



# 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 6, JUIN 2003

#### LÉGÈRE PERTE DE TERRAIN POUR LA CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE EN JUIN

Dans la région métropolitaine de Montréal, la construction d'habitations a accusé un léger repli en juin. En effet, les mises en chantier d'habitations ont fléchi de 5 % en juin comparativement à la même période l'an dernier. Loin de chômer, les constructeurs ont tout de même coulé les fondations de 1 915 logements le mois dernier, un niveau très élevé en regard des résultats des années antérieures.

Le ralentissement est plus prononcé sur l'île de Montréal, qui enregistre une baisse de 37 % de ses mises en chantier. Les logements en copropriété continuent toutefois de faire bonne figure. Des 469 habitations dont la construction a débuté sur le territoire de la ville de Montréal, 331 sont destinées à la copropriété. En contrepartie, seulement 101 maisons unifamiliales y ont vu le jour, tandis que la construction de logements locatifs a pratiquement marqué une pause, avec un maigre 37 unités mises en chantier.

De son côté, la banlieue nord a connu un mois de juin un peu moins occupé que l'an dernier. La baisse atteint 5 % dans les secteurs de Laval et de la Rive-Nord, où le recul observé se situe exclusivement dans le segment des logements locatifs. Ainsi, le parc de logements à louer ne s'enrichira bientôt que de 46 unités. Les segments des maisons unifamiliales (516 unités) et des logements en copropriété (243 unités) sont pour leur part demeurés dynamiques.

C'est donc la Rive-Sud qui a enregistré la meilleure performance en juin, avec une

hausse des mises en chantier de 53 % cette fois. Tous les types d'habitations ont participé à cette augmentation, mais la principale contribution est venue du segment des logements locatifs, alors que 111 unités destinées à la location ont vu le jour. D'ailleurs, c'est sur le territoire de la nouvelle ville de Longueuil, plus précisément dans l'arrondissement Saint-Hubert, que l'on trouve le seul ensemble de logements locatifs d'envergure (80 unités) mis en chantier le mois dernier dans le Grand Montréal.

Souignons, en dernier lieu, le résultat du secteur de Vaudreuil-Soulanges qui enregistre sa première augmentation (+ 40 %) depuis le début de l'année.

Malgré la baisse observée en juin, la construction d'habitations affiche, pour le premier semestre, une légère avance (+ 4 %) par rapport à l'an dernier. Les taux hypothécaires ont atteint un nouveau creux récemment, ce qui contribue à maintenir un bassin important d'acheteurs pour les habitations destinées aux propriétaires-occupants, malgré la hausse de 7 % du prix des maisons neuves depuis un an.

À l'échelle de la province, outre la région de Montréal, la région métropolitaine de Sherbrooke est la seule à avoir enregistré une baisse d'activité en juin (- 26 %). Les mises en chantier ont plutôt progressé dans les régions de Trois-Rivières (+ 49 %), de Saguenay (+ 35 %), de Gatineau (+ 43 %) et de Québec (+ 24 %).

#### SOMMAIRE

Légère perte de terrain pour la construction résidentielle en juin 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

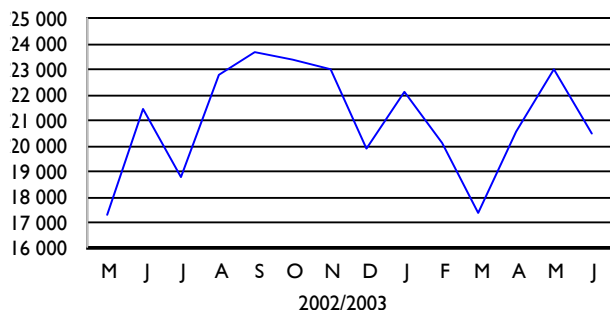


AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

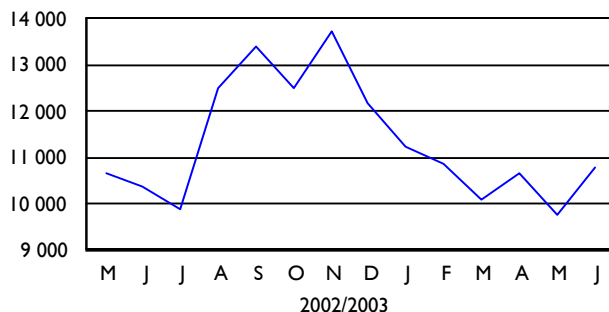
## Mises en chantier - Mai 2002 à Juin 2003

Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

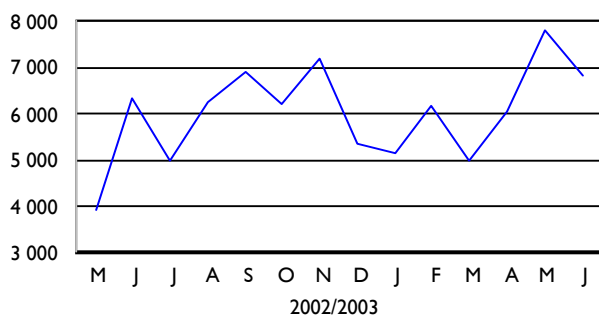
### Total résidentiel



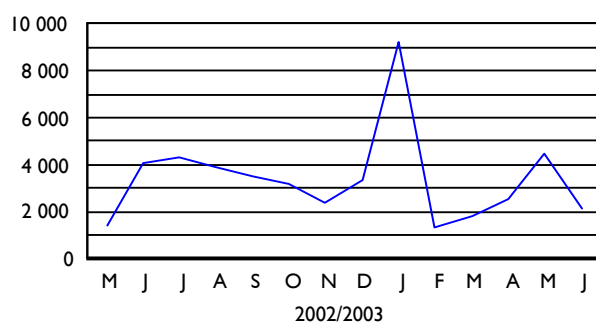
### Total maison



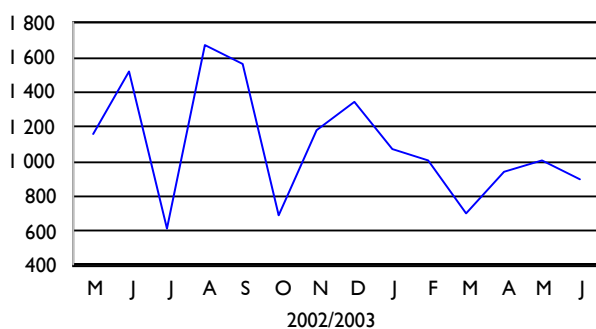
### Total condominium



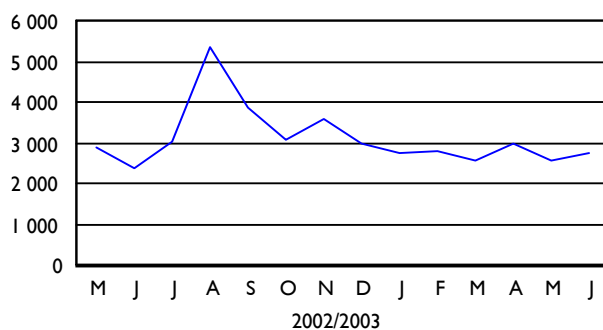
### Total locatif



### Maisons - Île de Montréal



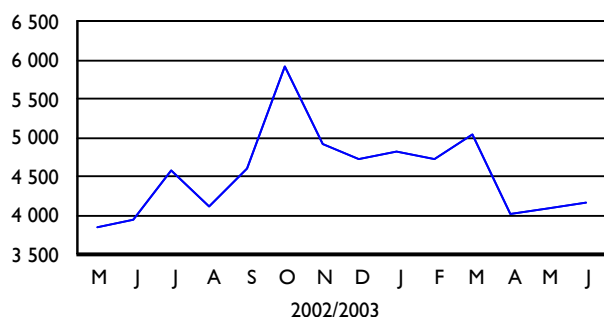
### Maisons - Rive-Sud



### 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>				
Juin 2003	1 034	670	211	1 915
Juin 2002	1 008	592	422	2 022
Cumulatif 2003	6 029	3 311	1 476	10 816
Cumulatif 2002	6 389	2 779	1 264	10 432
<b>En construction</b>				
Juin 2003	5 183	4 819	2 639	12 641
Juin 2002	4 874	3 490	1 691	10 055
<b>Achèvements</b>				
Juin 2003	1 466	694	348	2 508
Juin 2002	1 354	577	128	2 059
Cumulatif 2003	4 604	2 381	1 249	8 234
Cumulatif 2002	3 845	1 446	617	5 908
<b>Inoccupés</b>				
Juin 2003	738	677	248	1 663
Juin 2002	703	579	280	1 562
<b>Écoulement</b>				
Juin 2003	1 462	672	360	2 494
Juin 2002	1 569	556	159	2 284
Cumulatif 2003	4 422	2 222	1 328	7 972
Cumulatif 2002	3 885	1 544	662	6 091
<b>Durée de l'inventaire (en mois)</b>				
Tendance 2003	0,8	1,7	1,1	1,1
Tendance 2002	1,0	1,6	1,7	1,3

\* 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>				
Juin 2003	62	114	0	176
Juin 2002	116	12	0	128
Cumulatif 2003	225	149	17	391
Cumulatif 2002	428	22	234	684
<b>Zone 2 : Centre-Ouest</b>				
Juin 2003	12	117	0	129
Juin 2002	28	202	190	420
Cumulatif 2003	75	803	3	881
Cumulatif 2002	91	808	190	1 089
<b>Zone 3 : Centre-Est</b>				
Juin 2003	11	64	13	88
Juin 2002	15	47	115	177
Cumulatif 2003	59	782	579	1 420
Cumulatif 2002	92	768	145	1 005
<b>Zone 4 : Est de l'Île</b>				
Juin 2003	16	36	24	76
Juin 2002	11	8	0	19
Cumulatif 2003	132	76	260	468
