

A

CTUALITÉS

Montréal

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 6, ÉDITION 5, MAI 2003

LES MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES BONDISSENT DE 24 % DANS LE GRAND MONTRÉAL

Selon le plus récent relevé des mises en chantier, effectué mensuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les mises en chantier résidentielles ont bondi de 24 % au cours du mois de mai dans le Grand Montréal. Au total, 2 290 logements ont levé de terre, soit 440 de plus qu'en mai 2002, qui, rappelons-le, avait été très actif et avait affiché une croissance de 43 %.

Comme au cours des derniers mois, les logements collectifs continuent de se démarquer des autres types d'habitations. La construction de logements locatifs a un peu plus que triplé (269 mises en chantier comparativement à 77 l'an dernier) et s'est concentrée sur l'île de Montréal. De ce nombre, 122 sont des logements locatifs construits dans le cadre du programme fédéral-provincial de production de logements abordables. Pour leur part, les logements en copropriété continuent de pousser comme des champignons. Les mises en chantier du mois de mai ont augmenté de 94 % par rapport à l'année dernière, et c'est le mois le plus actif depuis les 13 dernières années. Au total 813 copropriétés ont été recensées, contre 420 en 2002.

Dans le segment des habitations destinées aux propriétaires-occupants, l'activité n'est pas aussi forte que dans celui des logements collectifs. Par rapport à 2002, les mises en chantier de maisons individuelles ont baissé de 11 %, et celles de maisons jumelées et en rangée, de 9 %. Cependant, il ne faut pas perdre de vue que ce secteur de la construction

représente un peu plus de la moitié (53 %) du total des mises en chantier et que le niveau d'activité demeure élevé.

De façon générale, le contexte est favorable à la construction résidentielle. Les taux hypothécaires encore bas, la forte création d'emplois au cours des dernières années, l'optimisme des ménages qui demeure au rendez-vous, sans compter la rareté de l'offre de maisons existantes et de logements sur le marché, voilà autant de facteurs qui stimulent la construction résidentielle. Dans le cas des habitations unifamiliales, la dynamique du marché de la revente déteint sur celui du neuf. Comme il y a moins de transactions sur le marché de la revente, moins de vendeurs doivent se reloger, ce qui freine la demande de maisons neuves.

Pour ce qui est des différents secteurs, la hausse des mises en chantier s'est démarquée sur l'île de Montréal (+ 83 %). Pour sa part, le secteur Laval et Rive-Nord a enregistré une augmentation d'activité plus timide (+ 23 %), tandis que sur la Rive-Sud, l'activité s'est repliée de 7 %.

À l'échelle de la province, la construction résidentielle a également connu un bon mois de mai avec une hausse de 5 % des mises en chantier. Cependant, le portrait est plutôt nuancé selon les régions métropolitaines. L'activité s'est intensifiée dans les marchés de Gatineau (+ 10 %), de Sherbrooke (+ 35 %) et de Saguenay (+ 137 %) alors qu'elle s'est repliée à Québec (- 45 %) et à Trois-Rivières (- 62 %).

SOMMAIRE

Les mises en chantier résidentielles bondissent de 24 % 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

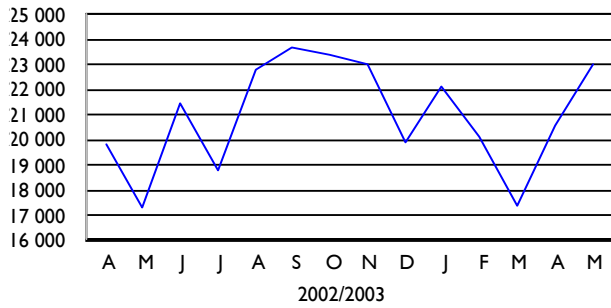


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

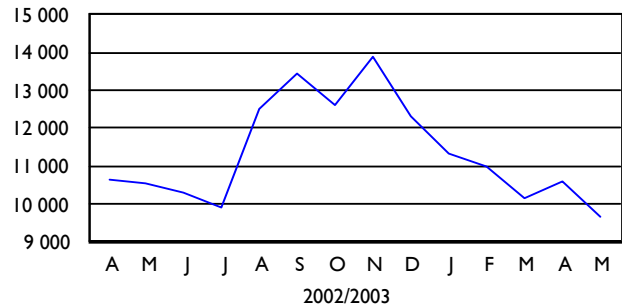
Mises en chantier - Avril 2002 à Mai 2003

Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

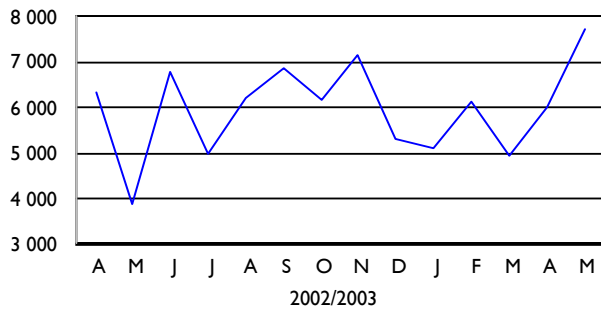
Total résidentiel



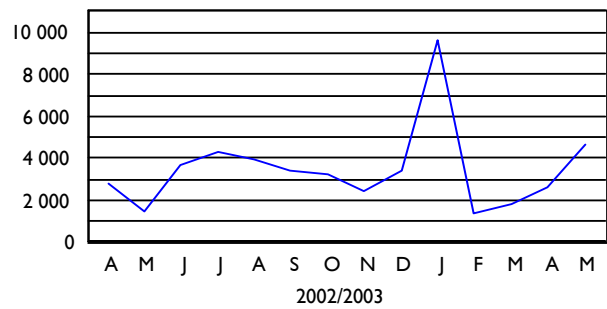
Total maison



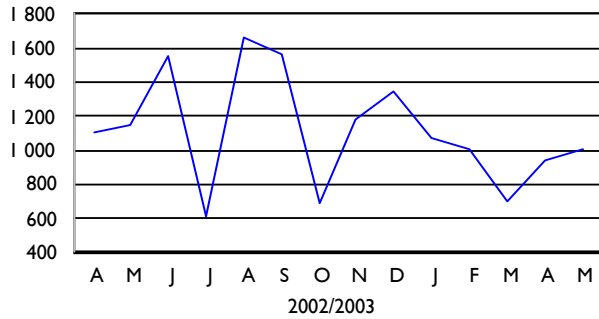
Total condominium



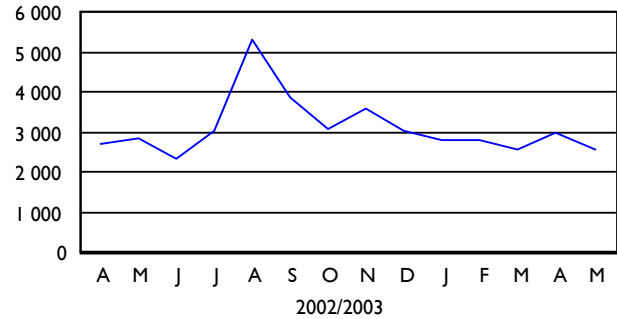
Total locatif



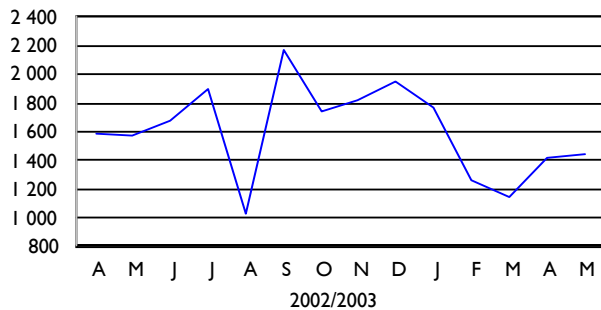
Maisons - Île de Montréal



Maisons - Rive-Sud



Maisons - Laval



Maisons - Rive-Nord

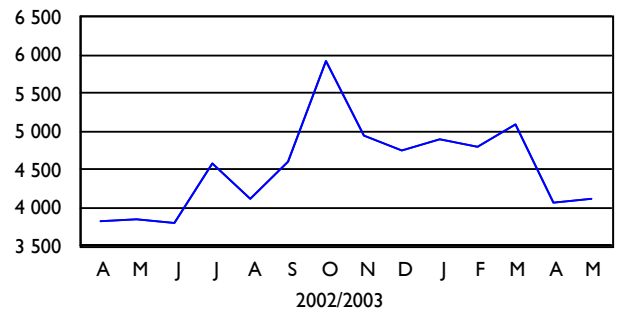


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Montréal*

<i>Activité / période</i>	<i>Prop.-occupant (Maison unifamiliale)</i>	<i>Logements en copropriété</i>	<i>Logements locatifs</i>	<i>Total</i>
Mises en chantier				
Mai 2003	1 208	813	269	2 290
Mai 2002	1 353	420	77	1 850
Cumulatif 2003	4 995	2 641	1 265	8 901
Cumulatif 2002	5 381	2 187	842	8 410
En construction				
Mai 2003	5 616	4 858	2 768	13 242
Mai 2002	5 218	3 578	1 389	10 185
Achèvements				
Mai 2003	895	568	147	1 610
Mai 2002	753	155	67	975
Cumulatif 2003	3 138	1 687	901	5 726
Cumulatif 2002	2 491	869	489	3 849
Inoccupés				
Mai 2003	734	655	260	1 649
Mai 2002	918	558	311	1 787
Écoulement				
Mai 2003	798	472	107	1 377
Mai 2002	729	171	83	983
Cumulatif 2003	2 960	1 550	968	5 478
Cumulatif 2002	2 316	988	503	3 807
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2003	0,8	1,7	1,3	1,1
Tendance 2002	1,4	1,6	2,0	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

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				
Mai 2003	45	4	0	49
Mai 2002	68	0	3	71
Cumulatif 2003	163	35	17	215
Cumulatif 2002	312	10	234	556
Zone 2 : Centre-Ouest				
Mai 2003	21	257	0	278
Mai 2002	24	78	0	102
Cumulatif 2003	63	686	3	752
Cumulatif 2002	63	606	0	669
Zone 3 : Centre-Est				
Mai 2003	11	280	15	306
Mai 2002	14	210	2	226
Cumulatif 2003	48	718	566	1 332
