

A

CTUALITÉS

Montréal

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 5, ÉDITION 12, DÉCEMBRE 2002

2002 : LA MEILLEURE ANNÉE DEPUIS DOUZE ANS POUR LA CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE DANS LE GRAND MONTRÉAL

Le Grand Montréal vient de connaître, en 2002, sa meilleure année depuis 1990 au chapitre de la construction résidentielle. Un total de 20 554 habitations ont été mises en chantier l'an dernier, une croissance impressionnante de 55 % par rapport à 2001. C'est ce que nous révèle le relevé des mises en chantier effectué en décembre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Après une croissance soutenue au cours des onze premiers mois, l'année 2002 se termine sur une bonne note, grâce à une augmentation de 4 % des mises en chantier en décembre. Il s'agit toutefois du taux de croissance mensuel le plus faible depuis 13 mois.

Le bilan de l'année 2002 laisse voir une activité plus intense dans tous les secteurs géographiques, mais ce sont surtout les banlieues qui se sont démarquées. La palme revient sans contredit à la Rive-Sud, où l'augmentation pour le moins spectaculaire de 80 % va de pair avec un marché de l'emploi particulièrement florissant en Montérégie. La construction de logements locatifs (+ 140 %) et de logements en copropriété (+ 127 %) a été particulièrement dynamique. Il n'en demeure pas moins que la maison unifamiliale (+ 57 %) reste de loin le produit vedette dans la banlieue sud. En effet, 3 172 des 5 198 habitations mises en chantier sont des maisons unifamiliales.

Dans la banlieue nord, les mises en chantier ont progressé de 51 % en 2002. Là aussi, tous les segments de marché ont contribué à cette croissance. En particulier, le nombre de mises chantiers de logements locatifs a doublé (+ 102 %) par rapport à 2001. Les maisons unifamiliales et les copropriétés ne

sont pas en reste : les mises en chantier de ces types d'habitation ont augmenté respectivement de 49 % et de 32 %. Rappelons que le secteur Laval/Rive-Nord représente encore et toujours le secteur géographique le plus actif dans le domaine de la construction. Avec ses 8 451 mises en chantier, la banlieue nord a accaparé 41 % de l'activité en 2002.

Enfin, l'île de Montréal a connu elle aussi une solide performance. On y a coulé les fondations de 5 634 logements l'an dernier, soit une hausse de 40 % en regard de 2001. Cette fois, ce sont les mises en chantier de logements collectifs qui se sont distinguées. La construction de logements locatifs a progressé de 71 % et celle de copropriétés de 42 %. Malgré cela, sur le territoire de la nouvelle ville de Montréal, les mises en chantier de logements destinés à la copropriété (3 103 unités) ont été deux fois et demi plus nombreuses que celle de logements destinés à la location (1 258 unités). Finalement, 1 273 unités sont venues s'ajouter au parc montréalais de maisons unifamiliales, soit 17 % de plus qu'en 2001.

C'est grâce à une excellente performance du marché de l'emploi, au coût du financement hypothécaire le plus bas depuis une quarantaine d'années et à la rareté des logements à vendre et à louer qu'on a constaté une effervescence aussi marquée dans le domaine de la construction résidentielle en 2002. La bonne nouvelle pour l'industrie de la construction, c'est que ces conditions exceptionnelles devraient se maintenir cette année. En effet, la SCHL anticipe déjà que les résultats de 2003 seront encore plus reluisants. Elle prévoit une croissance des mises en chantier de l'ordre de 10 %, cette année, dans la région montréalaise.

SOMMAIRE

2002 : La meilleure année depuis 12 ans pour 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

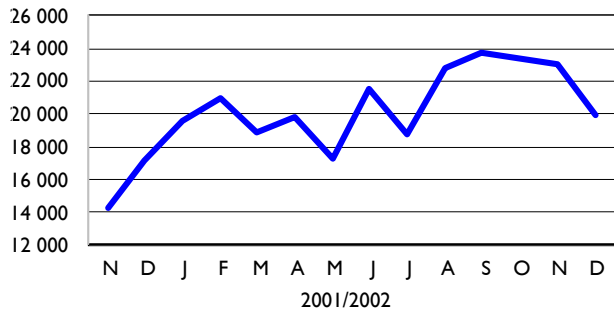
Zones de la région métropolitaine de Montréal 8



