

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 10, OCTOBRE 2003

RIEN N'ARRÊTE LA PROGRESSION DE LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS DANS LE GRAND MONTRÉAL

En octobre, les mises en chantier résidentielles ont crû de 32 % dans l'agglomération montréalaise. En effet, selon notre dernier relevé des mises en chantier, on a coulé les fondations de 2 386 logements le mois dernier, soit 583 de plus qu'à la même période l'an passé.

La construction résidentielle n'a cessé de gagner du terrain depuis quatre mois dans le Grand Montréal, et cela est surtout attribuable à l'élan fourni par les mises en chantier de logements en copropriété. C'est la construction de copropriétés qui a marqué la cadence encore une fois en octobre : 820 unités ont été bâties, soit 89 % de plus que l'an dernier. Fait à remarquer, le rythme de construction de ce type de logements s'est accéléré en banlieue. Alors que l'île de Montréal occupe habituellement le haut du podium dans ce segment de marché, cette fois, les banlieues ont accaparé 60 % des nouvelles copropriétés. En particulier, sur la rive sud, les mises en chantier de copropriétés ont plus que triplé par rapport à l'an dernier (224 contre 60).

Pour sa part, la construction de logements locatifs a enregistré une hausse de 18 %. On note une fois de plus beaucoup d'activité dans le créneau des résidences pour personnes âgées. Entre autres, on a démarré, le mois dernier, un ensemble de 180 unités à Laval et un autre de 65 unités à Vaudreuil.

La construction de maisons unifamiliales, qui progresse plus lentement, a tout de même fait un pas dans la bonne direction. La croissance est de 9 % pour les maisons isolées et de 49 % pour les maisons jumelées et en rangée.

Le nombre important de locataires cherchant à faire le saut vers la propriété, dans un contexte où les prix augmentent rapidement sur le marché immobilier, donne un nouveau souffle à la construction de logements plus abordables, tels que les maisons jumelées et en rangée, ainsi que les copropriétés dans les gammes de prix inférieurs.

Depuis le début de l'année, la hausse cumulative des mises en chantier dans le Grand Montréal est maintenant de l'ordre de 16 %. À l'instar des résultats du mois d'octobre, on remarque que c'est du côté des collectifs d'habitation que la croissance est la plus forte jusqu'ici en 2003. Les logements en copropriété tiennent le haut du pavé avec une hausse de 38 %, suivis des logements locatifs (+ 34 %) et des maisons jumelées et en rangée (+ 23 %). Seules les maisons isolées ont fait un faux pas, avec un recul de 3 % des mises en chantier. Notons finalement, qu'en termes géographiques, tous les grands secteurs de la région métropolitaine de Montréal sortent gagnants de cette effervescence dans le domaine de la construction résidentielle.

SOMMAIRE

Rien n'arrête la progression 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



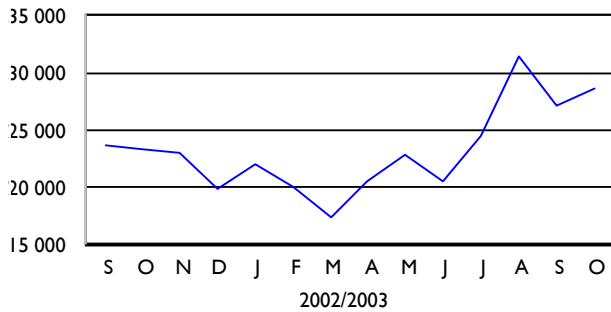
AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

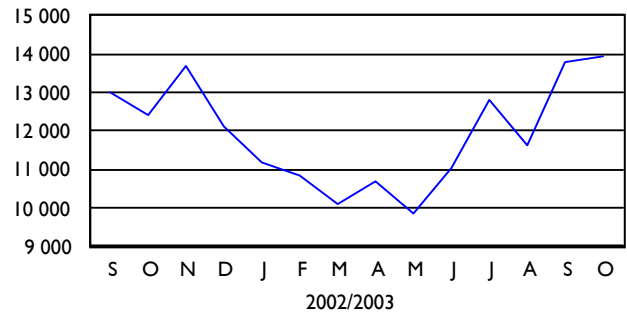
Mises en chantier - Septembre 2002 à octobre 2003

Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

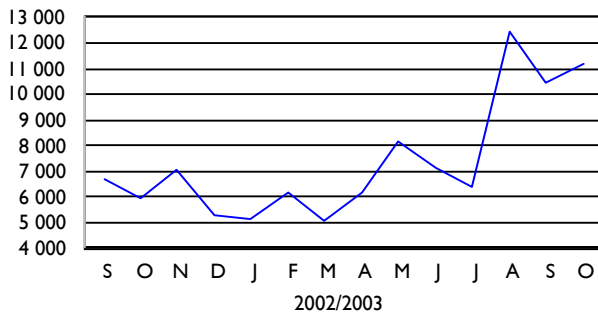
Total résidentiel



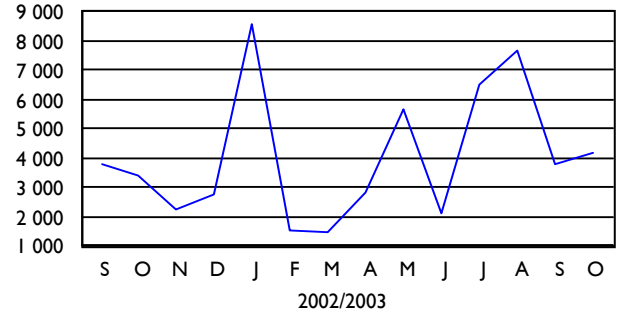
Total maison



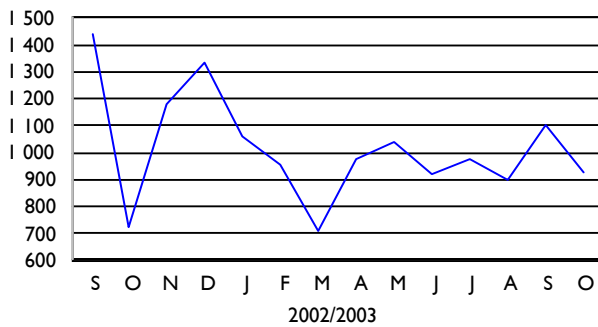
Total condominium



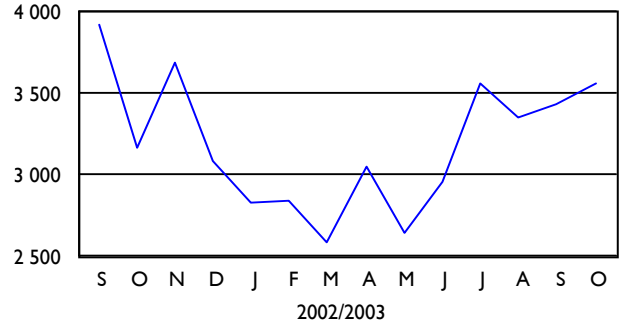
Total locatif



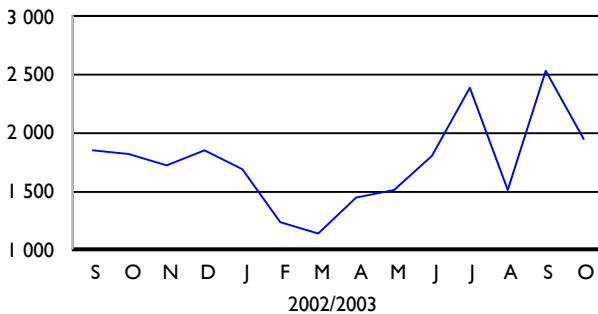
Maisons - Île de Montréal



Maisons - Rive-Sud



Maisons - Laval



Maisons - Rive-Nord

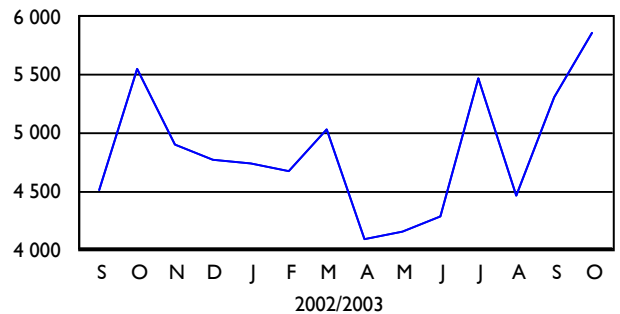


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Montréal*

Activité / période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Mises en chantier				
Octobre 2003	960	820	606	2 386
Octobre 2002	854	433	516	1 803
Cumulatif 2003	9 741	6 345	3 597	19 683
Cumulatif 2002	9 750	4 584	2 695	17 029
En construction				
Octobre 2003	3 956	5 395	3 434	12 785
Octobre 2002	3 600	3 346	2 191	9 137
Achèvements				
Octobre 2003	927	635	510	2 072
Octobre 2002	831	217	304	1 352
Cumulatif 2003	9 523	4 836	2 587	16 946
Cumulatif 2002	8 479	3 394	1 537	13 410
Inoccupés				
Octobre 2003	600	760	475	1 835
Octobre 2002	466	498	314	1 278
Écoulement				
Octobre 2003	903	531	289	1 723
Octobre 2002	784	178	273	1 235
Cumulatif 2003	9 479	4 594	2 439	16 512
Cumulatif 2002	8 756	3 573	1 548	13 877
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2003	0,6	1,8	2,0	1,2
Tendance 2002	0,6	1,4	1,8	1,0

* 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 :

TÉLÉCOPIE 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				
Octobre 2003	33	0	56	89
Octobre 2002	36	0	0	36
Cumulatif 2003	369	348	84	801
Cumulatif 2002	627	77	234	938
Zone 2 : Centre-Ouest				
Octobre 2003	20	174	0	194
Octobre 2002	13	169	272	454
Cumulatif 2003	139	1 168	18	1 325
Cumulatif 2002	146	1 267	477	1 890
Zone 3 : Centre-Est				
Octobre 2003	11	119	122	252
Octobre 2002	4	111	0	115
Cumulatif 2003	129	1 676	987	2 792
Cumulatif 2002	126	1 131	256	1 513
Zone 4 : Est de l'Île				
