



ACTUALITÉS

Montréal

HABITATION

www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 6, ÉDITION 4, AVRIL 2003

MAINTIEN DES MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES DANS LE GRAND MONTRÉAL

La construction domiciliaire s'est soldée par une autre performance enviable en avril dernier, malgré un léger repli (-2 %) par rapport à la même période l'an passé.

Outre de légères fluctuations mensuelles, on doit retenir un bilan remarquable depuis la fin de 2001 dans le Montréal métropolitain, les mises en chantier étant de 60 % supérieures au niveau moyen des années 90. Ces données sont tirées du relevé des mises en chantier, effectué mensuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Dans un contexte d'une création d'emplois de qualité ces dernières années ainsi que de faibles taux hypothécaires, les ménages affichent un degré élevé d'optimisme. En avril dernier, ce sont les deux-tiers des québécois qui trouvaient le moment propice à l'achat de biens importants, telle une maison, un niveau inégalé ces trois dernières décennies.

Si l'année 2003 est jusqu'ici tout aussi vigoureuse que 2002, on remarque des variations en ce qui a trait aux types d'habitations. Ainsi, la maison unifamiliale détachée affiche un recul de près de 10 %, une situation qui découle en partie d'acheteurs qui se sont fait prudents, attentifs qu'ils sont au prix. Un certain devancement de la demande peut également expliquer ce résultat, les consommateurs ayant voulu profiter l'an passé de la baisse des taux hypothécaires

qui, en l'espace de 18 mois, a atteint près de deux points de pourcentage pour un terme de cinq ans.

La situation est tout autre pour les projets multiples. La maison jumelée et en rangée bénéficie d'une progression de 26 %, le logement locatif de 30 % et le condominium de 3 %. Si dans ce dernier cas la hausse est moins spectaculaire, le niveau d'activité est, lui, très supérieur aux deux autres produits. Le logement en copropriété divise a bénéficié d'une demande exceptionnelle ces dernières années, portant la construction à des niveaux tout près des meilleurs résultats de la fin des années 80.

En terme de secteurs, on note une augmentation de la construction sur l'île de Montréal pour les premiers mois de l'année (6 %), malgré une baisse en avril (-32 %). La progression est identique pour la région de Laval et de la Rive-Nord (6 %), alors que la Rive-Sud affiche plutôt une diminution (-4 %).

Pour l'ensemble de la province, on observe une hausse de 3 % des mises en chantier en avril 2003 et, toujours par rapport à 2002, de 9 % pour l'ensemble des quatre premiers mois. Pour cette même période, seul Gatineau affiche un recul (-12 %), alors que des hausses sont enregistrées à Sherbrooke (35 %), Trois-Rivières (93 %), Québec (58 %) et Saguenay (17 %).

SOMMAIRE

Maintien des mises en chantier résidentielles 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

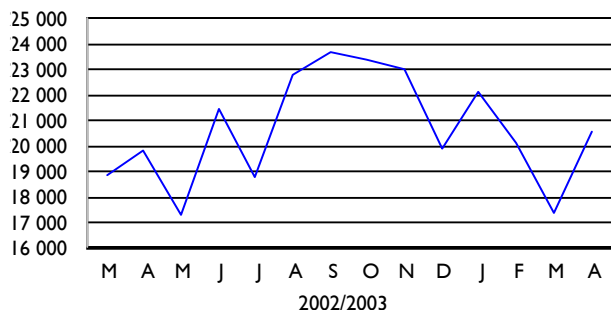


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

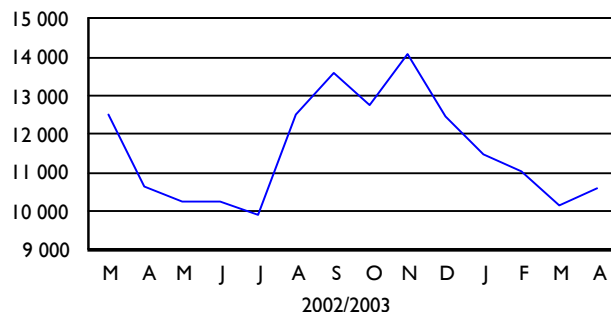
Mises en chantier - Mars 2002 à Avril 2003