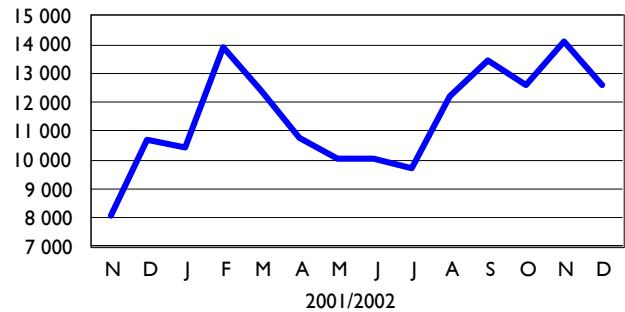
AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Mises en chantier - Novembre 2001 à Décembre 2002
Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

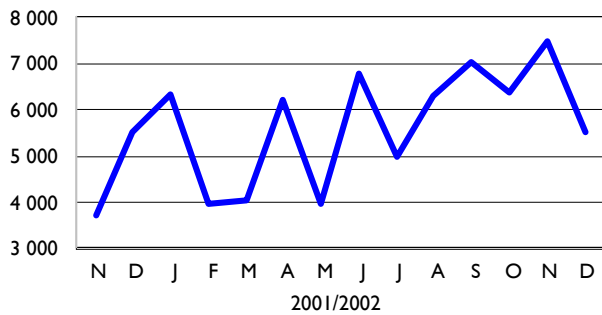
Total résidentiel



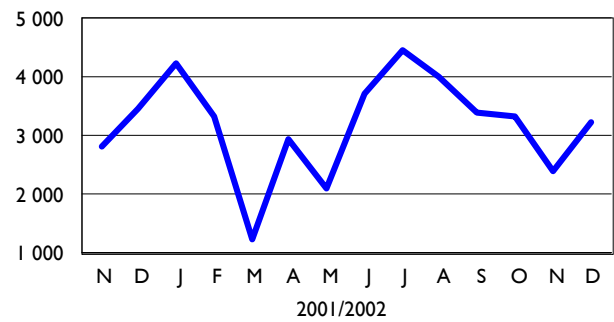
Total maison



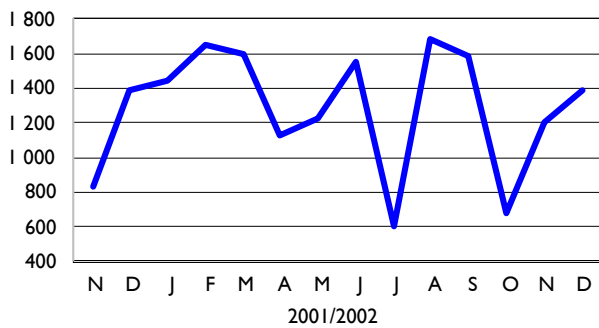
Total condominium



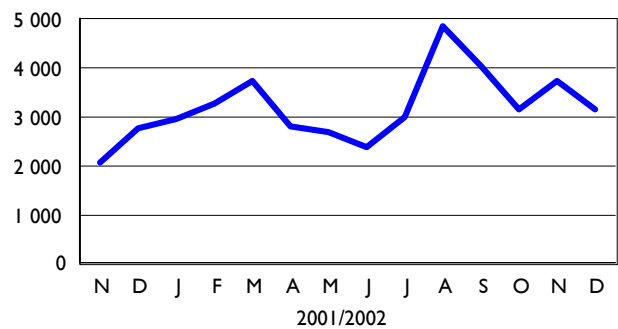
Total locatif



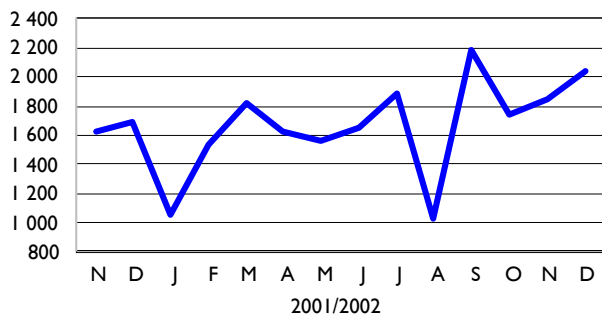
Maisons - Île de Montréal



Maisons - Rive-Sud



Maisons - Laval



Maisons - Rive-Nord

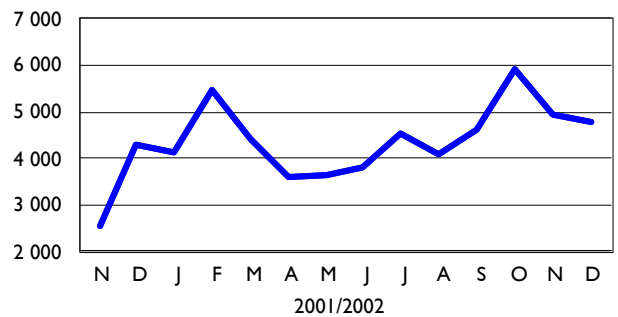


Tableau I

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				
Décembre 2002	816	503	307	1 626
Décembre 2001	699	523	336	1 558
Cumulatif 2002	11 600	5 687	3 267	20 554
Cumulatif 2001	7 868	3 763	1 669	13 300
En construction				
Décembre 2002	3 762	3 969	2 335	10 066
Décembre 2001	2 320	2 254	1 038	5 612
Achèvements				
Décembre 2002	760	244	74	1 078
Décembre 2001	497	260	458	1 215
Cumulatif 2002	10 169	3 951	1 965	16 085
Cumulatif 2001	7 667	3 991	1 968	13 626
Inoccupés				
Décembre 2002	556	518	327	1 401
Décembre 2001	743	677	325	1 745
Écoulement				
Décembre 2002	708	218	85	1 011
Décembre 2001	487	230	282	999
Cumulatif 2002	10 356	4 110	1 963	16 429
Cumulatif 2001	7 670	3 875	1 749	13 294
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2002	0,6	1,5	2,0	1,0
Tendance 2001	1,2	2,1	2,2	1,6

* 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				
Décembre 2002	29	84	136	249
Décembre 2001	53	0	24	77
Cumulatif 2002	717	177	370	1 264
Cumulatif 2001	614	35	411	1 060
Zone 2: Centre-Ouest				
Décembre 2002	19	32	19	70
Décembre 2001	3	130	4	137
Cumulatif 2002	177	1 367	512	2 056
Cumulatif 2001	176	715	23	914
Zone 3: Centre-Est				
Décembre 2002	19	228	29	276
Décembre 2001	17	97	19	133
Cumulatif 2002	165	1 459	300	1 924
Cumulatif 2001	141	1 369	299	1 809
Zone 4: Est de l'île				
Décembre 2002	17	6	45	68
