

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 8, AOÛT 2003

UN MOIS D'AOÛT TRÈS FLORISSANT POUR LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE

La construction résidentielle a connu un essor important en août dans la région de Montréal. En effet, les mises en chantier ont fait un bond de 54 % par rapport à la même période l'an dernier. De nouveaux chantiers comprenant 2 293 logements (805 de plus que l'année dernière) attendaient les travailleurs de la construction à leur retour de vacances.

Les résultats spectaculaires enregistrés en août confirment que les consommateurs demeurent fermement convaincus que le temps est propice pour acheter une propriété, qu'elle soit neuve ou existante. Si l'on tient compte des facteurs saisonniers, il s'agit du meilleur mois pour la construction résidentielle à Montréal depuis 14 ans. Par ailleurs, on apprenait récemment que les ventes de maisons existantes ont été extrêmement vigoureuses en août.

Les grues se sont multipliées dans le paysage montréalais, alors que la construction de plusieurs tours d'habitation vient tout juste de démarrer. En effet, ce sont les collectifs d'habitation qui ont pris la vedette le mois dernier. Notamment, le nombre des mises en chantier de logements locatifs a plus que doublé pour atteindre 831. Parmi celles-ci, on a recensé deux importantes résidences

pour personnes âgées situées à Saint-Jérôme (339 unités) et à Sainte-Julie (118 unités). Le segment des logements en copropriété a connu, lui aussi, une augmentation spectaculaire de 136 % par rapport à août 2002. Au total, 731 unités ont levé de terre dans le Grand Montréal.

Le dynamisme du segment des copropriétés ne cesse d'étonner, de sorte que le niveau d'activité observé cette année est en voie d'excéder les prévisions les plus optimistes. En effet, la construction de copropriétés est en hausse de 30 % depuis janvier. Bien sûr, l'île de Montréal accapare plus de la moitié de ces chantiers, mais on note tout de même des augmentations significatives en banlieue, où ce type d'habitation est de plus en plus en demande. Il est à noter également que la banlieue nord connaît une recrudescence importante de la construction de copropriétés depuis l'arrivée du nouveau millénaire. Désormais, l'activité dans cette banlieue dépasse nettement celle de la Rive-Sud.

Pour leur part, les mises en chantier de maisons unifamiliales isolées ont quelque peu faibli en août (- 8 %), consolidant ainsi la tendance à la baisse observée depuis le début de l'année. Seul le secteur Laval et Rive-Nord a résisté à ce ralentissement (+ 5 %).

SOMMAIRE

Un mois d'août très florissant pour la construction résidentielle 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



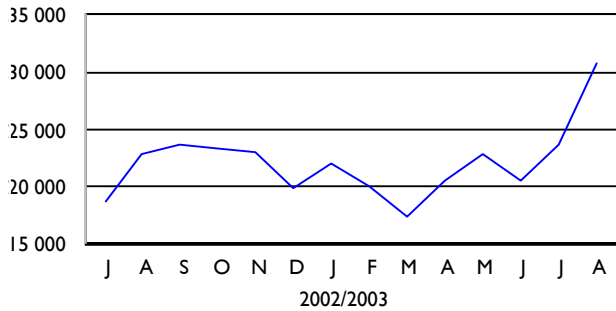
AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

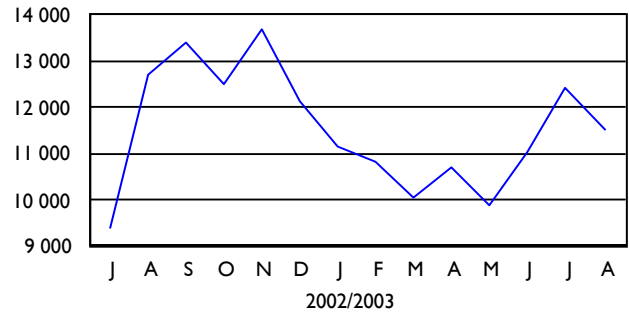
Mises en chantier - juillet 2002 à août 2003

Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

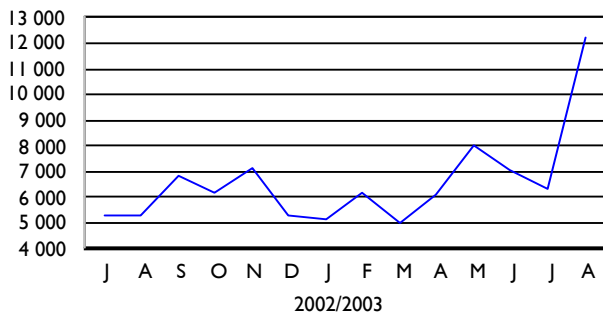
Total résidentiel



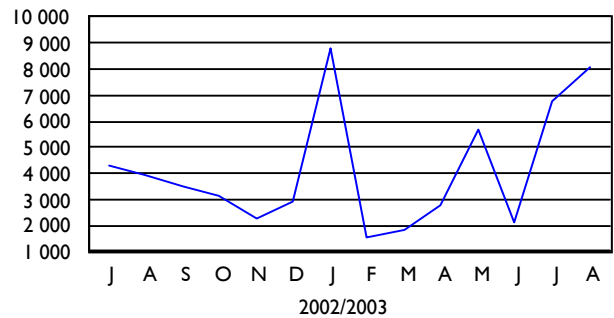
Total maison



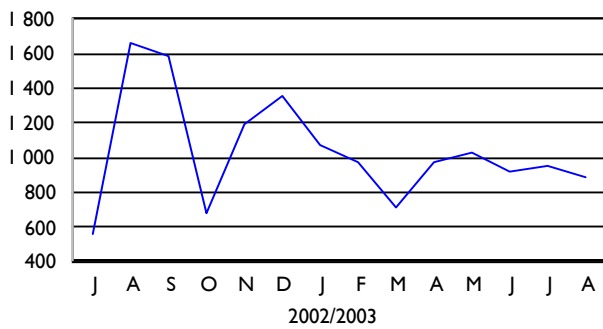
Total condominium



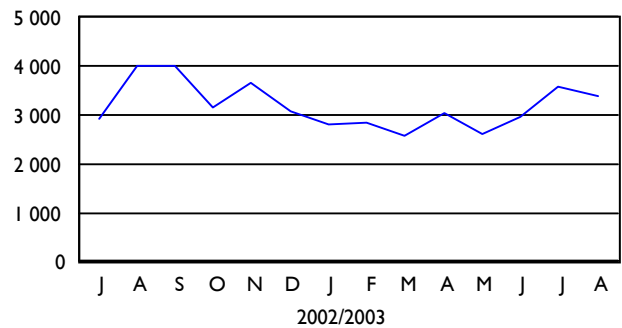
Total locatif



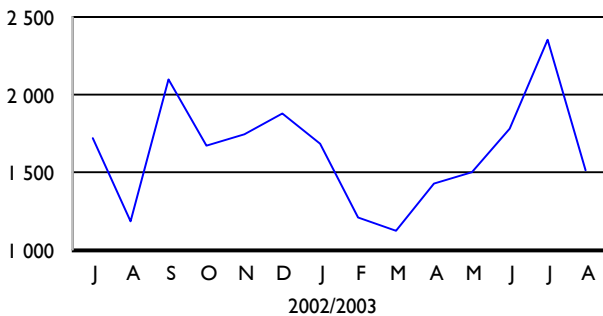
Maisons - Île de Montréal



Maisons - Rive-Sud



Maisons - Laval



Maisons - Rive-Nord

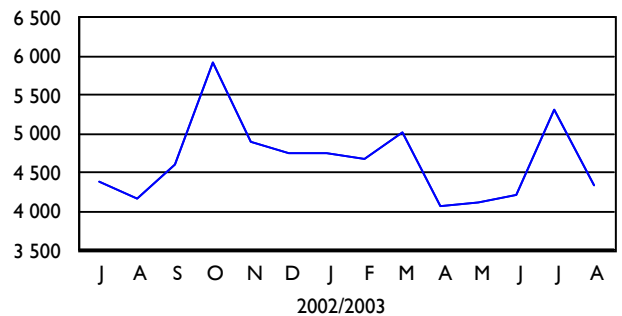


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Montréal*

Activité / période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Mises en chantier				
Août 2003	731	731	831	2 293
Août 2002	801	309	378	1 488
Cumulatif 2003	7 756	4 612	2 682	15 050
Cumulatif 2002	7 943	3 568	1 865	13 376
En construction				
Août 2003	4 026	4 734	3 252	12 012
Août 2002	3 589	2 912	1 776	8 277
Achèvements				
Août 2003	711	680	380	1 771
Août 2002	1 621	616	332	2 569
Cumulatif 2003	7 485	3 763	1 848	13 096
Cumulatif 2002	6 682	2 812	1 142	10 636
Inoccupés				
Août 2003	527	662	268	1 457
Août 2002	419	517	330	1 266
Écoulement				
Août 2003	712	646	344	1 702
Août 2002	1 802	679	262	2 743
Cumulatif 2003	7 514	3 619	1 907	13 040
Cumulatif 2002	7 006	2 972	1 137	11 115
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2003	0,6	1,7	1,2	1,0
Tendance 2002	0,6	1,4	2,1	1,0

* 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				
Août 2003	26	36	7	69
Août 2002	60	10	0	70
Cumulatif 2003	303	221	28	552
Cumulatif 2002	519	67	234	820
Zone 2 : Centre-Ouest				
Août 2003	19	33	0	52
Août 2002	24	83	6	113
Cumulatif 2003	105	903	3	1 011
Cumulatif 2002	120	973	196	1 289
Zone 3 : Centre-Est				
Août 2003	11	376	245	632
Août 2002	9	49	30	88
Cumulatif 2003	85	1 294	865	2 244
Cumulatif 2002	108	876	175	1 159
Zone 4 : Est de l'Île				
