



ACTUALITÉS

Montréal

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

GRAND MONTRÉAL : L'HIVER PRÉCOCE NE RALENTIT PAS LA CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE DANS LES BANLIEUES

Bien qu'en novembre la construction résidentielle ait quelque peu ralenti sur l'île de Montréal et diminué de 37 % par rapport au mois de novembre 2001, il n'en demeure pas moins qu'elle a affiché des résultats spectaculaires dans les banlieues, où des hausses d'activité de plus de 100 % y ont été constatées. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), un total de 1 899 nouvelles habitations ont vu le jour le mois dernier dans la grande région de Montréal, en hausse de 57 % par rapport au mois de novembre 2001. Jusqu'ici cette année, 18 928 nouvelles habitations se sont ajoutées au parc résidentiel montréalais, soit 61 % de plus que durant la même période en 2001.

La construction de maisons unifamiliales occupe toujours l'essentiel de cette activité (46 %), et les 880 mises en chantier représentent une solide croissance de 69 % par rapport au mois de novembre 2001. Les banlieues accaparent presque toutes ces nouvelles constructions (92 %). En volume, la banlieue nord a contribué fortement à cette progression, car plus de la moitié de ces mises en chantier sont situées sur son territoire. Pour ce qui est de la croissance, le secteur Vaudreuil-Soulanges arrive bon premier, les 118 nouvelles habitations représentant une hausse de 168 %.

Du côté des logements collectifs, la construction de logements en copropriété a augmenté d'une façon tout à fait exceptionnelle ce mois-ci. Il s'est construit deux fois plus de logements de ce type que durant le mois de novembre 2001. À noter que les deux tiers de ces nouvelles constructions ont eu lieu dans les banlieues. Ces mises en chantier ont plus que quadruplé dans la banlieue sud (148 unités) et plus que doublé dans la banlieue nord (246 unités), alors que sur l'île de Montréal la croissance s'est limitée à 15 % (194 unités). Quant à la construction de maisons jumelées et en rangée, elle n'est pas en reste puisque les mises en chantier ont grimpé de 123 %. À l'instar des autres types d'habitations, cette croissance a eu lieu dans les banlieues. L'offre d'habitations existantes toujours aussi restreinte et la hausse des prix incitent les ménages à opter pour la construction de leur future résidence. Des questions d'abordabilité et de disponibilité de terrains les dirigent tout naturellement vers les banlieues. Par ailleurs, les mises en chantier de 265 logements locatifs représentent une baisse de 17 %. Jusqu'à présent, le bilan de cette année reste toutefois positif, et il s'agit du segment de marché qui connaît la plus forte progression. Au total, les 2 960 nouveaux logements locatifs représentent une croissance de 122 % par rapport à la même période en 2001, ce qui laisse entrevoir une reprise pour ce segment de marché.

VOLUME 5, ÉDITION 11, NOVEMBRE 2002

SOMMAIRE

Grand Montréal : l'hiver précoce ne ralentit pas la construction résidentielle dans les banlieues	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

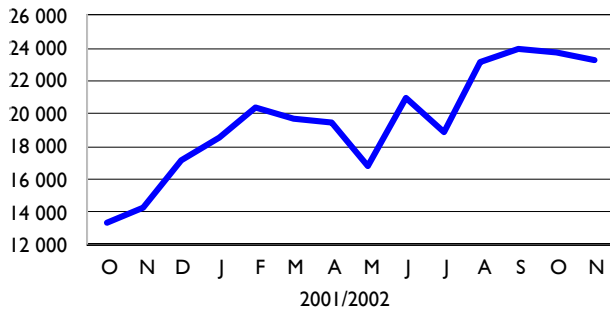


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

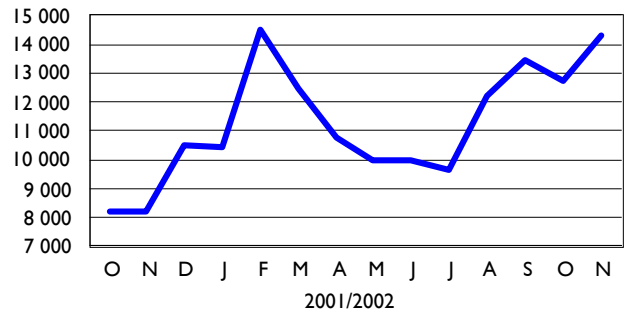
Mises en chantier - Octobre 2001 à Novembre 2002

Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

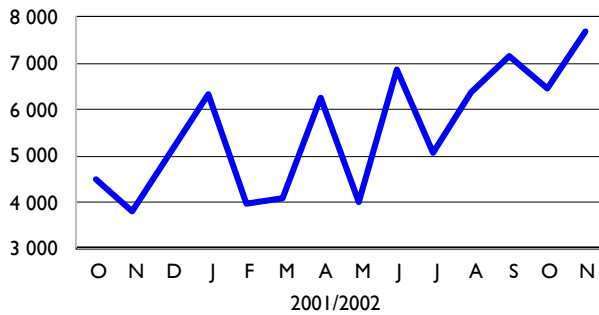
Total résidentiel



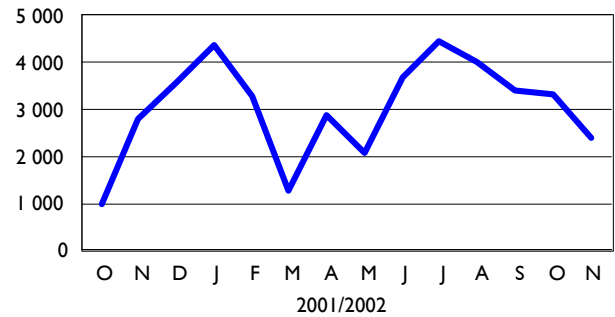
Total maison



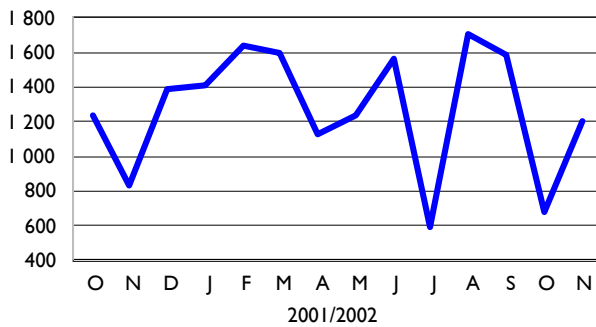
Total condominium



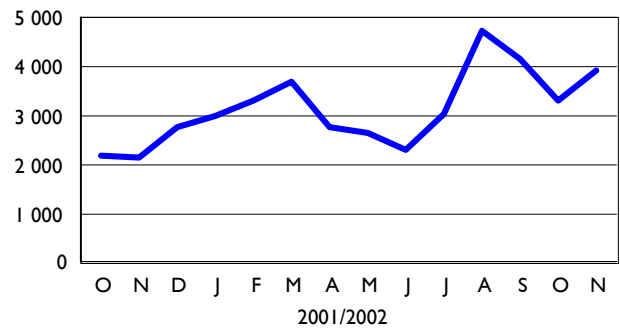
Total locatif



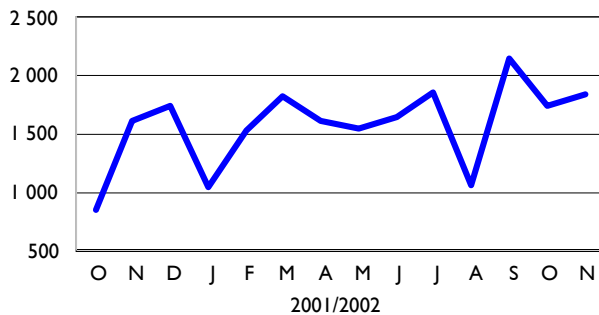
Maisons - Île de Montréal



Maisons - Rive-Sud



Maisons - Laval



Maisons - Rive-Nord

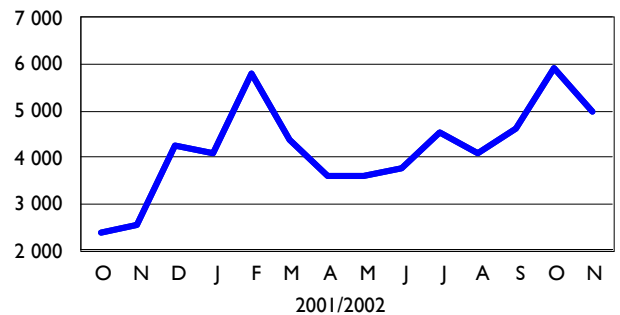


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Montréal*

Activité / période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Mises en chantier				
Novembre 2002	1 034	600	265	1 899
Novembre 2001	590	299	321	1 210
Cumulatif 2002	10 784	5 184	2 960	18 928
Cumulatif 2001	7 169	3 240	1 333	11 742
En construction				
Novembre 2002	3 704	3 627	2 108	9 439
Novembre 2001	2 117	1 991	1 152	5 260
Achèvements				
Novembre 2002	930	313	354	1 597
Novembre 2001	627	521	298	1 446
Cumulatif 2002	9 409	3 707	1 891	15 007
Cumulatif 2001	7 170	3 731	1 510	12 411
Inoccupés				
Novembre 2002	504	492	338	1 334
Novembre 2001	733	647	149	1 529
Écoulement				
Novembre 2002	892	319	330	1 541
Novembre 2001	530	433	254	1 217
Cumulatif 2002	9 648	3 892	1 878	15 418
Cumulatif 2001	7 183	3 645	1 467	12 295
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2002	0,6	1,4	1,9	1,0
Tendance 2001	1,2	2,1	1,2	1,4

