, quel que soit ce taux, les projections de location doivent se fonder sur des hypothèses judicieuses et raisonnables. Les investisseurs ne peuvent se permettre d'être optimistes quant aux hypothèses sur les loyers. On prévoit que le marché sera favorable aux locataires pendant 6 à 12 mois.

Afin de s'assurer de conserver leurs locataires et de minimiser les périodes pendant lesquelles les locaux demeurent inoccupés, plusieurs propriétaires négocient le renouvellement des baux deux à trois ans avant que ceux-ci n'arrivent à échéance. Une forme de bail de longue durée, à loyer pondéré, est l'outil préféré dans de tels cas. Il permet aux locataires

de profiter des faibles taux d'intérêt actuels, reflétés dans les taux de loyer.

Le marché industriel est demeuré constant et stable. Cependant, on anticipe une légère hausse du taux d'inoccupation, alors que les loyers devraient se maintenir.

Le commerce de détail est caractérisé par une concentration accrue dans la détention des actifs, car on assiste à un regroupement des chaînes. Finalement, la nouvelle construction se retrouve essentiellement dans des mégacentres localisés dans des centres urbains densément peuplés.

Les taux d'inoccupation résidentiels devraient augmenter de 1,2 % par an, passant ainsi de 1,5 % en octobre 2004 à 2,7 % en octobre 2005 et 3,2 % en octobre 2006 dans la région métropolitaine de Montréal. La croissance des loyers devrait être de 2 % à 3 % comparativement à 4 % entre 2001 et 2004 sur une base annuelle.

Les mises en chantier vont décroître en 2005 et en 2006. Par ailleurs, le marché de la copropriété devient encombré par des unités invendues. On dénombre à la fin de 2005 près de 2 000 unités invendues dans la région de Montréal. Le ratio des vendeurs sur acheteurs est en hausse.

Le marché des résidences pour personnes retraitées est encore en pleine effervescence. Toutefois, certains secteurs de la région métropolitaine de Montréal auraient atteint un taux de pénétration suffisant pour satisfaire à la demande.

RISQUES

Les perspectives économiques du Canada peuvent être assombries par les sources d'incertitude suivantes :

- ▀ La guerre des Américains contre le terrorisme et ses conséquences sur la sécurité intérieure;
- ▀ Les coûts associés aux accords de Kyoto pour le Canada;
- ▀ Les fluctuations de la devise canadienne et ses effets sur les exportations et sur la productivité des entreprises;
- ▀ La stabilisation du cours du pétrole;
- ▀ L'adoption de mesures protectionnistes par le Congrès américain;
- ▀ L'accélération de l'inflation et l'augmentation des taux d'intérêt;
- ▀ Le niveau d'endettement des ménages face à un éventuel correctif du prix des maisons dans certaines villes.

TABLEAUX STATISTIQUES

International

	Produit intérieur brut						États-Unis		
	Japon (1)	Allemagne (1)	France (1)	Royaume- Uni (1)	Italie (1)	États-Unis (1)	Variation de l'emploi (2)	Taux de chômage (3)	
1995	1,5 %	1,8 %	1,8 %	2,9 %	3,0 %	2,7 %	3 028	2,7 %	5,6 %
1996	3,6 %	0,8 %	1,1 %	2,6 %	1,1 %	3,6 %	2 417	2,1 %	5,4 %
1997	1,8 %	1,5 %	1,9 %	3,4 %	2,0 %	4,4 %	3 082	2,6 %	4,9 %
1998	-1,0 %	1,7 %	3,5 %	3,0 %	1,8 %	4,3 %	3 175	2,6 %	4,5 %
1999	0,7 %	1,9 %	3,2 %	2,1 %	1,6 %	4,1 %	3 051	2,4 %	4,2 %
2000	2,4 %	2,9 %	4,3 %	3,3 %	2,9 %	10,8 %	2 843	2,2 %	4,0 %
2001	-0,3 %	0,9 %	2,1 %	2,1 %	2,2 %	0,5 %	451	0,3 %	4,8 %
2002	-0,4 %	0,2 %	1,2 %	2,0 %	0,4 %	2,2 %	-1 419	-1,1 %	5,8 %
2003	2,4 %	-0,1 %	0,3 %	2,2 %	0,3 %	3,0 %	-736	-0,6 %	6,0 %
2004	2,7 %	1,4 %	2,4 %	3,2 %	1,0 %	4,4 %	1 288	1,0 %	5,5 %
2004	J						-162	-0,1 %	5,6 %
	F						231	0,2 %	5,6 %
	M	4,1 %	1,3 %	1,8 %	3,2 %	0,6 %	546	0,4 %	5,7 %
	A						892	0,7 %	5,6 %
	M						1 176	0,9 %	5,6 %
	J	3,1 %	1,7 %	2,9 %	3,5 %	1,1 %	1 355	1,0 %	5,6 %
	J						1 497	1,2 %	5,5 %
	A						1 660	1,3 %	5,4 %
	S	2,4 %	0,2 %	2,5 %	3,1 %	1,3 %	1 680	1,3 %	5,5 %
	O						2 045	1,6 %	5,5 %
	N						2 120	1,6 %	5,4 %
	D	1,0 %	2,4 %	2,3 %	2,9 %	0,8 %	2 406	1,9 %	5,4 %
2005	J						2 379	1,8 %	5,2 %
	F						2 407	1,8 %	5,4 %
	M	-0,4 %	-0,7 %	1,7 %	2,7 %	-0,3 %	2 365	1,8 %	5,2 %
	A						2 315	1,8 %	5,2 %
	M						2 185	1,7 %	5,1 %
	J	1,1 %	0,9 %	1,1 %	2,0 %	0,1 %	2 330	1,8 %	5,0 %
	J						2 522	1,9 %	5,0 %
	A						2 472	1,9 %	4,9 %
	S	1,5 %	1,2 %	1,7 %	1,9 %	-0,1 %	2 370	1,8 %	5,1 %
	O						1 912	1,4 %	5,0 %
	N						1 995	1,5 %	5,0 %
	D								
2005		2,5 %	0,9 %	1,5 %	1,7 %	0,0 %			3,6 %
2006		2,2 %	1,6 %	1,9 %	2,0 %	1,2 %			3,4 %
2007		2,1 %	1,0 %	2,0 %	2,4 %	1,2 %			3,1 %

(1) Variation annualisée du PIB réel par rapport à la période précédente.

Source : les organismes de collecte statistique de chaque pays.

(2) Variation de l'emploi (en milliers et en %) par rapport à la période correspondante de l'année précédente. Les statistiques sont désaisonnalisées.

Source : Bureau of Labor Statistics

(3) Les statistiques mensuelles sont désaisonnalisées.

