



# 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 4, AVRIL 2003

#### MAINTIEN DES MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES DANS LE GRAND MONTRÉAL

La construction domiciliaire s'est soldée par une autre performance enviable en avril dernier, malgré un léger repli (-2 %) par rapport à la même période l'an passé.

Outre de légères fluctuations mensuelles, on doit retenir un bilan remarquable depuis la fin de 2001 dans le Montréal métropolitain, les mises en chantier étant de 60 % supérieures au niveau moyen des années 90. Ces données sont tirées du relevé des mises en chantier, effectué mensuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Dans un contexte d'une création d'emplois de qualité ces dernières années ainsi que de faibles taux hypothécaires, les ménages affichent un degré élevé d'optimisme. En avril dernier, ce sont les deux-tiers des québécois qui trouvaient le moment propice à l'achat de biens importants, telle une maison, un niveau inégalé ces trois dernières décennies.

Si l'année 2003 est jusqu'ici tout aussi vigoureuse que 2002, on remarque des variations en ce qui a trait aux types d'habitations. Ainsi, la maison unifamiliale détachée affiche un recul de près de 10 %, une situation qui découle en partie d'acheteurs qui se sont fait prudents, attentifs qu'ils sont au prix. Un certain devancement de la demande peut également expliquer ce résultat, les consommateurs ayant voulu profiter l'an passé de la baisse des taux hypothécaires

qui, en l'espace de 18 mois, a atteint près de deux points de pourcentage pour un terme de cinq ans.

La situation est tout autre pour les projets multiples. La maison jumelée et en rangée bénéficie d'une progression de 26 %, le logement locatif de 30 % et le condominium de 3 %. Si dans ce dernier cas la hausse est moins spectaculaire, le niveau d'activité est, lui, très supérieur aux deux autres produits. Le logement en copropriété divise a bénéficié d'une demande exceptionnelle ces dernières années, portant la construction à des niveaux tout près des meilleurs résultats de la fin des années 80.

En terme de secteurs, on note une augmentation de la construction sur l'île de Montréal pour les premiers mois de l'année (6 %), malgré une baisse en avril (-32 %). La progression est identique pour la région de Laval et de la Rive-Nord (6 %), alors que la Rive-Sud affiche plutôt une diminution (-4 %).

Pour l'ensemble de la province, on observe une hausse de 3 % des mises en chantier en avril 2003 et, toujours par rapport à 2002, de 9 % pour l'ensemble des quatre premiers mois. Pour cette même période, seul Gatineau affiche un recul (-12 %), alors que des hausses sont enregistrées à Sherbrooke (35 %), Trois-Rivières (93 %), Québec (58 %) et Saguenay (17 %).

#### SOMMAIRE

Maintien des mises en chantier résidentielles 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

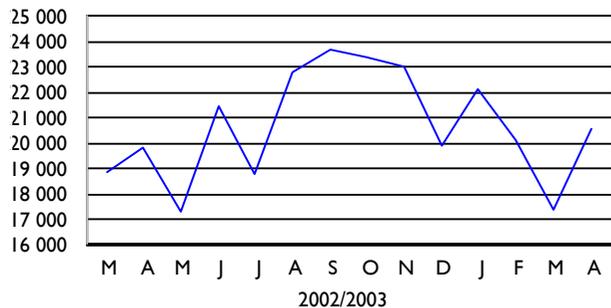


AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

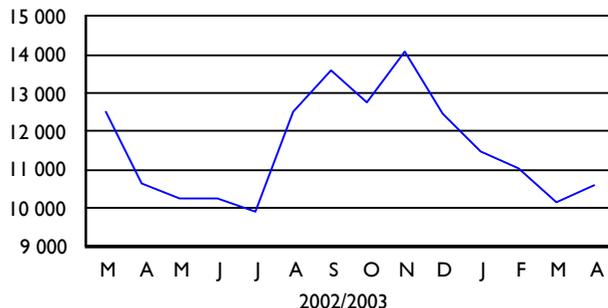
## Mises en chantier - Mars 2002 à Avril 2003

Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

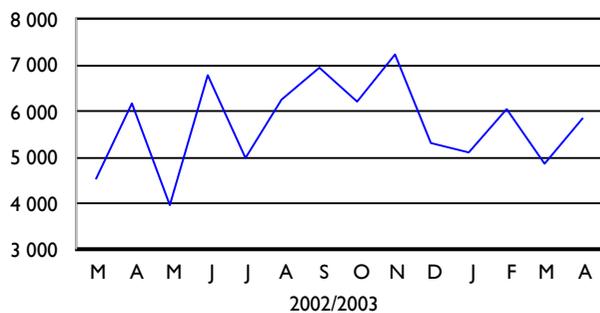
### Total résidentiel



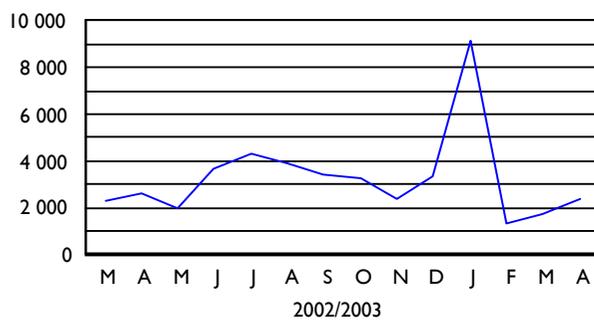
### Total maison



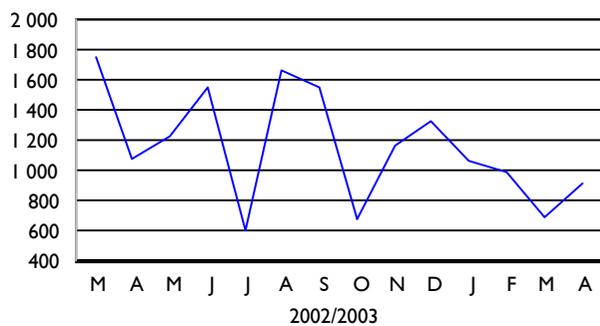
### Total condominium



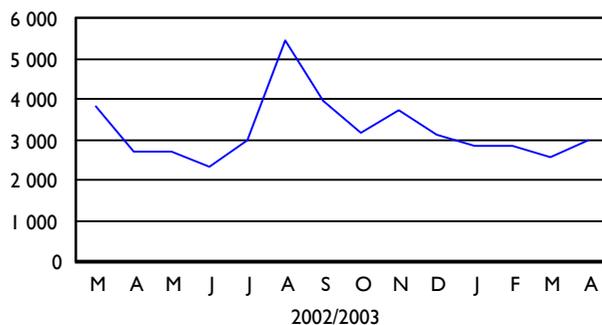
### Total locatif



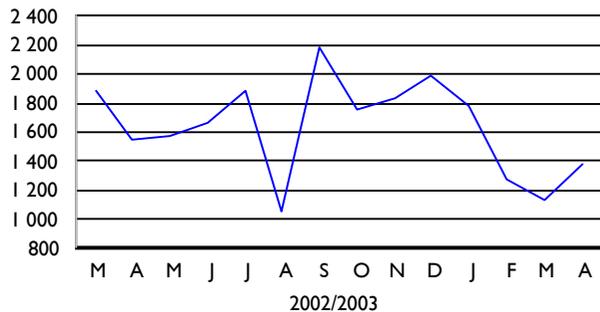
### Maisons - Île de Montréal



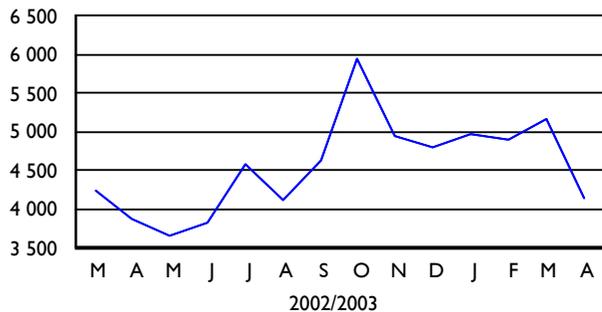
### Maisons - Rive-Sud



### Maisons - Laval



### Maisons - Rive-Nord



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

<b>Activité / période</b>	<b>Prop.-occupant (Maison unifamiliale)</b>	<b>Logements en copropriété</b>	<b>Logements locatifs</b>	<b>Total</b>
<b>Mises en chantier</b>				
Avril 2003	1 599	674	210	2 483
Avril 2002	1 607	711	221	2 539
Cumulatif 2003	3 787	1 828	996	6 611
Cumulatif 2002	4 028	1 767	765	6 560
<b>En construction</b>				
Avril 2003	5 303	4 614	2 645	12 562
Avril 2002	4 618	3 312	1 379	9 309
<b>Achèvements</b>				
Avril 2003	604	232	217	1 053
Avril 2002	496	187	115	798
Cumulatif 2003	2 243	1 119	754	4 116
Cumulatif 2002	1 738	714	422	2 874
<b>Inoccupés</b>				
Avril 2003	637	559	220	1 416
Avril 2002	894	574	327	1 795
<b>Écoulement</b>				
Avril 2003	568	234	178	980
Avril 2002	486	314	87	887
Cumulatif 2003	2 162	1 078	861	4 101
Cumulatif 2002	1 587	817	420	2 824
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>				
Tendance 2003	0,7	1,5	1,1	1,0
Tendance 2002	1,4	1,6	2,1	1,5

\* 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>				
Avril 2003	62	6	0	68
Avril 2002	102	0	32	134
Cumulatif 2003	118	31	17	166
Cumulatif 2002	244	10	231	485
<b>Zone 2 : Centre-Ouest</b>				
Avril 2003	13	142	0	155
Avril 2002	5	178	0	183
Cumulatif 2003	42	429	3	474
Cumulatif 2002	39	528	0	567
<b>Zone 3 : Centre-Est</b>				
Avril 2003	8	153	0	161
Avril 2002	6	317	0	323
Cumulatif 2003	37	438	551	1 026
Cumulatif 2002	63	511	28	602