Cumulatif 2002	77	721	30	828
Zone 4 : Est de l'Île				
Mai 2003	35	0	125	160
Mai 2002	21	14	0	35
Cumulatif 2003	116	40	236	392
Cumulatif 2002	112	55	6	173
Zone 5 : Laval-Sud				
Mai 2003	41	36	49	126
Mai 2002	61	24	0	85
Cumulatif 2003	172	139	52	363
Cumulatif 2002	225	135	6	366
Zone 6 : Laval-Nord				
Mai 2003	133	9	8	150
Mai 2002	133	8	12	153
Cumulatif 2003	539	102	16	657
Cumulatif 2002	601	123	18	742
Zone 7 : MRC Deux-Montagnes				
Mai 2003	148	40	9	197
Mai 2002	143	6	9	158
Cumulatif 2003	576	59	153	788
Cumulatif 2002	547	35	38	620
Zone 8 : MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Mai 2003	82	0	12	94
Mai 2002	104	6	0	110
Cumulatif 2003	384	46	42	472
Cumulatif 2002	463	55	143	661

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				
Mai 2003	169	75	0	244
Mai 2002	132	0	0	132
Cumulatif 2003	733	151	22	906
Cumulatif 2002	552	25	0	577
Zone 10 : MRC L'Assomption				
Mai 2003	60	13	0	73
Mai 2002	75	6	0	81
Cumulatif 2003	299	65	12	376
Cumulatif 2002	269	6	27	302
Zone 11 : Rive-Sud Centre				
Mai 2003	82	36	0	118
Mai 2002	110	48	32	190
Cumulatif 2003	333	308	32	673
Cumulatif 2002	346	316	102	764
Zone 12 : Rive-Sud Est				
Mai 2003	109	41	4	154
Mai 2002	92	0	6	98
Cumulatif 2003	330	143	16	489
Cumulatif 2002	390	38	44	472
Zone 13 : Rive-Sud Sud				
Mai 2003	61	0	24	85
Mai 2002	67	0	0	67
Cumulatif 2003	223	24	45	292
Cumulatif 2002	205	6	3	214
Zone 14 : Rive-Sud Ouest				
Mai 2003	101	16	12	129
Mai 2002	144	20	6	170
Cumulatif 2003	453	43	30	526
Cumulatif 2002	527	29	79	635
Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges *				
Mai 2003	73	6	11	90
Mai 2002	141	0	0	141
Cumulatif 2003	366	12	23	401
Cumulatif 2002	560	12	33	605
Zone 16 : St-Jérôme				
Mai 2003	37	0	0	37
Mai 2002	24	0	7	31
Cumulatif 2003	197	70	0	267
Cumulatif 2002	132	15	79	226

