

JULES HURTUBISE

Économiste

Expert-conseil en Habitation

2 600, avenue Pierre-Dupuy, suite 505, Cité du Havre

Montréal (Québec) H3C 3R6

Bureau (514) 522-2767

Télécopieur (514) 522-2803

jules.hurtubise@videotron.ca

ARRONDISSEMENT DE VILLE-MARIE

CONDITIONS DES MARCHÉS DES CONDOMINIUMS HAUT DE GAMME

MARS 2004

TABLE DES MATIÈRES

	<u>PAGE</u>
1. OBJECTIFS DU MANDAT	1
2. CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE DANS LA RMR ET DANS SES SECTEURS CENTRAUX	2
2.1 CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE DANS LA RMR	2
2.2 CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE DANS LES SECTEURS CENTRAUX	3
2.3 AU TOTAL	6
3. BILAN DES PROJETS DE CONDOMINIUMS À DIFFÉRENTS STADES DE RÉALISATION ET DES MARCHÉS DE LA REVENTE ET DE MISE EN REVENTE DE CONDOMINIUMS EXISTANTS	8
3.1 BILAN DES PROJETS DE CONDOMINIUMS À DIFFÉRENTS STADES DE RÉALISATION	9
3.2 CONDITIONS DES MARCHÉS DE LA REVENTE DE CONDOMINIUMS EXISTANTS	11
3.3 CONDOMINIUMS NEUFS ET EXISTANTS VENDUS ET EN VENTE PAR NIVEAU DE PRIX/PI.CA.	12
4. CONCLUSION	14

ANNEXES 1, 2, 3, 4

1. OBJECTIFS DU MANDAT

Notre mandat a pour objectif d'analyser les conditions de marché des condominiums haut de gamme et celles les plus susceptibles de se développer en 2004 dans les secteurs du centre des affaires et de ses abords immédiats. Le territoire analysé correspond à la portion de l'Arrondissement de Ville-Marie à l'ouest de Papineau et est présenté à l'annexe 1.

Pour mieux comprendre ce qui se passe et ce qui se développe dans les marchés des condominiums haut de gamme, il faut voir large et il faut voir spécifique.

Voir large signifie examiner les évolutions en cours et celles qui se dessinent pour les prochaines années dans les mises en chantier totales et de condominiums dans l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal (RMR).

Voir spécifique signifie examiner les projets récents de condominiums, ceux actuels et ceux à venir en 2004 dans l'Arrondissement de Ville-Marie.

Considération méthodologique, notre analyse ne peut se limiter:

aux seuls condominiums haut de gamme puisque ceux-ci ont besoin que tous les marchés moins haut de gamme soient sous fortes pressions de prix et en manque. La détérioration de ces marchés en 2004 annoncerait à un moment donné ou l'autre une baisse dans la profondeur des marchés pour des condominiums haut de gamme.

aux conditions de marché des seuls condominiums neufs mais doit comprendre aussi celles des condominiums existants. Ils font partie des choix que pourra considérer toute personne en quête d'acheter un condominium dans l'Arrondissement de Ville-Marie. L'analyse des reventes et des mises en revente des condominiums existants sert aussi de baromètre à celle des condominiums neufs. Toute détérioration dans les marchés des condominiums existants annoncerait aussi celle des marchés des condominiums neufs à un moment donné ou l'autre.

2. CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE DANS LA RMR ET DANS SES SECTEURS CENTRAUX

Il sera montré dans ce qui suit que les mises en chantier ont beaucoup augmenté au cours des dernières années dans la RMR et en particulier dans les secteurs centraux et que les conditions générales de marché demeurent bonnes.

2.1 CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE DANS LA RMR

Résultante de l'élan donné:

par la forte croissance de l'emploi presque partout au Canada depuis 1999/2000,

par la création d'emplois dans la RMR, la plus forte des grands centres urbains du Canada en 2002 et en 2003,

par un solde migratoire devenu positif et particulièrement élevé depuis le début de 2002,

par la présence accrue d'acheteurs étrangers, mondialisation oblige,

par les faibles taux d'intérêt et par la confiance élevée des consommateurs,

les mises en chantier, les reventes et les prix de condominiums ne cessèrent d'augmenter depuis 1998 et surtout depuis 2002.

Dans de telles conditions, comment s'étonner que les mises en chantier dans la RMR, tous types confondus, augmentèrent comme suit au cours des dernières années et que la SCHL prévoit une aussi bonne année 2004 que 2003:

près de 10 500 en 1999,

près de 10 500 en 2000,

près de 13 300 en 2001,

près de 20 500 en 2002,

près de 22 800 en 2002,

près de 23 000 en 2004.

Il en est de même pour les mises en chantier de condominiums dans la RMR qui augmentèrent fortement au cours des dernières années tel que montré dans ce qui suit et qui se maintiendront vraisemblablement aussi nombreuses en 2004 qu'en 2003 selon la SCHL:

près de 3 200 en 1999 (30% du total),

près de 3 500 en 2000 (33% du total),

près de 3 800 en 2001 (29% du total),

près de 5 700 en 2002 (28% du total),

près de 7 000 en 2003 (31% du total),

près de 7 200 en 2004 selon la SCHL (31% du total),

La popularité des condominiums se maintient tant en récession qu'en période d'expansion puisqu'au cours des 5 dernières années à titre d'exemple, leurs parts de marché dans les mises en chantier totales de la RMR se situèrent continuellement à près de 30%.

2.2 CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE DANS LES SECTEURS CENTRAUX

Outre les raisons invoquées pour expliquer l'augmentation généralisée des mises en chantier dans la RMR, d'autres influences favorables aux secteurs centraux du territoire métropolitain dont fait partie l'Arrondissement de Ville-Marie, ont cours actuellement et ne peuvent que s'amplifier avec les années. En particulier, deux grandes tendances complémentaires méritent attention.

AMORCE D'UN RESSERREMENT URBAIN

Comme dans plusieurs autres grandes agglomérations urbaines du Québec, du Canada et des États-Unis, le centre de la RMR et les secteurs de banlieue près des corridors de transport collectif deviennent plus attractifs comme milieu de vie.

La RMR n'est plus l'objet comme par le passé d'une force centrifuge qui tend à étendre de plus en plus de mises en chantier dans les municipalités éloignées. Au contraire, nous assistons depuis le creux historique de 1995 à un resserrement lent, fluctuant et généralisé des mises en chantier vers les municipalités et vers les secteurs plus au centre de la RMR et vers les grands corridors de transport collectif. Nous soutenons que l'on est passé à autre chose depuis le creux particulièrement sévère de 1995/1996 dans les mises en chantier de la RMR.

Tel que montré à l'annexe 1, les parts de marché de la nouvelle Ville de Montréal s'inscrivent en hausse fluctuante depuis 1995/96. Ses gains résultent presque exclusivement des pertes dans les parts de marché de la rive sud puisque celles de la rive nord s'érodent beaucoup plus lentement.

Un regard plus fin démontre que le resserrement vers le centre est présent dans tous les grands territoires de la RMR. Ainsi, le centre de la nouvelle Ville de Montréal gagne du marché aux dépens surtout de son secteur est. Laval gagne du marché dans l'ensemble Laval et rive nord. Les secteurs centraux de Laval gagnent du marché aux dépens de ces secteurs est et ouest. L'attrait vers le centre est aussi très évident sur la rive sud depuis 1995. Ainsi, le regroupement des sept municipalités riveraines et centrales gagne du marché sur la rive sud. Qui plus est, Brossard et Saint-Lambert qui sont les municipalités les plus au centre de ce regroupement voient leurs parts de marché augmenter alors que Longueuil et même Boucherville voient leur part de marché baisser.

Ce resserrement lent, fluctuant et généralisé vers le centre de la RMR a une dimension conjoncturelle. Les produits résidentiels plus dispendieux, se trouvant généralement près du centre des milieux urbains et près de corridors de transport collectif gagnent naturellement du marché lorsque l'économie va bien comme c'est le cas au cours des dernières années. Il en sera manifestement de même pour les prochaines années puisque les perspectives économiques s'annoncent bonnes.

Ce resserrement a aussi sinon surtout une dimension structurelle qui est appelée par surcroît à s'intensifier au cours des années. Cette dimension structurelle est compatible avec un vieillissement progressif généralisé de la population, érodant lentement les parts de marché des acheteurs plus jeunes grandement associés à l'étalement urbain.

