



ACTUALITÉS

Montréal

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 6, ÉDITION 11, NOVEMBRE 2003

NOVEMBRE : UN AUTRE MOIS FASTE POUR LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS À MONTRÉAL

En novembre, la construction résidentielle a continué sur sa lancée des derniers mois, dans le Grand Montréal, et ce, grâce à une hausse de 36 % des mises en chantier. La SCHL a dénombré 2 592 nouveaux logements en construction le mois dernier, comparativement à 1 899 durant la même période l'an passé.

L'île de Montréal est sortie grande gagnante de cette intensification de l'activité sur les chantiers d'immeubles résidentiels. À preuve, sur le territoire de la nouvelle ville de Montréal, les mises en chantier ont presque triplé (+ 187 %), pour totaliser 976 unités. La construction de logements locatifs a donné le ton. On a en effet démarré 585 logements dans ce segment de marché, comparativement à seulement 31 unités un an auparavant. Les immeubles d'appartements destinés aux personnes âgées sont les grands responsables de cette progression spectaculaire. On compte quatre nouveaux ensembles d'habitation d'envergure, dont deux à LaSalle, pour un total de près de 450 unités. Les logements en copropriété ont eux aussi gagné du terrain sur l'île, où 269 nouvelles unités ont vu le jour, ce qui représente une hausse de 39 %.

En banlieue nord, la croissance a été plus modeste (+ 7 %). Le secteur Laval/Rive-Nord domine toujours au chapitre des mises en chantier de maisons isolées. Il accapare plus de la moitié (494) des 948 nouvelles unités construites à l'échelle métropolitaine.

Toutefois, il est intéressant de noter la performance remarquable des copropriétés dans ce secteur, où la construction de 269 habitations de ce type vient de démarrer, soit le même total que sur l'île de Montréal. Finalement, 150 logements viendront bientôt s'ajouter au parc locatif du secteur Laval/Rive-Nord, qui est toujours confronté à une rareté de logements à louer (taux d'inoccupation de 0,4 % en octobre) un peu plus marquée que dans les autres secteurs.

Pour sa part, la banlieue sud a connu un mois un peu plus tranquille (- 6 %). Les segments des maisons isolées (+ 3 %) et des copropriétés (+ 52 %) ont pourtant affiché beaucoup de dynamisme, mais l'activité sur les nouveaux chantiers locatifs a été bien calme, car seulement six unités ont été amorcées.

La hausse des mises en chantier en novembre est la cinquième d'affilée, ce qui porte l'augmentation cumulative à 18 % depuis janvier.

Les résultats des derniers mois montrent à quel point la vitalité de la demande d'habitations neuves ne se dément pas. Les hausses récentes des taux hypothécaires et la performance mitigée du marché de l'emploi ne semblent pas s'être répercutées de façon négative sur la construction résidentielle. Même la baisse de confiance des consommateurs n'est pas parvenue à freiner les élans des acheteurs de maisons neuves.

SOMMAIRE

Novembre : un autre mois faste pour la construction d'habitations à 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

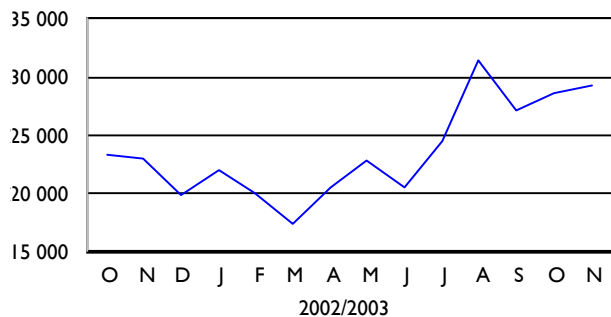


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

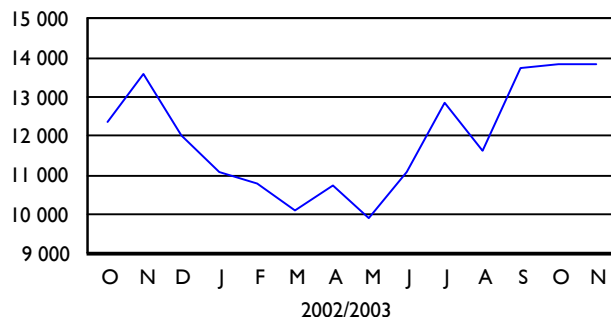
Mises en chantier - Octobre 2002 à novembre 2003

Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

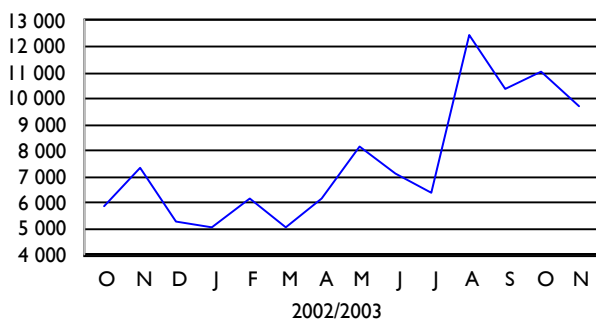
Total résidentiel



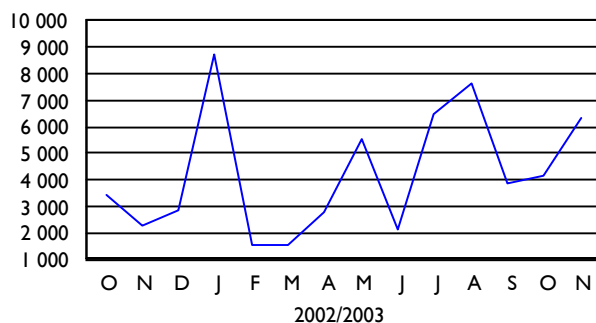
Total maison



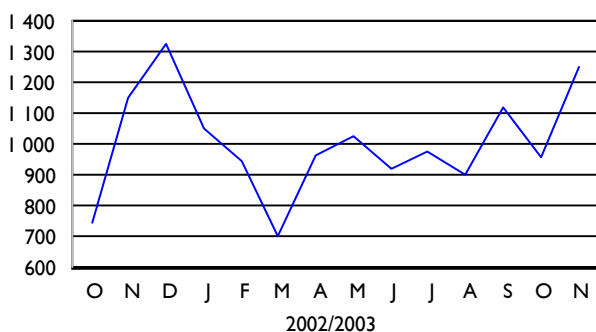
Total condominium



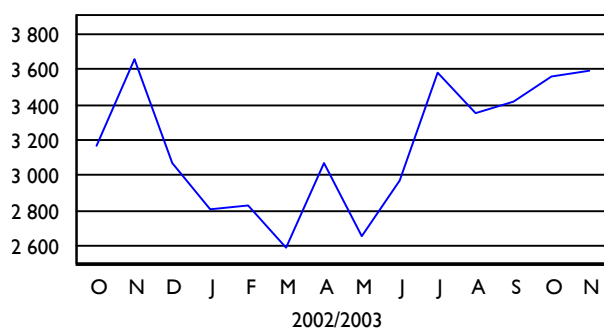
Total locatif



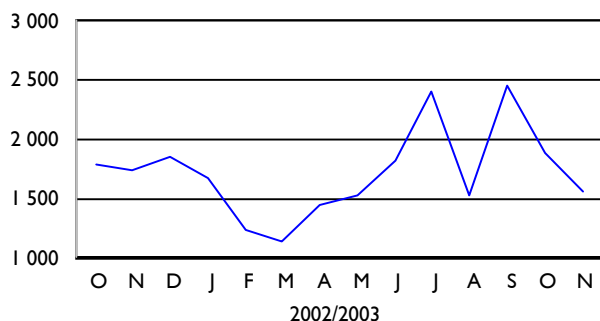
Maisons - Île de Montréal



Maisons - Rive-Sud



Maisons - Laval



Maisons - Rive-Nord

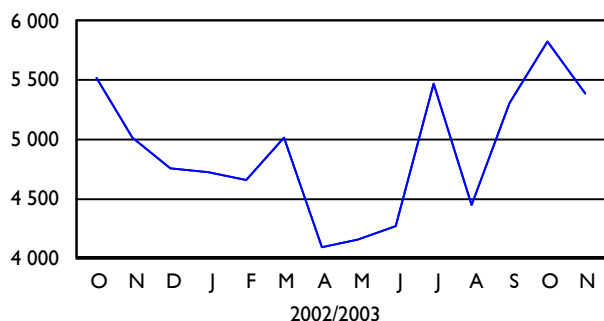


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Montréal*

<i>Activité / période</i>	<i>Prop.-occupant (Maison unifamiliale)</i>	<i>Logements en copropriété</i>	<i>Logements locatifs</i>	<i>Total</i>
Mises en chantier				
Novembre 2003	1 056	795	741	2 592
Novembre 2002	1 034	600	265	1 899
Cumulatif 2003	10 797	7 140	4 338	22 275
Cumulatif 2002	10 784	5 184	2 960	18 928
En construction				
Novembre 2003	4 045	5 552	3 803	13 400
Novembre 2002	3 704	3 627	2 108	9 439
Achèvements				
Novembre 2003	968	648	364	1 980
Novembre 2002	930	313	354	1 597
Cumulatif 2003	10 491	5 484	2 951	18 926
Cumulatif 2002	9 409	3 707	1 891	15 007
Inoccupés				
Novembre 2003	625	782	397	1 804
Novembre 2002	504	492	338	1 334
Écoulement				
Novembre 2003	943	626	442	2 011
Novembre 2002	892	319	330	1 541
Cumulatif 2003	10 422	5 220	2 881	18 523
Cumulatif 2002	9 648	3 892	1 878	15 418
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2003	0,7	1,7	1,6	1,1
Tendance 2002	0,6	1,4	1,9	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

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

dans lequel on retrouve une étude plus approfondie des données recueillies

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				
Novembre 2003	80	24	22	126
Novembre 2002	61	16	0	77
Cumulatif 2003	449	372	106	927
Cumulatif 2002	688	93	234	1 015
Zone 2 : Centre-Ouest				
Novembre 2003	22	147	468	637
Novembre 2002	12	68	16	96
Cumulatif 2003	161	1 315	486	1 962
Cumulatif 2002	158	1 335	493	1 986
Zone 3 : Centre-Est				
Novembre 2003	0	98	16	114
Novembre 2002	20	100	15	135
