



ACTUALITÉS

Montréal

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 7, ÉDITION 2, FÉVRIER 2004

GRAND MONTRÉAL : REPRISE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDEN- TIELLE EN FÉVRIER

Après avoir marqué une pause en janvier, les mises en chantier d'habitations ont repris le chemin de la croissance en février dans la grande région de Montréal. Selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), on a coulé les fondations de 1 470 logements le mois dernier, soit 20 % de plus qu'en février 2003. Il s'agit d'une septième hausse mensuelle au cours des huit derniers mois.

Portée par les récentes baisses de taux d'intérêt, le manque de disponibilité de logements locatifs et la rareté des inscriptions sur le marché de la revente, la construction résidentielle promet d'être très active au cours des prochains mois, à l'instar de février.

Le mois dernier, c'est la banlieue qui a le mieux su tirer son épingle du jeu. En particulier, dans la couronne sud, on a noté une augmentation de 35 % des mises en chantier. Les segments des logements locatifs et des copropriétés s'y sont distingués. Les mises en chantier de logements destinés à la location sont passées de 9, l'an dernier, à 85, cette année.

Pour leur part, celles de copropriétés ont plus que doublé et sont passées de 60 à 137. Par contre, la construction de maisons individuelles a passablement ralenti (- 50 %), car seulement 71 chantiers ont démarré. Habituellement le fief de la maison individuelle, la couronne sud a donc vu les mises en chantier de logements collectifs damer le pion à ce type d'habitation.

Dans la couronne nord, la construction a progressé de 24 % en février. Les habitations abordables s'y sont démarquées. Ainsi, les mises en chantier de maisons jumelées et en rangée ont augmenté de 150 % pour atteindre le chiffre de 70. Celles de logements en copropriété ont cru de 80 % pour s'établir à 131. Il n'en demeure pas moins que les maisons individuelles dominant largement dans ce secteur. On compte 397 nouveaux chantiers de maisons individuelles, soit 12 % de plus que l'an passé.

Finalement, à Montréal, la construction d'habitations a aussi gagné du terrain, mais à un rythme plus modeste (+ 11 %). Les mises en chantier de logements locatifs ont fait un bond

SOMMAIRE

Grand Montréal : reprise de la construction résidentielle en février 1

Graphique 1 : Mises en chantier de logements individuels vs collectifs 2

Les municipalités les plus actives en 2003 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

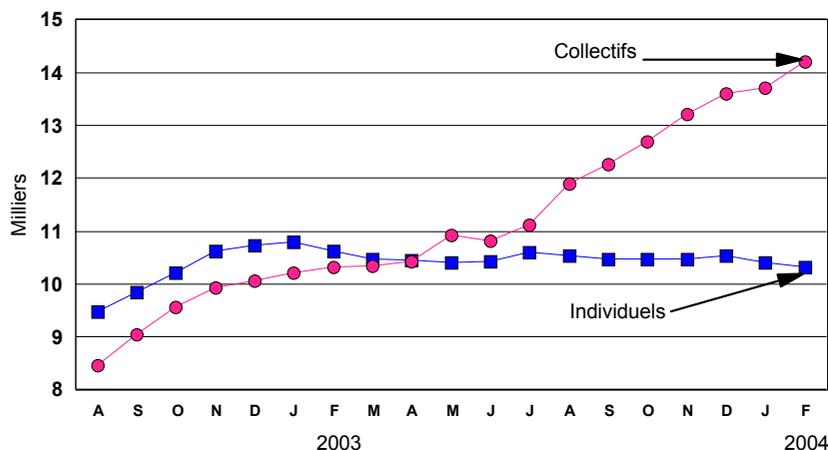
important et sont passées de 21 à 229, grâce encore une fois à la construction de résidences pour personnes âgées. Un important chantier de 200 appartements vient de débuter dans l'arrondissement Saint-Laurent. Hormis cette hausse dans le segment des logements locatifs, les mises en chantier ont diminué sur l'île de Montréal. Le segment des copropriétés a mis fin à une série de neuf hausses mensuelles consécutives et essuyé un recul de 41 %. Malgré cela, ce sont tout de même 207 copropriétés qui s'ajouteront bientôt au parc résidentiel montréalais contre seulement 25 maisons individuelles.

Le cumul des mises en chantier durant les deux premiers mois révèle une légère hausse de 2 % par rapport à l'an dernier. Ceci est de très bon augure, puisque, rappelons-le, 2003 affichait le meilleur bilan depuis 14 ans pour ce qui est de la construction résidentielle dans le Grand Montréal.