À l'inverse, celles des acheteurs plus âgés augmentent progressivement, ceux-ci étant plus enclins à se maintenir dans leur secteur actuel, à se rapprocher du centre de la RMR ou à opter pour vivre à la campagne, ne contribuant plus vraiment à l'étalement urbain. Faute de services de toutes sortes, l'ennui gagnant et l'âge progressant, nous anticipons que beaucoup de ménages ayant opté pour vivre à la campagne souhaiteront vivre à un moment donné dans la RMR et en particulier dans ses secteurs centraux si évidemment, les produits résidentiels disponibles sont en nombre suffisant et diversifié.

Aussi, ce resserrement vers le centre de la RMR se nourrit grandement de l'encombrement des ponts de plus en plus généralisé voire de plus en plus impossible aux heures de pointe. Nous envisageons que la situation ne peut qu'empirer avec les années et elle deviendra à coup sûr un puissant facteur de localisation favorable à la nouvelle Ville de Montréal et en particulier à ses secteurs centraux et à son centre-ville et à sa périphérie immédiate si de nouveau, des produits résidentiels intéressants et diversifiés y devenaient constamment disponibles en nombre suffisant.

Cette situation profitera en outre aux milieux de banlieue bien desservis par des corridors de transport collectif. Comment s'étonner que les mises en chantier gagnent du marché le long des autoroutes 15 et 13 ainsi que près des gares et des prochaines stations de métro de la rive nord. Il en est de même avec le prolongement de la ligne de train sur la rive sud qui dessert maintenant St-Basile et Mont-Saint-Hilaire. Ces deux municipalités ont vu leurs mises en chantier doublé et même triplé en 2003, première année de la desserte de train.

L'attrait pour les secteurs centraux de la RMR est également confirmé par les pressions de marché. C'est précisément dans ces secteurs centraux que les fortes baisses dans les taux d'inoccupation des logements locatifs et que les fortes augmentations de prix des maisons et des condominiums neufs et existants ont commencé en 1998 et se maintiennent sinon augmentent depuis lors. Les fortes pressions de marché se sont ensuite progressivement diffusées dans les autres secteurs périphériques aux secteurs centraux pour finalement finir par concerner l'ensemble de la RMR comme c'est à peu près le cas actuellement.

Mouvement à la hausse dans les parts de marché des produits résidentiels plus denses

Le développement d'un resserrement urbain s'accompagne en outre de plusieurs changements structurels dans les parts de marché des produits résidentiels. Tel que montré à l'annexe 1, les maisons individuelles, jumelées et en rangée forment ensemble un regroupement dont les parts de marché ont tendance à s'éroder lentement, évoluant de près de 70/71% des mises en chantier de la RMR en 1994/95/96 à près de 50% en 2003. À l'inverse, celles des logements locatifs et des condominiums qui sont des produits résidentiels plus denses, montrent une nette tendance à la hausse, évoluant de près de 29% des mises en chantier de la RMR en 1994 à près de 50% en 2003.

Dans le regroupement des maisons, les parts de marché des maisons individuelles ont tendance à baisser lentement au profit des maisons jumelées et en rangée. Dans le regroupement des multi-résidentiels, les condominiums et les logements destinés aux personnes âgées gagnent du marché.

Tel que mentionné, les condominiums ont augmenté fortement au cours de 2002 et de 2003. Leurs conditions générales d'absorption demeurent excellentes et ils connaissent toujours des augmentations de prix particulièrement fortes. L'attrait pour les condominiums est tel que les marchés de la revente de condominiums existants connaissent eux aussi des augmentations fulgurantes de prix. Si les pressions sur les prix vont nécessairement fluctuer d'une année à l'autre, ils confirment actuellement qu'ils constituent des produits résidentiels de plus en plus recherchés et qui vont le rester.

2.3 AU TOTAL

La convergence de toutes ces influences conjoncturelles et structurelles avait de quoi pousser très fort au cours des dernières années sur les mises en chantier de la RMR et en particulier sur celles qui se réalisent dans ses secteurs centraux dont l'Arrondissement de Ville-Marie en est le coeur.

Les condominiums et en particulier ceux de haute gamme peuvent toujours compter en 2004:

sur un environnement économique favorable et sur de faibles taux d'intérêt,

sur des mises en chantier nombreuses dans la RMR,

sur de relatives bonnes conditions de marché pour tous les types d'habitation neuve ou existante,

sur l'attrait grandissant des secteurs centraux, en particulier du centre-ville de Montréal, et des condominiums.

Par contre, résultante et confirmation de ces fortes pressions de marché, le développement de comportements spéculatifs méritent attention. Mentionnons les suivants:

Les prix des condominiums dans la première phase de certains projets sont fixés trop haut dès le début ou ont augmenté trop rapidement.

Des promoteurs de nouveaux projets de condominiums qui n'ont aucune expérience ou presque en habitation et qui comptent écouler 50 sinon 100 condominiums en quelques mois à peine et/ou à des prix exagérés.

Des investisseurs apparemment en plus grand nombre qui achètent des condominiums neufs pour les revendre rapidement ou pour les louer.

Des écarts très importants qui se sont développés au cours du dernier trimestre entre les prix/pi.ca. de condominiums existants luxueux vendus et ceux offerts en vente.

Des offres d'achat de condominiums existants qui changent de main à 10 000\$/15 000\$ de plus par unité avant même que ces ventes soient enregistrées,

L'importance de ces influences spéculatives et de leurs impacts sur les marchés sont mal connus. Toutefois, contrairement à ce qui arrive dans la région de Toronto par exemple, ces influences ne semblent pas être devenues trop importantes et préoccupantes mais c'est définitivement une histoire à suivre. Elles justifient l'à-propos de notre mandat d'observer plus finement ce qui se passe dans les nombreux marchés des condominiums de l'Arrondissement de Ville-Marie, tant neufs qu'existants.

3. BILAN DES PROJETS DE CONDOMINIUMS À DIFFÉRENTS STADES DE RÉALISATION ET DES MARCHÉS DE LA REVENTE ET DE MISE EN REVENTE DE CONDOMINIUMS EXISTANTS

Tel que proposé dans notre offre de service, nous avons recensé les nouveaux projets de condominiums suivants:

Les projets de condominiums complètement construits en 2002 et en 2003, soulignant le nombre de condominiums vendus et invendus, les superficies et les prix.

Les projets de condominiums en construction et en vente, soulignant le nombre de condominiums vendus et invendus, les superficies et les prix.

Les projets de condominiums annoncés, non en construction mais en prévente, soulignant le nombre de condominiums vendus et invendus, les superficies et les prix.

Les projets de condominiums simplement envisagés mais non annoncés, non en construction et non en prévente, ne détenant pas de permis ou n'ayant pas déposé une demande de permis, soulignant autant que possible le nombre de condominiums, les superficies et les prix.

Aussi, il fut proposé de décrire ce qui suit sur les reventes de condominiums existants dans l'Arrondissement de Ville-Marie:

Le nombre de reventes de condominiums existants par trimestre et par niveau de superficies, de prix et de prix/pi.ca..

Le nombre de condominiums existants actuellement mis en revente par niveau de superficies, de prix et de prix/pi.ca..

Ces diverses informations permettront:

de connaître le nombre total de ventes de condominiums neufs et existants par année,

de constater si l'on évolue vers des surplus ou vers des manques de condominiums,

de déterminer la profondeur actuelle de marché par strates de prix pour des condominiums neufs et existants et celle à prévoir pour les prochaines années.

3.1 BILAN DES PROJETS DE CONDOMINIUMS À DIFFÉRENTS STADES DE RÉALISATION

Tel que montré à l'annexe 2, nos enquêtes réalisées en décembre/janvier dernier dans l'Arrondissement de Ville-Marie démontrent que les conditions de marché tant pour les condominiums neufs qu'existants demeurent toujours particulièrement bonnes et donnent même lieu à des excès d'enthousiasme dans les prix demandés de la part de certains promoteurs et de certaines personnes qui mettent en revente leurs condominiums existants.

Le bilan réalisé au cours des dernières semaines sur les nouveaux projets de condominiums montre ce qui suit:

17 projets complétés en 2002 regroupant 504 unités dont 499 étaient vendues, les unités invendues étant généralement soit des unités modèles soit des unités dont les prix avaient délibérément été fixés très élevés par leurs promoteurs.

15 projets complétés en 2003 regroupant 416 unités dont 397 étaient vendues, les unités invendues étant de nouveau soit des unités modèles soit des unités dont les prix avaient délibérément été fixés très élevés par leurs promoteurs.

20 projets en construction regroupant 815 unités dont 594 (73%) étaient vendues, un pourcentage de vente légèrement supérieur à celui constaté de près de 70% au début de 2001 et de 2002 dans le centre-ville de Montréal pour de tels projets.

