



ACTUALITÉS

Montréal

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 6, ÉDITION 9, SEPTEMBRE 2003

GRAND MONTRÉAL : LA COPROPRIÉTÉ FAIT BONDIR LES MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES EN SEPTEMBRE

Au cours du mois de septembre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a recensé 2 247 mises en chantier résidentielles, une augmentation de 21 % par rapport à la même période l'an dernier. La construction de copropriétés (condominiums), qui tourne actuellement à plein régime, s'est avérée être le principal moteur de cette croissance.

Ainsi, le mois dernier, on a coulé les fondations de 913 logements en copropriété, ce qui représente une hausse de 57 % par rapport à l'an dernier. Notons, par ailleurs, qu'on a démarré davantage de copropriétés que de maisons isolées dans l'ensemble de la région métropolitaine (913 vs 905), un fait rarissime. Sur les nouveaux chantiers, pas moins de quatre logements sur dix sont destinés à la copropriété. Sur l'île de Montréal, où 511 copropriétés ont levé de terre, cette proportion est de 65 %.

En raison de la rareté des logements locatifs disponibles, de la récente euphorie des prix sur le marché de la revente et de la demande provenant des baby-boomers, la construction de copropriétés bat son plein en ce moment. Au rythme actuel, les mises en chantier de condominiums pourraient même battre le record établi en 1987, l'année la plus faste jamais enregistrée au chapitre de la construction résidentielle dans le Grand Montréal.

La construction de maisons unifamiliales isolées, qui avait plutôt tendance à plafonner

depuis le début de l'année, a pour sa part progressé de 8 %. Il s'agit seulement de la deuxième hausse depuis janvier. Le secteur Laval et Rive-Nord, qui accapare toujours la part du lion au chapitre des maisons isolées, est le seul responsable de cet accroissement (506 unités comparativement à 419 en 2002). Notons que ce secteur a également enregistré le double des mises en chantier de maisons isolées recensées sur la rive sud (506 unités comparativement à 229).

L'activité s'est avérée un peu plus calme dans le segment locatif. Au total, les travaux de construction de 309 logements locatifs ont démarré, un nombre pratiquement identique à celui de l'an dernier. Malgré une augmentation de 37 % de janvier à septembre dans ce segment, on peut affirmer que la copropriété demeure en ce moment nettement plus populaire auprès des promoteurs.

En définitive, le marché immobilier montréalais continue d'afficher une santé de fer. Les résultats de septembre portent à 14 % la hausse cumulative des mises en chantier depuis le début de l'année. De plus, les reventes de maisons existantes ont repris le chemin de la croissance depuis trois mois. En conséquence, le prix des propriétés, tant neuves qu'existantes, continue de grimper. Notons toutefois que le prix des propriétés existantes augmente plus rapidement que celui des propriétés neuves, d'où l'attrait renouvelé du neuf pour les acheteurs.

SOMMAIRE

Grand Montréal: la copropriété fait bondir les mises en chantier résidentielles en septembre 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

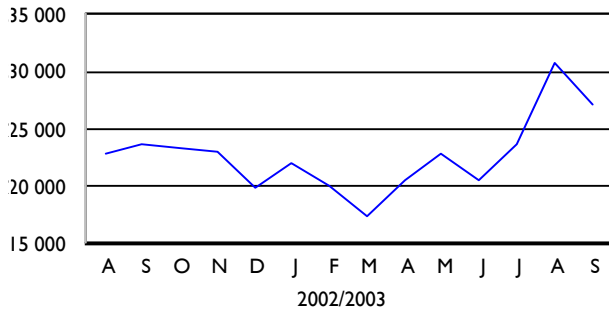


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

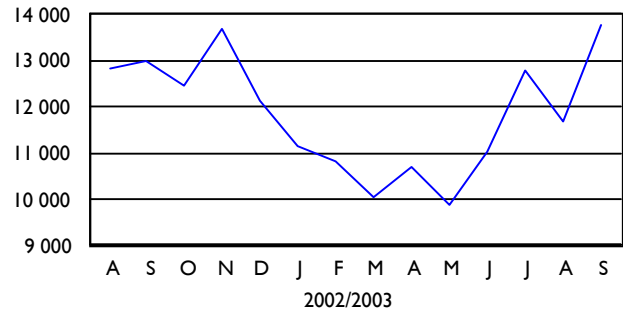
Mises en chantier - Août 2002 à Septembre 2003

Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

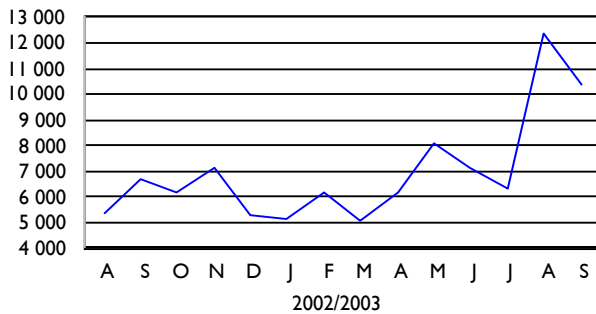
Total résidentiel



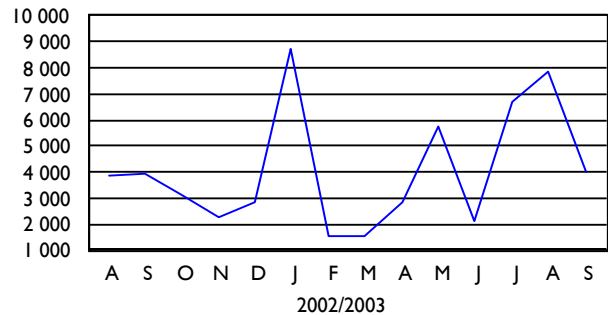
Total maison



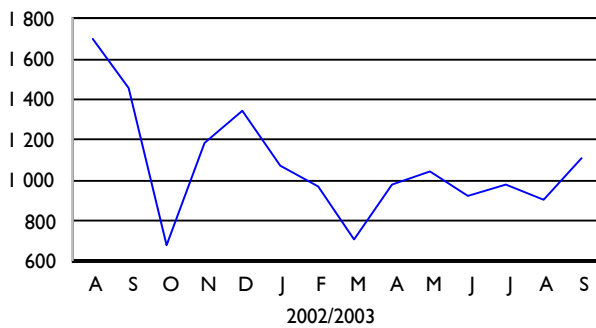
Total condominium



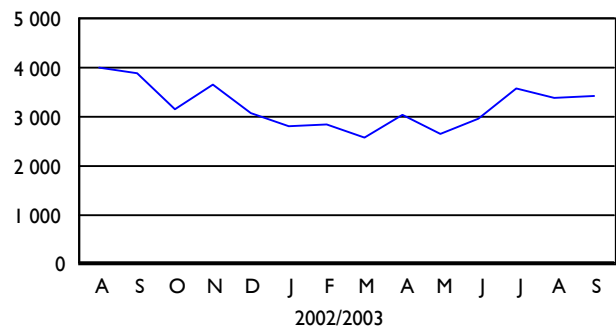
Total locatif



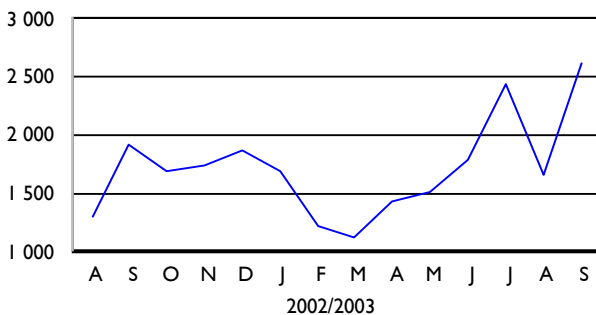
Maisons - Île de Montréal



Maisons - Rive-Sud



Maisons - Laval



Maisons - Rive-Nord

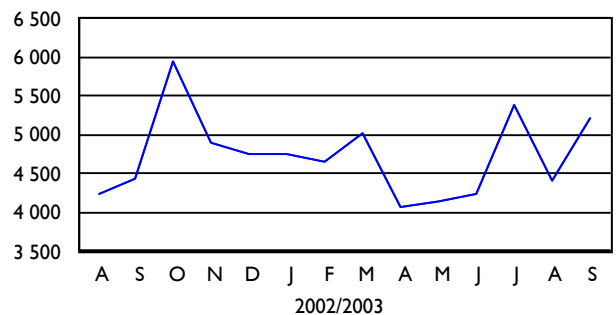


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Montréal*

Activité / période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Mises en chantier				
Septembre 2003	1 025	913	309	2 247
Septembre 2002	953	583	314	1 850
Cumulatif 2003	8 781	5 525	2 991	17 297
Cumulatif 2002	8 896	4 151	2 179	15 226
En construction				
Septembre 2003	3 930	5 203	3 338	12 471
Septembre 2002	3 577	3 130	1 999	8 706
Achèvements				
Septembre 2003	1 111	438	229	1 778
Septembre 2002	966	365	91	1 422
Cumulatif 2003	8 596	4 201	2 077	14 874
Cumulatif 2002	7 648	3 177	1 233	12 058
Inoccupés				
Septembre 2003	576	656	254	1 486
Septembre 2002	419	459	283	1 161
Écoulement				
Septembre 2003	1 062	444	243	1 749
Septembre 2002	966	423	138	1 527
Cumulatif 2003	8 576	4 063	2 150	14 789
Cumulatif 2002	7 972	3 395	1 275	12 642
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2003	0,6	1,6	1,1	1,0
Tendance 2002	0,5	1,3	1,8	0,9

* Note: Les données correspondent aux nouvelles délimitations de la région métropolitaine de Montréal.

Source: SCHL

**Intéressé par les taux d'inoccupation et les loyers moyens des logements locatifs,
suite à l'enquête d'octobre 2003 ?**

Vous trouverez tout cela et bien plus dans les publications suivantes :

TÉLÉCOPIÉ RAPIDE

qui fournit les résultats sommaires de l'enquête

(sera disponible le 26 novembre 2003)

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies

(sera disponible au début janvier 2004)

Pour les recevoir, contactez 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				
Septembre 2003	33	127	0	160
Septembre 2002	72	10	0	82
Cumulatif 2003	336	348	28	712
Cumulatif 2002	591	77	234	902
Zone 2 : Centre-Ouest				
Septembre 2003	14	91	15	120
Septembre 2002	13	125	9	147