Source : Bureau of Labor Statistics

Canada

	Produit Intérieur brut	Variation des prix à la consommation	Taux préférentiel des banques	Rendement des obligations de plus de 10 ans	Écart entre les obligations de long terme du Canada et des États-Unis	Variation de l'emploi	Taux de chômage
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1995	2,9 %	2,2 %	8,65 %	8,27 %	156	245 200	1,9 %
1996	1,6 %	1,6 %	6,06 %	7,50 %	29	105 700	0,8 %
1997	4,3 %	1,6 %	4,96 %	6,42 %	-7	311 800	2,3 %
1998	3,9 %	0,9 %	6,60 %	5,47 %	-17	365 900	2,7 %
1999	5,1 %	1,7 %	6,44 %	5,69 %	-56	390 800	2,8 %
2000	5,7 %	2,7 %	7,27 %	5,89 %	-2	378 500	2,6 %
2001	2,0 %	2,6 %	5,81 %	5,78 %	-15	167 100	1,1 %
2002	3,4 %	2,2 %	4,21 %	5,66 %	51	335 400	2,2 %
2003	2,0 %	2,8 %	4,69 %	5,28 %	10	333 800	2,2 %
2004	2,8 %	1,8 %	4,00 %	5,08 %	20	256 700	1,6 %
2004	J	1,2 %	4,25 %	5,15 %	23	298 500	2,0 %
	F	0,7 %	4,25 %	4,98 %	24	223 000	1,5 %
	M	1,7 %	4,00 %	4,94 %	27	200 200	1,3 %
	A	1,6 %	3,75 %	5,23 %	0	257 000	1,7 %
	M	2,5 %	3,75 %	5,23 %	-7	318 100	2,0 %
	J	3,0 %	3,75 %	5,30 %	-8	302 000	1,9 %
	J	2,3 %	3,75 %	5,29 %	5	316 900	2,0 %
	A	1,9 %	3,75 %	5,14 %	22	289 100	1,8 %
	S	3,4 %	4,00 %	5,02 %	22	311 400	2,0 %
	O	2,3 %	4,25 %	4,96 %	21	229 200	1,4 %
	N	2,4 %	4,25 %	4,87 %	-13	178 800	1,1 %
	D	3,0 %	4,25 %	4,86 %	20	155 600	1,0 %
2005	J	2,0 %	4,25 %	4,69 %	10	130 700	0,8 %
	F	2,1 %	4,25 %	4,71 %	-3	185 800	1,2 %
	M	2,8 %	4,25 %	4,75 %	-11	176 600	1,1 %
	A	2,4 %	4,25 %	4,55 %	-2	163 200	1,0 %
	M	1,6 %	4,25 %	4,41 %	6	172 000	1,1 %
	J	2,5 %	4,25 %	4,27 %	1	122 700	0,7 %
	J	2,0 %	4,25 %	4,31 %	-25	121 400	0,7 %
	A	2,6 %	4,25 %	4,11 %	-18	169 500	1,0 %
	S	2,7 %	4,50 %	4,21 %	-41	122 100	0,8 %
	O	2,6 %	4,75 %	4,38 %	-68	231 100	1,4 %
	N	2,0 %	4,75 %	4,20 %	-63	259 400	1,6 %
	D						
2005	2,9 %	2,3 %	4,50 %	4,50 %	-40	192 000	1,2 %
2006	3,0 %	2,0 %	5,00 %	4,75 %	-50	210 500	1,3 %
2007	2,7 %	1,9 %	5,00 %	5,00 %	-30	196 900	1,2 %
Long terme	2,7 %	2,0 %	5,00 %	5,00 %	-30	249 000	1,5 %

(1) Variation annualisée du PIB réel (en \$ constants de 1997) par rapport à la période précédente.

Source : Statistique Canada

(2) Variation de l'indice des prix à la consommation par rapport à la période correspondante de l'année précédente.

Source : Statistique Canada

(3) Taux de base des prêts aux entreprises du dernier mercredi du mois. La statistique annuelle est une moyenne des 12 mois.

Source : Banque du Canada

(4) Rendements moyens des obligations négociables du gouvernement canadien de plus de 10 ans. Taux du dernier mercredi du mois et moyenne des 12 mois pour la statistique annuelle.

Source : Banque du Canada

(5) Écart entre le rendement des obligations du gouvernement canadien à long terme et le taux d'intérêt des obligations du Trésor américain à long terme (20 ans). Taux du dernier mercredi du mois et les statistiques annuelles sont celles de décembre.

Source : Banque du Canada et le Trésor américain

(6) Variation de l'emploi (en nombre et en %) par rapport à la période correspondante de l'année précédente. Les statistiques sont non désaisonnalisées.

Source : Statistique Canada — Enquête sur la population active.

(7) Les statistiques mensuelles sont désaisonnalisées.

Source : Statistique Canada — Enquête sur la population active.

Province de Québec

	Produit Intérieur brut	Variation de l'emploi		Taux de chômage	Mises en chantier de logements	Valeur des permis de construction non résidentielle	Indice de confiance des consommateurs	Ventes au détail de MGGM
	(1)	(2)		(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1995	1,7 %	46 900	1,5 %	11,4 %	21 885	2 697	91,1	-0,3 %
1996	1,0 %	-1 600	-0,1 %	11,9 %	23 220	2 414	95,5	1,0 %
1997	3,2 %	49 200	1,6 %	11,4 %	25 896	2 231	109,8	0,9 %
1998	3,2 %	86 400	2,7 %	10,3 %	23 138	2 598	112,9	4,1 %
1999	5,9 %	75 900	2,3 %	9,3 %	25 742	2 529	117,6	1,1 %
2000	4,7 %	80 300	2,4 %	8,4 %	24 695	2 621	118,2	1,8 %
2001	1,1 %	36 800	1,1 %	8,7 %	27 682	3 286	115,3	2,1 %
2002	4,1 %	118 500	3,4 %	8,6 %	33 621	2 983	131,7	3,8 %
2003	1,9 %	56 900	1,6 %	9,1 %	39 560	3 054	121,5	1,0 %
2004	2,4 %	53 800	1,5 %	8,5 %	45 931	3 004	121,0	* 2,4 %
2004	J	36 100	1,0 %	9,1 %	2 065	146		* Ventes au commerce de
	F	32 700	0,9 %	8,8 %	2 659	238		détail avec inflation
	M	57 400	1,6 %	8,6 %	3 373	290	125,3	* 2,9 %
	A	77 500	2,2 %	8,4 %	5 428	238		
	M	76 200	2,1 %	8,0 %	5 326	264		
	J	44 100	1,2 %	8,2 %	4 082	376	121,1	* 1,3 %
	J	61 800	1,6 %	8,2 %	3 720	256		
	A	68 800	1,9 %	8,0 %	3 300	244		
	S	95 700	2,6 %	8,3 %	3 384	234	121,3	* 3,0 %
	O	58 900	1,6 %	8,6 %	3 966	268		
	N	14 000	0,4 %	8,9 %	4 640	323		
	D	22 600	0,6 %	8,6 %	3 988	144	116,5	* 2,8 %
2005	J	40 700	1,1 %	8,4 %	2 239	126		
	F	34 700	1,0 %	8,0 %	2 464	142		
	M	17 300	0,5 %	8,2 %	2 582	176	123,3	5,0 %
	A	-16 400	-0,4 %	7,9 %	5 164	248		
	M	-32 100	-0,9 %	8,5 %	3 708	295		
	J	4 200	0,1 %	8,0 %	3 521	277	122,2	5,8 %
	J	19 800	0,5 %	8,4 %	3 836	224		
	A	31 100	0,8 %	8,4 %	2 794	281		
	S	4 800	0,1 %	8,4 %	3 822	236	99,3	4,0 %
	O	26 500	0,7 %	8,4 %	3 537	243		
	N	27 500	0,7 %	8,0 %				
	D						108,9	
2005	2,5 %	37 000	1,0 %		38 000	2 500		* 5,0 %
2006	2,4 %	48 600	1,3 %		35 000	2 500		* 4,0 %
2007	2,3 %	37 900	1,0 %		30 000	2 500		* 4,0 %
Long terme	2,3 %	57 400	1,5 %		30 000	2 500		* 4,0 %