25 projets annoncés et non commencés regroupant 1 383 unités dont 509 (37%) étaient vendues, un pourcentage de vente 3 à 4 fois plus élevé que celui constaté de près de 10% au début de 2001 et de 2002 dans le centre-ville de Montréal pour de tels projets. Nous avons exclu de ce bilan 2 grands projets de condominiums haut de gamme en construction soit le Roc Fleuri soit le 1 Avenue du Port qui regroupent ensemble 337 unités dont 178 seraient apparemment vendues. Ces 2 grands projets de condominiums haut de gamme existent mais nous estimons qu'ils ne font toujours pas vraiment partie du marché. Ils ont connu et connaissent toujours toutes sortes de difficultés qui ne sont pas toutes associées au marché. Les informations obtenues sur les ventes dont plusieurs faites à des investisseurs d'ici et d'ailleurs ne sont pas fiables et de nouveau, ils sont tous d'eux l'objet de revisions apparemment importantes de leur programme de développement, rendant leur devenir incertain.

Nous estimons que près 1 249 unités actuellement en construction ou annoncées mais pas commencées seront complétées en 2004 dont actuellement 809 (65%) d'entre elles sont vendues. Il est manifeste que la plupart d'entre elles seront vendues d'ici l'été prochain. Mentionnons que seulement 504 unités furent complétées en 2002 et 416 le furent en 2003 dans l'Arrondissement de Ville-Marie. Nous estimons en outre que près de 1 313 unités actuellement en construction ou annoncées mais pas commencées seront complétées en 2005 dont actuellement 294 (22%) d'entre elles sont vendues. Au rythme actuel, la plupart d'entre elles seront vendues d'ici l'été 2005.

16 projets envisagés sont au stade de planification et regroupent au moins 1 381 unités. La plupart de ces projets ne seront pas présents sur le marché avant 2005 pour diverses raisons: changement de zonage, recherche et/ou changement de partenaires et/ou discussions entre partenaires dont certains sont parfois étrangers, phasage, etc... Tel que constaté par le passé, certains de ces projets demeureront envisagés pendant des années et il n'est pas exclu que certains soient abandonnés par leurs promoteurs. Comme les projets annoncés mais pas commencés, le financement de leur construction est généralement assujéti à près de 40%/50% de préventes.

En somme, même si le nombre de projets et de condominiums mis sur le marché dans l'Arrondissement de Ville-Marie tripla de 2002 à 2003, les conditions générales d'absorption des projets demeurent très bonnes et même meilleures que celles connues en 2001 et en 2002 et les inventaires de condominiums invendus ne sont pas engagés dans une spirale incontrôlée, bien au contraire. Au rythme de 80 à 100 ventes par mois, tout indique que les projets actuellement en construction et ceux annoncés mais pas commencés seront presque tous complètement vendus une fois leur construction complétée en 2004 ou en 2005.

Question de conception parfois difficile et/ou mal ciblée, de prix trop élevés, de mise en marché déficiente, cela n'exclut pas que certains projets éprouvent des absorptions plus lentes. Néanmoins, tout laisse entrevoir que l'année 2004 sera aussi bonne que 2003 sinon meilleure en nombre de condominiums mais abordabilité et polyvalence obligent, ceux-ci auront généralement des superficies moyennes un peu plus petites qu'il y a 1 an ou 2 et les jumelages permettront au besoin d'offrir de grands condominiums sur mesure. Nous reviendrons plus loin sur cette question.

Autre indice de bonnes conditions de marché, les plus grands projets de condominiums réapparaissent. Depuis 5 ans, il se construisait généralement 1 projet de plus de 100 condominiums par année dans la RMR et il était généralement localisé à l'Île-des-Soeurs alors que dans le seul centre-ville de Montréal, 2 projets de ce type sont actuellement en construction et 4 sont annoncés mais pas commencés et ce sont pas les moins dispendieux. Le 1 avenue du Port est en voie de réapparaître dans le marché et les promoteurs ont retenu les services des architectes qui ont conçu les 4 phases des Sommets à l'Île-des-Soeurs.

Nous examinerons en détail à la section 4.3 les prix et les augmentations de prix des condominiums neufs et existants.

3.2 CONDITIONS DES MARCHÉS DE LA REVENTE DE CONDOMINIUMS EXISTANTS

Tel que montré à l'annexe 3, les marchés de la revente demeurent toujours très actifs au quatrième trimestre dernier dans le centre-ville de Montréal incluant le Vieux-Montréal et sont constitués des secteurs centre et centre ouest définis par la Chambre immobilière du Grand Montréal.

Ceci vient confirmer les excellentes conditions de marché pour les nouveaux projets de condominiums qui ne sont toujours pas assez nombreux pour apaiser les fortes pressions qui s'exercent sur les prix des condominiums neufs comme existants.

Il ressort ce qui suit:

Le nombre de reventes ne cesse d'augmenter depuis 1999 et il s'accélère même en 2003, passant de 374 en 1999 à 400 en 2000, à 438 en 2001, à 550 en 2002 et à 695 en 2003.

Il en est de même pour les prix moyens qui se situent en moyenne à 245\$/pi.ca. au quatrième trimestre 2003, en hausse de près de 17% depuis un an. Les prix maximum au pi.ca. dépassent 500\$/pi.ca. pour la première fois. Par contre les superficies des condominiums vendus demeurent en moyenne sensiblement les mêmes, variant généralement entre 1 000 et 1 100 pi.ca.. Le nombre moyen de jours en vente se situe entre 60 et 75 jours.

Le nombre de condominiums mis en revente augmente légèrement dans le centre-ville de Montréal défini par la Chambre immobilière du Grand Montréal, passant à 345 en janvier 2004 alors qu'il se situait entre 260 et 310 en 2003 et entre 180 et 250 en 2002.

Les prix demandés sont plus élevés pour les condominiums mis en revente en janvier 2004. Les prix moyens demandés s'établissent à 303\$/pi.ca. soit une augmentation de près de 20% depuis un an. Les condominiums moyens mis en revente en janvier 2004 sont en outre plus grands, ayant une superficie de près de 1 400 pi.ca..

3.3 CONDOMINIUMS NEUFS ET EXISTANTS VENDUS ET EN VENTE PAR NIVEAU DE PRIX/PI.CA.

À partir de différentes sources, nous avons estimé le nombre de condominiums neufs et existants vendus en 2003 et ceux en vente en janvier dernier par niveaux/pi.ca..

Nombre de ventes de condominiums neufs et existants en 2003

Tel que montré à l'annexe 4, nous estimons que 2 195 ventes de condominiums neufs et existants se sont réalisés en 2003 dans l'Arrondissement de Ville-Marie. Ils se distribuent comme suit:

	<u>NB DE VENTES</u>
projets terminés en 2003	397
projets en construction	594
projets annoncés non commencés	509
total-condominiums neufs vendus	1 500
total-condominiums existants vendus	695
total des ventes	2 195

Nous estimons aussi que 1 460 condominiums neufs et existants étaient en vente en janvier dernier et ils se distribuent comme suit:

	<u>NB DE VENTES</u>
projets terminés en 2003	19
projets en construction	221
projets annoncés non commencés	875
total-condominiums neufs en vente	1 115
total-condominiums existants en vente	345
total des condominiums en vente	1 460

Le nombre approximatif de ventes de condominiums neufs et existants dans l'Arrondissement de Ville-Marie était près de 1 300 en 2002. Nous nous attendons que celles susceptibles de se réaliser en 2004 soit du même ordre que celles de 2003.

Prix moyens/pi.ca. des condominiums neufs vendus et non vendus

Les prix/pi.ca. des condominiums vendus et en vente à différents stades de réalisation sont présentés à l'annexe 4. Ils se distribuent sans montrer de concentrations problèmes et de manques particuliers. Les prix mentionnés comprennent les taxes

Il ressort ce qui suit concernant les prix moyens/pi.ca. des trois groupes de condominiums neufs à différents stades de réalisation:

<u>CONDOMINIUMS NEUFS VENDUS</u>	<u>\$/PI.CA. PRÉDOMINANTS</u>	<u>\$/PI.CA. MOYENS</u>
projets terminés en 2003	- de 200\$/pi.ca.	206\$/pi.ca.
projets en construction	200-250\$/pi.ca.	247\$/pi.ca.
projets annoncés non commencés	250-300\$/pi.ca.	262\$/pi.ca.
 <u>CONDOMINIUMS NEUFS EN VENTE</u>		
projets terminés en 2003	250-300\$/pi.ca.	236\$/pi.ca.
projets en construction	250-300\$/pi.ca.	266\$/pi.ca.
projets annoncés non commencés	250-300\$/pi.ca.	292\$/pi.ca.

