

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 7, JUILLET 2003

JUILLET : AUTRE BOOM DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE DANS LE GRAND MONTRÉAL

La construction résidentielle dans la région du Grand Montréal a connu un autre boom au cours du mois de juillet. Selon les plus récentes statistiques mensuelles publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les mises en chantier d'habitations ont augmenté de 33 % comparativement à l'année dernière. Malgré un mois de juillet écourté par les vacances de la construction, 1 941 logements ont levé de terre, soit le plus haut niveau d'activité observé depuis les 12 dernières années.

Les données de juillet révèlent que la construction de tous les types d'habitations s'est intensifiée par rapport à l'année dernière. La croissance a été plus marquée du côté des maisons jumelées et en rangée (+ 127 %) et des logements locatifs (+ 68 %) que du côté des maisons unifamiliales isolées (+ 26 %) et des logements en copropriété (+ 19 %). Le bilan des sept premiers mois de l'année permet de dégager la même conclusion. La construction de maisons jumelées et en rangée présente une avance de 28 % par rapport à l'année dernière et celle de logements locatifs, de 24 %. La copropriété se tire également très bien d'affaire avec une hausse cumulative de 19 %. Quant à la maison unifamiliale isolée, l'activité demeure en baisse (- 5 %), mais la baisse s'est toutefois atténuée avec l'importante remontée de juillet. Globalement, la construction résidentielle dans le Grand Montréal se porte à merveille, les mises en chantier affichant une hausse de 7 % depuis le début de l'année.

Plusieurs facteurs favorables au marché immobilier résidentiel demeurent en place et soutiennent une forte activité, tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant.

Malgré une création d'emplois moins soutenue, le consommateur reste encore très confiant et il considère que le moment est toujours propice pour faire un achat important, telle une propriété, compte tenu que les taux hypothécaires sont encore très alléchants.

Au niveau des secteurs géographiques, le nombre de nouveaux chantiers est en hausse partout en juillet. L'île de Montréal attire l'attention avec une importante augmentation de tous les types d'habitations (+ 63 %). À Laval et sur la Rive-Nord, la construction de logements en copropriété a connu une poussée de croissance (+ 123 %), alors que celle de logements locatifs, bien que déjà à un faible niveau l'an dernier, a reculé de 44 %. Le phénomène inverse est observé du côté de la Rive-Sud. Les mises en chantier de logements locatifs ont bondi de 61 % alors que celles de copropriétés ont pratiquement diminué de moitié.

Depuis le début de l'année, la croissance des mises en chantier sur l'île de Montréal va bon train (+ 10 %) et est équivalente à celle enregistrée à Laval et sur la Rive-Nord. Quant à la Rive-Sud, la hausse d'activité est un peu plus timide (+ 5 %). C'est en banlieue nord que l'on dénombre le plus de nouveaux chantiers (5 394), soit principalement des maisons unifamiliales et des copropriétés. L'île de Montréal suit et affiche une activité un peu plus forte que la banlieue sud (3 532 et 3 187 mises en chantier, respectivement). La construction de copropriétés et de logements locatifs domine sur l'île de Montréal, alors que la banlieue sud présente le même profil que la banlieue nord.

SOMMAIRE

Juillet : Autre boom de 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

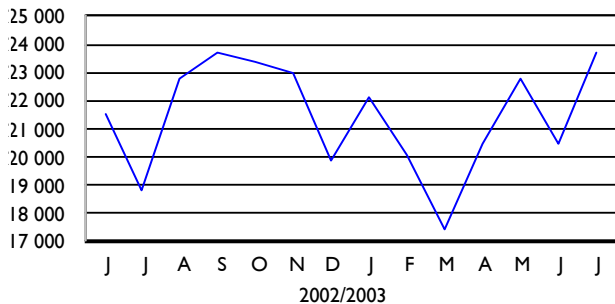


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

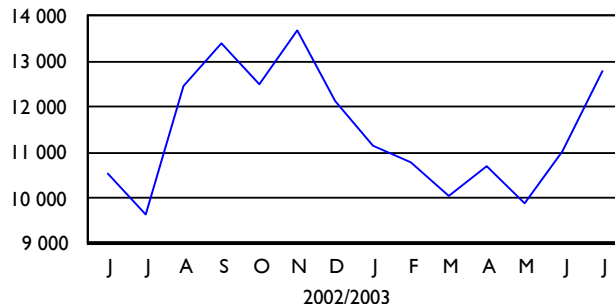
Mises en chantier - Juin 2002 à Juillet 2003

Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

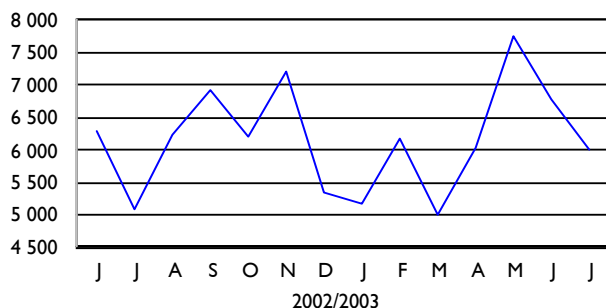
Total résidentiel



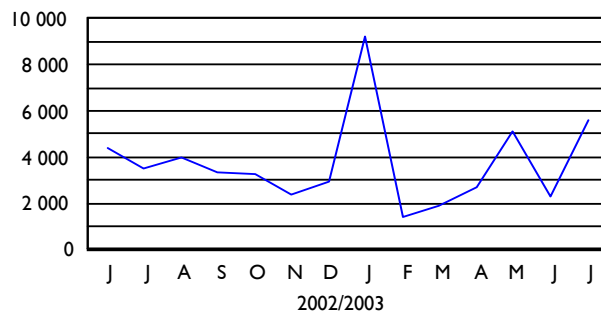
Total maison



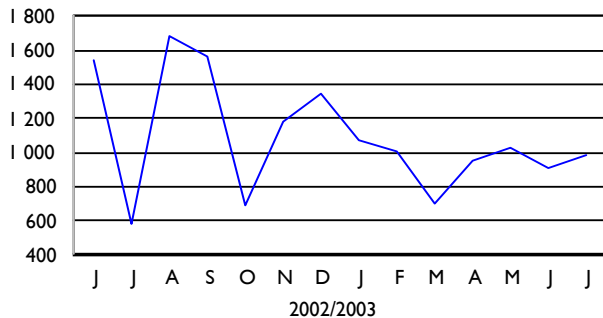
Total condominium



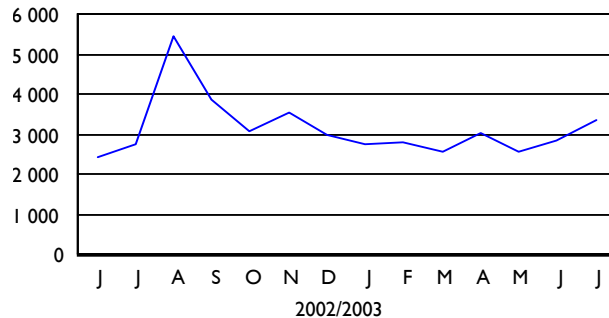
Total locatif



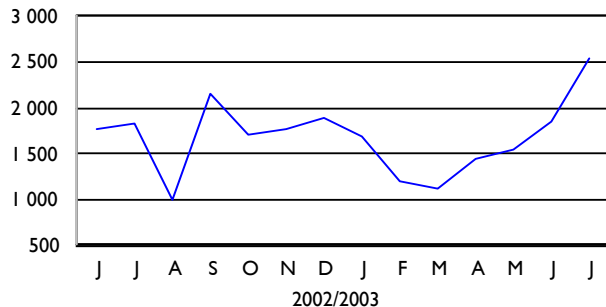
Maisons - Île de Montréal



Maisons - Rive-Sud



Maisons - Laval



Maisons - Rive-Nord

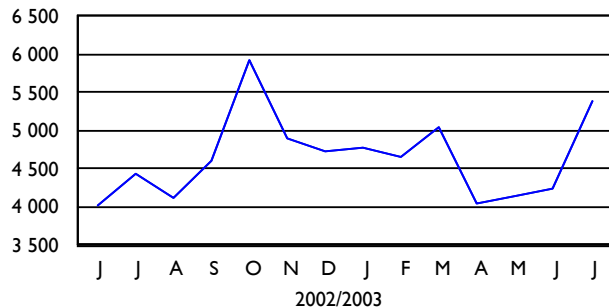


Tableau I

Sommaire des activités par marché visé Région métropolitaine de Montréal*

Activité / période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Mises en chantier				
Juillet 2003	996	570	375	1 941
Juillet 2002	753	480	223	1 456
Cumulatif 2003	7 025	3 881	1 851	12 757
Cumulatif 2002	7 142	3 259	1 487	11 888
En construction				
Juillet 2003	4 007	4 680	2 804	11 491
Juillet 2002	4 410	3 219	1 730	9 359
Achèvements				
Juillet 2003	2 170	702	219	3 091
Juillet 2002	1 216	750	193	2 159
Cumulatif 2003	6 774	3 083	1 468	11 325
Cumulatif 2002	5 061	2 196	810	8 067
Inoccupés				
Juillet 2003	528	628	232	1 388
Juillet 2002	600	580	260	1 440
Écoulement				
Juillet 2003	2 380	751	235	3 366
Juillet 2002	1 319	749	213	2 281
Cumulatif 2003	6 802	2 973	1 563	11 338
Cumulatif 2002	5 204	2 293	875	8 372
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2003	0,5	1,6	1,1	0,9
Tendance 2002	0,9	1,8	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

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				
Juillet 2003	52	36	4	92
Juillet 2002	31	35	0	66
Cumulatif 2003	277	185	21	483
Cumulatif 2002	459	57	234	750
Zone 2 : Centre-Ouest				
Juillet 2003	11	67	0	78
Juillet 2002	5	82	0	87
Cumulatif 2003	86	870	3	959
Cumulatif 2002	96	890	190	1 176
Zone 3 : Centre-Est				
Juillet 2003	15	136	41	192
Juillet 2002	7	59	0	66
Cumulatif 2003	74	918	620	1 612
Cumulatif 2002	99	827	145	1 071