- (1) Variation annualisée du PIB réel par rapport à la période précédente. Les statistiques trimestrielles sont désaisonnalisées.
Source : Statistique Canada et Bureau de la statistique du Québec
- (2) Variation de l'emploi (en nombre et en %) par rapport à la période correspondante de l'année précédente. Les statistiques sont non désaisonnalisées.
Source : Statistique Canada — Enquête sur la population active.
- (3) Les statistiques mensuelles sont désaisonnalisées.
Source : Statistique Canada — Enquête sur la population active.
- (4) Mises en chantier : données brutes, non désaisonnalisées. Les statistiques mensuelles ne couvrent que les centres urbains de 10 000 habitants et plus.
Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement.
- (5) Valeurs des permis de construction non résidentielle en dollars constants de 1992.
Source : Statistique Canada.
- (6) Les statistiques trimestrielles sont désaisonnalisées et les données annuelles correspondent à la moyenne des quatre trimestres.
Source : Le Conference Board du Canada
- (7) Variation des ventes au détail de MGGM, en dollars ajustés de l'inflation.
Source : Statistique Canada.

Régions métropolitaines

	Région métropolitaine de Montréal				Région métropolitaine de Québec					
	Variation de l'emploi		Taux de chômage	Mises en chantier de logements	Valeur des permis de construction non résidentielle	Variation de l'emploi		Taux de chômage	Mises en chantiers de logements	Valeur des permis de construction non résidentielle
	(1)	(2)	(3)	(4)	(1)	(2)	(3)	(4)		
1995	23 100	1,5 %	11,5 %	7 468	1 038	-7 900	-2,5 %	10,5 %	2 405	336
1996	7 900	0,5 %	12,0 %	7 556	945	6 100	2,0 %	10,9 %	2 208	212
1997	33 400	2,2 %	10,9 %	10 508	1 113	-5 000	-1,6 %	10,5 %	2 233	225
1998	56 800	3,6 %	9,7 %	10 293	1 339	17 400	5,7 %	8,5 %	1 845	184
1999	41 700	2,6 %	8,6 %	12 366	1 248	-4 900	-1,5 %	8,4 %	1 814	217
2000	33 700	2,0 %	7,7 %	12 766	1 364	7 100	2,2 %	8,0 %	2 275	236
2001	15 800	0,9 %	8,2 %	13 300	1 948	12 300	3,8 %	7,8 %	2 555	344
2002	61 900	3,6 %	8,5 %	20 554	1 647	19 600	5,8 %	6,4 %	4 282	261
2003	28 300	1,6 %	9,5 %	24 321	1 522	100	0,0 %	6,8 %	5 599	294
2004	23 500	1,3 %	8,5 %	28 673	1 542	3 400	1,0 %	5,7 %	6 186	312
2004 J	30 000	1,7 %	9,1 %	1 330	80	-6 700	-1,9 %	6,4 %	247	22
F	16 300	0,9 %	8,9 %	1 470	155	-8 500	-2,4 %	7,0 %	328	31
M	18 400	1,0 %	8,7 %	2 692	95	-4 600	-1,3 %	6,4 %	459	19
A	35 100	2,0 %	8,4 %	3 713	149	-3 400	-1,0 %	6,6 %	768	14
M	50 000	2,8 %	8,0 %	3 305	94	-200	-0,1 %	5,9 %	740	68
J	55 700	3,1 %	7,9 %	2 414	215	-900	-0,2 %	5,7 %	632	34
J	48 100	2,7 %	8,0 %	2 066	115	-4 400	-1,2 %	5,4 %	423	34
A	46 400	2,6 %	8,2 %	2 221	123	-6 000	-1,6 %	5,1 %	378	16
S	41 300	2,3 %	8,3 %	2 053	93	900	0,2 %	4,9 %	442	27
O	27 000	1,5 %	8,7 %	2 317	149	10 400	2,9 %	4,6 %	611	19
N	-1 600	-0,1 %	9,1 %	3 055	207	15 600	4,4 %	5,3 %	678	24
D	-21 400	-1,2 %	9,2 %	2 037	74	18 400	5,3 %	5,6 %	480	8
2005 J	-13 600	-0,7 %	9,0 %	1 264	78	19 900	5,8 %	5,9 %	383	5
F	2 000	0,1 %	8,6 %	1 511	86	31 000	9,1 %	5,5 %	467	16
M	14 900	0,8 %	8,3 %	1 641	111	31 700	9,3 %	5,4 %	1 321	17
A	800	0,0 %	8,1 %	3 394	103	29 100	8,3 %	5,3 %	943	24
M	-13 000	-0,7 %	8,2 %	2 002	149	23 800	6,6 %	5,6 %	566	31
J	-17 500	-1,0 %	8,3 %	1 983	124	16 300	4,4 %	5,8 %	384	23
J	600	0,0 %	8,3 %	2 367	127	11 200	3,0 %	6,8 %	384	24
A	16 800	0,9 %	8,3 %	1 709	131	8 400	2,2 %	6,9 %	428	31
S	15 400	0,8 %	8,6 %	2 627	118	11 000	3,0 %	6,6 %	384	30
O	14 000	0,8 %	8,9 %	2 183	116	9 900	2,7 %	5,7 %	563	33
N	7 600	0,4 %	9,0 %	2 403		9 400	2,6 %	5,1 %		
D										
2005	27 300	1,5 %		24 500	1 500	3 500	1,0 %		6 000	250
2006	27 700	1,5 %		21 000	1 500	3 500	1,0 %		5 000	225
2007	28 100	1,5 %		20 000	1 500	3 500	1,0 %		4 000	200
Long terme	28 500	1,5 %		20 000	1 500	3 500	1,0 %		5 000	250

(1) Variation de l'emploi par rapport à la période correspondante de l'année précédente. Les statistiques mensuelles sont exprimées en moyenne mobile de trois mois.