En moyenne, les prix/pi.ca. des condominiums en construction sont près de 20% supérieurs à ceux terminés en 2002 ou au début de 2003 et résultent en bonne partie des augmentations très importantes survenues dans les coûts de construction et dans les prix de terrains en 2003.

Les prix/pi.ca. des condominiums terminés en 2003 et en construction en janvier 2004 qui ne sont toujours pas vendus sont plus élevés que ceux des condominiums vendus et de l'ordre de 8% à 14%. Des ajustements de marché sont alors à prévoir en 2004 et qui sont déjà commencés puisque les superficies d'une bonne partie de ces condominiums ont diminué, limitant les hausses dans les prix de ceux-ci.

Prix moyens/pi.ca. des condominiums existants vendus et en vente

Il ressort ce qui suit concernant les prix moyens/pi.ca. des condominiums vendus et en vente:

	<u>\$/PI.CA. PRÉDOMINANTS</u>	<u>\$/PI.CA. MOYENS</u>
CONDOMINIUMS EXISTANTS VENDUS	- de 250\$/pi.ca.	235\$/pi.ca.
CONDOMINIUMS EXISTANTS EN VENTE	250-300\$/pi.ca.	300\$/pi.ca.

Les prix moyens demandés de près de 300\$/pi.ca. pour les condominiums mis en vente doivent être diminués de près de 8/10% afin de pouvoir être comparés à ceux des condominiums existants récemment vendus, ce qui les situent alors à près de 270/275\$/pi.ca. soit un écart de près de 15/17% entre les deux groupes de condominiums.

Une telle augmentation des prix moyens /pi.ca. est un peu plus élevée que celle constatée pour les condominiums neufs non vendus qui se situe comme mentionnée entre 8% à 14%. Il ne fait aucun doute selon nous que les fortes pressions de marché commentées précédemment sont largement responsables de cette situation. Cela n'exclut pas qu'un évident excès d'enthousiasme inspire les prix demandés pour plusieurs condominiums existants mis en revente qui prendront manifestement plus de temps pour se vendre.

4. CONCLUSION

Nous concluons ce qui suit:

Les conditions actuelles de marché pour les condominiums neufs et existants dans l'Arrondissement de Ville-Marie sont excellentes pour la plupart d'entre eux.

Les perspectives de marché qui se développent en 2004 pour les condominiums neufs et existants sont également excellentes, exception faite des commentaires mentionnés concernant certains projets de condominiums neufs.

Notre conclusion est quelque peu différente de celle que dégagent 2 articles récents plutôt alarmistes, mal fondés et sans nuances (Pages 45 à 47 dans le Journal de Montréal du 2 février et page 31 dans Les Affaires du 7 février). Les articles avaient les titres suivants: "Vers une indigestion de condos" et "Vers une surcapacité de condos de luxe à Montréal" et reposaient en grande partie sur des informations accidentellement erronées provenant de la SCHL. Suite à notre intervention auprès de celle-ci sur l'inexactitude des informations en question, une discrète correction fut apportée à la page 29 du journal Les Affaires du 21 février.

Les condominiums neufs de plus de 350 000\$ ou de plus de 300\$/pi.ca. offerts sur le marché, qualifiés de haut gamme dans les 2 articles, ont effectivement augmenté beaucoup en 2003 et ils vont augmenter encore davantage en 2004 mais il faut relativiser. Outre les pressions intenses de marché qui s'exercent toujours voire de plus en plus sur les secteurs centraux de la RMR, toutes les constructions résidentielles ont connu des hausses élevées de prix en 2003 résultant des augmentations importantes dans les coûts de construction et dans les prix des terrains. Ces augmentations concernèrent particulièrement les constructions haut de gamme qui exigent une main-d'oeuvre plus spécialisée, rare et très fortement sollicitée.

Pour apprécier les ventes potentielles de condominiums de plus 300\$/pi.ca. en 2004, il nous est apparu utile d'examiner le nombre de condominiums vendus à plus de 250\$/pi.ca. en 2003. Ces 2 prix/pi.ca. sont à peu près équivalents compte tenu de l'inflation de plus de 15% constatée en 2003 dans les coûts de construction. Ce n'est pas une comparaison virtuelle puisque les acheteurs de condominiums haut de gamme n'achètent pas généralement avec leurs seuls revenus mais achètent surtout avec l'équité accumulée dans leur habitation dont ils sont propriétaires et dont la valeur augmenta de 20% à 25% sinon davantage depuis un an.

Les informations présentées à l'annexe 4 sur les condominiums neufs invendus par niveau de prix/pi.ca. dans l'Arrondissement de Ville-Marie en 2003 permettent de constater que 673 condominiums de plus de 250\$/pi.ca. se sont vendus en 2003 et que 512 condominiums de plus de 300\$/pi.ca. demeurent actuellement invendus. Cette comparaison tient compte des projets dont la construction est terminée, de ceux en construction et de ceux annoncés mais pas commencés.

De plus, 314 des 512 condominiums actuellement invendus sont simplement annoncés et ils sont susceptibles de le rester plus d'une année si besoin en est. Il va sans dire que la plupart des 198 condominiums invendus en construction devraient rapidement trouver preneur en 2004 et ce sont eux qui auront le plus d'impact sur les conditions de marché des condominiums haut de gamme. On est loin des informations évoquées dans les 2 articles mentionnés plus haut.

Rappelons que nous avons exclu le Roc Fleuri et le 1 Avenue du Port qui regroupent 337 condominiums dont 178 seraient vendus. Ces 2 projets sont sur le marché depuis des années et ils le seront vraisemblablement encore longtemps.

Deux derniers aspects concernant les condominiums haut de gamme méritent d'être commentés:

Les marchés des condominiums fonctionnent

Tel que mentionné à la page 10, abordabilité, polyvalence et potentiel obligent, il faut s'attendre à des ajustements dans le marché des condominiums haut de gamme qui limiteront les prix et/ou les augmentations de prix en 2004 afin de réduire autant que possible les impacts sur le nombre de ventes.

De tel ajustements sont d'ailleurs commencés puisque les superficies des condominiums annoncés mais non commencés sont en général moins élevées que celles des condominiums récemment terminés ou en construction, les besoins pour de grandes superficies pouvant être comblés par jumelage. Les superficies sont d'ailleurs revues à la baisse et les prix comprennent maintenant les taxes dans le Roc Fleuri.

Les condominiums haut de gamme sont des produits résidentiels de haute conception

Les projets de condominiums haut de gamme sont des produits résidentiels de haute conception qui prennent souvent des années à se planifier et des années pour s'écouler. Il ne faut pas leur prêter les absorptions constatées des condominiums de moyenne gamme. Ils sont beaucoup moins nombreux mais en croissance et ils visent à intéresser des clientèles particulièrement exigeantes voire capricieuses, obligeant des révisions constantes des programmes de développement et allongeant les périodes d'absorption.

Au total, nous estimons que la construction de condominiums haut de gamme dans l'Arrondissement de Ville-Marie n'est pas engagée dans une spirale incontrôlée malgré les apparences et que les condominiums annoncés mais non commencés sont certes en forte croissance mais ce sont les plus faciles à modifier si nécessaire et leur apparition dans le marché peut facilement être décalée. Indiscutablement, une pause voire un ralentissement passager de la croissance des ventes des condominiums haut de gamme est en cours mais ne signifie pas pour autant un effondrement de marché puisque les conditions de fond qui ont permis les succès de vente en 2002 et en 2003 sont toujours présentes en 2004.

ANNEXE 1

DES MISES EN CHANTIER
PARTS DE MARCHÉ
MAISONS ET MULTI-RÉSIDENTIELS

1994-2003

POURCENTAGES

	1,994	1,995	1,996	1,997	1,998	1,999	2,000	2,001	2,002	2,003
MAISONS	71	70	70	66	65	60	59	59	59	50
MULTI	29	30	30	34	35	40	41	41	41	50
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source: SCHL

Maisons: maisons détachées, jumelées et en rangée. Multi-résidentiels: locatifs et condominiums.