Cumulatif 2003	119	994	18	1 131
Cumulatif 2002	133	1 098	205	1 436
Zone 3 : Centre-Est				
Septembre 2003	33	263	0	296
Septembre 2002	14	144	81	239
Cumulatif 2003	118	1 557	865	2 540
Cumulatif 2002	122	1 020	256	1 398
Zone 4 : Est de l'Île				
Septembre 2003	7	30	180	217
Septembre 2002	13	0	3	16
Cumulatif 2003	155	118	483	756
Cumulatif 2002	168	77	31	276
Zone 5 : Laval-Sud				
Septembre 2003	41	41	0	82
Septembre 2002	42	5	4	51
Cumulatif 2003	306	388	64	758
Cumulatif 2002	352	269	21	642
Zone 6 : Laval-Nord				
Septembre 2003	122	30	9	161
Septembre 2002	73	75	8	156
Cumulatif 2003	948	234	59	1 241
Cumulatif 2002	911	287	87	1 285
Zone 7 : MRC Deux-Montagnes				
Septembre 2003	135	39	3	177
Septembre 2002	93	54	15	162
Cumulatif 2003	1 030	151	162	1 343
Cumulatif 2002	958	134	102	1 194
Zone 8 : MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Septembre 2003	88	16	0	104
Septembre 2002	86	33	27	146
Cumulatif 2003	670	104	42	816
Cumulatif 2002	782	184	185	1 151

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				
Septembre 2003	107	97	0	204
Septembre 2002	100	12	6	118
Cumulatif 2003	1 136	298	54	1 488
Cumulatif 2002	860	74	22	956
Zone 10 : MRC L'Assomption				
Septembre 2003	40	4	12	56
Septembre 2002	29	0	47	76
Cumulatif 2003	454	96	24	574
Cumulatif 2002	405	13	183	601
Zone 11 : Rive-Sud Centre				
Septembre 2003	64	79	81	224
Septembre 2002	89	64	6	159
Cumulatif 2003	611	615	454	1 680
Cumulatif 2002	616	618	282	1 516
Zone 12 : Rive-Sud Est				
Septembre 2003	65	42	0	107
Septembre 2002	82	52	26	160
Cumulatif 2003	594	296	153	1 043
Cumulatif 2002	686	140	73	899
Zone 13 : Rive-Sud Sud				
Septembre 2003	35	24	0	59
Septembre 2002	60	0	10	70
Cumulatif 2003	393	66	57	516
Cumulatif 2002	385	6	18	409
Zone 14 : Rive-Sud Ouest				
Septembre 2003	93	14	9	116
Septembre 2002	57	3	66	126
Cumulatif 2003	800	80	126	1 006
Cumulatif 2002	807	75	225	1 107
Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges *				
Septembre 2003	117	0	0	117
Septembre 2002	100	0	0	100
Cumulatif 2003	793	32	52	877
Cumulatif 2002	889	38	46	973
Zone 16 : St-Jérôme				
Septembre 2003	31	16	0	47
Septembre 2002	30	6	6	42
Cumulatif 2003	318	148	350	816
Cumulatif 2002	231	41	209	481