Ailleurs au Québec, seules les régions métropolitaines de Gatineau et de Trois-Rivières ont suivi les traces de Montréal sur le chemin de la croissance. En fait, ces deux régions l'ont plutôt devancée. Les mises en chantier ont littéralement explosé à Gatineau, en février, et sont passées de 34 à 434. À Trois-Rivières, la croissance est également remarquable, avec une hausse de 95 %. À l'inverse, les régions de Saguenay (- 13 %), de Québec (- 14 %) et de Sherbrooke (- 27 %), ont toutes trois perdu du terrain le mois dernier. ■

Mises en chantier de logements collectifs vs individuels

Données annualisées et désaisonnalisées - RMR de Montréal



Source : SCHL

Les municipalités les plus actives en 2003

Rappelons-le, 2003 fut la meilleure année pour la construction résidentielle en 14 ans dans le Grand Montréal. En effet, avec un impressionnant total de 24 321 mises en chantier l'an dernier, il faut remonter à 1988, où 29 164 logements furent construits, pour retrouver un niveau d'activité plus élevé. La maison unifamiliale continue d'être le produit vedette. Elle représente 48 % des mises en chantier, comparativement à 32 % pour les copropriétés et 19 % pour les logements locatifs. Bien sûr, la banlieue est la terre de prédilection de ces maisons unifamiliales. Voyons ici quels sont les municipalités ou les quartiers les plus actifs à cet égard en 2003.

Mises en chantier de maisons unifamiliales en 2003 Municipalités ou quartiers les plus actifs

1.	Blainville	665
2.	Mirabel	567
3.	Terrebonne	463
4.	Lachenaie	429
5.	Sainte- Dorothée (Laval)	390
6.	Saint-Lazare	379
7.	Vaudreuil-Dorion	349
8.	La Plaine	346
9.	Mascouche	305
10.	Saint-Basile-leGrand	274

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				
Février 2004	656	482	332	1 470
Février 2003	671	482	75	1 228
Cumulatif 2004	1 139	1 143	518	2 800
Cumulatif 2003	1 175	819	739	2 733
En construction				
Février 2004	4 041	6 341	4 187	14 569
Février 2003	3 293	4 045	2 886	10 224
Achèvements				
Février 2004	503	380	149	1 032
Février 2003	424	226	126	776
Cumulatif 2004	1 286	687	350	2 323
Cumulatif 2003	1 153	660	271	2 084
Inoccupés				
Février 2004	614	815	403	1 832
Février 2003	567	497	98	1 162
Écoulement				
Février 2004	465	332	107	904
Février 2003	416	242	169	827
Cumulatif 2004	1 279	702	430	2 411
Cumulatif 2003	1 142	681	500	2 323
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2004	0,6	1,8	1,6	1,1
Tendance 2003	0,6	1,3	0,5	0,8

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

Source: SCHL

Intéressé par les tendances relatives aux différents secteurs du marché de l'habitation à Montréal ? Pour des analyses et des prévisions du marché neuf, locatif et celui de la revente, procurez-vous la publication:

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

- Les ventes prévues
- Les prix moyens des maisons neuves et existantes
- Le taux d'inoccupation
- Les mises en chantier
- Les taux hypothécaires
- Les facteurs économiques

Pour la 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				
Février 2004	12	42	6	60
Février 2003	10	15	14	39
Cumulatif 2004	28	100	14	142
Cumulatif 2003	27	20	14	61
Zone 2: Centre-Ouest				
Février 2004	8	16	204	228
Février 2003	17	203	3	223
Cumulatif 2004	19	265	243	527
Cumulatif 2003	22	261	3	286
Zone 3: Centre-Est				
Février 2004	2	135	19	156
Février 2003	12	128	4	144
Cumulatif 2004	6	203	35	244
Cumulatif 2003	21	232	551	804
Zone 4: Est de l'Île				
Février 2004	8	14	0	22
Février 2003	12	3	0	15
Cumulatif 2004	25	44	3	72
Cumulatif 2003	27	7	99	133
Zone 5: Laval-Sud				
Février 2004	45	7	0	52
Février 2003	23	0	0	23
Cumulatif 2004	72	56	0	128
Cumulatif 2003	46	41	0	87
Zone 6: Laval-Nord				
Février 2004	69	42	0	111
Février 2003	67	27	8	102
Cumulatif 2004	139	73	2	214
Cumulatif 2003	142	63	8	213
Zone 7: MRC Deux-Montagnes				
Février 2004	86	45	0	131
Février 2003	75	4	3	82
Cumulatif 2004	134	45	6	185
Cumulatif 2003	139	4	3	146
Zone 8: MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Février 2004	46	0	12	58
Février 2003	41	8	0	49
Cumulatif 2004	80	28	12	120
Cumulatif 2003	77	8	0	85