Cumulatif 2002	123	63	6	192
<b>Zone 5 : Laval-Sud</b>				
Juin 2003	24	144	12	180
Juin 2002	36	64	7	107
Cumulatif 2003	196	283	64	543
Cumulatif 2002	261	199	13	473
<b>Zone 6 : Laval-Nord</b>				
Juin 2003	120	18	30	168
Juin 2002	106	55	34	195
Cumulatif 2003	659	120	46	825
Cumulatif 2002	707	178	52	937
<b>Zone 7 : MRC Deux-Montagnes</b>				
Juin 2003	113	21	0	134
Juin 2002	129	23	25	177
Cumulatif 2003	689	80	153	922
Cumulatif 2002	676	58	63	797
<b>Zone 8 : MRC Ste-Thérèse-de-Blainville</b>				
Juin 2003	86	18	0	104
Juin 2002	87	57	6	150
Cumulatif 2003	470	64	42	576
Cumulatif 2002	550	112	149	811

## 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>				
Juin 2003	112	0	0	112
Juin 2002	94	37	16	147
Cumulatif 2003	845	151	22	1 018
Cumulatif 2002	646	62	16	724
<b>Zone 10 : MRC L'Assomption</b>				
Juin 2003	38	18	0	56
Juin 2002	33	7	15	55
Cumulatif 2003	337	83	12	432
Cumulatif 2002	302	13	42	357
<b>Zone 11 : Rive-Sud Centre</b>				
Juin 2003	104	48	95	247
Juin 2002	49	44	3	96
Cumulatif 2003	333	308	32	920
Cumulatif 2002	395	360	105	860
<b>Zone 12 : Rive-Sud Est</b>				
Juin 2003	62	42	13	117
Juin 2002	91	12	0	103
Cumulatif 2003	392	185	29	606
Cumulatif 2002	481	50	44	575
<b>Zone 13 : Rive-Sud Sud</b>				
Juin 2003	49	6	0	55
Juin 2002	43	0	2	45
Cumulatif 2003	272	30	45	347
Cumulatif 2002	248	6	5	259
<b>Zone 14 : Rive-Sud Ouest</b>				
Juin 2003	85	0	3	88
Juin 2002	76	12	0	88
Cumulatif 2003	538	43	33	614
Cumulatif 2002	603	41	79	723
<b>Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges *</b>				
Juin 2003	117	0	17	134
Juin 2002	75	12	9	96
Cumulatif 2003	483	12	40	535
Cumulatif 2002	635	24	42	701
<b>Zone 16 : St-Jérôme</b>				
Juin 2003	23	24	4	51
Juin 2002	19	0	0	19
Cumulatif 2003	220	94	4	318
Cumulatif 2002	151	15	79	245