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	
	Sept. 2003	Sept. 2002	Sept. 2003	Sept. 2002	Sept. 2003	Sept. 2002
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	87	112	511	279	195	93
Laval (zones 5 et 6)	163	115	71	80	9	12
Rive-Nord (7@10 & 16)	401	338	172	105	15	101
Rive-Sud (zones 11@14)	257	288	159	119	90	108
Vaudreuil-Soul. *** (zone 15)	117	100	0	0	0	0
En construction *						
Île de Montréal	473	533	3 235	1 836	1 842	753
Laval	643	547	448	403	105	84
Rive-Nord	1 464	1 219	651	378	571	717
Rive-Sud	950	915	843	493	777	432
Vaudreuil-Soulanges ***	400	363	26	20	43	13
Achèvements *						
Île de Montréal	132	126	212	162	69	2
Laval	147	122	44	76	16	3
Rive-Nord	429	364	22	18	24	12
Rive-Sud	288	277	160	109	117	74
Vaudreuil-Soulanges ***	115	77	0	0	3	0
Inoccupés *						
Île de Montréal	96	74	325	265	73	250
Laval	86	77	86	45	16	0
Rive-Nord	236	144	86	21	37	17
Rive-Sud	119	92	158	122	126	16
Vaudreuil-Soulanges ***	39	32	1	6	2	0
Écoulement *						
Île de Montréal	126	132	218	229	39	31
Laval	154	120	52	61	6	7
Rive-Nord	389	360	34	26	61	22
Rive-Sud	281	281	140	107	135	78
Vaudreuil-Soulanges ***	112	73	0	0	2	0
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	1,1	0,7	1,6	1,2	0,8	3,1
Laval	0,7	0,7	1,5	0,8	1,5	0,0
Rive-Nord	0,6	0,5	1,5	0,7	0,5	0,5
Rive-Sud	0,5	0,4	2,0	2,1	2,4	0,5
Vaudreuil-Soulanges ***	0,5	0,4	0,2	2,8	0,9	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)
	Septembre 2003			Tendance 2003	
Prop.-occupant	3 930	576	4 506	913	4,9
Copropriété	5 203	656	5 859	398	14,7
Locatif	3 338	254	3 592	237	15,2
	Septembre 2002			Tendance 2002	
Prop.-occupant	3 577	419	3 996	789	5,1
Copropriété	3 130	459	3 589	359	10,0
Locatif	1 999	283	2 282	155	14,7

Source : SCHL

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

	2003						2002					
	Sept.	Août	Juil.	Juin	Mai	Avril	Sept.	Août	Juil.	Juin	Mai	Avril
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	11	6	9	10	20	37	55	59	55	56	46	49
Taux de chômage (%)	10,1	10,1	9,9	9,9	10,1	9,7	8,5	8,4	8,3	8,3	8,7	9,1
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,5	4,5	4,5	4,8	5,0	5,3	5,3	5,3	5,3	5,5	5,5	5,4
5 ans	6,3	6,3	6,2	5,8	6,2	6,7	6,7	6,8	7,0	7,2	7,4	7,5
Taux annuel d'inflation	1,6	1,6	1,6	2,3	3,0	2,7	2,3	2,2	2,3	1,5	0,5	1,1
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves												
Maison	ND	7,2	7,0	7,0	6,8	7,3	5,8	5,8	5,0	5,0	5,4	5,3
Terrain	ND	7,0	5,7	5,7	5,8	6,0	8,1	7,7	6,7	6,7	6,5	6,6
Total	ND	7,1	6,6	6,6	6,5	6,8	6,2	6,1	5,4	5,4	5,7	5,6
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	1 766	1 267	1 561	1 637	2 077	2 238	1 370	1 189	1 158	1 424	2 146	2 777

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	Ahunatic, 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.