Source : Statistique Canada — Enquête sur la population active

Note : L'enquête sur la population active est menée par échantillonnage.

Dans les régions métropolitaines, la marge d'erreur varie entre 3 % et 5 %, selon la population. C'est une précision raisonnable pour le nombre d'emplois, mais l'erreur est amplifiée pour sa variation. Nous estimons que les erreurs de mesure exagèrent la variation réelle de l'emploi dans la région métropolitaine de Québec.

(2) Les statistiques mensuelles sont désaisonnalisées.

Source : Statistique Canada — Enquête sur la population active

(3) Mises en chantier : données brutes, non désaisonnalisées.

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement

(4) Valeurs des permis de construction non résidentielle en dollars constants de 1992.

Source : Statistique Canada

PROFILS SOCIOÉCONOMIQUES

Province de Québec

L'économie du Canada et celle du Québec ont évolué au cours des dernières décennies. Cette transformation comporte de nombreuses dimensions, dont : 1) les changements associés au progrès technique, en particulier l'informatisation; 2) les changements liés à l'intensification des échanges internationaux et à la mondialisation; 3) les changements institutionnels, tels que les modifications des politiques publiques et de l'organisation du travail (comme la syndicalisation); 4) l'évolution de la structure industrielle marquant le passage d'une économie productrice de biens à une économie productrice de services; 5) l'évolution de l'offre de main-d'œuvre, à mesure que les femmes sont entrées sur le marché du travail et que le niveau d'études fréquemment exigé des travailleurs a augmenté; et 6) le changement de la façon dont les employeurs organisent leur effectif, peut-être caractérisé par une évolution vers un plus grand nombre d'emplois à temps partiel et d'emplois atypiques¹.

Le Québec se classe au deuxième rang en importance au Canada avec une population d'environ 7,5 millions de personnes. Le taux de croissance de celle-ci est de 0,7 % par année comparativement à la moyenne canadienne, qui varie d'environ 0,9 %.

Mise à jour de décembre 2005	Le Québec
Régions administratives	
Superficie en terre ferme (2003)	1 312 126 km ²
Densité de population (2005)	5,8 hab./km ²
Population totale (2005)	7 598 146 hab.
0-14 ans	1 258 034 hab.
15-24 ans	964 678 hab.
25-44 ans	2 207 994 hab.
45-64 ans	2 121 779 hab.
65 ans et plus	1 045 661 hab.
Solde migratoire total (2004-2005)	34 238 hab.
Perspectives démographiques (variation 2001-2026)	9,3 %
Emplois (décembre 2005) ¹ (000)	3 748.1 k
Taux d'activité (décembre 2005) ¹	65,7%
Taux d'emploi (décembre 2005) ¹	60,4 %
Taux de chômage (décembre 2005) ¹	8,2%
Source: Institut de la statistique du Québec	

1. Désaisonnalisés en moyennes mobiles de trois mois.

¹ Source : Marchés du travail, activité économique et croissance et mobilité de la population dans les RMR du Canada. Statistique Canada, 89-613-MIF au catalogue,006, avril 2005.

Les deux langues officielles sont utilisées au Québec, mais la langue française est dominante dans une proportion d'environ 80 %. Le *Code civil* est l'outil qui régit les lois à l'intérieur de la province. La religion catholique est prédominante.

L'économie du Québec est moderne et ouverte. Le secteur des services est bien développé et les leviers économiques sont relativement bien contrôlés localement, compte tenu de son intégration politique à la Fédération canadienne et de son intégration économique en Amérique du Nord. Depuis 1980, l'économie québécoise a amorcé une restructuration industrielle majeure et supérieure à la moyenne canadienne. Certains secteurs — en particulier les secteurs à forte valeur ajoutée ou dynamiques en recherche et développement — ont accru leur importance. Les exportations du Québec ont connu une forte croissance. Les exportations québécoises à destination des États-Unis ne cessent d'augmenter et leur part dans l'ensemble des exportations prend de plus en plus d'importance.

Le taux de chômage provincial, plus élevé que la moyenne canadienne, reflète en partie un problème de mobilité de la main-d'œuvre en raison de la langue, d'une réglementation plus importante du travail, de taxes élevées sur la masse salariale, d'une restructuration plus importante de l'économie ainsi qu'un transfert graduel de certaines activités économiques vers l'ouest et le sud.

Un des éléments fondamentaux du marché immobilier ne peut être ignoré : la population de la province de Québec est une de celles qui augmentent le moins rapidement en Amérique du Nord. Cette faible croissance démographique réduit le potentiel de croissance. Il y aura probablement un certain rétablissement du solde migratoire, à mesure que le taux de croissance de l'économie du Québec se rapprochera de la moyenne canadienne, mais cela ne change que temporairement la tendance fondamentale de la démographie.

Région métropolitaine de Montréal

La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est composée de 63 municipalités comprises dans cinq régions administratives. La CMM vise à favoriser la cohérence dans la planification et la gestion du développement de la région métropolitaine. Ses principaux pouvoirs sont en matière de développement économique, d'aménagement du territoire, de logement social, d'infrastructure, de services à caractère métropolitain et d'environnement.



STATISTIQUES DE LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL (CMM)	Population 2002		Nombre de municipalités de la CMM	Superficie (km ²)	
NOUVELLE VILLE DE MONTRÉAL	1 837 072	53,5 %	1	504	13,1 %
NOUVELLE VILLE DE LONGUEUIL	385 690	11,2 %	1	274	7,1 %
LAVAL	352 402	10,3 %	1	245	6,4 %
COURONNE NORD					
MRC DEUX-MONTAGNES	82 740	2,4 %	6	198	5,2 %
MRC L'ASSOMPTION	99 635	2,9 %	4	207	5,4 %
MRC LES MOULINS	113 528	3,3 %	2	263	6,9 %
MRC MIRABEL	28 010	0,8 %	1	478	12,4 %
MRC THÉRÈSE DE BLAINVILLE	134 024	3,9 %	7	203	5,3 %
SOUS-TOTAL	457 937	13,3 %	20	1 350	35,2 %
COURONNE SUD					
MRC BEAUHARNOIS-SALABERRY	91 439	2,7 %	1	74	1,9 %
MRC LAJEMMÉRAIS	66 667	1,9 %	6	347	9,0 %
MRC LA VALLÉE DU RICHELIEU	141 875	4,1 %	9	309	8,0 %
MRC ROUSSILLON	9 277	0,3 %	11	372	9,7 %
MRC ROUVILLE	77 505	2,3 %	2	78	2,0 %
MRC VAUDREUIL-SOULANGES	11 686	0,3 %	11	288	7,5 %
SOUS-TOTAL	398 450	11,6 %	40	1 466	38,2 %
CMM TOTAL	3 431 551	100,0 %	63	3 839	100,0 %

La région métropolitaine de Montréal se classe au deuxième rang des régions métropolitaines canadiennes après Toronto. La région métropolitaine de Montréal est le lieu de résidence de 90 % des immigrants de la province.