Décembre 2001	11	0	0	11
Cumulatif 2002	214	100	76	390
Cumulatif 2001	160	70	3	233
Zone 5: Laval-Sud				
Décembre 2002	21	0	6	27
Décembre 2001	53	117	0	170
Cumulatif 2002	438	345	51	834
Cumulatif 2001	359	417	50	826
Zone 6: Laval-Nord				
Décembre 2002	111	16	8	135
Décembre 2001	57	26	3	86
Cumulatif 2002	1 224	355	105	1 684
Cumulatif 2001	888	285	18	1 191
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Décembre 2002	101	21	6	128
Décembre 2001	64	18	9	91
Cumulatif 2002	1 276	182	149	1 607
Cumulatif 2001	740	116	52	908
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Décembre 2002	73	21	3	97
Décembre 2001	74	48	0	122
Cumulatif 2002	1 094	306	227	1 627
Cumulatif 2001	895	121	146	1 162

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				
Décembre 2002	58	15	0	73
Décembre 2001	65	0	0	65
Cumulatif 2002	1 127	113	56	1 296
Cumulatif 2001	676	72	21	769
Zone 10: MRC L'Assomption				
Décembre 2002	48	6	6	60
Décembre 2001	45	0	212	257
Cumulatif 2002	530	53	228	811
Cumulatif 2001	286	13	221	520
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Décembre 2002	50	22	0	72
Décembre 2001	70	60	65	195
Cumulatif 2002	788	762	508	2 058
Cumulatif 2001	628	396	91	1 115
Zone 12: Rive-Sud Est				
Décembre 2002	50	24	16	90
Décembre 2001	41	15	0	56
Cumulatif 2002	829	178	95	1 102
Cumulatif 2001	531	56	12	599
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Décembre 2002	45	4	0	49
Décembre 2001	28	0	0	28
Cumulatif 2002	494	16	18	528
Cumulatif 2001	235	18	55	308
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Décembre 2002	86	18	33	137
Décembre 2001	63	0	0	63
Cumulatif 2002	1 061	159	290	1 510
Cumulatif 2001	620	21	221	862
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges				
Décembre 2002	75	6	0	81
Décembre 2001	42	0	0	42
Cumulatif 2002	1 163	56	52	1 271
Cumulatif 2001	738	12	36	786
Zone 16: St-Jérôme				
Décembre 2002	14	0	0	14
Décembre 2001	13	12	0	25
Cumulatif 2002	303	59	230	592
Cumulatif 2001	181	47	10	238