Cumulatif 2003	129	1 774	1 003	2 906
Cumulatif 2002	146	1 231	271	1 648
Zone 4 : Est de l'Île				
Novembre 2003	20	0	79	99
Novembre 2002	22	10	0	32
Cumulatif 2003	185	148	572	905
Cumulatif 2002	197	94	31	322
Zone 5 : Laval-Sud				
Novembre 2003	46	65	0	111
Novembre 2002	42	52	16	110
Cumulatif 2003	387	461	244	1 092
Cumulatif 2002	417	345	45	807
Zone 6 : Laval-Nord				
Novembre 2003	91	33	0	124
Novembre 2002	106	34	10	150
Cumulatif 2003	1 127	285	79	1 491
Cumulatif 2002	1 113	339	97	1 549
Zone 7 : MRC Deux-Montagnes				
Novembre 2003	125	27	21	173
Novembre 2002	107	11	32	150
Cumulatif 2003	1 269	243	183	1 695
Cumulatif 2002	1 175	161	143	1 479
Zone 8 : MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Novembre 2003	80	26	125	231
Novembre 2002	132	76	30	238
Cumulatif 2003	822	168	182	1 172
Cumulatif 2002	1 021	285	224	1 530

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				
Novembre 2003	120	58	0	178
Novembre 2002	88	24	16	128
Cumulatif 2003	1 419	413	54	1 886
Cumulatif 2002	1 069	98	56	1 223
Zone 10 : MRC L'Assomption				
Novembre 2003	51	28	0	79
Novembre 2002	43	34	6	83
Cumulatif 2003	572	166	24	762
Cumulatif 2002	482	47	222	751
Zone 11 : Rive-Sud Centre				
Novembre 2003	58	139	6	203
Novembre 2002	77	92	87	256
Cumulatif 2003	717	921	576	2 214
Cumulatif 2002	738	740	508	1 986
Zone 12 : Rive-Sud Est				
Novembre 2003	48	21	0	69
Novembre 2002	55	6	6	67
Cumulatif 2003	692	347	153	1 192
Cumulatif 2002	779	154	79	1 012
Zone 13 : Rive-Sud Sud				
Novembre 2003	62	8	0	70
Novembre 2002	27	0	0	27
Cumulatif 2003	508	74	60	642
Cumulatif 2002	449	12	18	479
Zone 14 : Rive-Sud Ouest				
Novembre 2003	87	57	0	144
Novembre 2002	100	50	16	166
Cumulatif 2003	947	164	145	1 256
Cumulatif 2002	975	141	257	1 373
Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges *				
Novembre 2003	129	32	0	161
Novembre 2002	122	12	6	140
Cumulatif 2003	1 033	96	117	1 246
Cumulatif 2002	1 088	50	52	1 190
Zone 16 : St-Jérôme				
Novembre 2003	37	32	4	73
Novembre 2002	20	15	9	44
Cumulatif 2003	380	193	354	927
Cumulatif 2002	289	59	230	578