<b>Zone 4 : Est de l'Île</b>				
Avril 2003	44	22	12	78
Avril 2002	36	3	0	39
Cumulatif 2003	81	40	111	232
Cumulatif 2002	91	41	6	138
<b>Zone 5 : Laval-Sud</b>				
Avril 2003	48	36	3	87
Avril 2002	63	18	6	87
Cumulatif 2003	131	103	3	237
Cumulatif 2002	164	111	6	281
<b>Zone 6 : Laval-Nord</b>				
Avril 2003	161	13	0	174
Avril 2002	170	31	6	207
Cumulatif 2003	406	93	8	507
Cumulatif 2002	468	115	6	589
<b>Zone 7 : MRC Deux-Montagnes</b>				
Avril 2003	149	9	141	299
Avril 2002	145	0	6	151
Cumulatif 2003	428	19	144	591
Cumulatif 2002	404	29	29	462
<b>Zone 8 : MRC Ste-Thérèse-de-Blainville</b>				
Avril 2003	120	24	6	150
Avril 2002	130	34	132	296
Cumulatif 2003	302	46	30	378
Cumulatif 2002	359	49	143	551

## 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>				
Avril 2003	211	30	0	241
Avril 2002	177	7	0	184
Cumulatif 2003	564	76	22	662
Cumulatif 2002	420	25	0	445
<b>Zone 10 : MRC L'Assomption</b>				
Avril 2003	88	18	0	106
Avril 2002	102	0	0	102
Cumulatif 2003	239	52	12	303
Cumulatif 2002	194	0	27	221
<b>Zone 11 : Rive-Sud Centre</b>				
Avril 2003	122	156	18	296
Avril 2002	97	102	0	199
Cumulatif 2003	251	272	32	555
Cumulatif 2002	236	268	70	574
<b>Zone 12 : Rive-Sud Est</b>				
Avril 2003	99	32	6	137
Avril 2002	136	18	16	170
Cumulatif 2003	221	102	12	335
Cumulatif 2002	298	38	38	374
<b>Zone 13 : Rive-Sud Sud</b>				
Avril 2003	81	0	15	96
Avril 2002	72	0	0	72
Cumulatif 2003	162	24	21	207
Cumulatif 2002	138	6	3	147
<b>Zone 14 : Rive-Sud Ouest</b>				
Avril 2003	205	20	9	234
Avril 2002	151	3	4	158
Cumulatif 2003	352	27	18	397
Cumulatif 2002	383	9	73	465
<b>Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges *</b>				
Avril 2003	113	0	0	113
Avril 2002	162	0	9	171
Cumulatif 2003	293	6	12	311
Cumulatif 2002	419	12	33	464
<b>Zone 16 : St-Jérôme</b>				
Avril 2003	75	13	0	88
Avril 2002	53	0	10	63
Cumulatif 2003	160	70	0	230
Cumulatif 2002	108	15	72	195