Zone 4 : Est de l'Île				
Juillet 2003	10	0	0	10
Juillet 2002	9	0	0	9
Cumulatif 2003	142	76	260	478
Cumulatif 2002	132	63	6	201
Zone 5 : Laval-Sud				
Juillet 2003	30	38	0	68
Juillet 2002	34	59	0	93
Cumulatif 2003	226	321	64	611
Cumulatif 2002	295	258	13	566
Zone 6 : Laval-Nord				
Juillet 2003	118	71	0	189
Juillet 2002	75	0	0	75
Cumulatif 2003	777	191	46	1 014
Cumulatif 2002	782	178	52	1 012
Zone 7 : MRC Deux-Montagnes				
Juillet 2003	112	32	6	150
Juillet 2002	92	6	9	107
Cumulatif 2003	801	112	159	1 072
Cumulatif 2002	768	64	72	904
Zone 8 : MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Juillet 2003	80	9	0	89
Juillet 2002	88	12	0	100
Cumulatif 2003	550	73	42	665
Cumulatif 2002	638	124	149	911

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				
Juillet 2003	102	36	6	144
Juillet 2002	68	0	0	68
Cumulatif 2003	947	187	28	1 162
Cumulatif 2002	714	62	16	792
Zone 10 : MRC L'Assomption				
Juillet 2003	53	9	0	62
Juillet 2002	40	0	12	52
Cumulatif 2003	390	92	12	494
Cumulatif 2002	342	13	54	409
Zone 11 : Rive-Sud Centre				
Juillet 2003	71	90	246	407
Juillet 2002	81	150	165	396
Cumulatif 2003	508	446	373	1 327
Cumulatif 2002	476	510	270	1 256
Zone 12 : Rive-Sud Est				
Juillet 2003	55	0	0	55
Juillet 2002	51	26	3	80
Cumulatif 2003	447	185	29	661
Cumulatif 2002	532	76	47	655
Zone 13 : Rive-Sud Sud				
Juillet 2003	64	0	6	70
Juillet 2002	29	0	0	29
Cumulatif 2003	336	30	51	417
Cumulatif 2002	277	6	5	288
Zone 14 : Rive-Sud Ouest				
Juillet 2003	98	17	53	168
Juillet 2002	72	31	21	124
Cumulatif 2003	636	60	86	782
Cumulatif 2002	675	72	100	847
Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges *				
Juillet 2003	95	8	6	109
Juillet 2002	45	0	0	45
Cumulatif 2003	578	20	46	644
Cumulatif 2002	680	24	42	746
Zone 16 : St-Jérôme				
Juillet 2003	30	21	7	58
Juillet 2002	26	20	13	59
Cumulatif 2003	250	115	11	376
Cumulatif 2002	177	35	92	304

