

# A

# CTUALITÉS

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 3, MARS 2003

#### LÉGER REPLI DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE DANS LE GRAND MONTRÉAL

Après 15 mois consécutifs de croissance, la construction résidentielle enregistre une baisse (- 14 %) en mars 2003, par rapport au même mois de l'an dernier, avec précisément 1 395 nouveaux logements.

On doit ainsi remonter jusqu'en novembre 2001 avant de trouver une autre diminution d'activité dans la région métropolitaine de Montréal. Ces données sont tirées du relevé des mises en chantier, effectué mensuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Le marché du neuf marque une pause après une période exceptionnelle de croissance. Divers facteurs contribueront au maintien de niveaux significatifs d'activité, que ce soit l'environnement économique favorable ou encore le resserrement du marché de l'existant, qui se traduit par une contraction des possibilités d'achat.

En ce qui concerne les maisons unifamiliales neuves, mars a été à l'image de janvier et de février 2003 : seule la région de Laval et de la Rive-Nord affiche des gains. Si la hausse a été minime dans cette région au mois de mars (1,5 %), comparativement à la même période en 2002, le premier trimestre s'est terminé par une pro-

gression de 8 % de la construction de maisons. Notons que, toujours pour les mois de janvier à mars, le recul atteint près de 30 % dans le reste du Grand Montréal.

Au-delà des comparaisons avec 2002, qui ne sont pas toujours reluisantes en raison d'un début d'année qui avait alors été particulièrement dynamique, le mois de mars dernier n'a pas bénéficié de la venue d'un ensemble résidentiel d'envergure. Cela avait notamment été le cas en janvier de cette année, alors qu'une résidence pour personnes âgées comprenant plus de 500 unités avait été mise en chantier. Cela a certes contribué à la hausse de 44 % des logements locatifs construits au cours du premier trimestre. Notons que les copropriétés ont également bien fait : les mises en chantier ont augmenté de 9 %.

Jusqu'ici, le bilan de 2003 se traduit par une progression des mises en chantier dans la plupart des régions métropolitaines de recensement du Québec. Des hausses sont enregistrées à Québec (90 %), à Trois-Rivières (89 %), à Sherbrooke (47 %) et, plus modestement, à Gatineau (1 %). De son côté, la région du Saguenay affiche une baisse de 44 %.

#### SOMMAIRE

Léger repli de la construction résidentielle dans le Grand Montréal 1

Graphiques analytiques 2

#### Tableaux

1. Sommaire des activités par marché visé 3

2. Mises en chantier par zone et par marché visé 4

3. Sommaire des activités par grande zone et par marché visé 6

4. Offre de logements 7

5. Tableau de bord de l'économie 7

Définitions et concepts 8

Zones de la région métropolitaine de Montréal 8



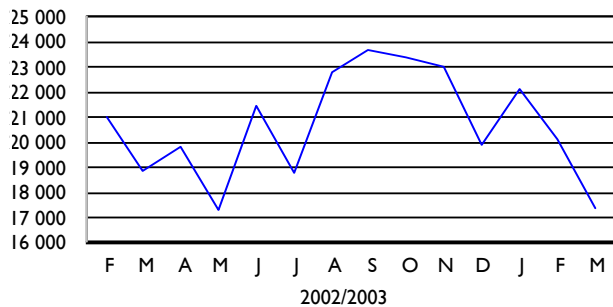
AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

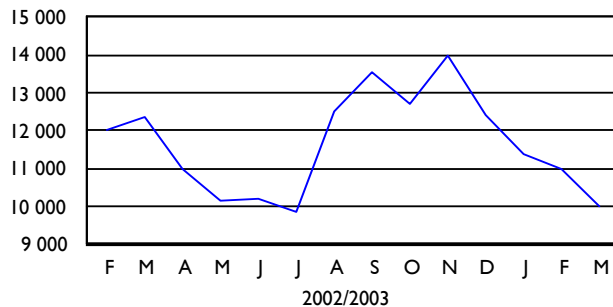
## Mises en chantier - Février 2002 à Mars 2003

Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

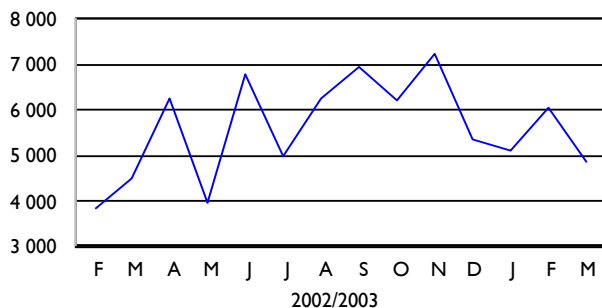
### Total résidentiel



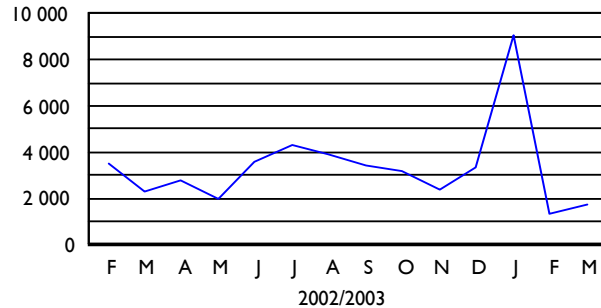
### Total maison



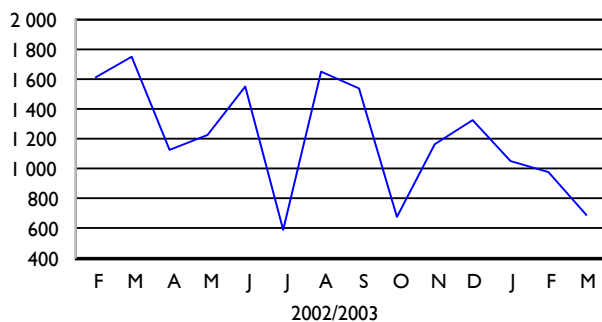
### Total condominium



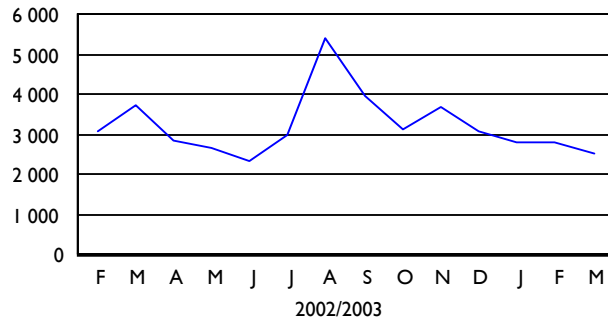
### Total locatif



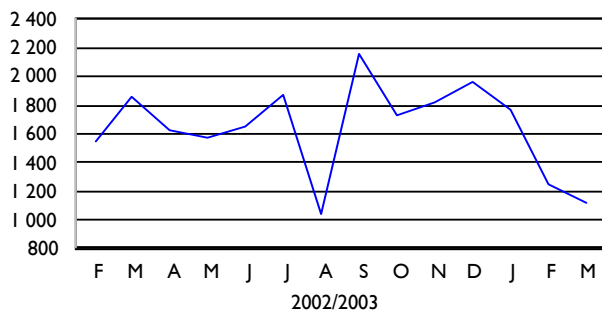
### Maisons - Île de Montréal



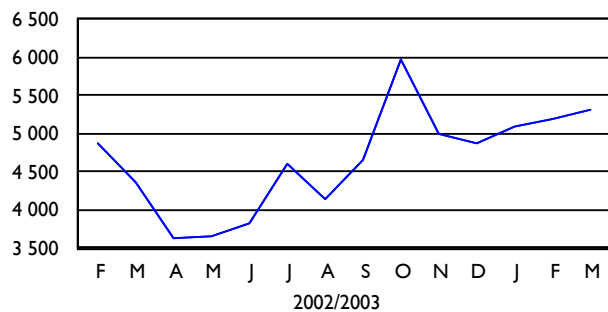
### Maisons - Rive-Sud



### 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>				
Mars 2003	1 013	335	47	1 395
Mars 2002	1 239	326	63	1 628
Cumulatif 2003	2 188	1 154	786	4 128
Cumulatif 2002	2 421	1 056	544	4 021
<b>En construction</b>				
Mars 2003	4 312	4 159	2 661	11 132
Mars 2002	3 507	2 796	1 273	7 576
<b>Achèvements</b>				
Mars 2003	486	227	266	979
Mars 2002	366	272	32	670
Cumulatif 2003	1 639	887	537	3 063
Cumulatif 2002	1 242	527	307	2 076
<b>Inoccupés</b>				
Mars 2003	601	561	181	1 343
Mars 2002	884	701	299	1 884
<b>Écoulement</b>				
Mars 2003	452	163	183	798
Mars 2002	304	155	38	497
Cumulatif 2003	1 594	844	683	3 121
Cumulatif 2002	1 101	503	333	1 937
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>				
Tendance 2003	0,7	1,5	0,9	0,9
Tendance 2002	1,3	2,0	2,0	1,6