MISES EN CHANTIER

PARTS RMR DE MTL ET DES RIVES NORD ET SUD

1994-2003

(POURCENTAGES)

*De l'équipe de
Cherrie L. H.*

<u>UNITÉS</u>	<u>1,994</u>	<u>1,995</u>	<u>1,996</u>	<u>1,997</u>	<u>1,998</u>	<u>1,999</u>	<u>2,000</u>	<u>2,001</u>	<u>2,002</u>	<u>2,003</u>
<u>MTL</u>	25	25	22	27	31	34	33	30	27	30
<u>R. NORD</u>	44	41	44	39	41	37	41	42	41	41
<u>R. SUD</u>	29	29	30	30	24	24	21	22	25	24
<u>AUTRE</u>	5	5	4	3	4	5	5	6	6	6
<u>RMR</u>	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Source: SCHL

ANNEXE 2

Arrondissement Ville-Marie

Marché du logement neuf Appartements en condominium - Immeubles de 6 logements et plus Janvier 2004

Projets terminés en 2003

Zones	Adresse	Promoteur ou constructeur	Nom du projet	Nombre d'unités vendues	Nombre d'unités	Prix annoncé minimum	Prix annoncé maximum	Taxes en sus	Superficies en pieds carrés annoncées	Prix annoncé minimum au pied carré	Prix annoncé maximum au pied carré	Type de stationnement	Taxes en sus
Centre	2501, de Maisonneuve Est	Excellence Construction Inc.	Les Cours Frontenac	12	12	99 900 \$	157 000 \$	en sus	1020	98 \$	154 \$	extérieur	en sus
Centre	2336, rue Ontario Est	Groupe Mosalk	Condo Boinet	12	12	90 000 \$	120 000 \$	en sus	894	101 \$	134 \$	extérieur	en sus
Centre	413, rue Sainte-Hélène	Alliance	Époques 1	30	30	118 000 \$	285 000 \$	en sus	657-1614	144 \$	200 \$	intérieur	en sus
Centre Ouest	1333, rue Notre-Dame Ouest	Groupe Excel	*Coeur de la Cité - 2	40	34	143 900 \$	341 500 \$	en sus	800-1700	160 \$	205 \$	intérieur	en sus
Centre	444, Ste-Hélène	Appolift	Gray Building	15	12	175 000 \$	533 000 \$	en sus	1200-2600	188 \$	205 \$	intérieur	en sus
Centre	300-330, Sherbrooke Ouest	Samcon	Les Jardins Sherbrooke	34	34	130 000 \$	354 802 \$	en sus	651-1504	189 \$	245 \$	intérieur	inclus
Centre	64-90, rue des Sœurs Grises	Alliance	Quai #5	80	90	125 000 \$	249 000 \$	en sus	1046-1950	121 \$	217 \$	intérieur	inclus
Centre	279, La Gauchetière Ouest	Concept Rachel-Julien Inc.	lot Anderson-Phase 1	19	19	143 143 \$	330 714 \$	inclus	963-1330	139 \$	140 \$	intérieur	inclus
Centre	2201, de Maisonneuve Est	Développement Mas	Les Lofts du Pont	12	12	135 000 \$	185 000 \$	inclus	1000-1500	150 \$	158 \$	intérieur	en sus
Centre	rue Saint-Antoine	Groupe Saint-Luc	Le Bourg du Vieux - 3	40	40	149 900 \$	295 900 \$	inclus	543-1363	170 \$	210 \$	intérieur	inclus
Centre	1555-1595, rue St-Christophe	*Les Terrasses St-Christophe	*Europa Vieux Montréal	21	12	139 000 \$	285 000 \$	inclus	955-3000	200 \$	430 \$	intérieur	inclus
Centre	50, McGill	56	9	56	200 000 \$	898 000 \$	inclus	890-1100	205 \$	215 \$	location		
Centre	325, du Saint-Sacrement	9	20	20	182 770 \$	450 000 \$	inclus	1010-1288	250 \$	350 \$			
Centre Ouest	1315, boul. de Maisonneuve Ouest	1315, de Maisonneuve Ouest		20	20	232 500 \$	235 000 \$	inclus					
Centre	1849-59, Montcalm	Développement LeManco	Le Montcalm	5	5								
Total					416								

* Projet dont certaines unités sont offertes sur le marché de la revente

Projets terminés en 2002

Zones	Adresse	Promoteur ou constructeur	Nom du projet	Nombre d'unités vendues	Nombre d'unités	Prix annoncé minimum	Prix annoncé maximum	Taxes en sus	Superficies en pieds carrés annoncées	Prix annoncé minimum au pied carré	Prix annoncé maximum au pied carré	Type de stationnement	Taxes en sus
Centre	rue Saint-Antoine	Groupe Saint-Luc	Bourg du Vieux - 2	40	40	178 900 \$	247 900 \$	inclus	1115-2140	126 \$	161 \$	intérieur	inclus
Centre	rue Emery	Groupe Dill	Les Lofts Emery	40	40	72 500 \$	375 900 \$	inclus	420-3000	120 \$	175 \$	intérieur	inclus
Centre	990, Amherst	6		6	124 500 \$	274 500 \$	inclus	1050-1328	119 \$	213 \$	intérieur	inclus	
Centre	1073-75-77-79, rue Bleury	Samcon		32	134 000 \$	214 000 \$	inclus	892-1174	141 \$	193 \$	intérieur	inclus	
Centre	360, Saint-Paul Ouest	6		6	238 000 \$	280 000 \$	inclus	1108-1331	210 \$	250 \$	non-offert		
Centre	311-315 D'Youville	8		7	229 000 \$	480 000 \$	inclus	1158-3045	134 \$	190 \$	non-offert		
Centre	439, rue Saint-Pierre	6		9	133 000 \$	190 876 \$	inclus						
Centre	1487, René-Lévesque Est	Développement Mas		6	68 496 \$	100 370 \$	inclus						
Centre	1470-80, rue Cartier	Scallinar	Le Cartier	6	6	138 000 \$	214 000 \$	inclus	920-1143	150 \$	187 \$	extérieur	inclus
Centre	1377, Logan	J.G. Fiore	Le Lauréat 2	8	6	120 000 \$							
Centre	1680, boul. de Maisonneuve Est	Scallinar Inc.		6	indéterminé								
Centre	2381, 2384, rue Jeanne-D'Arc	Gestion Bertrand Morin		10	indéterminé								
Centre-Ouest	rue Notre-Dame Ouest	Anobid	Les Cours Versailles	18	18	114 900 \$	1 700 000 \$	en sus	820-1770	140 \$	200 \$	intérieur	en sus
Centre Ouest	rue Notre-Dame Ouest	Groupe Excel	Coeur de la Cité - 1	50	48	114 900 \$	1 700 000 \$	inclus	1194-3100	185 \$	411 \$	intérieur	inclus
Centre Ouest	1605, Dr Penfield	Bern Gagnon	Le Royal Penfield	34	34	220 000 \$	425 000 \$	en sus	700-3000	150 \$	235 \$	intérieur	en sus
Centre Ouest	1459-1461, rue Mayor	Dominic Développement	Lofts Saint-James	120	120	98 800 \$	225 900 \$	inclus	850-1330	117 \$	170 \$	intérieur	inclus
Centre Ouest	731, rue Guy	Samcon		105	115 000 \$								
Total					504								

Projets terminés en 2001 avec des unités à vendre par promoteur

Zones	Adresse	Promoteur ou constructeur	Nom du projet	Nombre d'unités vendues	Nombre d'unités	Prix annoncé minimum	Prix annoncé maximum	Taxes en sus	Superficies en pieds carrés annoncées	Prix annoncé minimum au pied carré	Prix annoncé maximum au pied carré	Type de stationnement	Taxes en sus
Centre Ouest	St-Alexandre et Gauchetière 1	Darcy McGee	Cité Unity - 1	88	90	135 000 \$	1 650 000 \$	inclus	1000-2933	150 \$	560 \$	intérieur	inclus

Source : Registre des permis de construction, Registre des demandes de permis de construction, Vale de venin, Bureau des ventes, Journal quotidien, Sous-entente, Chambre immobilière du Grand Montréal, Système Edgri, Banque de données Inco-DAS, pour certains projets résidentiels (soit estimés des ventes).