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	
	Mai 2003	Mai 2002	Mai 2003	Mai 2002	Mai 2003	Mai 2002
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	112	127	541	302	140	5
Laval (zones 5 et 6)	174	194	45	32	57	12
Rive-Nord (7@10 & 16)	496	478	128	18	21	16
Rive-Sud (zones 11@14)	353	413	93	68	40	44
Vaudreuil-Soul. *** (zone 15)	73	141	6	0	11	0
En construction *						
Île de Montréal	597	699	2 934	2 315	1 675	550
Laval	884	826	454	463	110	24
Rive-Nord	2 313	1 754	617	212	380	458
Rive-Sud	1 418	1 428	841	576	586	321
Vaudreuil-Soulanges ***	404	511	12	12	17	36
Achèvements *						
Île de Montréal	80	55	319	26	38	8
Laval	104	133	44	36	14	3
Rive-Nord	406	335	98	57	15	30
Rive-Sud	205	151	101	36	80	26
Vaudreuil-Soulanges ***	100	79	6	0	0	0
Inoccupés *						
Île de Montréal	88	99	306	336	80	254
Laval	145	218	90	88	2	0
Rive-Nord	315	370	82	57	102	23
Rive-Sud	132	155	173	75	74	34
Vaudreuil-Soulanges ***	54	76	4	2	2	0
Écoulement *						
Île de Montréal	69	72	275	91	41	19
Laval	85	100	36	10	12	3
Rive-Nord	346	320	83	39	15	23
Rive-Sud	204	158	71	31	37	38
Vaudreuil-Soulanges ***	94	79	7	0	2	0
Durée de l'inventaire**						
Île de Montréal	0,9	1,0	1,5	1,4	1,0	3,2
Laval	1,1	2,3	1,6	1,9	0,2	0,0
Rive-Nord	0,9	1,6	1,8	2,2	1,5	0,6
Rive-Sud	0,5	0,9	2,4	1,9	1,8	1,3
Vaudreuil-Soulanges ***	0,6	1,1	0,9	1,8	0,4	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

Marché visé	En construction	Unités inoccupées	Offre de court terme	Écoulement mensuel	Durée de l'offre (en mois)
	Mai 2003			Tendance 2003	
Prop.-occupant	5 616	734	6 350	917	6,9
Copropriété	4 858	655	5 513	389	14,2
Locatif	2 768	260	3 028	202	15,0
	Mai 2002			Tendance 2002	
Prop.-occupant	5 218	918	6 136	668	9,2
Copropriété	3 578	558	4 136	356	11,6
Locatif	1 389	311	1 700	157	10,8

Source : SCHL

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

	2003					2002	2002					2001	
	Mai	Avril	Mars	Fév.	Jan.	Dec.	Mai	Avril	Mars	Fév.	Jan.	Dec.	
Marché du travail*													
Var. niveau de l'emploi - milliers	20	37	58	81	91	87	46,4	49	49	50	47	50	
Taux de chômage (%)	10,1	9,7	9,5	8,8	8,5	7,7	8,7	9,1	9,2	9,2	8,9	8,4	
Taux hypothécaires (Canada)													
1 an	5,0	5,3	5,3	4,9	4,9	4,9	5,5	5,4	5,3	4,5	4,5	4,6	
5 ans	6,2	6,7	6,8	6,6	6,5	6,7	7,4	7,5	7,3	6,8	7,0	6,8	
Taux annuel d'inflation	ND	2,7	4,1	4,0	3,7	3,2	0,5	1,1	1,5	1,6	1,3	1,4	
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves													
Maison	ND	7,25	8,6	10,5	9,4	8,5	5,44	5,3	4,2	3,8	4,2	4,6	
Terrain	ND	5,98	7,5	9,3	9,3	8,6	6,49	6,7	5,2	3,8	4,1	3,3	
Total	ND	6,71	8,2	10,1	9,3	8,3	5,63	5,6	4,4	3,7	4,1	4,4	
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	2 077	2 238	2 437	2 422	1 761	1 304	2 146	2 777	3 328	3 135	2 034	1 531	

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, Villieray/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 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.