Mise à jour de décembre 2005	06 - Montréal	13 - Laval	16 - Montérégie
Régions administratives			
Superficie en terre ferme (2003)	498 km ²	246 km ²	11 111 km ²
Densité de population (2005)	3 761,3 hab./km ²	1 505,7 hab./km ²	123,5 hab./km ²
Population totale (2005)	1 873 813 hab.	370 368 hab.	1 371 731 hab.
0-14 ans	284 909 hab.	65 553 hab.	245 089 hab.
15-24 ans	234 889 hab.	46 074 hab.	174 873 hab.
25-44 ans	604 493 hab.	108 822 hab.	390 509 hab.
45-64 ans	465 757 hab.	98 585 hab.	392 384 hab.
65 ans et plus	283 765 hab.	51 334 hab.	168 876 hab.
Solde migratoire total (2004-2005)	-5 059 hab.	3 732 hab.	12 686 hab.
Perspectives démographiques (variation 2001-2026)	14,8 %	16,5%	11,1 %
Emplois (décembre 2005) ¹ (000)	915.4 k	187.3 k	694.8 k
Taux d'activité (décembre 2005) ¹	65,9%	65,9%	67,9%
Taux d'emploi (décembre 2005) ¹	58,2%	62,0%	63,0%
Taux de chômage (décembre 2005) ¹	11,8%	6,0%	7,1 %

Source: Institut de la statistique du Québec

1. Désaisonnalisés en moyennes mobiles de trois mois.

Seule grande région urbaine du Québec, Montréal abrite une cinquantaine d'organismes internationaux dont les plus importants sont l'Organisation de l'aviation civile internationale (OACI), l'Association du transport aérien international (IATA) et la Société internationale des télécommunications aéronautiques (SITA). En raison de l'importance de sa population et de son économie, Montréal bénéficie d'un rayonnement qui dépasse les frontières du Québec et constitue en quelque sorte les portes ouvertes du Québec sur l'extérieur. Même si le Canada demeure son principal marché, Montréal exporte de plus en plus à l'extérieur. Par contre, même si Montréal demeure une des grandes villes du monde, elle n'est plus toujours au premier rang du point de vue de la reconnaissance internationale. Les investisseurs étrangers préfèrent souvent Toronto et parfois même Vancouver. Par contre, l'atténuation de la perception du risque politique, un avantage croissant au point de vue des coûts d'exploitation des entreprises et la disponibilité d'une main-d'œuvre qualifiée avantagent actuellement la région de Montréal.

La part de l'emploi dans le secteur de la fabrication a diminué à la suite de la hausse de l'emploi dans le secteur des services aux entreprises. Le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques, ainsi que celui des services administratifs et de soutien a progressé depuis 1990. En 2003, ces deux groupes d'industries comptaient 14,2 % de la population active productrice de services à Montréal. De 1989 à 2003, environ 36 600 travailleurs ont perdu leur emploi dans le secteur de la fabrication, ce qui représente un fléchissement de 5,1 % de la part de l'emploi en fabrication dans cette RMR. De 1989 à 2003, l'emploi dans le secteur de la production de biens a diminué de 10,6 % à Montréal. À Montréal, en 1989, les industries de la fabrication de produits chimiques et de vêtements comptaient une forte proportion de la population active

employée à la production de biens, mais au cours des années 90, ces deux secteurs ont affiché de mauvais résultats. L'emploi dans d'autres industries de biens a diminué de 15,1 %, tandis que les industries de la construction (entrepreneurs spécialisés et principaux) n'ont pas obtenu d'aussi bons résultats, fait qui pourrait être associé partiellement au ralentissement de la croissance démographique globale. Ces reculs ont été compensés partiellement par des gains dans les industries de l'imprimerie et de la fabrication des aliments².

Industries de services comprenant au moins 50 % de l'ensemble des employés des services en 2003

Industries de services	Part en % des travailleurs du secteur des services		Nombre de travailleurs		Croissance de 1989 à 2003
	2003	1989	2003	1989	
Services professionnels, scientifiques et techniques	9,8	6,8	138 100	74 700	+85,0 %
Services d'enseignement	9	8,4	125 800	93 100	+35,1 %
Services de restauration et débits de boisson	6,1	5,4	85 000	59 200	+44,8 %
Hôpitaux	5,3	6	74 900	66 300	+13,0 %
Assistance sociale	4,6	2,5	64 400	27 500	+134,3 %
Services administratifs et services de soutien	4,4	3,3	61 700	36 800	+67,8 %
Magasins d'alimentation	3,9	3,9	54 600	42 900	+27,4 %
Intermédiation financière et activités connexes	3,3	3,8	46 300	41 600	+11,5 %
Services de soins ambulatoires	2,7	2,4	38 200	26 600	+43,6 %
Administrations publiques locales municipales régionales	2,4	3,2	33 700	35 100	-4,0 %
Autres industries de services	48,4	54,4	679 900	601 100	+13,1 %
Total industries de services	100	100	1 403 600	1 104 900	+27,0 %

Industries de services comprenant au moins 50 % de l'ensemble des employés des biens en 2003

Industries de production de biens	Part en % des travailleurs du secteur des services		Nombre de travailleurs		Croissance de 1989 à 2003
	2003	1989	2003	1989	
Entrepreneurs spécialisés	12,5	10,7	48 900	46 800	+4,4 %
Fabrication de vêtements	9,3	11,2	36 300	49 300	-26,3 %
Fabrication d'aliments	7,7	5	30 100	22 100	+36,4 %
Matériel de transport	7,5	7,4	29 300	32 300	-9,2 %
Impression et activités connexes de soutien	6,2	3,7	24 300	16 100	+50,9 %
Entrepreneurs principaux	6,2	7,6	24 200	33 500	-27,9 %
Fabrication de produits chimiques	6,1	7,4	24 100	32 300	-25,4 %
Autres industries de biens	44,6	47	174 900	206 000	-15,1 %
Total industries de biens	100	100	392 300	438 600	-10,6 %

Note : chiffres arrondis

L'organisation territoriale de la ville de Montréal et de sa banlieue sud a été redéfinie à la suite du référendum de juin 2004 portant sur les fusions forcées de municipalités. Ces fusions étaient survenues en janvier 2002 sous l'ancienne gouvernance provinciale. Le processus référendaire a permis aux citoyens de choisir entre le maintien des municipalités actuelles ou la reconstitution des anciennes municipalités. Pour la Ville

² Source: Marchés du travail, activité économique et croissance et mobilité de la population dans les RMR du Canada. Statistique Canada, 89-613-MIF au catalogue, 006, avril 2005.

de Montréal, 15 municipalités sur un total de 28 ont opté pour une défusion. La banlieue sud, soit la Ville de Longueuil comptant sept municipalités, a pour sa part vu quatre de celles-ci favoriser la reconstitution de leurs anciennes municipalités.