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				
Février 2004	134	22	6	162
Février 2003	109	34	16	159
Cumulatif 2004	195	38	6	239
Cumulatif 2003	194	40	16	250
Zone 10: MRC L'Assomption				
Février 2004	3	0	0	3
Février 2003	42	0	12	54
Cumulatif 2004	13	6	0	19
Cumulatif 2003	57	24	12	93
Zone 11: Rive-Sud Centre				
Février 2004	19	88	32	139
Février 2003	39	47	0	86
Cumulatif 2004	79	110	32	221
Cumulatif 2003	77	79	6	162
Zone 12: Rive-Sud Est				
Février 2004	24	31	50	105
Février 2003	41	6	0	47
Cumulatif 2004	56	37	56	149
Cumulatif 2003	65	18	0	83
Zone 13: Rive-Sud Sud				
Février 2004	65	18	0	83
Février 2003	19	0	6	25
Cumulatif 2004	92	18	8	118
Cumulatif 2003	42	6	6	54
Zone 14: Rive-Sud Ouest				
Février 2004	18	12	3	33
Février 2003	56	7	3	66
Cumulatif 2004	47	42	6	95
Cumulatif 2003	87	7	9	103
Zone 15: Vaudreuil-Soulanges*				
Février 2004	78	7	0	85
Février 2003	81	0	6	87
Cumulatif 2004	104	40	0	144
Cumulatif 2003	110	6	12	128
Zone 16: St-Jérôme				
Février 2004	39	3	0	42
Février 2003	27	0	0	27
Cumulatif 2004	50	38	95	183
Cumulatif 2003	42	3	0	45

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	
	Fév. 2004	Fév. 2003	Fév. 2004	Fév. 2003	Fév. 2004	Fév. 2003
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	30	51	207	349	229	21
Laval (zones 5 et 6)	114	90	49	27	0	8
Rive-Nord (7@10 & 16)	308	294	70	46	18	31
Rive-Sud (zones 11@14)	126	155	149	60	85	9
Vaudreuil-Soul.***(zone 15)	78	81	7	0	0	6
En construction *						
Île de Montréal	447	492	3 838	2 432	2 314	1 740
Laval	653	631	471	489	198	72
Rive-Nord	1 457	1 498	791	495	650	405
Rive-Sud	1 075	806	1 115	605	951	657
Vaudreuil-Soulanges***	409	358	126	24	74	12
Achèvements *						
Île de Montréal	38	62	139	166	64	0
Laval	92	50	109	8	30	3
Rive-Nord	193	180	69	30	47	95
Rive-Sud	125	92	63	22	8	16
Vaudreuil-Soulanges***	55	40	0	0	0	12
Inoccupés *						
Île de Montréal	86	80	334	276	185	42
Laval	93	103	141	35	17	3
Rive-Nord	233	224	139	52	45	28
Rive-Sud	153	119	197	132	154	20
Vaudreuil-Soulanges***	49	41	4	2	2	5
Écoulement *						
Île de Montréal	36	57	137	165	43	44
Laval	88	44	62	15	21	4
Rive-Nord	180	175	70	39	34	93
Rive-Sud	114	98	62	23	9	18
Vaudreuil-Soulanges***	47	42	1	0	0	10
Durée de l'inventaire**						
Île de Montréal	1,0	0,8	1,5	1,3	1,7	0,6
Laval	0,7	0,8	2,3	0,6	1,1	0,3
Rive-Nord	0,6	0,7	1,9	1,3	0,8	0,4
Rive-Sud	0,6	0,5	1,9	2,0	2,4	0,6
Vaudreuil-Soulanges***	0,6	0,5	0,9	0,5	0,5	1,2

* 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
	Février 2004			Tendance 2004
Prop.-occupant	4 041	614	4 655	945
Copropriété	6 341	815	7 156	463
Locatif	4 187	403	4 590	246
	Février 2003			Tendance 2003
Prop.-occupant	3 293	567	3 860	892
Copropriété	4 045	497	4 542	370
Locatif	2 886	98	2 984	181

Source : SCHL

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

	2004		2003				2003		2002			
	Fév.	Jan.	Déc.	Nov.	Oct.	Sept.	Fév.	Jan.	Déc.	Nov.	Oct.	Sept.
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	16.3	30	36	39	18	11	81.3	91	87	67	58	55
Taux de chômage (%)	8.9	8,9	8,6	8,7	9,6	10,1	8.8	8,5	7,7	7,8	7,9	8,5
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4.3	4,3	4,8	4,8	4,5	4,5	4.9	4,9	4,9	4,9	5,3	5,3
5 ans	5.8	6,0	6,5	6,5	6,4	6,3	6.6	6,5	6,7	6,7	7	6,7
Taux annuel d'inflation (%)	0.7	1,4	1,4	1,4	1,3	1,6	4.0	3,7	3,2	3,5	3,2	2,3
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves												
Maison	ND	5,2	6,0	5,8	7,7	7,5	10.6	9,4	8,6	8,6	6,1	5,8
Terrain	ND	5,7	6,8	6,4	7,5	7,1	9.3	9,3	8,6	8,6	7,5	8,1
Total	ND	5,3	6,3	6,0	7,7	7,4	10.1	9,3	8,3	8,3	6,3	6,2
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	2 357	1 547	1 374	1 772	2 075	1 766	2 422	1 761	1 304	1 782	1 870	1 370

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-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.

© 2004 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.