Octobre 2003	10	30	10	50
Octobre 2002	7	7	0	14
Cumulatif 2003	165	148	493	806
Cumulatif 2002	175	84	31	290
Zone 5 : Laval-Sud				
Octobre 2003	35	8	180	223
Octobre 2002	23	24	8	55
Cumulatif 2003	341	396	244	981
Cumulatif 2002	375	293	29	697
Zone 6 : Laval-Nord				
Octobre 2003	88	18	20	126
Octobre 2002	96	18	0	114
Cumulatif 2003	1 036	252	79	1 367
Cumulatif 2002	1 007	305	87	1 399
Zone 7 : MRC Deux-Montagnes				
Octobre 2003	114	65	0	179
Octobre 2002	110	16	9	135
Cumulatif 2003	1 144	216	162	1 522
Cumulatif 2002	1 068	150	111	1 329
Zone 8 : MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Octobre 2003	72	38	15	125
Octobre 2002	107	25	9	141
Cumulatif 2003	742	142	57	941
Cumulatif 2002	889	209	194	1 292

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				
Octobre 2003	163	57	0	220
Octobre 2002	121	0	18	139
Cumulatif 2003	1 299	355	54	1 708
Cumulatif 2002	981	74	40	1 095
Zone 10 : MRC L'Assomption				
Octobre 2003	67	42	0	109
Octobre 2002	34	0	33	67
Cumulatif 2003	521	138	24	683
Cumulatif 2002	439	13	216	668
Zone 11 : Rive-Sud Centre				
Octobre 2003	48	167	116	331
Octobre 2002	45	30	139	214
Cumulatif 2003	659	782	570	2 011
Cumulatif 2002	661	648	421	1 730
Zone 12 : Rive-Sud Est				
Octobre 2003	50	30	0	80
Octobre 2002	38	8	0	46
Cumulatif 2003	644	326	153	1 123
Cumulatif 2002	724	148	73	945
Zone 13 : Rive-Sud Sud				
Octobre 2003	53	0	3	56
Octobre 2002	37	6	0	43
Cumulatif 2003	446	66	60	572
Cumulatif 2002	422	12	18	452
Zone 14 : Rive-Sud Ouest				
Octobre 2003	60	27	19	106
Octobre 2002	68	16	16	100
Cumulatif 2003	860	107	145	1 112
Cumulatif 2002	875	91	241	1 207
Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges *				
Octobre 2003	111	32	65	208
Octobre 2002	77	0	0	77
Cumulatif 2003	904	64	117	1 085
Cumulatif 2002	966	38	46	1 050
Zone 16 : St-Jérôme				
Octobre 2003	25	13	0	38
Octobre 2002	38	3	12	53
Cumulatif 2003	343	161	350	854
Cumulatif 2002	269	44	221	534