Arrondissement Ville-Marie

Marché du logement neuf

Appartements en condominium - Immeubles de 6 logements et plus

Janvier 2004

Projets en construction

Année	Livraison	Zones	Adresses	Promoteur ou constructeur du projet	Nombre d'unités vendues	Nombre d'unités	Prix annoncé minimum	Prix annoncé maximum	Superficie au pied carré minimum	Prix annoncé maximum	Type de logement	Taxes en sus incluses
2004	Centre	114-120 des Soeurs Grises	Centre Ouest	Letra Construction du projet	16	16	220 000 \$	220 000 \$	1100-1300	200 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	1415, des Pins Ouest	Centre Ouest	Letra Soeurs Grises	11	11	750 000 \$	220 000 \$	1100-1300	200 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	1500, de Maisonneuve Est	Centre Ouest	Maison Bédimore	9	9	193 400 \$	1 250 000 \$	800-1200	380 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	1700, boul. René-Lévesque-Ouest	Centre Ouest	Letra de Ste	16	16	181 000 \$	300 000 \$	860-1175	290 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	1855, René-Lévesque Ouest	Centre Ouest	*La Cléaire	95	74	181 000 \$	1 075 000 \$	800-1175	150 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	2010, Annapost	Centre	*1855, René-Lévesque Ouest	16	12	198 000 \$	395 000 \$	603-1118	270 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	2051, rue de Bleury	Centre	Aldo Construction	8	8	128 800 \$	235 000 \$	660-1360	170 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	2410, Sainte-Catherine Est	Centre	Le Président Kennedy	34	27	111 500 \$	347 000 \$	419-1118	245 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	2501, de Maisonneuve Est	Centre	Le Saint-Vincent	7	7	158 000 \$	254 000 \$	1097-1600	148 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	275, rue Saint-Jacques	Centre	Excellence Construction inc.	4	4	681 900 \$	1 572 000 \$	1020	98 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	777, rue Gasford	Centre	Placements Saint-Mathieu	7	7	137 000 \$	1 900 000 \$	1614-4600	410 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	896, Saint-Timothée	Centre	Développements McGill	58	48	137 000 \$	495 000 \$	725-1625	172 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	9085 2061 Dc Inc.	Centre	Groupes Saint-Luc	30	30	138 900 \$	236 000 \$	775-1500	160 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	Rue Lévesque et St-Laurier	Centre	9085 2061 Dc Inc.	58	39	258 000 \$	1 230 800 \$	596-3400	220 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	71 Colonne D, 60-70 St-Paul	Centre	Appolot	16	16	131 000 \$	495 000 \$	600-1850	180 \$	stationnement	en sus
2004	Centre	Muraille angle Rouen	Centre	Les Habitations Laurendeau	49	43	121 000 \$	700 000 \$	1015-1406	121 \$	stationnement	en sus
2004-décembre	Centre	940-950, Notre-Dame Ouest	Centre	Cité du Nouveau Monde	85	59	200 000 \$	200 000 \$	725-2540	172 \$	stationnement	en sus
2004-juillet	Centre	1195-1235, Notre-Dame Ouest	Centre	True North Properties	196	131	121 000 \$	205 700 \$	567-954	180 \$	stationnement	en sus
2004-printemps	Centre	150, Sherbrooke Ouest	Centre	Le Phoenix Notre-Dame	25	16	161 000 \$	511 000 \$	848-1677	183 \$	stationnement	en sus
Sous-total livraison prévue en 2004		2321, des Frabiles		Les Frabiles	8	8	136 000 \$	266 000 \$	753-1550	182 \$	stationnement	en sus
Sous-total livraison prévue en 2004		Lefts des Frabiles		Lefts des Frabiles	815	594						
Projets en construction sans annonce					Nombre d'unités							
Année	Livraison	Zones	Adresses	Promoteur	Nombre d'unités							
2004	Centre	1203, Saint-Christophe	Centre	MJM Concept inc.	6							
2004	Centre	1581, Perth Street	Centre		6							
2004	Centre	1294, Ontario Est	Centre		7							
2004	Centre	1850, Ontario Est	Centre		8							
Sous-total livraison prévue en 2004					27							
Total projets en construction livraison prévue en 2004					815	842						

Notes : Les taxes en sus sont incluses dans le prix annoncé maximum. Les taxes en sus sont incluses dans le prix annoncé minimum. Les taxes en sus sont incluses dans le prix annoncé maximum. Les taxes en sus sont incluses dans le prix annoncé minimum.

* Projets dont certaines unités sont offertes sur le marché de la vente.

Note : Afin de maximiser le rendement de l'appartement neuf, nous avons décidé de vendre les appartements de type 1-Pour et de 1-Pour et de 1-Pour et de 1-Pour.

ANNEXE 3

Centre-ville de Montréal
Marché de la revente
Appartements en condominium
Immeubles de 6 logements et plus
Ventes SIA-MLS

Note : Le territoire du centre-ville de Montréal est constitué des secteurs centre et centre ouest définis par la Chambre immobilière du Grand Montréal.

Le secteur centre inclut le Vieux Montréal et le secteur autres.

Appartements vendus par trimestre					<u>Total</u>
	2003				
<u>Secteur</u>	<u>1er</u>	<u>2e</u>	<u>3e</u>	<u>4e</u>	
Centre	106	131	94	100	
Centre ouest	66	77	63	58	
Centre-ville	172	208	157	158	695
	2002				
<u>Secteur</u>	<u>1er</u>	<u>2e</u>	<u>3e</u>	<u>4e</u>	
Centre	107	81	60	76	
Centre ouest	65	65	48	48	
Centre-ville	172	146	108	124	550
	2001				
<u>Secteur</u>	<u>1er</u>	<u>2e</u>	<u>3e</u>	<u>4e</u>	
Centre	73	85	41	63	
Centre ouest	27	53	49	47	
Centre-ville	100	138	90	110	438
	2000				
<u>Secteur</u>	<u>1er</u>	<u>2e</u>	<u>3e</u>	<u>4e</u>	
Centre	55	87	51	38	
Centre ouest	42	43	45	39	
Centre-ville	97	130	96	77	400
	1999				
<u>Secteur</u>	<u>1er</u>	<u>2e</u>	<u>3e</u>	<u>4e</u>	
Centre	53	68	50	46	
Centre ouest	25	41	48	43	
Centre-ville	78	109	98	89	374

Source : Chambre immobilière du Grand Montréal

Centre-ville de Montréal
 Marché de la revente
 Appartements en condominium
 Immeubles de 6 logements et plus
 Ventes SIA-MLS

Appartements en vente

Secteur	en vente <u>2004-janvier</u>
Centre	224
Centre ouest	<u>121</u>
Centre-ville	345

Secteur	en vente <u>2003-avril</u>	en vente <u>2003-juillet</u>	en vente <u>2003-octobre</u>
Centre	193	158	202
Centre ouest	<u>122</u>	<u>110</u>	<u>114</u>
Centre-ville	315	268	316

Secteur	en vente <u>2002-juillet</u>	en vente <u>2002-août</u>	en vente <u>2002-nov.</u>
Centre	115	122	153
Centre ouest	<u>72</u>	<u>72</u>	<u>102</u>
Centre-ville	187	194	255

Secteur	en vente <u>2001-mars</u>	en vente <u>2001-mai</u>
Centre	194	177
Centre ouest	<u>90</u>	<u>133</u>
Centre-ville	<u>284</u>	310

Secteur	en vente <u>2000-mai</u>	en vente <u>2000-juillet</u>	en vente <u>2000-nov.</u>
Centre	192	134	152
Centre ouest	<u>141</u>	<u>111</u>	<u>97</u>
Centre-ville	333	245	249

Source : Chambre immobilière du Grand Montréal

Centre-ville de Montréal
Marché de la revente
Appartements en condominium
Immeubles de 6 logements et plus
Ventes SIA-MLS

Appartements vendus - Prix de ventes enregistrées
Secteur Centre-ville

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Prix minimum</u>	<u>Prix moyen</u>	<u>Prix maximum</u>
4e trimestre	2003	158	74 000 \$	276 553 \$	1 082 000 \$
3e trimestre	2003	157	76 000 \$	263 728 \$	925 000 \$
2e trimestre	2003	208	70 000 \$	253 959 \$	1 025 000 \$
1er trimestre	2003	172	65 000 \$	254 755 \$	1 555 000 \$
4e trimestre	2002	124	55 000 \$	247 359 \$	1 350 000 \$
3e trimestre	2002	108	43 000 \$	268 020 \$	1 425 000 \$
2e trimestre	2002	146	65 000 \$	210 212 \$	815 000 \$
1er trimestre	2002	172	35 000 \$	177 226 \$	825 000 \$
4e trimestre	2001	110	49 500 \$	166 407 \$	730 000 \$
3e trimestre	2001	90	40 000 \$	209 119 \$	1 500 000 \$
2e trimestre	2001	138	42 500 \$	171 660 \$	
1er trimestre	2001	100	46 000 \$	146 431 \$	

