



# ACTUALITÉS

Montréal

## HABITATION

[www.schl.ca](http://www.schl.ca)

### VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 6, ÉDITION 1, JANVIER 2003

#### DÉBUT D'ANNÉE ACTIF POUR LA CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE DANS LE GRAND MONTRÉAL

La construction résidentielle connaît un début d'année actif dans le Grand Montréal. Selon le relevé des mises en chantier effectué par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 1 505 logements ont levé de terre au cours du premier mois de l'année 2003, une croissance de 26 % par rapport à janvier 2002.

En ce début d'année, la construction de logements locatifs se démarque par une très forte progression de 128 % comparativement à l'année dernière. Au total, 664 nouveaux logements locatifs ont été dénombrés, soit 373 de plus qu'en janvier 2002. Ils sont concentrés presque exclusivement sur l'île de Montréal et visent principalement la clientèle âgée. Les 646 mises en chantier répertoriées sur l'île de Montréal se répartissent entre deux résidences pour personnes âgées situées dans les quartiers Saint-Léonard et Rivière-des-Prairies. En raison de la faiblesse des taux d'inoccupation et du vieillissement de la population, ce segment de marché ne manque pas d'intéresser les promoteurs.

Pour sa part, la construction de logements en copropriété a ralenti. Les mises en chantier se sont repliées de 22 % par rapport à l'année dernière et sont passées de 431 à 337 en janvier 2003. On constate cependant des différences, selon le secteur. L'île de Montréal et la Rive-Sud ont vu le nombre des mises en chantier baisser respectivement de 33 % et de 54 %, alors qu'à Laval et sur la Rive-Nord les chantiers ont doublé et on a dénombré 110

mises en chantier comparativement à 51 en janvier 2002.

En ce qui a trait aux habitations destinées aux propriétaires-occupants, l'activité a continué de progresser, mais ne montre pas la même vitalité qu'au cours des derniers mois. Les mises en chantier de maisons unifamiliales isolées ont augmenté de 5 % (444, en 2003, contre 424, en 2002), et celles de maisons jumelées et en rangée, de 28 % (60, en 2003, contre 47, en 2002). Seul le secteur de Laval et Rive-Nord affiche un regain d'activité atteignant 36 % pour les maisons isolées, jumelées et en rangée. Du côté de la Rive-Sud, le nombre de mises en chantier de maisons isolées, jumelées et en rangée s'est replié de 9 % et de 30 % sur l'île de Montréal.

Globalement, c'est l'île de Montréal qui affiche la meilleure performance. Grâce aux logements locatifs, le total des mises en chantier y est en hausse de 70 % par rapport à janvier 2002. En banlieue nord, la construction résidentielle a progressé de 25 %, alors qu'en banlieue sud, elle a diminué de 40 %.

À l'échelle de la province, les mises en chantier sont également en hausse (+ 29 %). La région de Trois-Rivières se démarque par sa forte croissance (+ 120 %). Viennent ensuite celles de Sherbrooke (+ 91 %) et de Gatineau (+ 61 %). Pour sa part, la région de Québec a connu une performance plus modeste (+ 20 %), et la région de Saguenay a été la seule à voir les mises en chantier diminuer (- 95 %).

#### SOMMAIRE

Début d'année actif pour la construction résidentielle dans le Grand Montréal	1
Graphiques analytiques	2
<b>Tableaux</b>	
1. Sommaire des activités par marché visé	3
2. Mises en chantier par zone et par marché visé	4
3. Sommaire des activités par grande zone et par marché visé	6
4. Offre de logements	7
5. Tableau de bord de l'économie	7
<b>Définitions et concepts</b>	8
<b>Zones de la région métropolitaine de Montréal</b>	8