Août 2003	6	12	43	61
Août 2002	23	14	22	59
Cumulatif 2003	148	88	303	539
Cumulatif 2002	155	77	28	260
Zone 5 : Laval-Sud				
Août 2003	39	26	0	65
Août 2002	15	6	4	25
Cumulatif 2003	265	347	64	676
Cumulatif 2002	310	264	17	591
Zone 6 : Laval-Nord				
Août 2003	49	13	4	66
Août 2002	56	34	27	117
Cumulatif 2003	826	204	50	1 080
Cumulatif 2002	838	212	79	1 129
Zone 7 : MRC Deux-Montagnes				
Août 2003	94	0	0	94
Août 2002	97	16	15	128
Cumulatif 2003	895	112	159	1 166
Cumulatif 2002	865	80	87	1 032
Zone 8 : MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Août 2003	32	15	0	47
Août 2002	58	27	9	94
Cumulatif 2003	582	88	42	712
Cumulatif 2002	696	151	158	1 005

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				
Août 2003	82	14	26	122
Août 2002	46	0	0	46
Cumulatif 2003	1 029	201	54	1 284
Cumulatif 2002	760	62	16	838
Zone 10 : MRC L'Assomption				
Août 2003	24	0	0	24
Août 2002	34	0	82	116
Cumulatif 2003	414	92	12	518
Cumulatif 2002	376	13	136	525
Zone 11 : Rive-Sud Centre				
Août 2003	39	90	0	129
Août 2002	51	44	6	101
Cumulatif 2003	547	536	373	1 456
Cumulatif 2002	527	554	276	1 357
Zone 12 : Rive-Sud Est				
Août 2003	82	69	124	275
Août 2002	72	12	0	84
Cumulatif 2003	529	254	153	936
Cumulatif 2002	604	88	47	739
Zone 13 : Rive-Sud Sud				
Août 2003	22	12	6	40
Août 2002	48	0	3	51
Cumulatif 2003	358	42	57	457
Cumulatif 2002	325	6	8	339
Zone 14 : Rive-Sud Ouest				
Août 2003	71	6	31	108
Août 2002	75	0	59	134
Cumulatif 2003	707	66	117	890
Cumulatif 2002	750	72	159	981
Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges *				
Août 2003	98	12	6	116
Août 2002	109	14	4	127
Cumulatif 2003	676	32	52	760
Cumulatif 2002	789	38	46	873
Zone 16 : St-Jérôme				
Août 2003	37	17	339	393
Août 2002	24	0	111	135
Cumulatif 2003	287	132	350	769
Cumulatif 2002	201	35	203	439