L'économie métropolitaine de Montréal est dans une phase de croissance. Celle-ci est beaucoup plus visible depuis les dernières années où le rythme a été soutenu et croissant. Montréal aura connu une fin de décennie remarquable et stimulante. Les investissements privés et publics dans la région du Grand Montréal ont enregistré une progression fulgurante liée à la nouvelle économie.

Part de l'emploi 2003	Montréal	Canada
Secteur des biens		
Agriculture, foresterie, pêche et chasse	0.4 %	2.8 %
Extraction minière et extraction de pétrole et de gaz	0.1 %	1.2 %
Services publics	0.8 %	0.8 %
Construction	4.1 %	5.9 %
Fabrication	16.5 %	14.6 %
Ensembles des industries de biens	21.8 %	25.3 %
Secteur des services		
Commerce de gros	4.7 %	3.6 %
Commerce de détail	13.2 %	12.0 %
Transport et entreposage	4.9 %	4.9 %
Industrie de l'information et industrielle et culturelle	3.0 %	2.3 %
Finances et assurances	4.7 %	4.2 %
Services immobiliers	1.8 %	1.7 %
Services professionnels scientifiques et techniques	7.7 %	6.3 %
Administration, soutien, gestion des déchets et assainissement	3.5 %	3.9 %
Services d'enseignement	7.0 %	6.7 %
Soins de santé et aide sociale	11.3 %	10.7 %
Arts, spectacles et loisirs	2.2 %	2.1 %
Hébergement et restauration	5.6 %	6.5 %
Autres sauf les administrations publiques	4.2 %	4.5 %
Administrations publiques	4.4 %	5.2 %
Ensemble des industries de services	78.2 %	74.6 %

Plan de développement économique de la Ville de Montréal

Intitulée « réussir@montréal », la première stratégie de développement économique de la Ville de Montréal en 13 ans a pour objectif de hisser Montréal parmi les métropoles qui affichent le meilleur niveau de vie et la meilleure qualité de vie en Amérique du Nord d'ici 2025. Pour atteindre cet objectif, cinq axes d'intervention ont été établis:

- ▀ Améliorer l'environnement d'affaires;
- ▀ Stimuler le renforcement du savoir, de l'innovation et le dynamisme des grappes industrielles;
- ▀ Contribuer à consolider et à développer Montréal comme métropole culturelle d'avant-garde;
- ▀ Améliorer la qualité des milieux de vie;
- ▀ Affirmer le positionnement et accroître la notoriété internationale de Montréal.

Améliorer l'environnement d'affaires

PRIORITÉ	PRIORITÉ	PRIORITÉ	PRIORITÉ
1.1 Offrir des services municipaux efficaces aux entreprises et aux investisseurs	1.2 Arrimer et dynamiser les composantes du système entrepreneurial montréalais	1.3 Accroître le pouvoir d'attraction du centre-ville comme destination d'affaires	1.4 Assurer le développement des infrastructures stratégiques de transport
ACTIONS	ACTIONS	ACTIONS	ACTIONS
1.1.1 Améliorer la gestion des services municipaux dans les zones d'emplois	1.2.1 Renforcer les services de première ligne offerts aux entreprises par le réseau des CLD en arrondissement	1.3.1 Favoriser le développement du tertiaire moteur au centre-ville	1.4.1 Harmoniser l'expansion de l'industrie du transport des marchandises et l'amélioration de la qualité de vie
1.1.2 Assurer un traitement fiable et rapide des requêtes des gens d'affaires (7/7 – 24/24)	1.2.2 Structurer les services de deuxième ligne en développement économique	1.3.2 Accélérer la mise en valeur du domaine public au centre-ville	1.4.2 Soutenir la croissance du port de Montréal pour conserver l'avantage concurrentiel
1.1.3 Offrir des services adéquats aux sièges sociaux et aux filiales d'entreprises étrangères	1.2.3 Favoriser la solidarité et la réussite des entreprises d'économie sociale	1.3.3 Soutenir la valorisation du cadre bâti et des terrains non construits au centre-ville	1.4.3 Relier le centre-ville et l'aéroport Montréal-Trudeau par une navette rapide
1.1.4 Accroître la sécurité dans les zones industrielles et commerciales			1.4.4 Établir un réseau sans fil et de connectivité à très haut débit
Projets : un aperçu			
<ul style="list-style-type: none"> • Volet « Affaires » de la e-Cité • Élargissement du mandat des CLD afin d'y inclure les sièges sociaux et les filiales étrangères 	<ul style="list-style-type: none"> • Centre d'innovation de la PME (CIPME) • Mise en place d'un réseau intégré de services aux entrepreneurs • Collectif montréalais pour le réemploi 	<ul style="list-style-type: none"> • Havre de Montréal • Réaménagement : boulevards Saint-Laurent, de Maisonneuve, René-Lévesque, côte du Beaver-Hall, rues Peel, McGill, University, De Bleury et Berri • Quartier des spectacles • Planification et développement du centre-ville élargi 	<ul style="list-style-type: none"> • Réaménagement : rue Notre-Dame, échangeur Dorval – Côte-de-Liesse, échangeur Parc – des Pins, lien Cavendish – Cavendish, rue Sherbrooke Est

Stimuler le renforcement du savoir, de l'innovation et du dynamisme des grappes industrielles

PRIORITÉ		PRIORITÉ		PRIORITÉ	
2.1	Améliorer le processus de développement du capital humain	2.2	Favoriser la R&D et le design pour accélérer l'innovation	2.3	Accélérer le développement des grappes industrielles
ACTIONS		ACTIONS		ACTIONS	
2.1.1	Soutenir les initiatives favorisant la croissance du taux de diplomation	2.2.1	Soutenir les initiatives d'accroissement de l'innovation	2.3.1	Maintenir le leadership de Montréal en aérospatiale
2.1.2	Doter Montréal d'une Cité universitaire internationale	2.2.2	Doter Montréal d'une politique avant-gardiste du design	2.3.2	Accroître la reconnaissance mondiale de la grappe des sciences de la vie
2.1.3	Favoriser l'élimination du sous-financement chronique des institutions d'enseignement supérieur			2.3.3	Soutenir la croissance des technologies de l'information et des communications
2.1.4	Soutenir et accompagner les projets de développement immobilier des universités			2.3.4	Donner suite à la mobilisation et soutenir la grappe de l'industrie du cinéma et de l'audiovisuel
				2.3.5	Soutenir la transformation de l'industrie du textile et du vêtement
				2.3.6	Contribuer à la mise en œuvre du Pôle bioalimentaire
				2.3.7	Favoriser le déploiement de la nouvelle pétrochimie montréalaise
				2.3.8	Accélérer l'émergence des nanotechnologies
Projets : un aperçu					
	<ul style="list-style-type: none"> • Cité universitaire internationale • Atlas du savoir de Montréal • Mise en place d'équipes consacrées au développement des universités • Comité de la CRE Montréal, ville apprenante, de savoir et d'innovation 		<ul style="list-style-type: none"> • Stratégie métropolitaine d'innovation (CMM) • Ville de design – Design de Ville 		<ul style="list-style-type: none"> • Montréal, technopôle de la santé • Création du Bureau du cinéma et de la télévision du Québec • Plan d'action dans le secteur de la mode • Pôle bioalimentaire • Secrétariat des grappes (CMM)