Données mensuelles désaisonnalisées et annualisées (DDA)

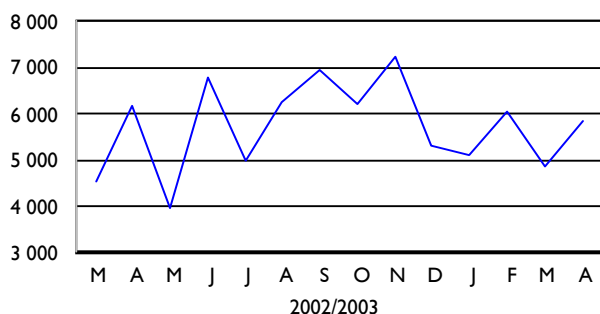
Total résidentiel



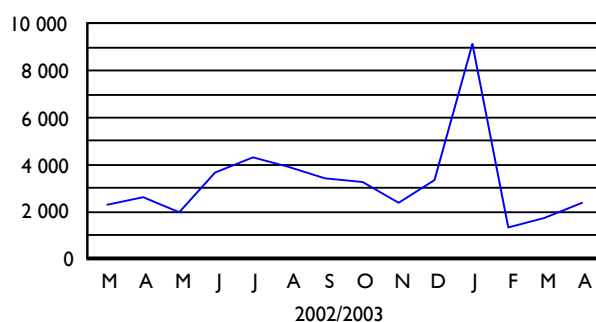
Total maison



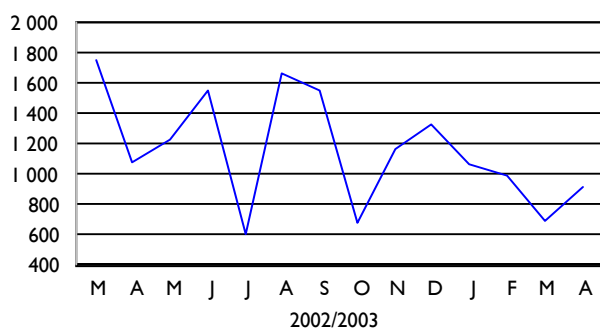
Total condominium



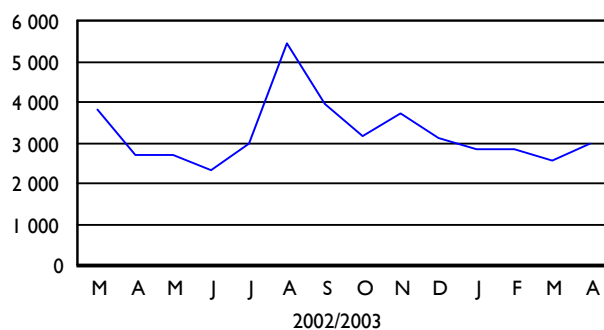
Total locatif



Maisons - Île de Montréal



Maisons - Rive-Sud



Maisons - Laval



Maisons - Rive-Nord

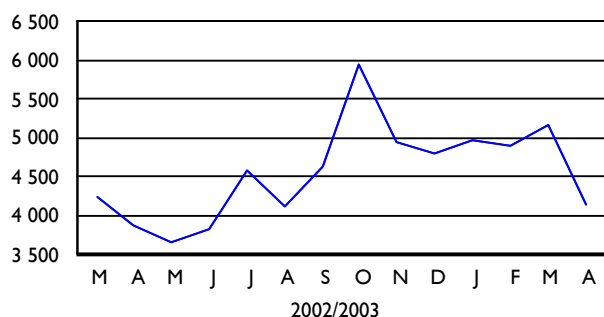


Tableau I
Sommaire des activités par marché visé
Région métropolitaine de Montréal*