Secteur Centre

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Prix minimum</u>	<u>Prix moyen</u>	<u>Prix maximum</u>
4e trimestre	2003	100	75 000 \$	254 892 \$	950 000 \$
3e trimestre	2003	94	76 000 \$	229 674 \$	540 000 \$
2e trimestre	2003	131	70 000 \$	223 506 \$	899 000 \$
1er trimestre	2003	106	65 000 \$	206 117 \$	1 555 000 \$
4e trimestre	2002	76	70 000 \$	213 663 \$	615 000 \$
3e trimestre	2002	60	43 000 \$	247 777 \$	780 000 \$
2e trimestre	2002	81	65 000 \$	182 978 \$	532 500 \$
1er trimestre	2002	107	35 000 \$	163 624 \$	690 000 \$
4e trimestre	2001	63	49 500 \$	169 999 \$	507 500 \$
3e trimestre	2001	41	40 000 \$	199 939 \$	550 000 \$
2e trimestre	2001	85	42 500 \$	159 347 \$	1 000 000 \$
1er trimestre	2001	73	46 000 \$	133 663 \$	430 000 \$

Secteur Centre ouest

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Prix minimum</u>	<u>Prix moyen</u>	<u>Prix maximum</u>
4e trimestre	2003	58	74 000 \$	313 899 \$	1 082 000 \$
3e trimestre	2003	63	86 000 \$	314 538 \$	925 000 \$
2e trimestre	2003	77	57 500 \$	305 768 \$	1 025 000 \$
1er trimestre	2003	66	77 000 \$	332 871 \$	1 500 000 \$
4e trimestre	2002	48	55 000 \$	300 711 \$	1 350 000 \$
3e trimestre	2002	48	65 000 \$	293 323 \$	1 425 000 \$
2e trimestre	2002	65	65 000 \$	244 150 \$	815 000 \$
1er trimestre	2002	65		199 616 \$	825 000 \$
4e trimestre	2001	47		161 593 \$	730 000 \$
3e trimestre	2001	49		216 800 \$	1 500 000 \$
2e trimestre	2001	53		191 407 \$	
1er trimestre	2001	27		180 952 \$	

Centre-ville de Montréal
Marché de la revente
Appartements en condominium
Immeubles de 6 logements et plus
Ventes SIA-MLS

Appartements vendus - Prix au pied carré

Secteur Centre-ville

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Prix minimum</u>	<u>Prix moyen</u>	<u>Prix maximum</u>
4e trimestre	2003	158	77 \$	245 \$	514 \$
3e trimestre	2003	157	154 \$	238 \$	467 \$
2e trimestre	2003	208	104 \$	229 \$	430 \$
1er trimestre	2003	172	87 \$	213 \$	455 \$
3e trimestre	2002	108	108 \$	206 \$	415 \$
2e trimestre	2002	146	94 \$	184 \$	413 \$

Secteur Centre

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Prix minimum</u>	<u>Prix moyen</u>	<u>Prix maximum</u>
4e trimestre	2003	100	104 \$	232 \$	379 \$
3e trimestre	2003	94	120 \$	217 \$	304 \$
2e trimestre	2003	131	104 \$	210 \$	350 \$
1er trimestre	2003	106	87 \$	190 \$	455 \$
3e trimestre	2002	60	108 \$	190 \$	347 \$
2e trimestre	2002	81	94 \$	172 \$	313 \$

Secteur Centre ouest

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Prix minimum</u>	<u>Prix moyen</u>	<u>Prix maximum</u>
4e trimestre	2003	58	77 \$	267 \$	514 \$
3e trimestre	2003	63	154 \$	269 \$	467 \$
2e trimestre	2003	77	116 \$	261 \$	430 \$
1er trimestre	2003	66	150 \$	249 \$	437 \$
3e trimestre	2002	48	132 \$	226 \$	415 \$
2e trimestre	2002	65	108 \$	199 \$	413 \$

Source : Chambre immobilière du Grand Montréal

Centre-ville de Montréal
 Marché de la revente
 Appartements en condominium
 Immeubles de 6 logements et plus
 Ventes SIA-MLS

Appartements vendus - Superficies en pieds carrés

Secteur Centre-ville

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Superficie minimum</u>	<u>Superficie moyenne</u>	<u>Superficie maximum</u>
4e trimestre	2003	158	330	1187	3450
3e trimestre	2003	157	380	1085	2225
2e trimestre	2003	208	330	1146	3450
1er trimestre	2003	172	360	1155	3532
3e trimestre	2002	108	300	1298	3432
2e trimestre	2002	146	366	1115	2875

Secteur Centre

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Superficie minimum</u>	<u>Superficie moyenne</u>	<u>Superficie maximum</u>
4e trimestre	2003	100	400	1161	3450
3e trimestre	2003	94	412	1079	2047
2e trimestre	2003	131	375	1133	3450
1er trimestre	2003	106	375	1066	3421
3e trimestre	2002	60	300	1287	3045
2e trimestre	2002	81	485	1072	2875

Secteur Centre ouest

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Superficie minimum</u>	<u>Superficie moyenne</u>	<u>Superficie maximum</u>
4e trimestre	2003	58	330	1231	2634
3e trimestre	2003	63	380	1094	2225
2e trimestre	2003	77	330	1168	3200
1er trimestre	2003	66	360	1299	3532
3e trimestre	2002	48	400	1311	3432
2e trimestre	2002	65	366	1169	2220

Secteur Centre

		<u>Espace de stat. Intérieur</u>	<u>Nombre moyen de jours en vente</u>
3e trimestre	2003	0,41	59
3e trimestre	2002	0,5	
2e trimestre	2002	0,38	

Secteur Centre ouest

		<u>Espace de stat. Intérieur</u>	<u>Nombre moyen de jours en vente</u>
3e trimestre	2003	0,67	74
3e trimestre	2002	0,85	
2e trimestre	2002	0,78	

Centre-ville de Montréal
 Marché de la revente
 Appartements en condominium
 Immeubles de 6 logements et plus
 Ventes SIA-MLS

Appartements en vente - Prix de ventes annoncés

Secteur Centre-ville

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Prix minimum</u>	<u>Prix moyen</u>	<u>Prix maximum</u>
Janvier	2004	345	105 000 \$	430 339 \$	2 683 303 \$
Octobre	2003	316	85 000 \$	381 513 \$	2 250 000 \$
Juillet	2003	268	92 000 \$	351 047 \$	1 700 000 \$
Avril	2003	315	79 000 \$	326 949 \$	1 650 000 \$
Novembre	2002	255	59 500 \$	323 245 \$	1 495 000 \$
Juillet	2002	187	48 000 \$	345 549 \$	1 495 000 \$

Secteur Centre

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Prix minimum</u>	<u>Prix moyen</u>	<u>Prix maximum</u>
Janvier	2004	224	105 000 \$	387 792 \$	2 250 000 \$
Octobre	2003	202	87 000 \$	362 492 \$	2 250 000 \$
Juillet	2003	158	79 000 \$	331 607 \$	1 700 000 \$
Avril	2003	193	89 500 \$	290 578 \$	1 650 000 \$
Novembre	2002	153	69 900 \$	266 977 \$	1 495 000 \$
Juillet	2002	115	48 000 \$	330 320 \$	1 495 000 \$

Secteur Centre ouest

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Prix minimum</u>	<u>Prix moyen</u>	<u>Prix maximum</u>
Janvier	2004	121	114 000 \$	509 104 \$	2 683 303 \$
Octobre	2003	114	85 000 \$	415 218 \$	2 100 000 \$
Juillet	2003	110	92 000 \$	378 969 \$	1 000 000 \$
Avril	2003	122	79 000 \$	384 488 \$	1 115 000 \$
Novembre	2002	102	59 500 \$	407 646 \$	1 450 000 \$
Juillet	2002	72	86 000 \$	369 874 \$	960 000 \$

Source : Chambre immobilière du Grand Montréal

Centre-ville de Montréal
Marché de la revente
Appartements en condominium
Immeubles de 6 logements et plus
Ventes SIA-MLS

Appartements en vente - Prix au pied carré annoncés

Secteur Centre-ville

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Prix minimum</u>	<u>Prix moyen</u>	<u>Prix maximum</u>
Janvier	2004	345	114 \$	303 \$	781 \$
Octobre	2003	316	114 \$	288 \$	781 \$
Juillet	2003	268	128 \$	273 \$	572 \$
Avril	2003	315	128 \$	258 \$	572 \$
Novembre	2002	255	93 \$	241 \$	492 \$
Juillet	2002	187	79 \$	241 \$	415 \$