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	
	Nov. 2003	Nov. 2002	Nov. 2003	Nov. 2002	Nov. 2003	Nov. 2002
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	122	115	269	194	585	31
Laval (zones 5 et 6)	137	148	98	86	0	26
Rive-Nord (7@10 & 16)	413	390	171	160	150	93
Rive-Sud (zones 11@14)	255	259	225	148	6	109
Vaudreuil-Soul. *** (zone 15)	129	122	32	12	0	6
En construction *						
Île de Montréal	478	519	3 248	2 082	2 132	846
Laval	649	547	481	468	223	95
Rive-Nord	1 562	1 412	780	458	572	497
Rive-Sud	909	875	953	607	796	651
Vaudreuil-Soulanges ***	447	351	90	12	80	19
Achèvements *						
Île de Montréal	114	93	293	118	279	142
Laval	117	139	40	44	12	13
Rive-Nord	369	304	74	75	14	174
Rive-Sud	280	262	233	76	39	25
Vaudreuil-Soulanges ***	88	132	8	0	20	0
Inoccupés *						
Île de Montréal	89	72	377	278	158	283
Laval	94	87	80	37	26	6
Rive-Nord	262	194	128	51	29	35
Rive-Sud	136	111	192	123	182	14
Vaudreuil-Soulanges ***	44	40	5	3	2	0
Écoulement *						
Île de Montréal	112	95	280	130	357	136
Laval	120	142	51	62	11	11
Rive-Nord	356	282	86	62	17	158
Rive-Sud	274	249	205	59	37	25
Vaudreuil-Soulanges ***	81	124	4	6	20	0
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	1,0	0,7	1,7	1,4	1,4	3,4
Laval	0,7	0,7	1,3	0,7	1,7	0,7
Rive-Nord	0,7	0,6	1,8	1,5	0,5	0,7
Rive-Sud	0,5	0,5	2,0	2,1	3,2	0,4
Vaudreuil-Soulanges ***	0,5	0,5	2,0	0,8	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)
	Novembre 2003			Tendance 2003	
Prop.-occupant	4 045	625	4 670	928	5,0
Copropriété	5 552	782	6 334	453	14,0
Locatif	3 803	397	4 200	247	17,0
	Novembre 2002			Tendance 2002	
Prop.-occupant	3 704	504	4 208	845	5,0
Copropriété	3 627	492	4 119	344	12,0
Locatif	2 108	338	2 446	180	13,6

Source : SCHL

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

	2003						2002					
	Nov.	Oct.	Sept.	Août	Juil.	Juin	Nov.	Oct.	Sept.	Août	Juil.	Juin
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	39	18	11	6	9	10	67	58	55	59	55	56
Taux de chômage (%)	8,7	9,6	10,1	10,1	9,9	9,9	7,8	7,9	8,5	8,4	8,3	8,3
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	4,8	4,5	4,5	4,5	4,5	4,8	4,9	5,3	5,3	5,3	5,3	5,5
5 ans	6,5	6,4	6,3	6,3	6,2	5,8	6,7	7,0	6,7	6,8	7,0	7,2
Taux annuel d'inflation	1,4	1,3	1,6	1,6	1,6	2,3	3,5	3,2	2,3	2,2	2,3	1,5
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves												
Maison	ND	7,7	7,5	7,2	7,0	7,0	8,6	6,1	5,8	5,8	5,0	5,0
Terrain	ND	7,5	7,1	7,0	5,7	5,7	8,6	7,5	8,1	7,7	6,7	6,7
Total	ND	7,7	7,4	7,1	6,6	6,6	8,3	6,3	6,2	6,1	5,4	5,4
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	1 772	2 075	1 766	1 267	1 561	1 637	1 782	1 870	1 370	1 189	1 158	1 424

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	<i>Municipalités, arrondissements ou secteurs</i>
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.

© 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.