\* 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**

**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>				
Mars 2003	29	5	3	37
Mars 2002	49	10	0	59
Cumulatif 2003	56	25	17	98
Cumulatif 2002	142	10	199	351
<b>Zone 2 : Centre-Ouest</b>				
Mars 2003	7	26	0	33
Mars 2002	22	22	0	44
Cumulatif 2003	29	287	3	319
Cumulatif 2002	34	350	0	384
<b>Zone 3 : Centre-Est</b>				
Mars 2003	8	53	0	61
Mars 2002	39	79	24	142
Cumulatif 2003	29	285	551	865
Cumulatif 2002	57	194	28	279
<b>Zone 4 : Est de l'Île</b>				
Mars 2003	10	11	0	21
Mars 2002	28	17	6	51
Cumulatif 2003	37	18	99	154
Cumulatif 2002	55	38	6	99
<b>Zone 5 : Laval-Sud</b>				
Mars 2003	37	26	0	63
Mars 2002	56	44	0	100
Cumulatif 2003	83	67	0	150
Cumulatif 2002	101	93	0	194
<b>Zone 6 : Laval-Nord</b>				
Mars 2003	103	17	0	120
Mars 2002	176	70	0	246
Cumulatif 2003	245	80	8	333
Cumulatif 2002	298	84	0	382
<b>Zone 7 : MRC Deux-Montagnes</b>				
Mars 2003	140	6	0	146
Mars 2002	129	11	12	152
Cumulatif 2003	279	10	3	292
Cumulatif 2002	259	29	23	311
<b>Zone 8 : MRC Ste-Thérèse-de-Blainville</b>				
Mars 2003	105	14	24	143
Mars 2002	125	12	0	137
Cumulatif 2003	182	22	24	228
Cumulatif 2002	229	15	11	255

## 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>				
Mars 2003	159	6	6	171
Mars 2002	116	3	0	119
Cumulatif 2003	353	46	22	421
Cumulatif 2002	243	18	0	261
<b>Zone 10 : MRC L'Assomption</b>				
Mars 2003	94	10	0	104
Mars 2002	34	0	0	34
Cumulatif 2003	151	34	12	197
Cumulatif 2002	92	0	27	119
<b>Zone 11 : Rive-Sud Centre</b>				
Mars 2003	52	37	8	97
Mars 2002	62	41	12	115
Cumulatif 2003	129	116	14	259
Cumulatif 2002	139	166	70	375
<b>Zone 12 : Rive-Sud Est</b>				
Mars 2003	57	52	6	115
Mars 2002	85	8	9	102
Cumulatif 2003	122	70	6	198
Cumulatif 2002	162	20	22	204
<b>Zone 13 : Rive-Sud Sud</b>				
Mars 2003	39	18	0	57
Mars 2002	33	0	0	33
Cumulatif 2003	81	24	6	111
Cumulatif 2002	66	6	3	75
<b>Zone 14 : Rive-Sud Ouest</b>				
Mars 2003	60	0	0	60
Mars 2002	126	0	0	126
Cumulatif 2003	147	7	9	163
Cumulatif 2002	232	6	69	307
<b>Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges *</b>				
Mars 2003	70	0	0	70
Mars 2002	124	0	0	124
Cumulatif 2003	180	6	12	198
Cumulatif 2002	257	12	24	293
<b>Zone 16 : St-Jérôme</b>				
Mars 2003	43	54	0	97
Mars 2002	35	9	0	44
Cumulatif 2003	85	57	0	142
Cumulatif 2002	55	15	62	132