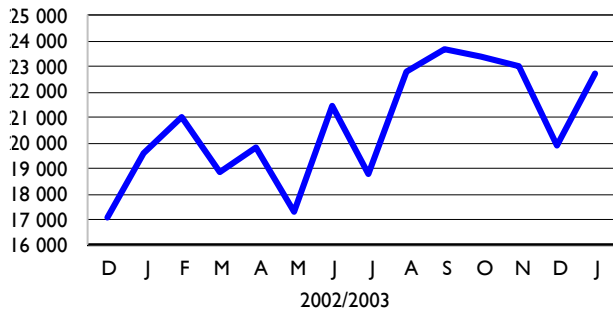


AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

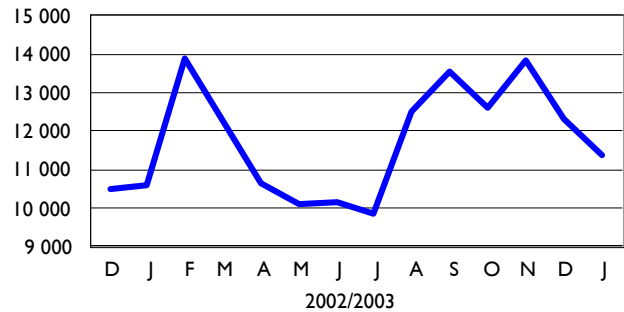
## Mises en chantier - Décembre 2002 à Janvier 2003

Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

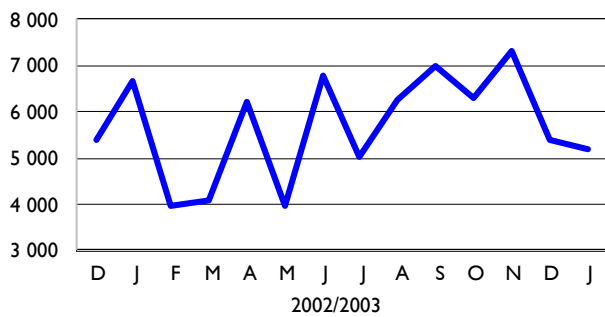
### Total résidentiel



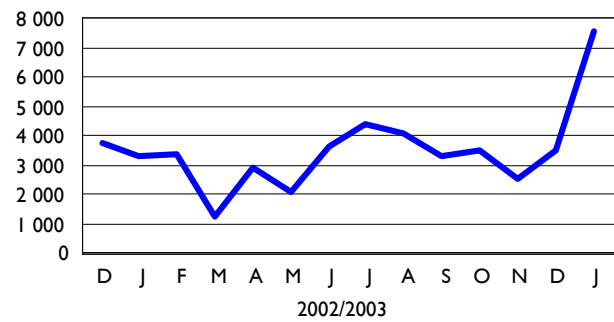
### Total maison



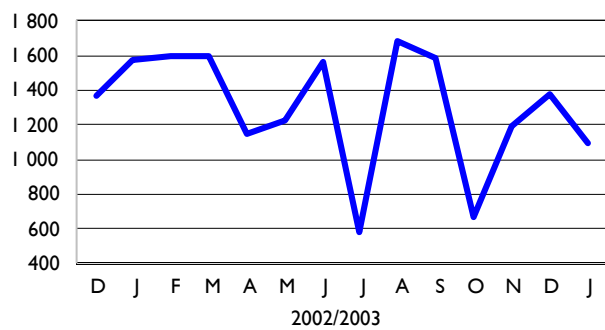
### Total condominium



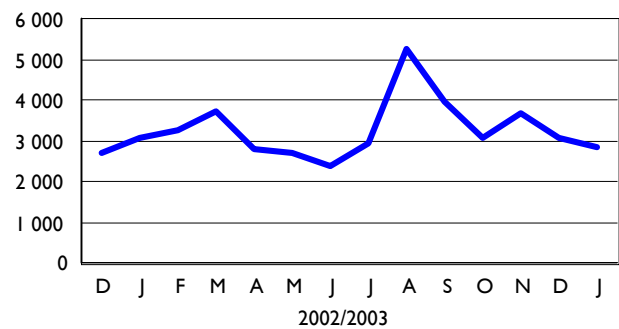
### Total locatif



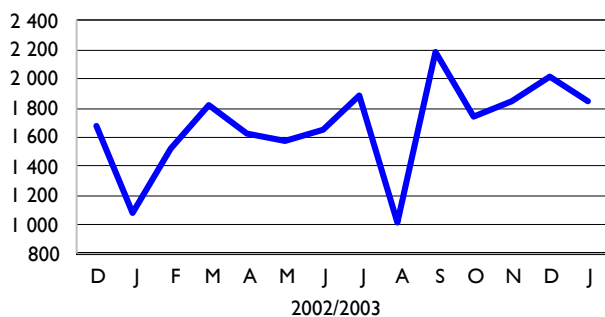
### Maisons - Île de Montréal



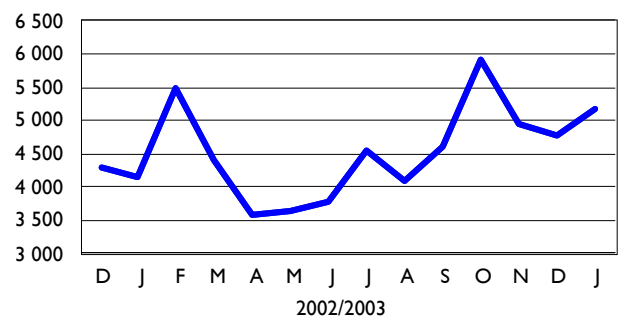
### Maisons - Rive-Sud



### Maisons - Laval



### Maisons - Rive-Nord



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

<i>Activité / période</i>	<i>Prop.-occupant (Maison unifamiliale)</i>	<i>Logements en copropriété</i>	<i>Logements locatifs</i>	<i>Total</i>
<b>Mises en chantier</b>				
Janvier 2003	504	337	664	1 505
Janvier 2002	471	431	291	1 193
Cumulatif 2003	504	337	664	1 505
Cumulatif 2002	471	431	291	1 193
<b>En construction</b>				
Janvier 2003	3 537	3 792	2 934	10 263
Janvier 2002	2 286	2 540	1 104	5 930
<b>Achèvements</b>				
Janvier 2003	729	434	145	1 308
Janvier 2002	506	146	234	886
Cumulatif 2003	729	434	145	1 308
Cumulatif 2002	506	146	234	886
<b>Inoccupés</b>				
Janvier 2003	559	513	141	1 213
Janvier 2002	760	598	304	1 662
<b>Écoulement</b>				
Janvier 2003	726	439	331	1 496
Janvier 2002	489	225	255	969
Cumulatif 2003	726	439	331	1 496
Cumulatif 2002	489	225	255	969
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>				
Tendance 2003	0,6	1,4	0,8	0,9
Tendance 2002	1,2	1,8	2,0	1,4

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

Source: SCHL

Pour obtenir de plus amples renseignements sur la présente publication,  
 veuillez communiquer avec notre :

**Service à la clientèle**

au

**1 866 855-5711**

ou par courrier électronique : [cam\\_qc@schl.ca](mailto:cam_qc@schl.ca)

**Tableau 2****Mises en chantier par zone et par marché visé  
Région métropolitaine de Montréal**

<b>Zone/ période</b>	<b>Prop.-occupant (Maison unifamiliale)</b>	<b>Logements en copropriété</b>	<b>Logements locatifs</b>	<b>Total</b>
<b>Zone 1 : Ouest de l'Île</b>				
Janvier 2003	17	5	0	22
Janvier 2002	25	0	184	209
Cumulatif 2003	17	5	0	22
Cumulatif 2002	25	0	184	209
<b>Zone 2 : Centre-Ouest</b>				
Janvier 2003	5	58	0	63
Janvier 2002	9	190	0	199
Cumulatif 2003	5	58	0	63
Cumulatif 2002	9	190	0	199
<b>Zone 3 : Centre-Est</b>				
Janvier 2003	9	104	547	660
Janvier 2002	12	75	4	91
Cumulatif 2003	9	104	547	660
Cumulatif 2002	12	75	4	91
<b>Zone 4 : Est de l'Île</b>				
Janvier 2003	15	4	99	118
Janvier 2002	20	0	0	20
Cumulatif 2003	15	4	99	118
Cumulatif 2002	20	0	0	20
<b>Zone 5 : Laval-Sud</b>				
Janvier 2003	23	41	0	64
Janvier 2002	16	19	0	35
Cumulatif 2003	23	41	0	64
Cumulatif 2002	16	19	0	35
<b>Zone 6 : Laval-Nord</b>				
Janvier 2003	75	36	0	111
Janvier 2002	42	14	0	56
Cumulatif 2003	75	36	0	111
Cumulatif 2002	42	14	0	56
<b>Zone 7 : MRC Deux-Montagnes</b>				
Janvier 2003	64	0	0	64
Janvier 2002	43	0	4	47
Cumulatif 2003	64	0	0	64
Cumulatif 2002	43	0	4	47
<b>Zone 8 : MRC Ste-Thérèse-de-Blainville</b>				
Janvier 2003	36	0	0	36
Janvier 2002	33	3	9	45
Cumulatif 2003	36	0	0	36
Cumulatif 2002	33	3	9	45