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	
	Juillet 2003	Juillet 2002	Juillet 2003	Juillet 2002	Juillet 2003	Juillet 2002
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	88	52	239	176	45	0
Laval (zones 5 et 6)	148	109	109	59	0	0
Rive-Nord (7@10 & 16)	377	314	107	38	19	34
Rive-Sud (zones 11@14)	288	233	107	207	305	189
Vaudreuil-Soul. *** (zone 15)	95	45	8	0	6	0
En construction *						
Île de Montréal	502	565	2 680	1 965	1 577	754
Laval	626	784	526	395	112	59
Rive-Nord	1 499	1 665	582	291	249	491
Rive-Sud	1 023	1 068	878	556	826	414
Vaudreuil-Soulanges ***	357	328	14	12	40	12
Achèvements *						
Île de Montréal	162	173	487	370	98	24
Laval	313	117	91	115	10	6
Rive-Nord	887	234	104	28	83	36
Rive-Sud	670	518	14	225	28	94
Vaudreuil-Soulanges ***	138	174	6	12	0	33
Inoccupés *						
Île de Montréal	93	98	372	367	58	236
Laval	93	132	73	78	4	3
Rive-Nord	193	219	54	28	67	6
Rive-Sud	116	115	128	100	102	13
Vaudreuil-Soulanges ***	33	36	1	7	1	2
Écoulement *						
Île de Montréal	167	151	438	379	61	35
Laval	377	160	103	134	13	3
Rive-Nord	1 000	275	136	41	119	46
Rive-Sud	692	547	68	188	42	98
Vaudreuil-Soulanges ***	144	186	6	7	0	31
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	1,0	1,0	1,7	1,8	0,7	3,1
Laval	0,6	1,5	1,3	1,5	0,3	0,5
Rive-Nord	0,5	1,0	1,0	1,0	0,8	0,1
Rive-Sud	0,4	0,6	1,9	2,1	2,4	0,6
Vaudreuil-Soulanges ***	0,4	0,5	0,2	4,4	0,4	0,4

* À la fin de la période indiquée

** Tendance (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)
	Juillet 2003			Tendance 2003	
Prop.-occupant	4 007	528	4 535	996	4,6
Copropriété	4 680	628	5 308	399	13,3
Locatif	2 804	232	3 036	221	13,7
	Juillet 2002			Tendance 2002	
Prop.-occupant	4 410	600	5 010	658	7,6
Copropriété	3 219	580	3 799	331	11,5
Locatif	1 730	260	1 990	151	13,2

Source : SCHL

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

	2003						2002					
	Juillet	Juin	Mai	Avril	Mars	Fév.	Juillet	Juin	Mai	Avril	Mars	Fév.
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	9	10	20	37	58	81	55	55,9	46,4	49	49	50
Taux de chômage (%)	9,9	9,9	10,1	9,7	9,5	8,8	8,3	8,3	8,7	9,1	9,2	9,2
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,5	4,8	5,0	5,3	5,3	4,9	5,3	5,5	5,5	5,4	5,3	4,5
5 ans	6,2	5,8	6,2	6,7	6,8	6,6	7,0	7,2	7,4	7,5	7,3	6,8
Taux annuel d'inflation	ND	2,3	3,0	2,7	4,1	4,0	2,3	1,5	0,5	1,1	1,5	1,6
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves												
Maison	ND	7,0	6,83	7,25	8,6	10,5	5,0	5,04	5,44	5,3	4,2	3,8
Terrain	ND	5,7	5,82	5,98	7,5	9,3	6,7	6,65	6,49	6,7	5,2	3,8
Total	ND	6,6	6,46	6,71	8,2	10,1	5,4	5,36	5,63	5,6	4,4	3,7
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	1 561	1 637	2 077	2 238	2 437	2 422	1 158	1 424	2 146	2 777	3 328	3 135

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-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-Dorothee, 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.