Source: SCHL

\* : inclut uniquement 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	
	Jun 2003	Jun 2002	Jun 2003	Jun 2002	Jun 2003	Jun 2002
<b>Mises en chantier</b>						
Île de Montréal (1@4)	101	170	331	269	37	305
Laval (zones 5 et 6)	144	142	162	119	42	41
Rive-Nord (7@10 & 16)	372	362	81	124	4	62
Rive-Sud (zones 11@14)	300	259	96	68	111	5
Vaudreuil-Soul. *** (zone 15)	117	75	0	12	17	9
<b>En construction *</b>						
Île de Montréal	576	686	2 928	2 151	1 630	778
Laval	794	792	508	451	122	65
Rive-Nord	2 008	1 585	590	281	301	493
Rive-Sud	1 405	1 353	781	583	552	310
Vaudreuil-Soulanges ***	400	458	12	24	34	45
<b>Achèvements *</b>						
Île de Montréal	120	183	334	332	87	85
Laval	234	176	108	131	30	0
Rive-Nord	678	531	108	55	74	27
Rive-Sud	313	336	144	59	157	16
Vaudreuil-Soulanges ***	121	128	0	0	0	0
<b>Inoccupés *</b>						
Île de Montréal	98	76	323	376	21	247
Laval	157	175	85	97	7	0
Rive-Nord	306	260	86	41	103	16
Rive-Sud	138	144	182	63	116	17
Vaudreuil-Soulanges ***	39	48	1	2	1	0
<b>Écoulement *</b>						
Île de Montréal	110	206	317	292	146	92
Laval	222	219	113	122	25	0
Rive-Nord	687	641	104	71	73	34
Rive-Sud	307	347	135	71	115	33
Vaudreuil-Soulanges ***	136	156	3	0	1	0
<b>Durée de l'inventaire **</b>						
Île de Montréal	1,1	0,7	1,5	1,6	0,3	2,9
Laval	1,2	1,8	1,5	1,9	0,6	0,0
Rive-Nord	0,9	1,1	1,8	1,5	1,4	0,4
Rive-Sud	0,5	0,8	2,3	1,5	2,4	0,6
Vaudreuil-Soulanges ***	0,4	0,7	0,2	2,0	0,2	0,0

\* À la fin de la période indiquée

\*\* Tendence (exprimée en mois)

\*\*\* : inclut uniquement 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>Juin 2003</b>			<b>Tendance 2003</b>	
Prop.-occupant	5 183	738	5 921	908	6,5
Copropriété	4 819	677	5 496	399	13,8
Locatif	2 639	248	2 887	219	13,2
	<b>Juin 2002</b>			<b>Tendance 2002</b>	
Prop.-occupant	4 874	703	5 577	690	8,1
Copropriété	3 490	579	4 069	359	11,3
Locatif	1 691	280	1 971	164	12,0

Source : SCHL

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

	2003						2002					
	Juin	Mai	Avril	Mars	Fév.	Jan.	Juin	Mai	Avril	Mars	Fév.	Jan.
<b>Marché du travail*</b>												
Var. niveau de l'emploi - milliers	10	20	37	58	81	91	55,9	46,4	49	49	50	47
Taux de chômage (%)	9,9	10,1	9,7	9,5	8,8	8,5	8,3	8,7	9,1	9,2	9,2	8,9
<b>Taux hypothécaires (Canada)</b>												
1 an	4,8	5,0	5,3	5,3	4,9	4,9	5,5	5,5	5,4	5,3	4,5	4,5
5 ans	5,8	6,2	6,7	6,8	6,6	6,5	7,2	7,4	7,5	7,3	6,8	7,0
<b>Taux annuel d'inflation</b>	2,3	3,0	2,7	4,1	4,0	3,7	1,5	0,5	1,1	1,5	1,6	1,3
<b>Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves</b>												
Maison	ND	6,83	7,25	8,6	10,5	9,4	5,04	5,44	5,3	4,2	3,8	4,2
Terrain	ND	5,82	5,98	7,5	9,3	9,3	6,65	6,49	6,7	5,2	3,8	4,1
Total	ND	6,46	6,71	8,2	10,1	9,3	5,36	5,63	5,6	4,4	3,7	4,1
<b>Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.</b>	1 637	2 077	2 238	2 437	2 422	1 761	1 424	2 146	2 777	3 328	3 135	2 034

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-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 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.