## Tableau 2 (suite)

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

Zone/ période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
<b>Zone 9 : MRC des Moulins</b>				
Janvier 2003	85	6	0	91
Janvier 2002	61	15	0	76
Cumulatif 2003	85	6	0	91
Cumulatif 2002	61	15	0	76
<b>Zone 10 : MRC L'Assomption</b>				
Janvier 2003	15	24	0	39
Janvier 2002	27	0	27	54
Cumulatif 2003	15	24	0	39
Cumulatif 2002	27	0	27	54
<b>Zone 11 : Rive-Sud Centre</b>				
Janvier 2003	38	32	6	76
Janvier 2002	29	97	50	176
Cumulatif 2003	38	32	6	76
Cumulatif 2002	29	97	50	176
<b>Zone 12 : Rive-Sud Est</b>				
Janvier 2003	24	12	0	36
Janvier 2002	32	0	9	41
Cumulatif 2003	24	12	0	36
Cumulatif 2002	32	0	9	41
<b>Zone 13 : Rive-Sud Sud</b>				
Janvier 2003	23	6	0	29
Janvier 2002	11	6	0	17
Cumulatif 2003	23	6	0	29
Cumulatif 2002	11	6	0	17
<b>Zone 14 : Rive-Sud Ouest</b>				
Janvier 2003	31	0	6	37
Janvier 2002	55	6	2	63
Cumulatif 2003	31	0	6	37
Cumulatif 2002	55	6	2	63
<b>Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges *</b>				
Janvier 2003	29	6	6	41
Janvier 2002	47	6	0	53
Cumulatif 2003	29	6	6	41
Cumulatif 2002	47	6	0	53
<b>Zone 16 : St-Jérôme</b>				
Janvier 2003	15	3	0	18
Janvier 2002	9	0	2	11
Cumulatif 2003	15	3	0	18
Cumulatif 2002	9	0	2	11

Source: SCHL

\*: inclut les municipalités faisant partie de la région métropolitaine de Montréal

**Tableau 3**  
**Sommaire des activités par grande zone et par marché visé**  
**Région métropolitaine de Montréal**

Activité/zone	Propriétaire-occupant (Maison unifamiliale)		Logements en copropriété		Logements locatifs	
	Jan. 2003	Jan. 2002	Jan. 2003	Jan. 2002	Jan. 2003	Jan. 2002
<b>Mises en chantier</b>						
Île de Montréal (1@4)	46	66	171	265	646	188
Laval (zones 5 et 6)	98	58	77	33	0	0
Rive-Nord (7@10 & 16)	215	173	33	18	0	42
Rive-Sud (zones 11@14)	116	127	50	109	12	61
Vaudreuil-Soul. *** (zone 15)	29	47	6	6	6	0
<b>En construction *</b>						
Île de Montréal	503	450	2 249	1 563	1 719	529
Laval	590	346	470	351	67	15
Rive-Nord	1 384	745	482	215	466	312
Rive-Sud	743	526	567	399	664	245
Vaudreuil-Soulanges ***	317	219	24	12	18	3
<b>Achèvements *</b>						
Île de Montréal	86	70	219	87	79	182
Laval	99	73	55	15	14	50
Rive-Nord	229	178	42	6	18	2
Rive-Sud	256	130	118	38	31	0
Vaudreuil-Soulanges ***	59	55	0	0	3	0
<b>Inoccupés *</b>						
Île de Montréal	75	104	275	417	86	288
Laval	97	153	42	80	4	9
Rive-Nord	219	301	61	32	26	7
Rive-Sud	125	142	133	67	22	0
Vaudreuil-Soulanges ***	43	60	2	2	3	0
<b>Écoulement *</b>						
Île de Montréal	86	78	222	142	248	200
Laval	91	67	64	27	25	42
Rive-Nord	235	159	37	14	30	7
Rive-Sud	259	129	115	42	24	6
Vaudreuil-Soulanges ***	55	56	1	0	4	0
<b>Durée de l'inventaire **</b>						
Île de Montréal	0,7	1,1	1,4	1,8	1,3	3,9
Laval	0,8	1,4	0,8	1,6	0,5	1,7
Rive-Nord	0,7	1,3	1,7	1,5	0,5	0,2
Rive-Sud	0,5	0,8	2,0	1,8	0,6	0,0
Vaudreuil-Soulanges ***	0,5	1,0	0,5	2,7	0,9	0,0