Activité / période	Prop.-occupant (Maison unifamiliale)	Logements en copropriété	Logements locatifs	Total
Mises en chantier				
Avril 2003	1 599	674	210	2 483
Avril 2002	1 607	711	221	2 539
Cumulatif 2003	3 787	1 828	996	6 611
Cumulatif 2002	4 028	1 767	765	6 560
En construction				
Avril 2003	5 303	4 614	2 645	12 562
Avril 2002	4 618	3 312	1 379	9 309
Achèvements				
Avril 2003	604	232	217	1 053
Avril 2002	496	187	115	798
Cumulatif 2003	2 243	1 119	754	4 116
Cumulatif 2002	1 738	714	422	2 874
Inoccupés				
Avril 2003	637	559	220	1 416
Avril 2002	894	574	327	1 795
Écoulement				
Avril 2003	568	234	178	980
Avril 2002	486	314	87	887
Cumulatif 2003	2 162	1 078	861	4 101
Cumulatif 2002	1 587	817	420	2 824
Durée de l'inventaire (en mois)				
Tendance 2003	0,7	1,5	1,1	1,0
Tendance 2002	1,4	1,6	2,1	1,5

* 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				
Avril 2003	62	6	0	68
Avril 2002	102	0	32	134
Cumulatif 2003	118	31	17	166
Cumulatif 2002	244	10	231	485
Zone 2 : Centre-Ouest				
Avril 2003	13	142	0	155
Avril 2002	5	178	0	183
Cumulatif 2003	42	429	3	474
Cumulatif 2002	39	528	0	567
Zone 3 : Centre-Est				
Avril 2003	8	153	0	161
Avril 2002	6	317	0	323
Cumulatif 2003	37	438	551	1 026
Cumulatif 2002	63	511	28	602
Zone 4 : Est de l'Île				
Avril 2003	44	22	12	78
Avril 2002	36	3	0	39
Cumulatif 2003	81	40	111	232
Cumulatif 2002	91	41	6	138
Zone 5 : Laval-Sud				
Avril 2003	48	36	3	87
Avril 2002	63	18	6	87
Cumulatif 2003	131	103	3	237
Cumulatif 2002	164	111	6	281
Zone 6 : Laval-Nord				
Avril 2003	161	13	0	174
Avril 2002	170	31	6	207
Cumulatif 2003	406	93	8	507
Cumulatif 2002	468	115	6	589
Zone 7 : MRC Deux-Montagnes				
Avril 2003	149	9	141	299
Avril 2002	145	0	6	151
Cumulatif 2003	428	19	144	591
Cumulatif 2002	404	29	29	462
Zone 8 : MRC Ste-Thérèse-de-Blainville				
Avril 2003	120	24	6	150
Avril 2002	130	34	132	296
Cumulatif 2003	302	46	30	378
Cumulatif 2002	359	49	143	551

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				
Avril 2003	211	30	0	241
Avril 2002	177	7	0	184
Cumulatif 2003	564	76	22	662
Cumulatif 2002	420	25	0	445
Zone 10 : MRC L'Assomption				
Avril 2003	88	18	0	106
Avril 2002	102	0	0	102
Cumulatif 2003	239	52	12	303
Cumulatif 2002	194	0	27	221
Zone 11 : Rive-Sud Centre				
Avril 2003	122	156	18	296
Avril 2002	97	102	0	199
Cumulatif 2003	251	272	32	555
Cumulatif 2002	236	268	70	574
Zone 12 : Rive-Sud Est				
Avril 2003	99	32	6	137
Avril 2002	136	18	16	170
Cumulatif 2003	221	102	12	335
Cumulatif 2002	298	38	38	374
Zone 13 : Rive-Sud Sud				
Avril 2003	81	0	15	96
Avril 2002	72	0	0	72
Cumulatif 2003	162	24	21	207
Cumulatif 2002	138	6	3	147
Zone 14 : Rive-Sud Ouest				
Avril 2003	205	20	9	234
Avril 2002	151	3	4	158
Cumulatif 2003	352	27	18	397
Cumulatif 2002	383	9	73	465
Zone 15 : Vaudreuil-Soulanges *				
Avril 2003	113	0	0	113
Avril 2002	162	0	9	171
Cumulatif 2003	293	6	12	311
Cumulatif 2002	419	12	33	464
Zone 16 : St-Jérôme				
Avril 2003	75	13	0	88
Avril 2002	53	0	10	63
Cumulatif 2003	160	70	0	230
Cumulatif 2002	108	15	72	195