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	
	Août 2003	Août 2002	Août 2003	Août 2002	Août 2003	Août 2002
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	62	116	457	156	295	58
Laval (zones 5 et 6)	88	71	39	40	4	31
Rive-Nord (7@10 & 16)	269	259	46	43	365	217
Rive-Sud (zones 11@14)	214	246	177	56	161	68
Vaudreuil-Soul. *** (zone 15)	98	109	12	14	6	4
En construction *						
Île de Montréal	518	546	2 933	1 719	1 719	662
Laval	627	554	421	399	112	75
Rive-Nord	1 494	1 245	504	291	577	628
Rive-Sud	989	904	850	483	798	398
Vaudreuil-Soulanges ***	398	340	26	20	46	13
Achèvements *						
Île de Montréal	46	135	204	402	153	150
Laval	87	301	144	36	4	15
Rive-Nord	274	679	127	43	34	80
Rive-Sud	247	410	205	129	189	84
Vaudreuil-Soulanges ***	57	96	0	6	0	3
Inoccupés *						
Île de Montréal	90	80	331	332	43	279
Laval	93	75	94	30	6	4
Rive-Nord	196	140	98	29	74	27
Rive-Sud	112	96	138	120	144	20
Vaudreuil-Soulanges ***	36	28	1	6	1	0
Écoulement *						
Île de Montréal	49	153	245	437	168	107
Laval	87	358	123	84	2	14
Rive-Nord	271	758	83	42	27	59
Rive-Sud	251	429	195	109	147	77
Vaudreuil-Soulanges ***	54	104	0	7	0	5
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	1,1	0,8	1,7	1,5	0,5	3,3
Laval	0,7	0,7	1,6	0,5	0,6	0,6
Rive-Nord	0,5	0,5	1,7	1,0	1,0	0,9
Rive-Sud	0,4	0,5	1,8	2,3	3,0	0,8
Vaudreuil-Soulanges ***	0,4	0,4	0,2	2,8	0,5	0,0

* 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)
	Août 2003			Tendance 2003	
Prop.-occupant	4 026	527	4 553	905	5,0
Copropriété	4 734	662	5 396	396	13,6
Locatif	3 252	268	3 520	228	15,5
	Août 2002			Tendance 2002	
Prop.-occupant	3 589	419	4 008	761	5,3
Copropriété	2 912	517	3 429	364	9,4
Locatif	1 776	330	2 106	155	13,6

Source : SCHL

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

	2003						2002					
	Août	Juil.	Juin	Mai	Avril	Mars	Août	Juil.	Juin	Mai	Avril	Mars
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	6	9	10	20	37	58	59	55	56	46	49	49
Taux de chômage (%)	10,1	9,9	9,9	10,1	9,7	9,5	8,4	8,3	8,3	8,7	9,1	9,2
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,5	4,5	4,8	5,0	5,3	5,3	5,3	5,3	5,5	5,5	5,4	5,3
5 ans	6,3	6,2	5,8	6,2	6,7	6,8	6,8	7,0	7,2	7,4	7,5	7,3
Taux annuel d'inflation	1,6	1,6	2,3	3,0	2,7	4,1	2,2	2,3	1,5	0,5	1,1	1,5
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves												
Maison	ND	7,0	7,0	6,8	7,3	8,6	5,8	5,0	5,0	5,4	5,3	4,2
Terrain	ND	5,7	5,7	5,8	6,0	7,4	7,7	6,7	6,7	6,5	6,6	5,2
Total	ND	6,6	6,6	6,5	6,8	8,2	6,1	5,4	5,4	5,7	5,6	4,4
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	1 267	1 561	1 637	2 077	2 238	2 437	1 189	1 158	1 424	2 146	2 777	3 328

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	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.