\* À la fin de la période indiquée

\*\* Tendances (exprimées en mois)

\*\*\*: inclut les municipalités faisant partie de la région métropolitaine de Montréal

Source : SCHL

**Tableau 4**  
**Offre de logements**  
**Région métropolitaine de Montréal**

<b>Marché visé</b>	<b>En construction</b>	<b>Unités inoccupées</b>	<b>Offre de court terme</b>	<b>Écoulement mensuel</b>	<b>Durée de l'offre (en mois)</b>
	<b>Janvier 2003</b>			<b>Tendance 2003</b>	
Prop.-occupant	3 537	559	4 096	883	4,6
Copropriété	3 792	513	4 305	360	11,9
Locatif	2 934	141	3 075	170	18,1
	<b>Janvier 2002</b>			<b>Tendance 2002</b>	
Prop.-occupant	2 286	760	3 046	655	4,6
Copropriété	2 540	598	3 138	336	9,3
Locatif	1 104	304	1 408	156	9,0

Source : SCHL

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

	<b>2003</b>	<b>2002</b>					<b>2002</b>	<b>2001</b>				
	<i>Jan.</i>	<i>Dec.</i>	<i>Nov.</i>	<i>Oct.</i>	<i>Sept.</i>	<i>Août</i>	<i>Jan.</i>	<i>Dec.</i>	<i>Nov.</i>	<i>Oct.</i>	<i>Sept.</i>	<i>Août</i>
<b>Marché du travail*</b>												
Var. niveau de l'emploi - milliers	91	87	67	58	56	60	47	50	50	-2	21	14
Taux de chômage (%)	8,5	7,7	7,8	7,9	8,5	8,4	8,9	8,4	7,8	7,8	7,7	8,0
<b>Taux hypothécaires (Canada)</b>												
1 an	4,9	4,9	4,9	5,3	5,3	5,3	4,5	4,6	4,6	7,9	5,5	6,2
5 ans	6,5	6,7	6,7	7,0	6,7	6,8	7,0	6,8	6,8	8,2	7,2	7,6
<b>Taux annuel d'inflation</b>	ND	3,2	3,5	3,2	2,3	2,2	1,3	1,4	1,2	2,3	2,1	2,6
<b>Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves</b>												
Maison	ND	8,5	8,5	6,1	5,8	5,8	4,2	4,6	4,6	4,8	4,9	5,1
Terrain	ND	8,6	8,6	7,5	8,1	7,8	4,1	3,3	3,3	2,1	3,0	3,1
Total	ND	8,3	8,3	6,3	6,2	6,0	4,1	4,4	4,4	4,3	4,5	4,8
<b>Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.</b>	761	304	782	870	370	189	2 034	531	850	671	307	258

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, CIGM

\* : Moyenne des trois derniers mois.