Secteur Centre

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Prix minimum</u>	<u>Prix moyen</u>	<u>Prix maximum</u>
Janvier	2004	224	114 \$	289 \$	781 \$
Octobre	2003	202	114 \$	279 \$	781 \$
Juillet	2003	158	128 \$	260 \$	563 \$
Avril	2003	193	128 \$	241 \$	563 \$
Novembre	2002	153	93 \$	216 \$	391 \$
Juillet	2002	115	79 \$	231 \$	448 \$

Secteur Centre ouest

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Prix minimum</u>	<u>Prix moyen</u>	<u>Prix maximum</u>
Janvier	2004	121	155 \$	330 \$	690 \$
Octobre	2003	114	126 \$	305 \$	644 \$
Juillet	2003	110	150 \$	292 \$	572 \$
Avril	2003	122	150 \$	285 \$	572 \$
Novembre	2002	102	169 \$	279 \$	492 \$
Juillet	2002	72	145 \$	258 \$	415 \$

Source : Chambre immobilière du Grand Montréal

**Centre-ville de Montréal
 Marché de la revente
 Appartements en condominium
 Immeubles de 6 logements et plus
 Ventes SIA-MLS**

Appartements en vente - Superficies en pieds carrés

Secteur Centre-ville

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Superficie minimum</u>	<u>Superficie moyenne</u>	<u>Superficie maximum</u>
Janvier	2004	345	330	1418	7066
Octobre	2003	316	330	1371	7066
Juillet	2003	268	380	1305	3450
Avril	2003	315	330	1263	3450
Novembre	2002	255	335	1315	5600
Juillet	2002	187	300	1464	5600

Secteur Centre

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Superficie minimum</u>	<u>Superficie moyenne</u>	<u>Superficie maximum</u>
Janvier	2004	224	450	1373	7066
Octobre	2003	202	400	1370	7066
Juillet	2003	158	412	1303	3450
Avril	2003	193	412	1192	3450
Novembre	2002	153	580	1215	5600
Juillet	2002	115	300	1464	5600

Secteur Centre ouest

	<u>Année</u>	<u>Nbre d'unités</u>	<u>Superficie minimum</u>	<u>Superficie moyenne</u>	<u>Superficie maximum</u>
Janvier	2004	121	380	1500	3888
Octobre	2003	114	330	1373	3259
Juillet	2003	110	380	1309	2634
Avril	2003	122	330	1376	3200
Novembre	2002	102	335	1464	5285
Juillet	2002	72	400	1465	2750

Secteur Centre

		<u>Espace de stat. Intérieur</u>
Octobre	2003	0,5
Novembre	2002	0,39
Juillet	2002	0,51

Secteur Centre ouest

		<u>Espace de stat. Intérieur</u>
Octobre	2003	0,69
Novembre	2002	0,89
Juillet	2002	0,96

Centre-ville de Montréal
Marché de la revente
Appartements en condominium
Immeubles de 6 logements et plus
Ventes SIA-MLS

Prix de vente	Centre-O		Centre-O		Centre-O		Centre		Centre		Centre-ville		Centre-ville		Centre-ville				
	Vendu	3e-2003	En vente	oct-03	En vente	janv-04	Vendu	4e-2003	Vendu	3e-2003	En vente	4e-2003	vendu	3e-2003	En vente	oct-03	En vente	janv-04	
50 000-75 000	1																		
75 000-100 000		3	1				5		4	3		5		7	4				
100 000-125 000	4	2	2		1		5		8	7		9		10	9				7
125 000-150 000	6	6	6		5		16		4	17		22		10	23				19
150 000-175 000	4	2	1		2		11		13	18		15		15	19				9
175 000-200 000	4	7	10		7		6		14	16		10		21	26				26
200 000-250 000	10	9	10		16		20		19	38		30		28	48				47
250 000-300 000	8	7	21		10		14		15	29		22		22	50				53
300 000-350 000	3	7	10		14		5		8	14		8		15	24				39
350 000-400 000	6	4	14		12		7		4	15		13		8	29				24
400 000-500 000	3	7	11		12		4		4	10		7		11	21				36
500 000-750 000	6	5	17		18		3		1	15		9		6	32				41
750 000-1 000 000	1	4	6		13		4			11		5		4	17				23
1 000 000-1 500 000	2		4		7					5		2			9				14
1 500 000-2 000 000					2					3					3				4
2 000 000-2 500 000					1					1					2				2
2 500 000-3 000 000					1										1				1
Total	58	63	114		121		100		94	202		158		157	316				345

**Centre-ville de Montréal
 Marché de la revente
 Appartements en condominium
 Immeubles de 6 logements et plus
 Ventes SIA-MLS**

Prix au pied carré	Centre-O		Centre-O		Centre-O		Centre		Centre		Centre-ville		Centre-ville		Centre-ville	
	Vendu 4e-2003	Vendu 3e-2003	En vente oct-03	En vente janv-04	Vendu 4e-2003	Vendu 3e-2003	En vente oct-03	En vente janv-04	Vendu 3e-2003	Vendu 4e-2003	En vente oct-03	En vente janv-04	En vente oct-03	En vente janv-04		
En dollars	1															
-100					1		1	2		1			1	2		
100-120	1				1	2	1			1			2			
120-140					4	3	6	2		4			7	3		
140-160		1		1	14	12	9	6	15	4			10	6		
160-180	1	3		2	4	13	22	14	7	7			24	16		
180-200	3	5		9	6	6	7	11	10	10			15	20		
200-220	4	3		10	12	8	10	12	21	15			20	22		
220-240	9	7		15	15	15	16	29	22	22			32	44		
240-260	7	5		5	5	5	11	19	7	7			16	24		
260-280	2	6		6	8	4	15	22	15	15			22	28		
280-300	7	4		6	8	4	15	22	8	8			47	49		
300-350	7	6		16	6	2	30	33	13	13			47	49		
350-400	1	3		23	6		11	23	4	4			29	46		
400-450	2	3		10	3		4	7	2	2			10	17		
450-500	1	1		5			4	4	1	1			5	9		
500-600	1			2			3	1	1	1			5	3		
600-700				4			1	1					3	5		
700-800							1	1					1	1		
Total	47	47	97	108	79	70	152	187	126	117	249	295				

ANNEXE 4

Arrondissement Ville-Marie - Marché du logement neuf et Centre-ville de Montréal - Marché de la revente

Appartements en condominium - Immeubles de 6 logements et plus
Janvier 2004

Arrondissement Ville-Marie

Marché du logement neuf - Construction neuve et projets de rénovation

Classification par catégorie de prix au pied carré des appartements annoncés vendus

	-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400+	Total
Projets annoncés non commencés	31	184	218	46	28	2	509
Projets en construction	99	269	146	46	13	21	594
Projets terminés en 2003	239	93	49	10	5	1	397
Total	369	546	413	102	46	24	1500

Classification par catégorie de prix au pied carré des appartements annoncés en vente

	-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400+	Total
Projets annoncés non commencés	31	197	333	150	107	57	875
Projets en construction	13	98	62	24	15	9	221
Projets terminés en 2003	5	4	8	1	0	0	19
Total	50	299	403	175	122	66	1115

Sources : Registre des permis de construction, Registre des demandes de permis de construction, Vests de terrain, Bureau des ventes, Journaux quotidiens, Sites Internet, Chambre immobilière du Grand Montréal, Système Esqur, Banque de données Moore-DMS, pour certains projets résidentiels notre estimation des variables.

Note : Pour fins de comparaison, les taxes de vente ont été calculées pour les appartements vendus et en vente, un pourcentage de 10% jusqu'à 200 000 \$, 12% pour plus de 200 000 \$ jusqu'à 350 000 \$ exclusivement et 15% à partir de 350 000 \$.

Pour le marché du logement neuf, nous avons exclu du marché les projets Le Roc Fleuri et le 1 avenue du Port.

Centre-ville de Montréal

Marché de la revente

Classification par catégorie de prix au pied carré des appartements vendus

	-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400+	Total	Nombre d'unités sans information	Total des unités vendues
Marché de la revente en 2003	183	185	109	36	15	15	543	152	695

Classification par catégorie de prix au pied carré des appartements en vente

	-200	200-250	250-300	300-350	350-400	400+	Total	Nombre d'unités sans information	Total des unités en vente
Marché de la revente janv. 2004	27	61	78	49	46	35	296	49	345

Source : Chambre immobilière du Grand Montréal

Note : L'offre sur le marché de la revente est constituée à plus de 30 % par des unités de projets neufs.

Le territoire du centre-ville de Montréal défini par la Chambre immobilière du Grand Montréal est un peu plus petit que celui de l'arrondissement Ville-Marie, l'arrondissement Ville-Marie s'étend un peu plus au sud-ouest et au sud-est.