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	
	Mars 2003	Mars 2002	Mars 2003	Mars 2002	Mars 2003	Mars 2002
<b>Mises en chantier</b>						
Île de Montréal (1@4)	54	138	95	128	3	30
Laval (zones 5 et 6)	140	232	43	114	0	0
Rive-Nord (7@10 & 16)	541	439	90	35	30	12
Rive-Sud (zones 11@14)	208	306	107	49	14	21
Vaudreuil-Soul. *** (zone 15)	70	124	0	0	0	0
<b>En construction *</b>						
Île de Montréal	503	570	2 482	1 691	1 607	547
Laval	695	591	453	433	72	3
Rive-Nord	1 828	1 177	525	221	315	351
Rive-Sud	902	819	681	433	661	345
Vaudreuil-Soulanges ***	384	350	18	18	6	27
<b>Achèvements *</b>						
Île de Montréal	43	44	45	148	136	0
Laval	76	64	79	59	0	12
Rive-Nord	211	133	60	59	120	17
Rive-Sud	112	76	37	6	4	3
Vaudreuil-Soulanges ***	44	49	6	0	6	0
<b>Inoccupés *</b>						
Île de Montréal	76	127	273	493	67	276
Laval	107	176	73	82	0	11
Rive-Nord	239	341	76	47	90	9
Rive-Sud	132	164	137	77	19	3
Vaudreuil-Soulanges ***	47	76	2	2	5	0
<b>Écoulement *</b>						
Île de Montréal	47	31	48	54	111	11
Laval	72	48	41	51	3	9
Rive-Nord	196	118	36	38	58	18
Rive-Sud	99	69	32	12	5	0
Vaudreuil-Soulanges ***	38	38	6	0	6	0
<b>Durée de l'inventaire **</b>						
Île de Montréal	0,7	1,4	1,3	2,1	0,9	3,6
Laval	0,8	1,7	1,3	1,7	0,0	1,9
Rive-Nord	0,7	1,5	2,0	1,9	1,4	0,2
Rive-Sud	0,5	1,0	2,0	2,0	0,5	0,1
Vaudreuil-Soulanges ***	0,5	1,2	0,5	3,4	1,1	0,0

\* À la fin de la période indiquée

\*\* Tendance (exprimée en mois)

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

Source : SCHL

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

Marché visé	En construction	Unités inoccupées	Offre de court terme	Écoulement mensuel	Durée de l'offre (en mois)
	<b>Mars 2003</b>			<b>Tendance 2003</b>	
Prop.-occupant	4 312	601	4 913	904	5,4
Copropriété	4 159	561	4 720	371	12,7
Locatif	2 661	181	2 842	193	14,7
	<b>Mars 2002</b>			<b>Tendance 2002</b>	
Prop.-occupant	3 507	884	4 391	656	6,7
Copropriété	2 796	701	3 497	343	10,2
Locatif	1 273	299	1 572	150	10,5

Source : SCHL

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

	2003			2002			2002			2001		
	Mars	Fév.	Jan.	Dec.	Nov.	Oct.	Mars	Fév.	Jan.	Dec.	Nov.	Oct.
<b>Marché du travail*</b>												
Var. niveau de l'emploi - milliers	58	81	91	87	67	58	49	50	47	50	50	41
Taux de chômage (%)	9,5	8,8	8,5	7,7	7,8	7,9	9,2	9,2	8,9	8,4	7,8	7,8
<b>Taux hypothécaires (Canada)</b>												
1 an	5,3	4,9	4,9	4,9	4,9	5,3	5,3	4,5	4,5	4,6	4,6	4,9
5 ans	6,8	6,6	6,5	6,7	6,7	7,0	7,3	6,8	7,0	6,8	6,8	6,9
<b>Taux annuel d'inflation</b>	4,1	4,0	3,7	3,2	3,5	3,2	1,5	1,6	1,3	1,4	1,2	1,5
<b>Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves</b>												
Maison	ND	10,5	9,4	8,5	8,5	6,1	4,2	3,8	4,2	4,6	4,6	4,8
Terrain	ND	9,3	9,3	8,6	8,6	7,5	5,2	3,8	4,1	3,3	3,3	3,5
Total	ND	10,1	9,3	8,3	8,3	6,3	4,4	3,7	4,1	4,4	4,4	4,5
<b>Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.</b>	2 437	2 422	1 761	1 304	1 782	1 870	3 328	3 135	2 034	1 531	1 850	1 671

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 divise; 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.