## Définitions et concepts

<b>Marchés visés</b>	Le marché propriétaire-occupant fait référence aux maisons unifamiliales (détachées, jumelées et en rangée) possédées en tenure libre; celui de la copropriété (condominium) englobe les maisons et les appartements possédés en copropriété divisé; le marché locatif regroupe les appartements loués.
<b>Mises en chantier</b>	Ce terme désigne le début des travaux de construction, d'ordinaire après la mise en place de la semelle de béton, ou à un stade équivalent lorsque le bâtiment n'a pas de sous-sol.
<b>En construction</b>	Logements mis en chantier mais non terminés. Le nombre de logements en construction à la fin d'une période peut tenir compte de certains redressements qui ont lieu, pour diverses raisons, après que les mises en chantier ont été signalées.
<b>Achèvements</b>	Logements habitables où les travaux qui avaient été prévus sont terminés et, dans certains cas, on peut considérer un logement achevé s'il ne reste que dix pour cent des travaux à exécuter.
<b>Inoccupés</b>	Logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.
<b>Écoulement</b>	Logements récemment achevés qui ont été vendus ou loués. Le dénombrement de logements écoulés est fait lorsque l'habitation est achevée. Les logements vendus ou loués d'avance ne sont pas inclus avant que les travaux soient terminés. Le nombre de logements écoulés du mois correspond au nombre de logements achevés et inoccupés à la fin du mois précédent, plus les achèvements du mois courant, moins les logements achevés et inoccupés du mois courant.
<b>Durée de l'inventaire</b>	Période nécessaire pour écouler les logements inoccupés, c'est-à-dire le ratio entre les logements inoccupés et ceux écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.
<b>Offre de court terme</b>	Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.
<b>Durée de l'offre</b>	Période nécessaire pour écouler la réserve totale de logements, c'est-à-dire le ratio entre l'offre totale et les logements écoulés (moyenne des 12 derniers mois). Cette donnée est exprimée en mois.

## Zones de la région métropolitaine de Montréal

Zones	<i>Municipalités, arrondissements ou secteurs</i>
1	Baie d'Urfé, Beaconsfield, Dollard-des-Ormeaux, Dorval, Kirkland, Pierrefonds, Pointe-Claire, Roxboro, Senneville, Ste-Anne-de-Bellevue, Ste-Geneviève, St-Raphaël-de-l'Île-Bizard
2	Centre-Ouest (Mtl), Côte-des-Neiges, Côte St-Luc, Hampstead, Lachine, LaSalle, Montréal-Ouest, Mont-Royal, Notre-Dame-de-Grâce, Outremont, St-Laurent, Saraguay/Cartierville, Sud-Ouest (Mtl), Verdun/Île-des-Soeurs, Ville St-Pierre, Westmount
3	Ahuntsic, Anjou, Centre (Mtl), Mercier/Hochelaga-Maisonneuve, Montréal-Nord, Petite-Patrie/Rosemont, Plateau Mont-Royal, St-Léonard, Villeray/St-Michel
4	Bout-de-l'Île (Mtl), Montréal-Est
5	Chomedey, Duvernay, Laval-des-Rapides, Pont-Viau, St-Vincent-de-Paul
6	Auteuil, Fabreville, Laval-Ouest, Laval-sur-le-Lac, Ste-Dorothée, St-François, Ste-Rose, Vimont
7	Deux-Montagnes, Mirabel, Oka, Pointe-Calumet, St-Eustache, St-Joseph-du-Lac, Ste-Marthe-sur-le-Lac, St-Placide, Gore, St-Colomban
8	Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Ste-Anne-des-Plaines, Ste-Thérèse
9	Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne
10	Charlemagne, L'Assomption, Lavaltrie, Le Gardeur, Repentigny, St-Antoine-Lavaltrie, St-Gérard-Majella, St-Sulpice
11	Boucherville, Brossard, Greenfield Park, LeMoine, Longueuil, St-Hubert, St-Lambert
12	Beloeil, McMasterville, St-Amable, St-Basile-le-Grand, St-Bruno-de-Montarville, Ste-Julie, St-Mathieu-de-Beloeil, Varennes
13	Carignan, Chambly, Mont-St-Hilaire, Notre-Dame-de-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, St-Mathias
14	Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, La Prairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Ste-Catherine-d'Alexandrie, St-Constant, St-Isidore, St-Mathieu, St-Philippe
15	Notre-Dame-de-L'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, St-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot, Les Cèdres
16	Bellefeuille, Lafontaine, St-Antoine, St-Jérôme

Actualités habitation est publié 12 fois par année pour le marché de Montréal. L'abonnement annuel pour Actualités habitation de Montréal est de 100,00 \$ plus taxes. Pour d'autres informations ou pour un abonnement, veuillez communiquer avec notre Service à la clientèle : 1 866 855-5711.

© 2003 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie,

enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société

canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.