Contribuer à consolider et à développer Montréal comme métropole culturelle d'avant-garde

PRIORITÉ	PRIORITÉ
3.1 Favoriser la diversification et la croissance des industries culturelles	3.2 Appuyer le développement du réseau de circulation et de diffusion de la production culturelle, notamment au centre-ville
ACTIONS	ACTIONS
3.1.1 Soutenir les initiatives d'intensification des liens entre les industries culturelles et technologiques 3.1.2 Appuyer l'émergence de la filière des contenus numériques 3.1.3 Soutenir les grands événements culturels et festifs 3.1.4 Valoriser la création actuelle	3.2.1 Mener à terme le projet du Quartier des spectacles 3.2.2 Faciliter la réhabilitation d'immeubles pour accueillir des ateliers d'artistes, notamment au centre-ville
Projets : un aperçu	
<ul style="list-style-type: none"> ● Création du Bureau du cinéma et de la télévision du Québec ● Comité conjoint de veille sur la cyberculture ● Plan de développement à long terme des festivals 	<ul style="list-style-type: none"> ● Quartiers des spectacles ● Plan d'action sur les ateliers d'artistes

Améliorer la qualité des milieux de vie

	PRIORITÉ	PRIORITÉ	PRIORITÉ
4.1	Améliorer la qualité de l'environnement urbain	4.2 Accroître la population résidente au centre-ville	4.3 Accélérer la mise en valeur des secteurs propices à l'intensification et à la diversification des activités
	ACTIONS	ACTIONS	ACTIONS
4.1.1	Soutenir l'innovation en design pour améliorer l'environnement urbain	4.2.1 Développer la fonction résidentielle dans certains secteurs du centre-ville	4.3.1 Valoriser les terrains vacants et les zones industrielles
4.1.2	Réformer le concours Commerce Design Montréal	4.2.2 Soutenir l'établissement de commerces de proximité dans les quartiers résidentiels du centre-ville	4.3.2 Développer les espaces à vocation résidentielle
4.1.3	Protéger et mettre en valeur le Mont Royal et son patrimoine		4.3.3 Favoriser le développement des artères commerciales traditionnelles
			4.3.4 Intensifier et diversifier les activités aux abords des stations de métro et des gares de train
			4.3.5 Faciliter le déplacement des personnes par transport collectif, principalement dans les zones d'emplois
Projets : un aperçu			
	<ul style="list-style-type: none"> Plan d'urbanisme Politique du patrimoine Politique des milieux naturels Politique avant-gardiste de design Politique de sécurité civile Expansion du réseau de pistes cyclables Table de concertation du mont Royal Réaménagement de l'échangeur des Pins et de la voie Camilien-Houde 	<ul style="list-style-type: none"> ICI Montréal (programme de soutien financier, volet commercial) Faubourg Québec Faubourg Saint-Laurent Faubourg des Récollets Secteur Paper Hill Secteur Chaboillez Îlot <i>The Gazette</i> 	<ul style="list-style-type: none"> Stratégie d'inclusion du logement abordable Divers programmes de soutien en habitation ICI Montréal (programme de soutien financier, volets commercial et industriel) Cour de triage Outremont Royalmount IRB – Blue Bonnets Plan d'action pour la relance du secteur l'Acadie-Chabanel Relocalisation du Taj-Mahal Plan d'action « Maguire » (Plateau Mont-Royal) Pôle Montréal-Trudeau (aéroport) Site Contrecoeur

Affirmer le positionnement et accroître la notoriété internationale de Montréal

PRIORITÉ		PRIORITÉ		PRIORITÉ	
5.1	Intensifier le rayonnement international de Montréal	5.2	Accroître le pouvoir d'attraction de Montréal	5.3	Faire de Montréal et du centre-ville une destination internationale de tourisme, de congrès et de grands événements
ACTIONS		ACTIONS		ACTIONS	
5.1.1	Définir et promouvoir l'image de marque de Montréal et de son centre-ville	5.2.1	Assurer la compétitivité de Montréal comme destination d'affaires	5.3.1	Positionner le centre-ville parmi les principales destinations de tourisme urbain en Amérique du Nord
5.1.2	Intensifier l'action institutionnelle de Montréal aux États-Unis, notamment dans les régions du nord-est et du midwest	5.2.2	Favoriser l'accueil et la reconnaissance des travailleurs étrangers du savoir et des étudiants étrangers	5.3.2	Mettre en valeur les divers pôles touristiques de Montréal
5.1.3	Promouvoir les produits, les services et l'environnement d'affaires montréalais à l'étranger	5.2.3	Valoriser Montréal comme lieu d'accueil des organisations internationales	5.3.3	Attirer les grandes conférences et les grands congrès internationaux
				5.3.4	Consolider l'avantage de Montréal, ville de festivals, et attirer des événements culturels, sportifs et festifs de calibre international
Projets : un aperçu					
<ul style="list-style-type: none"> • Définition de l'image de marque de Montréal (<i>branding</i>) • Plan d'action en affaires internationales (Ville et CMM) • Plan d'action du World Trade Centre Montréal 		<ul style="list-style-type: none"> • Plan d'action 2005-2007 de Montréal International • Cité universitaire internationale • Étude du positionnement de la CMM 		<ul style="list-style-type: none"> • Quartier des spectacles • Stratégie de prospection et d'attraction d'événements • Havre de Montréal • Plan de développement touristique 2003-2010 de Tourisme Montréal • Plan d'action du Palais des congrès de Montréal • Centre de foires • Grands pôles touristiques <ul style="list-style-type: none"> - Vieux-Montréal - Vieux-Port de Montréal - Parc Jean-Drapeau - Pôle Maisonneuve - Mont-Royal - Canal Lachine • Grands événements <ul style="list-style-type: none"> - Les grands festivals - Grand Prix F1 du Canada - Internationaux de tennis du - 11^{es} Championnats du monde FINA – Montréal 2005 - Outgames 2006 - Championnat du monde junior de la FIFA 2007 - Conférence de l'ONU sur les changements climatiques (2005) 	

Région métropolitaine de Québec

La région métropolitaine de Québec comprend la Ville de Québec et 12 autres villes de la Communauté urbaine de Québec ainsi que les 33 villes et villages situés généralement dans un rayon d'environ 25 kilomètres de part et d'autre du fleuve Saint-Laurent. Cette agglomération urbaine est la deuxième au Québec, avec une population de 660 000 habitants, soit 8,9 % de la province. La croissance moyenne de la population de 1996 à 2001 a été de 0,3 % par année, ce qui est égal à la moyenne provinciale.