Source: SCHL

*: inclut 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	
	Avril 2003	Avril 2002	Avril 2003	Avril 2002	Avril 2003	Avril 2002
Mises en chantier						
Île de Montréal (1@4)	127	149	323	498	12	32
Laval (zones 5 et 6)	209	233	49	49	3	12
Rive-Nord (7@10 & 16)	643	607	94	41	147	148
Rive-Sud (zones 11@14)	507	456	208	123	48	20
Vaudreuil-Soul. *** (zone 15)	113	162	0	0	0	9
En construction *						
Île de Montréal	565	627	2 712	2 039	1 573	553
Laval	814	765	453	467	67	15
Rive-Nord	2 223	1 611	587	250	374	472
Rive-Sud	1 270	1 166	850	544	625	303
Vaudreuil-Soulanges ***	431	449	12	12	6	36
Achèvements *						
Île de Montréal	61	92	94	142	40	26
Laval	90	59	49	15	8	0
Rive-Nord	248	173	32	12	88	27
Rive-Sud	139	109	51	12	81	62
Vaudreuil-Soulanges ***	66	63	6	6	0	0
Inoccupés *						
Île de Montréal	77	116	262	401	83	265
Laval	126	185	82	62	0	0
Rive-Nord	255	355	67	39	102	16
Rive-Sud	131	162	143	70	31	46
Vaudreuil-Soulanges ***	48	76	5	2	4	0
Écoulement *						
Île de Montréal	60	103	105	234	24	37
Laval	71	50	40	35	8	11
Rive-Nord	232	159	41	20	76	20
Rive-Sud	140	111	45	19	69	19
Vaudreuil-Soulanges ***	65	63	3	6	1	0
Durée de l'inventaire **						
Île de Montréal	0,8	1,2	1,4	1,6	1,1	3,4
Laval	1,0	1,8	1,5	1,2	0,0	0,0
Rive-Nord	0,8	1,5	1,6	1,5	1,4	0,4
Rive-Sud	0,5	1,0	2,0	1,8	0,8	1,9
Vaudreuil-Soulanges ***	0,5	1,2	1,3	1,8	0,8	0,0

* À la fin de la période indiquée

** Tendence (exprimée en mois)

***: inclut 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)
	Avril 2003			Tendance 2003	
Prop.-occupant	5 303	637	5 940	911	6,5
Copropriété	4 614	559	5 173	364	14,2
Locatif	2 645	220	2 865	200	14,3
	Avril 2002			Tendance 2002	
Prop.-occupant	4 618	894	5 512	659	8,4
Copropriété	3 312	574	3 886	361	10,8
Locatif	1 379	327	1 706	155	11,0

Source : SCHL

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

	2003				2002		2002				2001	
	Avril	Mars	Fév.	Jan.	Dec.	Nov.	Avril	Mars	Fév.	Jan.	Dec.	Nov.
Marché du travail*												
Var. niveau de l'emploi - milliers	37	58	81	91	87	67	49	49	50	47	50	50
Taux de chômage (%)	9,7	9,5	8,8	8,5	7,7	7,8	9,1	9,2	9,2	8,9	8,4	7,8
Taux hypothécaires (Canada)												
1 an	5,3	5,3	4,9	4,9	4,9	4,9	5,4	5,3	4,5	4,5	4,6	4,6
5 ans	6,7	6,8	6,6	6,5	6,7	6,7	7,5	7,3	6,8	7,0	6,8	6,8
Taux annuel d'inflation	ND	4,1	4,0	3,7	3,2	3,5	1,1	1,5	1,6	1,3	1,4	1,2
Variation annuelle de l'indice du prix des maisons neuves												
Maison	ND	8,6	10,5	9,4	8,5	8,5	5,3	4,2	3,8	4,2	4,6	4,6
Terrain	ND	7,5	9,3	9,3	8,6	8,6	6,7	5,2	3,8	4,1	3,3	3,3
Total	ND	8,2	10,1	9,3	8,3	8,3	5,6	4,4	3,7	4,1	4,4	4,4
Ventes SIM/MLS - Maisons unifam.	2 238	2 437	2 422	1 761	1 304	1 782	2 777	3 328	3 135	2 034	1 531	1 850

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.