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	
	Oct. 2003	Oct. 2002	Oct. 2003	Oct. 2002	Oct. 2003	Oct. 2002
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	74	60	323	287	188	272
Laval (zones 5 et 6)	123	119	26	42	200	8
Rive-Nord (7@10 & 16)	441	410	215	44	15	81
Rive-Sud (zones 11@14)	211	188	224	60	138	155
Vaudreuil-Soul. *** (zone 15)	111	77	32	0	65	0
En construction *						
Île de Montréal	470	497	3 272	2 006	1 826	957
Laval	629	538	423	426	235	82
Rive-Nord	1 518	1 326	681	373	436	578
Rive-Sud	933	878	961	541	829	561
Vaudreuil-Soulanges ***	406	361	58	0	108	13
Achèvements *						
Île de Montréal	74	96	286	117	207	68
Laval	137	128	54	19	67	10
Rive-Nord	387	303	185	49	150	220
Rive-Sud	224	225	110	12	86	6
Vaudreuil-Soulanges ***	105	79	0	20	0	0
Inoccupés *						
Île de Montréal	87	74	364	290	236	277
Laval	97	90	91	55	25	4
Rive-Nord	249	172	140	38	32	19
Rive-Sud	130	98	164	106	180	14
Vaudreuil-Soulanges ***	37	32	1	9	2	0
Écoulement *						
Île de Montréal	83	96	247	92	44	41
Laval	126	115	49	9	58	6
Rive-Nord	374	275	131	32	155	218
Rive-Sud	213	219	104	28	32	8
Vaudreuil-Soulanges ***	107	79	0	17	0	0
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	1,0	0,7	1,7	1,4	2,6	3,4
Laval	0,7	0,8	1,5	1,0	1,7	0,5
Rive-Nord	0,7	0,6	2,1	1,2	0,4	0,4
Rive-Sud	0,5	0,4	1,9	1,8	3,2	0,5
Vaudreuil-Soulanges ***	0,4	0,4	0,4	2,5	0,9	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)
	Octobre 2003			Tendance 2003	
Prop.-occupant	3 956	600	4 556	923	4,9
Copropriété	5 395	760	6 155	428	14,4
Locatif	3 434	475	3 909	238	16,4
	Octobre 2002			Tendance 2002	
Prop.-occupant	3 600	466	4 066	814	5,0
Copropriété	3 346	498	3 844	353	10,9
Locatif	2 191	314	2 505	174	14,4

Source : SCHL

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

	2003						2002					
	Oct.	Sept.	Août	Juil.	Juin	Mai	Oct.	Sept.	Août	Juil.	Juin	Mai
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	18	11	6	9	10	20	58	55	59	55	56	46
Taux de chômage (%)	9,6	10,1	10,1	9,9	9,9	10,1	7,9	8,5	8,4	8,3	8,3	8,7
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,5	4,5	4,5	4,5	4,8	5,0	5,3	5,3	5,3	5,3	5,5	5,5
5 ans	6,4	6,3	6,3	6,2	5,8	6,2	7,0	6,7	6,8	7,0	7,2	7,4
Taux annuel d'inflation	1,3	1,6	1,6	1,6	2,3	3,0	3,2	2,3	2,2	2,3	1,5	0,5
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves												
Maison	ND	7,5	7,2	7,0	7,0	6,8	6,1	5,8	5,8	5,0	5,0	5,4
Terrain	ND	7,1	7,0	5,7	5,7	5,8	7,5	8,1	7,7	6,7	6,7	6,5
Total	ND	7,4	7,1	6,6	6,6	6,5	6,3	6,2	6,1	5,4	5,4	5,7
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	2 075	1 766	1 267	1 561	1 637	2 077	1 870	1 370	1 189	1 158	1 424	2 146

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.