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

Source: SCHL

Pour plus de renseignements sur la présente publication,
 veuillez contacter 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

Zone/ période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Zone 1: Ouest de l'île				
Novembre 2002	61	16	0	77
Novembre 2001	33	0	225	258
Cumulatif 2002	688	93	234	1 015
Cumulatif 2001	561	35	387	983
Zone 2: Centre-Ouest				
Novembre 2002	12	68	16	96
Novembre 2001	24	107	0	131
Cumulatif 2002	158	1 335	493	1 986
Cumulatif 2001	173	585	19	777
Zone 3: Centre-Est				
Novembre 2002	20	100	15	135
Novembre 2001	9	45	66	120
Cumulatif 2002	146	1 231	271	1 648
Cumulatif 2001	124	1 272	280	1 676
Zone 4: Est de l'île				
Novembre 2002	22	10	0	32
Novembre 2001	15	17	0	32
Cumulatif 2002	197	94	31	322
Cumulatif 2001	149	70	3	222
Zone 5: Laval-Sud				
Novembre 2002	42	52	16	110
Novembre 2001	21	9	0	30
Cumulatif 2002	417	345	45	807
Cumulatif 2001	306	300	50	656
Zone 6: Laval-Nord				
Novembre 2002	106	34	10	150
Novembre 2001	104	28	0	132
Cumulatif 2002	1 113	339	97	1 549
Cumulatif 2001	831	259	15	1 105
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Novembre 2002	107	11	32	150
Novembre 2001	48	24	11	83
Cumulatif 2002	1 175	161	143	1 479
Cumulatif 2001	676	98	43	817
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Novembre 2002	132	76	30	238
Novembre 2001	94	13	0	107
Cumulatif 2002	1 021	285	224	1 530
Cumulatif 2001	821	73	146	1 040

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
Zone 9: MRC des Moulins				
Novembre 2002	88	24	16	128
Novembre 2001	37	6	0	43
Cumulatif 2002	1 069	98	56	1 223
Cumulatif 2001	611	72	21	704
Zone 10: MRC L'Assomption				
Novembre 2002	43	34	6	83
Novembre 2001	0	0	0	0
Cumulatif 2002	482	47	222	751
Cumulatif 2001	241	13	9	263
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Novembre 2002	77	92	87	256
Novembre 2001	54	36	2	92
Cumulatif 2002	738	740	508	1 986
Cumulatif 2001	558	336	26	920
Zone 12: Rive-Sud Est				
Novembre 2002	55	6	6	67
Novembre 2001	30	0	0	30
Cumulatif 2002	779	154	79	1 012
Cumulatif 2001	490	41	12	543
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Novembre 2002	27	0	0	27
Novembre 2001	25	0	0	25
Cumulatif 2002	449	12	18	479
Cumulatif 2001	207	18	55	280
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Novembre 2002	100	50	16	166
Novembre 2001	32	0	12	44
Cumulatif 2002	975	141	257	1 373
Cumulatif 2001	557	21	221	799
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges				
Novembre 2002	122	12	6	140
Novembre 2001	44	0	3	47
Cumulatif 2002	1 088	50	52	1 190
Cumulatif 2001	696	12	36	744
Zone 16: St-Jérôme				
Novembre 2002	20	15	9	44
Novembre 2001	20	14	2	36
Cumulatif 2002	289	59	230	578
Cumulatif 2001	168	35	10	213