Mise à jour de décembre 2005

Régions administratives

Superficie en terre ferme (2003)

Densité de population (2005)

Population totale (2005)

0-14 ans

15-24 ans

25-44 ans

45-64 ans

65 ans et plus

Solde migratoire total (2004-2005)

Perspectives démographiques (variation 2001-2026)

Emplois (janvier 2006)

Taux d'activité (janvier 2006)¹

Taux d'emploi (janvier 2006)¹

Taux de chômage (janvier 2006)¹

Source: Institut de la statistique du Québec

1. Désaisonnalisés en moyennes mobiles de trois mois.

03 - Capitale nationale

18 639 km²

35,8 hab./km²

667 876 hab.

95 565 hab.

83 954 hab.

190 812 hab.

197 815 hab.

99 730 hab.

4 407 hab.

3,5 %

343,9 k

64,9 %

61,7 %

4,9 %

La région métropolitaine de Québec a changé de visage le 1^{er} janvier 2002. La nouvelle Ville de Québec regroupe 13 municipalités actuelles et est divisée en huit arrondissements. Elle possède les pouvoirs de taxation, d'urbanisme, de la sécurité publique et du financement. Quant à Lévis, la nouvelle Ville est le résultat de la fusion de neuf municipalités et elle est divisée en trois arrondissements. La Communauté urbaine de Québec est remplacée par la Communauté métropolitaine de Québec. Elle comprend les territoires des nouvelles villes de Québec et de Lévis, des MRC de l'Île-d'Orléans, de la Côte-de-Beaupré et celle de la Jacques-Cartier. Elle exerce des compétences dans les domaines du développement économique, artistique, culturel, touristique, sur les équipements et infrastructures à caractère métropolitain, le transport en commun et l'aménagement du territoire.

Le référendum de juin 2004 sur les défusions municipales a été sans conséquence pour l'organisation du territoire de la région métropolitaine de Québec. Seules deux municipalités sur le territoire de la Ville de Québec ont choisi le retour à leur ancien statut.

La région métropolitaine de Québec, et surtout la Ville de Québec, se distinguent principalement par :

- ▀ la langue française : 97 % de la population est francophone et les affaires s’y font entièrement en français;
- ▀ l’activité gouvernementale : Québec est la capitale provinciale et le Gouvernement est de loin le plus gros employeur de la ville;
- ▀ le tourisme : le Vieux Québec a été reconnu par l’UNESCO comme élément du patrimoine mondial et le tourisme est une importante source de revenus.

Fondamentalement, Québec étant la capitale provinciale, la nature et l’évolution future de l’emploi sont fortement conditionnées par le gouvernement provincial. Rappelons-nous que plus de la moitié de tous les emplois de bureau de la fonction publique provinciale sont à Québec. La réduction du personnel de la fonction publique provinciale a été relativement constante de 1993 à 1999. Maintenant, les réductions de postes sont terminées.

En plus des activités gouvernementales, du tourisme et du commerce de biens et de services de la population locale, la région de Québec fournit tout l’est de la province en ce qui a trait au commerce et aux services spécialisés. La base économique de la région est donc fortement axée sur les services, et le secteur manufacturier représente moins de 10 % des emplois. Par contre, les secteurs de pointe sont en croissance rapide et la région s’est taillée une place enviable dans les multimédias, la géomatique, la biotechnologie, les technologies de l’information, l’optique et les autres champs d’activité qui sont bien loin des industries manufacturières traditionnelles. Le secteur des transports est important : le port en eau profonde est ouvert toute l’année et les deux ponts sont les derniers liens routiers et ferroviaires entre les deux rives du fleuve vers l’est. Finalement, le secteur financier est également important : quelques compagnies d’assurances importantes et le Mouvement Desjardins ont leurs sièges sociaux dans la région métropolitaine de Québec.

Part de l'emploi 2003	V. Québec	Canada
Secteur des biens		
Agriculture, foresterie, pêche et chasse	0,7 %	2,8 %
Extraction minière et extraction de pétrole et de gaz	0,2 %	1,2 %
Services publics	0,6 %	0,8 %
Construction	4,5 %	5,9 %
Fabrication	8,7 %	14,6 %
Ensembles des industries de biens	14,6 %	25,3 %
Secteur des services		
Commerce de gros	3,0 %	3,6 %
Commerce de détail	13,1 %	12,0 %
Transport et entreposage	3,6 %	4,9 %
Industrie de l'information et industrielle et culturelle	2,7 %	2,3 %
Finances et assurances	4,2 %	4,2 %
Services immobiliers	1,8 %	1,7 %
Services professionnels scientifiques et techniques	6,4 %	6,3 %
Administration, soutien, gestion des déchets et assainissement	3,4 %	3,9 %
Services d'enseignement	8,2 %	6,7 %
Soins de santé et aide sociale	14,0 %	10,7 %
Arts, spectacles et loisirs	1,6 %	2,1 %
Hébergement et restauration	7,3 %	6,5 %
Autres sauf les administrations publiques	3,5 %	4,5 %
Administrations publiques	12,7 %	5,2 %
Ensemble des industries de services	85,4 %	74,6 %

RÉFÉRENCES

Banque CIBC, *Latest Forecasts Reports, Global Economic Outlook, Regional Overviews, Industry Analysis*.

Banque de Montréal, *Prospects for Canadian Industries to 2003, Country Monitor, Special Reports, Sectorial analysis, Global Monitor, International Economic Review, Canadian Regional Outlook*.

Banque du Canada, *Rapport sur la politique monétaire*.

Banque Nationale du Canada, *Perspectives économiques et financières*.

Banque Royale, *Conjoncture, Perspectives économiques et financières, Québec : Perspectives économiques, Tendances provinciales, Econoscope*.

Banque Scotia, *Perspectives économiques, Perspectives provinciales, Survol de l'économie*.

Banque Toronto-Dominion, *TD Quarterly Economic Forecasts, TD Quarterly Economic Reports, Analysis and Current Economic Issues*.

Caisse de dépôt et placement du Québec, *Cycles et tendances*.

Consensus Economics Inc., *Consensus Forecasts*.

Institut de la statistique du Québec, *Econostat*.

Ministère de l'Emploi et de la Solidarité, Emploi-Québec, *Bulletin régional sur le marché du travail*.

Mouvement Desjardins, *Bulletin en perspective, Prévisions des taux d'intérêt, Prévisions trimestrielles financières*.

Nesbitt Burns, *Canadian and U.S. Economic Outlook, Bond Strategy Highlights, Special Reports, ViewPoint, Focus*.

Office de développement économique de la CUM, *Les Affaires en bref*.

Revue *The Economist*.

Scotia Capital Market, *Market Trends, Economic Commentary*.

Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Perspectives nationales du marché de l'habitation*.

The Conference Board of Canada, *Canadian Outlook – Economic Forecast, Canadian Business Review*.