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	
	Avril 2003	Avril 2002	Avril 2003	Avril 2002	Avril 2003	Avril 2002
<b>Mises en chantier</b>						
Île de Montréal (1@4)	127	149	323	498	12	32
Laval (zones 5 et 6)	209	233	49	49	3	12
Rive-Nord (7@10 & 16)	643	607	94	41	147	148
Rive-Sud (zones 11@14)	507	456	208	123	48	20
Vaudreuil-Soul. *** (zone 15)	113	162	0	0	0	9
<b>En construction *</b>						
Île de Montréal	565	627	2 712	2 039	1 573	553
Laval	814	765	453	467	67	15
Rive-Nord	2 223	1 611	587	250	374	472
Rive-Sud	1 270	1 166	850	544	625	303
Vaudreuil-Soulanges ***	431	449	12	12	6	36
<b>Achèvements *</b>						
Île de Montréal	61	92	94	142	40	26
Laval	90	59	49	15	8	0
Rive-Nord	248	173	32	12	88	27
Rive-Sud	139	109	51	12	81	62
Vaudreuil-Soulanges ***	66	63	6	6	0	0
<b>Inoccupés *</b>						
Île de Montréal	77	116	262	401	83	265
Laval	126	185	82	62	0	0
Rive-Nord	255	355	67	39	102	16
Rive-Sud	131	162	143	70	31	46
Vaudreuil-Soulanges ***	48	76	5	2	4	0
<b>Écoulement *</b>						
Île de Montréal	60	103	105	234	24	37
Laval	71	50	40	35	8	11
Rive-Nord	232	159	41	20	76	20
Rive-Sud	140	111	45	19	69	19
Vaudreuil-Soulanges ***	65	63	3	6	1	0
<b>Durée de l'inventaire **</b>						
Île de Montréal	0,8	1,2	1,4	1,6	1,1	3,4
Laval	1,0	1,8	1,5	1,2	0,0	0,0
Rive-Nord	0,8	1,5	1,6	1,5	1,4	0,4
Rive-Sud	0,5	1,0	2,0	1,8	0,8	1,9
Vaudreuil-Soulanges ***	0,5	1,2	1,3	1,8	0,8	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**

<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>Avril 2003</b>			<b>Tendance 2003</b>	
Prop.-occupant	5 303	637	5 940	911	6,5
Copropriété	4 614	559	5 173	364	14,2
Locatif	2 645	220	2 865	200	14,3
	<b>Avril 2002</b>			<b>Tendance 2002</b>	
Prop.-occupant	4 618	894	5 512	659	8,4
Copropriété	3 312	574	3 886	361	10,8
Locatif	1 379	327	1 706	155	11,0

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>	
	<b>Avril</b>	<b>Mars</b>	<b>Fév.</b>	<b>Jan.</b>	<b>Dec.</b>	<b>Nov.</b>	<b>Avril</b>	<b>Mars</b>	<b>Fév.</b>	<b>Jan.</b>	<b>Dec.</b>	<b>Nov.</b>
<b>Marché du travail*</b>												
Var. niveau de l'emploi - milliers	37	58	81	91	87	67	49	49	50	47	50	50
Taux de chômage (%)	9,7	9,5	8,8	8,5	7,7	7,8	9,1	9,2	9,2	8,9	8,4	7,8
<b>Taux hypothécaires (Canada)</b>												
1 an	5,3	5,3	4,9	4,9	4,9	4,9	5,4	5,3	4,5	4,5	4,6	4,6
5 ans	6,7	6,8	6,6	6,5	6,7	6,7	7,5	7,3	6,8	7,0	6,8	6,8
<b>Taux annuel d'inflation</b>	ND	4,1	4,0	3,7	3,2	3,5	1,1	1,5	1,6	1,3	1,4	1,2
<b>Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves</b>												
Maison	ND	8,6	10,5	9,4	8,5	8,5	5,3	4,2	3,8	4,2	4,6	4,6
Terrain	ND	7,5	9,3	9,3	8,6	8,6	6,7	5,2	3,8	4,1	3,3	3,3
Total	ND	8,2	10,1	9,3	8,3	8,3	5,6	4,4	3,7	4,1	4,4	4,4
<b>Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.</b>	2 238	2 437	2 422	1 761	1 304	1 782	2 777	3 328	3 135	2 034	1 531	1 850

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, 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 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.