Source: SCHL

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	
	Nov. 2002	Nov. 2001	Nov. 2002	Nov. 2001	Nov. 2002	Nov. 2001
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	115	81	194	169	31	291
Laval (zones 5 et 6)	148	125	86	37	26	0
Rive-Nord (7@10 & 16)	390	199	160	57	93	13
Rive-Sud (zones 11@14)	259	141	148	36	109	14
Vaudreuil-Soul. (zone 15)	122	44	12	0	6	3
En construction *						
Île de Montréal	519	465	2 082	1 326	846	934
Laval	547	311	468	259	95	62
Rive-Nord	1 412	653	458	136	497	34
Rive-Sud	875	459	607	264	651	119
Vaudreuil-Soulanges	351	229	12	6	19	3
Achèvements *						
Île de Montréal	93	82	118	329	142	149
Laval	139	130	44	85	13	3
Rive-Nord	304	228	75	43	174	137
Rive-Sud	262	138	76	58	25	0
Vaudreuil-Soulanges	132	49	0	6	0	9
Inoccupés *						
Île de Montréal	72	107	278	453	283	117
Laval	87	153	37	74	6	1
Rive-Nord	194	281	51	41	35	23
Rive-Sud	111	134	123	77	14	8
Vaudreuil-Soulanges	40	58	3	2	0	0
Écoulement *						
Île de Montréal	95	65	130	311	136	107
Laval	142	103	62	49	11	2
Rive-Nord	282	196	62	32	158	132
Rive-Sud	249	131	59	35	25	4
Vaudreuil-Soulanges	124	35	6	6	0	9
Durée de l'inventaire**						
Île de Montréal	0,7	1,3	1,4	2,1	3,4	3,4
Laval	0,7	1,5	0,7	1,7	0,7	0,5
Rive-Nord	0,6	1,3	1,5	1,9	0,7	0,4
Rive-Sud	0,5	0,8	2,1	2,3	0,4	0,2
Vaudreuil-Soulanges	0,5	1,0	0,8	2,4	0,0	0,0

* À la fin de la période indiquée

** Tendance (exprimée en mois)

Source : SCHL

Tableau 4
Offre de logements
Région métropolitaine de Montréal

<i>Marché visé</i>	<i>En construction</i>	<i>Unités inoccupées</i>	<i>Offre de court terme</i>	<i>Écoulement mensuel</i>	<i>Durée de l'offre (en mois)</i>
	Novembre 2002			Tendance 2002	
Prop.-occupant	3 704	504	4 208	845	5,0
Copropriété	3 627	492	4 119	344	12,0
Locatif	2 108	338	2 446	180	13,6
	Novembre 2001			Tendance 2001	
Prop.-occupant	2 117	733	2 850	626	4,6
Copropriété	1 991	647	2 638	310	8,5
Locatif	1 152	149	1 301	127	10,3

Source : SCHL

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

	2002						2001					
	<i>Nov.</i>	<i>Oct.</i>	<i>Sept.</i>	<i>Août</i>	<i>Juil.</i>	<i>Juin</i>	<i>Nov.</i>	<i>Oct.</i>	<i>Sept.</i>	<i>Août</i>	<i>Juil.</i>	<i>Juin</i>
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	67	58	56	60	55	56	50	-2	21	14	14	13
Taux de chômage (%)	7,8	7,9	8,5	8,4	8,3	8,3	7,8	7,8	7,7	8,0	7,9	8,2
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,9	5,3	5,3	5,3	5,3	5,5	4,6	7,9	5,5	6,2	6,5	6,7
5 ans	6,7	7,0	6,7	6,8	7,0	7,2	6,8	8,2	7,2	7,6	7,8	7,8
Taux annuel d'inflation	3,5	3,2	2,3	2,2	2,3	1,5	1,2	2,3	2,1	2,6	2,2	2,2
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves												
Maison	ND	6,1	5,8	5,8	5,1	5,1	4,6	4,8	4,9	5,1	6,4	6,4
Terrain	ND	7,5	8,1	7,8	6,7	6,7	3,3	2,1	3,0	3,1	3,8	3,8
Total	ND	6,3	6,2	6,0	5,4	5,4	4,4	4,3	4,5	4,8	5,8	5,8
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	1 782	1 870	1 370	1 189	1 158	1 424	1 850	1 671	1 307	1 258	1 105	1 605

Sources : Statistique Canada, Conference Board du Canada, CIGM

* : Moyenne des trois derniers mois.

Définitions et concepts

Marchés visés	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.
Mises en chantier	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.
En construction	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.
Achèvements	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.
Inoccupés	Logements neufs achevés qui sont demeurés inoccupés.
Écoulement	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.
Durée de l'inventaire	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.
Offre de court terme	Réserve totale de logements neufs qui comprend les logements en construction et ceux qui sont achevés mais inoccupés.
Durée de l'offre	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	Municipalités, arrondissements ou secteurs
1	Baie d'Urfé, Beaconsfield, Dollard-des-Ormeaux, Dorval, Kirkland, Pierrefonds, Pointe-Claire, Roxboro, Senneville, Ste-Anne-de-Bellevue, Ste-Genève, 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, LeMoyne, 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 plus d'informations, ou pour vous abonner, veuillez contacter notre service à la clientèle au 1-866-855-5711.

© 2002 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.