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	
	Déc. 2002	Déc. 2001	Déc. 2002	Déc. 2001	Déc. 2002	Déc. 2001
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	84	84	350	227	229	47
Laval (zones 5 et 6)	132	110	16	143	14	3
Rive-Nord (7@10 & 16)	294	261	63	78	15	221
Rive-Sud (zones 11@14)	231	202	68	75	49	65
Vaudreuil-Soul. (zone 15)	75	42	6	0	0	0
En construction *						
Île de Montréal	543	454	2 374	1 385	1 075	523
Laval	591	359	448	333	81	65
Rive-Nord	1 398	751	494	202	481	263
Rive-Sud	883	529	635	328	683	184
Vaudreuil-Soulanges	347	227	18	6	15	3
Achèvements *						
Île de Montréal	62	97	135	168	0	458
Laval	88	62	42	69	22	0
Rive-Nord	308	160	27	12	31	0
Rive-Sud	223	134	40	11	17	0
Vaudreuil-Soulanges	79	44	0	0	4	0
Inoccupés *						
Île de Montréal	75	112	278	472	255	306
Laval	89	147	51	92	15	1
Rive-Nord	225	282	56	40	38	12
Rive-Sud	128	141	130	71	15	6
Vaudreuil-Soulanges	39	61	3	2	4	0
Écoulement *						
Île de Montréal	59	92	135	149	28	269
Laval	86	68	28	51	13	0
Rive-Nord	277	159	22	13	28	11
Rive-Sud	206	127	33	17	16	2
Vaudreuil-Soulanges	80	41	0	0	0	0
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	0,7	1,2	1,5	2,1	4,0	5,4
Laval	0,7	1,4	1,0	2,0	1,5	0,5
Rive-Nord	0,7	1,3	1,6	1,8	0,7	0,2
Rive-Sud	0,5	0,9	2,1	2,1	0,5	0,2
Vaudreuil-Soulanges	0,4	1,0	0,8	2,7	1,3	0,0

* À la fin de la période indiquée

** Tendance (exprimée en mois)

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)
	Décembre 2002			Tendance 2002	
Prop.-occupant	3 762	556	4 318	863	5,0
Copropriété	3 969	518	4 487	343	13,1
Locatif	2 335	327	2 662	164	16,3
	Décembre 2001			Tendance 2001	
Prop.-occupant	2 320	743	3 063	639	4,8
Copropriété	2 254	677	2 931	323	9,1
Locatif	1 038	325	1 363	146	9,4

Source : SCHL

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

	2002						2001					
	Dec.	Nov.	Oct.	Sept.	Août	Juil.	Dec.	Nov.	Oct.	Sept.	Août	Juil.
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	87	67	58	56	60	55	50	50	-2	21	14	14
Taux de chômage (%)	7,7	7,8	7,9	8,5	8,4	8,3	8,4	7,8	7,8	7,7	8,0	7,9
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,9	4,9	5,3	5,3	5,3	5,3	4,6	4,6	7,9	5,5	6,2	6,5
5 ans	6,7	6,7	7,0	6,7	6,8	7,0	6,8	6,8	8,2	7,2	7,6	7,8
Taux annuel d'inflation	3,2	3,5	3,2	2,3	2,2	2,3	1,4	1,2	2,3	2,1	2,6	2,2
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves												
Maison	ND	8,5	6,1	5,8	5,8	5,1	4,6	4,6	4,8	4,9	5,1	6,4
Terrain	ND	8,6	7,5	8,1	7,8	6,7	3,3	3,3	2,1	3,0	3,1	3,8
Total	ND	8,3	6,3	6,2	6,0	5,4	4,4	4,4	4,3	4,5	4,8	5,8
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	304	782	870	370	189	158	531	850	671	307	258	105

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	<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, LeMoyne, Longueuil, St-Hubert, St-Lambert
12	Beloil, McMasterville, St-Amable, St-Basile-le-Grand, St-Bruno-de-Montarville, Ste-Julie, St-Mathieu-de-Beloil, 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.